

Nordrhein-Westfalen

Wohnungsmarkt NRW aktuell

3. Quartal 2009



Inhalt

1	Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	.3
2	Konjunkturelle Rahmenbedingungen4
3	Wohnungsbau in NRW5
3.1	Wohnungsbaukonjunktur5
3.2	Soziale Wohnraumförderung6
4	Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik7
4.1	Nordrhein-westfälische Bauwirtschaft verzeichnet steigende Nachfrage7
4.2	KfW bietet an Energiesparverordnung angepasste Förderprogrammerweiterungen an7
4.3	LBS-Presskonferenz unterstreicht Marktbedeutung von Gebrauchtimmobilien7

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Sep 2008	Sep 2009	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2009/2010 ⁵⁾
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenzahl	731.839	800.762	9,4%	steigend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	107	107	-0,3%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 2005=100) ¹⁾	112	112	-0,2%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ²⁾				
– gesamt (alle Betriebe)	111	104	-6,1%	sinkend
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	113	102	-9,1%	sinkend
Auftragseingangsinde x Bauhauptgewerbe (2005=100) ²⁾				
– gesamt (real)	96	91	-5,2%	sinkend
– Wohnungsbau	74	85	15,1%	sinkend
Baureifes Land IT.NRW				
– Kauffälle gesamt ³⁾	2.677	2.208	-17,5%	stark sinkend
– umgesetzte Fläche ³⁾	2.992.019 m ²	2.133.739 m ²	-28,7%	stark sinkend
– Preise ³⁾	97,50 €	99,20 €	1,7%	steigend
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest) ¹⁾	5,30%	4,51%	-0,79 %-Punkte	leicht steigend
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt ³⁾	8.501.569	8.532.648	0,4%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen ³⁾	715.383	660.303	-7,7%	stark sinkend
Baufertigstellungen ³⁾				
- insgesamt	44.872	35.684	-20,5%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3,4)}	8.614	7.253	-15,8%	sinkend
Ein- und Zweifamilienhäuser ³⁾	25.875	18.997	-26,6%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3,4)}	4.797	3.417	-28,8%	sinkend
Mehrfamilienhäuser ³⁾	14.473	12.687	-12,3%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3,4)}	3.817	3.836	0,5%	konstant
Baugenehmigungen ²⁾				
- insgesamt	23.290	22.586	-3,0%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ²⁾	3.136	3.460	10,3%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser ²⁾	12.231	11.142	-8,9%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2,4)}	2.120	2.089	-1,5%	konstant
Mehrfamilienhäuser ²⁾	8.254	8.589	4,1%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2,4)}	1.016	1.371	34,9%	konstant
Bauintensität (Baufertigstellungen je 100 Bestandswohnungen) ³⁾	0,53%	0,42%	-0,11 %-Punkte	sinkend
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) ³⁾	17.996.621	17.968.124	-0,2%	sinkend
Haushaltsgröße (in Personen) ³⁾	2,13	2,11	-0,9%	konstant
Wohnungssuchende Haushalte ³⁾	118.674	116.624	x	konstant
Hypoport-Preisindex neue Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	103	103	0,1%	leicht steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	96	90	-5,8%	sinkend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	103	104	1,1%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	103	104	1,1%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	103	103	0,4%	steigend
Neubauwohnungen	103	104	1,3%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	105	105	0,9%	steigend

¹⁾ Monat Mai der Berichtsjahre

³⁾ Jahreswerte 2007/2008

⁵⁾ 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⁾ Monat August der Berichtsjahre

⁴⁾ Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen

2 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Nach vorwiegend negativen Einschätzungen der aktuellen Wirtschaftslage und verhaltenen Bewertungen der Zukunftsaussichten während der letzten Monate mehren sich in diesem Quartal optimistische Stimmen zum Ende der Finanz- und Wirtschaftskrise.

Nach Ansicht des Internationalen Währungsfonds (IWF) besteht die Möglichkeit, dass bei einer dauerhaften Erholung und einem Rückgang der Arbeitslosigkeit die Krise innerhalb von zwölf Monaten überwunden werden kann. Für das Jahr 2010 prognostiziert der IWF ein Wachstum der Weltwirtschaft um 3,1 Prozent, in den USA sollen es 1,5 Prozent sein, in Deutschland immerhin noch 0,3 Prozent.

Zu beachten ist dabei jedoch, dass sich die ökonomische Aktivität nach dem Einbruch durch die Krise auf niedrigem Niveau bewegt. So warnt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) vor verfrühter Euphorie: Die aktuelle Wirtschaftsleistung befinde sich in etwa auf dem Stand von vor zehn Jahren. Laut DIW habe vor allem der Arbeitsmarkt die Talsohle der Krise noch nicht erreicht, zumal der erwartete Aufschwung eher langsam und bescheiden verlaufen werde. Mittel- bis langfristig seien deshalb in vielen Betrieben Anpassungen der Beschäftigtenzahlen zu erwarten. Dies gelte insbesondere dann, wenn das Kurzarbeitergeld ausläuft, das viele produzierende Betriebe derzeit in Anspruch nehmen.

Auch das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) geht von „einem mühsamen Weg

aus der Krise“ aus (vgl. HWWI-Pressemitteilung vom 8.10.2009), der sich deutlich auf dem Arbeitsmarkt niederschlagen wird. Die Entwicklung im Jahr 2010 machen die Experten davon abhängig, ob sich die Wirtschaft auch ohne die derzeit noch greifenden staatlichen Konjunkturprogramme erholen kann.

Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) befürchtet indes eine Zunahme betrieblicher Finanzierungsengpässe. Der Mittelstand sei zwar nicht von einer allgemeinen Kreditklemme betroffen, dennoch berichteten laut DIHK-Konjunkturumfrage zum Ende des dritten Quartals 26 Prozent der Unternehmen von verschlechterten Kreditkonditionen (vgl. DIHK-Sonderauswertung Kreditkonditionen Herbst 2009).

Die Bau- und Immobilienwirtschaft reagiert etwas verzögert, aber umso positiver auf die konjunkturellen Maßnahmen. Nach Auskunft des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie schlugen sich die Mittel aus den Konjunkturpaketen im August erstmals auch im Baugewerbe nieder.

Das durch den King Sturge-Index abgebildete Immobilienklima verzeichnete im September mit 17 Prozent den deutlichsten Zuwachs seit Bestehen der Zeitreihe. Etwa 44 Prozent der Befragten erwarten für das nächste halbe Jahr eine weitere Verbesserung des Klimas.

3 Wohnungsbau in NRW

3.1 Wohnungsbaukonjunktur

Der Juli steht im Zeichen zunehmend pessimistischer Einschätzungen im Bauhauptgewerbe und setzt damit die negative Tendenz des zweiten Quartals fort. Witterungseinflüsse spielen jahreszeitlich bedingt eine untergeordnete Rolle. 31 Prozent der für den NRW.BANK.ifo-Index befragten Unternehmen nennen die schlechte Auftragslage als Ursache für die rückläufige Bautätigkeit. Ein Lichtblick: Die Reichweite der Auftragsreserven erhöht sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in allen Segmenten des Hochbaus, im Wohnungsbau von 1,5 auf 1,7 Monate.

Nach den negativen Bewertungen im Juli verbessert sich die Stimmungslage im Bauhaupt-

gewerbe im August deutlich. Dem sich verbreitenden Optimismus bezüglich der Entwicklung in den folgenden sechs Monaten stehen jedoch die nach wie vor verhaltene Auftragslage und die geringere Kapazitätenauslastung gegenüber.

Im September zeigt sich abermals, dass die positiven Beurteilungen sich gefestigt zu haben scheinen. Während nach wie vor nahezu jedes vierte Unternehmen im Bauhauptgewerbe (27 Prozent) die Auftragslage als schlecht bewertet, überwiegen die skeptischen Zukunftseinschätzungen nicht mehr so stark wie in den vorangegangenen elf Monaten.

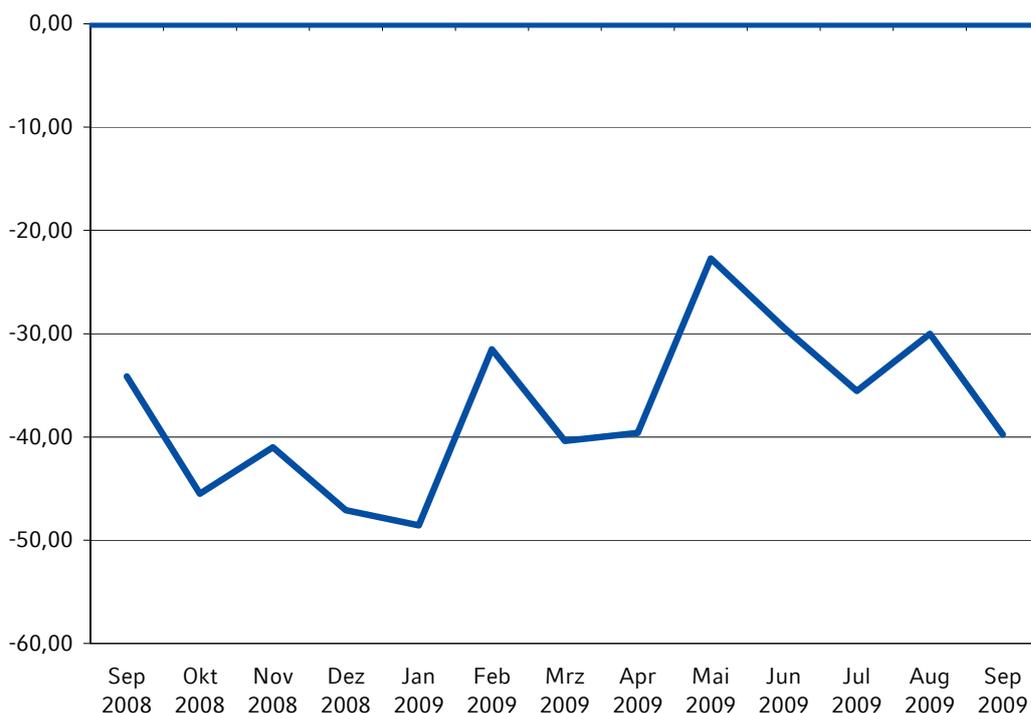


Abb. 1: Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau in NRW (Quelle: NRW.BANK.ifo-Index, eigene Darstellung)

3.2 Soziale Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung kann im dritten Quartal 2009 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum vor allem im Bereich des Mietwohnungsbaus einen klaren Zuwachs vorweisen. Ursache ist die Anhebung der Fördersätze, die vielerorts auf Grund der neu zugeschnittenen Fördergebietskulisse stattgefunden hat. So lag das Zusagevolumen 70 Prozent über

dem des dritten Quartals 2008. Auch im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums wurden zum Teil, insbesondere in Großstädten, die Fördersätze angehoben; die Zunahme beträgt hier 12 Prozent.

In der investiven Bestandsförderung ging das Zusagevolumen jedoch um 27 Prozent zurück.

Förderprogramme 2009 - Monatsergebnisse

Stand: 30. September 2009	Wohneinheiten									
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal		
Summe Soziale Wohnraumförderung	-	100	916	1.016	753	955	891	2.599		
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	55	55	141	216	260	617		
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	-	46	415	461	279	343	307	929		
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	54	435	489	288	323	267	878		
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	-	-	-	-	24	25	32	81		
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	11	11	21	48	25	94		
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	-	98	98	30	28	56	114		
Summe Förderung	-	100	1.014	1.114	783	983	947	2.713		
	Juli	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal	Jahr 2009	Delta Vorjahr
Summe Soziale Wohnraumförderung	1.569	1.053	1.321	3.943	-	-	-	-	7.558	6,8%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	432	291	467	1.190					1.862	59,3%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	384	315	392	1.091					2.481	-0,5%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	405	312	333	1.050					2.417	-1,4%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	50	0	34	84					165	126,0%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	298	135	95	528					633	-28,6%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	41	91	67	199					411	-29,0%
Summe Förderung	1.610	1.144	1.388	4.142	-	-	-	-	7.969	4,1%

Förderprogramme 2008 - Monatsergebnisse

	Wohneinheiten									
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal		
Summe Soziale Wohnraumförderung	-	439	542	981	820	735	1.029	2.584		
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	1	18	19	165	142	188	495		
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	-	218	267	485	298	253	363	914		
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	219	257	476	325	301	393	1.019		
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	-	-	-	-	24	-	-	24		
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	1	-	1	8	39	85	132		
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	18	11	29	52	116	45	213		
Summe Förderung	-	457	553	1.010	872	851	1.074	2.797		
	Juli	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal	Jahr 2008	
Summe Soziale Wohnraumförderung	1.504	977	1.029	3.510	944	1.701	5.756	8.401	15.476	
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	253	270	132	655	279	631	2.217	3.127	4.296	
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	403	318	374	1.095	322	427	634	1.383	3.877	
- Erwerb bestehenden Wohnraums	371	274	312	957	320	418	654	1.392	3.844	
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	49	0	-	49	0	76	406	482	555	
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	428	115	211	754	23	149	1.845	2.017	2.904	
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	61	160	116	337	88	177	699	964	1.543	
Summe Förderung	1.565	1.137	1.145	3.847	1.032	1.878	6.455	9.365	17.019	

4 Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

4.1 Nordrhein-westfälische Bauwirtschaft verzeichnet steigende Nachfrage

Die Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen geht wieder von zunehmenden Investitionen aus, hauptsächlich in den Bereichen Gewerbe- und Industriegebäude. Eine besondere Rolle spielen dabei öffentliche Auftraggeber und der Wohnungsbau. Während nach Auskunft der Baugewerblichen Verbände NRW von Januar bis Juli die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe um fast 18 Prozent abnahmen,

stieg das Auftragsvolumen im öffentlichen Hochbau um fast 5 Prozent an. Der Wohnungsbau verzeichnete ein Plus von 3,1 Prozent. Nach Einschätzung der Verbände könnte die Ursache dafür die Finanzkrise sein, durch die Wohnimmobilien als vergleichsweise sichere Geldanlage wieder an Bedeutung gewonnen haben

4.2 KfW bietet an Energiesparverordnung angepasste Förderprogrammerweiterungen an

Nachdem zum 1. April 2009 die Förderprogramme der KfW umstrukturiert wurden, gelten ab dem 1. Oktober bei der energetischen Sanierung die Standards KfW 100, 115 und 130 sowie im Neubau KfW 70 und 85. Die jeweilige Zahl gibt an, wie hoch der Jahresprimärenergiebedarf des Hauses im Vergleich zu einem neu gebauten Haus nach der gültigen Energieeinsparverordnung ist. Anfang 2010 soll KfW 55 (Neubau) folgen, das demzufolge

einen um 45 Prozent niedrigeren Wärmeenergiebedarf aufweist als ein vergleichbarer Neubau. Ebenso wie KfW 130 (Sanierung), das im Gegenzug dazu relativ hohe Werte zulässt, wird KfW 50 jedoch nur befristet bis voraussichtlich zum 30. Juni 2010 angeboten. Insgesamt 1,5 Milliarden Euro werden in diesem Jahr durch das Bundesbauministerium für energieeffiziente Bau- und Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt

4.3 LBS-Presskonferenz unterstreicht Marktbedeutung von Gebrauchtimmobilien

In Nordrhein-Westfalen kommen im Jahr 2009 voraussichtlich viermal so viele gebrauchte Eigenheime auf den Markt wie Neubauten: 143.000 Immobilien werden den Besitzer wechseln, während 33.000 erstmals bezogen werden. Diese Zahlen nannte die LBS West auf ihrer Herbst-Immobilien-Presskonferenz. Gefragt sind derzeit insbesondere Eigenheime mit geringem Energieverbrauch, größere und zentral gelegene sowie exklusiv ausgestattete

Eigentumswohnungen. Weniger erfolgreich gestaltet sich die Vermarktung etwa bei kleinen Etagenwohnungen ohne Balkon und Aufzug sowie bei im Ursprungszustand befindlichen Häusern aus den 1970er Jahren. Besonders wichtig sind den Käufern laut LBS die Faktoren „Sicherheit“ (94 % der Befragten) und „gute Nachbarschaft“ (88 %) sowie Einkaufsmöglichkeiten, ruhige Wohnlage, Parks und ÖPNV-Anbindung



Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-
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

