

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen
Wohnungsmarkt NRW aktuell
4. Quartal 2012



Inhalt

1	Konjunkturelle Rahmenbedingungen	5
	1.1 Hypothekarzinsen	6
	1.2 Immobilienindizes	7
	Europace-Hauspreisindex EPX.....	7
	Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index.....	8
2	Entwicklung der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen ..	9
	2.1 NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau	9
	2.2 Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk.....	10
	2.3 Auftragseingangs- und Produktionsindex.....	11
3	Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen....	12
4	Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik...14	
	Nordrhein-westfälisches Bauministerium stellt Pläne zum Wohnraumförderprogramm 2013 vor	14
	Mietrechtsänderungsgesetz passiert Bundesrat.....	14
	Neue BBSR-Raumordnungsprognose: Demografischer Wandel betrifft Deutschland flächendeckend.....	14
	Bauwirtschaft rechnet für 2013 mit weiterhin positiver Wirkung des Wohnungsbaus.....	14
5	Übersicht: Rahmendaten zum Wohnungsmarkt	15
6	Methodische Erläuterungen	16

Zusammenfassung der wichtigsten Zahlen und Trends

Gesamtwirtschaft

- Gebremste internationale Konjunktur. Verbesserte Entwicklung in den Schwellenländern. Insgesamt positive Konjunktursignale aus den USA, insbesondere vom Immobilienmarkt.
- Deutliche Abkühlung der Wirtschaftsentwicklung in der Eurozone, Stimmungseintrübung im Baugewerbe, rückläufige Bauproduktion.
- In Deutschland kräftiger BIP-Rückgang, Erholung bei Produktion und Auftragseingängen zum Jahresende, weitere Verbesserung des ifo-Geschäftsklimas. Privater Konsum robust. Leicht bessere Entwicklung in NRW als auf Bundesebene, Industrieproduktion in NRW positiv.
- Zuletzt deutlicher Rückgang der deutschen Bauproduktion, Stützung durch den privaten Wohnungsbau. Leichte Verschärfung der Richtlinien für die Wohnungsbaukreditvergabe bei weiterhin hoher Nachfrage.

NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima

- Geschäftsklima im Wohnungsbaugewerbe: schwächeres viertes Quartal, erfreulicher Jahresbeginn
- Derzeitige Lage und künftige Entwicklung wurden zum Quartalsende zunehmend besser beurteilt
- Auftragsbestand erholt sich zunehmend
- Kapazitätsauslastung steigt zu Jahresbeginn

Soziale Wohnraumförderung

- Von Januar bis November 2012 insgesamt mehr Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum
- Weniger Bewilligungen im Vergleich zum Vorjahr: historisch niedrige Hypothekenzinsen sorgen für hohe Attraktivität des frei finanzierten Wohnungsbaus

1 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Deutsche Bundesbank: Hypothekarzinsen (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

Das weltweite Wirtschaftswachstum blieb im vierten Quartal weiterhin gedämpft. In den Schwellenländern verbesserte sich jedoch, insbesondere aufgrund binnenwirtschaftlicher Impulse, die konjunkturelle Situation leicht gegenüber dem Vorquartal. Das US-BIP ging im vierten Quartal annualisiert um 0,1 Prozent zurück. Gleichwohl gab es auch für Amerika einige positive Meldungen. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen merklich, der private Konsum war weiterhin robust und der Wohnungsbau erhöhte sich um 15 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Damit ist der Aufwärtstrend im Wohnungsbau seit sieben Quartalen ungebrochen. Offenbar hat der Immobilienmarkt seinen Tiefpunkt überschritten. Der Verkaufsdruck lindert sich spürbar. So dauerte es beispielsweise bei derzeitigem Verkaufstempo 4,4 Monate, bis alle aktuell angebotenen bestehenden Bauten verkauft sein würden. Dieser Wert liegt im Rahmen des langfristigen Durchschnitts und deutlich unter den Werten von vor einem Jahr.

Die Verringerung des BIP im Euroraum war mit 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal unerwartet kräftig. Auch die von der EU erhobene Wirtschaftsstimmung bei Unternehmen und Verbrauchern überraschte mit nochmals verschlechterten Werten gegenüber dem Vorquartal. Die Stimmung im Baugewerbe blieb im vierten Quartal deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnitts und zeigte die schwächsten Werte des Gesamtjahres 2012. Die Bauproduktion sank im Dezember um 1,7 Prozent gegenüber dem Vormonat und um 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit ist auch das vierte Quartal schlechter gegenüber dem Vorquartal ausgefallen. Belastet wurden die Immobilienmärkte durch die Verschär-

fung der Kreditvergabebedingungen für Wohnungsbaukredite und Korrekturen in einigen regionalen Märkten. Zudem blieb die Arbeitslosenquote auf Rekordniveau.

Die deutsche Wirtschaft erlitt im vierten Quartal einen Rückschlag. Das BIP sank um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Allerdings haben sich zum Jahresende Auftragseingänge und Produktion leicht erholt und das Ifo-Geschäftsklima signalisierte nach dreimaliger Verbesserung einen konjunkturellen Wendepunkt. Die Konsumnachfrage zeigte sich im vierten Quartal unverändert stabil. Die Wirtschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen war etwas besser als im Bundesdurchschnitt. Die Rückgänge bei den Auftragseingängen waren geringer und die Industrieproduktion konnte sogar gegen den bundesdeutschen Abwärtstrend leicht zulegen.

Die Verunsicherung der Bauinvestoren aufgrund der Staatsschuldenkrise hat sich in den aktuell vorliegenden Daten aus November deutlich niedergeschlagen. Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe verringerte sich um 6,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Ursächlich für den Rückgang war die Zurückhaltung im Wirtschaftsbau und im Öffentlichen Bau. Die Baukonjunktur wurde lediglich noch vom Wohnungsbau gestützt. Sowohl der Auftragseingang (+ 2,8 %) als auch der Umsatz (+ 1,7 %) entwickelten sich im November freundlich. Weiterhin spielen hier das niedrige Zinsniveau, ein stabiler Arbeitsmarkt und die derzeit hohe Nachfrage nach Sachwerten eine große Rolle.

Im vierten Quartal wurden bei der privaten Baufinanzierung die Kreditrichtlinien erneut verschärft, wenn auch nicht so stark wie im Vorquartal. Der seit Beginn

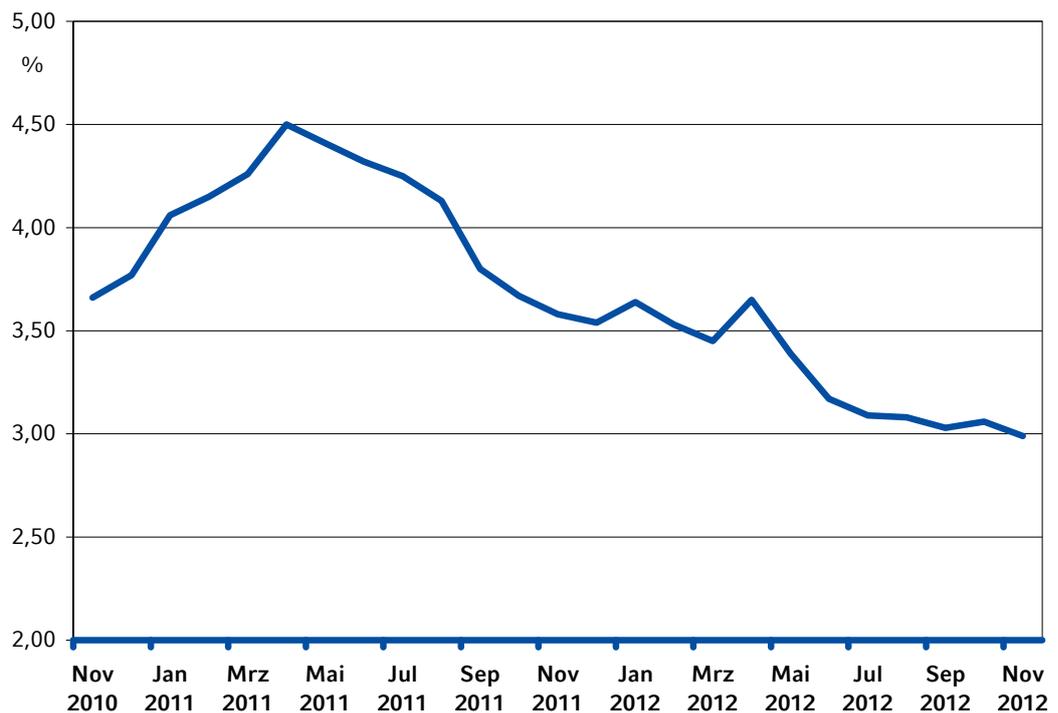
der Staatsschuldenkrise anhaltende Trend einer zunehmenden Nachfrage nach privaten Wohnungsbaukrediten setzte sich auch im Schlussquartal 2012 weiter fort.

Das Geschäftsklima bei den freischaffenden Architekten hat sich nach den Umfrageergebnissen des ifo-Instituts zu Beginn

des vierten Quartals 2012 weiter moderat eingetrübt. Die Geschäftslage wird aber aktuell noch positiv beurteilt. Der KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) deutete im Dezember 2012 zudem eine lebhaftere Wohnungsneubauaktivität in den kommenden Monaten an.

1.1 Hypothekenzinsen

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



Nach dem im dritten Quartal 2012 erreichten Rekord-Tiefstand gaben die Hypothekenzinsen im vierten Quartal 2012 noch einmal nach. Einer sehr leichten Zunahme des Zinssatzes zum Oktober (+ 0,03 Prozentpunkte auf 3,06 %) folgte

eine deutliche Abnahme auf zunächst 2,99 Prozent im November, dann 2,94 Prozent im Dezember. Damit ist ein neuer Tiefstand erreicht: In den vergangenen zehn Jahren waren Wohnungsbaukredite zu keinem Zeitpunkt günstiger.

1.2 Immobilienindizes

Europace-Hauspreisindex EPX

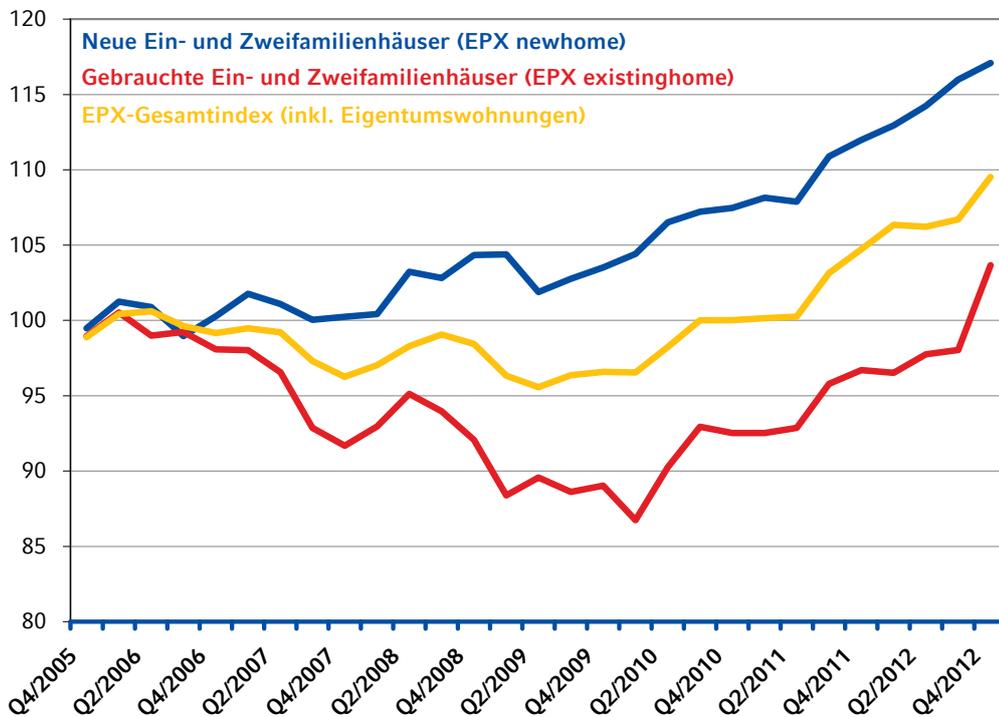


Abb. 2:
Preisindizes für neue
und gebrauchte selbst
genutzte Ein- und
Zweifamilienhäuser
(Quelle: Europace AG,
eigene Darstellung)

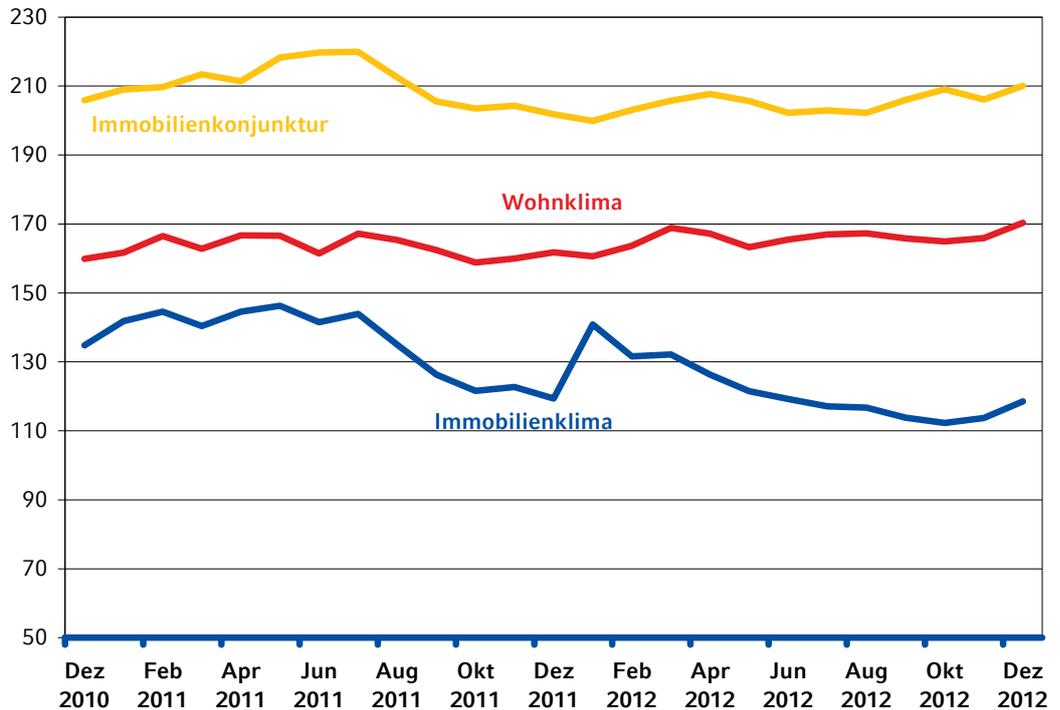
Entsprechend der überaus positiven Lage im Wohnungsbau zogen alle Europace-Hauspreisindizes zum Jahresende noch einmal stark an.

Den stärksten Zuwachs konnte der Index für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnen. Er legte von September aus um überdurchschnittliche 5,7 Punkte auf einen Wert von 103,7 Indexpunkten zu.

Der stetige Aufwärtstrend bei den neuen Ein- und Zweifamilienhäusern setzte sich im vierten Quartal fort. Während der drei letzten Monate des Jahres 2012 stieg der Indexwert, ausgehend von 116,0 Punkten im September, auf zuletzt 117,1 Punkte an. Die positive Entwicklung aller Preisindizes schlug sich in der Konsequenz auch im Gesamtindex nieder. Mit 109,5 Punkten erreichte er im Dezember einen neuen Höchstwert.

Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index

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



Sowohl Wohn- und Immobilienklima als auch der Immobilienkonjunkturindex konnten sich nach der leicht schwächeren Phase während des dritten Quartals im vierten Quartal 2012 wieder erholen.

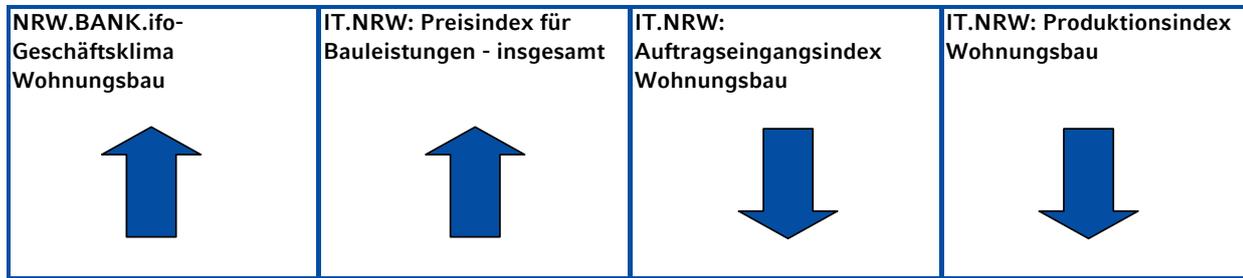
Kontinuierliche Stabilität auf hohem Niveau zeichnete den Wohnklimaindex im gesamten Jahresverlauf aus. Zum Jahresende konnte er noch einmal zulegen und erreichte mit 170,4 Punkten im Dezember ein neues Allzeithoch.

Das Immobilienklima, das zuletzt einen Negativtrend aufwies und nur in Ansätzen

vom stabilen Wohnklima gestützt wurde, zog im vierten Quartal an und erreichte mit 210,1 Punkten den positivsten Wert seit Herbst 2011. Das hohe Niveau im Verlauf des Jahres 2011 konnte jedoch bisher nicht erreicht werden. Ob die positive Entwicklung zum Quartalsende eine Trendwende einläutet, bleibt abzuwarten.

Die Immobilienkonjunktur hielt mit der guten Stimmungslage Schritt und erreichte mit 210,1 Punkten im Dezember den höchsten Wert seit August 2011.

2 Entwicklung der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen



Entwicklung im Vergleich zum vorangegangenen Quartal

2.1 NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima Wohnungsbau

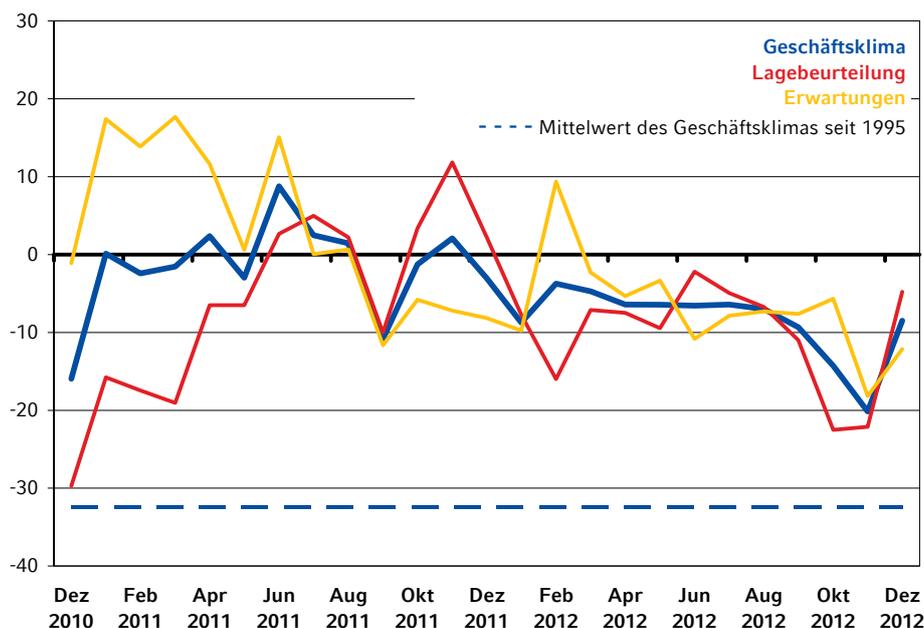


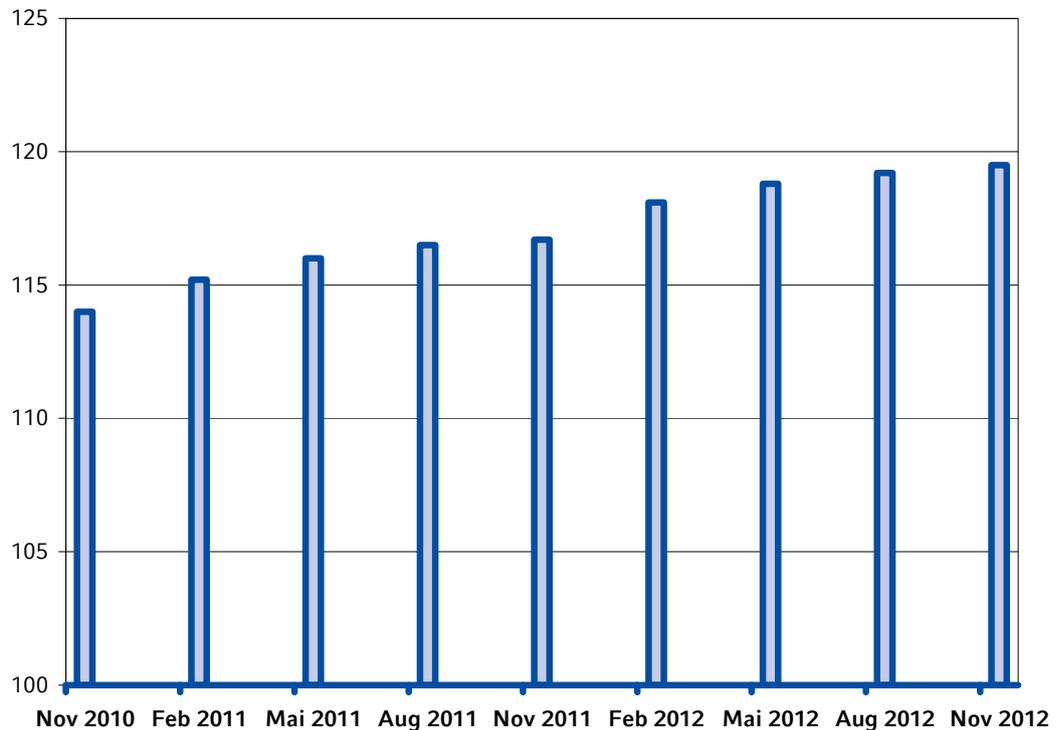
Abb. 4: Geschäftsklima, Lagebeurteilung und Erwartungen im Wohnungsbau für Nordrhein-Westfalen, saisonbereinigt (Quelle: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima)

Die für das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima befragten Unternehmen des seasonsensiblen Wohnungsbaugewerbes haben im vierten Quartal sowohl die aktuelle Lage als auch die künftige Entwicklung ungünstiger bewertet. Der Rückgang war vor allem auf die Oktober- und November-Befragung zurückzuführen. Zum Quartalsende und zu Jahresbeginn erholte sich die Geschäftslage zunehmend und blieb deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.

Bei der Beurteilung der Auftragsentwicklung war das Ende des vierten Quartals und insbesondere der Januar besonders erfreulich, auch die Reichweite der Auftragsbestände nahm deutlich zu. Entsprechend stieg zu Jahresbeginn auch die Kapazitätsauslastung (Angabe zum Hochbau) auf rund 78 Prozent leicht an. Die tendenziell bessere Einschätzung der Beschäftigungsentwicklung (Angabe zum Bauhauptgewerbe) dürfte vor allem auf das gute Quartalsende und den erfreulichen Jahresbeginn zurückzuführen sein.

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 stieg im November 2012, stellvertretend für das vierte Quartal, leicht auf 119,5 Punkte an. Erkennbar ist im Jahresverlauf die nachlassende Dynamik der Entwicklung: Im Vergleich zum dritten Quartal nahm der Indexwert nur noch um 0,3 Punkte zu. Vom vierten Quartal 2011

bis zum ersten Quartal 2012 fand ein deutlicher Preissprung statt, so dass derzeit noch nicht abgeschätzt werden kann, ob ein solcher Sprung auch zu Beginn des Jahres 2013 folgt oder ob sich die Preisentwicklung allmählich stabilisiert. Der Preisindex scheint sich aber langsam auf einem hohen Niveau einzupendeln.

2.3 Auftragseingangs- und Produktionsindex

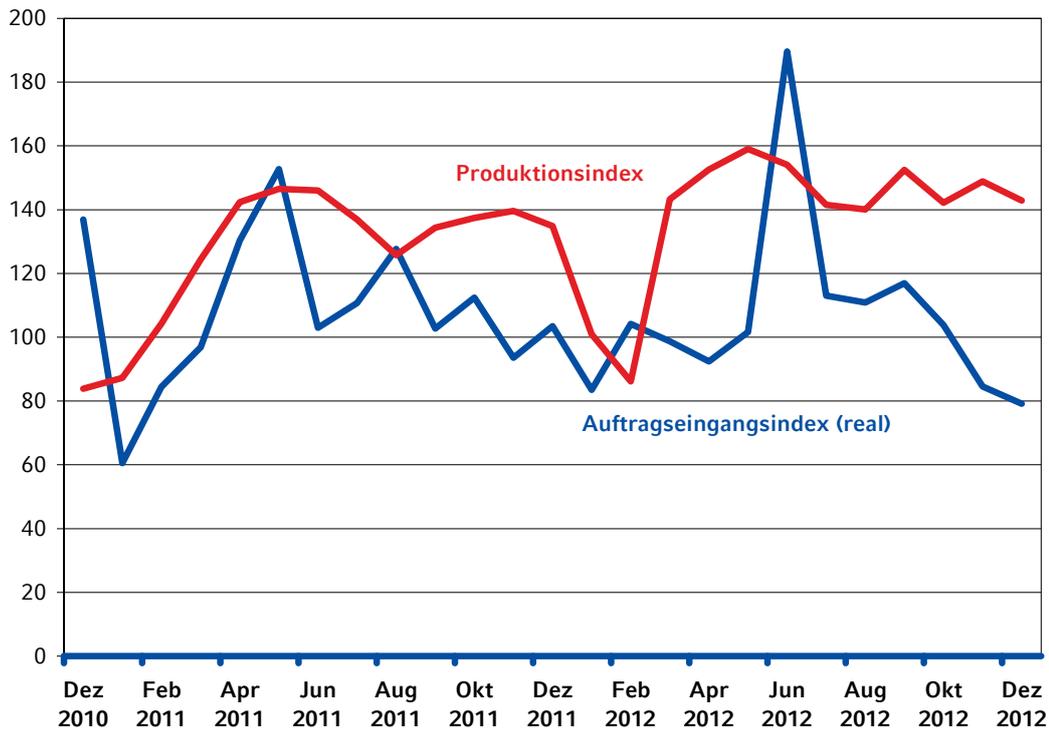


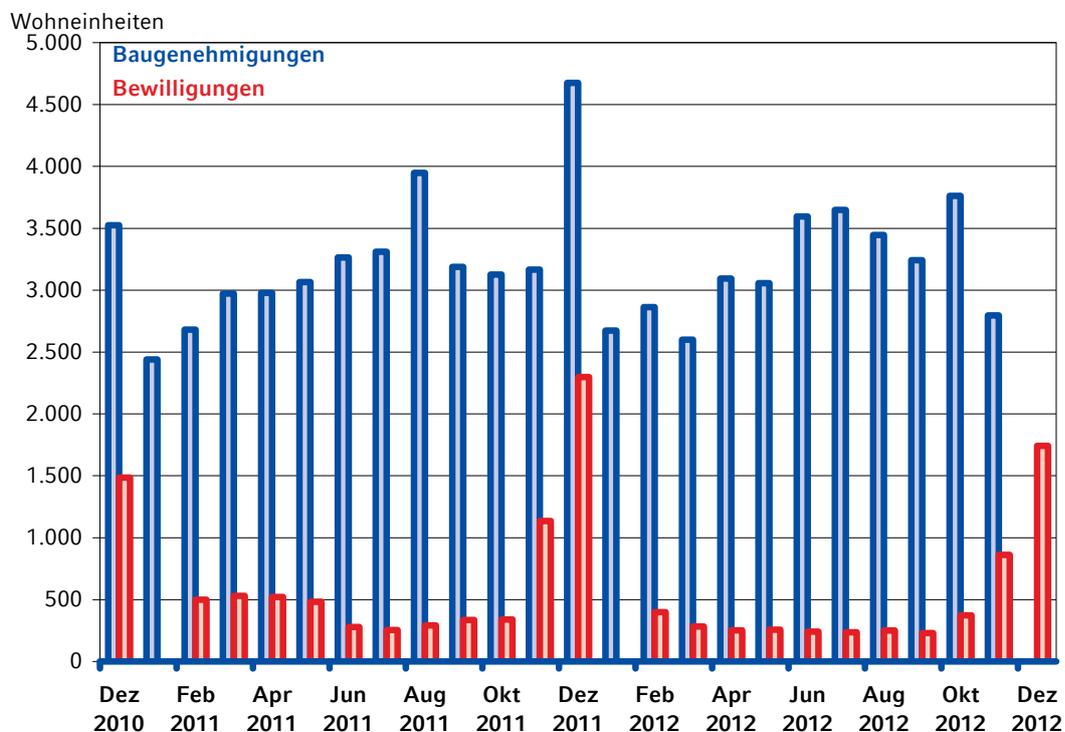
Abb. 6:
Auftragseingangs-
und Produktionsindex
im nordrhein-
westfälischen Woh-
nungsbau
(Quelle: IT.NRW, ei-
gene Darstellung)

Nach einem kleinen Zwischenhoch von 116,9 Punkten im September sackte der Auftragseingangsindex im Verlauf des vierten Quartals 2012 auf 79,2 Punkte im Dezember ab. Dies ist der niedrigste Wert seit Januar 2011, für einen Wintermonat jedoch nicht ungewöhnlich. Seit 2005 wies allerdings der Januar den jeweils niedrigsten Wert des Jahresverlaufs auf, weshalb der Tiefpunkt des Winters 2012/2013 möglicherweise noch nicht erreicht ist.

Der überdurchschnittliche Anstieg des Auftragseingangsindex im Juni 2012 spiegelte sich bislang nicht markant in der Höhe des Produktionsindex wider. Zum Jahresende hin blieb der Index weitgehend stabil und erreichte im Dezember noch 142,9 Punkte. Gegebenenfalls schlägt sich der starke Negativtrend des Auftragseingangsindex in den kommenden Monaten im Produktionsindex nieder.

3 Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

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



Insgesamt wurden in den ersten elf Monaten des Jahres 2012 mehr Wohnungen genehmigt, als noch zwischen Januar bis November des Vorjahres (2012: 34.780, 2011: 34.141). Die rückläufige Zahl von Baugenehmigungen im November (fast 12 Prozent weniger Genehmigungen, verglichen mit November 2011) änderte noch nichts an dieser Jahresbilanz. Traditionell gilt der Dezember als Monat mit hoher Genehmigungszahl.¹

Die Entwicklung der Bewilligungen folgte im vierten Quartal 2012 der gewohnten Struktur im Jahresablauf: Zum Ende des Jahres zog die Zahl der Bewilligungen im Dezember noch einmal merklich auf 1.742 an. Insgesamt wurden bis dahin 5.122 Wohnungen bewilligt. Allgemein konnte das hohe Bewilligungsniveau der letzten Jahre aber nicht wieder erreicht werden.

Über den Jahresverlauf betrachtet ist die deutlich niedrigere absolute Zahl von Bewilligungen im Vergleich zum Vorjahr erkennbar (-26,5 %). Während sich die Gesamtzahl der Baugenehmigungen positiv entwickelte, konnte die Zahl der Bewilligungen nicht mehr Schritt halten. Ursache dafür ist der durch die anhaltend günstige Zinslage für Investoren attraktive Wohnungsbau im frei finanzierten Segment. Im Bereich der sozialen Wohnraumförderung, und dort insbesondere im Mehrfamilienhaussegment, wird derzeit hingegen nur äußerst zurückhaltend investiert.

¹ Die Baugenehmigungszahlen für Dezember 2012 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht vor.

Förderprogramme 2012 - Monatsergebnisse

Stand: 31. Dezember 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	330	343	337	1.010	457	1.081	2.113	3.651	6.467	-28,6%
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen	72	114	131	317	264	649	1.585	2.498	3.054	-36,0%
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb	164	135	99	398	108	213	157	478	2.068	-5,5%
- Erwerb bestehenden Wohnraums	73	66	41	180	62	95	67	224	770	-46,4%
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze	21	28	66	115	23	124	304	451	575	-11,8%
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	35	14	7	56	48	530	297	875	1.047	-29,1%
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	68	9	17	94	15	77	29	121	383	-2,5%
Summe Wohnraumförderungsprogramm	433	366	361	1.160	520	1.688	2.439	4.647	7.897	-27,7%

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

4 Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

Nordrhein-westfälisches Bauministerium stellt Pläne zum Wohnraumförderprogramm 2013 vor

Im Dezember 2012 stellte das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr erstmals die Pläne für das Wohnraumförderprogramm 2013 vor. Aus dem Programmvolumen in Höhe von insgesamt 800 Mio. Euro sollen für bis zu 70 Mio. Euro erstmals auch Maßnahmen zur Quartiersentwicklung gefördert werden.

Die Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A soll in stark angespannten Märkten, wie etwa den Großstädten der Rheinschiene, auf maximal 6,25 Euro steigen. Die neuen Förderbestimmungen werden Ende Februar 2013 bekannt gegeben.

Mietrechtsänderungsgesetz passiert Bundesrat

Voraussichtlich zum 1. April 2013 tritt das geänderte Mietrechtsgesetz in Kraft. Anfang Februar wurde es im Bundesrat verabschiedet und enthält eine Reihe von Neuerungen für Mieter und Vermieter. Die wichtigsten Veränderungen betreffen Rechte rund um Modernisierungsmaßnahmen. So muss der Vermieter dem Mieter künftig Modernisierungsmaßnahmen inklusive Umfang, voraussichtlichem Beginn und Dauer mindestens drei Monate

vorher ankündigen. Bei energetischer Modernisierung darf der Mieter in Zukunft, sofern die Maßnahme nicht länger als drei zusammenhängende Monate andauert, die Miete nicht mehr mindern. Schlussendlich müssen Mieter ab Inkrafttreten des Gesetzes Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich dulden, vorausgesetzt, dass er dadurch keiner unzumutbaren Härte ausgesetzt wird.

Neue BBSR-Raumordnungsprognose: Demografischer Wandel betrifft Deutschland flächendeckend

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) legte Ende 2012 eine neue Raumordnungsprognose bis zum Zeithorizont 2030 vor. Entsprechend den Ergebnissen der Prognose wird sich jedoch nicht nur die Schrumpfung, Alterung und Diversifikation der Bevölkerung in Deutschland fortsetzen. Auf der Grund-

lage von Daten der letzten zehn Jahre geht das BBSR für die Zukunft davon aus, dass es kaum noch Regionen geben wird, die sich dem demografischen Wandel nicht stellen müssen. Auf der Webseite des BBSR, www.bbsr.bund.de, stehen weiterführende Informationen zur Raumordnungsprognose 2030 zur Verfügung.

Bauwirtschaft rechnet für 2013 mit weiterhin positiver Wirkung des Wohnungsbaus

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes bewerten die Entwicklung des Wohnungsbaus als unverändert positiv. Sie rechnen mit einem nominalen Umsatzwachstum von 2 Prozent und

damit einer stabilen Baukonjunktur im Jahr 2013. Der Umsatzzuwachs im Wohnungsbausegment soll nach Angaben der Verbandspräsidenten bei 3,5 Prozent liegen.

5 Übersicht: Rahmendaten zum Wohnungsmarkt

	Dez 2011	Dez 2012	Veränderung zum Vorjahresmonat
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Arbeitslosenzahl	686.784	721.616	5,1%
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	111	114	2,1%
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	108	109	1,1%
Preisindex Nettomieten (2005=100)	108	109	1,2%
darunter: Altbauwohnungen	107	108	1,1%
Neubauwohnungen	108	109	1,2%
Preisindex Wohnungsnebenkosten (2005=100)	109	110	0,8%
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (2005=100) ¹⁾	117	120	2,4%
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest)	3,54%	2,94%	-0,60 %-Punkte
Europace-Preisindex neue Ein- und Zweifamilienhäuser	112	117	4,6%
Europace-Preisindex gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	97	104	7,2%
Bauwirtschaft und Bautätigkeit			
Baugenehmigungen gesamt ¹⁾	34.141	34.780	1,9%
darunter: Soziale Wohnraumförderung ²⁾	6.964	5.122	-26,5%
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	16.867	15.473	-8,3%
darunter: Soziale Wohnraumförderung ²⁾	2.189	2.068	-5,5%
Mehrfamilienhäuser ¹⁾	13.841	15.728	13,6%
darunter: Soziale Wohnraumförderung ²⁾	4.775	3.054	-36,0%
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100)			
– gesamt (alle Betriebe)	122	127	4,2%
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	135	143	6,0%
Auftragseingangsindex Bauhauptgewerbe (2005=100)			
– gesamt (real)	85	74	-12,7%
– Wohnungsbau	104	79	-23,5%

¹⁾ Monat November

²⁾ 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.²

Auftragseingangindex im Wohnungsbau (IT.NRW)

Der Auftragseingangindex 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.³

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

³ IT.NRW, http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup_t_index.html

Produktionsindex im Wohnungsbau (IT.NRW)

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

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.⁵

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.⁶

⁴ IT.NRW, http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaup_t_index.html

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

⁶ 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
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Düsseldorf, Februar 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.

