

Nordrhein-Westfalen

Wohnungsmarkt NRW aktuell

4. Quartal 2010



Inhalt

Gesamtwirtschaft.....	2
Immobilienmarkt.....	2
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 CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm: Mittel werden aufgestockt.....	8
4.2 Private Haushalte wenden etwa ein Drittel ihres Konsumbudgets für das Wohnen auf	8
4.3 Nordrhein-westfälische Landesregierung setzt Förderschwerpunkt auf Mietwohnungsbau.....	8

Zusammenfassung

Gesamtwirtschaft

- Weltindustrieproduktion nach leichtem Einbruch wieder dynamischer
- Stabilisierung der USA schreitet fort, jedoch unter Ausweitung konjunkturstützender Maßnahmen
- Deutschland und Frankreich sind Wachstumsmotoren in Europa
- auffällig in Deutschland: stark gestiegene Exporte in die Nicht-Eurozone

Immobilienmarkt

- Stimmung in der Immobilienbranche negativer als im Vorquartal
- Lagebeurteilung nach Zwischenhoch im November im Dezember wieder deutlich schlechter
- verbesserte Erwartungshaltung, dennoch wird von einer künftig stagnierenden Bautätigkeit ausgegangen
- vorgezogener Bewilligungsstopp in der sozialen Wohnraumförderung sorgt für 3,8 Prozent weniger geförderte Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietwohnungsbau: 15,7 % weniger geförderte Wohneinheiten als im Vorjahresquartal
- insbesondere beim Abbau von Barrieren wurden mehr Wohneinheiten gefördert, insgesamt jedoch im Bereich der investiven Maßnahmen im Bestand weniger

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Dez 2009	Dez 2010	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2011 ⁴⁾
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenzahl	779.869	730.979	-6,3%	sinkend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	107	109	1,8%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 2005=100) ¹⁾	112	114	1,9%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ¹⁾				
– gesamt (alle Betriebe)	115	122	6,4%	sinkend
– Wohnungsbau (alle Betriebe) ¹⁾	111	117	5,5%	sinkend
Auftragseingangsindex Bauhauptgewerbe (2005=100)				
– gesamt (real) ¹⁾	89	81	-9,0%	steigend
– Wohnungsbau ¹⁾	100	81	-18,9%	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⁾	4,32%	3,66%	-0,66 %-Punkte	konstant
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt ²⁾	8.532.648	8.559.940	0,3%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen ²⁾	660.303	608.259	-7,9%	stark sinkend
Baufertigstellungen ²⁾				
- insgesamt	35.684	31.916	-10,6%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2, 3)}	7.253	7.254	0,0%	sinkend
Ein- und Zweifamilienhäuser	18.997	16.651	-12,3%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2, 3)}	3.417	3.117	-8,8%	sinkend
Mehrfamilienhäuser	12.687	11.081	-12,7%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2, 3)}	3.836	4.137	7,8%	konstant
Baugenehmigungen				
-insgesamt ¹⁾	29.075	29.795	2,5%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1, 3)}	4.243	6.011	41,7%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	14.322	14.117	-1,4%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1, 3)}	2.816	3.549	26,0%	konstant
Mehrfamilienhäuser ¹⁾	11.248	12.692	12,8%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1, 3)}	1.427	2.462	72,5%	konstant
Bautintensität (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 ¹⁾	103	107	4,1%	steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	89	92	3,4%	steigend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	104	106	1,6%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	104	106	1,6%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	103	105	1,6%	steigend
Neubauwohnungen	105	106	1,6%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	105	107	1,3%	steigend

¹⁾ Monat November

²⁾ Jahreswerte 2008/2009

³⁾ Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen

⁴⁾ Die Angaben zur Aussicht für 2011 beziehen sich nicht nur auf die aktuellen Veränderungen zum Vorjahr, sondern stellen eine Prognose für das gesamte Jahr dar.

2 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Frühindikatoren für die Entwicklung der Weltwirtschaft signalisieren, dass sich das Wachstum wieder beschleunigt hat. Die Wachstumsdelle war weniger ausgeprägt und kürzer als erwartet. Nach einem Rückgang im September stieg das Welthandelsvolumen im Oktober moderat und im November deutlich. Auch die Weltindustrieproduktion nahm wieder vermehrt Fahrt auf, sodass für das vierte Quartal insgesamt von einem höheren Wachstumstempo ausgegangen werden kann. Die Hauptimpulsgeber blieben die Schwellenländer, allerdings bergen Überhitzungstendenzen und steigende Inflation Risiken für die weitere Entwicklung. Das Weltwirtschaftsklima konnte das Niveau des zweiten und dritten Quartals nicht halten – blieb aber auch im vierten Quartal über dem langfristigen Durchschnitt.

In den USA mehrten sich im vierten Quartal die Anzeichen für eine Stabilisierung des Aufschwungs – Anlass zur Euphorie war jedoch nicht gegeben. Die geldpolitischen Impulse wurden ausgeweitet und weitere Konjunkturstützende Fiskalmaßnahmen als notwendig erachtet. Nach einem erfreulichen Arbeitsmarktbericht im Oktober blieb die Entwicklung im November und Dezember unter den Erwartungen. Aktuelle Daten deuten aber darauf hin, dass die kleinen und mittelgroßen Unternehmen damit beginnen, Arbeitskräfte einzustellen. Das nährt die Hoffnung auf eine

nachhaltige Belebung am Arbeitsmarkt. Die Divergenz in der EWU hat sich auch im vierten Quartal weiter verstärkt – besonders sichtbar auf den Arbeitsmärkten. Die Situation einiger Peripherieländer war weiterhin problematisch, während vor allem die großen Volkswirtschaften (Deutschland und Frankreich) als Wachstumstreiber innerhalb der Eurozone fungierten.

Deutschland machte auch im vierten Quartal seine Ausnahmestellung im europäischen Umfeld deutlich. Der Aufschwung verlor zwar etwas an Schwung, konnte aber an Breite gewinnen. Das Wachstum in Deutschland wurde vom Export und zunehmend von der inländischen Nachfrage getragen. Auffällig waren die zur Mitte des Quartals enorm gestiegenen Exporte in die Nicht-Eurozone. Die Stimmung der deutschen Unternehmen (Ifo-Geschäftsklimaindex) erreichte im vierten Quartal ein Allzeithoch. Auch die Stimmung der Konsumenten hat sich gegenüber dem Vorquartal noch einmal deutlich verbessert. Die nordrhein-westfälischen Unternehmen folgten dem Bundestrend – die Stimmungsaufhellung wurde über das gesamte Quartal hinweg deutlich. Besonders positiv war die Entwicklung im Einzelhandel, aber auch im Großhandel und im Verarbeitenden Gewerbe war der Verlauf im vierten Quartal spürbar positiv.

3 Wohnungsbau in NRW

3.1 Geschäftsklima im Wohnungsbau

Der NRW.BANK.ifo-Index für die gewerbliche Wirtschaft in NRW ist im vierten Quartal (im Vergleich zum dritten Quartal) leicht gefallen. Auf Quartalsebene ist es die erste leichte Eintrübung des Geschäftsklimas seit Ende 2008.

Die negative Entwicklung des Klimas in den drei Monaten des Quartals wurde durch die Verschlechterung der aktuellen Lagebeurteilung beeinflusst. Diese büßte im Dezember fast 15 Punkte ein, nachdem sie sich im November zunächst um knapp neun Punkte erhöht hatte. Die Verbesserung der Erwartungen hat sich dagegen fortgesetzt. Die Geschäftserwartungen stiegen von Oktober bis Dezember um über sechs Punkte. Allerdings ist ein Nachlassen der Dynamik zu erkennen.

Die mehrheitlich positive Beurteilung der Bautätigkeit zu Beginn des Quartals konnte sich bis Jahresende nicht halten. Die Kapazitätsauslastung (hier sind nur Angaben zum Hochbaugewerbe insgesamt verfügbar) ließ etwas nach und erreichte im Quartalsdurchschnitt ~ 73 Prozent. Der Auftragsbestand sank in Quartalsicht leicht, hielt sich aber über der Grenze von zwei Monaten. Die Unzufriedenheit mit dem Auftragsbestand stieg jedoch im Quartalsverlauf um knapp 18 Punkte.

Die Unternehmen erwarten eine stagnierende Bautätigkeit – daraus aber keine einschneidenden Effekte auf die Beschäftigung (Angabe zum Bauhauptgewerbe).

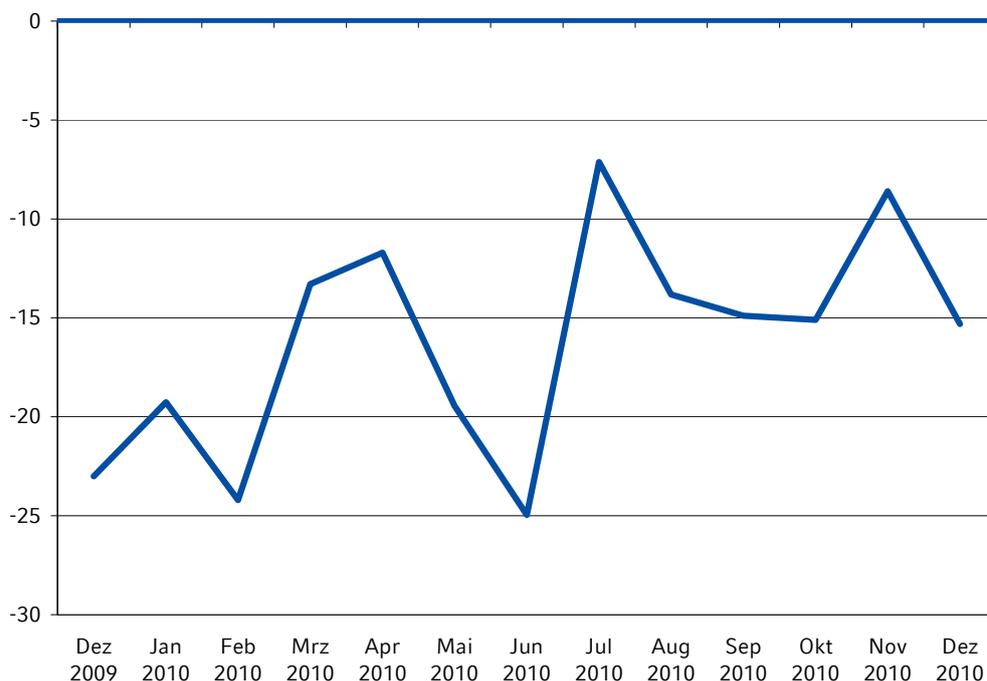


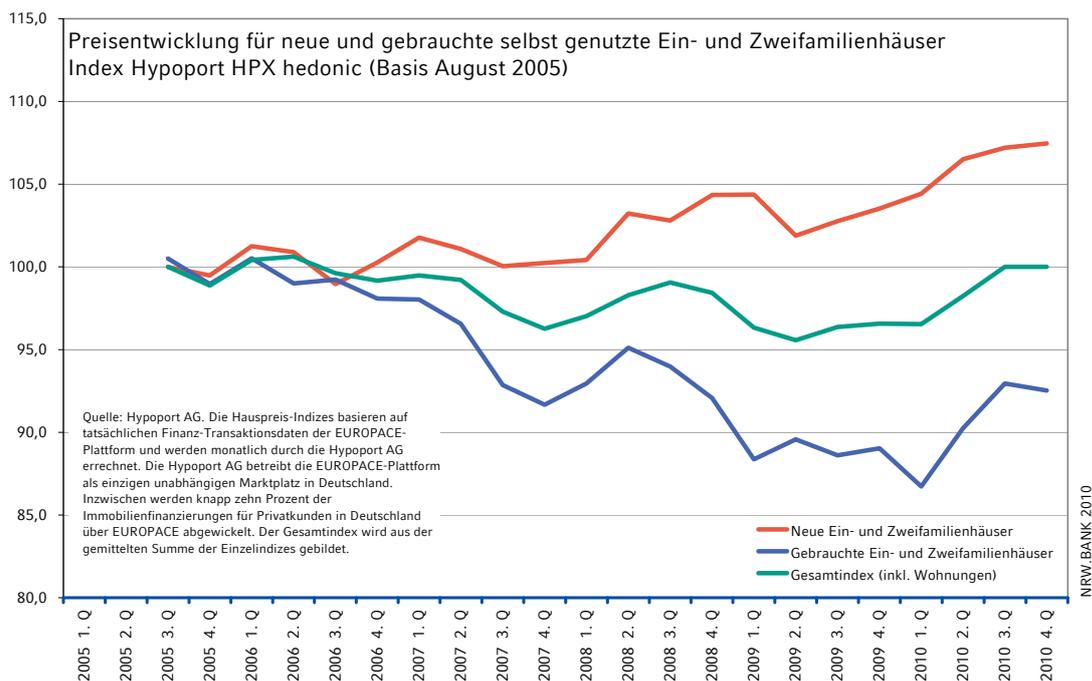
Abb. 1: Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau in NRW (Quelle: NRW.BANK.ifo-Index, eigene Darstellung)

3.2 Immobilienindizes - Deutschland

Hedonischer Hauspreisindex der Hypoport AG

Nach der sehr positiven Entwicklung im dritten Quartal 2010 flacht die Dynamik der drei Immobilienindizes zum vierten Quartal hin etwas ab. Dies tritt zeitgleich mit einer leichten Verteuerung von Immobilienfinanzierungen und Baukosten auf. Stabil bleibt weiterhin die Preisentwicklung für neue Ein- und Zweifamilienhäuser, wohingegen der Indexwert für

Gebrauchtimmobiliën leicht abflacht. Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand konnten jedoch im Jahresverlauf 2010 deutlich zulegen, weshalb der Indexstand von Dezember 2010 sich nach wie vor auf hohem Niveau bewegt und zuletzt Ende 2008 erreicht wurde. Der Gesamtindex bleibt entsprechend konstant.



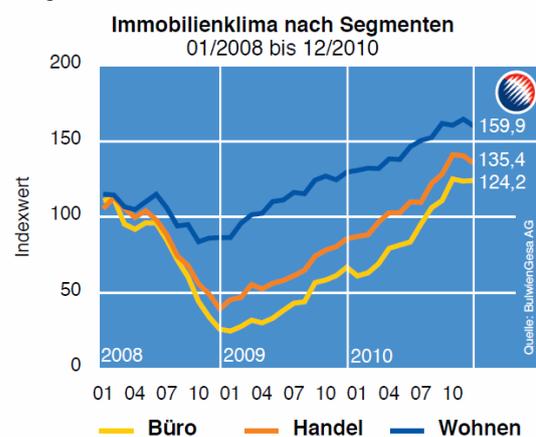
King Sturge-Immobilienklima

Waren die letzten Umfragewerte des KingSturge-Immobilienindex noch geprägt von Optimismus, der in der tatsächlichen Immobilienkonjunktur aber keine Entsprechung fand, sanken die Umfragewerte in allen Kategorien im vierten Quartal 2010 zum Teil deutlich.

Der Wohnklimaindex lag im Dezember 2010 bei 159,9 Indexpunkten und damit um 2,8 Prozent niedriger als im Vormonat. Damit sank die Stimmung in diesem Segment nach dem Handelsimmobilienklima (-3,6 % auf 135,4) am deutlichsten. Insgesamt sank der Wert des Immobilienklimas auf 134,8 Punkte (-1,6 %); die Negativentwicklung wurde nur durch einen geringen Anstieg bei den Büroimmobilien (+0,5 %) abgemildert.

Im Unterschied zur Umfrage aus dem Vorquartal stand im letzten Vierteljahr 2010 die

tatsächliche Immobilienkonjunktur besser da als das Immobilienklima. Der Konjunkturindexwert konnte sich um 0,6 Prozent auf 205,9 Punkte verbessern. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung trägt hier zu der Wertverbesserung bei.



3.3 Soziale Wohnraumförderung - NRW

Der vorgezogene Bewilligungsschluss für Mittel der sozialen Wohnraumförderung sorgte dafür, dass im letzten Quartal des Jahres 2010 nur noch Förderzusagen für Mietwohnungen, Wohnheime und Investitionen in den Bestand bearbeitet wurden. Das eingesetzte Fördervolumen sorgt für ein geschätztes Investitionsvolumen von mehr als 2,5 Mrd. Euro.

Es wurden 3,8 Prozent weniger Wohnungen im Eigentumsbereich gefördert als im Jahr 2009, einhergehend mit einem leichten Anstieg des Fördervolumens um 0,5 Prozent. Dieser wurde durch einen Anstieg im Bestandserwerb um 1,7 Prozent verursacht; im selben Zeitraum sank das Fördervolumen im Bereich neuer Ein- und Zweifamilienhäuser

sowie Eigentumswohnungen marginal um 0,1 Prozent.

Im Segment der Mietwohnungsbauförderung wurden 15,7 Prozent weniger Wohnungen gefördert als im Vorjahreszeitraum; dies entspricht einem Rückgang des Fördervolumens um 15,1 Prozent.

Bei den investiven Maßnahmen im Bestand lag der Schwerpunkt beim Abbau von Barrieren. Hier wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr Wohneinheiten gefördert. Insgesamt nahmen bei allen Bestandsmaßnahmen aber sowohl die Zahl der bewilligten Wohneinheiten als auch das Fördervolumen ab.

Förderprogramme 2010 - Monatsergebnisse

Stand: 27. Dezember 2010	Wohneinheiten									
	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		
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	170	170	369	416	163	948		
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	-	1	554	555	313	395	404	1.112		
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	2	602	604	324	344	399	1.067		
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	-	-	78	78	34	64	30	128		
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	11	11	34	6	2	42		
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	-	79	79	66	18	30	114		
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	3	1.494	1.497	1.140	1.243	1.028	3.411		
	Juli	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal	Jahr 2010	Delta Vorjahr
Summe Neuschaffung von Wohnraum	1.320	1.030	1.514	3.864	1.577	1.178	1.680	4.435	12.961	-9,7%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	388	248	119	755	334	1.032	1.487	2.853	4.726	-16,3%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	464	355	729	1.548	589	2	-1	590	3.805	-4,6%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	444	403	666	1.513	582	-5	-2	575	3.759	-3,2%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	24	24	-	48	72	149	196	417	671	-19,1%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	100	40	389	529	24	124	78	226	808	-58,3%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	74	56	143	273	36	351	-46	341	807	9,2%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	1.494	1.126	2.046	4.666	1.637	1.653	1.712	5.002	14.576	-14,4%

Förderprogramme 2009 - Monatsergebnisse

	Wohneinheiten								
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. 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 CO₂-Gebäudesanierungsprogramm: Mittel werden aufgestockt

Statt der ursprünglich geplanten 434 Mio. Euro stehen auf Bundesebene im Jahr 2011 insgesamt 934 Mio. Euro für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zur Verfügung. Die zusätzlichen Mittel stammen aus Einnahmen aus der Kernbrennstoffsteuer. Bundesbauminister

Dr. Peter Ramsauer sieht in einem Interview mit der Rheinischen Post vom 11. September 2010 in dieser Verteilung die „Logik des Energiekonzepts, dass man mit dem Geld der Atomwirtschaft auch Gebäude und Verkehr umweltfreundlicher gestalten kann.“

4.2 Private Haushalte wenden etwa ein Drittel ihres Konsumbudgets für das Wohnen auf

Etwa ein Drittel (32,6 %) des Konsumbudgets geben private Haushalte in Deutschland für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung aus. Dies geht aus Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes von Dezember 2010 hervor, die auf der Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 neue Zahlen zum Konsum privater Haushalte darlegen.

Während seit dem Jahr 2003 die Ausgaben für Miete und Energie anstiegen (+11 bzw. +17 %), hielten sich die Haushalte bei Instandhaltungen stark zurück (-68 %). Insgesamt gaben private Haushalte rund 731 Euro im Monat für das Wohnen aus; dies sind 4,9 Prozent mehr als im Jahr 2003.

4.3 Nordrhein-westfälische Landesregierung setzt Förderschwerpunkt auf Mietwohnungsbau

Mit Beginn des Jahres 2011 setzt die nordrhein-westfälische Landesregierung andere Schwerpunkte im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Erstmals werden in diesem Jahr 200 Mio. Euro für die energetische Gebäudesanierung bereitgestellt. 400 Mio. Euro – und damit die Hälfte des 800 Mio. Euro umfassenden Etats – stehen für die Förderung des Mietwohnungsneubaus bereit. Für den Neubau und Erwerb von Eigenheimen

stehen dementsprechend weniger Mittel zur Verfügung als in den Vorjahren. Wohnungsbauminister Harry K. Voigtsberger erklärte dazu, die Landesregierung wolle sich „auf Haushalte mit geringem Einkommen konzentrieren und Mitnahme-Effekte vermeiden“. Analog dazu werden ab 2011 keine Fördermittel mehr für Haushalte bewilligt, deren Nettoeinkommen die Einkommensgrenzen überschreitet.

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

