

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen  
**Wohnungsmarkt NRW aktuell**  
1. Quartal 2009



# Inhalt

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung .....	3
2 Konjunkturelle Rahmenbedingungen .....	4
3 Wohnungsbau in NRW .....	5
3.1 Wohnungsbaukonjunktur .....	5
3.2 Soziale Wohnraumförderung .....	5
4 Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik .....	6
4.1 Sechstes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes beschlossen .....	6
4.2 Neue Studie zum Eigentumserwerb in der Generation 50 plus.....	6
4.3 Neue EU-Richtlinie zur Förderung erneuerbarer Energien .....	6

# 1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

Die folgende Übersicht zeigt aktuelle Daten und Fakten von März 2009. Grundsätzlich beziehen sich die weiteren Ausführungen dieses Berichts auf das erste Quartal dieses Jahres

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Mrz 2008	Mrz 2009	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2009/2010*
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenzahl	788.234	806.888	2,4%	steigend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	106	106	0,3%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 2000=100) <sup>1)</sup>	114	114	0,6%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) <sup>1)</sup>				
– gesamt (alle Betriebe)	94	85	-9,2%	sinkend
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	96	85	-12,1%	sinkend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (2005=100) <sup>1)</sup>				
– gesamt (real)	78	60	-22,7%	sinkend
– Wohnungsbau	73	54	-25,8%	sinkend
Baureifes Land IT.NRW <sup>2)</sup>				
– Kauffälle gesamt	2.677	2.208	-17,5%	stark sinkend
– umgesetzte Fläche	2.992.019 m <sup>2</sup>	2.133.739 m <sup>2</sup>	-28,7%	stark sinkend
– Preise	97,50 €	99 €	1,7%	steigend
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest) <sup>1)</sup>	4,88%	4,60%	-0,3%	leicht steigend
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt <sup>3)</sup>	8.501.569	8.535.000	0,4%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen (1. Förderweg)	719.849	678.832	-5,7%	stark sinkend
Baufertigstellungen <sup>2)</sup>				
- insgesamt	44.872	35.684	-20,5%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung	8.614	7.253	-15,8%	sinkend
Ein- und Zweifamilienhäuser	25.875	18.997	-26,6%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung	4.797	3.417	-28,8%	sinkend
Mehrfamilienhäuser	14.473	12.687	-12,3%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung	3.817	3.836	0,5%	konstant
Baugenehmigungen				
- insgesamt <sup>2)</sup>	9.083	7.238	-20,3%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>4)</sup>	501	516	3,0%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.482	3.633	-18,9%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>4)</sup>	485	461	-4,9%	konstant
Mehrfamilienhäuser	3.557	2.526	-29,0%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>4)</sup>	16	55	243,8%	konstant
Bauintensität (Baufertigstellungen je 100 Bestandswohnungen) <sup>3)</sup>	0,53%	0,42%	-0,03 %-Punkte	leicht sinkend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) <sup>2)</sup>	18.028.745	17.996.621	-0,2%	sinkend
Haushaltsgröße (in Personen) <sup>2)</sup>	2,16	2,15	-0,5%	konstant
Wohnungssuchende Haushalte (1. Förderweg) <sup>3)</sup>	80.336	118.674	x	konstant
Hypoport-Preisindex neue Ein- und Zweifamilienhäuser	103	105	1,9%	steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	90	82	-8,9%	stark sinkend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	103	104	1,0%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	103	104	1,1%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	102	103	0,4%	steigend
Neubauwohnungen	103	104	1,1%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	105	105	0,8%	stark steigend

<sup>1)</sup> Monat Februar der Berichtsjahre; der Preisindex für Bauleistungen im März 2009 wurde nachträglich auf das Basisjahr 2000 umgerechnet

<sup>2)</sup> Jahreswerte 2007/2008

<sup>3)</sup> Jahreswerte 2006/2007

<sup>4)</sup> Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb gebrauchter Wohnungen, Jahreswerte 2007/2008

<sup>5)</sup> Aufgrund von Statistikumstellungen nicht vergleichbar, Jahreswerte 2007/2008

\* Die Angaben zur Aussicht für 2009/2010 beziehen sich nicht nur auf die aktuellen Veränderungen zum Vorjahr, sondern stellen eine Prognose für das gesamte Jahr dar.

## 2 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Der wirtschaftliche Abschwung im vierten Quartal 2008 setzt sich auch zu Beginn des Jahres 2009 fort. Die bereits Ende 2008 erfolgte Prognose einer weiteren Abnahme der Wirtschaftsleistung bestätigt sich sowohl durch Zahlen als auch durch aktuelle Umfragewerte.

Vor allem Westeuropa und Asien sind laut ifo-Institut vom Rückgang des Welthandels betroffen. Innerhalb des Euroraumes hat sich die Wirtschaftslage vor allem in den Niederlanden und Deutschland verschlechtert. So beziffert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) die Schrumpfung des Bruttoinlandsproduktes für das erste Quartal auf etwa 2,2 Prozent, womit die konjunkturelle Lage im Vergleich zum vierten Quartal 2008 gleich geblieben ist. Laut der Konjunkturmfrage des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) geht die Hälfte der mehr als 25.000 befragten Unternehmen davon aus, dass sich das Wirtschaftsklima in den nächsten Monaten noch weiter verschlechtern wird.

Dennoch schlägt sich die Entwicklung nicht in allen Branchen gleich stark nieder. Laut DIHK ist die derzeitige Geschäftslage in drei Vierteln der befragten Betriebe noch befriedigend oder gut. Besonders pessimistisch bewerten exportorientierte Unternehmen die Aussichten

für die kommenden Monate. Obwohl insgesamt nicht mit einem flächendeckenden Beschäftigungsrückgang zu rechnen ist, ist ein Stellenabbau hauptsächlich in der Automobilindustrie, der Elektroindustrie und im Maschinenbau wahrscheinlich.

Für Nordrhein-Westfalen wird die aktuelle Wirtschaftslage weiterhin negativ eingeschätzt. Im Februar äußern sich die Befragten des ifo-Konjunkturtests zwar weniger pessimistisch zu den wirtschaftlichen Aussichten als in den vorangegangenen Monaten, im März kühlt sich diese Einschätzung aber wieder ab, sodass nun sowohl die aktuelle Lage als auch zukünftige Entwicklungen als ungünstig bewertet werden.

In der Immobilienbranche zeichnet sich in den ersten drei Monaten des Jahres eine leichte Klimaverbesserung ab. Laut King Sturge-Immobilienkonjunktur-Index bewertet zwar die Mehrzahl der befragten Experten die Lage der Immobilienwirtschaft nach wie vor als schlecht, die Zahl der sich pessimistisch äussernden Befragten wird jedoch ein wenig geringer. Eine Trendwende in der Immobilienkonjunktur ist nach wie vor aber nicht festzustellen.

Fortsetzung der Wirtschafts- und Finanzkrise

# 3 Wohnungsbau in NRW

## 3.1 Wohnungsbaukonjunktur

Der nordrhein-westfälische Wohnungsbau wird im ersten Quartal 2009 von zwei Faktoren besonders beeinflusst: Neben weiterhin niedrigen Auftragszahlen schränkt besonders im Januar die sehr kalte Witterung die Bautätigkeit ein. Auf eine Entspannung der Situation im Februar mit einer etwas optimistischeren Einschätzung der zukünftigen Auftrags-

entwicklung folgt im März wieder mehr Skepsis gegenüber den kommenden sechs Monaten. Allerdings sind gegen Ende des Quartals deutlich weniger witterungsbedingte Einschränkungen festzustellen. Auch wird davon ausgegangen, dass sich der Stellenabbau in der Branche zwar fortsetzt, aber nicht im bisherigen Maße.

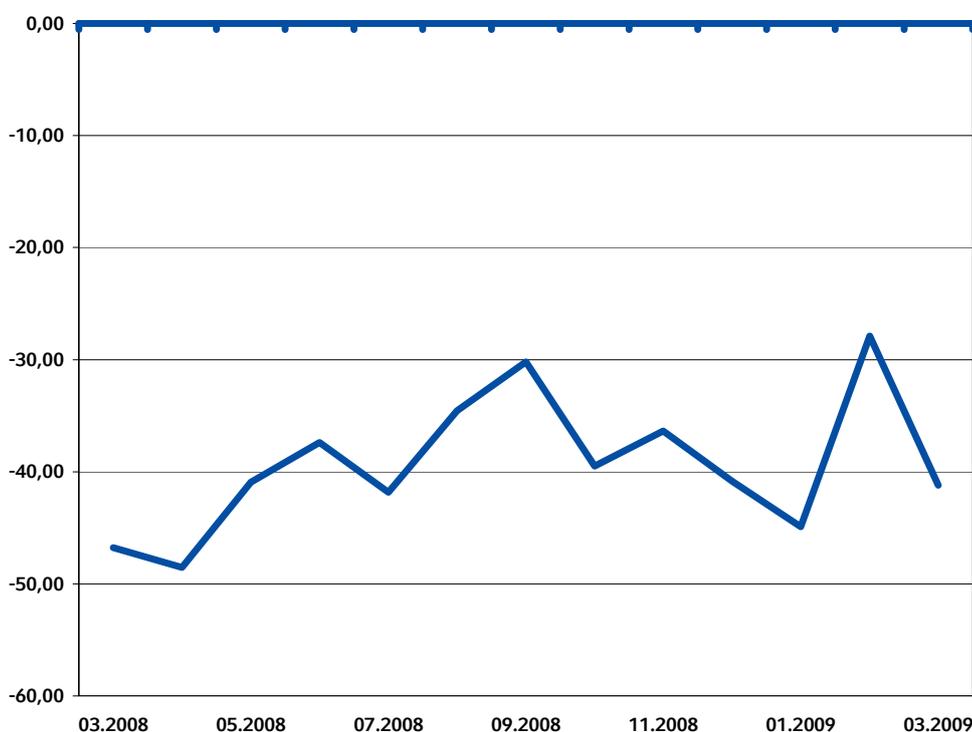


Abb. 1:  
Geschäftsklimaindex  
für den Wohnungsbau  
in NRW  
(Quelle:  
NRW.BANK.ifo-Index,  
eigene Darstellung)

## 3.2 Soziale Wohnraumförderung

Im Vergleich zum ersten Quartal 2008 haben von Januar bis März 2009 sowohl das Wohnungsbaufördervolumen der Wfa als auch die Zahl der geförderten Wohnungen zugenommen. Das Fördervolumen betrug 17,5 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der geförderten Wohnungen war um 10,3 Prozent höher als im ersten Quartal 2008.

Allein im Segment des selbst genutzten Wohneigentums ging die Zahl der geför-

derten Wohneinheiten um 1,1 Prozent zurück, dennoch nahm das Fördervolumen in diesem Bereich um 9,2 Prozent zu. Während im Neubau und Ersterwerb 4,9 Prozent weniger Wohneinheiten gefördert wurden als im Vorjahreszeitraum, setzte sich die positive Tendenz bei der Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraumes mit einem Zuwachs von 2,7 Prozent weiter fort.

Zunahme bei Fördervolumen und Anzahl geförderter Wohnungen

# 4 Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

## 4.1 Sechstes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes beschlossen

Am 17. Februar 2009 verkündete der Landtag Nordrhein-Westfalen eine Änderung des § 18, Abs. 3 des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WBFG). Das für den Wohnungsbau zuständige Ministerium kann demnach auf Anforderung Jahresüberschüsse der Wohnungsbauförderungsanstalt dazu verwenden, nach dem 31.12.2005 fällig gewordene Zinsbeträge

aus Darlehen des Bundes zur Wohnungsbauförderung und Modernisierung zu begleichen. Des Weiteren können für die Haushaltsjahre 2009 bis 2012 Mittel bis zur Höhe des verbleibenden Jahresüberschusses der Wohnungsbauförderungsanstalt an den Landeshaushalt abgeführt werden.

## 4.2 Neue Studie zum Eigentumserwerb in der Generation 50 plus

Im Auftrag mehrerer Finanzierungsinstitute ermittelte TNS-Infratest im Rahmen einer Studie die wichtigsten Kriterien beim Hausbau bzw. -kauf für Eigentumserwerber über 50 Jahren. Im Fokus stand dabei der Aspekt des altersgerechten Wohnens.

Bedeutendste Faktoren für die Wahl einer Immobilie sind für die Hälfte der Befrag-

ten deren Integration ins Wohnumfeld, Lage und Verkehrsanbindung. Gut ein Viertel (26 %) achtete bei der Kaufentscheidung auf eine altersgerechte Ausstattung. 34 Prozent der über 50-jährigen Eigentumsbildner trafen dagegen bisher keine Überlegungen zum Wohnen im Alter.

## 4.3 Neue EU-Richtlinie zur Förderung erneuerbarer Energien

Noch Ende Dezember einigten sich Rat und Parlament der Europäischen Union auf eine neue Richtlinie, die die Nutzung erneuerbarer Energien in Wohnneubauten und Bestandsgebäuden regeln soll. Zunächst gibt es keine Festlegung verbindlicher Mindestwerte. Ab 2015 wird eine Nutzungsverpflichtung in den Text der Richtlinie aufgenommen, ergänzt um eine Öffnungsklausel, die auch geeignete energiesparende Technologien zulässt.

Eine Neuausrichtung der Strukturfondsprogramme soll erfolgen, um Investitionen im Energiebereich insbesondere auch im sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Zusätzliche EU-Mittel wird es nicht geben, die Aufnahme der Regelungen durch die deutschen Bundesländer bleibt abzuwarten.



## **Wfa**

Wohnungsbauförderungsanstalt Nord-  
rhein-Westfalen (Wfa)  
Anstalt der NRW.BANK

verantwortlich:  
Karl Hofmann

Ansprechpartnerin:  
Ann-Kristin Häusler

Telefon (0211) 91741-7660  
Telefax (0211) 91741-1566

[wfa-infocenter@nrwbank.de](mailto:wfa-infocenter@nrwbank.de)

## **Sitz Düsseldorf**

Kavalleriestr. 22  
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

## **Sitz Münster**

Johanniterstr. 3  
48145 Münster  
Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

[www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[wfa@nrwbank.de](mailto:wfa@nrwbank.de)

