

Nordrhein-Westfalen

Wohnungsmarkt NRW aktuell

2. Quartal 2010



Inhalt

1	Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	3
2	Konjunkturelle Rahmenbedingungen	4
3	Wohnungsbau in NRW	5
3.1	Wohnungsbaukonjunktur	5
3.2	Immobilienindizes - Deutschland	6
3.3	Soziale Wohnraumförderung - NRW	7
4	Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik	8
4.1	Strengere KfW-Förderstandards für energieeffizientes Bauen und Sanieren.....	8
4.2	Drastische Kürzung der Bundesmittel für Städtebauförderung im Jahr 2011	8
4.3	Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung spricht sich für den sozialen Wohnungsbau aus.....	8

Zusammenfassung

Gesamtwirtschaft

- weiterhin konjunkturelles Ungleichgewicht zwischen Industrie- und Schwellenländern
- schwierige gesamtwirtschaftliche Situation einiger Mitgliedsstaaten setzt die Konjunkturerwartungen für die EU herab
- Arbeitsmarkt in Europa vielfach problematisch, bislang nur in Deutschland stabilisierend
- vor allem im Exportgeschäft werden von Unternehmen deutliche Verbesserungen erwartet

Immobilienmarkt

- allgemeine Baukonjunktur leidet auch im 2. Quartal unter Auftragsmangel
- krisenbedingter Druck auf die Beschäftigungssituation lässt nach
- erhöhte Marktbedeutung von Bestandsimmobilien
- steigende Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekte im Zuge der Finanzkrise
- Stimmung unter Experten ist gespalten: NRW.BANK.ifo-Index negativer, King Sturge-Immobilienkonjunktur-Index wieder auf dem Niveau von vor zwei Jahren angelangt
- große Nachfrage nach Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung im ersten Halbjahr 2010
- deutlich mehr bewilligte Wohneinheiten und höheres Fördervolumen als im ersten Halbjahr 2009
- Schwerpunkt: selbst genutztes Wohneigentum, aber starker Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

Die folgende Übersicht zeigt aktuelle Daten und Fakten von Juni 2010. Grundsätzlich beziehen sich die weiteren Ausführungen dieses Berichts auf das erste Quartal dieses Jahres.

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Jun 2009	Jun 2010	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2010 ⁵⁾
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenzahl	811.504	774.453	-4,6%	sinkend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	107	108	0,7%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 2005=100) ¹⁾	112	113	1,5%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100)				
– gesamt (alle Betriebe) ¹⁾	122	119	-2,4%	sinkend
– Wohnungsbau (alle Betriebe) ¹⁾	122	120	-2,0%	sinkend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (2005=100)				
– gesamt (real) ¹⁾	92	85	-7,1%	steigend
– Wohnungsbau ¹⁾	78	89	14,0%	steigend
Baureifes Land IT.NRW				
– Kauffälle gesamt ^{3a)}	2.677	2.208	-17,5%	stark sinkend
– umgesetzte Fläche ^{3a)}	2.992.019 m ²	2.133.739 m ²	-28,7%	stark sinkend
– Preise ^{3a)}	97,50 €	99,20 €	1,7%	steigend
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest) ¹⁾	4,47%	4,10%	-0,37 %-Punkte	konstant
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt ^{3a)}	8.501.569	8.532.648	0,4%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen ^{3a)}	715.383	660.303	-7,7%	stark sinkend
Baufertigstellungen ³⁾				
- insgesamt	35.684	31.916	-10,6%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3, 4)}	7.253	7.254	0,0%	sinkend
Ein- und Zweifamilienhäuser	18.997	16.651	-12,3%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3, 4)}	3.417	3.117	-8,8%	sinkend
Mehrfamilienhäuser	12.687	11.081	-12,7%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3, 4)}	3.836	4.137	7,8%	konstant
Baugenehmigungen				
- insgesamt ²⁾	10.139	9.788	-3,5%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ⁴⁾	964	1.407	46,0%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.923	4.527	-8,0%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ⁴⁾	783	868	10,9%	konstant
Mehrfamilienhäuser	3.719	4.247	14,2%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ⁴⁾	181	539	197,8%	konstant
Bautintensität (Baufertigstellungen je 100 Bestandswohnungen) ^{3a)}	0,42%	0,37%	-0,05 %-Punkte	sinkend
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) ^{3a)}	17.996.621	17.968.124	-0,2%	sinkend
Haushaltsgröße (in Personen) ^{3a)}	2,13	2,11	-0,9%	leicht sinkend
Wohnungssuchende Haushalte ^{3a)}	118.674	116.624	x	konstant
Hypoport-Preisindex neue Ein- und Zweifamilienhäuser	102	107	4,5%	steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	90	90	0,8%	sinkend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	104	105	1,3%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	104	105	1,3%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	103	104	1,1%	steigend
Neubauwohnungen	104	105	1,3%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	105	107	1,2%	steigend

¹⁾ Monat Mai; ²⁾ Monat April

³⁾ Jahreswerte 2008/2009

⁴⁾ Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen

^{3a)} Jahreswerte 2007/2008

⁵⁾ Die Angaben zur Aussicht für 2010 beziehen sich nicht nur auf die aktuellen Veränderungen zum Vorjahr, sondern stellen eine Prognose für das gesamte Jahr dar.

2 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Bereits im ersten Quartal 2010 ließ sich ein Ungleichgewicht in der konjunkturellen Entwicklung zwischen Industrie- und Schwellenländern erkennen. Auch im zweiten Quartal des Jahres setzte sich dieser Trend fort. Die wirtschaftliche Erholung nach der Finanz- und Wirtschaftskrise schritt je nach Staat unterschiedlich schnell voran und war häufig noch abhängig von staatlichen Mitteln.

Die OECD erwähnt in der aktuellen, 87. Ausgabe ihres „Economic Outlook“ die zum Teil hohe Staatsverschuldung in den Industrieländern und empfiehlt angesichts des beginnenden Aufschwungs ein baldiges Zurückfahren staatlicher Unterstützung.

Viele Länder der Eurozone, vor allem Griechenland, Irland, Spanien und Portugal, haben weiterhin mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen. Im Durchschnitt der Mitgliedsstaaten fällt der Aufschwung daher verhalten aus. Die EU-Kommission geht von nicht mehr als einem Prozent Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes aus, verglichen mit etwa 3 Prozent in den USA. Angesichts der dort herrschenden hohen Arbeitslosigkeit bleibt jedoch abzuwarten, ob sich der private Konsum tatsächlich als Konjunkturstütze erweist. Insgesamt ist die wirtschaftliche Situation der Industrieländer derzeit noch sehr instabil; sollten im Finanzsektor erneute drastische Probleme auftreten, ist die Gefahr eines ökonomischen Rückschlags groß.

Dem Trend vieler anderer europäischer Staaten entgegen erweist sich der Arbeitsmarkt in

Deutschland eher als stabilisierendes Element denn als Risikofaktor. Die Bundesbank betont in ihrem auf das zweite Quartal 2010 zurückblickenden Juli-Bericht die verbesserte gesamtwirtschaftliche Lage, die insbesondere auf die Dynamik der weltweiten Konjunktur zurückzuführen ist. Sie geht für das gesamte Jahr 2010 von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,9 Prozent aus.

Vor allem das Exportgeschäft wird dem Ergebnis einer DIHK-Umfrage unter etwa 20.000 Unternehmen zufolge in den nächsten zwölf Monaten eine wichtige Rolle spielen. 43 Prozent der befragten Firmen rechnen mit einer weiteren Verbesserung der Lage in diesem Segment, nur neun Prozent gehen von einer Verschlechterung aus. In den nächsten fünf Jahren sind laut ifo-Institut die wichtigsten Absatzmärkte für exportorientierte Industriebetriebe Asien und Südamerika.

Die Konjunkturmfrage der IHK im Bezirk Mittleres Ruhrgebiet bestätigt im Mai die Tendenz zu positiveren Einschätzungen auch für die regionale Ebene. Für das zweite Halbjahr 2010 prognostizieren die Umfrageergebnisse einen weiteren Aufschwung, 93 Prozent der befragten Firmen gehen von einer gleichbleibenden oder sogar guten zukünftigen Entwicklung aus. Bedeutende Stellschrauben sind nach Ansicht der Befragten die gesamteuropäische Wirtschaftslage und die neue politische Konstellation im nordrhein-westfälischen Landtag. Der Einfluss dieser Faktoren ist für die Unternehmen derzeit noch nicht abzuschätzen.

3 Wohnungsbau in NRW

3.1 Wohnungsbaukonjunktur

Die für den NRW.BANK.ifo-Index befragten Unternehmen bewerteten im zweiten Quartal die wirtschaftliche Situation im Bauhauptgewerbe ungünstiger als noch im vorhergehenden Quartal.

Nach den die Bauwirtschaft stark einschränkenden Witterungsbedingungen des ersten Quartals 2010 bestätigten die Befragten im April eine Erhöhung der Bautätigkeit. Trotz steigender Skepsis bezüglich der Entwicklung der Auftragslage in den kommenden sechs Monaten, ausgehend vom Zeitpunkt der Befragung, wurde der Einfluss auf die Beschäftigtenentwicklung als nicht mehr so deutlich eingeschätzt. Auch der Preisdruck wurde für diesen Zeitraum als nicht mehr als so gravierend eingeschätzt.

Im Mai rückte die schlechte Auftragslage weiter in den Vordergrund. Die Unternehmen bewerteten die Situation dementsprechend als weniger günstig als noch im Vormonat. Nach wie vor gingen die Befragten trotz einer pessimistischeren Zukunftseinschätzung nicht von bedeutenden Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation aus.

Während die Auslastung der Gerätekapazitäten im Juni mit 74 Prozent deutlich über dem Wert des Vorjahresmonats (69 %) lag, blieb die Geschäftslage unverändert schlecht. Die befragten Unternehmen äußerten sich zunehmend negativer über die Aussichten für die kommenden sechs Monate.

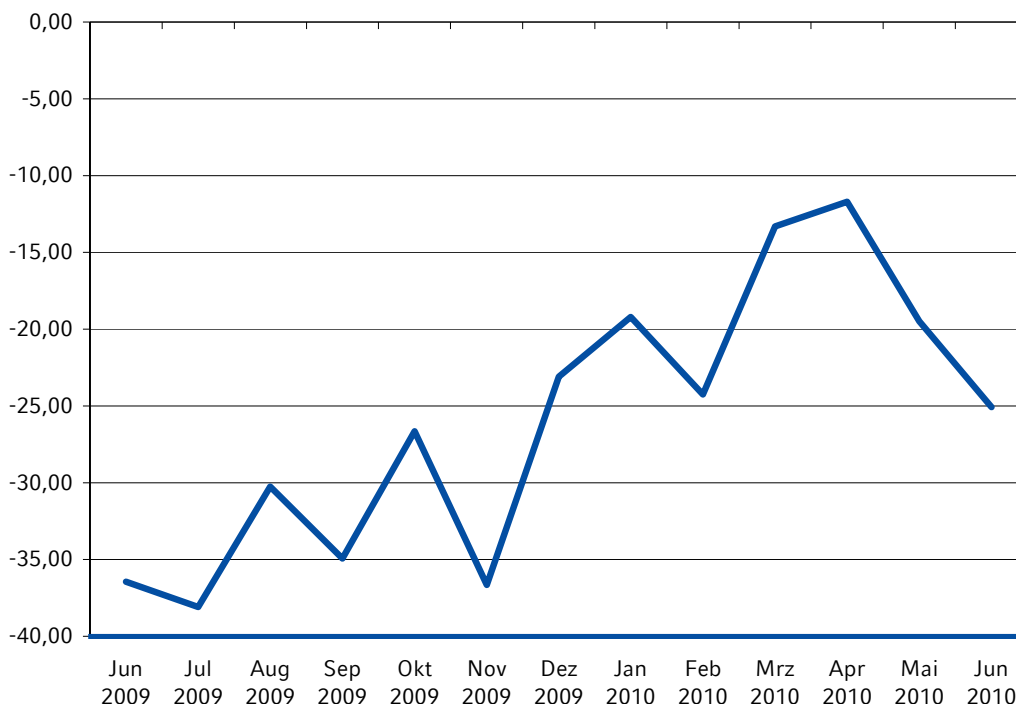


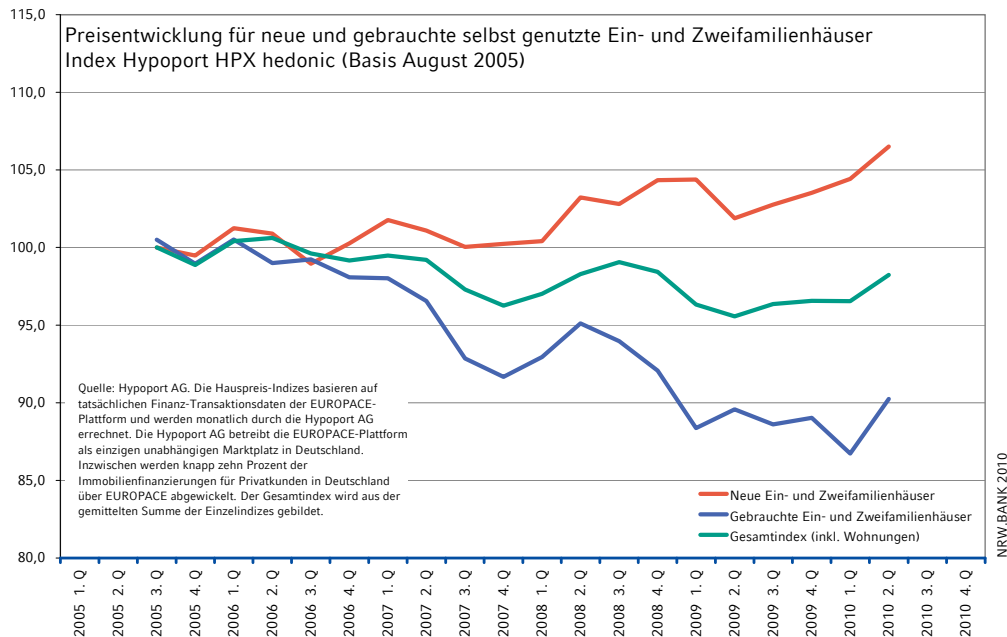
Abb. 1: Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau in NRW (Quelle: NRW.BANK.ifo-Index, eigene Darstellung)

3.2 Immobilienindizes - Deutschland

Hedonischer Hauspreisindex der Hypoport AG

Das zweite Quartal 2010 zeichnet sich durch einen deutlichen Anstieg aller drei Hauspreisindizes aus. Insbesondere der Index für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser legt nach einem kurzen Tief zu und bildet die zunehmende Marktbedeutung von Bestandsim-

mobilien ab. Nach dem flächendeckenden Einbruch unter Einfluss der Wirtschafts- und Finanzkrise im ersten Quartal 2009 steigt die Attraktivität von Immobilien kontinuierlich an. Grund dafür sind nicht zuletzt die derzeit günstigen Zinsen.

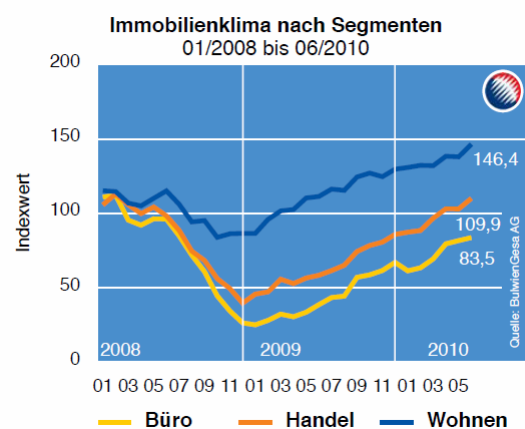


King Sturge-Immobilienklima

Erstmals berücksichtigt der King Sturge-Immobilienkonjunktur-Index in seiner Juni-Ausgabe auch die Assetklasse „Industrie/ Logistik“. Erstmals seit Juni 2008 durchbricht der Index im Juni 2010 wieder die 100-Punkte-Marke. Während der Absturz des Indexwertes von Juni 2008 bis zum bisherigen Tiefpunkt im Dezember 2008 ein halbes Jahr benötigte, dauerte der Wiederaufstieg auf die ausgeglichenen 100 Punkte eineinhalb Jahre.

Bemerkenswert ist das durchweg positive Immobilienklima vor dem Hintergrund der tatsächlichen Immobilienkonjunktur, die im Juni zum zweiten Mal in Folge absinkt (von 180,4 auf 178,0 Punkte).

In der Juni-Auswertung sind in allen Immobiliensegmenten Stimmungsverbesserungen festzustellen. Im Vormonatsvergleich stieg der Wert des Gesamtindex von 99,2 auf 104,0. Am deutlichsten verbesserte sich das Wohnklima. Mit 137,9 Punkten stellte es bereits im Mai 2010 den höchsten Indexwert aller Auswertungssegmente. Im Juni liegt der Wert mit 146,4 Punkten um 6,1 Prozent höher als im Vormonat. Am geringsten verbesserte sich das Büroklima von 81,5 auf 83,5 Punkte.



3.3 Soziale Wohnraumförderung - NRW

Das erste Halbjahr 2010 weist eine nach wie vor sehr positive Nachfrage nach Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung auf. Durch Förderzusagen wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres bereits 35,7 Prozent des bereitgestellten Kontingents ausgeschöpft, im Vorjahreszeitraum waren es nur 27,1 Prozent. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 wurden 28,2 Prozent mehr Wohneinheiten bewilligt, entsprechend 38,7 Prozent mehr Förder-

mittel.

Der Schwerpunkt liegt dabei weiterhin auf der Förderung selbst genutzten Wohneigentums. Das Fördervolumen in diesem Segment liegt um 30 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum, im Mietwohnungsbau sogar um 63 Prozent. Hier wurden 67 Prozent mehr Wohneinheiten bewilligt als in den ersten beiden Quartalen 2009.

Förderprogramme 2010 - Monatsergebnisse

Stand: 30. Juni 2010	Wohneinheiten								Jahr 2009	Delta Vorjahr
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal		
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	3	1.404	1.407	1.040	1.219	996	3.255	4.662	29,0%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	170	170	369	416	163	948	1.118	66,4%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	-	1	554	555	313	395	404	1.112	1.667	19,9%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	2	602	604	324	344	399	1.067	1.671	22,2%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	-	-	78	78	34	64	30	128	206	154,3%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	11	11	34	6	2	42	53	-49,5%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	-	79	79	66	18	30	114	193	-9,0%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	3	1.494	1.497	1.140	1.243	1.028	3.411	4.908	28,2%
	Juli	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal		
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	-	-	-	-	-	-	-	4.662	29,0%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen									1.118	66,4%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb									1.667	19,9%
- Erwerb bestehenden Wohnraums									1.671	22,2%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze									206	154,3%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand									53	-49,5%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand									193	-9,0%
Summe Wohnraumförderungsprogramm									4.908	28,2%

Förderprogramme 2009 - Monatsergebnisse

	Wohneinheiten								Jahr 2008	
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal		
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	100	916	1.016	753	955	891	2.599	3.943	16.282
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	55	55	141	216	260	617	1.190	5.645
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	-	46	415	461	279	343	307	929	1.091	3.989
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	54	435	489	288	323	267	878	1.050	3.883
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	-	-	-	-	24	25	32	81	84	829
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	11	11	21	48	25	94	528	1.936
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	-	98	98	30	28	56	114	199	739
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	100	1.014	1.114	783	983	947	2.713	4.142	17.021
	Juli	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal		
Summe Neuschaffung von Wohnraum	1.569	1.053	1.321	3.943	1.517	3.127	4.080	8.724	3.943	16.282
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	432	291	467	1.190	327	1.140	2.316	3.783	1.190	5.645
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	384	315	392	1.091	410	724	374	1.508	1.091	3.989
- Erwerb bestehenden Wohnraums	405	312	333	1.050	386	677	403	1.466	1.050	3.883
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	50	0	34	84	24	175	465	664	84	829
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	298	135	95	528	370	411	522	1.303	528	1.936
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	41	91	67	199	80	184	64	328	199	739
Summe Wohnraumförderungsprogramm	1.610	1.144	1.388	4.142	1.597	3.311	4.144	9.052	4.142	17.021

4 Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

4.1 Strengere KfW-Förderstandards für energieeffizientes Bauen und Sanieren

Im Zuge der bereits zum 1. Oktober 2009 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV) gewährt die KfW ab dem 1. Juli 2010 nur noch zinsgünstige Darlehen, wenn die Anforderungen an ein KfW 70-Haus (bei Modernisierungen) bzw. an ein KfW-55-Haus (bei Neubauten) erfüllt sind. Der Primärenergie-

bedarf der Immobilie muss die EnEV-Vorgaben somit um mindestens 30 Prozent bzw. mindestens 45 Prozent unterschreiten, um förderfähig zu sein. Auf Grund der schwierigen konjunkturellen Lage hatte die KfW bislang auf eine Anpassung der Darlehenskonditionen an die EnEV verzichtet.

4.2 Drastische Kürzung der Bundesmittel für Städtebauförderung im Jahr 2011

In Zusammenhang mit dem Sparprogramm der Bundesregierung sollen die Mittel für die Städtebauförderung im kommenden Jahr deutlich zurückgefahren werden. Bauminister Ramsauer teilte dies Mitte Juni im Bauausschuss des Bundestages mit. Gut die Hälfte

des Etats der Städtebauförderung, der auch Programme wie Soziale Stadt und Stadtumbau Ost und West abdeckt, soll 2011 eingespart werden. Im Jahr 2010 stehen noch 535 Mio. Euro zur Verfügung, 2011 sollen es 305 Mio. Euro sein.

4.3 Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung spricht sich für den sozialen Wohnungsbau aus

Neben einer Stärkung der Rechte von Mietern, insbesondere von Transferleistungsempfängern, festigt der Koalitionsvertrag der neuen rot-grünen Regierung im Landtag Nordrhein-Westfalens die Position des sozialen Wohnungsbaus. „Gutes Wohnen muss allen Menschen ermöglicht werden“, heißt es in dem im Juli 2010 erschienenen Schriftstück. Es erwähnt den nunmehr geringen Anteil preisgebundener Wohnungen am Gesamtangebot, während gleichzeitig 57 Prozent der

Bevölkerung Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, und spricht sich für die Schaffung zusätzlichen sozialen Wohnraums aus. Der nordrhein-westfälische Bauminister Harry K. Voigtsberger nennt eine Größenordnung von jährlich 5.000 bis 6.000 preisgebundenen Mietwohneinheiten, die zur Deckung des Bedarfs notwendig sind. Dafür sollen Förderprogramme mit einem Volumen von etwa 800 Millionen Euro pro Jahr aufgelegt werden.

Hedonische Preisindizes:

Hedonische Methoden werden angewandt, um Preise um Qualitätsunterschiede zu bereinigen und das Problem der großen Heterogenität von Immobilien zu lösen: Aus Transaktionspreisen und preisbestimmenden Eigenschaften wird eine Preisfunktion zur Errechnung qualitätsangepasster Preise gebildet. Auf ihnen basiert schließlich der Index. Für diese Form der Auswertung wird allerdings eine große Anzahl von Transaktionen und Objekteigenschaften benötigt.

NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Verantwortlich:
Karl Hofmann

Ansprechpartnerin:
Ann-Kristin Häusler

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

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Sitz Münster

Friedrichstr. 1
48145 Münster
Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2921

www.nrwbank.de
www.nrwbank.de/wohnraumportal

