

KfW-Indikator Eigenheimbau: März 2013

Positiver Trend im Wohnungsneubau hält an

– Rahmenbedingungen bleiben günstig;
Frühindikatoren deuten auf anhaltend positive Entwicklung hin –

Wir erwarten weiterhin rund 200.000 Wohnungsneubauten im Gesamtjahr 2013. Die Frühindikatoren signalisieren weiterhin einen Anstieg der Bautätigkeit gegenüber dem Jahr 2012, die Rahmenbedingungen bleiben günstig. In den Ballungszentren werden die Immobilienpreisanstiege dadurch kaum gebremst. Der nach wie vor steigende Bedarf an Wohnraum wird auch im Fall einer Verstetigung dieser Entwicklung nicht überall ausreichend gedeckt.

Der Wohnungsneubau bleibt dynamisch

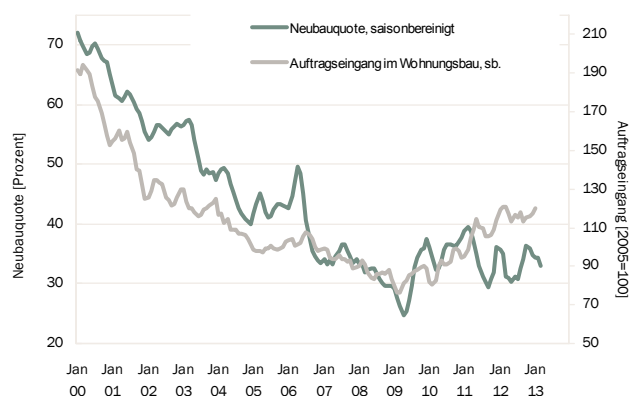
Die Neubauaktivitäten steigen: (i) Die Rahmenbedingungen sind gut: ein robuster Arbeitsmarkt, steigende Realeinkommen, niedrige Hypothekenzinsen und Ersparnisbildung in Sachanlagen. (ii) Die Frühindikatoren lassen einen Anstieg der Bautätigkeit erwarten.

Der regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) legte im März 2013 gegenüber dem Vorjahresmonat um fast zwei Prozentpunkte zu. Gegenüber dem Vormonat fiel er leicht um 1,2 Prozentpunkte.

Die weiteren Frühindikatoren im Einzelnen: (i) Der Geschäftsklimaindikator für den Wohnungsbau im ifo Konjunkturtest Februar erreicht einen neuen gesamtdeutschen Höchstwert. (ii) Der Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau (saisonbereinigt) notierte im Januar 2013 2 % über dem Wert des Vormonats (+0,4 % ggü. Januar 2012)¹. (iii) Die Anzahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen lag im Januar 2013 mit einem Plus von 31 % deutlich über dem Wert des Vorjahresmonats. Über das gesamte Jahr 2012 hinweg betrachtet, ergibt sich ein Anstieg von 5 % gegenüber 2011.

Grafik: KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Anmerkung: Gleitende Dreimonatsdurchschnitte

Quelle: KfW, Feri

¹ Der Indexwert wird nur für bauhauptgewerbliche Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten erfasst.

Wohnungsbau als Wachstumsmotor des Baugewerbes

Die realen Bauinvestitionen fielen im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Der Rückgang beschränkte sich allerdings auf den Nichtwohnungsbau. Die Investitionen in öffentliche und gewerbliche Bauten sanken 2012 real um fast 5 % gegenüber 2011. Dies ist im Wesentlichen auf den deutlichen Rückgang der öffentlichen Bauinvestitionen nach dem Auslaufen der Konjunkturpakete zurückzuführen (-10,4 % ggü. 2011). Im Gegensatz dazu stiegen die Wohnungsbauinvestitionen bereits im letzten Jahr real um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr. Für 2013 rechnen wir mit einem noch deutlicheren Anstieg der Wohnungsbautätigkeit. Wir bleiben daher bei unserer Einschätzung und gehen für das Gesamtjahr 2013 auch weiterhin von einem Anstieg der Wohnungsneubauten auf bis zu 204.000 Einheiten aus.

Angebotsausweitung erforderlich

Auch dieses Neubauniveau ist voraussichtlich nicht ausreichend, um den Preisanstieg in den Ballungsräumen abzubremesen. Auch im Fall einer Verstetigung der Neubauaktivitäten auf rund 200.000 Einheiten wird der nach wie vor steigende Wohnraumbedarf (aufgrund kleinerer Haushaltsgrößen, steigender Haushaltszahlen sowie einer steigenden Wohnfläche pro Haushalt) kaum überall hinreichend zu decken sein.

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.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Mrz/12 [%]	Okt/12 [%]	Nov/12 [%]	Dez/12 [%]	Jan/13 [%]	Feb/13 [%]	Mrz/13 [%]			
Neubauquote	31,3	36,4	36,0	34,7	34,5	34,3	33,1	-1,2	1,8	-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