

Nordrhein-Westfalen

Wohnungsmarkt NRW aktuell

4. 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 Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen 2010.....	7
4.2 KfW-Gebäudesanierungsprogramme vorerst gestoppt.....	7
4.3 „Route der Wohnkultur“ als Projekt der Kulturhauptstadt Europas RUHR.2010	7

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Dez 2008	Dez 2009	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2009/2010 ⁵⁾
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenzahl	725.998	779.869	7,4%	steigend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	107	107	0,8%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 2005=100) ¹⁾	111	112	0,4%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ³⁾				
– gesamt (alle Betriebe)	113	114	1,1%	sinkend
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	110	113	3,1%	sinkend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ³⁾				
– gesamt (real)	105	98	-6,7%	sinkend
– Wohnungsbau	101	106	4,2%	sinkend
Baureifes Land IT.NRW				
– Kauffälle gesamt ²⁾	2.677	2.208	-17,5%	stark sinkend
– umgesetzte Fläche ²⁾	2.992.019 m ²	2.133.739 m ²	-28,7%	stark sinkend
– Preise ²⁾	97,50 €	99,20 €	1,7%	steigend
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest) ³⁾	4,41%	5,12%	0,71 %-Punkte	leicht steigend
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt ²⁾	8.501.569	8.532.648	0,4%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen ²⁾	715.383	660.303	-7,7%	stark sinkend
Baufertigstellungen ²⁾				
- insgesamt	44.872	35.684	-20,5%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2, 4)}	8.614	7.253	-15,8%	sinkend
Ein- und Zweifamilienhäuser ²⁾	25.875	18.997	-26,6%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2, 4)}	4.797	3.417	-28,8%	sinkend
Mehrfamilienhäuser ²⁾	14.473	12.687	-12,3%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2, 4)}	3.817	3.836	0,5%	konstant
Baugenehmigungen ¹⁾				
- insgesamt	31.764	31.830	0,2%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1, 4)}	5.301	6.907	30,3%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	16.407	15.803	-3,7%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1, 4)}	3.243	3.615	11,5%	konstant
Mehrfamilienhäuser ¹⁾	11.276	12.186	8,1%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1, 4)}	2.058	3.292	60,0%	konstant
Bauintensität (Baufertigstellungen je 100 Bestandswohnungen) 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) ²⁾	2,13	2,11	-0,9%	konstant
Wohnungssuchende Haushalte ²⁾	118.674	116.624	x	konstant
Hypoport-Preisindex neue Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	103	103	-0,5%	leicht steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	93	89	-4,2%	sinkend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	103	104	1,0%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	103	104	1,0%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	103	103	0,5%	steigend
Neubauwohnungen	103	105	1,1%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	105	105	0,0%	steigend

¹⁾ Monat November der Berichtsjahre

³⁾ Monat Oktober der Berichtsjahre

²⁾ Jahreswerte 2007/2008

⁴⁾ Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen

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 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Das letzte Quartal 2009 erlaubt einen Rückblick auf ein durch wechselnde Phasen des Optimismus und der Zurückhaltung geprägtes Jahr.

Seit dem Frühjahr erholt sich die Weltwirtschaft allmählich von der Finanz- und Wirtschaftskrise. Dies gilt jedoch nicht für alle Staaten. Hauptsächlich Schwellenländer wie China und Indien verzeichnen deutliche Wachstumsraten, während in Japan, den USA und den besonders von der Krise betroffenen Staaten Europas wie Spanien die Konjunktur nur zögerlich wieder anläuft.

Das Statistische Bundesamt bestätigt für Deutschland, dass der wirtschaftliche Einbruch im Winterhalbjahr 2008/2009 stattgefunden hat und sich die wirtschaftliche Entwicklung gegen Ende 2009 wieder stabilisiert hat. Dennoch liegt das Niveau dieser Entwicklung nach wie vor im Vergleich zur Vorkrisenzeit sehr niedrig. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft; der Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes um 5,0 Prozent ist sogar der stärkste der Nachkriegszeit.

Vor allem die Exportzahlen litten unter der Krise. Die Bauwirtschaft überstand das Jahr mit einem Rückgang der Investitionen um 0,7 Prozent vergleichsweise glimpflich. Lediglich die Konsumausgaben stiegen an, jedoch nicht in allen Bereichen. Während die Deutschen im privaten Bereich vor allem für Verkehr und Nachrichtenübermittlung, auch im Zuge der so genannten „Abwrackprämie“, mehr ausga-

ben als im Vorjahr (+5,2 Prozent), sanken die Ausgaben im Bereich Beherbergungs- und Gaststätdienstleistungen um 3,0 Prozent.

Im vierten Quartal 2009 verändert sich die Lage. Nachdem der Verbrauch der Krise fast das gesamte Jahr lang trotzen konnte, brechen die Einzelhandelsumsätze deutlich ein, unter anderem als Reaktion auf die sich verschlechternde Situation auf dem Arbeitsmarkt. Dennoch geht das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) in seiner Zusammenfassung der Konjunkturprognosen von Banken und Forschungsinstituten für 2010 von Wachstum aus. Die Spannweite ist jedoch mit 0,3 bis 2,8 Prozent sehr variabel. Einzig der Arbeitsmarkt dürfte laut ZEW nachgeben, die Arbeitslosenquote in einer zeitlich versetzten Reaktion auf die wirtschaftliche Lage im Laufe des Jahres 2010 über die 9 Prozent-Marke klettern.

Einer Umfrage der Wirtschaftsauskunftei Creditreform unter 320 mittelständischen Unternehmen zufolge leidet in Nordrhein-Westfalen vor allem der Mittelstand unter der Krise. Fast ein Fünftel (17 Prozent) der befragten Firmen bezeichnen ihre Geschäftslage im Herbst 2009 als „mangelhaft“ oder „ungenügend“. Damit entspricht die Stimmung jedoch nicht der bundesweiten Beurteilung, die im Mittelstandsbarometer von KfW und ifo-Institut wiedergegeben wird. Vor allem Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe rechneten demzufolge bereits im Oktober mit einer Normalisierung der Geschäfts- und Auftragslage.

3 Wohnungsbau in NRW

3.1 Wohnungsbaukonjunktur

Trotz nahezu gleichbleibend schlechter Geschäfts- und Auftragslage äußern sich im Hochbau tätige Unternehmen im Oktober im Rahmen des NRW.BANK.ifo-Index deutlich weniger negativ in Bezug auf ihre aktuelle Situation als noch im Vormonat. Weiterhin skeptisch blicken sie der zukünftigen Entwicklung entgegen. Die Reichweite der Aufträge im Wohnungsbau liegt durchschnittlich bei 1,8 Monaten, was einer Verbesserung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um einen halben Monat entspricht.

Der November steht im Zeichen wachsender Anspannung der Geschäftslage. Die Witterungseinflüsse spielen dabei jedoch kaum eine Rolle – nur 8 Prozent der Unternehmen nennen sie als hauptsächlichen Hemmfaktor.

Vielmehr ist für fast ein Viertel der Befragten der andauernde Auftragsmangel hinderlich. Der Wohnungsbau entwickelt sich dabei etwas positiver als der übrige Hochbau: Die Auftragsreichweite erhöht sich erneut auf nun 2,1 Monate.

Zwar bleibt die Lage nach Einschätzung der für den NRW.BANK.ifo-Index Befragten im Dezember nach wie vor schlecht, trotzdem ist eine leichte Verbesserung gegenüber dem Vormonat festzustellen. Erstmals in diesem Quartal wird auch die zukünftige Entwicklung der Auftragslage nicht mehr so deutlich negativ gesehen, wie es in den beiden Vormonaten der Fall war.

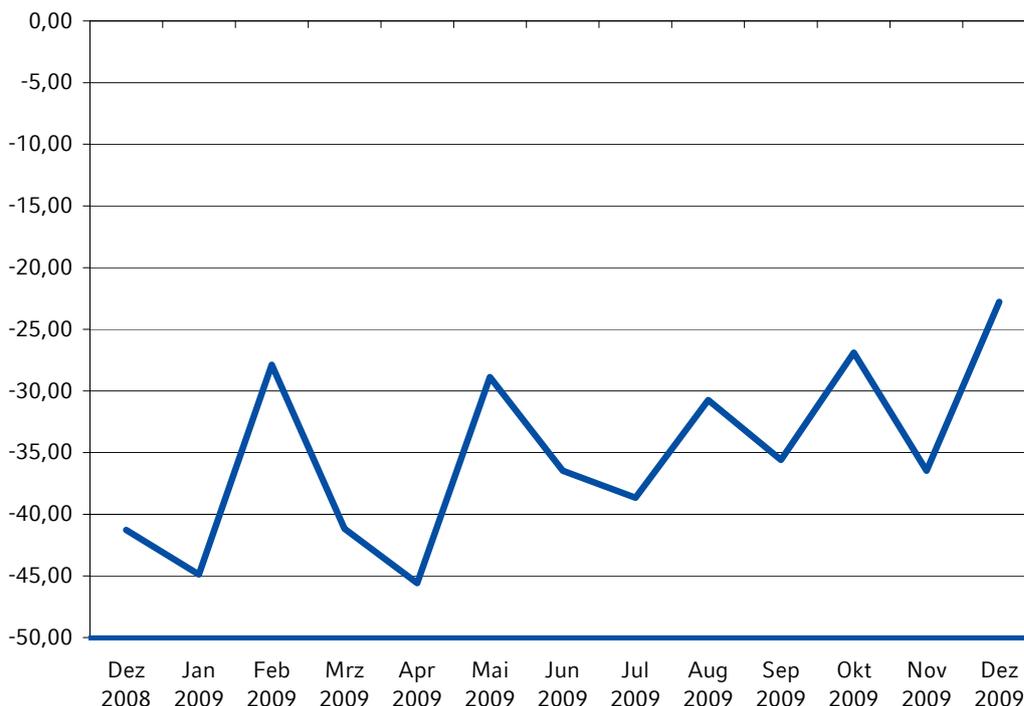


Abb. 1: Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau in NRW (Quelle: NRW.BANK.ifo-Index, eigene Darstellung)

3.2 Soziale Wohnraumförderung

Im Jahr 2009 wurden etwa gleich viele Wohneinheiten mit Mitteln aus der Sozialen Wohnraumförderung finanziert wie im Vorjahr. Das Zusagevolumen stieg jedoch im Vergleich um etwa 20 Prozent auf 1,14 Mrd. € an. Vor allem Wohnheime (+ 59 Prozent) und Mietwohnungen (+ 42 Prozent) weisen deutlich höhere Zusagevolumina auf. Im Mietwohnungsbe-
reich wurden 31 Prozent mehr Wohnungen

gefördert als 2008. Die Zunahme des Zusagevolumens basiert hier auf der höheren Zahl geförderter Wohnungen, während im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums die Zahl der geförderten Wohnungen um 2 Prozent, das Zusagevolumen durch erhöhte Fördersätze aber um 11 Prozent zugenommen hat.

Förderprogramme 2009 - Monatsergebnisse

	Wohneinheiten								Jahr 2009	Delta Vorjahr
	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		
	Jul	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal	Jahr 2009	Delta Vorjahr
Summe Soziale Wohnraumförderung	1.569	1.053	1.321	3.943	1.517	3.127	4.080	8.724	16.282	5,2%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	432	291	467	1.190	327	1.140	2.316	3.783	5.645	31,4%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	384	315	392	1.091	410	724	374	1.508	3.989	2,9%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	405	312	333	1.050	386	677	403	1.466	3.883	1,0%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	50	0	34	84	24	175	465	664	829	49,4%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	298	135	95	528	370	411	522	1.303	1.936	-33,3%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	41	91	67	199	80	184	64	328	739	-52,1%
Summe Förderung	1.610	1.144	1.388	4.142	1.597	3.311	4.144	9.052	17.021	0,0%

Förderprogramme 2008 - Monatsergebnisse

	Wohneinheiten								Jahr 2008
	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	
	Jul	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 Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen 2010

Im nordrhein-westfälischen Landeshaushalt 2010 nimmt die soziale Wohnraumförderung weiterhin einen festen Platz ein. Während die Höhe der Fördermittel zunächst mit 950 Millionen Euro beziffert wurde, kündigte Bauminister Lutz Lienenkämper am 3. Dezember 2009 im Landtag eine Aufstockung der Mittel auf mindestens eine Milliarde Euro an. „Die

mit der Wohnraumförderung angestoßenen Bauinvestitionen sind in der gegenwärtigen Situation für eine Stabilisierung der heimischen Baukonjunktur unverzichtbar“, so Lienenkämper laut einer Pressemitteilung des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

4.2 KfW-Gebäudesanierungsprogramme vorerst gestoppt

Die KfW hat zum Ende des Jahres 2009 die erfolgreichen Förderprogramme zur Gebäudesanierung gestoppt. Ursache ist der bislang durch das Parlament nicht verabschiedete Bundeshaushalt für das Jahr 2010. Anträge

können aber nach wie vor gestellt werden. Im Januar soll, wie das Handelsblatt berichtet, gemeinsam mit den Haushaltsexperten des Bundestags eine Lösung gefunden werden, damit eine Freigabe der Gelder möglich wird.

4.3 „Route der Wohnkultur“ als Projekt der Kulturhauptstadt Europas RUHR.2010

Als Teil der Initiative StadtBauKultur NRW unterstützen die RUHR.2010 GmbH, die NRW.BANK und das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen im Kulturhauptstadtjahr 2010 die „Route der Wohnkultur“. Angeboten werden einzeln buchbare lokale Führungen zu vier verschiedenen Schwerpunkten rund um das Thema „Wohnen im Ruhrgebiet“. In Duisburg, Ober-

hausen, Bochum, Essen und Dortmund werden zusätzlich regelmäßig stattfindende Touren per Bus oder zu Fuß veranstaltet. Ziel ist es, Besuchern der Kulturhauptstadt die vielfältigen Wohnformen des Ruhrgebiets - vom mittelalterlichen Fachwerkhaus über den Werkwohnungsbau bis zur Hochhaussiedlung - direkt vor Ort näher zu bringen. (<http://www.routederwohnkultur.de>)



NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Team Wohnungsmarktbeobachtung

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.nrwbank.de
www.nrwbank.de/wohnraumportal

verantwortlich:
Karl Hofmann

Ansprechpartnerin:
Ann-Kristin Häusler

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

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

