

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





# Inhalt

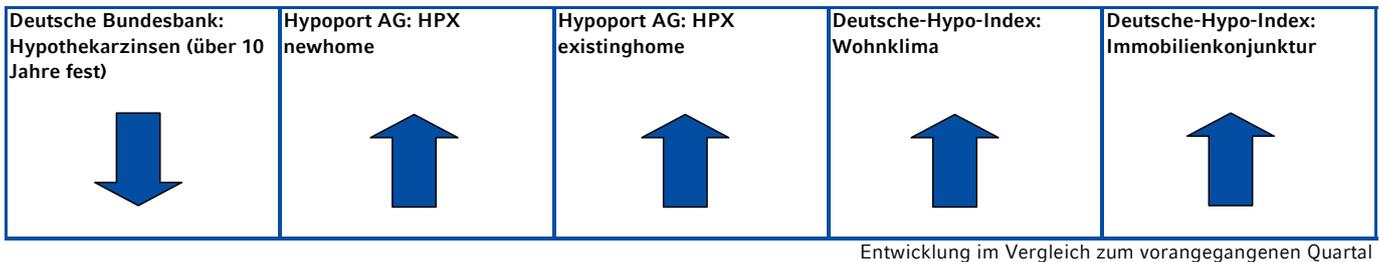
<b>1</b>	<b>Konjunkturelle Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Hypothekarzinsen .....	6
1.2	Immobilienindizes .....	7
	Europace-Hauspreisindex EPX.....	7
	Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index.....	8
<b>2</b>	<b>Entwicklung der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen ..</b>	<b>9</b>
2.1	NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima .....	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>	
	WoFP 2012 setzt den Schwerpunkt auf die Schaffung von Mietwohnraum .....	14
	LBS West: Bestandserwerb mit deutlichem Vorsprung vor Neubau.....	14
	Wohnungsunternehmen Vivawest geht an den Start .....	14
<b>5</b>	<b>Übersicht: Rahmendaten zum Wohnungsmarkt .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Methodische Erläuterungen .....</b>	<b>16</b>

## Zusammenfassung der wichtigsten Zahlen und Trends

- Stabilisierung der Weltkonjunktur. Entwicklung der Schwellenländer aufwärtsgerichtet. China moderater Dämpfer der globalen Erholung. Fortgeschrittene Volkswirtschaften insgesamt mit fragilem Wachstum. Voraussichtliche verbesserte Wirtschaftsentwicklung in Japan.
- Erholung der US-Wirtschaft intakt. Anstieg des privaten Konsums. Arbeitslosigkeit weiterhin hoch.
- Entlastung an den Finanzmärkten durch Umschuldung Griechenlands und Drei-Jahres-Tender der EZB. Keine Überwindung der Staatsschuldenkrise. Milde Rezession im Euro-raum.
- In Deutschland Stagnation – allerdings besser als meiste Euro-Staaten. Saisonbedingter Rückgang der Produktion. Zurückgehende Auftragseingänge durch schwachen Euro-raum. NRW hier etwas besser als Bund.
  
- Geschäftsklima im Wohnungsbaugewerbe weniger günstig
- Witterungsbedingte Eintrübung der Lageeinschätzung
- Auftragsbestand leicht rückläufig
- Kapazitätsauslastung lag unter dem Vorquartalswert
- Einschätzung der künftigen Bautätigkeit überwiegend optimistisch
- Soziale Wohnraumförderung mit hoher Bewilligungszahl, bedingt durch den Bewilligungsstopp im Vorjahr



# 1 Konjunkturelle Rahmenbedingungen



Die Weltwirtschaft dürfte sich, nach den Frühindikatoren zu urteilen, im ersten Quartal leicht positiv entwickelt haben. Der hohe Ölpreis dämpfte die Aufwärtsentwicklung. Die Schwellenländer sind weiterhin die globalen Wachstumstreiber, ihre Wachstumsdynamik sollte allerdings etwas nachgelassen haben. In China fiel das Wachstum auf 8,1 Prozent im Vergleich zu 8,9 Prozent im Vorquartal. Dies lag insbesondere an den gesunkenen Investitionen und dem zurückgehenden Außenbeitrag. Bei den entwickelten Staaten sollte Japan, aufgrund der verstärkten Wiederaufbaumaßnahmen nach der Tsunami-Katastrophe, eine gute Wirtschaftsentwicklung im ersten Quartal aufweisen.

Die wirtschaftliche Erholung in den Vereinigten Staaten ist weiterhin intakt. Das US-Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Quartal moderat um 2,2 Prozent gestiegen. Die Einzelhandelsumsätze konnten an Schwung gewinnen und lagen über den Erwartungen der meisten Volkswirte. Besonders gut verlief der Autohandel, allerdings erhöhten auch die gestiegenen Spritpreise die Umsätze. Die Unternehmen haben ebenfalls zur positiven Entwicklung beigetragen. Die Lagerhaltung ist ausgeweitet worden. Die Arbeitslosigkeit lag auf weiterhin hohem Niveau, verringerte sich aber im Quartalsverlauf weiter. Die konjunkturellen Aussichten sind insgesamt gut, doch deuten die Frühindikatoren nicht mehr einstimmig auf einen positiven Trend hin.

Im ersten Quartal wurde das wirtschaftliche Geschehen im Euroraum wesentlich vom Verlauf der Staatsschuldenkrise beeinflusst. Nach einer Phase besonders hoher Unsicherheit im vierten Quartal

2011 führten die problemlose Umschuldung der griechischen Staatsschulden und der Einsatz der beiden Drei-Jahres-Tender der EZB zu einer gewissen Beruhigung an den Finanzmärkten. Eine Entwarnung konnte allerdings nicht gegeben werden. Die Zinsen für Staatstitel insbesondere aus den südeuropäischen Peripherieländern zeigten sich volatil, blieben aber insgesamt auf erhöhtem Niveau. Die schwierige Situation spiegelt sich in den bereits vorliegenden Daten wider. Die Industrieproduktion blieb bislang spürbar unter den Vorjahreswerten. Die Arbeitslosenquote stieg mit zuletzt 10,9 Prozent auf einen neuen Rekordwert. Das erste Quartal dürfte im Euroraum eine milde Rezession aufweisen. Für den weiteren Jahresverlauf wird aufgrund des voraussichtlich guten globalen Umfelds allerdings mit einer Verbesserung der europäischen Wirtschaftslage im zweiten Halbjahr gerechnet.

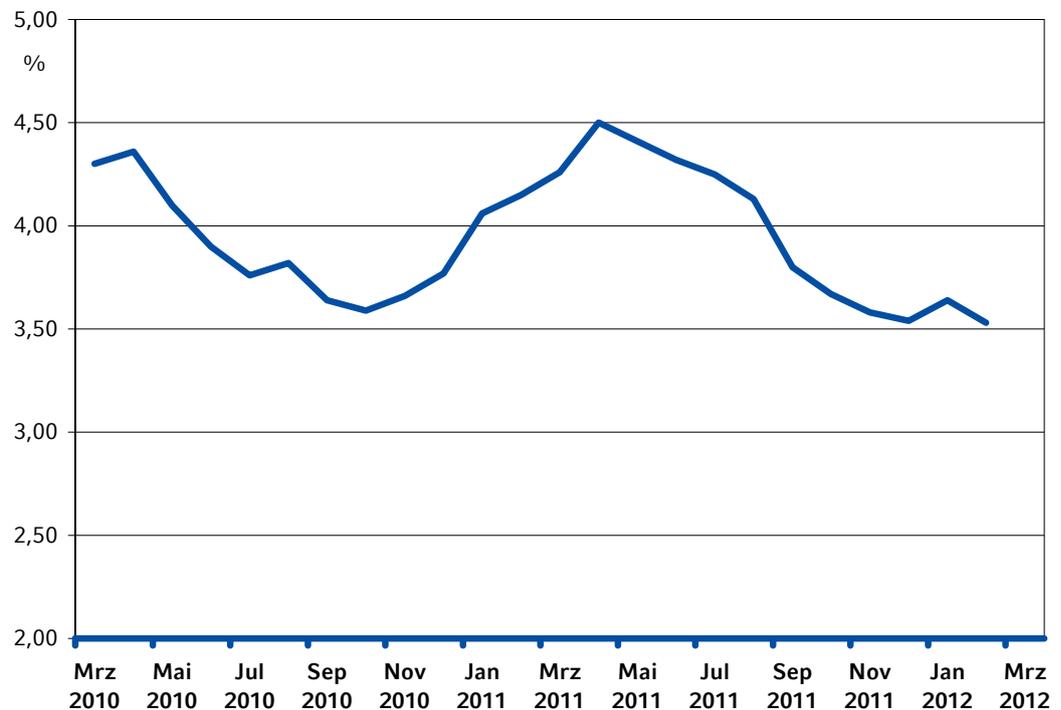
Die deutsche Wirtschaft dürfte im ersten Quartal stagniert haben, damit zeigte sie aber voraussichtlich eine positivere Entwicklung als die meisten anderen Länder im Euroraum. Die Produktion im produzierenden Gewerbe ging im Februar zurück. Hierzu trug maßgeblich das aufgrund der Kältewelle schwache Bauhauptgewerbe bei. Die Auftragseingänge in der Industrie blieben bedingt durch die rückläufige Entwicklung bei den Aufträgen aus dem Euroraum ebenfalls schwach. Positiv dürfte die deutsche Binnenkonjunktur verlaufen sein. Das Konsumklima lag im ersten Quartal weiterhin auf einem hohen Niveau. Die wirtschaftliche Entwicklung in Nordrhein-Westfalen glich dem bundesdeutschen Trend. Abweichungen gab es lediglich darin, dass

die Rückgänge bei den Auftragseingängen weniger ausgeprägt und die Produktion

leicht über Bundniveau waren.

## 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)



Nach einem Jahreshöchststand im April 2011 (4,50 %) sank der durchschnittliche Zinssatz im restlichen Jahresverlauf kontinuierlich ab, um mit 3,54 Prozent im Dezember 2011 den bis dahin niedrigsten Wert im gesamten Zeitraum (Aufzeichnung seit Januar 2003) zu erreichen.

Der Zinssatz für Wohnungsbaukredite behält den seit 2008 bestehenden Abwärtstrend trotz der unterjährigen Steigerung bei und sorgt dafür, dass die Konditionen

für einen Hausbau bzw. Hauskauf derzeit ausgesprochen günstig sind.

Das erste Quartal 2012 stand weiterhin unter dem Zeichen günstiger Hypothekenzinsen. Nach einer kurzen und nur sehr marginalen Steigerung um 0,10 Prozentpunkte auf 3,64 Prozent im Januar sank der durchschnittliche Zinssatz im Februar auf 3,53 Prozent und erreichte damit einen neuen Tiefstand.

## 1.2 Immobilienindizes

### Europace-Hauspreisindex EPX

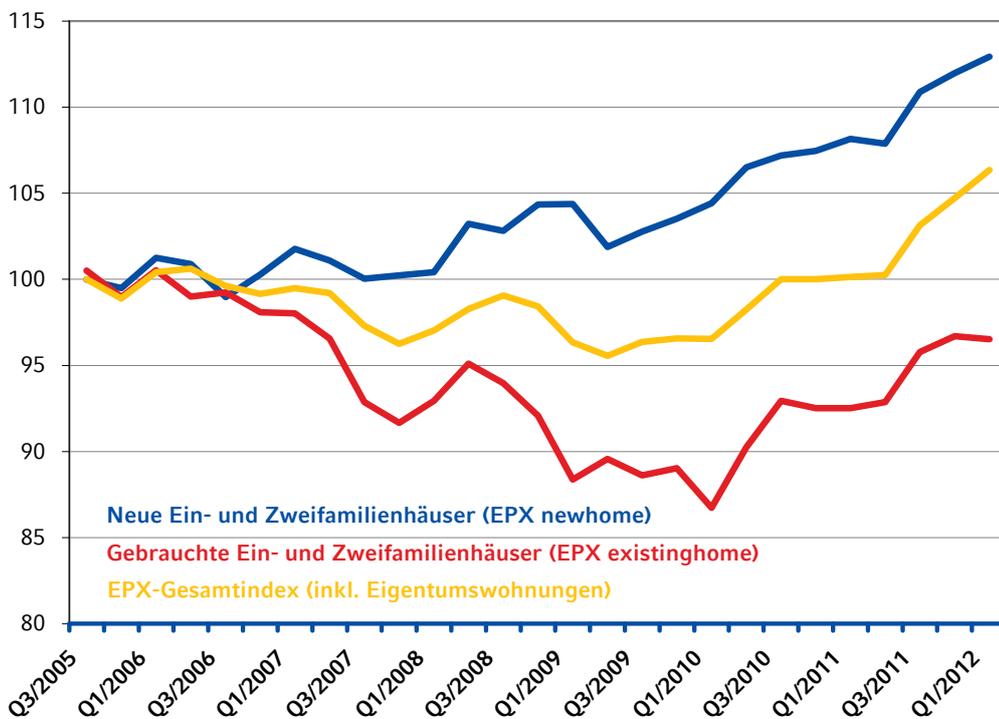


Abb. 2:  
Preisindizes für neue  
und gebrauchte selbst  
genutzte Ein- und  
Zweifamilienhäuser  
(Quelle: Europace AG,  
eigene Darstellung)

Insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand sorgten im ersten Quartal des Jahres 2012 für einen Anstieg des hedonischen Hauspreisindex. Der Gesamtindex konnte im März um etwa 0,7 Prozent auf 106,3 Punkte zulegen.

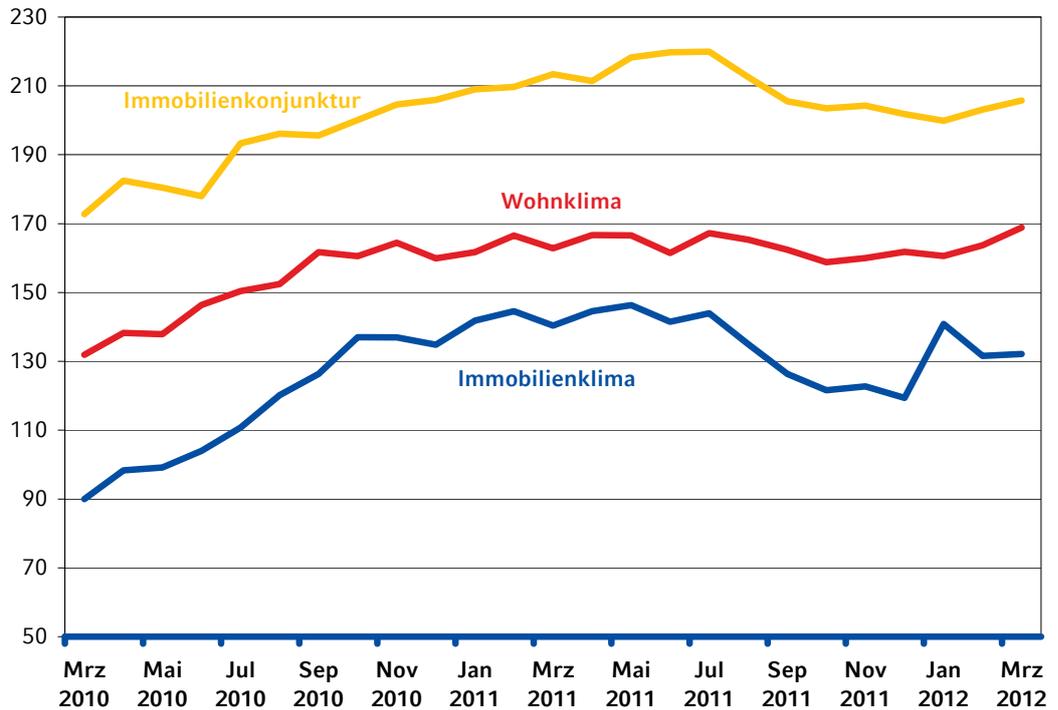
Die Entwicklung des Bestandsimmobilienmarktes hatte daran einen deutlichen Anteil: Nach einer Stagnationsphase zum Jahreswechsel stieg der Preisindex für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im März um 1,4 Prozent auf 96,5 Punkte an und wies damit das stärkste Wachstum der untersuchten Segmente auf. Den deutlichen Rückgang der Hauspreise in den

vorangegangenen Monaten konnte diese Entwicklung jedoch nicht ausgleichen: Über das gesamte erste Quartal betrachtet ergibt sich ein leichter Rückgang des Preisindex für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,19 Prozent.

Gleichzeitig blieb die Marktlage bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern auf hohem Niveau stabil. Der minimale Anstieg im Vergleich zum Vormonat um 0,14 Prozent auf 112,9 Punkte sorgte für das Erreichen eines neuen Höchststandes seit Beginn der Indexerhebung im August 2005.

## Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index

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



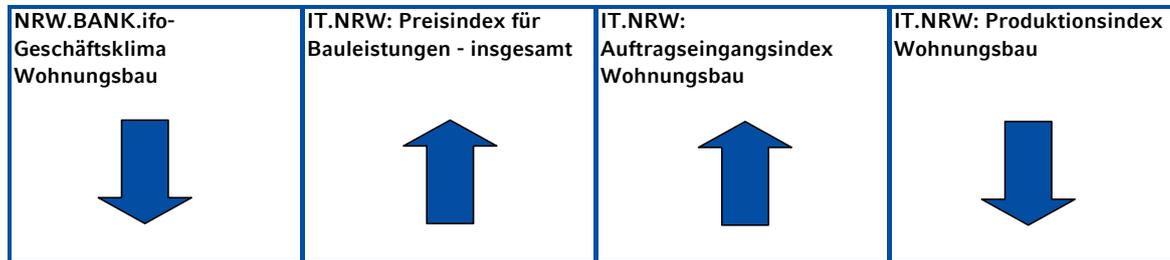
Das Jahr 2012 begann für den im Rahmen des Deutsche-Hypo-Immobilienkonjunktur-Index (ehemals King Sturge-Index) erhobenen Wohnklimaindex mit einem marginalen Rückgang um 0,8 Prozent auf 160,6 Punkte, verblieb damit aber auf hohem Niveau. Auch im weiteren Verlauf des ersten Quartals stellte sich dieser Index als derjenige mit der stabilsten Entwicklung dar.

Während der Index für das Immobilienklima insgesamt nach einem deutlichen Anstieg im Januar (+18 % auf 140,9 Punkte) im Februar wieder um 6,6 Prozent auf 131,6 Punkte abnahm und sich im März mit einem sehr moderaten Zuwachs um 0,6 Prozent bei 132,1 Punkten stabilisierte, blieben ähnliche Schwankungen beim Wohnklima aus. Dort folgte auf einen moderaten Anstieg im Februar um 1,9 Prozent auf 163,7 Punkte im März ein deutliches Plus um 3,1 Prozent auf 168,9 Punkte. Damit erreichte der Index, der

sich seit über einem Jahr relativ konstant auf hohem Niveau bewegt, den höchsten Wert der vergangenen zwei Jahre.

Die positive Einschätzung der Experten in diesem Segment spiegelt sich auch in der tatsächlichen Immobilienkonjunktur wider. Bereits zu Beginn des Jahres erholte sich der Immobilienkonjunkturindex von einer Schwächephase Ende 2011. Im Januar nahm der Indexwert um 1,0 Prozent auf 199,9 Punkte ab, verzeichnete jedoch im Februar eine Zunahme um 1,6 Prozent auf 203,1 Punkte und konnte das Niveau mit einem leichten Anstieg im März um 1,3 Prozent auf 205,8 Punkte halten. Es bleibt abzuwarten, ob der Immobilienkonjunkturindex im weiteren Verlauf des Jahres 2012 stärkeren Schwankungen unterliegen wird oder ob sich die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes von der Euroraum-Krise absetzen kann.

## 2 Entwicklung der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen



Entwicklung im Vergleich zum vorangegangenen Quartal

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

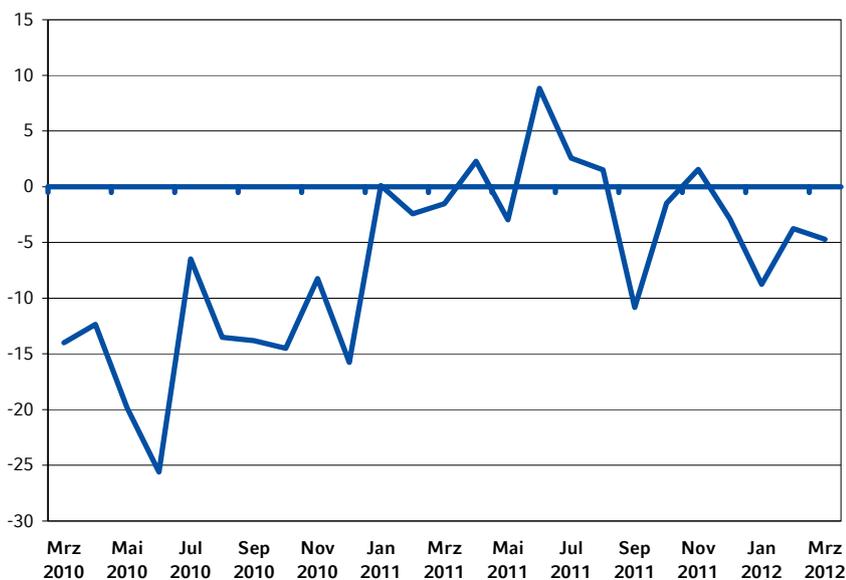


Abb. 4:  
Geschäftsklima Wohnungsbau für Nordrhein-Westfalen, saisonbereinigt  
(Quelle: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima)

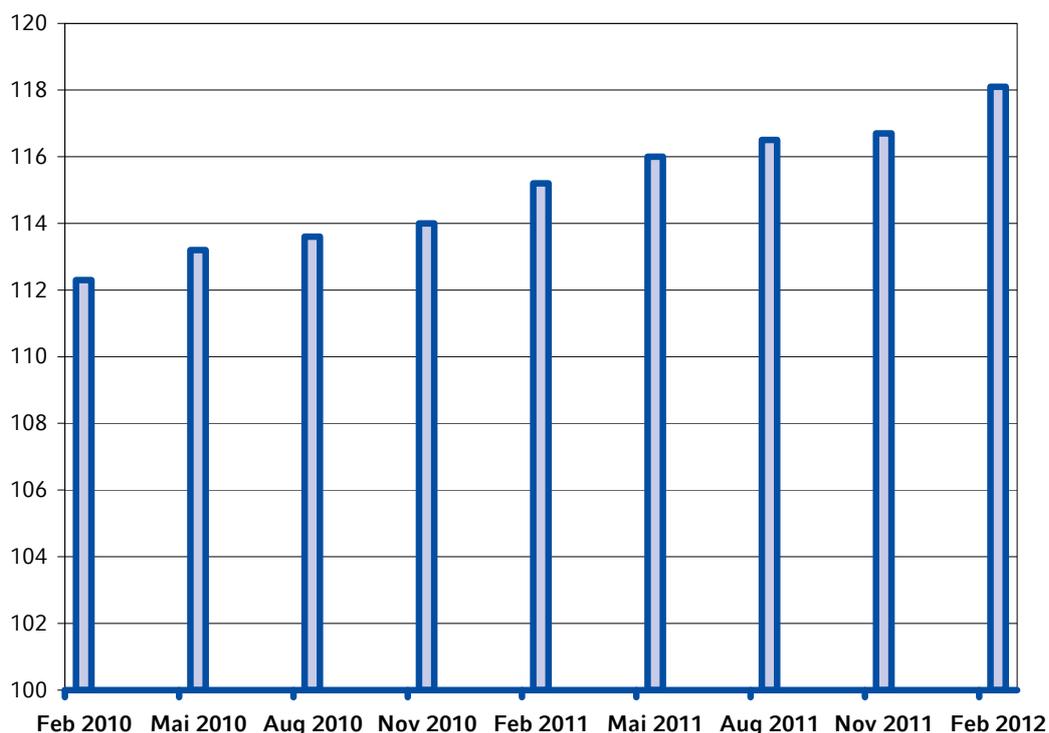
Die für das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima befragten Unternehmen des Wohnungsbaugewerbes haben das Klima durchschnittlich weniger günstig bewertet als im vierten Quartal 2011. Aus historischer Sicht liegt die derzeitige Stimmung dennoch auf gutem Niveau. Die Einschätzungen bezüglich der aktuellen Geschäftssituation ließen nach, vor allem die Witterungsverhältnisse behinderten die Bautätigkeit. Dagegen verbesserten sich die Geschäftserwartungen deutlich und waren nur noch leicht pessimistisch.

Neben den Witterungseinflüssen wirkte sich der Auftragsmangel drosselnd auf die

Bautätigkeit aus, wobei letzterer zum Quartalsende eine eher untergeordnete Rolle spielte. Dies dürfte neben der Frühjahrsbelebung zu der überwiegend optimistischen Beurteilung der künftigen Bautätigkeit beigetragen haben. Hieraus wurden aber keine einschneidenden Effekte auf die Beschäftigung (Angabe zum Bauhauptgewerbe) erwartet. Die Kapazitätsauslastung (hier sind nur Angaben zum Hochbaugewerbe insgesamt verfügbar) sank leicht auf knapp 74 Prozent. Auch die Reichweite der Auftragsbestände ging im ersten Quartal auf die Marke von 2,5 Monaten zurück.

## 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)



Nach einem mäßigen Rückgang des Indexwertes während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise, von der die Bauwirtschaft als einer der stabilsten Wirtschaftszweige weitgehend verschont blieb, steigen die Baupreise insbesondere seit Beginn des Jahres 2011 wieder deutlicher an.

Zeitgleich zu nach wie vor niedrigen Darlehenszinssätzen und hoher Nachfrage nach Wohneigentum stieg der Preisindex

für Bauleistungen an Wohngebäuden im Erhebungsmonat Februar 2012 leicht an. Mit 118,1 Punkten lag er um 2,5 Prozent höher als im Februar 2011. Der Anstieg vom Erhebungsmonat des Vorquartals, November 2011, bis Februar 2012 war mit 1,2 Prozent laut IT.NRW-Pressemitteilung vom 23. März 2012 so hoch wie seit der Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007 nicht mehr.

## 2.3 Auftragseingangs- und Produktionsindex

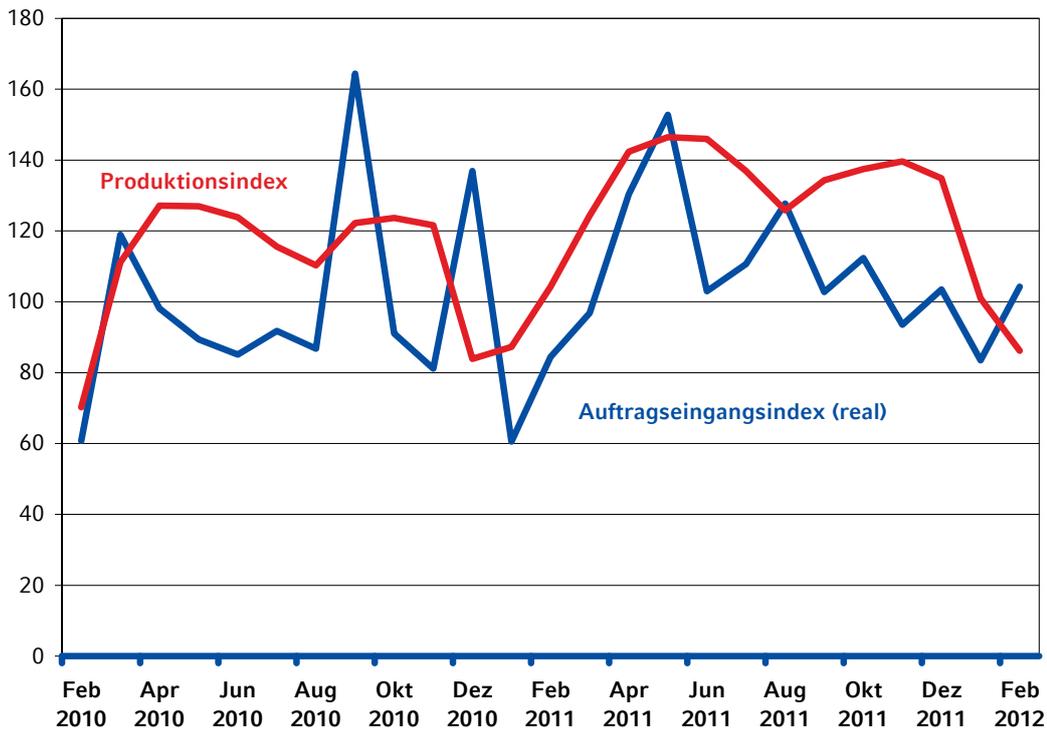


Abb. 6:  
Auftragseingangs- und Produktionsindex im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau (Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung)

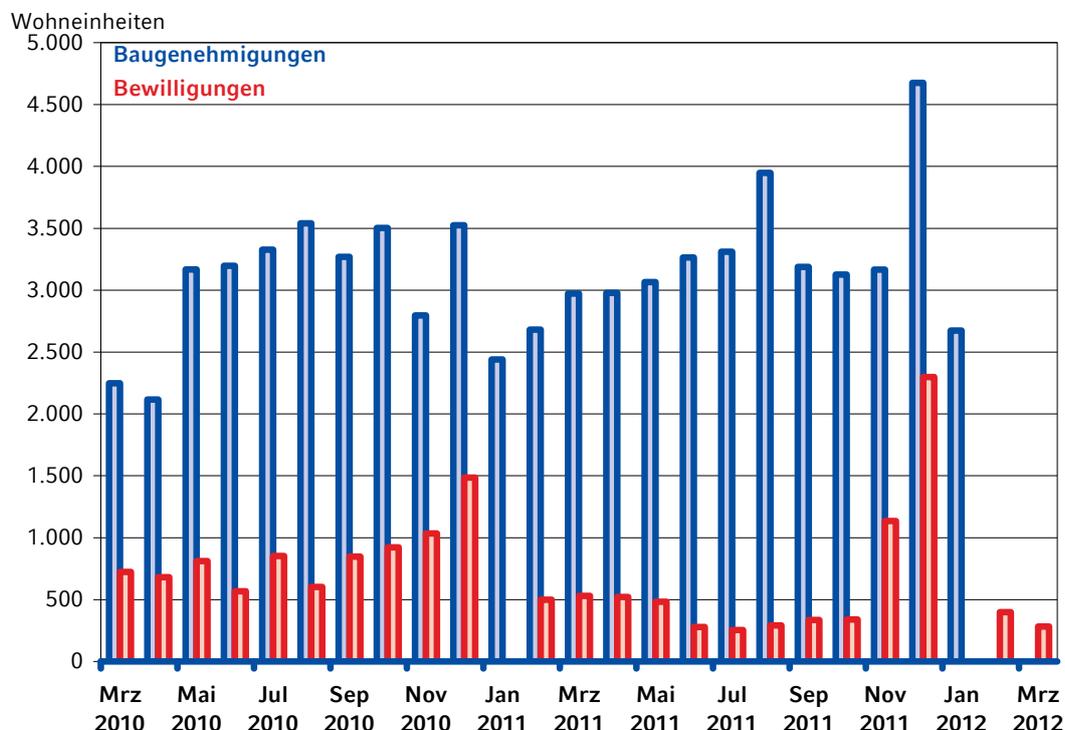
Zum Jahresbeginn gab der Produktionsindex für den nordrhein-westfälischen Wohnungsbau nach. Lag er im Dezember 2011 noch bei 134,8 Punkten, sank er im Januar um etwa 25 Prozent auf 100,92 Punkte. Der Abwärtstrend setzte sich auch im Februar fort: Nach einem Rückgang um weitere knapp 15 Prozent befand sich der Produktionsindex bei 86,1 Punkten und damit so niedrig wie seit Dezember 2010 nicht mehr. Zu beachten ist, dass die Erhebungsmethode

jahreszeitliche Schwankungen bereits ausschließt.

Der Auftragseingangsindex versprach jedoch mittelfristige Erholung. Nach einem kurzen Einbruch im Januar 2012 um fast 20 Prozent auf 83,5 Punkte stieg er im Februar auf 104,2 Punkte an (+ 24,6 %). Einen höheren Anstieg gab es zuletzt im April 2011. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Produktionsindex in dieser Entwicklung bald nachzieht.

### 3 Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

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



Die Zahl der Baugenehmigungen, die bis einschließlich Januar 2012 vorliegt, spiegelt den Verlauf wider, der bereits im Vorjahr zu Jahresbeginn festzustellen war: Nachdem zum Jahresende eine hohe Zahl Baugenehmigungen verzeichnet werden konnte, begann das erste Quartal zurückhaltend mit insgesamt 2.014 Genehmigungen. Im Januar 2011 waren es noch 2.440; das Jahr 2012 beginnt dementsprechend schwächer als das Vorjahr. Um allgemeine Trendaussagen treffen zu können, ist es jedoch zu früh; die Zahlen aus den anderen beiden Quartalsmonaten bleiben abzuwarten.

Demgegenüber begann das Jahr mit einer vergleichsweise hohen Zahl von Bewilli-

gungen: Im Februar wurden insgesamt 399 Neubau-Wohneinheiten bewilligt, was hauptsächlich durch den vorzeitigen Bewilligungsstopp für selbst genutztes Wohneigentum im Jahr 2011 verursacht wurde. Die weitere Entwicklung lässt sich zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht absehen; eine Betrachtung über den Jahresverlauf ist notwendig.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen, die bislang noch nicht veröffentlicht wurde, wie im bisherigen Zeitverlauf an die Zahl der Bewilligungen gekoppelt ist und im Lauf des Quartals angestiegen sein dürfte.

Förderprogramme 2012 - Monatsergebnisse

Stand: 30. März 2012	Wohneinheiten							
	Jan	Feb	März	Q 1	Apr	Mai	Jun	Q 2
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	478	375	<b>853</b>	-	-	-	-
davon Neubau:								
Miet- und Genossenschaftswohnungen	-	-	15	<b>15</b>				-
Selbst genutztes Wohneigentum								
- Neubau/ Ersterwerb	-	399	267	<b>666</b>				-
- Erwerb bestehenden Wohnraums	-	79	93	<b>172</b>				-
Sonstige Fördermaßnahmen								
- Wohnheimplätze	-	-	-	-				-
Investive Maßnahmen Gebäudebestand	-	-	5	<b>5</b>				-
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand	-	1	33	<b>34</b>				-
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	479	413	<b>892</b>	-	-		-

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

	Jul	Aug	Sept	Q 3	Okt	Nov	Dez	Q 4	Jahr 2012	Δ Vorjahr
Summe Neuschaffung von Wohnraum	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>853</b>	<b>-41,5%</b>
davon Neubau:										
Miet- und Genossenschaftswohnungen				-				-	<b>15</b>	<b>-88,6%</b>
Selbst genutztes Wohneigentum										
- Neubau/ Ersterwerb				-				-	<b>666</b>	<b>-25,8%</b>
- Erwerb bestehenden Wohnraums				-				-	<b>172</b>	<b>-60,0%</b>
Sonstige Fördermaßnahmen										
- Wohnheimplätze				-				-	-	-
Investive Maßnahmen Gebäudebestand				-				-	<b>5</b>	-
Reduzierung Barrieren im Wohnungsbestand				-				-	<b>34</b>	<b>183,3%</b>
Summe Wohnraumförderungsprogramm	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>892</b>	<b>-39,4%</b>

## 4 Neues aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

### WoFP 2012 setzt den Schwerpunkt auf die Schaffung von Mietwohnraum

In einem Runderlass vom 19. Januar 2012 hat das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen das Wohnraumförderungsprogramm für das Jahr 2012 (WoFP 2012) bekannt gegeben.

Insgesamt stehen 850 Mio. Euro zur Verfügung, das sind 50 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Davon stehen 450 Mio. Euro zur Schaffung von Mietwohnungen und Wohnraum in besonderen Wohnformen für Ältere und Menschen mit Behinderun-

gen zur Verfügung. Zum Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum sowie für Maßnahmen im Bestand (einschließlich energetischer Sanierung) sind jeweils 200 Mio. Euro vorgesehen.

Soziale, ökologische und ökonomische Aspekte nehmen im WoFP 2012 eine besondere Rolle ein. Vor allem in angespannten Märkten sollen Mietwohnungen geschaffen werden.

### LBS West: Bestandserwerb mit deutlichem Vorsprung vor Neubau

Der Erwerb von Wohneigentum aus dem Bestand spielt in Nordrhein-Westfalen eine deutlich größere Rolle als der Neubau von Wohnungen. Zu diesem Ergebnis kommt die Bausparkasse LBS West. Die Westfälischen Nachrichten vom 19. Januar 2012 zitieren deren Vorstandschef Rüdiger Schlangen mit dem Hinweis, dass im Jahr 2011 mehr als viereinhalb Mal so viele Gebrauchtimmobilien den Besitzer gewechselt haben als neu gebaut wurden.

Etwa 160.000 Bestandswohnungen wurden im Lauf des Jahres verkauft.

Die Zahl der Baugenehmigungen nahm in Nordrhein-Westfalen um 2,9 Prozent zu, im Vergleich zu über 20 Prozent im gesamten Bundesgebiet. Ausnahme ist das Münsterland; hier lag die Zahl der Baugenehmigungen laut LBS West sogar über dem Bundesdurchschnitt.

### Wohnungsunternehmen Vivawest geht an den Start

Zum 1. Januar 2012 erfolgte der bereits im Vorjahr angekündigte Zusammenschluss von Evonik Wohnen und THS Wohnen zu einer neuen Gesellschaft. Die Vivawest Wohnen GmbH mit Firmensitz in Essen und Verwaltungssitz in Gelsenkir-

chen beschäftigt etwa 1.800 Mitarbeiter und bewirtschaftet insgesamt 130.000 Wohnungen. Damit ist Vivawest nach der Deutschen Annington und der Hamburger SAGA GWG das drittgrößte Wohnungsunternehmen Deutschlands.

# 5 Übersicht: Rahmendaten zum Wohnungsmarkt

	Mrz 2011	Mrz 2012	Veränderung zum Vorjahresmonat
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Arbeitslosenzahl	762.497	740.824	-2,8%
Preisindex der Lebenshaltung (2005=100)	110	112	1,8%
Preisindex Bruttomieten (2005=100)	107	108	1,2%
Preisindex Nettomieten (2005=100)	107	108	1,3%
darunter: Altbauwohnungen	106	107	1,5%
Neubauwohnungen	107	108	1,2%
Preisindex Wohnungsnebenkosten (2005=100)	109	109	0,5%
Preisindex für Bauleistungen insgesamt (2005=100)	115	118	2,5%
Hypothekarzinsen (über 10 Jahre fest) <sup>1)</sup>	4,15%	3,53%	-0,62 %-Punkte
Hypoport-Preisindex <b>neue</b> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	108	113	4,0%
Hypoport-Preisindex <b>gebrauchte</b> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	93	95	2,3%
<b>Bauwirtschaft und Bautätigkeit</b>			
Baugenehmigungen <sup>2)</sup> gesamt	2.440	2.673	9,5%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2,3)</sup>	0	0	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.218	1.121	-8,0%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2,3)</sup>	0	0	-
Mehrfamilienhäuser	955	1.158	21,3%
darunter: Soziale Wohnraumförderung <sup>2,3)</sup>	0	0	-
Produktionsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) <sup>1)</sup> – gesamt (alle Betriebe)	102	81	-20,9%
– Wohnungsbau (alle Betriebe)	104	86	-17,4%
Auftragseingangsindex Bauhauptgewerbe (2005=100) <sup>1)</sup> – gesamt (real)	76	91	20,1%
– Wohnungsbau	84	104	23,5%

<sup>1)</sup> Februar 2012<sup>2)</sup> Januar 2012<sup>3)</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>

### **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.<sup>2</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/r321bauhaus\\_aindex.html](http://www.it.nrw.de/statistik/k/daten/eckdaten/r321bauhaus_aindex.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.<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>3</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>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](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)

### 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.

