

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen  
**Wohnungsmarkt NRW aktuell**  
2. 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.....	11
	2.3 Auftragseingangs- und Produktionsindex.....	12
<b>3</b>	<b>Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik...15</b>	
	455 Millionen Euro für die Städtebauförderung 2013.....	15
	Koalitionsvertrag: Neuorientierung der sozialen Wohnraumförderung soll fortgesetzt werden .....	15
	GdW warnt vor Knappheit bei preisgünstigem Wohnraum.....	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

- Leichte Abkühlung der Weltkonjunktur. Gedämpftes Wachstum in den Schwellenländern. In China deutlichere Eintrübung. Fortgeschrittene Volkswirtschaften nach besserem ersten Quartal überwiegend abwärtsgerichtete Entwicklung.
- US-Wirtschaft erholt sich langsamer als erwartet. Abflauer Konsum. Abbau der Arbeitslosigkeit kommt nicht voran. Positive Signale vom Immobilienmarkt.
- Deutliche Eintrübung der wirtschaftlichen Aussichten im Euroraum. Rezession im zweiten Quartal. Arbeitslosenquote auf Rekordhoch. Italien und Spanien mit weiterhin hohen Renditeaufschlägen.
- Deutschlands Wirtschaft etwas besser als Mehrzahl der restlichen Euro-Staaten, aber zunehmend gedämpft. Export weiterhin gut. Jedoch Zunahme der Bedeutung der Binnenwirtschaft. Gemischte Signale von Produktion und Auftragseingängen. Ähnliche Entwicklung in NRW.
  
- Geschäftsklima im Wohnungsbaugewerbe erneut gesunken
- Künftige Entwicklung wird verstärkt pessimistischer eingeschätzt
- Auftragsbestand rückläufig
- Kapazitätsauslastung unter gutem Vorjahreswert
- Einschätzung der künftigen Bautätigkeit nachlassend
- Soziale Wohnraumförderung im ersten Halbjahr 2012 unter dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2011



# 1 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Deutsche Bundesbank: Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest)	Europace AG: EPX newhome	Europace AG: EPX existinghome	Deutsche-Hypo-Index: Wohnklima	Deutsche-Hypo-Index: Immobilienkonjunktur
				

Entwicklung im Vergleich zum vorangegangenen Quartal

Die globale Konjunktur hat sich im zweiten Quartal leicht abgeschwächt. Darauf deuten die aktuellen Zahlen sowohl des Welthandels als auch der weltweiten Industrieproduktion hin. Die wirtschaftliche Entwicklung in den Schwellenländern hat sich verlangsamt. Die Beurteilung der Geschäftslage lag in Asien unter dem langfristigen Durchschnitt. Die chinesischen BIP-Zahlen für das zweite Quartal zeigen mit einem Wachstum von 7,6 Prozent eine deutlich nachlassende Wirtschaftsdynamik an. Die chinesische Notenbank hat auf die Eintrübung mit einer Senkung der Leitzinsen und der Ankündigung von staatlichen Konjunkturprogrammen reagiert.

Die Konjunktorentwicklung in den USA ließ spürbar nach. Das BIP-Wachstum sank von 2,0 Prozent im ersten auf lediglich 1,5 Prozent im zweiten Quartal. Die Einzelhandelsumsätze waren rückläufig. Das Konsumentenvertrauen ist seit März beständig gesunken. Ein wichtiger Grund hierfür ist die schwache Arbeitsmarktentwicklung. Im zweiten Quartal konnten durchschnittlich pro Monat nur 75.000 neue Arbeitsplätze (Q1: 226.000) geschaffen werden. Die Signale aus der Industrie zeigen keine klare Richtung an. Während die Auftragseingänge eher stagnierten, fielen die Produktionsdaten gut aus. Vom Immobilienmarkt kamen positive Daten, hier scheint die Talsohle inzwischen durchschritten worden zu sein.

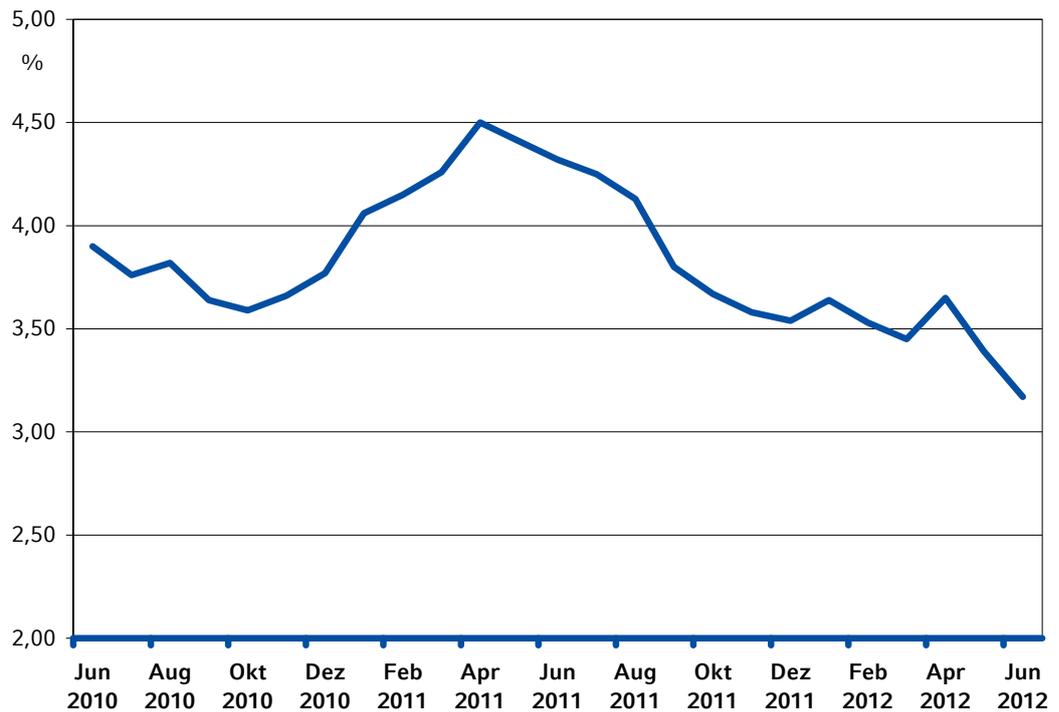
Nachdem am Ende des ersten Quartals im Euroraum noch die Hoffnung überwog, die Wirtschaftsschwäche schnell hinter sich zu lassen, ist dies mit einer BIP-Schrumpfung im zweiten Quartal um

0,2 Prozent in weite Ferne gerückt. Die Konjunkturindikatoren für das verarbeitende Gewerbe und den Dienstleistungssektor sind tendenziell abwärtsgerichtet. Die Arbeitslosenquote stieg kontinuierlich auf einen Rekordwert von 11,2 Prozent. Besonders schwierig erscheint die Lage in Italien und Spanien. Es gibt derzeit kaum Anhaltspunkte, dass sie sich aus der Abwärtsspirale von staatlichen Sparprogrammen und rückläufiger Investitions- und Konsumneigung befreien können. Die Renditen für Staatstitel beider Länder blieben im zweiten Quartal nahe ihrer Rekordstände.

Nach dem unverhofft guten Jahresbeginn (Q1: 0,5 %) ist die deutsche Wirtschaft im zweiten Quartal um 0,3 Prozent gewachsen. Vor allem der Export hat zu dieser Entwicklung beigetragen. Allerdings konnte er an die guten Mai-Zahlen nicht mehr anknüpfen und sank im Vergleich zu diesem im Juni um 1,5 Prozent. Die Binnenwirtschaft hat sich im zweiten Quartal insgesamt positiv entwickelt. Während von den Auftragseingängen im verarbeitenden Gewerbe und der Produktion im produzierenden Gewerbe zuletzt eher negative Signale kamen, war die Konsumnachfrage durch die von hohen Tarifabschlüssen induzierten Gehaltssteigerungen robust. Die wirtschaftliche Entwicklung in Nordrhein-Westfalen zeigte ähnliche Tendenzen wie die des Bundes. Jedoch waren dabei im zweiten Quartal 2012 die Rückgänge bei den Auftragseingängen stärker ausgeprägt. Die Produktionssteigerungen lagen oberhalb der bundesdeutschen Zahlen.

## 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)



Der im Vorquartal erreichte bislang niedrigste Zinssatz seit Beginn der Aufzeichnung im Jahr 2003 wurde im Lauf des zweiten Quartals 2012 noch einmal unterboten.

Nach einem sehr leichten Anstieg um 0,2 Prozentpunkte auf 3,65 Prozent im April sank der Zinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung über

zehn Jahre im Mai auf 3,39 Prozent und im Juni weiter auf 3,17 Prozent.

Damit wurde ein neuer Tiefstand erreicht, der die seit Mitte 2011 bestehende Entwicklung bestätigt: Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite im Neugeschäft sinkt stetig. Dies macht insbesondere Kredite mit langfristiger Zinsbindung derzeit interessant.

## 1.2 Immobilienindizes

### Europace-Hauspreisindex EPX

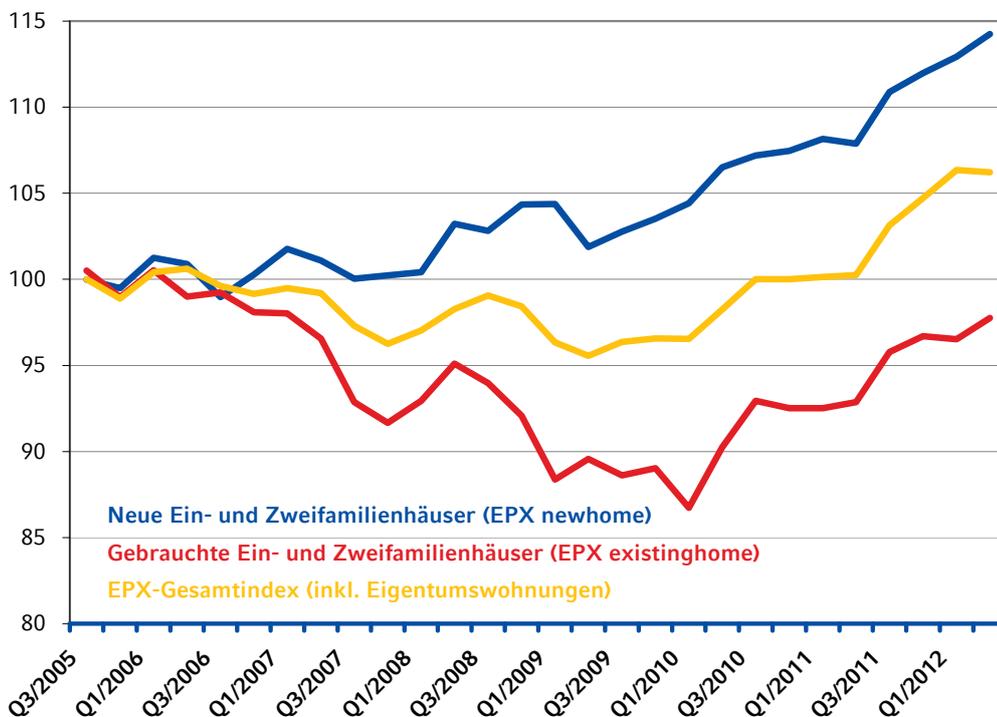


Abb. 2:  
Preisindizes für neue  
und gebrauchte selbst  
genutzte Ein- und  
Zweifamilienhäuser  
(Quelle: Europace AG,  
eigene Darstellung)

Im April 2012 sank der Europace-Gesamtindex erstmals seit Mai 2011. Der Rückgang um fast ein Prozent ist jedoch nicht auf die Preisentwicklung bei neuen oder gebrauchten Eigenheimen zurückzuführen, sondern auf einen deutlichen Rückgang bei Eigentumswohnungen (dieser Index wird in Abbildung 2 nicht gesondert dargestellt).

Die Entwicklung der Preise für neue und gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser stellt sich über das gesamte zweite Quartal betrachtet positiv dar.

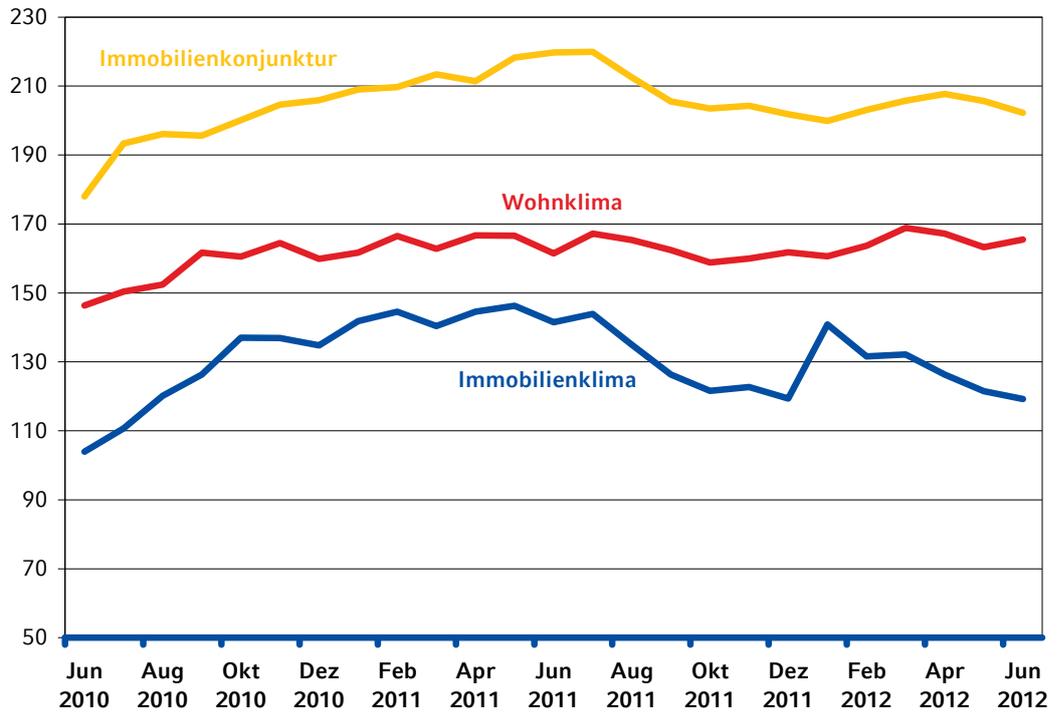
Insbesondere der Index für neue Wohnimmobilien verzeichnete deutliches

Wachstum. Mit 114,24 Punkten erreichte er im Juni den Höchststand seit Einführung des Hauspreisindex. Nach einem kleinen Einbruch um knapp 0,6 Prozent im April stieg auch der Preisindex für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser wieder an und legte im Juni unter allen EPX-Indizes am stärksten zu.

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien und die derzeit niedrigen Zinsen beeinflussten die Preisentwicklung deutlich. Es bleibt abzuwarten, ob das niedrige Zinsniveau gehalten wird und auch mittelfristig die Preise für Wohneigentum ansteigen.

## Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index

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



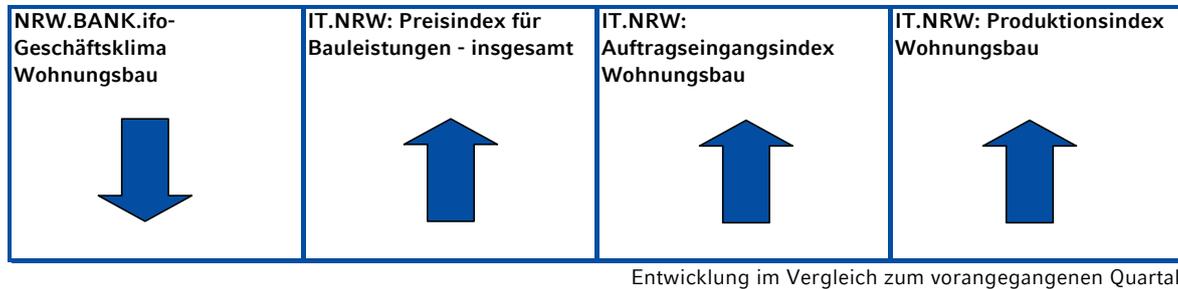
Das im Rahmen des Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index ermittelte Wohnklima bestätigte im zweiten Quartal 2012 einmal mehr die stabile Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, ganz im Gegensatz zur Gesamtentwicklung auf dem Immobilienmarkt.

Der Indexwert sank zwar im April auf 167,2 Punkte, allerdings ausgehend vom bisherigen Höchststand, der im März erreicht worden war. Zudem fiel der Rückgang um 1,0 Prozent moderat aus.

Das Immobilienklima insgesamt wurde im zweiten Quartal von den befragten Experten schlechter bewertet als im Vorquartal. Der Indexwert sank alle drei Monate in Folge auf zuletzt 119,2 Punkte im Juni.

Die tatsächliche Immobilienkonjunktur spiegelte erstmals in diesem Jahr die in allen anderen Immobiliensegmenten negative Einschätzung der befragten Experten wider: Der Immobilienkonjunkturindex sank sowohl im Mai als auch im Juni und erreichte zuletzt 202,2 Punkte.

## 2 Entwicklung der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen



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

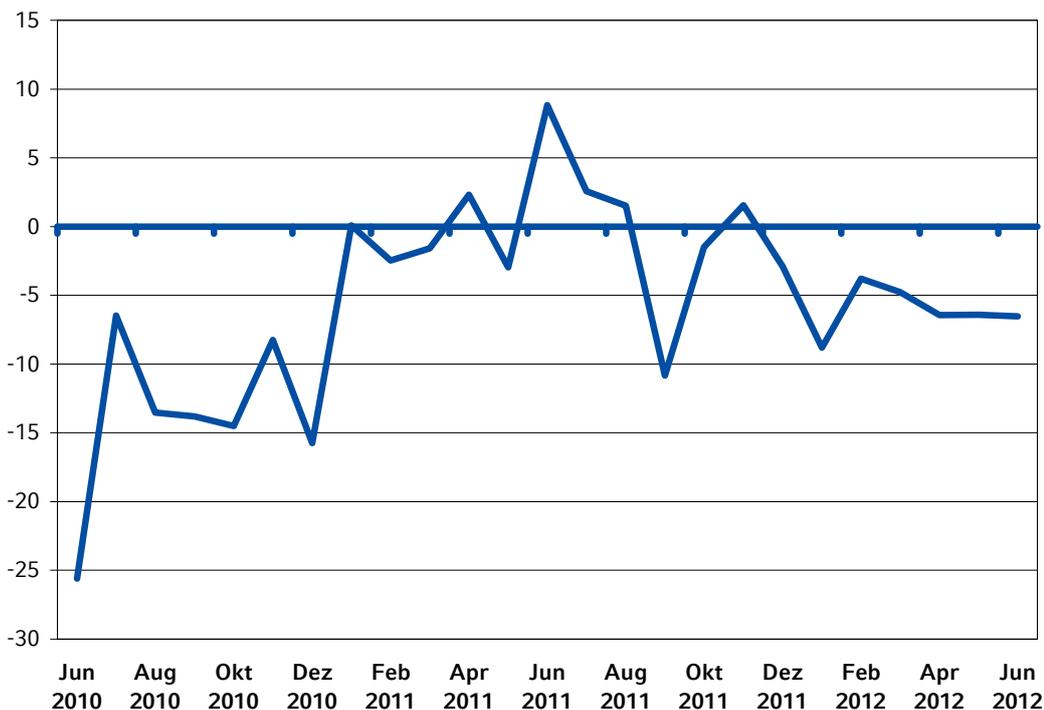


Abb. 4: Geschäftsklima Wohnungsbau für Nordrhein-Westfalen, saisonbereinigt (Quelle: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima)

Das gute Klima scheint sich abzuschwächen. Die für das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima befragten Unternehmen des Wohnungsbaugewerbes haben das Klima im zweiten Quartal erneut weniger günstig bewertet. Bezüglich der aktuellen Geschäftssituation verbesserte sich die Beurteilung zwar gegenüber dem Vorquartal, die Geschäftserwartungen ließen dagegen deutlich nach.

Im Wohnungsbau konnten die Auftragszahlen nicht an die guten Vorjahreswerte heranreichen. Die Reichweite der Auftragsbestände ging im zweiten Quartal von 2,5 Monaten auf die Marke von 2,3 Monaten zurück.

Nachdem die Kapazitätsauslastung (Angabe zum Hochbau) zum Quartalsbeginn deutlich zugenommen hatte, ließ sie im Verlauf um vier Prozent nach und sank auf knapp 74 Prozent zum Quartalsende. Ins-

## Entwicklung der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen

gesamt ist sie damit gegenüber dem Vorquartal dennoch leicht gestiegen, aber auch hier reichte es nicht, um die starken Vorjahreswerte zu erreichen.

Die derzeitige Situation und die durchwachsenen Erwartungen spiegeln sich auch in der tendenziell schlechteren Einschätzung der Beschäftigungsentwicklung (Angabe zum Bauhauptgewerbe) wider.

## 2.2 Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk

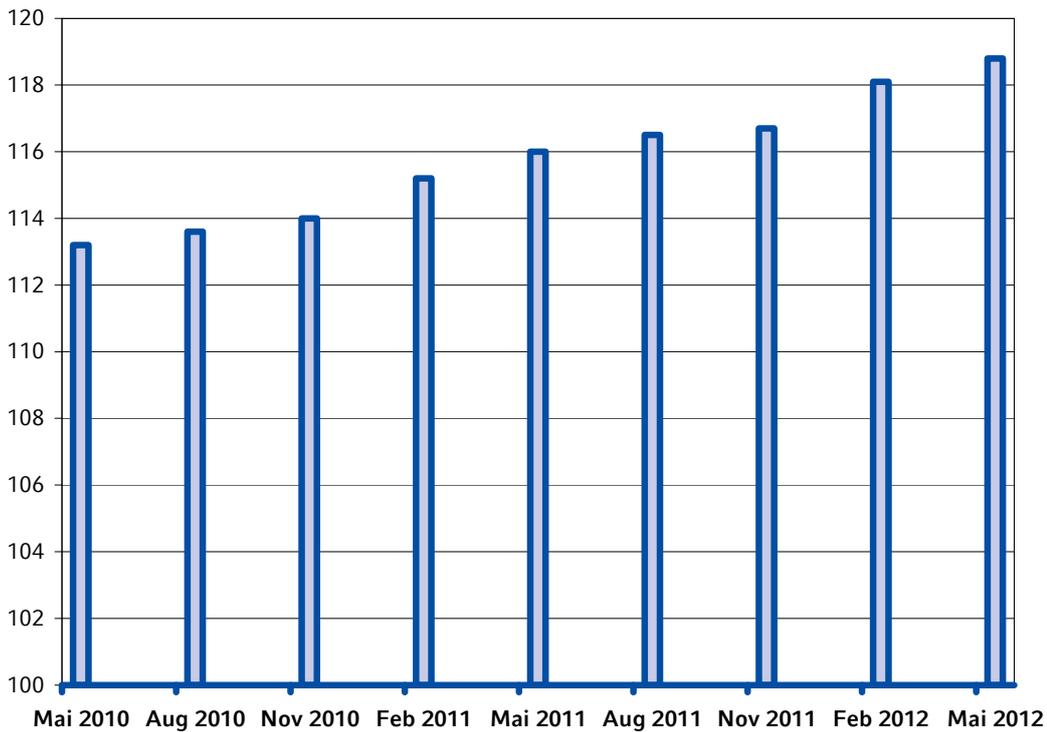


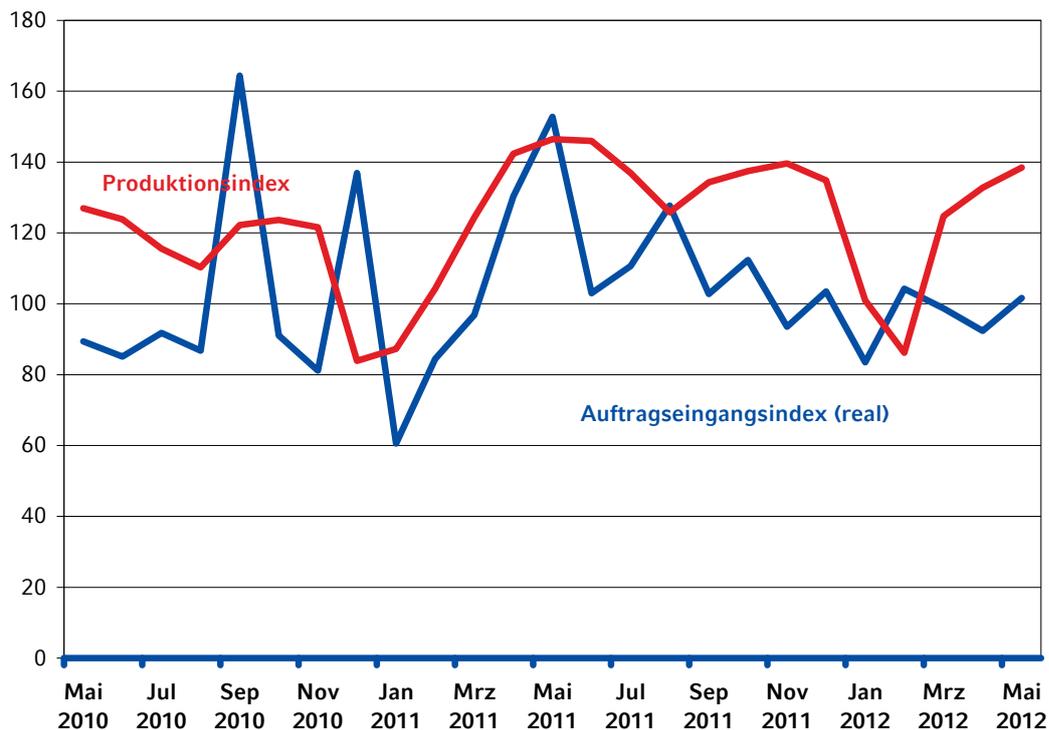
Abb. 5:  
Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk (Wohngebäude) für Nordrhein-Westfalen, Index 2005 = 100  
(Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung)

Der Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk setzte im zweiten Quartal 2012 die bisherige Entwicklung fort und stieg zum Erhebungsmonat Mai, im Vergleich zu Februar 2012, um 0,6 Prozent an. Bauleistungen verteuerten sich demnach im Vergleich zum Vorjahresmonat durchschnittlich um 2,4 Prozent.

Die Teuerungsrate blieb damit zwar auf hohem Niveau, die in vorhergehenden Erhebungen ermittelten Preissteigerungen wurden aber nicht mehr erreicht. Vielmehr bildete der Preisindex die unveränderte gute Baukonjunktur ab.

## 2.3 Auftragseingangs- und Produktionsindex

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



Die Entwicklung des Produktionsindex im Wohnungsbau verlief bis Mai 2012 deutlich positiv und entsprach damit den derzeit günstigen Rahmenbedingungen. Nach einem deutlichen Einbruch des Index im Februar 2012 steigerte sich der Indexwert im Jahresverlauf bislang kontinuierlich auf zuletzt 138,45 Punkte, einen Wert, der zuletzt Ende 2011 erreicht wurde.

Der Auftragseingangsindex deutete nach einem eher verhaltenen Start in das Jahr und einem nur punktuellen Hoch im Februar zu Beginn des zweiten Quartals auf eine zukünftige Abschwächung der Pro-

duktion hin. Erst im Mai zeichnete sich ein leichter Aufwärtstrend ab; der Indexwert stieg auf 101,6 Punkte. Im Vergleich zum Vorjahresmonat (152,76 Punkte) verblieb der Wert aber auf bescheidenem Niveau.

Ob der Trend eine dauerhafte Erholung zur Folge hat und ob der Produktionsindex nachziehen kann, kann nicht bewertet werden, da die Indizes für den Berichtsmonat Juni 2012 zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Ausgabe des Quartalsberichtes noch nicht vorlagen.

### 3 Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

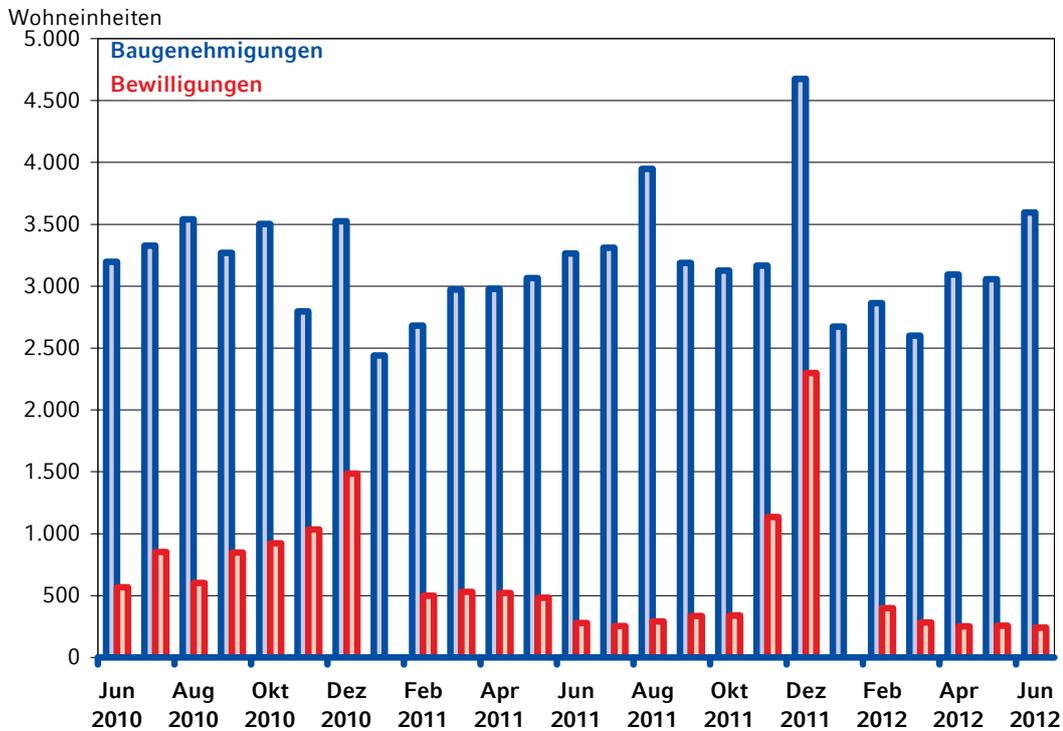


Abb. 7: Baugenehmigungen und Bewilligungen in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW, NRW.BANK, eigene Darstellung)

Nach dem im Vergleich zum Vorjahr schwächeren Jahresbeginn nahm im zweiten Quartal 2012 die Zahl der Baugenehmigungen wieder zu. Insgesamt wurden in Nordrhein-Westfalen von Januar bis Juni 17.884 Wohneinheiten genehmigt (1. Halbjahr 2011: 17.402).

Die Zahl der Bewilligungen konnte allerdings nicht mit der Zahl der Genehmigungen Schritt halten. Bis Juni 2012 wur-

den jeden Monat weniger Wohneinheiten bewilligt; insgesamt 1.431 im ersten Halbjahr. Das sind fast 40 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum (2.311).

In der Regel werden die meisten Förderzusagen jedoch in den letzten beiden Quartalen eines Jahres erteilt, so dass zu diesem Zeitpunkt des Jahres noch keine Prognose zum Förderergebnis 2012 abgegeben werden kann.

Abb. 8:  
Überblick über die  
Zahl der öffentlich ge-  
förderten Wohnein-  
heiten in Nordrhein-  
Westfalen  
(Quelle: NRW.BANK)

Förderprogramme 2012 - Monatsergebnisse

Stand: 30. Juni 2012	Wohneinheiten									
	Jan	Feb	März	Q 1	Apr	Mai	Jun	Q 2		
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	478	375	853	322	326	305	953		
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	15	15	72	86	66	224		
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	-	399	267	666	181	170	175	526		
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	79	93	172	69	61	64	194		
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	-	-	-	-	-	9	-	9		
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	5	5	3	56	52	111		
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	1	33	34	60	18	56	134		
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	479	413	892	385	400	413	1.198		
	Jul	Aug	Sept	Q 3	Okt	Nov	Dez	Q 4	Jahr 2012	Δ Vorjahr
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	-	-	-	-	-	-	-	1.806	-42,7%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen				-				-	239	-68,8%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb				-				-	1.192	-22,8%
- Erwerb bestehenden Wohnraums				-				-	366	-54,9%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze				-				-	9	-70,0%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand				-				-	116	26,1%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand				-				-	168	78,7%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	-	-	-	-	-	-	-	2.090	-37,4%

## 4 Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

### 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung 2013

Im Jahr 2013 werden laut Haushaltsbeschluss vom 27. Juni für die Städtebauförderung in Deutschland 455 Millionen Euro zur Verfügung stehen. Damit bleibt der verfügbare Betrag auf demselben Niveau

wie 2012. Der größte Anteil wird für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bereitgestellt (97 Mio. €), gefolgt von „Stadtumbau Ost“ (84 Mio. €) und „Stadtumbau West“ (73 Mio. €).

### Koalitionsvertrag: Neuorientierung der sozialen Wohnraumförderung soll fortgesetzt werden

Der am 12. Juni in Düsseldorf vorgestellte und am 18. Juni von SPD und Grünen unterzeichnete Koalitionsvertrag für den Zeitraum 2012 bis 2017 räumt der sozialen Wohnraumförderung weiterhin einen hohen Stellenwert ein. Es sollen aber neue Impulse einfließen. Regionale Bedarfe sollen stärker als bisher den Mittelein-

satz steuern. Die Wohneigentumsförderung bleibt ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumförderung, soll aber stärker an zeitgemäße Erfordernisse angepasst werden. Neben der objektbezogenen Förderung soll die soziale Wohnraumförderung künftig verstärkt zur Quartiersentwicklung beitragen.

### GdW warnt vor Knappheit bei preisgünstigem Wohnraum

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen kritisiert, dass eine Entscheidung der Bundesregierung bezüglich der Bereitstellung von Bundesmitteln für die Länder zur Wohnraumförderung ab 2014 noch bis zum Herbst ausstehen wird. Die Wohnungswirtschaft benötige Planungssicherheit, so GdW-Präsident Axel Gedaschko laut Ausgabe 30/2012 der „Wohnungspolitischen Informationen“. Für die

Unternehmen lohne sich nach Ergebnissen einer Umfrage unter GdW-Mitgliedern häufig nur noch eine Investition in das obere Preissegment, da die hohen Kosten für Grundstücke, Baustoffe und Energieeffizienz sich ansonsten nicht rentierten. Während etwa 21 Prozent der Mieterhaushalte in Deutschland vom Staat finanziell unterstützt würden, sinke die Zahl der Sozialwohnungen stark.

## 5 Übersicht: Rahmendaten zum Wohnungsmarkt

	Jun 2011	Jun 2012	Veränderung zum Vorjahresmonat
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Arbeitslosenzahl	720.719	727.470	0,9%
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	110	112	1,3%
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	107	108	1,0%
Preisindex Nettomieten (2005=100)	107	108	1,0%
darunter: Altbauwohnungen	106	107	1,3%
Neubauwohnungen	107	108	0,9%
Preisindex Wohnungsnebenkosten (2005=100)	109	110	0,7%
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (2005=100)	116	119	2,4%
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest)	4,32%	3,17%	-1,15 %-Punkte
Europace-Preisindex <b>neue</b> Ein- und Zweifamilienhäuser	108	114	5,9%
Europace-Preisindex <b>gebrauchte</b> Ein- und Zweifamilienhäuser	93	98	5,3%
<b>Bauwirtschaft und Bautätigkeit</b>			
Baugenehmigungen gesamt	17.402	17.884	2,8%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	2.311	1.431	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	9.027	8.143	-9,8%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	1.544	1.192	-
Mehrfamilienhäuser	6.523	7.905	21,2%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	767	239	-
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) <sup>1)</sup>			
– gesamt (alle Betriebe)	134	128	-4,2%
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	147	139	-5,5%
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe (2005=100) <sup>1)</sup>			
– gesamt (real)	98	95	-2,4%
– Wohnungsbau	153	102	-33,5%

<sup>1)</sup> Monat Mai

<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>1</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>2</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>3</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>4</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>5</sup>

<sup>1</sup> IT.NRW (Hrsg.): Statistische Berichte. Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf, November 2011, S. 6 ff.

<sup>2</sup> IT.NRW, [http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup\\_t\\_aindex.html](http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup_t_aindex.html)

<sup>3</sup> IT.NRW, [http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup\\_t\\_pindex.html](http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup_t_pindex.html)

<sup>4</sup> Europace AG, <http://www.europace.de/epx-hedonic.html>

<sup>5</sup> BulwienGesa AG, <http://www.immokonjunktur.de/index.php3?topic=about>

## **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**  
**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  
wohnungsmarktbeobach-  
tung@nrwbank.de

### **Titelfotos**

Claus Langer

## **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.



