

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen  
**Wohnungsmarkt NRW aktuell**  
3. Quartal 2012





# Inhalt

<b>1</b>	<b>Konjunkturelle Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
	1.1 Hypothekarzinsen .....	6
	1.2 Immobilienindizes .....	7
	Europace-Hauspreisindex EPX.....	7
	Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index.....	8
<b>2</b>	<b>Entwicklung der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen ..</b>	<b>9</b>
	2.1 NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau .....	9
	2.2 Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk.....	10
	2.3 Auftragseingangs- und Produktionsindex.....	11
<b>3</b>	<b>Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik...14</b>	
	Unsicheres Baugewerbe wird gestützt durch den Wohnungsbau .....	14
	Norddeutsche Wohnungswirtschaft kritisiert Sozialwohnungsstudie des Pestel-Instituts .....	14
	Nordrhein-Westfalen: Nur 22 Prozent der Berechtigten sind in Sozialmietwohnungen untergebracht .....	14
	empirica-Studie „Energetische Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern“ .....	14
	Verschärfung der Energieeinsparverordnung ab 2014 geplant .....	15
<b>5</b>	<b>Übersicht: Rahmendaten zum Wohnungsmarkt .....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Methodische Erläuterungen .....</b>	<b>17</b>

## Zusammenfassung der wichtigsten Zahlen und Trends

### Gesamtwirtschaft






- Internationale Konjunktur zunehmend unter Einfluss der Euro-Krise. Gedämpfte Entwicklung der Schwellenländer, USA mit vergleichsweise robustem Wachstum.
- Rückläufige Wirtschaftsentwicklung in der EWU im dritten Quartal bei weiterhin starker Divergenz.
- Spürbare Auswirkungen der Eurokrise auf die deutsche Wirtschaft. Export, Produktion und Auftragseingänge zuletzt schwächer. Konsum weiterhin gut. Geringerer Rückgang der Frühindikatoren in NRW als auf Bundesebene.
- Aufwärtstrend bei Wohnungsbauinvestitionen setzt sich fort. Positive Entwicklung im Wohnungsneubau weiterhin durch niedriges Zinsniveau, stabilen Arbeitsmarkt, steigende Reallöhne sowie die hohe Anlegerpräferenz für Sachwerte unterstützt.

### NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

- Geschäftsklima im Wohnungsbaugewerbe hat sich verschlechtert
- Derzeitige Lage und künftige Entwicklung werden zunehmend pessimistischer beurteilt
- Auftragsbestand abnehmend
- Kapazitätsauslastung unter Vorjahreswert



# 1 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Deutsche Bundesbank: Hypothekenzinsen (über 10 Jahre fest)	Europace AG: EPX Eigenheime Neubau	Europace AG: EPX Eigenheime Bestand	Deutsche-Hypo-Index: Wohnklima	Deutsche-Hypo-Index: Immobilienkonjunktur
				

Entwicklung im Vergleich zum vorangegangenen Quartal

Die globale Konjunktur hat sich im dritten Quartal leicht abgeschwächt. Die Schwellenländer konnten nicht an die entsprechenden Wachstumsraten des Vorjahres anschließen. Die USA sind im dritten Quartal mit 2,0 Prozent annualisiert etwas stärker als durchschnittlich erwartet gewachsen. Vor allem vom amerikanischen Immobilienmarkt kamen positive Signale. Die landesweiten Häuserpreise sind in den aktuellen Zahlen des vielbeachteten Federal Housing Finance Agency („FHFA-Index“) im August 2012 um 4,7 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert gestiegen. Auch die Wohnungsbautätigkeit ist laut den Bruttoinlandsproduktzahlen im dritten Quartal gegenüber dem zweiten Quartal um 14,4 Prozent angewachsen.

Im Euroraum ging die Wirtschaftsentwicklung im dritten Quartal um 0,1 Prozent zurück. Eine weitere Verschlechterung im vierten Quartal scheint wahrscheinlich. Die von der EU erhobene Wirtschaftsstimmung bei Unternehmen und Verbrauchern hat sich zwar zuletzt stabilisiert, liegt aber deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Zudem hat sich die Stimmung in der Industrie und in der Bauwirtschaft spürbar verschlechtert. Für die zweite Jahreshälfte wird mit einem Rückgang der Bauproduktion gerechnet, die nach den aktuellen Daten aus August noch um 0,7 Prozent gegenüber dem Vormonat gestiegen ist. Der negative Trend wird aber bereits im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich: die Bauproduktion sank hier um 5,5 Prozent. Ferner sprechen auch die staatlichen Sparpakete und die weitere Erhöhung der Arbeitslosenquote auf nun 11,5 Prozent nicht für einen Aufschwung bei der öffentlichen oder privaten Bautätigkeit.

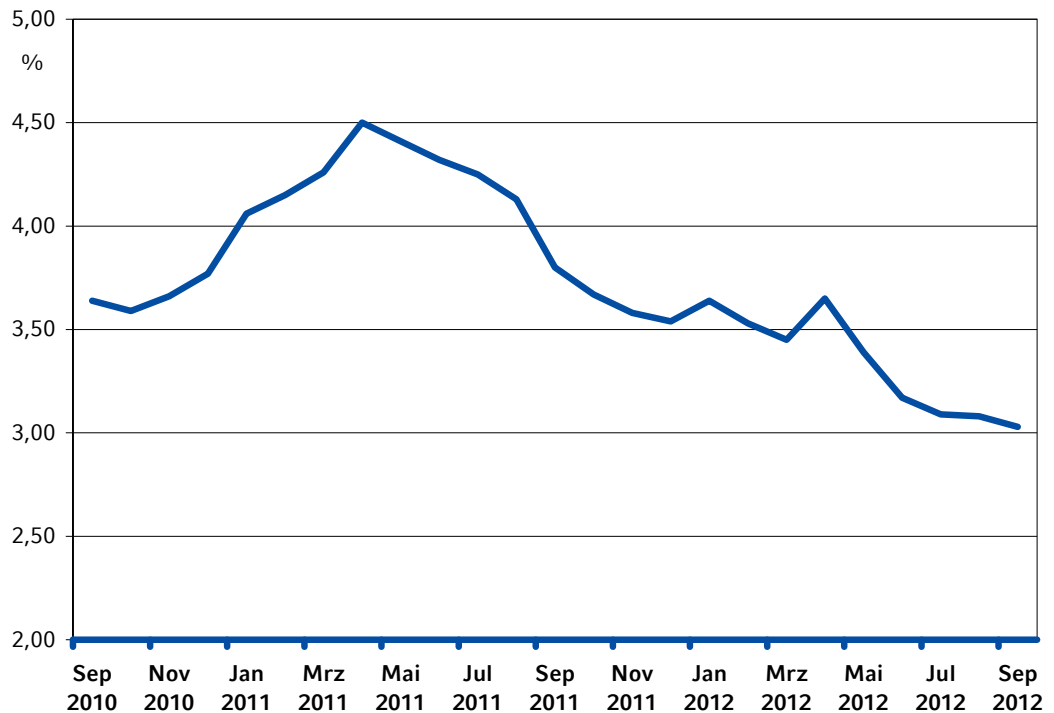
In der deutschen Wirtschaft ist die Eurokrise nun vollends angekommen, das BIP konnte im dritten Quartal mit 0,2 Prozent nur noch schwach zulegen. Export, Auftragseingänge und Produktion waren im September rückläufig. Die Konsumnachfrage blieb dagegen robust. Die nordrhein-westfälische Entwicklung lag im dritten Quartal leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts. Rückgänge bei Auftragseingängen und Industrieproduktion waren spürbar weniger ausgeprägt.

Der seit 2009 zu beobachtende Aufwärtstrend im Wohnungsbau setzte sich auch im dritten Quartal des laufenden Jahres fort. Die positive Entwicklung wird gegenwärtig immer noch durch ein niedriges Zinsniveau, einen stabilen Arbeitsmarkt, steigende Reallöhne sowie die hohe Anlegerpräferenz für Sachwerte gestützt. Die Verunsicherung über die Folgen der Staatsschuldenkrise lässt Investitionen in heimische Immobilien vorteilhaft erscheinen.

Im Bereich der privaten Baufinanzierung kam es allerdings im 3. Quartal zu strengeren Kreditrichtlinien. Ursächlich hierfür waren den Angaben der Banken zufolge die Refinanzierungskosten und bilanzielle Restriktionen sowie strengere Vorgaben für die Mindesthöhe von Tilgungsraten. Nach den Umfrageergebnissen des ifo-Instituts bei den freischaffenden Architekten hat sich das Geschäftsklima zu Beginn des 3. Quartals 2012 leicht eingetrübt, ist jedoch weiterhin freundlich. Der KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) signalisiert im September 2012 gemeinsam mit den amtlichen Frühindikatoren eine weitere Ausweitung der Wohnungsneubauaktivitäten in den kommenden Monaten.

## 1.1 Hypothekarzinsen

**Abb. 1:**  
Effektivzinssatz der Banken in Deutschland, Neugeschäft: Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre (Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Darstellung)



Das dritte Quartal 2012 konnte beweisen, dass die Talfahrt der Hypothekarzinsen noch immer nicht an ihrem Tiefpunkt angekommen ist. Nachdem zur Jahresmitte kurzfristig ein leichter Anstieg des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsbindung über zehn Jahre verbucht werden konnte, erreichte

er zum Ende des dritten Quartals einen neuen vorläufigen Rekordwert: Noch nie seit Beginn der Erhebung im Januar 2003 lag der Zinssatz derart niedrig. Im September 2012 betrug er mit 3,03 Prozent 0,05 Prozentpunkte weniger als im Vormonat und 0,77 Prozentpunkte weniger als im September 2011.

## 1.2 Immobilienindizes

### Europace-Hauspreisindex EPX

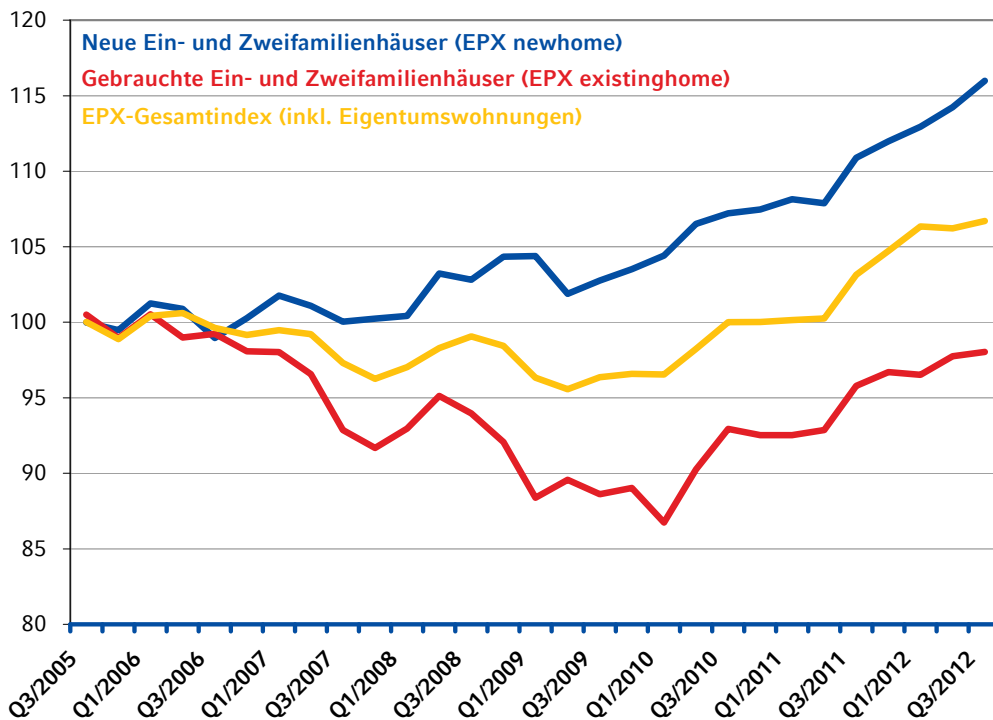


Abb. 2:  
Preisindizes für neue  
und gebrauchte selbst  
genutzte Ein- und  
Zweifamilienhäuser  
(Quelle: Europace AG,  
eigene Darstellung)

Der Europace-Gesamtindex sank gegen Ende des dritten Quartals um 0,4 Prozent auf 106,7 Punkte ab. Damit erreichte er allerdings noch immer den dritthöchsten Wert seit Beginn der Indexberechnung 2005. Die leichte Abnahme auf hohem Niveau fiel vorwiegend auf das Segment der Eigentumswohnungen zurück. Die Preise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichneten nach wie vor einen starken Zuwachs: Im September stieg der Index zum siebten Mal in Folge an und erreichte somit wieder einen neuen Höchststand von fast 116,0 Punkten.

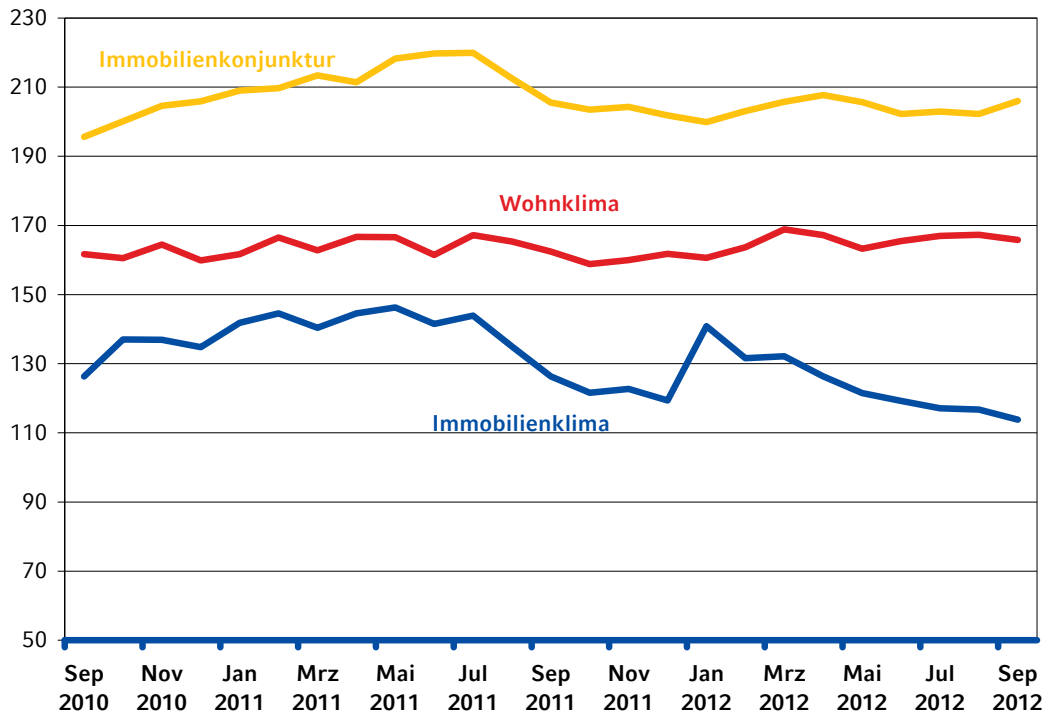
Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand konnten mit der Entwicklung nicht Schritt halten: Der Index sank hier von August auf September leicht um 0,2 Prozent auf 98,0 Punkte. Im Zeitvergleich wird aber immer noch das sehr hohe Niveau deutlich, auf dem diese marginalen Veränderungen stattfinden konnten.

Die Europace AG führt die leichten Indexwertrückgänge in ihrer Pressemitteilung zum Berichtsmonat September darauf zurück, dass die begehrtesten Lagen inzwischen ausverkauft seien: „[...] zunehmendes Interesse an noch günstigen B-Lagen führen zu einer Änderung der Zusammensetzung und in der Folge zum Absinken des Preisindex.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Europace AG (Hrsg.): EUROPACE-Hauspreisindex: Eigentumswohnungen in B-Lagen interessant. Pressemitteilung vom 16. Oktober 2012, [http://www.europace.de/fileadmin/Dokumente/Presse/Pressemittelungen/2012/HPX/PM\\_EPX\\_September\\_2012.pdf](http://www.europace.de/fileadmin/Dokumente/Presse/Pressemittelungen/2012/HPX/PM_EPX_September_2012.pdf)

## Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index

Abb. 3:  
Ausgewählte Indizes  
zu Immobilienmarkt  
und -konjunktur  
(Quelle: Deutsche Hy-  
pothekenbank AG/  
BulwienGesa AG, ei-  
gene Darstellung)

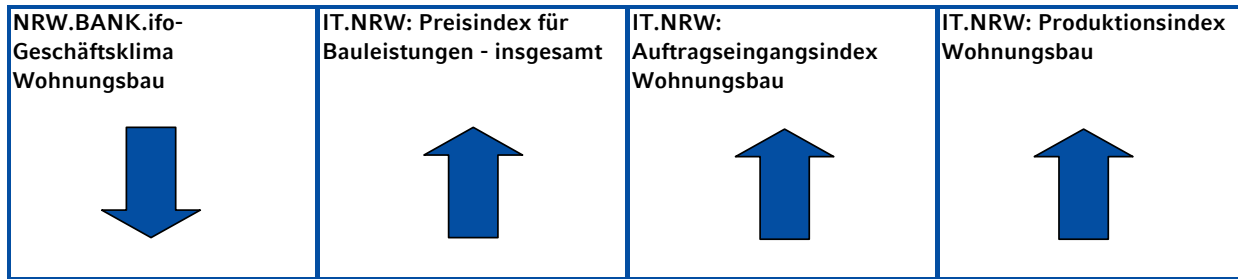


Das im Rahmen des Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index erhobene Wohnklima blieb im Vergleich zum bisherigen Zeitverlauf im dritten Quartal 2012 auf hohem Niveau konstant, gab aber zum Ende des Quartals etwas nach. Das allgemeine Immobilienklima entwickelte sich währenddessen schlechter: Von Juli bis September sank der Index um fast 3 Prozent von 117,1 auf 113,8 Punkte,

während das Wohnklima sich im selben Zeitraum nur um knapp 0,7 Prozent von 167,0 auf 165,8 Punkte verschlechterte. Entgegen der sich bei den befragten Experten verschlechternden Stimmung verlief das dritte Quartal für die tatsächliche Immobilienkonjunktur durchaus positiv. Der Konjunkturindex konnte im Lauf des Quartals um fast 1,5 Prozent auf 206,0 Punkte zulegen..



## 2 Entwicklung der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen



Entwicklung im Vergleich zum vorangegangenen Quartal

### 2.1 NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau

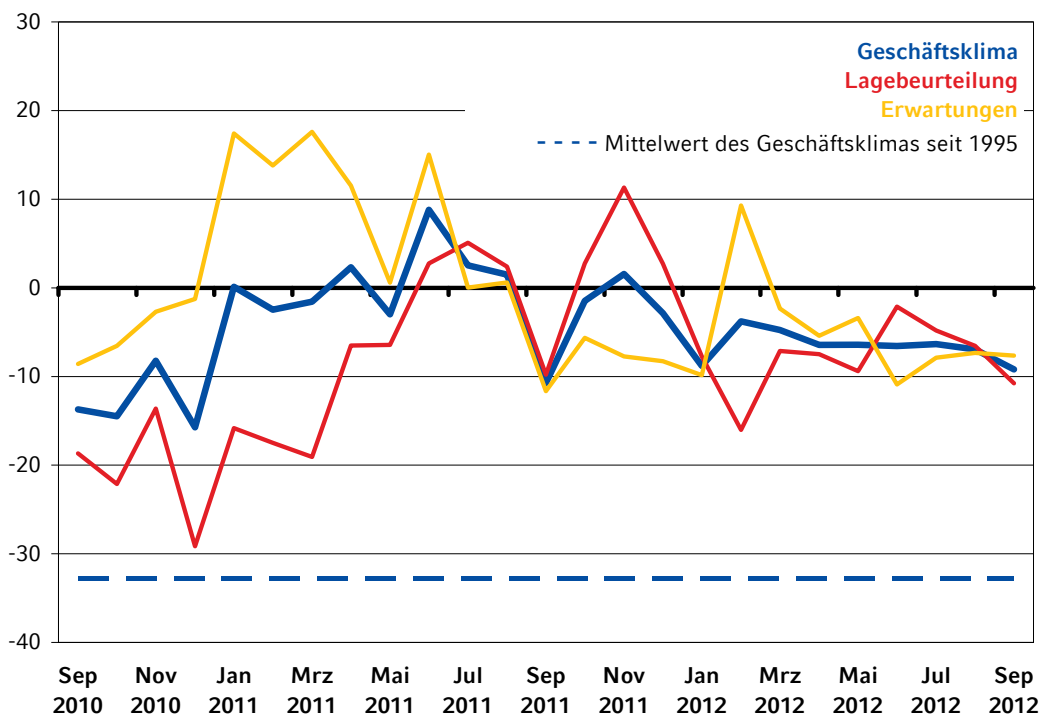


Abb. 4: Geschäftsklima, Lagebeurteilung und Erwartungen im Wohnungsbau für Nordrhein-Westfalen, saisonbereinigt (Quelle: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima)

Die für das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima befragten Unternehmen des Wohnungsbaugewerbes haben das Klima im dritten Quartal weniger günstig bewertet. Für den Rückgang waren sowohl die schlechtere Beurteilung der aktuellen Lage, wie auch die pessimistischere Sicht auf die künftige Entwicklung verantwortlich. Trotz der zunehmenden Abkühlung des Geschäftsklimas im Wohnungsbau ist das derzeitige Niveau zwar nicht erfreu-

lich, aus historischer Sicht (langjähriger Durchschnitt) dennoch weiterhin überdurchschnittlich.

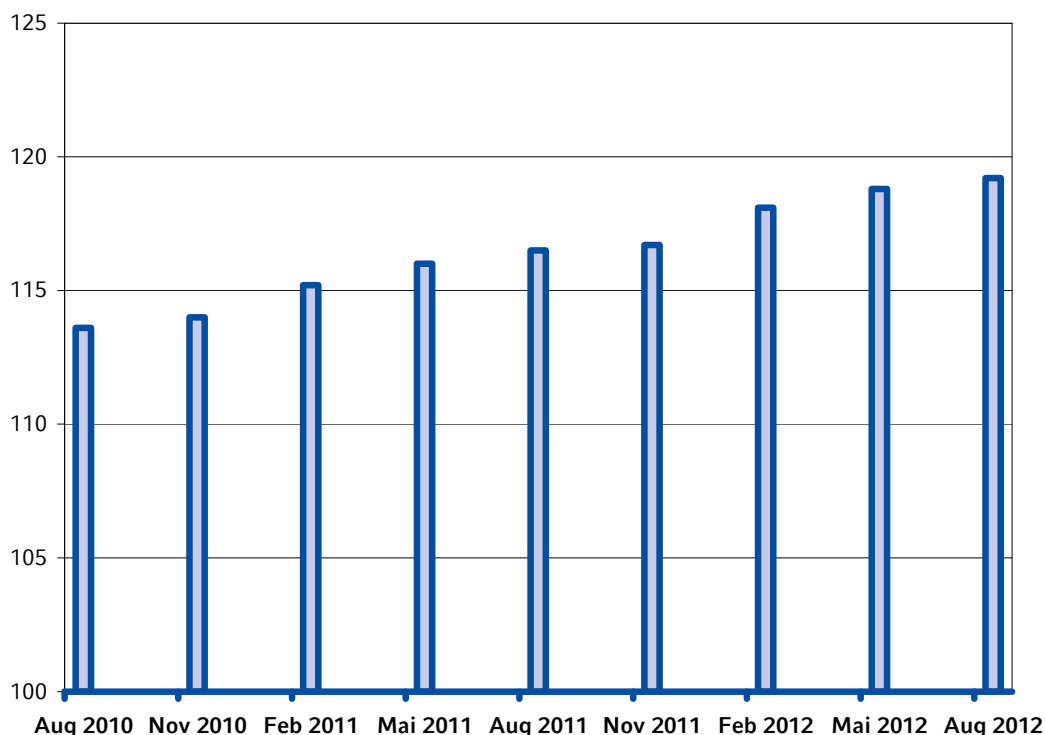
Im Wohnungsbau konnten die Auftragszahlen nicht an die guten Vorjahreswerte heranreichen, auch im Quartalsverlauf wurde eine deutliche Verschlechterung verzeichnet. Zuletzt ging die Reichweite der Auftragsbestände von 2,5 Monaten im September auf 1,7 Monate im Oktober zu-

rück. Die Kapazitätsauslastung (Angabe zum Hochbau) erholte sich zwar leicht auf rund 76 Prozent zum Quartalsende, dennoch blieb sie merklich geringer als im dritten Quartal des Vorjahres (78 Prozent).

Die tendenziell schlechtere Einschätzung der Beschäftigungsentwicklung (Angabe zum Bauhauptgewerbe) dürfte vor allem aus den pessimistischeren Geschäftserwartungen resultieren.

## 2.2 Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk

Abb. 5:  
Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk (Wohngebäude) für Nordrhein-Westfalen, Index 2005 = 100 (Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung)



Der für das dritte Quartal stellvertretend geltende August-Wert des Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk konnte im Vergleich zum letzten Erhebungszeitpunkt im Mai 2012 nochmals leicht zulegen. Der Wert stieg um knapp 0,3 Prozent von

118,8 auf 119,2 Punkte. Damit lag er um 5,6 Punkte höher als im August 2011, büßte aber gegenüber der Steigerung zum Jahreswechsel (+ 1,2 % von November 2011 auf Februar 2012) merklich an Dynamik ein.

## 2.3 Auftragseingangs- und Produktionsindex

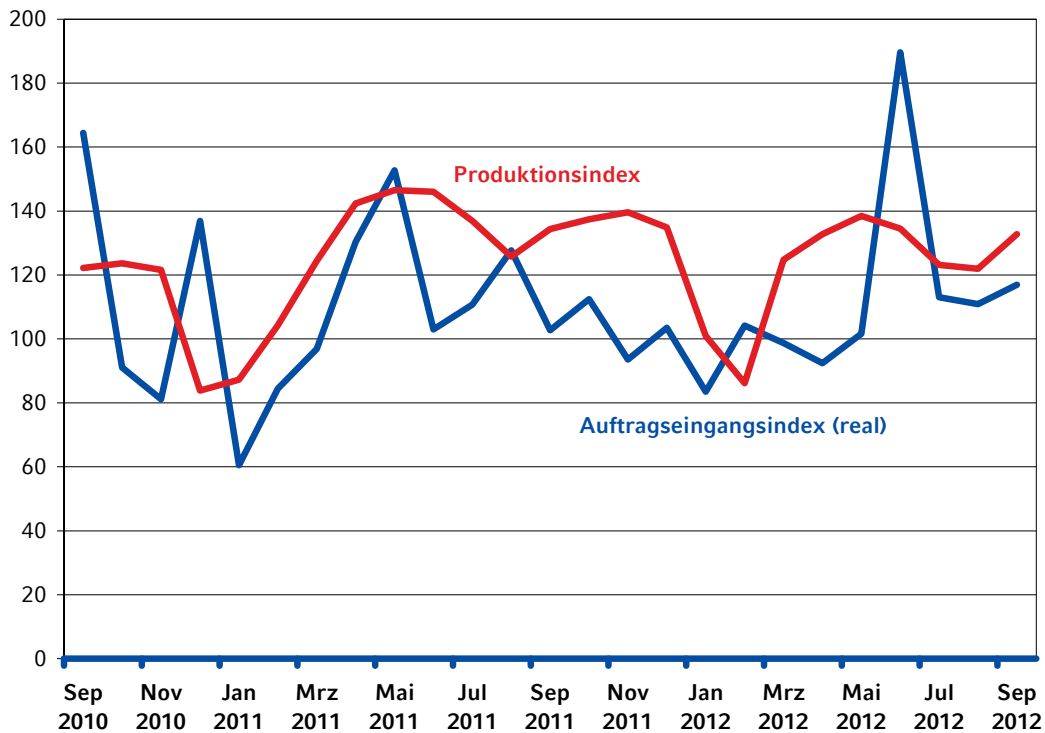


Abb. 6:  
Auftragseingangs-  
und Produktionsindex  
im nordrhein-  
westfälischen Woh-  
nungsbau  
(Quelle: IT.NRW, ei-  
gene Darstellung)

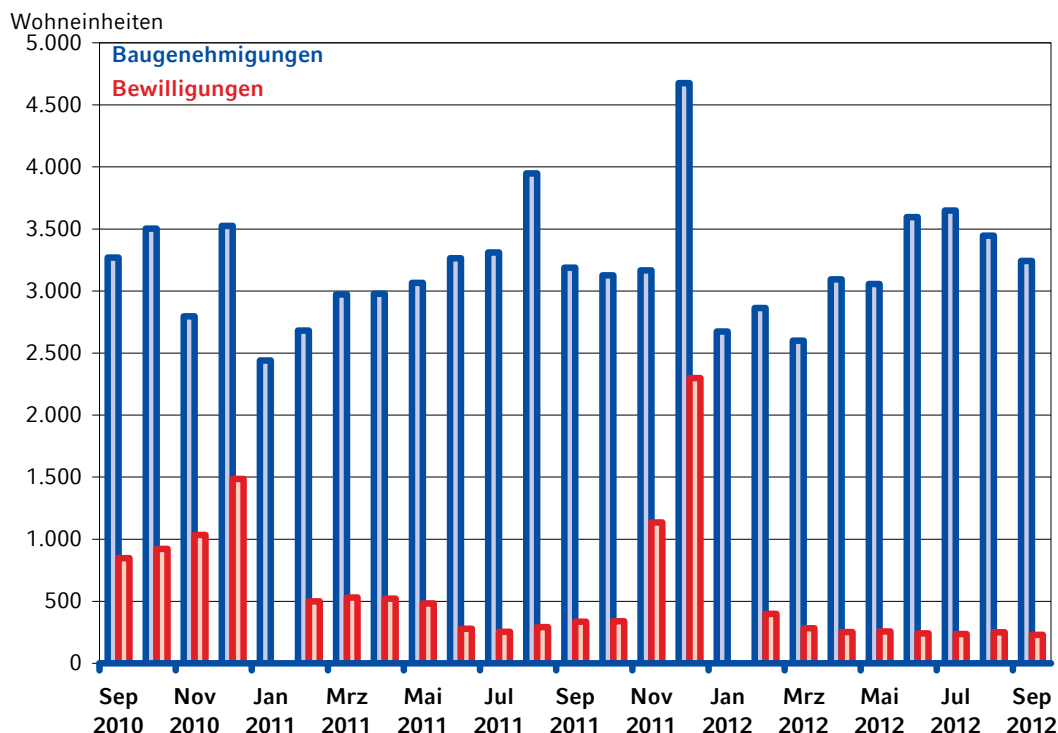
Nach dem überdurchschnittlichen Stand von 189,6 Indexpunkten im Juni 2012 sank der Auftragseingangsindex im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau wieder ab, behielt aber auch im dritten Quartal ein vergleichsweise hohes Niveau bei. Im Verhältnis zum Vorjahresmonat konnte der Index im September 2012 um etwa 14 Prozent zulegen.

Der Produktionsindex folgt in seinem Verlauf häufig dem Auftragseingangsindex, die jeweilige Entwicklung tritt jedoch zeit-

versetzt ein. Nach dem Rekordhoch des Auftragseingangsindex ließ eine entsprechende Tendenz des Produktionsindex zunächst auf sich warten. Der Indexwert sank zu Beginn des dritten Quartals zunächst leicht ab. Erst im September erreichte er mit 132,7 Punkten einen um knapp neun Prozent höheren Wert als im Vormonat. Es bleibt abzuwarten, ob der Positivtrend sich im letzten Quartal der vorangegangenen Entwicklung des Auftragseingangsindex annähert.

## 3 Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Abb. 7:  
Baugenehmigungen  
und Bewilligungen in  
Nordrhein-Westfalen  
(Quelle: IT.NRW,  
NRW.BANK, eigene  
Darstellung)



Im dritten Quartal 2012 nahm die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zu den Vormonaten wieder leicht ab. Insgesamt wurden in Nordrhein-Westfalen bis Ende September 28.221 Wohnungen genehmigt; dies ist ein leichtes Plus von 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Traditionell wird im vierten Quartal eines Jahres noch einmal eine größere Zahl an Baugenehmigungen erteilt, so dass das Vorjahresergebnis von knapp 38.800 Genehmigungen noch erreicht werden kann.

Mit 2.146 Wohnungen ging hingegen die Zahl der Bewilligungen um fast ein Drittel

im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Vorjahres zurück. Während im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums etwa 15 Prozent weniger Wohnungen bewilligt wurden, betrug der Rückgang im Segment des preisgebundenen Mietwohnungsbaus fast 60 Prozent. Für das vierte Quartal ist, ausgehend von den aktuell vorliegenden Zahlen, mit einem Anziehen der Bewilligungen zu rechnen.

Eine Ursache für die bislang vergleichsweise geringe Zahl an Bewilligungen sind die anhaltend niedrigen Zinsen. Investoren können derzeit überall zu günstigen Konditionen Darlehen aufnehmen.

Förderprogramme 2012 - Monatsergebnisse

Stand: 30. September 2012	Wohneinheiten								
	Jan	Feb	März	Q 1	Apr	Mai	Jun	Q 2	
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	478	375	<b>853</b>	322	326	305	<b>953</b>	
davon Neubau:									
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	15	<b>15</b>	72	86	66	<b>224</b>	
Selbst genutztes Wohneigentum									
- Neubau/ Ersterwerb	-	399	267	<b>666</b>	181	170	175	<b>526</b>	
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	79	93	<b>172</b>	69	61	64	<b>194</b>	
Sonstige Fördermaßnahmen									
- Wohnheimplätze	-	-	-	-	-	9	-	<b>9</b>	
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	5	<b>5</b>	3	56	52	<b>111</b>	
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	1	33	<b>34</b>	60	18	56	<b>134</b>	
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	479	413	<b>892</b>	385	400	413	<b>1.198</b>	

	Juli	Aug	Sept	Q 3	Okt	Nov	Dez	Q 4	Jahr 2012	Δ Vorjahr
Summe Neuschaffung von Wohnraum	330	343	337	<b>1.010</b>	-	-	-	-	<b>2.816</b>	<b>-36,5%</b>
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	72	114	131	<b>317</b>				-	<b>556</b>	<b>-56,6%</b>
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	164	135	99	<b>398</b>				-	<b>1.590</b>	<b>-16,8%</b>
- Erwerb bestehenden Wohnraums	73	66	41	<b>180</b>				-	<b>546</b>	<b>-52,5%</b>
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	21	28	66	<b>115</b>				-	<b>124</b>	<b>29,2%</b>
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	35	14	7	<b>56</b>				-	<b>172</b>	<b>-37,0%</b>
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	68	9	17	<b>94</b>				-	<b>262</b>	<b>59,8%</b>
Summe Wohnraumförderungsprogramm	433	366	361	<b>1.160</b>	-	-	-	-	<b>3.250</b>	<b>-33,3%</b>

Abb. 8:  
Überblick über die Zahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen  
(Quelle: NRW.BANK)

## 4 Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

### Unsicheres Baugewerbe wird gestützt durch den Wohnungsbau

Einem Bericht der Frankfurter Rundschau vom 5. September 2012 zufolge korrigierte der mittelständische Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) die Umsatzerwartungen für das Gesamtjahr nach unten. Öffentlicher Bau und Wirtschafts-

bau leiden unter fehlenden Investitionen der öffentlichen Hand und zurückhaltender Investitionspolitik der Unternehmen. Ausnahme ist weiterhin der Wohnungsbau, der der Branche 2012 etwa 6,7 Prozent mehr Umsatz bringen soll.

### Norddeutsche Wohnungswirtschaft kritisiert Sozialwohnungsstudie des Pestel-Instituts

In Reaktion auf die medial weit verbreiteten Ergebnisse der durch das Pestel-Institut erstellten Studie „Mietwohnungsbau in Deutschland“ äußerte sich der vdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen kritisch. Laut Bericht der „Wohnungspolitischen Informationen“ (Ausgabe 44/2012) bemängelte der Verband, dass die Studie die Zahl der Haushalte, die Leistungen

nach SGB II (Hartz IV) beziehen, mit dem Bedarf an zusätzlichen Sozialwohnungen gleichsetze. Bereits bestehende Wohnungen würden dabei nicht berücksichtigt. Verbandsdirektor Bernd Meyer bestritt nicht, dass ein dringender Bedarf an mehr preisgebundenen Mietwohnungen besteht, stufte die Schätzungen der Studie jedoch als über das Ziel hinauschießend ein.

### Nordrhein-Westfalen: Nur 22 Prozent der Berechtigten sind in Sozialmietwohnungen untergebracht

Nur etwas mehr als ein Fünftel aller berechtigten Haushalte in Nordrhein-Westfalen wohnen in einer Sozialmietwohnung, die Mehrheit versorgt sich auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt. Dies stellt die neue Publikation „Preisgebundener Wohnungsbestand 2011“ der NRW.BANK dar.

eine öffentlich geförderte Mietwohnung. Rund 30 Prozent der potenziell Berechtigten sind Selbstnutzer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung.

Der vollständige Bericht kann kostenfrei über die Webseite der NRW.BANK, [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de), heruntergeladen werden.

Landesweit erfüllen etwa 37 Prozent aller Haushalte die Einkommenskriterien für

### empirica-Studie „Energetische Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern“

Im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. hat empirica Forschung und Beratung ein neues Gutachten zur energetischen Sanierung vorgelegt. Darin wird der energetische Zustand des älteren Ein- und Zweifamilienhausbestandes in Deutschland als „beeindruckend gut“ bewertet.

Energetische Sanierungen seien weitgehend unwirtschaftlich, da die eingesparten Energiekosten die Kosten für die Sanierung in der Regel nicht deckten. Entsprechend fände die Mehrheit der energetischen Verbesserungen im Rahmen ohnehin anstehender Sanierungsmaßnahmen statt.

„Die politisch erwünschte Verdoppelung der energetischen Sanierungsrate“, so empirica, sei „unrealistisch“, da kein all-

gemeiner Sanierungsstau im Ein- und Zweifamilienhausbereich vorläge.

## Verschärfung der Energieeinsparverordnung ab 2014 geplant

Die Bundesregierung plant eine Überarbeitung der Energieeinsparverordnung (EnEV), durch die der Bau neuer Wohnungen ab dem Jahr 2014 teurer würde. Einem Bericht der Zeitung „Die Welt“ vom 21. September 2012 zufolge soll eine weitere Verschärfung der Kriterien für

Neubauten um jeweils 12,5 Prozent in den Jahren 2014 und 2016 erfolgen. Der GdW schätzt, dass dies die Kosten für neue Wohngebäude zunächst um mehr als vier Prozent, ab 2016 nochmals um mehr als sechs Prozent erhöhen könnte.

## 5 Übersicht: Rahmendaten zum Wohnungsmarkt

	Sep 2011	Sep 2012	Veränderung zum Vorjahresmonat
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Arbeitslosenzahl	704.898	723.769	2,7%
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	111	113	1,6%
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	107	109	1,5%
Preisindex Nettomieten (2005=100)	107	109	1,4%
darunter: Altbauwohnungen	106	108	1,6%
Neubauwohnungen	108	109	1,4%
Preisindex Wohnungsnebenkosten (2005=100)	109	110	0,8%
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (2005=100) <sup>1)</sup>	117	119	2,3%
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest)	3,80%	3,03%	-0,77 %-Punkte
Europace-Preisindex <b>neue</b> Ein- und Zweifamilienhäuser	111	116	4,6%
Europace-Preisindex <b>gebrauchte</b> Ein- und Zweifamilienhäuser	96	98	2,4%
<b>Bauwirtschaft und Bautätigkeit</b>			
Baugenehmigungen gesamt	27.849	28.221	1,3%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	3.192	2.146	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	13.633	12.900	-5,4%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	1.911	1.622	-
Mehrfamilienhäuser	11.375	12.285	8,0%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	1.281	524	-
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100)			
– gesamt (alle Betriebe)	128	126	-1,7%
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	134	133	-1,2%
Auftragseingangsindex Bauhauptgewerbe (2005=100)			
– gesamt (real)	104	96	-7,3%
– Wohnungsbau	103	117	13,7%

<sup>1)</sup> Monat August

<sup>2)</sup> Wohnungen aus erteilten Förderzusagen ohne Erwerb  
gebrauchter Wohnungen



## 6 Methodische Erläuterungen

### NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima basiert auf dem ifo Konjunkturtest, der Befragung zum viel beachteten ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft, legt jedoch den Fokus auf Nordrhein-Westfalen. Zur Ermittlung befragt das ifo Institut im Auftrag der NRW.BANK monatlich ca. 1.000 Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen des Verarbeitenden Gewerbes, des Bauhauptgewerbes, des Großhandels und des Einzelhandels. Die befragten Unternehmen geben ihre Einschätzungen der gegenwärtigen Geschäftslage und der Erwartungen für die nächsten sechs Monate an.

Aus den Differenzen der positiven und negativen Antworten wird unter Berücksichtigung der Bedeutung der Branchen jeweils ein Saldo für die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen gebildet. Das Geschäftsklima ist ein Mittelwert aus diesen beiden Salden. Die zu Grunde liegenden Daten sind um saisonale Effekte bereinigt.

### Preisindex für Bauleistungen (IT.NRW)

Der Baupreisindex für Bauleistungen spiegelt die tatsächliche Preisentwicklung für Regelbauleistungen wider, da zur Berechnung die Preise bei der Angebotsvergabe erfasst werden. Qualitative Schwankungen werden herausgerechnet. Der Index wird in jedem Jahr für die Monate Februar, Mai, August und November veröffentlicht.<sup>2</sup>

### AuftragseingangsindeX im Wohnungsbau (IT.NRW)

Der AuftragseingangsindeX im Wohnungsbau beschreibt die eingegangenen und verbindlich akzeptierten Bauaufträge für den jeweiligen Berichtsmonat. Er bildet daher die in kurz- bis mittelfristiger

Zukunft zu erwartende Auslastung der Betriebe ab, die Bauleistungen erbringen.<sup>3</sup>

### Produktionsindex im Wohnungsbau (IT.NRW)

Der Produktionsindex zeigt unmittelbar die Leistung der Betriebe im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau auf. Er beinhaltet keine kalenderisch bedingten Unregelmäßigkeiten.<sup>4</sup>

### Europace-Hauspreisindex EPX hedonic (Europace AG, ehemals HPX-Index der Hypoport AG)

Der EPX hedonic basiert auf den in der EUROPACE-Plattform generierten Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen. Die Methodik des Index wurde mit Hilfe eines in Zusammenarbeit mit Finpolconsult entwickelten statistischen Verfahrens ermittelt. Ziel dieser hedonischen Regressionsanalyse ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen.<sup>5</sup>

### Deutsche-Hypo-Index (ehemals King-Sturge-Index)

Der Deutsche Hypo-Immobilienkonjunktur-Index wird aus den beiden Komponenten aktuelle Geschäftslage und Erwartungen bestimmt. Dabei werden die Entwicklung von Kaufpreisen, Mieten und Investmentvolumina [...] sowie die Umsatz- und Personalentwicklung der in Deutschland tätigen Unternehmen dem Immobilienklima zu Grunde gelegt. Aus diesen Daten lässt sich ein verlässlicher Frühindikator ableiten, der Auskunft über die derzeitige und zukünftige Entwicklung der Branche gibt. [...]

Bei der Befragung stehen besonders die qualitativen Einschätzungen und Beurteilungen von Transaktionen, Erträgen und Werten im Vordergrund.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> IT.NRW, [http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaus\\_pt\\_aindex.html](http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaus_pt_aindex.html)

<sup>4</sup> IT.NRW, [http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaus\\_pt\\_pindex.html](http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaus_pt_pindex.html)

<sup>5</sup> Europace AG, <http://www.europace.de/epx-hedonic.html>

<sup>6</sup> BulwienGesa AG, <http://www.immokonjunktur.de/index.php3?topic=about>

<sup>2</sup> IT.NRW (Hrsg.): Statistische Berichte. Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf, November 2011, S. 6 ff.

## NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung

### Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf

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

### Sitz Münster

Friedrichstraße 1  
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)

### verantwortlich:

Karl-Friedrich Hofmann  
Martin Helfrich

### Bearbeitung:

Ann-Kristin Häusler  
NRW.BANK.Research (konjunkturelle  
Rahmendaten, NRW.BANK.ifo-  
Geschäftsklima)

### Rückfragen:

Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-5153  
[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

**Düsseldorf, November 2012**

## Rechtlicher Hinweis

Diese Broschüre wurde vom Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK erstellt und dient ausschließlich Informationszwecken. Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben stammen aus eigenen und öffentlich zugänglichen Quellen, die von der NRW.BANK als zuverlässig erachtet werden; die Quellen sind nicht von unabhängigen Dritten geprüft worden. Für Informationen dieser Broschüre übernehmen die Autoren trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrages.

Alle Autoren, einschließlich der NRW.BANK, ihrer Organe, Angestellten oder Mitarbeiter, übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieser Publikation entstehen. Alle Schätzungen und Prognosen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die NRW.BANK und die weiteren Autoren sind nicht verpflichtet, diese Publikation zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder deren Empfänger auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in dieser Publikation genannter Umstand, eine Schätzung oder Prognose ändert oder unzutreffend wird.

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich.

Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.



