

KfW-Indikator Eigenheimbau: Dezember 2012

Wohnungsneubau 2013: Expansion hält an

– Wohnungsneubau profitiert von niedrigen Zinsen und Zurückhaltung bei Finanzanlagen –

Wir rechnen auf Basis der Frühindikatoren mit rund 200.000 neuen Wohneinheiten in diesem Jahr. Dieser Zuwachs an Wohnungsneubauten stoppt den durchschnittlichen Immobilienpreisanstieg trotz moderatem Bevölkerungswachstum nicht: (i) die Rahmenbedingungen (hohe Beschäftigung, niedrige Zinsen, steigende Löhne und Gehälter und eine hohe Anlegerpräferenz für Sachwerte) bleiben günstig, (ii) der Aufholprozess ist noch in einem frühen Stadium und (iii) regulatorische Eingriffe sind nicht absehbar.

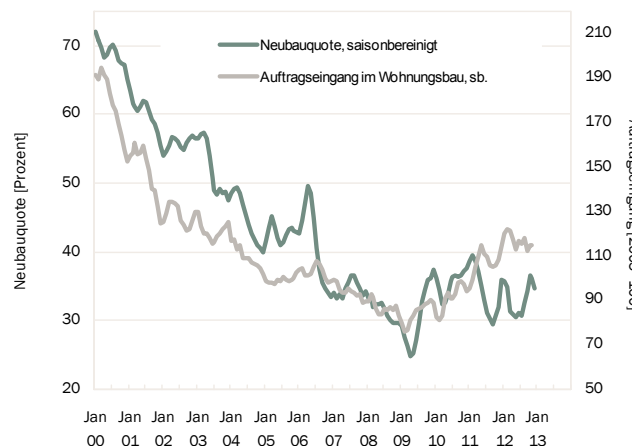
Gute Aussichten für die Neubautätigkeit

Der Wohnungsneubau expandiert weiter: (i) Die Auftragseingänge im Wohnungsbau nahmen im November 2012 saisonbereinigt um 6 % gegenüber dem Vorjahresmonat zu (Grafik 1). Gegenüber dem Vormonat stiegen die Auftragseingänge um 0,3 % an.¹ (ii) Die Zahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen lag von Januar bis November 2012 (rd. 196.500) mit einem Plus von rd. 7 % (+ 12.800) deutlich über dem Wert des Vorjahres. (iii) Die ifo Architektenumfrage signalisiert derzeit hohe und im Trend steigende Auftragsbestände bei einem zuletzt etwas schwächeren Neugeschäft.

Die Rahmenbedingungen sind günstig: Ein niedriges Zinsniveau, der robuste Arbeitsmarkt, steigende Löhne und Gehälter sowie die hohe Anlegerpräferenz für Sachwerte halten vorerst an.

Grafik 1: KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Anmerkung: Gleitende Dreimonatsdurchschnitte

Quelle: KfW, Feri

Der Rückgang des von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechneten KfW-Indikators Eigenheimbau (KIEB) im Dezember 2012 um 1,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vormonat verändert diese Einschätzung nicht. Laut KIEB planten im Dezember

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

2012 saisonbereinigt 34,7 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Gegenüber dem Vorjahresmonat fällt der Rückgang ebenfalls moderat aus (-1,4 Prozentpunkte).

Insgesamt gehen wir aufgrund der zugrunde liegenden Fundamentalfaktoren in Verbindung mit den vorliegenden Frühindikatoren davon aus, dass die Zahl der Wohnungsneubauten von voraussichtlich 180.000 im Jahr 2012 auf bis zu 204.000 Einheiten im Gesamtjahr 2013 steigen wird. Damit könnte erstmals seit 2006 wieder die Marke von 200.000 neu errichteten Wohnungen überschritten werden.

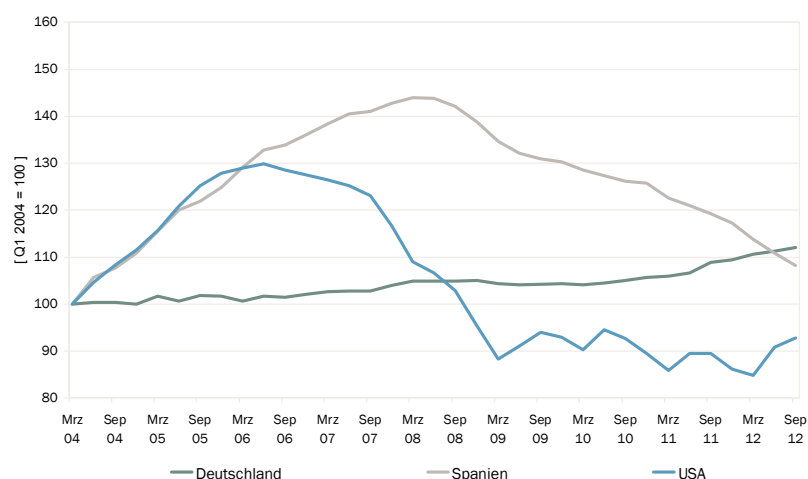
Steigende Wohnungsbauivestitionen tragen die Baukonjunktur

Insgesamt zeigt sich die Baukonjunktur in Deutschland gespalten. Den ersten Jahresergebnissen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamtes zufolge stiegen die realen Wohnungsbauivestitionen im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Damit setzt sich der Aufwärtstrend fort. Während der Wohnbau wächst, ist der Nichtwohnungsbau (Investitionen in gewerbliche und öffentliche Bauten) rückläufig. Dieser verzeichnete im abgelaufenen Jahr einen Rückgang um real fast 5 % gegenüber dem Jahr 2011. Das vollständige Auslaufen der Konjunkturprogramme sowie die anhaltende Unsicherheit der Unternehmen dürften die beiden Hauptgründe hierfür sein. Insgesamt sanken die Bauinvestitionen im Gesamtjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um real 1,1 %.

Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

Die Preisentwicklung am gesamtdeutschen Wohnimmobilienmarkt ist aufwärtsgerichtet, bewegt sich aber im internationalen Vergleich noch im normalen Rahmen (Grafik 2). Laut Deutscher Bundesbank betrug der Preisanstieg für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit im Jahr 2011 nur rund 4 % (Grafik 3, 2004-2011: rd. 7 %). Ausgewählte Indikatoren legen den Schluss nahe, dass der Immobilienpreisanstieg in gesamtdeutscher Betrachtung aus heutiger Sicht noch keinen Anlaß zur Beunruhigung gibt (unauffällige Entwicklung des Beleihungsauslaufs, Anstieg der durchschnittlichen Sollzinsbindung und nur moderate Ausweitung der Immobilienkreditvergabe). Regional entwickeln sich die Immobilienpreise jedoch sehr unterschiedlich. In den sieben größten

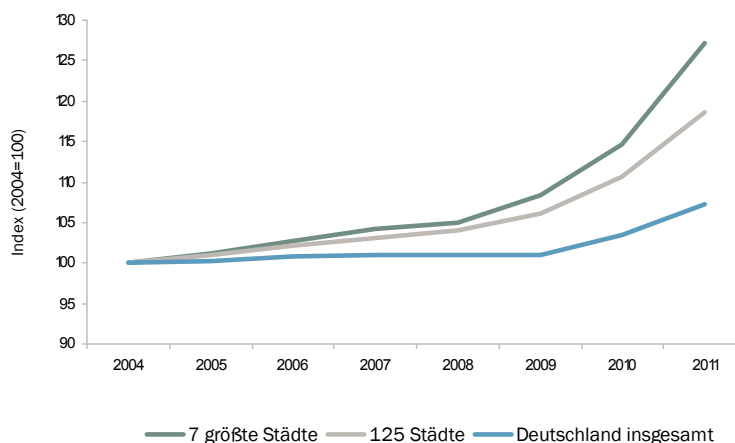
Grafik 2: Immobilienpreisindizes ausgewählter Länder



Quelle: Bloomberg, vdp Research

deutschen Städten sind allein im Jahr 2011 beträchtliche Preisanstiege von rd. 12 % für neue Eigentumswohnungen feststellbar (2004–2011: +27 %, Grafik 3). In einzelnen Lagen (insbesondere in Ballungsgebieten) weist die Entwicklung der Preis-Miet-Relation auf leichte Überhitzungstendenzen hin. Derartige Entwicklungen gilt es auch weiterhin intensiv zu beobachten.

Grafik 3: Preise für Wohnimmobilien in Deutschland



Anmerkungen:

- Preise für neue Eigentumswohnungen in Deutschland insgesamt (in allen 413 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten),
- Preise für neue Eigentumswohnungen in 125 deutschen Städten und
- Preise für neue Eigentumswohnungen in den 7 größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart)

Quelle: Berechnungen der Deutschen Bundesbank nach Angaben der BulwienGesa AG

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.]
	Dez/11 [%]	Jul/12 [%]	Aug/12 [%]	Sep/12 [%]	Okt/12 [%]	Nov/12 [%]	Dez/12 [%]			
Neubauquote	36,1	30,8	32,5	34,2	36,5	36,1	34,7	-1,4	-1,4	3,3

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