

Nordrhein-Westfalen

Wohnungsmarkt NRW aktuell

1. Quartal 2011



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 Baugewerbe erwartet nur schwaches Wachstum für 2011 – Wohnungsbau positive Ausnahme	8
4.2 Ab 2012 Streichung der KfW-Mittel zur CO ₂ -Gebäudesanierung.....	8
4.3 Einzelmaßnahmen: KfW gibt wieder Fördermittel aus	8

Zusammenfassung

Gesamtwirtschaft

- globaler Konjunkturaufschwung setzt sich fort, aber Risiken (Katastrophe in Japan, politische Unruhen in Nahost, Schuldenkrise usw.) nehmen zu
- Erholung der US-Wirtschaft wirkt sich bislang nur sehr leicht positiv auf den dortigen Arbeitsmarkt aus
- Entwicklung der Wirtschaft in Deutschland und einigen Nachbarländern weiter aufwärts gerichtet
- nach wie vor kritische Lage in den Peripherieländern der EU

Immobilienmarkt

- Geschäftsklima im Wohnungsbaugewerbe deutlich positiver bewertet als im vierten Quartal 2010
- Unternehmen erwarten eine weitere Verbesserung der Auftragslage
- gute Stimmung und Geschäftslage im Bauhauptgewerbe lassen mit positiven Beschäftigungseffekten rechnen
- Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung steht noch unter dem Einfluss des vorgezogenen Bewilligungsschlusses 2010
- höheres Fördervolumen nur im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

Die folgende Übersicht zeigt aktuelle Daten und Fakten von März 2011. Grundsätzlich beziehen sich die weiteren Ausführungen dieses Berichts auf das erste Quartal dieses Jahres.

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Mrz 2010	Mrz 2011	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2011 ⁵⁾
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenzahl	821.304	762.497	-7,2%	sinkend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	108	110	2,0%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 2005=100) ²⁾	112	115	2,6%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ¹⁾				
– gesamt (alle Betriebe) ¹⁾	61	85	40,4%	steigend
– Wohnungsbau (alle Betriebe) ¹⁾	63	87	39,3%	steigend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ¹⁾				
– gesamt (real) ¹⁾	66	61	-7,9%	steigend
– Wohnungsbau ¹⁾	50	61	21,2%	steigend
Baureifes Land (IT.NRW)				
– Kauffälle gesamt ³⁾	5.471	5.850	6,9%	stark sinkend
– umgesetzte Fläche ³⁾	4.458.000 m ²	4.311.000 m ²	-3,3%	stark sinkend
– Preise ³⁾	134,18 €	135,54 €	1,0%	steigend
Hypothekenzinsen (über 10 Jahre fest) ²⁾	4,34%	4,15%	-0,19 %-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 ^{3,4)}	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 ^{1,4)}				
- insgesamt	2.557	2.440	-4,6%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1,4)}	-	-	-	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser ^{1,4)}	1.187	1.218	2,6%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1,4)}	-	-	-	konstant
Mehrfamilienhäuser ^{1,4)}	1.240	955	-23,0%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1,4)}	-	-	-	konstant
Bautintensität (Baufertigstellungen je 100 Bestandswohnungen) ³⁾	0,37%	0,42%	0,05 %-Punkte	sinkend
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) ³⁾	17.933.064	17.872.763	-0,3%	sinkend
Haushaltsgröße (in Personen) ³⁾	2,11	2,09	-0,9%	leicht sinkend
Wohnungssuchende Haushalte ³⁾	116.624	115.555	-0,9%	konstant
Hypoport-Preisindex neue Ein- und Zweifamilienhäuser	104	108	3,6%	steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	87	93	6,7%	steigend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	105	107	1,7%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	105	107	1,7%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	104	106	1,8%	steigend
Neubauwohnungen	105	107	1,7%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	107	109	2,2%	steigend

¹⁾ Monat Januar

³⁾ Jahreswerte 2008/2009

²⁾ Monat Februar

⁴⁾ Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen

⁵⁾ 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 Weltwirtschaft befindet sich im Frühjahr 2011 im Aufschwung. Haupttreiber sind weiterhin die Schwellenländer, aber auch die Wachstumsdynamik der Industrieländer steigt. Das Weltwirtschaftsklima ist im ersten Quartal deutlich gestiegen - nach einem leichten Rückgang im vierten Quartal 2010 - und erreichte den höchsten Stand seit Ende 2007. Die vorliegenden Zahlen für das Welthandelsvolumen und die Weltindustrieproduktion lassen von erneuten Zunahmen für das erste Quartal ausgehen, die Zuwachsraten nahmen aber ab. Insgesamt setzt sich der globale Konjunkturaufschwung weiter fort, aber die Risiken (Katastrophe in Japan, die politischen Unruhen in Nordafrika und dem Nahen Osten - die zu steigenden Rohölpreisen führten -, weltweit steigende Rohstoffpreise und die europäische Schuldenkrise) nahmen zu. Diese Risiken könnten sich wachstumsdämpfend auswirken. Das Ausmaß der ökonomischen Auswirkungen bleibt derzeit aber schwer abzuschätzen.

Im ersten Quartal mehrten sich die Anzeichen für eine breitere, wenn auch weiterhin verhaltene Erholung der US-Wirtschaft. Neben der robusten Investitionstätigkeit der Unternehmen war eine Belebung des Außenhandels zu beobachten. Stimuliert von der verbesserten Lage auf dem Arbeitsmarkt stieg das Verbrauchervertrauen und auch die Konsumausgaben der privaten Haushalte wurden ausgeweitet. Im Vergleich zu vorangegangenen Aufschwüngen bewegte sich die Arbeitslosenquote aber weiterhin auf hohem Niveau.

Konjunkturelle Disparitäten beherrschten auch im ersten Quartal die EWU. Dem Aufschwung in Deutschland und einigen Nachbarländern stand die Schuldenkrise in den Peripherieländern gegenüber. Fiskalpolitische und strukturelle Korrekturen sowie der Kaufkraftentzug durch höhere Rohstoffpreise belasteten die Peripherie auch im ersten Quartal 2011.

Der Aufschwung in Deutschland gewann im ersten Quartal wieder an Dynamik und zusätzlich an Breite. Deutschland hielt damit seine Vorreiterstellung. Die Auftriebskräfte waren sowohl die Nachfrage aus dem Ausland als auch die Binnenkonjunktur. Besonders positive Impulse kamen vom verarbeitenden Gewerbe, das von einer guten Auftragslage, einer überdurchschnittlichen Kapazitätenauslastung und einer robusten Produktionstätigkeit profitierte. Die Erholung auf dem Arbeitsmarkt setzte sich weiter fort. Die Stimmung der deutschen Unternehmen (ifo-Geschäftsklimaindex) erreichte im ersten Quartal erneut ein Allzeithoch, mit einer leichten Eintrübung zum Quartalsende. Das Niveau der Konsumstimmung blieb auch im ersten Quartal 2011 weiterhin recht hoch. Jedoch führten im März ein zuletzt unsicherer gewordenen internationales Umfeld sowie wachsende Inflationsängste zu einer leichten Abkühlung. In Nordrhein-Westfalen erreichte das Geschäftsklima der Unternehmen im ersten Quartal ein neues Allzeithoch - besonders positiv war die Entwicklung der Lageeinschätzung.

3 Wohnungsbau in NRW

3.1 Geschäftsklima im Wohnungsbau

Die für den NRW.BANK.ifo-Index befragten Unternehmen des Wohnungsbaugewerbes haben das Geschäftsklima im ersten Quartal durchschnittlich deutlich günstiger bewertet als im vierten Quartal des Vorjahres. Auf Quartalsebene erreichte das Geschäftsklima – immer noch leicht negativ – den höchsten Wert seit dem ersten Quartal 1995.

Die ausgesprochen positive Entwicklung des Klimas in den drei Monaten des Quartals wurde sowohl von der Lagebeurteilung als auch durch die Erwartungen geprägt. Die Geschäftserwartungen blieben über die gesamten drei Monate des Quartals überdurchschnittlich positiv und führten zu einem Allzeithoch im März. Die Geschäftsbeurteilung blieb zwar überwiegend negativ, jedoch weniger stark als noch im Vorquartal.

Saisonbedingt startete die Beurteilung der Bautätigkeit zu Beginn des Quartals ausgesprochen verhalten, legte aber im Verlauf des Quartals um etwa 60 Punkte zu. Die Kapazitätsauslastung (hier sind nur Angaben zum Hochbaugewerbe insgesamt verfügbar) hielt ihr Niveau (Quartalsdurchschnitt bei etwa 73 Prozent). Der Auftragsbestand konnte auf Quartalsstichtag deutlich zulegen und erreichte die Grenze von zweieinhalb Monaten. Daraus resultierend wurde der Auftragsbestand nicht mehr so negativ beurteilt wie noch zum Vorquartalsende.

Die Unternehmen erwarten eine deutliche Zunahme der Bautätigkeit – daraus folgen positive Effekte auf die Beschäftigung (Angabe zum Bauhauptgewerbe).

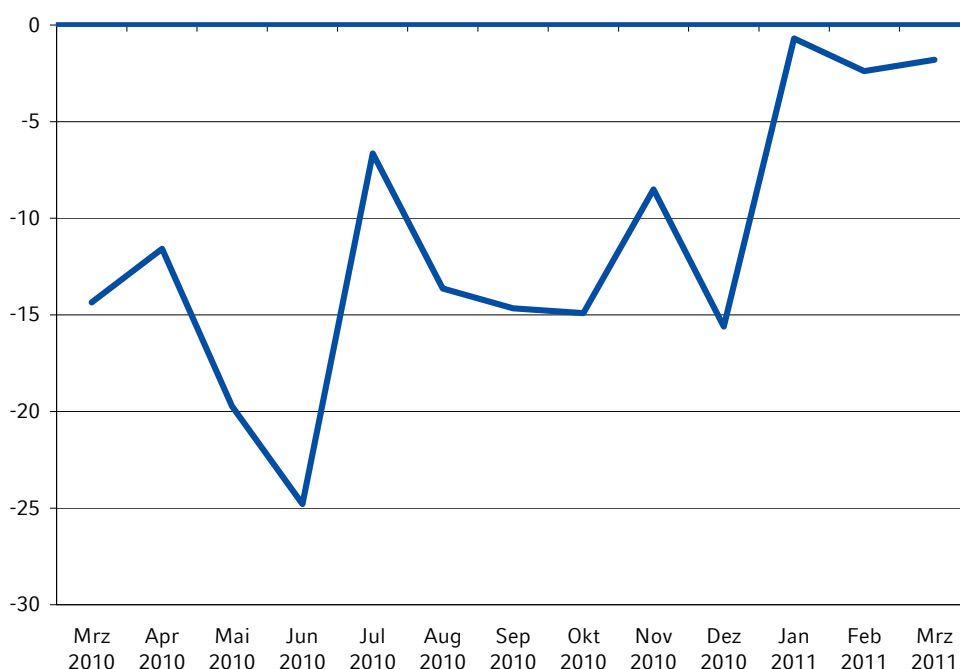


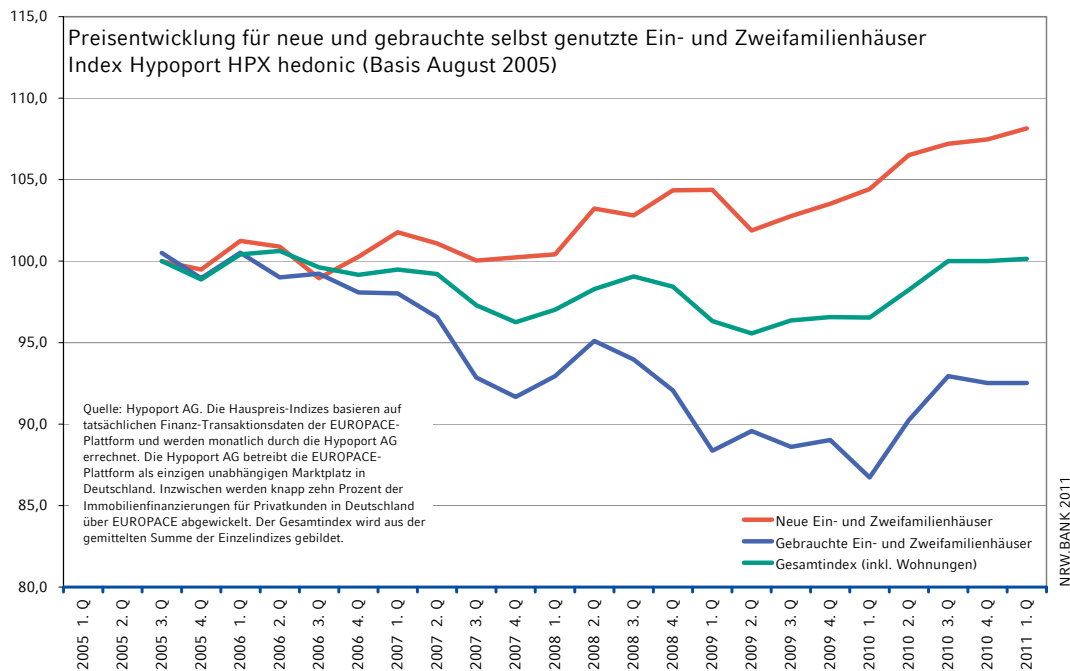
Abb. 1: Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau in NRW, saisonbereinigt (Quelle: NRW.BANK.ifo-Index, eigene Darstellung)

3.2 Immobilienindizes - Deutschland

Hedonischer Hauspreisindex der Hypoport AG

Im ersten Quartal 2011 wiesen die Preisindizes für Wohnimmobilien nach wie vor ein hohes Niveau auf, das sich weiterhin deutlich über dem des Vorjahres befand. Während der Preisindex bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin leicht stieg, sank er bei

gebrauchten Wohnimmobilien. Auf die Entwicklung des Gesamtindex nahm dies jedoch nur einen geringen Einfluss: Nachdem dieser im Februar mit 100,53 Indexpunkten einen Rekordhöchststand erreicht hatte, sank er im März sehr leicht auf 100,14 Punkte.

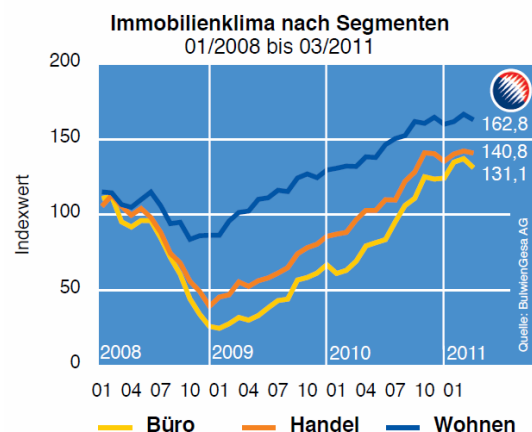


King Sturge-Immobilienklima

Der KingSturge-Immobilienklimaindex stieg im Februar auf 144,6 Indexpunkte und somit auf den höchsten Wert seit Beginn der Erhebungen Anfang 2008. Das Wohnklima blieb dabei auf hohem Niveau konstant. Den größten Zuwachs im Vergleich zum Vormonat konnte das Industrieklima verbuchen, dessen Indexwert um 8,2 Prozent auf 138,1 Punkte stieg.

Im März sank der Klima-Gesamtindex wieder, während der Wert des Immobilienkonjunkturindex weiter anstieg – wenn auch mit nachlassender Dynamik. Insgesamt verlief die Entwicklung des Konjunkturindex positiv, während alle Segmente des Immobilienklimas einen Rückgang aufwiesen. Am deutlichsten verschlechterte sich das Immobilienklima im Bereich Büroimmobilien (Rückgang um 4,4 % auf 131,1 Punkte). Bedingt durch den Einfluss der Vormonatswerte waren globale Einflüsse wie die Katastrophe in Japan und die Unruhen im Nahen Osten noch nicht an der Entwick-

lung der Indizes ablesbar, sodass abzuwarten gilt, ob und inwieweit sie die Stimmung in der Immobilienbranche und die tatsächliche Immobilienkonjunktur beeinflussen.



3.3 Soziale Wohnraumförderung - NRW

Im Vergleich zum Vorjahresquartal wurde im ersten Quartal des Jahres 2011 ein höheres Fördervolumen im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums erreicht. Bedingt durch den vorzeitigen Bewilligungsschluss 2010 konnten im alten Jahr viele Anträge nicht mehr berücksichtigt werden. Bis März 2011 wurden jedoch bereits 38 Prozent dieser Altanträge bearbeitet. Im Jahr 2011 stehen insgesamt weniger Fördermittel für selbst genutz-

tes Wohneigentum zur Verfügung, weshalb für das Gesamtjahresergebnis mit einem niedrigeren Fördervolumen im Vergleich zum Jahr 2010 zu rechnen ist.

Für den geförderten Mietwohnungsbau sowie die Förderung von Maßnahmen im Bestand wurden die Kontingente erst im März freigegeben, sodass die Entwicklung der Förderung in diesen Segmenten über den Lauf des Jahres abzuwarten bleibt.

Förderprogramme 2011 - Monatsergebnisse

Stand: 31. März 2011	Wohneinheiten								Jahr 2011	Delta Vorjahr
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal		
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	738	721	1.459	-	-	-	-	1.459	3,7%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	132	132	-	-	-	-	132	-22,4%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	-	499	398	897	-	-	-	-	897	61,6%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	239	191	430	-	-	-	-	430	-28,8%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	-	12	12	-	-	-	-	12	-84,8%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	738	733	1.471	-	-	-	-	1.471	-1,7%
	Juli	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal	Jahr 2011	Delta Vorjahr
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	-	-	-	-	-	-	-	1.459	3,7%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	-	-	-	-	-	-	132	-22,4%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	-	-	-	-	-	-	-	-	897	61,6%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	-	-	-	-	-	-	-	430	-28,8%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-84,8%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	-	-	-	-	-	-	-	1.471	-1,7%

Förderprogramme 2010 - Monatsergebnisse

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

4 Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

4.1 Baugewerbe erwartet nur schwaches Wachstum für 2011 – Wohnungsbau positive Ausnahme

Für das Jahr 2011 rechnet der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes mit einem moderaten Wachstum des Gesamtumsatzes in Höhe von 1,1 Prozent. Insbesondere der öffentliche Bau sorgte im vergangenen Jahr für ein Minus von 0,6 Prozent, wohingegen sich der Wohnungsbau als stabilisierendes Element herausstellte: In diesem Segment konnte der Umsatz um 5,7 Prozent gesteigert werden. Im Januar

lag die Zahl der Baugenehmigungen unter der des Vorjahresmonats. Für 2011 rechnet der Verband dennoch mit einer positiven Entwicklung des Wohnungsbaus. Etwa 90 Prozent der Bauleistungen im Wohnungsbau werden von mittelständischen Unternehmen durchgeführt, die dadurch ebenfalls von einer stabilen Konjunktur in diesem Bereich profitieren.

4.2 Ab 2012 Streichung der KfW-Mittel zur CO₂-Gebäudesanierung

Wie die Bundesregierung im März bekannt gab, werden ab 2012 keine Mittel mehr für die Sanierung von Wohngebäuden im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bereitgestellt. Seit 2009 wurde das Förderkontingent kontinuierlich reduziert: von ehemals 2,2 Milliarden Euro über 1,35 Milliarden Euro im Jahr 2010 auf 900 Millionen Euro im Jahr 2011. Interessenverbände kritisieren dieses Vorgehen, so

etwa die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft und der Deutsche Mieterbund. Der Verband privater Bauherren (VPB) geht von einem drohenden Investitionsstau im Eigenheimbereich aus, denn „um ein Eigenheim aus den 1970er-Jahren auf den Stand der heutigen Energieverbrauchsvorgaben zu bringen, müssen die Eigentümer mindestens 70.000 Euro investieren“.

4.3 Einzelmaßnahmen: KfW gibt wieder Fördermittel aus

Zum 1. März 2011 gibt die KfW wieder Fördermittel für Einzelmaßnahmen aus. Zum 31. August 2010 hatte die Förderbank die Förderung von Teilmodernisierungen vorübergehend eingestellt. Nun können Bauherren wie-

der im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite beantragen. Voraussetzung ist hierbei, dass im Voraus ein Sachverständiger einbezogen wird.

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, Wohnungsmarktbeobachtung
Irina Schön, Research
(konjunkturelle Rahmendaten)

Bearbeitung:

Ann-Kristin Häusler
Telefon (0211) 91741-7660
Telefax (0211) 91741-5153

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

