

## KfW-Indikator Eigenheimbau: September 2012

### Wohnungsbau trägt die Baukonjunktur

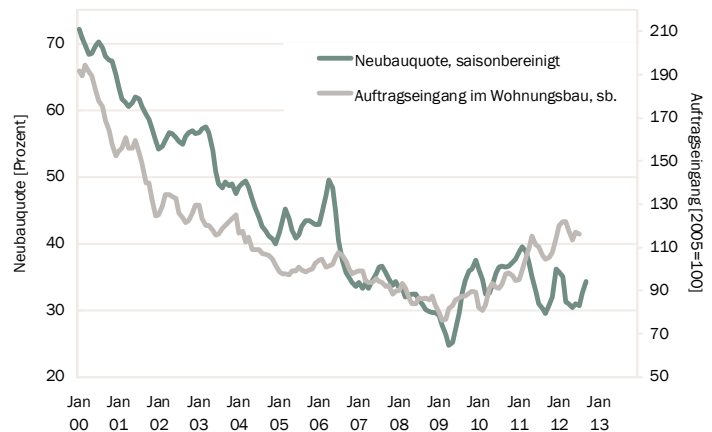
– Expansion setzt sich fort –

Der KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) signalisiert im September 2012 gemeinsam mit den amtlichen Frühindikatoren eine weitere Ausweitung der Wohnungsneubauaktivitäten in den kommenden Monaten. Stimulierend wirken die guten Rahmenbedingungen: niedrige Zinsen, stabiler Arbeitsmarkt, steigende Reallöhne sowie die hohe Anlegerpräferenz für Sachwerte. Die Immobilienpreise reflektieren die steigende Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in den Ballungszentren.

#### Aufschwung im Wohnungsneubau hält an

Der regelmäßig exklusiv in der Wirtschaftswoche veröffentlichte KfW-Indikator Eigenheimbau deutet für die kommenden Monate auf eine Fortsetzung der Expansion im Wohnungsneubau hin. Demnach planen im September 2012 saisonbereinigt rund 34 % der Kreditnehmer im KfW-Wohneigentumsprogramm einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Im Vergleich zum Vormonat beträgt der Anstieg 1,7 Prozentpunkte. Mit 4,8 Prozentpunkten liegt der Wert zudem deutlich über dem des Vorjahres.

**Grafik 1: KfW-Indikator Eigenheimbau**  
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

Die amtlichen Frühindikatoren lassen ebenfalls auf eine weitere Ausweitung der Wohnungsneubauaktivitäten in den kommenden Monaten schließen:

- Die Zahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen (rd. 122.000) liegt von Januar bis Juli 2012 mit einem Plus von 7 % deutlich über dem Wert des Vorjahres (+33 % gegenüber den ersten sieben Monaten im Jahr 2010).

- Der Auftragseingang im Wohnungsbau nahm saisonbereinigt im Juli um mehr als 5 % gegenüber dem Vorjahresmonat zu (Grafik 1). Damit lag er allerdings knapp 1 % unter dem Stand des Vormonats.<sup>1</sup>

### Auslaufende Förderung und wachsende Unsicherheit belasten Nichtwohnungsbau

Der seit 2009 zu beobachtende Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen setzte sich auch im zweiten Quartal des laufenden Jahres fort. So konnten die Wohnungsbauinvestitionen, die einschließlich investiver Maßnahmen im Bestand mehr als die Hälfte der Bauinvestitionen ausmachen, um 0,4 % (preis- und saisonbereinigt) gegenüber dem Vorquartal zulegen. Betrachtet man das gesamte erste Halbjahr 2012, so beläuft sich der Anstieg auf 2,6 % gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode. Ursache hierfür sind die unverändert guten Rahmenbedingungen mit niedrigen Zinsen, der guten Einkommensentwicklung, einer robusten Arbeitsmarktlage sowie dem gestiegenen Interesse der Kapitalanleger an Immobilien (private Haushalte, Wohnungsunternehmen und institutionelle Anleger). Im Gegensatz dazu verzeichnete der Nichtwohnungsbau (Investitionen in gewerbliche und öffentliche Bauten) von Januar bis Juni 2012 einen Rückgang von 4,2 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Das vollständige Auslaufen des im Rahmen des Konjunkturpakets II aufgelegten kommunalen Investitionsprogramms zum Jahresende 2011 sowie die wachsende Unsicherheit der Unternehmen dürften hierfür die beiden Hauptgründe sein. Insgesamt sanken die Bauinvestitionen in der ersten Jahreshälfte leicht um 0,4 % (preis- und saisonbereinigt).

### Immobilienpreise steigen

Zu konstatieren ist, dass die Preise für Wohnimmobilien in bestimmten Regionen – vor allem in Ballungsräumen und Großstädten wie München, Hamburg, Frankfurt und Berlin etc. – insbesondere in den letzten beiden Jahren deutlich angezogen haben. Letztlich bewirken steigende Immobilienpreise eine Verbesserung der Renditeerwartungen bei den Investoren, was wiederum den Wohnungsbau befördert. Laut einer aktuellen Studie des IW-Köln (Juli 2012) bewegte sich der Preisanstieg für Wohnimmobilien allein im Jahr 2011 in Hamburg und München zwischen 8 und 9 %. Als wesentliche Treiber der aufwärtsgerichteten Preisentwicklung in den Groß-

Grafik 2: Immobilienpreisindizes ausgewählter Länder



Quelle: Bloomberg, vdp Research

<sup>1</sup> Der Indexwert wird nur für bauhauptgewerbliche Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten erfasst.

städten gelten Reurbanisierungsprozesse sowie der Wunsch der Anleger nach Sachanlagen. Durch die Analyse verschiedenster Indikatoren, wie beispielsweise der Preis-Miet-Relation, der Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung, der Transaktionsvolumina sowie der Kreditvergabe, kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass derzeit keine Anzeichen für eine spekulative Blase am deutschen Immobilienmarkt bestehen (Grafik 2).<sup>2</sup>

**Zur Konstruktion und Interpretation des KfW-Indikators Eigenheimbau:** Grundlage des Indikators sind die Verwendungszweckangaben der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Eigenheimwerker (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 Neuerichtungen 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.

## Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

### KfW-Indikator Eigenheimbau\*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Sep/11 [%]	Apr/12 [%]	Mai/12 [%]	Jun/12 [%]	Jul/12 [%]	Aug/12 [%]	Sep/12 [%]			
Neubauquote	29,5	30,9	30,3	31,0	30,7	32,6	34,3	1,7	4,8	1,8

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: Christine Volk, 069 7431-3867, christine.volk@kfw.de

<sup>2</sup> Vgl. Henger, R., Pomogajko, K. und M. Voigtländer (2012), Gibt es eine spekulative Blase am deutschen Wohnimmobilienmarkt? IW-Trends 3/2012.