

Nordrhein-Westfalen

Wohnungsmarkt NRW aktuell

4. Quartal 2011



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	Nachholbedarf bei altersgerechter Sanierung	8
4.2	NRW.BANK bietet neues Gebäudesanierungsprogramm	8
4.3	KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ wird weitergeführt	8

Zusammenfassung

Gesamtwirtschaft

- Abschwächung der Weltkonjunktur: Schwellenländer mit moderateren Wachstumsraten, fortgeschrittene Volkswirtschaften von geringem oder kraftlosem Wachstum geprägt, Entgegensteuern mittels expansiver Geldpolitik durch die Notenbanken
- langsame Belebung der US-Wirtschaft, Konsum und Investitionen etwas geringer
- Wirtschaftsentwicklung und Arbeitsmärkte in Europa schwach, im vierten Quartal voraussichtlich negative Wachstumswerte
- Deutschland von Schuldenkrise erfasst: Produktion, Auftragseingänge und Exporte rückläufig, gleichlaufende Entwicklung in Nordrhein-Westfalen
- BIP-Frühindikatoren jedoch für Deutschland und Nordrhein-Westfalen stabilisiert

Immobilienmarkt

- Geschäftsklima im Wohnungsbaugewerbe verbessert und nur noch leicht negativ
- Erwartungen deutlich nachlassend
- Auftragsbestand weiter ausgeweitet (auf 2,9 Monate)
- Kapazitätsauslastung im Hochbau über 78 Prozent im vierten Quartal
- Einschätzung der künftigen Bautätigkeit pessimistisch
- Eigentumsprogramm in der sozialen Wohnraumförderung nahezu ausgeschöpft
- Programmansatz in der Förderung von Mietwohnraum um 13 Prozent übertroffen

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Dez 2010	Dez 2011	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2012 ⁵⁾
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenzahl	730.979	686.784	-6,0%	sinkend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	109	111	1,7%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 1005=100) ²⁾	114	117	2,4%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (1005=100) ¹⁾				
– gesamt (alle Betriebe)	122	129	5,6%	steigend
– Wohnungsbau (alle Betriebe) ¹⁾	124	137	11,1%	steigend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (1005=100) ¹⁾				
– gesamt (real)	95	95	0,3%	steigend
– Wohnungsbau ¹⁾	91	112	23,3%	steigend
Baureifes Land (IT.NRW)				
– Kauffälle gesamt ³⁾	5.850	5.974	2,1%	sinkend
– umgesetzte Fläche ³⁾	4.311.000 m ²	5.349.000 m ²	24,1%	steigend
– Preise ³⁾	135,54 €	118,34 €	-12,7%	sinkend
Hypothekenzinsen (über 10 Jahre fest) ²⁾	3,66%	3,58%	-0,08 %-Punkte	konstant
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt ³⁾	8.559.940	8.589.274	0,3%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen ³⁾	608.259	543.983	-10,6%	stark sinkend
Baufertigstellungen ³⁾				
- insgesamt	31.916	33.685	5,5%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3, 4)}	7.254	7.199	-0,8%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser ³⁾	16.651	17.066	2,5%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3, 4)}	3.117	3.331	6,9%	konstant
Mehrfamilienhäuser ³⁾	11.081	12.818	15,7%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3, 4)}	4.137	3.868	-6,5%	konstant
Baugenehmigungen ^{1, 4)}				
- insgesamt	29.795	30.975	4,0%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1, 4)}	6.011	3.531	-41,3%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	14.117	15.277	8,2%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1, 4)}	3.804	1.984	-47,8%	konstant
Mehrfamilienhäuser ¹⁾	12.692	12.643	-0,4%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{1, 4)}	2.207	1.547	-29,9%	konstant
Bauintensität (Baufertigstellungen je 100 Bestandswohnungen) ³⁾	0,37%	0,39%	0,02 %-Punkte	sinkend
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) ³⁾	17.872.763	17.845.154	-0,2%	sinkend
Haushaltsgröße (in Personen) ³⁾	2,08	2,07	-0,5%	leicht sinkend
Wohnungssuchende Haushalte ³⁾	115.555	107.388	-7,1%	sinkend
Hypoport-Preisindex neue Ein- und Zweifamilienhäuser	107	112	4,2%	steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	93	97	4,5%	steigend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	106	108	1,7%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	106	108	1,6%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	105	107	1,9%	steigend
Neubauwohnungen	106	108	1,6%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	107	109	2,0%	steigend

¹⁾ Monat Oktober

²⁾ Monat November

³⁾ Jahreswerte 2009/ 2010

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 weltweite Konjunktur schwächte sich insgesamt im vierten Quartal ab. Die Entwicklung der Regionen war dabei allerdings unterschiedlich. Bei den Schwellenländern hat sich die konjunkturelle Verlangsamung zum Jahresende fortgesetzt. Interessant ist in diesem Zusammenhang die wirtschaftliche Lage Chinas. Eine gewisse Abkühlung war durchaus gewollt, ihr Umfang zum Anfang des vierten Quartals rief allerdings Konjunktursorgen hervor. Als Reaktion darauf hat die chinesische Notenbank ihren zuletzt restriktiveren Kurs wieder gelockert. Die Geldpolitik in den Industriestaaten war ebenfalls expansiv ausgerichtet, obschon sich dort die wirtschaftliche Situation differenziert darstellte.

Die Vereinigten Staaten wurden nach den bisher vorliegenden Daten nicht in spürbarem Maße vom Abschwung getroffen. Das vierte Quartal 2011 dürfte ein positives und über dem Vorquartal liegendes Wirtschaftswachstum ausweisen. Gleichwohl zeigte sich die Konsumneigung bisher wenig schwungvoll. Die Industrieproduktion hat sich zum Jahresende etwas schwächer entwickelt. Die konjunkturellen US-Frühindikatoren zeigten jedoch im vierten Quartal eine leicht aufwärtsgerichtete Tendenz an. Die noch im Sommer 2011 befürchtete Rezession scheint damit vorerst vom Tisch zu sein.

Im Euroraum dürften die Auswirkungen der Staatsschuldenkrise eine Schrumpfung der Wirtschaft im Schlussquartal 2011 verursacht haben. Die Industrieproduktion ging zum Jahresende spürbar zurück. Die Lage auf den meisten europäischen Arbeitsmärkten hat sich verschlechtert. Insbesondere Italien und Spanien haben sich im vierten Quartal negativ entwickelt. Hier wirkten sich die Ausgabenkürzungen und Steuererhöhungen auf die Binnennachfrage aus. Allerdings zeigte die Mehrzahl der Stimmungsindikatoren für den Euroraum ein Ende des Wirtschaftsrückgangs an.

Nachdem das dritte Quartal noch recht robust verlief, wird die deutsche Wirtschaft im Schlussquartal voraussichtlich negative Wachstumswerte aufweisen. Die Produktion und die Auftragseingänge gingen zum Jahresende deutlich zurück. Der Export wurde zunehmend durch die schwache Entwicklung in den europäischen Partnerländern belastet. Letztlich konnte Deutschland im Schlussquartal nur noch von der relativ stabilen Binnenkonjunktur profitieren. Die Entwicklung in Nordrhein-Westfalen verlief wie der bundesdeutsche Trend. Die Auftragseingänge, und hier insbesondere diejenigen aus dem Ausland, gingen zum Jahresende spürbar zurück. Wie auf bundesdeutscher Ebene stabilisierte sich jedoch das ifo-Geschäftsklima und deutet eine tendenziell verbesserte Wirtschaftsentwicklung ab dem zweiten Quartal 2012 an.

3 Wohnungsbau in NRW

3.1 Geschäftsklima im Wohnungsbau

Die für das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima befragten Unternehmen des Wohnungsbau-gewerbes haben das Klima im vierten Quartal zwar erneut leicht negativ bewertet, jedoch besser als im Vorquartal. Auf Quartalsebene hielt sich das Geschäftsklima auf hohem Niveau.

Die Verbesserung des Klimas im vierten Quartal wurde von der deutlich optimistischeren Lagebeurteilung getragen. Die Geschäftserwartungen waren hingegen pessimistischer als noch im Vorquartal. Gleichwohl konnten sich die Erwartungen vom deutlichen Abschwung im September leicht erholen und blieben im Verlauf des vierten Quartals relativ stabil. Die Beurteilung der Bautätigkeit war zu Beginn des Jahresschlussquartals, nach er-

heblichem Rückgang zum Ende des Vorquartals, wieder leicht optimistisch. Dieses Niveau konnte jedoch im Laufe der drei Quartalsmonate nicht gehalten werden. Die Kapazitätsauslastung (hier sind nur Angaben zum Hochbaugewerbe insgesamt verfügbar) stieg auf über 78 Prozent. Die Reichweite der Auftragsbestände erholte sich vom Rückgang im September und erreichte im vierten Quartal die Marke von 2,9 Monaten.

Trotz der guten derzeitigen Lage überwogen – erstmals seit einem Jahr – bei der Einschätzung der künftigen Bautätigkeit die pessimistischen Stimmen. Deutliche Auswirkungen auf die Beschäftigung (Angabe zum Bauhauptgewerbe) wurden dennoch nicht erwartet.

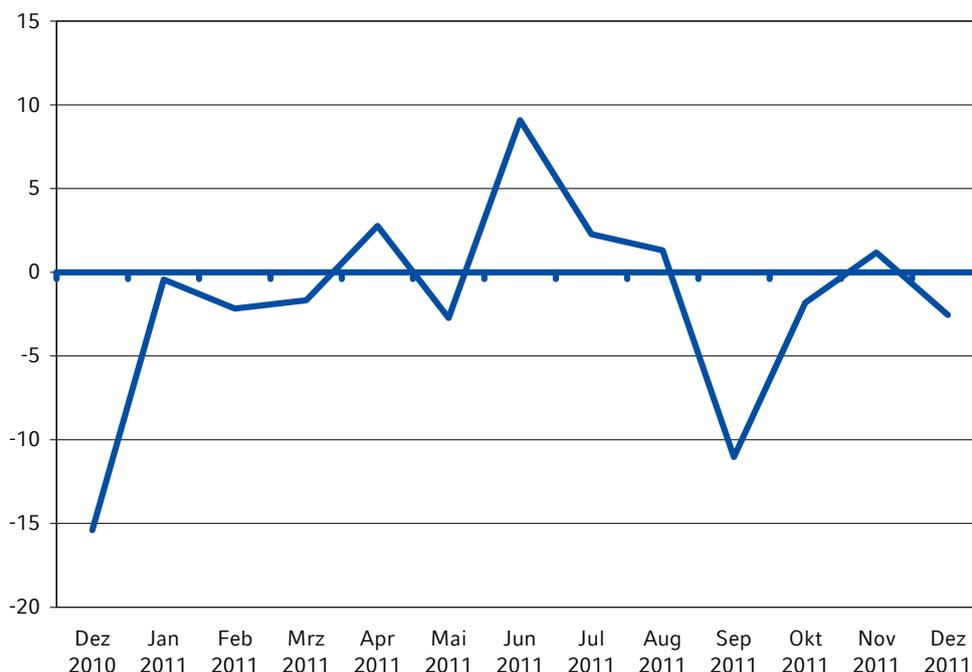


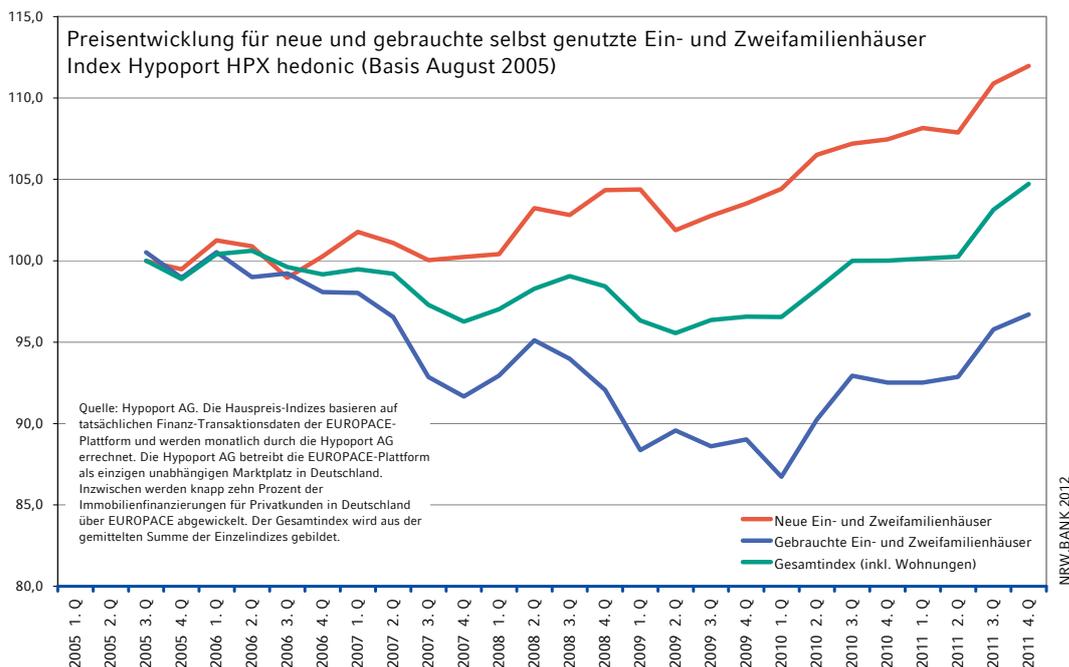
Abb. 1: Geschäftsklima für den Wohnungsbau in NRW, saisonbereinigt (Quelle: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima, eigene Darstellung)

3.2 Immobilienindizes - Deutschland

Hedonischer Hauspreisindex der Hypoport AG

Zum Jahresende zeigten alle Wohnimmobilienindizes wieder einen eindeutigen Aufwärtstrend. Dabei schwächte sich die positive Entwicklung zur Mitte des Quartals leicht ab; vor allem der Bestandsimmobilienindex konnte den starken Anstieg aus dem Vormonat nicht wiederholen. Im Dezember sank der Index für Bestandsimmobilien klar um knapp 1,8 auf 96,7 Punkte. Ungebrochen blieb die

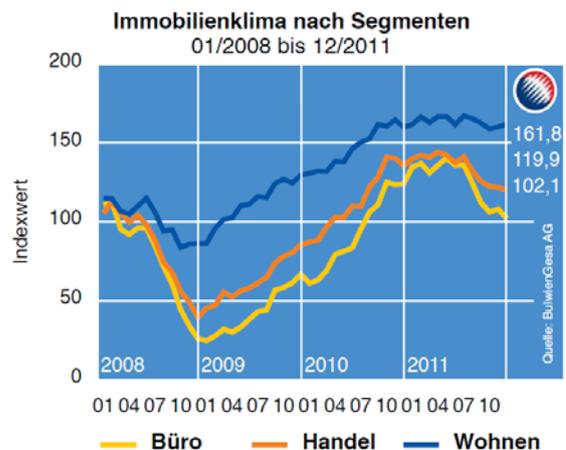
Nachfrage nach Neubauwohnungen, weshalb der Gesamtindex nur sehr leicht abnahm. Bedingt durch die unsichere Situation in der Euro-Zone und die weiterhin niedrigen Zinsen fiel die Entwicklung aller Indizes über das gesamte Quartal betrachtet jedoch, dem Jahrestrend entsprechend, sehr positiv aus.



King Sturge-Immobilienklima

Die Stimmung der für den KingSturge-Immobilienkonjunktur-Index befragten Experten reagierte im letzten Quartal des Jahres 2011 vermutlich auf die anhaltende Euro-Krise. Im Gegensatz zum vorangegangenen Quartal deckte sich die Einschätzung der Experten weitgehend mit der tatsächlichen immobilienkonjunkturellen Entwicklung. Mit 201,8 Punkten erreichte der Konjunkturindex im Dezember den niedrigsten Wert des Jahres. Fast alle Klimaindexwerte sanken im vierten Quartal weiter ab, am stärksten der Büroklimateindex um 5,5 Prozent auf 102,1 Punkte. Einzig das Wohnklima folgte diesem Trend nicht: Als einziger Wert stieg der Index um 1,1 Prozent auf 161,8 Punkte an. Damit wurde die bereits positive Entwicklung im Vormonat noch einmal übertroffen.

Wohnimmobilien stellen demzufolge, nach Meinung der Experten, weiterhin einen wichtigen Baustein für die Stabilität des Immobilienmarktes dar.



3.3 Soziale Wohnraumförderung - NRW

Mit einem zugesagten Volumen von etwa 779 Mio. Euro wurde der Programmansatz in der sozialen Wohnraumförderung zu 97,4 Prozent ausgeschöpft.

Das Eigentumsprogramm wurde nahezu vollständig ausgeschöpft. Vorwiegend fand hier die nachträgliche Bearbeitung von Anträgen statt, die aufgrund des Bewilligungsstopps im Vorjahr nicht mehr berücksichtigt werden konnten. Dies trifft auch auf das Programm zum Erwerb bestehenden Wohnraums zu, das

zu rund 88 Prozent ausgeschöpft wurde. In der Mietwohnraumförderung wurde ein Volumen von rund 418 Mio. Euro bewilligt, wodurch der Programmansatz übertroffen und zu knapp 113 Prozent ausgeschöpft wurde. Bei den Maßnahmen zur Energieeinsparung erfolgten Zusagen für 1.200 Wohnungen, doppelt so viele wie noch im Jahr 2010. Zugesagt wurden dafür Mittel in Höhe von fast 33 Mio. Euro, mehr als dreimal so viel wie im Vorjahr.

Förderprogramme 2011 - Monatsergebnisse

Stand: 27. Dezember 2011	Wohneinheiten									
	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	424	1.572	2.619	4.615	9.053	-30,2%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	115	171	228	514	266	1.005	2.223	3.494	4.775	1,0%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	140	120	107	367	73	130	75	278	2.189	-42,5%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	142	100	96	338	71	139	77	287	1.437	-61,8%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	48	-	18	66	14	298	244	556	652	-2,8%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	87	54	40	181	-6	790	420	1.204	1.477	82,8%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	15	26	29	70	20	45	164	229	393	-51,3%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	547	471	518	1.536	438	2.407	3.203	6.048	10.923	-25,1%

Förderprogramme 2010 - Monatsergebnisse

	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
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 Nachholbedarf bei altersgerechter Sanierung

Etwa 70 Prozent der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen sind sanierungsbedürftig, so die Einschätzung der Architektenkammer NRW. Dies erklärte deren Präsident Hartmut Miksch im November in Düsseldorf. Zudem seien nur 1,1 Prozent der Wohnungen barriere-

refrei. Insgesamt geht die Architektenkammer von einem Betrag in Höhe von knapp 140 Mrd. Euro aus, der für die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau notwendig wäre.

4.2 NRW.BANK bietet neues Gebäudesanierungsprogramm

Zu Beginn des Jahres 2012 geht das neue Programm „NRW.BANK.Gebäudesanierung“ mit einem Programmvolumen in Höhe von 200 Mio. Euro an den Start. Eigenheimbesitzer in Nordrhein-Westfalen können über ihre Hausbank zinsverbilligte Darlehen zur Modernisierung ihres Wohneigentums beantragen. Förderfähig sind dabei nicht nur Maßnahmen, die zur Steigerung der Energieeffizienz bei-

tragen, etwa der Einbau neuer Fenster oder die Dämmung des Hauses. Auch die Schaffung von Barrierefreiheit durch Einbau von Aufzügen oder Treppenliften wird durch das neue Programm abgedeckt. Das Besondere daran: Die Möglichkeit, das Gebäudesanierungsdarlehen in Anspruch nehmen zu können, ist einkommensunabhängig.

4.3 KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ wird weitergeführt

Im Jahr 2012 führt die KfW das Programm „Altersgerecht umbauen“ in der Darlehensvariante weiter. Zunächst war angekündigt worden, das Programm komplett einzustellen, da im Haushaltsplan der Bundesregierung keine Mittel dafür mehr vorgesehen waren. Viele Sozial- und Seniorenverbände kritisierten dies

angesichts der fortschreitenden Alterung der deutschen Bevölkerung bei gleichzeitig unzureichend altersgerechter Ausstattung eines Großteils des Wohnungsbestandes. Laut Ankündigung der KfW wird das Programm mit eigenen Mitteln ausgestattet und zinsverbilligt angeboten

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

Verantwortlich:

Karl Hofmann, Wohnungsmarktbeobachtung
Martin Helfrich, Research

Bearbeitung:

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

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

