

KfW-Indikator Eigenheimbau: Dezember 2010

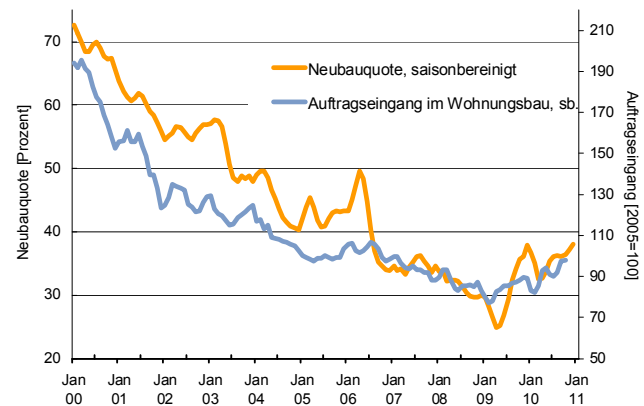
Wohnungsneubau 2010: Erholungskurs setzt sich fort

– Erholung der Neubautätigkeit setzt sich fort, 2011: weiterer Anstieg erwartet –

Der in der ersten Jahreshälfte 2010 zu verzeichnende solide Anstieg der Wohnungsbautätigkeit hat sich auch im dritten Quartal weiter fortgesetzt. So konnten die realen Wohnungsbauinvestitionen, die neben Neubauinvestitionen ebenfalls Bestandsinvestitionen umfassen, im dritten Vierteljahr gegenüber dem Vorquartal um weitere 4,8 % zulegen. Vergleicht man die Entwicklung in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 mit dem entsprechenden Vorjahreszeitraum, so lässt sich hierbei sogar eine Zunahme von 5,1 % konstatieren, ebenso verzeichnete der Nichtwohnungsbau (Investitionen in gewerbliche und öffentliche Bauten) ein Plus von 1,8 %. Getrieben durch den starken Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen wuchsen die gesamten realen Bauinvestitionen in den ersten drei Quartalen 2010 um 3,7 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. So lassen die bisherige unterjährige Entwicklung sowie die anhaltend günstigen Rahmenbedingungen mit niedrigem Zinsniveau, rückläufiger Arbeitslosigkeit und einem Anstieg der Einkommenserwartungen auch für 2011 auf eine merkliche Zunahme der realen Wohnungsbauinvestitionen schließen.

Diese Erwartung wird durch die Entwicklung des regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechneten KfW-Indikators Eigenheimbau (KIEB) gestützt, der im Dezember 2010 erneut zulegen konnte. Im Dezember planten saisonbereinigt 38 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Im Vergleich zum Vormonat beträgt der Anstieg 0,9 Prozentpunkte. Gegenüber dem Vorjahresmonat konnte der Indikator allerdings nur um 0,1 % zulegen. Dennoch scheint sich der Aufwärtstrend, der in der Tendenz seit April 2009 zu beobachten ist, weiter fortzusetzen. So kann für 2011 von einem weiteren Anstieg der Neubauaktivität ausgegangen werden.

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

Auch die amtlichen Frühindikatoren sprechen für eine Fortsetzung der Erholung der Wohnungsbauaktivitäten. So lag der Indexwert der Auftragseingänge im Wohnungsbau, der nur für bauhauptgewerbliche Betriebe mit im Allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird, im Oktober 2010 mit 10,7 % deutlich über dem Stand des Vorjahresmonats. Auch die Anzahl der Baugenehmigungen lässt auf eine weiterhin positive Entwicklung schließen: Im Oktober 2010, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, belief sie sich auf 15.569 neu zu errichtende

Wohnungen und lag damit rd. 5 % über dem Wert des entsprechenden Vorjahresmonats. Zudem lag die Anzahl der Baugenehmigungen in den ersten zehn Monaten des Jahres 2010 mit etwas mehr als 9.200 Wohnungen oder 7,2 % über der Summe der Baugenehmigungen von Januar bis Oktober 2009.

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 Dezember-Wert des KIEB deutet gemeinsam mit den amtlichen Indikatoren auf eine Fortsetzung der Erholung bei den Wohnungsneubauaktivitäten hin. Trotz der witterungsbedingten Verzerrungen im Jahr 2010 rechnen wir für das Gesamtjahr mit einem weiteren Anstieg des Neubauniveaus auf etwa 148.000 Wohnungen. Zudem lassen die amtlichen Frühindikatoren in Verbindung mit den äußerst günstigen Rahmenbedingungen für Bauherren im Wohnungsbau (insbesondere niedriges Zinsniveau, rückläufige Arbeitslosigkeit und Anstieg der Einkommenserwartungen) auf eine weitere Zunahme der Neubauaktivitäten im Jahr 2011 schließen. Daher gehen wir davon aus, dass die Zahl der Wohnungsneubauten in 2011 auf etwa 156.000 Einheiten zunehmen und damit einen deutlichen Anstieg erfahren wird. Nach wie vor gilt allerdings, dass selbst im Fall einer Verstetigung dieser positiven Entwicklung, die Anzahl der neuen Wohnungen den auch zukünftig weiter steigenden Wohnungsbedarf, insbesondere im Bereich des alters- und energieeffizienten Wohnens, nicht befriedigen können wird.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Dez/09 [%]	Jul/10 [%]	Aug/10 [%]	Sep/10 [%]	Okt/10 [%]	Nov/10 [%]	Dez/10 [%]			
Neubauquote	37,9	36,1	36,3	36,1	36,4	37,1	38,0	0,9	0,1	1,0

Erläuterungen und Abkürzungen:

* 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

Quelle: KfW Bankengruppe

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

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