

## KfW-Indikator Eigenheimbau: März 2012

### Wohnungsneubau 2012: Tendenz bleibt aufwärts gerichtet

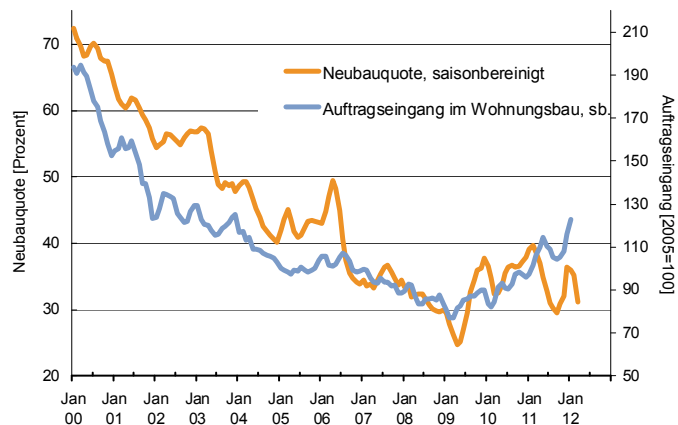
– KIEB verzeichnet Rückgang im März, dennoch deuten Fundamentalfaktoren sowie amtliche Frühindikatoren auf eine weiterhin aufwärts gerichtete Tendenz bei den Wohnungsneubauaktivitäten hin –

Anfang März veröffentlichte das Statistische Bundesamt die detaillierten Jahresergebnisse der Inlandsproduktberechnung. Danach wuchsen die realen Bauinvestitionen im Jahr 2011 mit 5,8 % so kräftig wie zuletzt Mitte der neunziger Jahre. Begünstigt wurde der deutliche Anstieg allerdings durch die günstigen Witterungsverhältnisse sowohl zu Beginn als auch zum Ende des vergangenen Jahres. Insgesamt trugen alle Bausparten zu dieser deutlichen Zunahme der Bauinvestitionen im Jahr 2011 bei, wobei der Anstieg im Wohnungsbau, der seit nunmehr zwei Jahren dynamisch zunimmt, am stärksten war. So verzeichneten die realen Wohnungsbauinvestitionen (einschl. investiver Maßnahmen im Bestand) einen deutlichen Zuwachs von 6,3 %. Der Nichtwohnungsbau (Investitionen in gewerbliche und öffentliche Bauten) legte preisbereinigt um 5,1 % zu. Mit Blick auf die Baukonjunktur insgesamt korrigierten einige Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Ende des vergangenen Jahres getroffenen Vorhersagen für das Jahr 2012 nach oben. Nach der Einschätzung zur konjunkturellen Lage des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (in Kooperation mit Kiel Economics; Stand: Mitte März 2012) wird für das laufende Jahr aufgrund der vergleichsweise günstigen Rahmenbedingungen nunmehr von einem Anstieg der realen Bauinvestitionen in Höhe von 2,5 % ausgegangen (Mitte Dezember 2011: 0,6 %). Dabei wird laut Prognose der Bereich Wohnbauten real um 3,4 % (Mitte Dezember 2011: 1,5 %) wachsen, während die Investitionen im Nichtwohnungsbau um 1,3 % (Mitte Dezember 2011: -0,7 %) zulegen dürften.

#### KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

Für eine weitere Zunahme der Wohnungsbauinvestitionen im laufenden Jahr sprechen die zugrunde liegenden Fundamentalfaktoren. Eine robuste Arbeitsmarktlage, steigende real verfügbare Einkommen, günstige Hypothekenzinsen sowie sicherheitsbedingte Anlagen in Wohnimmobilien regen die Bauabsichten der privaten Haushalte auch weiterhin an. Zudem haben sich die Renditeerwartungen bei steigenden Immobilienpreisen verbessert.



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

Der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) verzeichnete am aktuellen Rand einen Rückgang in Höhe von vier Prozentpunkten gegenüber dem Vormonat. So planten im März 2012 saisonbereinigt 31,2 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Allerdings sollte der Rückgang des KIEB am aktuellen Datenrand nicht überinterpretiert werden, zumal sich der Durchschnittswert des Indikators von Januar bis März 2012 nahezu auf demselben Niveau bewegt wie der Durchschnittswert des KIEB für das Gesamtjahr 2011.

Die amtlichen Frühindikatoren deuten, wie auch die zugrunde liegenden Fundamentalfaktoren, auf eine weiterhin aufwärts gerichtete Tendenz bei den Wohnungsneubauaktivitäten hin. So lag die Anzahl der Baugenehmigungen im Jahr 2011 mit rd. 204.800 neu zu errichtenden Wohnungen um 22 % deutlich über dem Wert des Vorjahres. Die saisonbereinigten Zahlen zum Auftragseingang im Wohnungsbau (in der Grafik als blaue Linie abgebildet) lassen ebenfalls auf eine weiterhin positive Entwicklung der Wohnungsneubauaktivitäten schließen. So notierte der Indexwert im Januar 2012, dem aktuellen Datenrand der Statistik, 5,9 % über dem Wert des Vormonats. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat beträgt die Zunahme sogar fast 26 %. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass dieser Index nur für bauhauptgewerbliche Firmen mit im Allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird.

**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: Zwar verzeichnete der KIEB als Frühindikator für den Wohnungsneubau am aktuellen Datenrand (März 2012) einen Rückgang gegenüber dem Vormonat, dies sollte jedoch nicht überbewertet werden. Sowohl die zugrunde liegenden makroökonomischen Fundamentalfaktoren als auch die amtlichen Frühindikatoren lassen auf eine weiterhin aufwärts gerichtete Tendenz bei den Wohnungsneubauaktivitäten für das laufende Jahr schließen. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen bleiben wir bei unserer im Januar getroffenen Einschätzung und erwarten für das Jahr 2012 einen Anstieg der Wohnungsneubauten auf bis zu 180.000 Einheiten.

## Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

### KfW-Indikator Eigenheimbau\*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Mrz/11 [%]	Okt/11 [%]	Nov/11 [%]	Dez/11 [%]	Jan/12 [%]	Feb/12 [%]	Mrz/12 [%]			
Neubauquote	38,7	30,8	31,9	36,3	36,0	35,2	31,2	-4,0	-7,5	1,1

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)**(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](mailto:sascha.wolff@kfw.de)

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