

## KfW-Indikator Eigenheimbau: März 2011

### Wohnungsneubau weiter im Aufwind

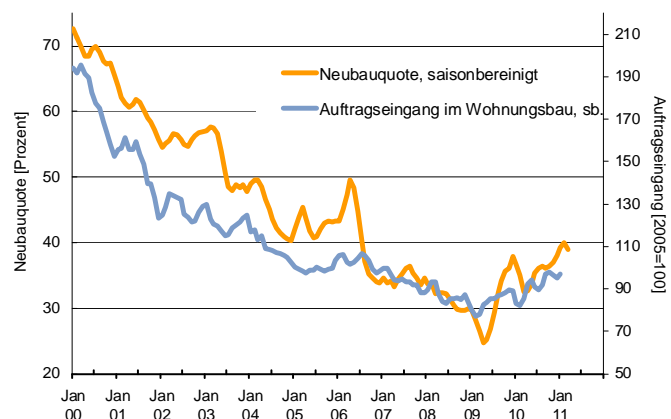
– Aussichten für die Neubautätigkeit 2011 unverändert positiv –

Nach aktuellen Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die realen Bauinvestitionen im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr um 2,8 %. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des abgelaufenen Jahres ist dies der stärkste Zuwachs seit 2006. Positive Impulse kamen hierbei aus dem Bereich des Wohnungsbaus, der mehr als die Hälfte der gesamten Bauinvestitionen ausmacht. So konnten die realen Wohnungsbauminvestitionen, die neben Neubauinvestitionen ebenfalls Bestandsinvestitionen umfassen, im Jahr 2010 erstmals seit vier Jahren wieder zulegen. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,3 % gegenüber 2009 fiel der Anstieg zudem höher aus als der Anstieg der Bauinvestitionen insgesamt. Die Investitionen im Nichtwohnungsbau (Investitionen in öffentliche und gewerbliche Bauten) hingegen stiegen im Vorjahresvergleich lediglich um real 1,0 %. Positive Wachstumsimpulse kamen in diesem Bereich vor allem aus dem öffentlichen Hochbau, der offenbar in besonderem Maße von den im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung gewährten finanziellen Hilfen profitierte. Gemäß der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose wird für 2011 von einem Anstieg der realen Bauinvestitionen in Höhe von 2,2 % ausgegangen. Laut Prognose wird dabei der Bereich Wohnbauten um real 3,1 % und die Nichtwohnbauten lediglich um 1,0 % wachsen.

Der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) deutet für das laufende Jahr auf eine unverändert positive Entwicklung beim Wohnungsneubau hin. Im März 2011 planten saisonbereinigt 39 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Gegenüber dem Vormonat bedeutet dies zwar einen leichten Rückgang in Höhe von einem Prozentpunkt. Allerdings liegt dieser Wert mit 6,4 Prozentpunkten deutlich über dem Wert vom März des Vorjahres, sodass der Aufwärtstrend des KIEB weiter anhält.

Dass die Aussichten für den Wohnungsneubau in den nächsten Monaten unverändert positiv sind, bestätigen auch die amtlichen Frühindikatoren. So lag die Anzahl der Baugenehmigungen im Jahr 2010 mit rd. 167.800

**KfW-Indikator Eigenheimbau**  
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



neu zu errichtenden Wohnungen um 6,6 % über dem Wert des Vorjahres. Die Zahlen zum Auftragseingang im Wohnungsbau (in der Grafik als blaue Linie abgebildet) lassen ebenfalls auf eine weiterhin positive Entwicklung der Wohnungsneubauaktivitäten schließen. Der Indexwert, der nur für bauhauptgewerbliche Betriebe mit im Allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird, lag im Januar 2011, dem aktuellen Datenrand der Statistik, mit 16,8 % deutlich über dem Stand des Vorjahresmonats.

**Zur Konstruktion und Interpretation des KfW-Indikators Eigenheimbau.** Grundlage des Indikators sind die Verwendungszweckangaben der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Eigenheimerwerber (Neubau oder Kauf einer gebrauchten Immobilie, rund 6.000 Fälle monatlich). Der Eigenheimbau hat am gesamten Wohnungsneubau einen Strukturanteil von mehr als zwei Dritteln. Da vor allem Neuerrichtungen gesamtwirtschaftliche Bauinvestitionen auslösen, ist der Indikator als Anzahl der Neubauten im Verhältnis zur Anzahl aller im jeweiligen Bezugsmonat geförderten Eigenheimprojekte definiert. Er wird als Prozentgröße ausgewiesen. Kurzfristige Ausschläge werden anhand gleitender Dreimonatsdurchschnitte geglättet. Wegen ausgeprägter saisonaler Schwankungen der so abgegrenzten „Neubauquote“ sollten Rückschlüsse auf die Wohnungsneubaukonjunktur nur aus der saisonbereinigten Zeitreihe gezogen werden.

Fazit: Der März-Wert des KIEB deutet gemeinsam mit den amtlichen Frühindikatoren auf eine anhaltend positive Entwicklung der Wohnungsneubauaktivitäten im laufenden Jahr hin. Die erwartete Zunahme der Bauinvestitionen im Jahr 2011 wird damit vor allem durch den Wohnungsbau bestimmt. Insgesamt gehen wir auch weiterhin davon aus, dass die Zahl der Wohnungsneubauten von voraussichtlich 148.000 im Jahr 2010 aufgrund der unverändert günstigen Rahmenbedingungen (niedriges Zinsniveau, rückläufige Arbeitslosigkeit und Anstieg der Einkommenserwartungen) auf etwa 156.000 Einheiten im Jahr 2011 zunehmen wird. Dies passt ins Gesamtbild der positiven Konjunkturerwartungen. Für 2011 erwarten wir einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 3 % und der Unternehmensinvestitionen um 9 %.

## Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

### KfW-Indikator Eigenheimbau\*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Mrz/10 [%]	Okt/10 [%]	Nov/10 [%]	Dez/10 [%]	Jan/11 [%]	Feb/11 [%]	Mrz/11 [%]			
Neubauquote	32,6	36,4	37,1	38,0	39,3	40,0	39,0	-1,0	6,4	2,3

Erläuterungen und Abkürzungen:

Quelle: KfW Bankengruppe

\* Saisonbereinigte, gleitende Dreimonatsdurchschnitte

(Veränderung des aktuellen Monats gegenüber dem) **V(or)m(onat)**

(Veränderung des aktuellen Monats gegenüber dem) **V(or)j(ahr)**

(Veränderung des Durchschnitts in der aktuellen) **3-M(onatsperiode)** gegenüber der vorangegangenen)

**P(rozent)p(unkte)**

Rundungsbedingte Abweichungen möglich

Autor: Dr. Sascha Wolff, (069) 7431-1780, sascha.wolff@kfw.de

Pressekontakt: Wolfram Schweickhardt, (069) 7431-1778, wolfram.schweickhardt@kfw.de