

Nordrhein-Westfalen

Wohnungsmarkt NRW aktuell

3. Quartal 2010



Inhalt

1	Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	3
2	Konjunkturelle Rahmenbedingungen	4
3	Wohnungsbau in NRW	5
3.1	Geschäftsklima im Wohnungsbau.....	5
3.2	Immobilienindizes - Deutschland	6
3.3	Soziale Wohnraumförderung - NRW	7
4	Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik	8
4.1	Bundesregierung kürzt Fördermittel für CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm.....	8
4.2	Kritik an Kürzung der Städtebaufördermittel führt zu Aufstockung	8
4.3	KfW-Indikator Eigenheimbau signalisiert zunehmenden Wohnungsneubau	8
4.4	Konjunkturbarometer des VdW Rheinland-Westfalen: wieder mehr Investitionen	9

Zusammenfassung

Gesamtwirtschaft

- Erholung der Weltwirtschaft ist im dritten Quartal mit reduzierter Geschwindigkeit vorangeschritten
- Wachstum wurde bis dato hauptsächlich durch Nachholeffekte (z.B. Wiederauffüllung von Lagerbeständen) getragen
- schwacher Arbeitsmarkt in den USA bremst die Konjunktur
- deutsche Wirtschaft bleibt weiterhin dynamisch und weist anziehende Investitionen auf
- Stimmung in der nordrhein-westfälischen Wirtschaft zuletzt leicht eingetrübt, über das gesamte dritte Quartal betrachtet aber positiver

Immobilienmarkt

- Stimmung in der Immobilienbranche erneut positiver als in den Vormonaten
- Immobilienkonjunktur kann derzeit mit den Erwartungen noch nicht Schritt halten
- KfW erwartet für 2010 auf Grund der guten makroökonomischen Situation mehr Wohnungsneubau als 2009
- Soziale Wohnraumförderung erlebt durch den Bewilligungsstopp bedingt hohe Nachfrage im Monat September, nach wie vor hauptsächlich im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums
- Investitionen in den Wohnungsbestand werden stärker nachgefragt, insbesondere im Bereich der Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Energieeinsparung

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Sep 2009	Sep 2010	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2010 ⁴⁾
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenzahl	800.762	752.540	-6,0%	sinkend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	107	108	1,1%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 2005=100) ¹⁾	112	114	1,8%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100)				
– gesamt (alle Betriebe) ¹⁾	114	105	-7,8%	sinkend
– Wohnungsbau (alle Betriebe) ¹⁾	116	104	-10,0%	sinkend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (2005=100)				
– gesamt (real) ¹⁾	91	108	18,1%	steigend
– Wohnungsbau ¹⁾	85	87	2,4%	steigend
Baureifes Land (IT.NRW)				
– Kauffälle gesamt ²⁾	5.471	5.850	6,9%	stark sinkend
– umgesetzte Fläche ²⁾	4.458.000 m ²	4.311.000 m ²	-3,3%	stark sinkend
– Preise ²⁾	134,18 €	135,54 €	1,0%	steigend
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest) ¹⁾	4,51%	3,83%	-0,68 %-Punkte	konstant
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt ³⁾	8.532.648	8.559.940	0,3%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen ³⁾	660.303	608.259	-7,9%	stark sinkend
Baufertigstellungen ³⁾				
- insgesamt	35.684	31.916	-10,6%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ³⁾	7.253	7.254	0,0%	sinkend
Ein- und Zweifamilienhäuser	18.997	16.651	-12,3%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ³⁾	3.417	3.117	-8,8%	sinkend
Mehrfamilienhäuser	12.687	11.081	-12,7%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ³⁾	3.836	4.137	7,8%	konstant
Baugenehmigungen				
-insgesamt	25.569	26.291	2,8%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ³⁾	3.642	5.088	39,7%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser	12.623	12.382	-1,9%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ³⁾	2.494	3.215	28,9%	konstant
Mehrfamilienhäuser	9.817	11.280	14,9%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ³⁾	1.148	1.873	63,2%	konstant
Bauintensität (Baufertigstellungen je 100 Bestandswohnungen) ²⁾	0,37%	0,42%	0,05 %-Punkte	sinkend
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) ²⁾	17.933.064	17.872.763	-0,3%	sinkend
Haushaltsgröße (in Personen) ²⁾	2,11	2,09	-0,9%	leicht sinkend
Wohnungssuchende Haushalte ²⁾	116.624	115.555	-0,9%	konstant
Hypoport-Preisindex neue Ein- und Zweifamilienhäuser	103	107	4,3%	steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	89	93	4,9%	steigend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	104	106	1,3%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	104	106	1,3%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	103	105	1,4%	steigend
Neubauwohnungen	104	106	1,3%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	105	107	1,3%	steigend

¹⁾ Monat August

²⁾ Jahreswerte 2008/2009

³⁾ Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen

⁴⁾ 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

Die Erholung der Weltwirtschaft ist auch im dritten Quartal 2010 weiter vorangeschritten, allerdings mit reduziertem Tempo. Während in den USA, in Japan und in den Schwellenländern die Verlangsamung der Konjunktur bereits im Frühjahr eingesetzt hatte, war im Euroraum eine nachlassende Dynamik erst zu Beginn der zweiten Jahreshälfte zu verzeichnen.

Das Wachstum wird gedämpft durch das Auslaufen zeitlich begrenzter Sonderfaktoren sowie durch strukturelle Probleme. Die weltweite Erholung wurde wesentlich getragen durch das Wiederauffüllen von Lagerbeständen, das Nachholen aufgeschobener Konsum- und Investitionsentscheidungen sowie durch immense fiskalische Stützungspakete – diese Impulse verlieren sukzessive an Wirkung. Zusätzlich belasten strukturelle Probleme in Bezug auf die internationale Wettbewerbsfähigkeit einiger Volkswirtschaften und die massive staatliche wie private Verschuldung die Wirtschaftsentwicklung.

In den USA war im dritten Quartal eine beachtliche Investitionsdynamik zu verzeichnen. Allerdings führte dies bisher nicht zu einer nachhaltigen Belebung des Arbeitsmarktes – ohne einen robusten Aufbau der Beschäftigung bleibt die Erholung in den USA fragil. In den Ländern des Euroraums ist die Konjunktur sehr unterschiedlich vorangeschritten. Die Entwicklung in den Peripherie-Staaten war

schwach und teilweise abwärts gerichtet. Die Probleme auf Immobilienmärkten und im Bankensektor sowie die notwendigen Konsolidierungsmaßnahmen und Strukturreformen belasten die Konjunktur nach wie vor.

Die deutsche Wirtschaft konnte hingegen nach einem Rekordwachstum im zweiten Quartal weiter dynamisch expandieren. Zudem hat auch die Binnennachfrage merklich zum Wachstum beigetragen. Mit anziehenden Investitionen, sowohl bei Ausrüstungen wie im Bau, und steigendem privaten Konsum hat der Aufschwung an Breite gewonnen. Hierdurch sind die Perspektiven für die deutsche Wirtschaft, trotz einer nachlassenden Dynamik der weltweiten Nachfrage, gut. Auftragseingänge und Produktion der Industrie konnten im Vergleich zum zweiten Quartal nochmals zulegen (letzte Werte vom August). Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft (ifo-Geschäftsklima) und bei den Konsumenten hat sich weiter verbessert.

In Nordrhein-Westfalen hat sich das Geschäftsklima in der gewerblichen Wirtschaft (NRW.BANK.ifo-Index) aufgrund etwas weniger optimistischer Erwartungen im September leicht eingetrübt; da in den Monaten Juli und August eine kräftige Verbesserung verzeichnet wurde, kann für das dritte Quartal insgesamt von einer Stimmungsaufhellung gesprochen werden.

3 Wohnungsbau in NRW

3.1 Geschäftsklima im Wohnungsbau

Die für den NRW.BANK.ifo-Index befragten Unternehmen des Wohnungsbaugewerbes haben das Geschäftsklima im dritten Quartal durchschnittlich günstiger bewertet als im zweiten Quartal. Damit setzte sich, zumindest in Quartalsicht, der seit Anfang 2009 bestehende Trend einer Stimmungsaufhellung fort.

Über die drei Monate hinweg zeigte sich allerdings zuletzt eine leichte Abwärtstendenz. Im Juni verbesserte sich das Geschäftsklima noch deutlich um knapp 18 Punkte. Dieses Niveau konnte der Indikator im August nicht halten und auch im September sank er nochmals leicht. Diese Entwicklung zeigte sich für beide Komponenten des Geschäftsklimas, die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage und die Erwartungen für die nächsten sechs Monate.

Die Unternehmen meldeten für alle drei Monate mehrheitlich eine rückläufige Bautätigkeit. Die Kapazitätsauslastung (hier sind nur die Angaben zum Hochbaugewerbe insgesamt verfügbar) lag indes mit über 76 Prozent weit über dem langjährigen Durchschnitt (~65,6 %). Die Unzufriedenheit mit dem Auftragsbestand hat weiter zugenommen; er erreichte im September nach Angaben der Unternehmen für gut zwei Monate – ein eher unterdurchschnittlicher Wert.

Die Unternehmen erwarteten eine relativ stabile Bautätigkeit und gaben in Bezug auf das Bauhauptgewerbe insgesamt an, die Beschäftigung auf dem bestehenden Niveau halten zu wollen.

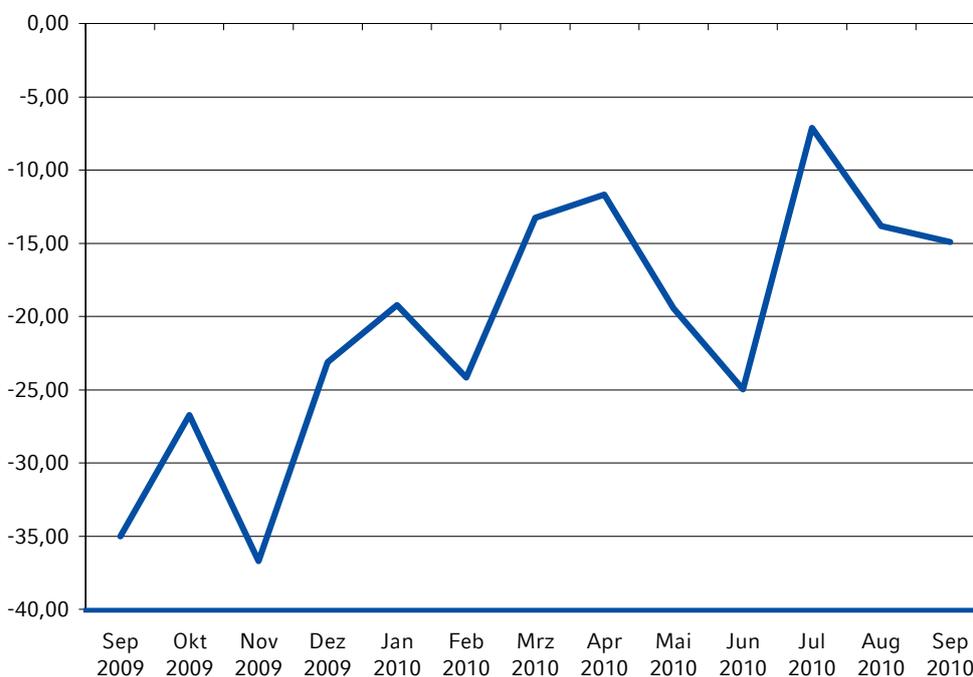


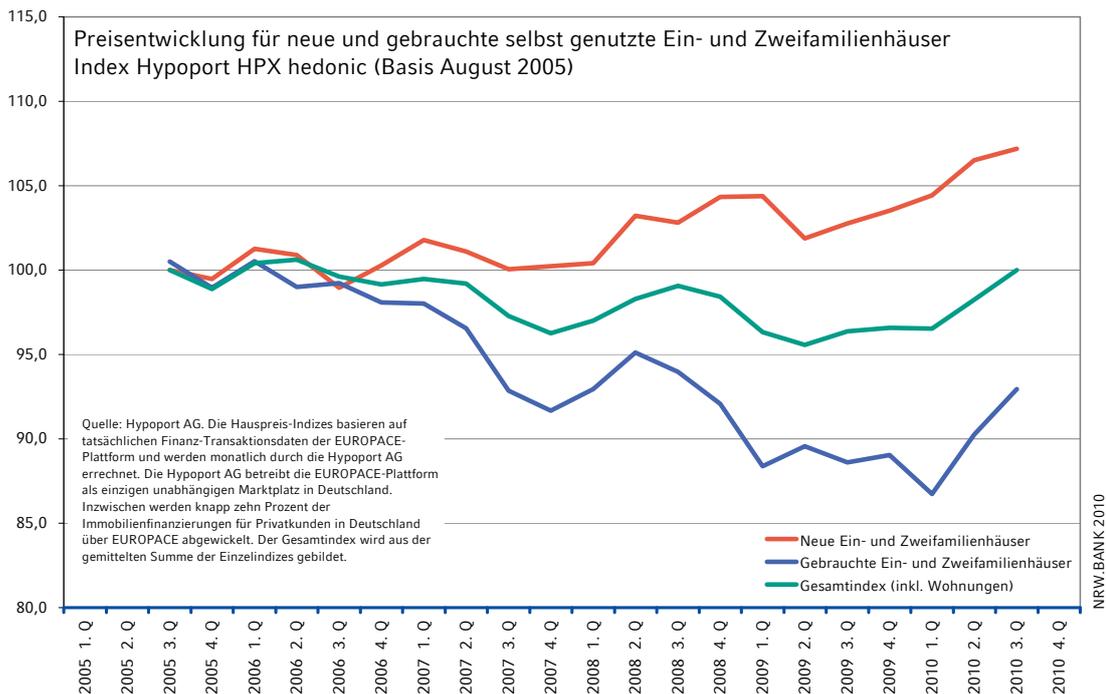
Abb. 1: Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau in NRW (Quelle: NRW.BANK.ifo-Index, eigene Darstellung)

3.2 Immobilienindizes - Deutschland

Hedonischer Hauspreisindex der Hypoport AG

Die Wahrnehmung der Immobilie als sichere Anlageform auch und besonders in wirtschaftlichen Krisenzeiten zeichnet sich in den Hypoport-Preisindizes fort. Im dritten Quartal 2010 konnten die drei Hauspreisindizes erneute Zuwächse verbuchen. Die Entwicklung bei neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern flachte dabei etwas ab, befindet sich aber

noch immer auf einem Allzeithoch. Bestandsimmobilien legten sehr deutlich zu; auch im Langzeitvergleich scheint sich die Preisentwicklung in diesem Segment wieder zu erholen. Der Gesamtindex stieg demzufolge im Vergleich zum Vorquartal nochmals an und gelangte damit auf ein Niveau, das zuletzt im Jahr 2006 erreicht wurde.



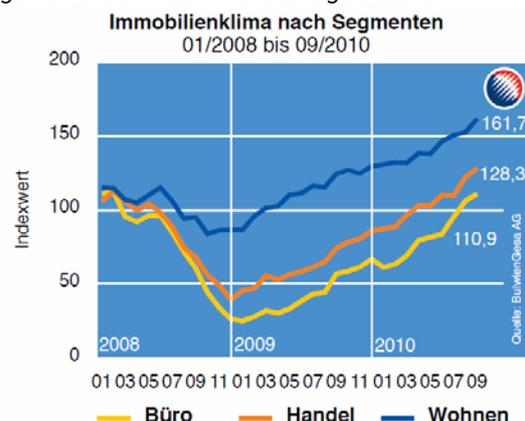
King Sturge-Immobilienklima

Nachdem der Immobilienklimaindex bereits im letzten Quartal ein Allzeithoch erreichen konnte, setzt sich die positive Stimmung vor allem im Bereich des Wohnklimas weiter fort. Der Index stieg im September auf 161,7 Punkte, was dem höchsten Punktestand unter allen ermittelten Indizes und einer Zunahme gegenüber der August-Umfrage um 6,1 Prozent entspricht. Der Wohnimmobilienmarkt genießt weiterhin den bereits während der Krise gewonnenen Ruf, besonders stabil zu sein. In allen Bereichen entwickeln sich die Klimaindizes derzeit positiv. Selbst das zuletzt kritischer bewertete Investmentklima konnte im Vergleich zu August um 2,6 Prozent auf 135,6 Punkte zulegen.

Die Entwicklung der Immobilienkonjunktur, die im Gegensatz zu den anderen Indizes nicht qualitativ, sondern quantitativ ermittelt wird, konnte damit jedoch nicht mithalten. Mit 195,6 Punkten erreicht sie genau den Index-

wert von Anfang 2008.

Die Stimmung in der Immobilienbranche ist also momentan besser, als die tatsächliche Marktentwicklung vermuten lässt. Angesichts der nach wie vor instabilen Marktlage in einigen Euroländern und den Vereinigten Staaten ist bei überschwänglichem Optimismus augenblicklich noch Vorsicht geboten.



3.3 Soziale Wohnraumförderung - NRW

Bedingt durch den vorgezogenen Bewilligungsschluss für Mittel aus der Sozialen Wohnraumförderung im Wohneigentumsbereich nimmt das dritte Quartal 2010 eine Sonderstellung ein. Von den insgesamt 7.400 Förderzusagen der ersten drei Vierteljahre entfallen allein 1.500 auf den Monat September. Zum Vorjahreszeitpunkt lag die Ausschöpfung des Programmkontingents etwa 12 Prozent niedriger als in diesem Jahr.

Knapp 20 Prozent mehr Wohneinheiten wurden bewilligt; dies entspricht einer Zunahme des Fördervolumens um 29 Prozent im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2009.

Besonders die Nachfrage nach der Förderung Förderprogramme 2010 - Monatsergebnisse

selbst genutzten Wohneigentums ist ungebrochen, aber auch der Mietwohnungsbau hat einen leichten Zuwachs zu verzeichnen (2,6 Prozent mehr bewilligte Wohneinheiten, 4,9 Prozent höheres Fördervolumen).

Insbesondere Investitionen in den Wohnungsbestand wurden stärker nachgefragt als im Vorjahr. Hierbei wurde zur Anpassung von Alten- und Pflegeheimen sowie für energiesparende Maßnahmen ein höheres Fördervolumen erreicht. Beim Abbau von Barrieren lag das Volumen niedriger als im Vorjahr, es wurden aber mehr Wohneinheiten gefördert.

Stand: 30. September 2010	Wohneinheiten									Jahr 2010	Delta Vorjahr	
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal	3. Quartal			4. Quartal
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	3	1.404	1.407	1.040	1.219	996	3.255	-	-	8.526	23,1%
davon Neubau:												
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	170	170	369	416	163	948	-	-	1.873	0,6%
Selbst genutztes Wohneigentum												
- Neubau/ Ersterwerb	-	1	554	555	313	395	404	1.112	-	-	3.215	29,6%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	2	602	604	324	344	399	1.067	-	-	3.184	31,7%
Sonstige Fördermaßnahmen												
- Wohnheimplätze	-	-	78	78	34	64	30	128	-	-	254	53,9%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	11	11	34	6	2	42	-	-	582	-8,1%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	-	79	79	66	18	30	114	-	-	466	13,4%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	3	1.494	1.497	1.140	1.243	1.028	3.411	-	-	9.574	20,1%
	Juli	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal	Jahr 2009			
Summe Neuschaffung von Wohnraum	1.320	1.030	1.514	3.864	-	-	-	-	8.526			
davon Neubau:												
Miet- und Genossenschaftswohnungen	388	248	119	755					1.873			
Selbst genutztes Wohneigentum												
- Neubau/ Ersterwerb	464	355	729	1.548					3.215			
- Erwerb bestehenden Wohnraums	444	403	666	1.513					3.184			
Sonstige Fördermaßnahmen												
- Wohnheimplätze	24	24	0	48					254			
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	100	40	389	529					582			
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	74	56	143	273					466			
Summe Wohnraumförderungsprogramm	1.494	1.126	2.046	4.666	-	-	-	-	9.574			

Förderprogramme 2009 - Monatsergebnisse

	Wohneinheiten									Jahr 2009
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal	3. Quartal	
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	100	905	1.005	732	907	866	2.505		
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 Wohnraumförderungsprogramm	-	100	1.014	1.114	783	983	947	2.713		
	Juli	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal	Jahr 2009	
Summe Neuschaffung von Wohnraum	1.271	918	1.226	3.415	1.147	2.716	3.558	7.421	14.346	
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	432	291	467	1.190	327	1.140	2.316	3.783	5.645	
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	384	315	392	1.091	410	724	374	1.508	3.989	
- Erwerb bestehenden Wohnraums	405	312	333	1.050	386	677	403	1.466	3.883	
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	50	0	34	84	24	175	465	664	829	
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	298	135	95	528	370	411	522	1.303	1.936	
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	41	91	67	199	80	184	64	328	739	
Summe Wohnraumförderungsprogramm	1.610	1.144	1.388	4.142	1.597	3.311	4.144	9.052	17.021	

4 Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

4.1 Bundesregierung kürzt Fördermittel für CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Für das Jahr 2011 stehen für die energetische Sanierung von Gebäuden nach 2,2 Mrd. € 2009 und 1,1 Mrd. € 2010 noch 455 Mio. € zur Verfügung. Ursprünglich vorgesehen waren jedoch nur 305 Mio. €. Ab 2012 soll das Programm bis zum Jahr 2021 um insgesamt 500 Mio. € aufgestockt werden. Laut Bericht

des Handelsblatts vom 29. September 2010 wurden bislang sieben Mio. von insgesamt 40 Mio. Wohneinheiten seit 2006 mit Hilfe der zinsvergünstigten KfW-Kredite saniert. Dabei stellen private Immobilienbesitzer mit etwa drei Vierteln einen deutlich größeren Anteil als Wohnungsunternehmen.

4.2 Kritik an Kürzung der Städtebaufördermittel führt zu Aufstockung

Am 24. September 2010 forderte der Bundesrat die Bundesregierung auf, die Kürzungen der Städtebauförderungsmittel rückgängig zu machen, so die „Wohnungspolitischen Informationen“ vom 7. Oktober. Angesichts des Erfolgs des Instruments und zur Stärkung der lokalen und regionalen Identität sei eine

„Fortführung der Städtebauförderung [...] ab 2011 mindestens auf dem Niveau des Jahres 2010 [...] dringend erforderlich [...]“. Am 6. Oktober gab der Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung die Aufstockung des Städtebauförderungsetats für den Haushalt 2011 auf 455 Mio. € bekannt.

4.3 KfW-Indikator Eigenheimbau signalisiert zunehmenden Wohnungsneubau

In ihrer Mitteilung zum Indikator Eigenheimbau ging die KfW am 4. Oktober davon aus, dass im Jahr 2010 die realen Wohnungsbauinvestitionen insgesamt höher sein werden als im Vorjahr. Bereits seit Mitte dieses Jahres sei ein Aufwärtstrend im Neubau zu beobachten, der durch eine positive Entwicklung der Auftragseingangszahlen sowie der Baugenehmigungen zusätzlich gestützt werde. Für 2010

rechnet die KfW mit 146.000 neu gebauten Wohneinheiten bundesweit, da die Bauwirtschaft durch die aktuellen makroökonomischen Gegebenheiten begünstigt werde. Für Nordrhein-Westfalen rechnet die LBS West in diesem Jahr mit 33.000 neuen Fertigstellungen; das sind etwa 1.000 mehr als im Jahr 2009.

4.4 Konjunkturbarometer des VdW Rheinland-Westfalen: wieder mehr Investitionen

Im Jahr 2009 investierten die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland-Westfalen in Nordrhein-Westfalen mehr als 1,65 Mrd. €. Dies geht aus dem ersten Konjunkturbarometer des VdW hervor. Siebzig Prozent der Investitionen dienten dabei der Modernisierung von Beständen. Für das Jahr 2010 gehen die befragten Unternehmen von einer Investiti-

onssumme in Höhe von 1,87 Mrd. € aus. Mehr als 90 Prozent rechnen mit verbesserten oder zumindest gleich bleibenden Geschäftszahlen in den kommenden Jahren, obwohl die Wohnungswirtschaft sich bereits während der Krise als stabiler Wirtschaftszweig positionieren konnte und nicht unter großen Einbrüchen zu leiden hatte.

Anmerkung zu hedonischen 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

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf
Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

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

www.nrwbank.de

www.nrwbank.de/wohnraumportal

Verantwortlich:

Karl Hofmann

Dr. Ingo Hospes

(konjunkturelle Rahmendaten)

Bearbeitung:

Ann-Kristin Häusler

Telefon (0211) 91741-7660

Telefax (0211) 91741-5153

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

