

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen  
**Wohnungsmarkt NRW aktuell**  
2. Quartal 2013





# Inhalt

1	Konjunkturelle Rahmenbedingungen .....	5
2	NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau .....	6
3	Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik.....	7
	empirica-Studie zu den 100 größten deutschen Städten: Unzureichendes preisgünstiges Wohnungsangebot für einkommensschwache Familien.....	7
	Diskussion um Einführung einer Mietpreisbremse für Wiedervermietungen .....	8
	Pestel-Institut zu „Wohnen der Altersgruppe 65plus“: Zunahme von Altersarmut und Pflegebedürftigkeit.....	9
4	Übersicht: Rahmendaten zum Wohnungsmarkt .....	10
5	Methodische Erläuterungen .....	11

## Zusammenfassung der wichtigsten Zahlen und Trends

### Gesamtwirtschaft

- Globale Konjunkturerholung nur moderat und regional verschieden. Überraschend starkes zweites Quartal in den USA.
- Leichter BIP-Anstieg im Euroraum; Verbesserung der Wirtschaftsstimmung und anderer Frühindikatoren außer im Baugewerbe; weitere Abnahme der Bauproduktion.
- Deutlicher BIP-Anstieg in Deutschland; spürbare Nachholeffekte der Bauwirtschaft nach dem langen Winter; Belebung bei Auftragseingängen und Produktion in der Industrie; schwächere Entwicklung in NRW.
- Gebremster Anstieg der Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten bei leicht verschärferten Richtlinien. Frühindikatoren für den Wohnungsbau weiterhin positiv.

### NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

- Geschäftsklima im Wohnungsbaugewerbe im zweiten Quartal rückläufig; zu Beginn des dritten Quartals deutlich verbessert
- Unternehmen beurteilten derzeitige Lage und künftige Entwicklung negativer als im Vorquartal
- Bautätigkeit ließ nach, Auftragslage verschlechterte sich
- Kapazitätsauslastung stagniert

### Soziale Wohnraumförderung

- deutlich weniger Bewilligungen als im 1. Halbjahr 2012
- Förderzusagen überwiegend im Segment selbst genutztes Wohneigentum



# 1 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die globale Konjunkturerholung ist nach wie vor moderat und verläuft regional uneinheitlich. Das Wirtschaftswachstum in wichtigen Schwellenländern verlor zuletzt an Dynamik. In China blieb der konjunkturelle Schwung im zweiten Quartal verhalten, das jährliche Wachstum ging von 7,7 Prozent auf 7,5 Prozent zurück. Die amerikanische Wirtschaft wuchs im zweiten Quartal überraschend deutlich mit einer Jahresrate von 1,7 Prozent. Dabei kamen vom US-Immobilienmarkt weiterhin positive Signale. Die Wohnungsbauinvestitionen nahmen im zweiten Quartal erneut deutlich um annualisierte 13,4 Prozent zu. Angesichts steigender Verkaufszahlen und reger Wohnungsbauaktivitäten sowie kontinuierlicher Preissteigerungen verbesserten sich die Aussichten für die weitere Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts mit positiven Wirkungen auf das Vermögen der privaten Haushalte.

Die Eurozone hat im Frühjahr vor allem dank eines kräftigen Wachstums in Deutschland sowie einer überraschend positiven Entwicklung in Frankreich die längste Rezession ihrer Geschichte überwunden. Nach sechs Rückgängen in Folge ist das BIP im zweiten Quartal 2013 gegenüber der Vorperiode um 0,3 Prozent gestiegen. Die von der EU erhobene europäische Wirtschaftsstimmung bei Unternehmen hellte sich im Juli deutlich auf und ist nun so gut wie seit April 2012 nicht mehr. Im Baugewerbe fiel der entsprechende Wert allerdings erneut um zuletzt 1 Punkt auf -31 Zähler. Die weiterhin schlechten Ergebnisse der Umfragen deuten auf eine anhaltende Schwäche im Baugewerbe hin. So verringerte sich im Mai die Produktion 0,3 Prozent gegenüber dem Vormonat, nachdem sie im April noch um 1 Prozent zulegen konnte. Dabei bestehen allerdings merkliche Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern. So verläuft das Wohnungsbaugeschehen in Deutschland wesentlich lebhafter als in Portugal oder Spanien.

Das deutsche BIP konnte im zweiten Quartal deutlich zulegen. Positive Impulse kamen dabei vor allem aus dem Inland. Sowohl von den privaten als auch von den öffentlichen Haushalten wurde mehr konsumiert als im Vorquartal. Außerdem zogen nach den ersten Angaben von Destatis die Investitionen wieder an. In der Industrie setzte sich im gesamten zweiten Quartal die Aufwärtstendenz bei den Auftragseingängen fort; diese stiegen gegenüber dem ersten Quartal um 1,2 Prozent. Die Produktion konnte im zweiten Quartal um 2,6 Prozent zulegen. In der Bauwirtschaft wurden nach dem langen Winter spürbare Nachholeffekte verzeichnet. Die Bauproduktion zog gegenüber dem witterungsbedingt schwachen Vorquartal mit einer Steigerung von 3,9 Prozent deutlich an. Auch die Bauinvestitionen verzeichneten im zweiten Quartal einen merklichen Anstieg.

In Nordrhein-Westfalen verlief die Entwicklung etwas schwächer als auf Bundesebene. Hier stiegen die Aufträge in der Industrie nur um 0,5 Prozent gegenüber dem ersten Quartal und die Industrieproduktion gab um 1,4 Prozent gegenüber der Vorperiode nach.

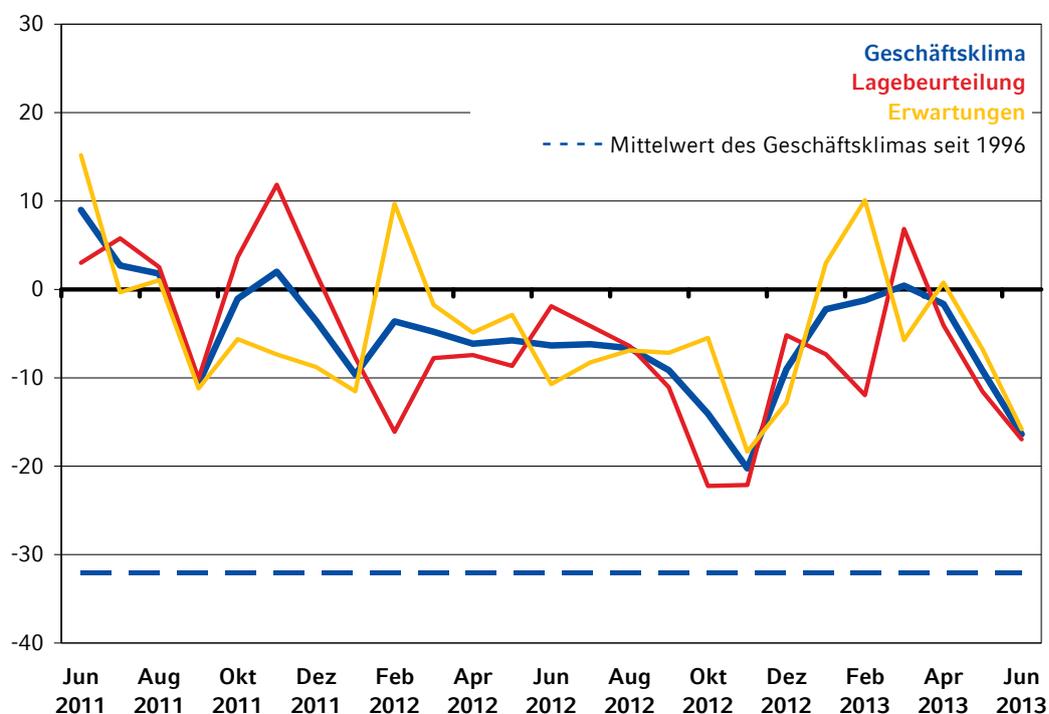
Der bundesweite Anstieg der Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten schwächte sich im zweiten Quartal 2013 ab. Bei im Verhältnis zum Vorquartal leicht verschärften Vergaberichtlinien der Banken steigerte sich das Kreditvolumen im Wohnungsbau im zweiten Quartal um 7 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Getragen wird die Entwicklung weiterhin von der guten Lage am Arbeitsmarkt sowie einem fortbestehenden Mangel an attraktiven Anlagealternativen. Das Geschäftsklima bei den freischaffenden Architekten hat sich nach den Ergebnissen der vierteljährlichen Umfrage des ifo Instituts zu Beginn des zweiten Quartals deutschlandweit spürbar verbessert und ist so gut wie zur Zeit des Wiedervereinigungsbooms. Getragen wird die Entwicklung sowohl von der sichtlich verbesserten Geschäftslage, als auch von den gestiegenen Geschäftserwartungen.

## 2 NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau

Seit Juni 2007 führt das ifo Institut im Auftrag der NRW.BANK eine Sonderauswertung des viel beachteten ifo Konjunkturtests Deutschland für das Land Nordrhein-Westfalen durch. Von den rund 7.000 befragten Unternehmen im gesamten Bundesgebiet entfallen rund 1.000 Unternehmen auf Nordrhein-Westfalen. Die Befragungsergebnisse dieser Unternehmen fließen in die Sonderauswertung für das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima ein. Ne-

ben dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Großhandel sowie dem Einzelhandel gehört auch das Bauhauptgewerbe zu den vier befragten Wirtschaftszweigen. Die vorliegende Publikation stützt sich auf die große Detailtiefe im Bausektor (Tief- und Hochbau). Ein Großteil der Auswertungen kann von der Hochbauebene ausgehend bis hin zum Wohnungsbau gewonnen werden.

Abb. 1: Geschäftsklima, Lagebeurteilung und Erwartungen im Wohnungsbau für Nordrhein-Westfalen, saisonbereinigt (Quelle: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima)



Im nordrhein-westfälischen Wohnungsbaugewerbe konnte sich die zu Jahresbeginn eingesetzte Stimmungsaufhellung im zweiten Quartal nicht fortsetzen – die Geschäftsklimabeurteilung ließ im Quartalsverlauf deutlich nach. Insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung in den nächsten sechs Monaten überwog der Pessimismus, auch die Lageeinschätzung trübte sich im Verlauf des zweiten Quartals zunehmend ein. (Beide Komponenten verbesserten sich jedoch am aktuellen Rand – besonders positiv war im Juli die Entwicklung der Erwartungen). Die Bautätigkeit nahm leicht ab und die Unterneh-

men klagten häufiger über knappe Auftragsbestände. Die im ersten Quartal geäußerte Erwartung der Unternehmen auf eine deutlich ausgeweitete Bautätigkeit im zweiten Quartal konnte demnach nicht realisiert werden. Auch die Reichweite der Auftragsreserven lag mit 2,2 Monaten unter dem Wert des Vorjahresquartals (2,3 Monate). Die Auslastung der Gerätekapazitäten blieb mit knapp 75 Prozent (Angabe zum Hochbau) jedoch nahezu auf Vorjahresniveau, auch hier konnte zu Beginn des dritten Quartals eine Zunahme auf 77 Prozent beobachtet werden.

# 3 Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

## empirica-Studie zu den 100 größten deutschen Städten: Unzureichendes preisgünstiges Wohnungsangebot für einkommensschwache Familien

Unter dem Titel „Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten“ legt die empirica AG eine im Auftrag der Bertelsmann-Stiftung erstellte Studie vor, die neben der Finanzierbarkeit von Wohnraum auch die Verfügbarkeit passender Wohnangebote untersucht.<sup>1</sup> Eine vierköpfige Familie ist der zugrunde liegenden Methodik zufolge von relativer Einkommensarmut betroffen, sofern sie monatlich weniger als 60 Prozent des mittleren, gewichteten Pro-Kopf-Einkommens zur Verfügung hat. In Deutschland sind das etwa 15 Prozent aller Einwohner.

Für die 100 einwohnerstärksten Städte Deutschlands kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass das Angebot für arme Familien sowohl quantitativ als auch räumlich äußerst begrenzt ist: Im Durchschnitt sind nur zwölf Prozent der für Familien geeigneten Wohnangebote für einkommensschwache Familien überhaupt finanzierbar. Im Mittel liegt die Hälfte der für diese Familien erschwinglichen Wohnangebote in nur neun Prozent der Wohnquartiere.

Neben der Finanzierbarkeit des Wohnraums ermittelt empirica zusätzlich das nach Abzug der Wohnkosten noch zur Verfügung stehende Budget. In 60 der

<sup>1</sup> empirica AG: Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten. Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte im Auftrag der Bertelsmann Stiftung. Gütersloh 2013

100 untersuchten Städte steht einkommensschwachen Familien nach Abzug der Miete weniger Geld zur Verfügung als der SGB II-Regelsatz.

Der Ermittlung dieser Durchschnittswerte liegt eine Berechnung zugrunde, die differenziert betrachtet werden sollte. Zur Preisermittlung werden die empirica-Angebotsmieten für familiene geeignete Wohnungen herangezogen. Als familiengeeignet gelten dabei alle Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern und 75 Quadratmetern Wohnfläche. Ausgehend von der Norm, dass jeder Person rein rechnerisch ein Zimmer zustehen sollte, ist das als Untergrenze zu betrachten.

Die Angebotsmieten bilden die Preissituation für Neuvertragsmieten gut ab. Nicht erfasst sind aber die tatsächlichen Mieten in bereits existierenden Mietverhältnissen. So wird zwar erkennbar, welche Chancen arme Familien bei einem möglichen Umzug hätten, aber nicht, in welchem Verhältnis dazu ihre aktuelle Wohnsituation steht.

Größe und Preis nicht inserierter Wohnungen können unter Verwendung der Angebotsdaten ebenfalls nicht ermittelt werden. Insbesondere untererfasst sind damit Bestände kommunaler Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften, die in der Regel vergleichsweise günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

## Diskussion um Einführung einer Mietpreisbremse für Wiedervermietungen

Die angespannten Wohnungsmärkte prosperierender Großstädte und Ballungsräume, die es Einkommensschwachen und zunehmend auch Normalverdienern erschweren, sich mit passendem Wohnraum zu versorgen, sind bereits seit längerer Zeit Thema in den Medien. In der Bundespolitik steht bezahlbarer Wohnraum im Wahljahr 2013 ebenfalls auf der Agenda.

SPD, Linke und Grüne forderten eine Eindämmung der stetig steigenden Wohnkosten mit Hilfe einer Mietpreisbremse. Derzeit sind lediglich Preissteigerungen in bereits bestehenden Mietverhältnissen limitiert. Bundesweit gilt seit Mai 2013, dass der Mietzins innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent steigen darf, in Einzelfällen dürfen die Länder den Prozentsatz auf 15 Prozent festlegen. Wird eine Wohnung neu vermietet, gibt es bislang keine Regelungen, die die Erhebung unangemessen hoher Mieten verhindern würden.

Diskutiert wurde deshalb, dass zum Schutz der Neumieter der Mietpreis nicht mehr als zehn Prozent über der im Mietpiegel festgelegten ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollte. Bei der Abstimmung im Bundestag sprachen sich CDU und CSU gegen eine Mietpreisbremse aus. Unabhängig davon löste das Thema in Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft eine breite Diskussion darüber aus, ob mehr staatlicher Eingriff die bestehenden Probleme auf den Wohnungsmärkten lösen könnten.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) gehört zu den Befürwortern einer Mietpreisbremse. Im Mai 2013 legte er einen Forderungskatalog vor, der eine Begrenzung der Neuvermietungsrenten enthält. Der DMB sieht vor allem „die etwa 10 Prozent der Mieterhaushalte [im Nachteil, d. Red.], die jährlich die Wohnung wechseln bzw. aus beruflichen Gründen umziehen müssen, junge Menschen, die eine Familie gründen, oder Studenten, die neu in die Stadt ziehen.“<sup>2</sup>

Kritiker der Mietpreisbremse argumentieren, dass eine Beschränkung der Mietpreise mit einer Begrenzung der möglichen Rendite einherginge und deshalb potenzielle Investoren abschrecken könnte. „Die Diskussionen über [...] Mietpreisbegrenzungen führen zu großer Unsicherheit in der Wohnungswirtschaft. So wird Neubau ausgebremst“, argumentiert GdW-Geschäftsführer Axel Gedaschko.<sup>3</sup>

Aus der Einführung einer Mietpreisbremse ergeben sich auch praktische Probleme: So ist beispielsweise ungeklärt, wie und durch wen die Einhaltung der Preisobergrenzen effektiv kontrolliert werden kann und was zu tun ist, falls kein qualifizierter Mietpiegel vorliegt, aus dem die ortsübliche Vergleichsmiete ersichtlich wird.

<sup>2</sup> Deutscher Mieterbund (Hrsg.): Wiedervermietungsrenten begrenzen – Vergleichsmietenregelungen verbessern, <http://www.mieterbund.de/5472.html>

<sup>3</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Angespannte Wohnungsmärkte in Großstädten: Mehr Neubau, weniger Regulierung notwendig. In: wi Wohnungspolitische Informationen 30 vom 25. Juli 2013, S. 1 f.

## Pestel-Institut zu „Wohnen der Altersgruppe 65plus“: Zunahme von Altersarmut und Pflegebedürftigkeit

Das Pestel-Institut setzt sich in einer neuen Studie, die im Juni 2013 veröffentlicht wurde, mit der Wohnsituation älterer Personen bis zum Jahr 2035 (bei einzelnen Indikatoren bis 2050) auseinander. Die Publikation „Wohnen der Altersgruppe 65plus“<sup>4</sup> entstand im Auftrag des Verbändebündnisses WOHNEN 65PLUS, dem unter anderem der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. und der Sozialverband VdK Deutschland e.V. angehören.

Die Untersuchung greift einige demografische Trends auf, die in den kommenden Jahren und Jahrzehnten wachsenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen werden. Ausgehend von der stetigen Zunahme der Zahl von Personen im Alter von 65 Jahren und mehr und der derzeitigen Wohnsituation dieser Altersgruppe zeichnet die Studie die dadurch entstehenden künftigen Herausforderungen nach: Bei generell starker Zunahme der Zahl älterer Menschen seit 1991 weist insbesondere die Gruppe der Hochbetagten, d.h. der Menschen im Alter von 85 und mehr Jahren, eine starke Zunahme um mehr als 80 Prozent auf.

Die meisten älteren Menschen leben in älteren Wohngebäuden, fast 55 Prozent der Senioren sind Wohneigentümer. Die Studie geht nun davon aus, dass mit der Zunahme der Zahl älterer Menschen auch die Zahl der Pflegebedürftigen steigt. Gleichzeitig steigt aufgrund der Absenkung des Rentenniveaus, zunehmend unsteher Erwerbsbiografien und der Zunahme prekärer Beschäftigungsverhältnisse das Risiko, im Alter auf Grundsicherungsleistungen angewiesen zu sein. Es entstehen höhere gesamtgesellschaftliche Kosten, denn ärmere Seniorenhaushalte können die Kosten für Pflege und eventuelle Heimunterbringung nicht mehr allein schultern.

Die Studie kommt daher zu dem Ergebnis, dass die bisherige Wohnsituation vieler

Älterer im Wohneigentum mit hoher Pro-Kopf-Wohnfläche zukünftig für viele Senioren nicht mehr erreicht bzw. finanziert werden kann und geht daher von einer zunehmenden Wohnmobilität älterer Menschen aus. Es „[...] werden zunehmend Haushalte aus ökonomischen Gründen zur Reduzierung der Wohnfläche gezwungen.“<sup>5</sup>

Das Pestel-Institut bietet Handlungsempfehlungen an, die eine Ausweitung des Angebotes an barrierearmen Wohnungen befürworten, um der Problematik steigender Wohnkosten bei sinkenden Einkommen entgegenzuwirken: „In den Städten ist der Wechsel von Haushalten der Altersgruppe 65plus in kleinere Wohnungen bzw. gemeinschaftliche Wohnformen zu forcieren.“<sup>6</sup>

Bei differenzierter Betrachtung der Studie fällt auf, dass der Eindruck erweckt wird, jede Person der Altersklasse „65 plus“ benötige eine barrierefreie bzw. -arme Wohnung. Bereits die heutige ältere Generation ist wesentlich gesünder als noch ihre Elterngeneration, der lange Zeithorizont der Studie bis zum Jahr 2035 blendet eventuell lebenserleichternde und/ oder -verlängernde medizinische oder technische Weiterentwicklungen komplett aus.

Im Jahr 2035 werden die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre nahezu vollständig das Rentenalter erreicht haben. Außer Acht gelassen wird, dass in den Folgejahren nur noch geburtenschwächere Jahrgänge in Rente gehen und dadurch allmählich die Rentenkassen, Sozialsysteme und letztlich auch Wohnungsmärkte entlasten.

Fraglich ist zudem, ob und inwieweit ältere Eigentümerhaushalte tatsächlich zum Umzug in barrierefreie Wohnungen zu bewegen sind. Gerade die ältere Generation verbleibt in aller Regel so lang in den eigenen vier Wänden, bis es buchstäblich nicht mehr anders geht.

<sup>4</sup> Pestel Institut (Hrsg.): Wohnen der Altersgruppe 65plus. Hannover 2013

<sup>5</sup> Pestel Institut (Hrsg.): ebd., S. 25

<sup>6</sup> Pestel Institut (Hrsg.): ebd., S. 28

## 4 Übersicht: Rahmendaten zum Wohnungsmarkt

	Jun 2012	Jun 2013	Veränderung zum Vorjahresmonat
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Arbeitslosenzahl	727.470	754.102	3,7%
Preisindex der Lebenshaltung (2010=100)	104	106	2,1%
Preisindex Bruttomieten (2010=100)	103	105	1,6%
Preisindex Nettomieten (2010=100)	103	105	1,6%
darunter: Altbauwohnungen	103	105	1,4%
Neubauwohnungen	103	105	1,7%
Preisindex Wohnungsnebenkosten (2010=100)	103	105	1,5%
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (2005=100) <sup>1)</sup>	119	121	1,6%
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest)	3,17%	2,78%	-0,39 %-Punkte
NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau	-6,35	-16,37	-10,02 Punkte
Geschäftsbeurteilung Wohnungsbau	-1,83	-16,89	-15,06 Punkte
Geschäftserwartungen Wohnungsbau	-10,77	-15,84	-5,07 Punkte
Europace-Preisindex <b>neue</b> Ein- und Zweifamilienhäuser	114	120	5,0%
Europace-Preisindex <b>gebrauchte</b> Ein- und Zweifamilienhäuser	98	105	7,3%
Deutsche-Hypo-Immobilienklimaindex	119	121	1,7%
Wohnklimaindex	166	164	-1,0%
Immobilienkonjunkturindex	202	228	12,6%
<b>Bauwirtschaft und Bautätigkeit</b>			
Baugenehmigungen gesamt <sup>1)</sup>	14.289	15.910	11,3%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	1.190	365	-69,3%
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	5.537	6.874	24,1%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	1.017	320	-68,5%
Mehrfamilienhäuser <sup>1)</sup>	6.246	7.153	14,5%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2)</sup>	173	45	n/a
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2010=100)			
– gesamt (alle Betriebe)	122	113	-7,6%
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	140	126	-10,0%
AuftragseingangsindeX Bauhauptgewerbe (2010=100)			
– gesamt (real)	104	114	9,3%
– Wohnungsbau	106	134	27,1%

<sup>1)</sup> Monat Mai

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

## 5 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>7</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>8</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>9</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>10</sup>

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

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>11</sup>

<sup>7</sup> IT.NRW (Hrsg.): Statistische Berichte. Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf, November 2011, S. 6 ff.

<sup>8</sup> IT.NRW, [http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhauspt\\_aindex.html](http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhauspt_aindex.html)

<sup>9</sup> IT.NRW, [http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhauspt\\_pindex.html](http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhauspt_pindex.html)

<sup>10</sup> Europace AG, <http://www.europace.de/epx-hedonic.html>

<sup>11</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](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, August 2013**

## 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.



