

Nordrhein-Westfalen

# Wohnungsmarkt NRW aktuell

3. Quartal 2011



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Konjunkturelle Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Wohnungsbau in NRW .....</b>	<b>5</b>
3.1	Geschäftsklima im Wohnungsbau.....	5
3.2	Immobilienindizes - Deutschland .....	6
3.3	Soziale Wohnraumförderung - NRW .....	7
<b>4</b>	<b>Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bestandsmaßnahmen mittlerweile relevanteste Bauinvestition.....	8
4.2	Erneuter Bewilligungsstopp für Neubau selbst genutzten Wohneigentums seit 31. Juli 2011 .....	8
4.3	Evonik plant Trennung von 130.000 Wohnungen .....	8

## Zusammenfassung

### Gesamtwirtschaft

- Abkühlung der weltwirtschaftlichen Dynamik
- Schwellenländer weiterhin stark, allerdings mit moderater Abschwächung
- fortgeschrittene Volkswirtschaften von starker Unsicherheit und geringerem Wachstum geprägt
- gestiegene Unsicherheit aufgrund politischer Risiken in den USA und Europa
- US-Wirtschaft in einer Schwächephase
- Wirtschaftsentwicklung in der EWU gedämpft, zunehmende Erfassung der Kernländer von der Krise
- Abschwächung in Deutschland, NRW Spiegelbild der bundesdeutschen Entwicklung

### Immobilienmarkt

- Geschäftsklima im Wohnungsbaugewerbe auf hohem Niveau leicht gesunken
- Entwicklung des Auftragsbestandes im Quartalsverlauf insgesamt rückläufig
- Kapazitätsauslastung im Hochbau stieg nochmals leicht auf 78 Prozent
- Bauhauptgewerbe geht von einer konstanten Beschäftigung aus
- Zahl der Baugenehmigungen steigt seit Quartalsbeginn stärker an
- Preise für Eigentum steigen insgesamt wieder an, Preisindex für neue Ein- und Zweifamilienhäuser erreicht neues Allzeithoch
- Soziale Wohnraumförderung unter Vorjahresniveau

# 1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Sep 2010	Sep 2011	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2011 <sup>4)</sup>
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenzahl	752.540	704.898	-6,3%	sinkend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	108	111	2,8%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 1005=100) <sup>1)</sup>	114	117	2,6%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (1005=100) <sup>1)</sup>				
– gesamt (alle Betriebe)	109	107	-2,3%	steigend
– Wohnungsbau (alle Betriebe) <sup>1)</sup>	110	107	-3,0%	steigend
Auftragseingangsindex Bauhauptgewerbe (1005=100) <sup>1)</sup>				
– gesamt (real)	108	95	-11,8%	steigend
– Wohnungsbau <sup>1)</sup>	87	128	47,1%	steigend
Baureifes Land (IT.NRW)				
– Kauffälle gesamt <sup>2)</sup>	5.850	5.974	2,1%	sinkend
– umgesetzte Fläche <sup>2)</sup>	4.311.000 m <sup>2</sup>	5.349.000 m <sup>2</sup>	24,1%	steigend
– Preise <sup>2)</sup>	135,54 €	118,34 €	-12,7%	sinkend
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest) <sup>1)</sup>	3,82%	4,13%	0,31 %-Punkte	konstant
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt <sup>2)</sup>	8.559.940	8.589.274	0,3%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen <sup>2)</sup>	608.259	543.983	-10,6%	stark sinkend
Baufertigstellungen <sup>2)</sup>				
- insgesamt	31.916	33.685	5,5%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2, 3)</sup>	7.254	7.199	-0,8%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>2)</sup>	16.651	17.066	2,5%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2, 3)</sup>	3.117	3.331	6,9%	konstant
Mehrfamilienhäuser <sup>2)</sup>	11.081	12.818	15,7%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2, 3)</sup>	4.137	3.868	-6,5%	konstant
Baugenehmigungen <sup>1, 3)</sup>				
- insgesamt	23.023	24.660	7,1%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>1, 3)</sup>	4.240	2.857	-32,6%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1, 3)</sup>	10.706	12.206	14,0%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>1, 3)</sup>	2.486	1.804	-27,4%	konstant
Mehrfamilienhäuser <sup>1, 3)</sup>	10.014	9.981	-0,3%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>1, 3)</sup>	1.754	1.053	-40,0%	konstant
Bautintensität (Baufertigstellungen je 100 Bestandswohnungen) <sup>2)</sup>	0,37%	0,39%	0,02 %-Punkte	sinkend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) <sup>2)</sup>	17.872.763	17.845.154	-0,2%	sinkend
Haushaltsgröße (in Personen) <sup>2)</sup>	2,08	2,07	-0,5%	leicht sinkend
Wohnungssuchende Haushalte <sup>2)</sup>	115.555	107.388	-7,1%	sinkend
Hypoport-Preisindex <b>neue</b> Ein- und Zweifamilienhäuser	107	111	3,4%	steigend
Hypoport-Preisindex <b>gebrauchte</b> Ein- und Zweifamilienhäuser	93	96	3,1%	steigend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	106	108	1,7%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	106	107	1,7%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	105	106	1,7%	steigend
Neubauwohnungen	106	108	1,7%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	107	109	2,0%	steigend

<sup>1)</sup> Monat August

<sup>2)</sup> Jahreswerte 2009/ 2010

<sup>3)</sup> Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen

<sup>4)</sup> 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 globale Konjunktur hat sich insgesamt abgekühlt und im dritten Quartal weiter an Fahrt verloren. Die globalen BIP-Frühindikatoren haben sich abgeschwächt. Weltweit beunruhigte sowohl der Streit um die Ausweitung der Obergrenze für die öffentlichen Schulden in den USA als auch die zunehmende Dramatik um die Griechenlandrettung. Der Welthandel und die Weltindustrieproduktion wuchsen langsamer als noch in den Vorquartalen. Die konjunkturelle Verlangsamung in den Schwellenländern war dabei moderat und vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Wachstumsniveaus teilweise wirtschaftspolitisch beabsichtigt. In China und Indien wurde beispielsweise versucht, die Konjunktur geld- und fiskalpolitisch zu bremsen. Die derzeitige Lage der entwickelten Volkswirtschaften ist hingegen von einem Vertrauenseinbruch gekennzeichnet, der auch eine große Unsicherheit über die weitere Entwicklung nach sich zieht.

Trotz der für Amerika positiven Impulse aus der Beendigung der Produktionsunterbrechungen in Japan blieb das Wachstum auch im dritten Quartal schwach. Neben dem generellen politischen Stillstand und der allgemeinen Verunsicherung steht insbesondere die geringe Konsumneigung einer spürbaren wirtschaftlichen Belebung entgegen. Die amerikanische Konsumschwäche dürfte sich erst wieder bei einem stärkeren Beschäftigungsaufbau und steigenden Realeinkommen überwinden lassen.

Im Euroraum hat sich die wirtschaftliche Entwicklung deutlich verlangsamt. Im Vergleich zum letzten Quartalsbericht mehrten sich die Anzeichen, dass die Kernländer Frankreich und Deutschland zunehmend von den Auswirkungen der Schuldenkrise betroffen sind. In Frankreich hat sich die wirtschaftliche Stimmung eingetrübt. Die französischen Banken sind aufgrund der Turbulenzen an den Finanzmärkten unter Druck und könnten die wirtschaftliche Entwicklung hemmen. Aufgrund der sich verschlechternden Rahmenbedingungen besteht das Risiko, dass es zu einer Bonitätsherabstufung des französischen Staates durch die Rating-Agenturen kommt.

Die deutsche Wirtschaft wuchs wider Erwarten im zweiten Quartal nur noch gering. Im Laufe des dritten Quartals schwächten sich die Frühindikatoren zunehmend ab. Die Auftragseingänge waren zuletzt rückläufig. Der Export lief bislang noch sehr gut, dürfte aber angesichts der gedämpften Auftragsentwicklung zunehmend an Schwung verlieren. Stabilisierend sollte im dritten Quartal der private Verbrauch gewirkt haben. Der Konsumklimaindex blieb deutlich positiv. Insgesamt schwächt sich die Wirtschaftsentwicklung auf hohem Niveau ab. Die Entwicklung in NRW spiegelte insgesamt das bundesdeutsche Bild wider. Das Geschäftsklima hat sich auch hier deutlich abgeschwächt. Dieses ist auf den nachlassenden Optimismus bei den Geschäftserwartungen zurückzuführen. Die Lageeinschätzung blieb weiterhin gut.

# 3 Wohnungsbau in NRW

## 3.1 Geschäftsklima im Wohnungsbau

Die für das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima befragten Unternehmen des Wohnungsbau-gewerbes haben das Geschäftsklima im dritten Quartal durchschnittlich negativer bewertet als noch im Vorquartal. Auf Quartalsebene blieb das Klima dennoch weiterhin auf hohem Niveau.

Der leichte Rückgang des Klimas in den drei Monaten des Quartals wurde sowohl von der Lagebeurteilung als auch durch die rückläufige Erwartungshaltung verursacht. Die Geschäftserwartungen drehten erstmals in diesem Jahr ins Negative, lagen aber über dem langfristigen Durchschnitt. Die Geschäftsbeurteilung war zu Beginn des Quartals überwiegend positiv, kippte aber zum Quartalsende.

Die Beurteilung der Bautätigkeit war zu Beginn des dritten Quartals - nach deutlichem Rückgang zum Ende des zweiten Quartals - wieder optimistisch. Diese Einschätzung setzte

sich jedoch nicht bis zum Quartalsende fort. Die Kapazitätsauslastung (hier sind nur Angaben zum Hochbaugewerbe insgesamt verfügbar) stieg leicht auf 78 Prozent. Der Auftragsbestand ging im Quartalsverlauf und auf Quartals-sicht leicht zurück und erreichte einen Wert von 2,7 Monaten. Dies führte zu einer leicht negativen Beurteilung des Auftragsbestands seitens der Unternehmen.

Bei der Einschätzung der künftigen Bautätigkeit überwogen die positiven Stimmen, wenn auch zuletzt nur noch knapp. Auswirkungen auf die Beschäftigung (Angabe zum Bauhaupt-gewerbe) wurden nicht erwartet. Einen Hinweis auf die künftig weiterhin positive Entwicklung gibt die Zunahme der Zahl der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen bis August um 7,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug der Anstieg sogar 14,0 Prozent.

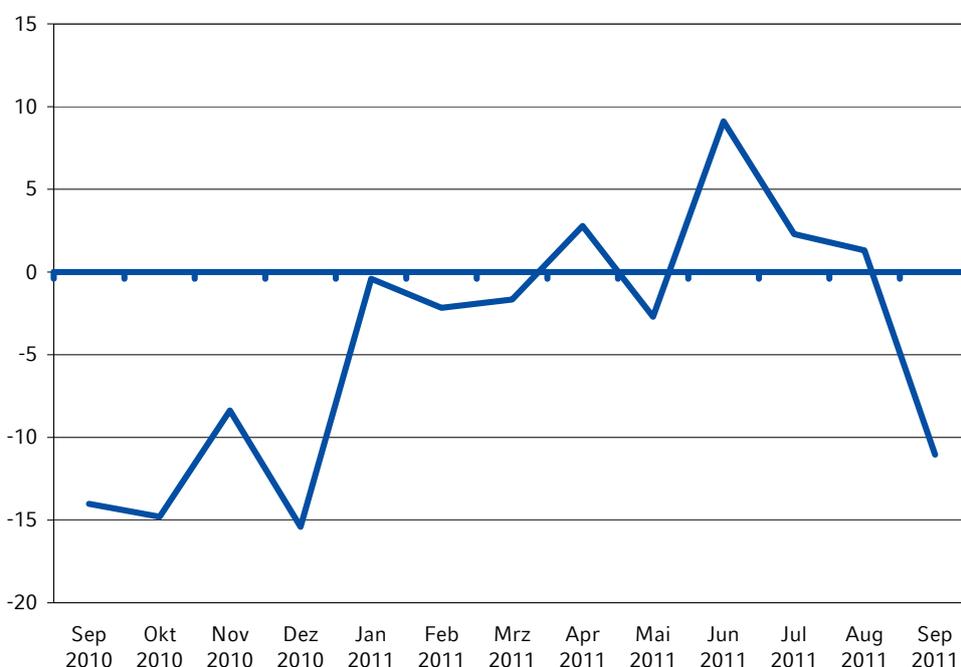


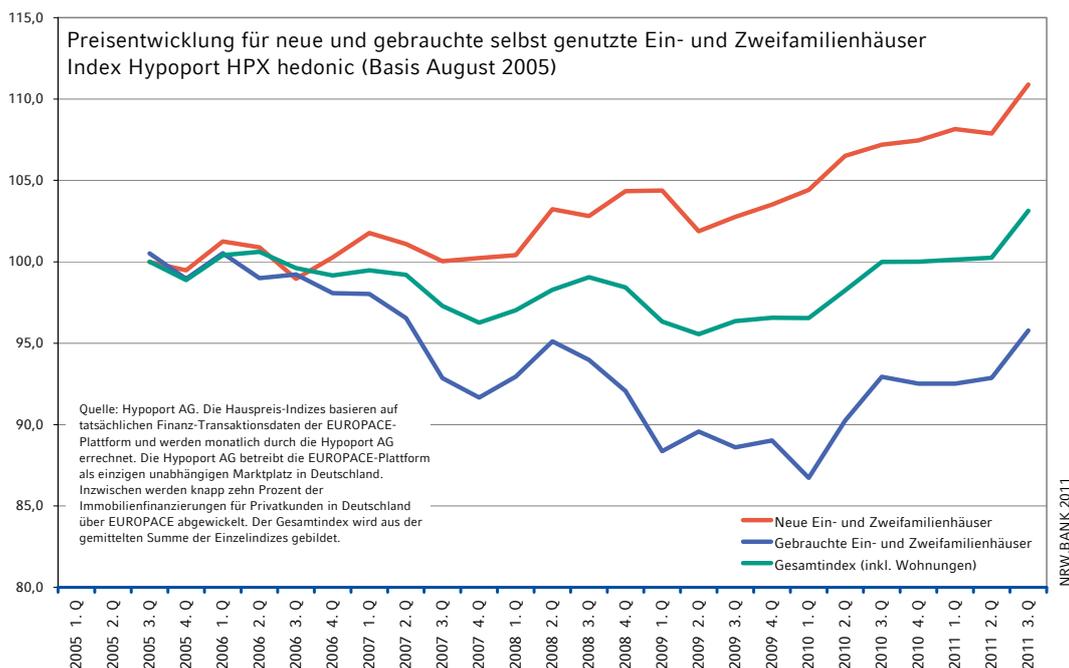
Abb. 1: Geschäftsklima für den Wohnungsbau in NRW, saisonbereinigt (Quelle: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima, eigene Darstellung)

## 3.2 Immobilienindizes - Deutschland

### Hedonischer Hauspreisindex der Hypoport AG

Seit Mitte des dritten Quartals steigt der Gesamtpriceindex für Wohnimmobilien deutlich an. Ursache dafür sind die nach wie vor günstigen Zinsen, aber auch die Unsicherheiten, die angesichts einer neuen Wirtschafts- und Finanzmarktkrise drohen. Der Index für neue Eigenheime konnte im September einen neuen Höchstwert erreichen. Alle Indizes bewe-

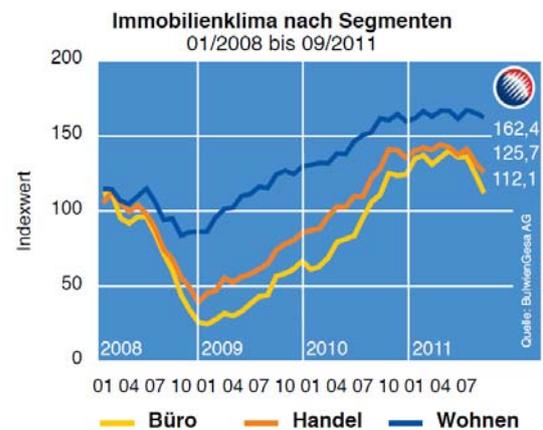
gen sich seit mehreren Monaten auf einem hohen Niveau, was der Präferenz der Anleger für sichere Investitionsmöglichkeiten entspricht. Es bleibt abzuwarten, inwieweit dieser Trend bestehen bleibt und wie stark er mit den Entwicklungen an den Finanzmärkten verknüpft ist.



### King Sturge-Immobilienklima

Entgegen der Preisindexentwicklung hat sich die Stimmung in der Immobilienbranche im dritten Quartal 2011 eingetrübt. Der Immobilienklimaindex verzeichnete im September einen deutlichen Rückgang auf nunmehr knapp 126 Zählerpunkte. Dabei sind alle Klimasegmente von der negativen Entwicklung betroffen. Während aber das Büroklima (-10,0 % im Vergleich zum Vormonat) eine schlechter werdende Stimmung im Bereich der gewerblichen Immobilien signalisiert, konnte das Wohnklima noch die geringste Abnahme unter allen Indizes in Höhe von 1,8 Prozent aufweisen.

Index um 3,4 Prozent auf 212,5 Punkte und nochmals im September um 3,3 Prozent auf 205,5 Punkte. Der seit 2009 bestehende Aufwärtstrend ist damit unterbrochen.



Insgesamt betrachtet hat sich jedoch nicht nur die Stimmung verschlechtert, sondern auch die tatsächliche Immobilienkonjunktur. Bereits im Sommer nahm die Wachstumsrate des Immobilienkonjunkturindex mit jedem Monat weiter ab. Im August sank dann der

### 3.3 Soziale Wohnraumförderung - NRW

Die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen steht noch unter dem Einfluss des vorgezogenen Bewilligungsstopps im Jahr 2010. Im Vergleich zum Vorjahr sank das Fördervolumen deutlich; unter Berücksichtigung des um 200 Mio. € reduzierten Programmvolumens nahm der Grad der Programmbelegung von 66 Prozent im Jahr 2010 auf gut 46 Prozent im Jahr 2011 ab.

Im Segment des selbst genutzten Wohneigentums, sowohl im Neubau als auch im Erwerb bestehenden Wohnraums, wurden bis Sep-

tember 2011 überwiegend zurückgestellte Anträge aus dem Vorjahr bearbeitet. Der Programmansatz für selbst genutztes Wohneigentum ist damit Ende September 2011 zu 86 Prozent ausgeschöpft.

Anders stellt sich die Lage im Mietwohnungsbau dar; bewilligt wurden hier rund 1.280 Wohneinheiten. Der Ansatz ist damit zu knapp 30 Prozent ausgeschöpft. Erfahrungsgemäß findet in diesem Segment aber die Hauptaktivität im letzten Quartal eines Jahres statt.

Förderprogramme 2011 - Monatsergebnisse

Stand: 30. September 2011	Wohneinheiten								Jahr 2011	Delta Vorjahr
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal		
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	738	721	1.459	653	660	381	1.694		
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	132	132	284	211	140	635		
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	-	499	398	897	238	270	139	647		
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	239	191	430	131	149	102	382		
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	-	-	-	-	-	30	-	30		
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	-	-	-	90	2	92		
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	-	12	12	17	24	41	82		
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	738	733	1.471	670	774	424	1.868		
	Juli	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal	Jahr 2011	Delta Vorjahr
Summe Neuschaffung von Wohnraum	445	391	449	1.285	-	-	-	-	4.438	-36,7%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	115	171	228	514					1.281	-27,0%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	140	120	107	367					1.911	-23,1%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	142	100	96	338					1.150	-54,3%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	48	-	18	66					96	-62,2%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	87	54	40	181					273	41,5%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	15	26	29	70					164	-49,2%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	547	471	518	1.536	-	-	-	-	4.875	-35,2%

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	
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
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 Bestandsmaßnahmen mittlerweile relevanteste Bauinvestition

Bauleistungen an bestehenden Gebäuden tragen seit Beginn des Jahrtausends in Deutschland den wichtigsten Anteil an den Investitionen in den Wohnungsbau. Dies bescheinigt eine aktuelle Studie des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nach einem Bericht des GdW. Demnach wurden im Jahr 2010 insgesamt 156 Mrd. € in den Woh-

nungsbau investiert, davon 122 Mrd. € in Maßnahmen im Wohnungsbestand. 40 Mrd. € wurden 2010 für die energetische Sanierung von bestehenden Wohnungen ausgegeben. Der Wohnungsneubau hingegen hatte nur noch einen Anteil von 34 Mrd. €. Noch Mitte der 1990er-Jahre floss etwa die Hälfte aller Wohnungsbauinvestitionen in den Neubau.

## 4.2 Erneuter Bewilligungsstopp für Neubau selbst genutzten Wohneigentums seit 31. Juli 2011

Wie bereits im Jahr 2010 gilt auch 2011 ein vorzeitiger Bewilligungsstopp für Anträge zur Neuschaffung von selbst genutztem Wohneigentum. Zum 31. Juli 2011 trat die Sperre in Kraft. Die in diesem Jahr für den Neubau vorgesehene Summe von 200 Mio. € wurde zu einem großen Teil für die Bewilligung von An-

trägen verwendet, die aufgrund des Bewilligungsstopps aus dem Vorjahr nicht mehr bedient werden konnten. Neue Anträge aus dem Jahr 2011 werden nicht von den Zuständigen Stellen angenommen und müssen im Rahmen des Programms 2012 neu beantragt werden.

## 4.3 Evonik plant Trennung von 130.000 Wohnungen

Der Essener Mischkonzern Evonik strebt eine Spezialisierung als Chemieunternehmen an, um den geplanten Börsengang zu forcieren. Nach der für 2012 anvisierten Fusion mit der THS soll der Bestand des dann drittgrößten Wohnungsunternehmens in Deutschland im Umfang von 130.000 Wohnungen veräußert

werden, wie die Immobilien-Zeitung online am 15. August 2011 berichtet. Eine Sozialcharta zu im Fall eines Verkaufs wichtigen Fragen wie Instandhaltungsmaßnahmen, Sanierung und Mitarbeiterrechten soll nach Informationen der NRZ festgelegt worden sein.

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](http://www.nrwbank.de)

Verantwortlich:

Karl Hofmann, Wohnungsmarktbeobachtung  
Martin Helfrich, Research

Bearbeitung:

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

[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

