

KfW-Indikator Eigenheimbau: Februar 2010

Wohnungsneubau 2010: Leichte Belebung zu erwarten

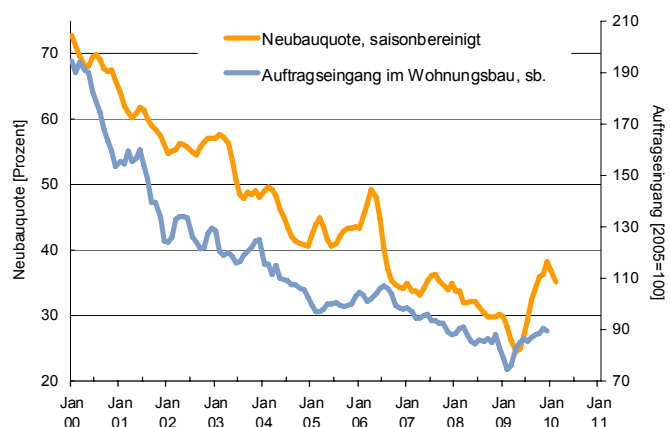
– Aussichten für die Neubautätigkeit verbessert, konjunkturelle Risiken bleiben bestehen –

Die realen Bauinvestitionen fielen nach den aktuellen Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr um 0,8 %. Verglichen mit der Schrumpfung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts im selben Zeitraum in Höhe von 5,0 % ist der Rückgang als moderat zu bewerten. Die Entwicklung bei den Investitionen im Nichtwohnungsbau war sehr heterogen. Außerordentlich positive Impulse kamen vom öffentlichen Bau, der mit einem realen Plus von 3,7 % die wichtigste Stütze der Bauinvestitionen im Jahr 2009 war. Der deutliche, konjunkturell bedingte Rückgang beim Wirtschaftsbau in Höhe von 2,6 % konnte dadurch zu einem Großteil kompensiert werden, sodass die realen Investitionen im Nichtwohnungsbau im Jahr 2009 insgesamt lediglich um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr sanken. Auch der Wohnungsbau, der immerhin mehr als die Hälfte der Bauinvestitionen ausmacht, hat sich im Jahr 2009 mit einem realen Minus von 0,8 % robuster als erwartet entwickelt.

Der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) lässt für das Jahr 2010 einen Anstieg beim Wohnungsneubau erwarten. Im Februar 2010 planten saisonbereinigt 35,1 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Gegenüber dem Vormonat bedeutet dies zwar einen leichten Rückgang in Höhe von 1,7 Prozentpunkten. Allerdings liegt dieser Wert mit sieben Prozentpunkten deutlich über dem Wert im Februar vorigen Jahres, sodass der Aufwärtstrend des KIEB weiter anhält.

Die amtlichen Frühindikatoren zeigen ebenfalls, dass sich die Aussichten für den Wohnungsneubau in den nächsten Monaten verbessern dürften. Im Jahr 2009 ist die Zahl der Baugenehmigungen erstmals seit 2006 wieder gestiegen und liegt mit rund 157.400 neu zu errichtenden Wohnungen 3,8 % über dem Wert des Vorjahres. Die Zahlen zum Auftragseingang im Wohnungsbau (in der Grafik als blaue Linie abgebildet) lassen ebenfalls einen Anstieg der Wohnungsbauaktivitäten

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



erwarten. Der Indexwert (Basisjahr 2005 = 100), der nur für bauhauptgewerbliche Betriebe mit im allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird, hatte im Dezember 2009 einen Wert von 89,3 und lag damit rund 8 % über dem Stand des Vorjahres. Die weitere Entwicklung der Neubauaktivitäten wird durch den für 2010 zu erwartende Anstieg der Arbeitslosigkeit belastet. Dennoch ist für dieses Jahr mit einer leichten Belebung des Wohnungsneubaus zu rechnen.

Zur Konstruktion und Interpretation des KfW-Indikators Eigenheimbau. Grundlage des Indikators sind die Verwendungszweckangaben der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Eigenheimerwerb (Neubau oder Kauf einer gebrauchten Immobilie, rund 6.000 Fälle monatlich). Der Eigenheimbau hat am gesamten Wohnungsneubau einen Strukturanteil von gut 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 Februar-Wert des KIEB lässt gemeinsam mit amtlichen Indikatoren einen moderaten Anstieg des Wohnungsneubaus erwarten. Allerdings ist es derzeit noch zu früh, hieraus eine dauerhafte Trendwende abzuleiten. Da mindestens bis zum Jahr 2020 aufgrund der steigenden Anzahl an Haushalten und der stetig zunehmenden Alterung des Wohnungsbestandes mit einem allgemein steigenden Neubaubedarf zu rechnen ist, ist eine dauerhafte Erhöhung der Wohnungsneubauaktivitäten allerdings unerlässlich.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Feb/09 [%]	Sep/09 [%]	Okt/09 [%]	Nov/09 [%]	Dez/09 [%]	Jan/10 [%]	Feb/10 [%]			
Neubauquote	28,1	34,1	35,8	36,3	38,2	36,8	35,1	-1,7	7,0	1,3

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)**(ahr)

(Veränderung des Durchschnitts in der aktuellen) **3-M**(onatsperiode gegenüber der vorangegangenen)

P(rozent)**p**(unkte)

Rundungsbedingte Abweichungen möglich

Autor: Lars Testorf, (069) 7431-8722, lars.testorf@kfw.de

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