

Nordrhein-Westfalen

# Wohnungsmarkt NRW aktuell

3. Quartal 2009



# Inhalt

|          |                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung</b>                       | <b>.3</b> |
| <b>2</b> | <b>Konjunkturelle Rahmenbedingungen</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Wohnungsbau in NRW</b>                                                     | <b>5</b>  |
| 3.1      | Wohnungsbaukonjunktur                                                         | 5         |
| 3.2      | Soziale Wohnraumförderung                                                     | 6         |
| <b>4</b> | <b>Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik</b>                                 | <b>7</b>  |
| 4.1      | Nordrhein-westfälische Bauwirtschaft verzeichnet steigende Nachfrage          | 7         |
| 4.2      | KfW bietet an Energiesparverordnung angepasste Förderprogrammerweiterungen an | 7         |
| 4.3      | LBS-Presskonferenz unterstreicht Marktbedeutung von Gebrauchtimmobilien       | 7         |

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

<sup>1)</sup> Monat Mai der Berichtsjahre

<sup>3)</sup> Jahreswerte 2007/2008

<sup>5)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Monat August der Berichtsjahre

<sup>4)</sup> 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.

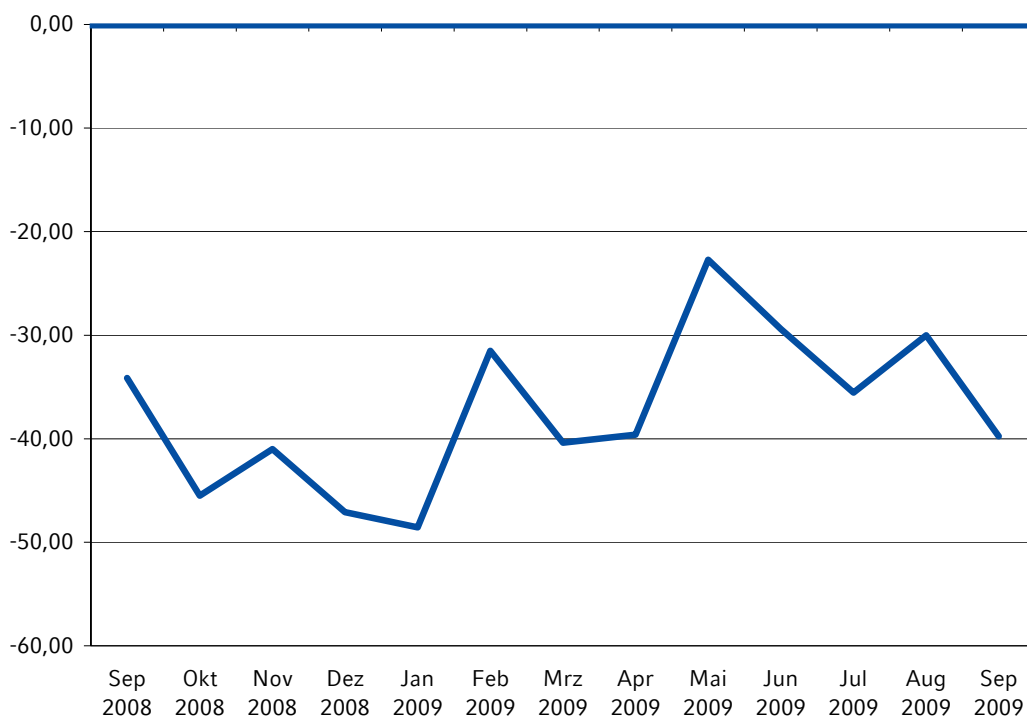


Abb. 1: Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau in NRW (Quelle: NRW.BANK.ifo-Index, eigene Darstellung)

## 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:<br>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](mailto: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](http://www.wfa-nrw.de)  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[wfa@nrwbank.de](mailto:wfa@nrwbank.de)



