

Nordrhein-Westfalen

Wohnungsmarkt NRW aktuell

2. 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	KfW-CO ₂ -Gebäudesanierung: Aufstockung statt Streichung	8
4.2	Bauwirtschaft rechnet mit Umsatzplus für 2011	8
4.3	Mietrechtsnovelle 2011 soll Möglichkeiten zur Mietminderung einschränken	8

Zusammenfassung

Gesamtwirtschaft

- Moderater Tempoverlust der weltwirtschaftlichen Dynamik. Schwellenländer weiter überdurchschnittlich stark, fortgeschrittene Volkswirtschaften mit eher schleppender Erholung.
- US-Wirtschaft in vorübergehender Schwächephase. Wirtschaftsentwicklung in der EWU nach starkem Auftakt gedämpft, getragen von den Kernländern aber positiv.
- Kräftiger Aufschwung in Deutschland mit Normalisierung der Wachstumsdynamik.

Immobilienmarkt

- Geschäftsklima im Wohnungsbaugewerbe so gut wie seit 1994 nicht mehr
- Entwicklung des Auftragsbestandes erstmals seit längerer Zeit wieder positiv bewertet
- Kapazitätsauslastung im Hochbau erreicht mit rund 77 Prozent Langzeithoch
- Bauhauptgewerbe rechnet weiterhin mit positiven Beschäftigungseffekten
- Ergebnisse der sozialen Wohnraumförderung bleiben hinter dem Vorjahreszeitraum zurück

1 Aktuelle Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung

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

Ausgewählte Marktdaten der Wohnungsmarktbeobachtung	Jun 2010	Jun 2011	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2011 ⁵⁾
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenzahl	783.521	732.858	-6,5%	sinkend
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	108	110	2,5%	steigend
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (Basis 2005=100) ¹⁾	113	116	2,5%	steigend
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ¹⁾				
– gesamt (alle Betriebe)	124	121	-2,5%	steigend
– Wohnungsbau (alle Betriebe) ¹⁾	127	125	-1,9%	steigend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (2005=100) ¹⁾				
– gesamt (real)	85	98	14,2%	steigend
– Wohnungsbau ¹⁾	89	153	70,9%	steigend
Baureifes Land (IT.NRW)				
– Kauffälle gesamt ^{3a)}	5.471	5.850	6,9%	stark sinkend
– umgesetzte Fläche ^{3a)}	4.458.000 m ²	4.311.000 m ²	-3,3%	stark sinkend
– Preise ^{3a)}	134,18 €	135,54 €	1,0%	steigend
Hypothekenzinsen (über 10 Jahre fest) ¹⁾	4,10%	4,41%	0,31 %-Punkte	konstant
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt ³⁾	8.559.940	8.589.274	0,3%	konstant
darunter Sozialmietwohnungen ³⁾	608.259	544.747	-10,4%	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	16.651	17.066	2,5%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3, 4)}	3.117	3.331	6,9%	konstant
Mehrfamilienhäuser	11.081	12.818	15,7%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{3, 4)}	4.137	3.868	-6,5%	konstant
Baugenehmigungen ^{2, 4)}				
- insgesamt	7.671	11.071	44,3%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2, 4)}	1.407	1.551	10,2%	konstant
Ein- und Zweifamilienhäuser ^{2, 4)}	4.527	5.658	25,0%	sinkend
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2, 4)}	868	1.135	30,8%	konstant
Mehrfamilienhäuser ^{2, 4)}	4.247	4.307	1,4%	konstant
darunter: Soziale Wohnraumförderung ^{2, 4)}	539	416	-22,8%	konstant
Bautintensität (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	108	1,3%	steigend
Hypoport-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	90	93	2,9%	steigend
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	105	107	1,8%	steigend
Preisindex Nettomieten (2005=100)	105	107	1,8%	steigend
darunter: Altbauwohnungen	104	106	1,9%	steigend
Neubauwohnungen	105	107	1,8%	steigend
Preisindex Wohnnebenkosten (2005=100)	107	109	2,2%	steigend

¹⁾ Monat Mai

²⁾ Monat April

³⁾ Jahreswerte 2009/ 2010, ^{3a)} Jahreswerte 2008/2009

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

Nach dem dynamischen Start in das laufende Jahr hat die globale Konjunktur im zweiten Quartal moderat an Tempo verloren. Das Weltwirtschaftsklima ist nur noch leicht gestiegen und sowohl der Welthandel als auch die Weltindustrieproduktion haben zu Beginn des Quartals leichte Rückgänge verzeichnet. Nach Ländern und Regionen differenziert war die Entwicklung weiter recht unterschiedlich. Während die Expansion in den Schwellenländern trotz einer gewissen Abschwächung nach wie vor überdurchschnittlich stark war, entfalteten die fortgeschrittenen Volkswirtschaften eine wesentlich geringere Dynamik und durchlaufen zumeist eine eher schleppende Erholung.

Die Wirtschaft in den USA verzeichnete im zweiten Quartal ein schwächeres Wachstum. Die durch die Naturkatastrophe in Japan bedingten Unterbrechungen der globalen Lieferketten haben sich sehr viel stärker auf die Wirtschaft in den USA ausgewirkt, als ursprünglich angenommen. Besonders betroffen waren die Elektronik- und Automobilindustrie. Gleichzeitig dämpften die hohen Rohstoffpreisanstiege das Wirtschaftswachstum. Vor dem Hintergrund der sehr schleppenden Erholung am Arbeitsmarkt, seit Monaten stagnierender Realeinkommen sowie der prekären Lage der Langzeitarbeitslosen übten immer mehr Haushalte Konsumzurückhaltung. Zudem lastete der Streit zwischen Regierung und Opposition über die dringend notwendige

Anhebung der Schuldengrenze bis zuletzt auf der Stimmung. Die Frühindikatoren für die Eurozone gaben im zweiten Quartal nach und signalisieren eine Verlangsamung der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte sich nach dem starken ersten Quartal deutlich abgeschwächt haben. Wachstumstreiber sind die Kernländer Frankreich und Deutschland, während die Staatsschuldenkrise in den Peripherieländern den Aufschwung in der EWU belastet.

Das kräftige Wachstum der deutschen Wirtschaft dauerte auch im zweiten Quartal weiter an. Haupttreiber der rasanten Entwicklung waren sowohl das ausgesprochen gute Exportgeschäft als auch die weiterhin anziehende Binnennachfrage. Auch die Erholung auf dem Arbeitsmarkt setzte sich weiter fort. Schwächere Frühindikatoren signalisierten zur Jahresmitte kein Ende des Aufschwungs, sondern eine Normalisierung des Tempos. Die Stimmung der deutschen Unternehmen (ifo-Geschäftsklima) trübte sich im zweiten Quartal hinsichtlich der weiteren Erwartungen ein, während die Lageeinschätzung Rekordwerte erreichte. Das Geschäftsklima in Nordrhein-Westfalen erreichte bei der Lageeinschätzung ein neues Allzeithoch, während der Optimismus hinsichtlich der weiteren Entwicklung deutlich nachließ.

3 Wohnungsbau in NRW

3.1 Geschäftsklima im Wohnungsbau

Die für das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima befragten Unternehmen des Wohnungsbau-gewerbes haben die Stimmung im zweiten Quartal so günstig beurteilt wie seit 1994 nicht mehr. Auf Quartalsebene wurde damit erstmals seit vielen Jahren wieder ein positiver Wert des Geschäftsklimas erreicht.

Die ausgesprochen positive Entwicklung in den drei Monaten des zweiten Quartals wurde sowohl von der Lagebeurteilung als auch durch die Erwartungen geprägt. Die Geschäftsbeurteilung verbesserte sich nochmals deutlich gegenüber dem Vorquartal und war zuletzt erstmals positiv. Die Geschäftserwartungen konnten das hohe Niveau des Vorquartals nicht ganz halten und gaben etwas nach, sie blieben aber weiter deutlich im positiven Bereich.

Die äußerst gute Beurteilung der Bautätigkeit zum Ende des ersten Quartals schwächte sich im Verlauf des zweiten Quartals ab, im Durchschnitt lag sie aber spürbar über den Vorquartalswerten. Die Kapazitätsauslastung (hier sind nur Angaben zum Hochbaugewerbe insgesamt verfügbar) erreichte mit rund 77 Prozent im zweiten Quartal ein Langzeithoch. Die Reichweite der Aufträge stieg erneut spürbar an und erreichte zur Quartalsmitte die drei Monatsmarke, im Quartalsdurchschnitt lag der Auftragsbestand bei 2,7 Monaten. Entsprechend wurde der Auftragsbestand erstmals seit langem wieder eher positiv beurteilt.

Der überwiegende Teil der befragten Unternehmen geht weiterhin von einer Zunahme der Bautätigkeit aus. Hinsichtlich der Effekte auf die Beschäftigung (Angabe zum Bauhauptgewerbe) waren die Erwartungen zunehmend positiv.

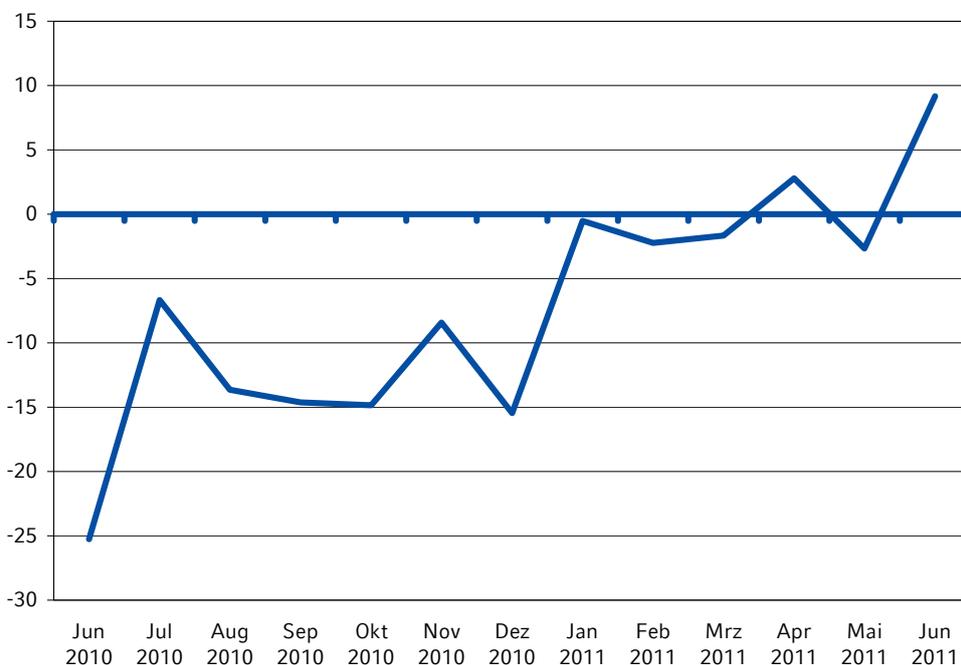


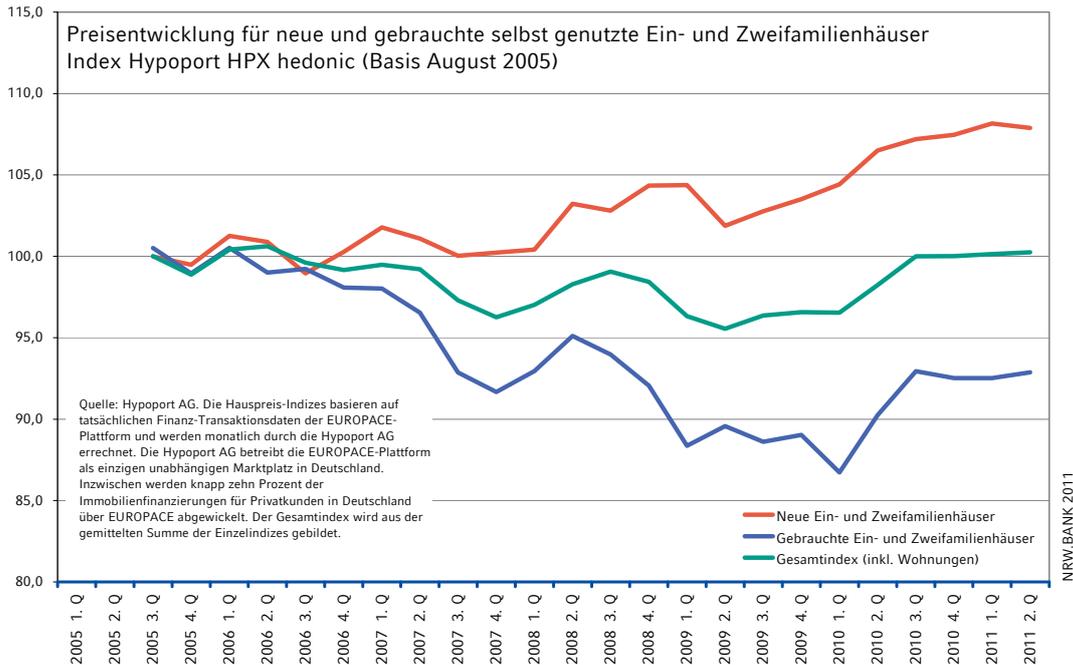
Abb. 1: Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau in NRW, saisonbereinigt (Quelle: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima, eigene Darstellung)

3.2 Immobilienindizes - Deutschland

Hedonischer Hauspreisindex der Hypoport AG

Im zweiten Quartal stieg der Gesamtindex für Wohnimmobilien leicht an und überschritt nach einer sich zum Quartalsbeginn abzeichnenden schwächeren Phase im Juni zum ersten Mal seit März 2011 wieder die 100-Punkte-Marke. Während die Preise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser stabil blieben,

stiegen die Preise für gebrauchte Eigenheime und insbesondere für Eigentumswohnungen an: Im Vergleich zu Mai 2011 waren diese im Juni um 1,04 Prozent teurer.

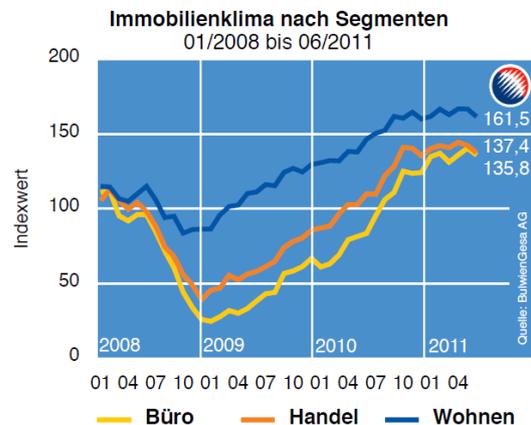


King Sturge-Immobilienklima

Alle Klimaindizes, die im Rahmen des KingSturge-Immobilienkonjunkturindex erhoben werden, wiesen im zweiten Quartal 2011 eine negative Entwicklung auf. Zu Beginn des Quartals waren alle Segmente von einer deutlich positiven Stimmung geprägt. Im Mai nahm zunächst das Handelsklima um 1,4 Prozent und das Wohnklima leicht um 0,1 Prozent ab, während im Juni alle Segmente von zum Teil deutlichen Rückgängen betroffen waren. Der Wohnklimaindex sank dabei um 3,1 Prozent, allerdings fand dieser Rückgang (von 166,6 Indexpunkten im Mai auf 161,5 im Juni) auf einem höheren Niveau statt als beispielsweise bei den Indizes für Büro- (135,8 Punkte im Juni) und Handelsklima (137,4 Punkte), die sich noch im Vormonat aneinander angenähert hatten.

Im Gegensatz zu den negativen Tendenzen der Klimaindizes konnte sich die Immobilienkonjunktur im Juni noch einmal leicht steigern. Bereits im Mai konnte der Indexwert um 3,3 Prozent zulegen. Dies ist jedoch der Um-

stellung des ifo-Index auf ein neues Basisjahr zuzurechnen, wohingegen im Juni eine tatsächliche Erhöhung um 0,7 Prozent festgestellt werden konnte. Insgesamt verlief die Entwicklung des Konjunkturindex im gesamten Quartal positiver als die der Klimaindizes.



3.3 Soziale Wohnraumförderung - NRW

Im zweiten Quartal 2011 sank das Fördervolumen in der sozialen Wohnraumförderung im Vergleich zum Vorjahr um etwa 27 Prozent. Ausgehend von dem angesetzten Fördervolumen in Höhe von 800 Mio. Euro wurde bis zum Quartalsende knapp ein Drittel des zur Verfügung stehenden Volumens verbraucht.

In Bezug auf das selbst genutzte Wohneigentum wurden noch hauptsächlich im Jahr 2010 durch den vorgezogenen Bewilligungsstopp nicht berücksichtigte Anträge bearbeitet. Es wurden 7,4 Prozent weniger Einheiten gefördert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres; das Fördervolumen nahm entsprechend um 5,2 Prozent ab.

Auch im Bereich der Mietwohnraumförderung wurden deutlich weniger Wohnungen (-31,4 %) bei einem niedrigeren Fördervolumen (-31,6 %) gefördert. Hier wurden jedoch erst im März 2011 die Kontingente freigegeben, sodass die Entwicklung über den Jahresverlauf abzuwarten bleibt.

Bei den investiven Maßnahmen im Bestand wurden allein im Segment der Energieeinsparung mehr Wohneinheiten bewilligt als im Vorjahreszeitraum. Sowohl die Zahl der geförderten Wohnungen als auch das Fördervolumen ging beim Erwerb bestehenden Wohnraums im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 um jeweils etwa die Hälfte zurück.

Förderprogramme 2011 - Monatsergebnisse

Stand: 30. Juni 2011	Wohneinheiten									Jahr 2011	Delta Vorjahr	
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal	3. Quartal			
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	738	721	1.459	653	660	381	1.694	-	-	3.153	-32,4%
davon Neubau:												
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	132	132	284	211	140	635	-	-	767	-31,4%
Selbst genutztes Wohneigentum												
- Neubau/ Ersterwerb	-	499	398	897	238	270	139	647	-	-	1.544	-7,4%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	239	191	430	131	149	102	382	-	-	812	-51,4%
Sonstige Fördermaßnahmen												
- Wohnheimplätze	-	-	0	-	-	30	0	30	-	-	30	-85,4%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	0	-	-	90	2	92	-	-	92	73,6%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	-	12	12	17	24	41	82	-	-	94	-51,3%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	738	733	1.471	670	774	424	1.868	-	-	3.339	-32,0%
	July	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal				
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
davon Neubau:												
Miet- und Genossenschaftswohnungen												
Selbst genutztes Wohneigentum												
- Neubau/ Ersterwerb												
- Erwerb bestehenden Wohnraums												
Sonstige Fördermaßnahmen												
- Wohnheimplätze												
Investive Maßnahmen Gebäudebestand												
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand												
Summe Wohnraumförderungsprogramm												

Förderprogramme 2010 - Monatsergebnisse

	Wohneinheiten									Jahr 2010	
	Januar	Februar	März	1. Quartal	April	Mai	Juni	2. Quartal	3. 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
	July	August	September	3. Quartal	Oktober	November	Dezember	4. Quartal			
Summe Neuschaffung von Wohnraum	1.320	1.030	1.514	3.864	1.577	1.178	1.680	4.435			
davon Neubau:											
Miet- und Genossenschaftswohnungen	388	248	119	755	334	1.032	1.487	2.853			
Selbst genutztes Wohneigentum											
- Neubau/ Ersterwerb	464	355	729	1.548	589	2	-1	590			
- Erwerb bestehenden Wohnraums	444	403	666	1.513	582	-5	-2	575			
Sonstige Fördermaßnahmen											
- Wohnheimplätze	24	24	-	48	72	149	196	417			
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	100	40	389	529	24	124	78	226			
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	74	56	143	273	36	351	-46	341			
Summe Wohnraumförderungsprogramm	1.494	1.126	2.046	4.666	1.637	1.653	1.712	5.002			

4 Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

4.1 KfW-CO₂-Gebäudesanierung: Aufstockung statt Streichung

Im Nachgang zum beschlossenen Atomausstieg hat das Bundeskabinett Anfang Juli den Haushaltsplan bis zum Jahr 2015 verabschiedet und dabei der CO₂-Gebäudesanierung einen neuen Stellenwert eingeräumt. Die zur Verfügung stehenden Mittel von derzeit rund 900 Mio. Euro sollen bis 2014 auf 1,5 Mrd.

Euro jährlich aufgestockt werden. Dem entgegen soll das KfW-Programm „Altersgerechtes Umbauen“ komplett gestrichen werden. Mit einem neuen Programm, „Energetische Stadtsanierung“, sollen im Rahmen der Städtebauförderung im Jahr 2012 erstmals etwa 92 Mio. Euro zur Verfügung gestellt werden.

4.2 Bauwirtschaft rechnet mit Umsatzplus für 2011

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie schätzt, dass das Bauhauptgewerbe im Jahr 2011 ein nominales Umsatzplus von 4,5 Prozent erwirtschaften wird. Damit gliche sich die Entwicklung der Bauwirtschaft dem allgemeinen Aufschwung an, so berichten die Wohnungspolitischen Informationen in ihrer

24. Ausgabe vom 16. Juni 2011. Insbesondere der Wohnungsbau stellt die tragende Säule der Entwicklung dar. Dennoch werde die als bestandssichernd geltende Mindestzahl von 200.000 Fertigstellungen bundesweit voraussichtlich um 10.000 Wohneinheiten unterschritten.

4.3 Mietrechtsnovelle 2011 soll Möglichkeiten zur Mietminderung einschränken

Mieter sollen künftig während der energetischen Sanierung ihres Wohnhauses Mietminderungen erst nach drei Monaten Bauphase geltend machen können. Dies teilte das Bundesministerium für Justiz in einer Nachricht am 13. Mai mit. Die Höhe der möglichen Um-

lage der Modernisierungskosten vom Vermieter auf den Mieter soll bestehen bleiben; ein weiterer Schwerpunkt der Novelle soll ein verbesserter Schutz vor Mietern, die keine Miete zahlen 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

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

