

## KfW-Indikator Eigenheimbau: Juni 2010

### Wohnungsneubau: Besserung in Sicht

– KfW-Indikator Eigenheimbau deutet weiter auf höhere Neubautätigkeit in 2010 hin –

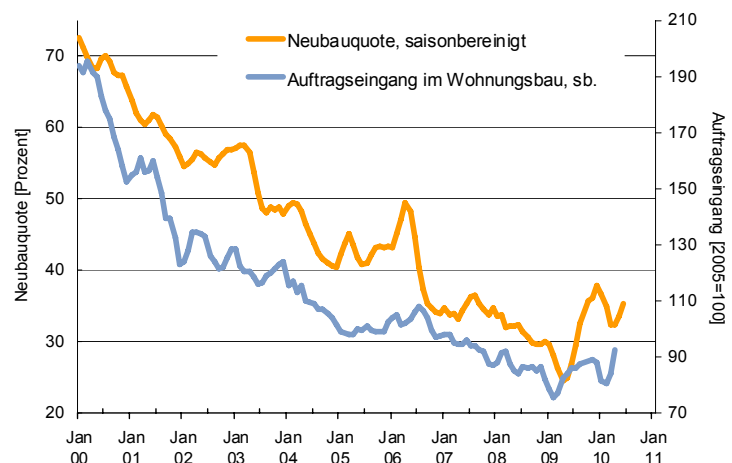
Der Rückgang beim Wohnungsneubau hielt auch im letzten Jahr an. Im Jahr 2009 wurden nur noch rd. 140.000 Wohnungen neu errichtet – im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 10 % und mit rd. 95.000 Wohneinheiten deutlich unterhalb des Durchschnitts der letzten zehn Jahre. Seit dem Jahr 1995, in dem rd. 540.000 Wohnungen neu errichtet wurden, ist der Wohnungsneubau tendenziell rückläufig und erreichte 2009 den niedrigsten Wert seit der deutschen Wiedervereinigung.

Die realen Bauinvestitionen sanken im ersten Quartal 2010 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 3,1 %. Hierbei trug der Nichtwohnungsbau mit einem realen Minus von 4,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal überdurchschnittlich zur negativen Gesamtentwicklung bei. Der Wohnungsbau, der immerhin mehr als die Hälfte der Bauinvestitionen ausmacht, entwickelte sich mit einem Minus von 2,0 % demgegenüber weniger schlecht. Die Perspektive für den Wohnungsbau ist im Vergleich zum Vorjahr hingegen leicht besser, sodass davon auszugehen ist, dass die realen Wohnungsbauinvestitionen für 2010 insgesamt höher als 2009 ausfallen werden.

Das zeigt auch der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB), der im Juni 2010 gegenüber dem Vormonat um 1,8 Prozentpunkte zulegen konnte. Im Juni 2010 planten saisonbereinigt 35,4 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Dieser Wert liegt mit 8,5 Prozentpunkten deutlich über dem Wert im Juni vorigen Jahres, sodass der Aufwärtstrend des KIEB weiterhin ungebrochen ist. Dies deutet für die nächsten Monate auf eine leichte Erholung des Wohnungsneubaus auf niedrigem Niveau hin.

Dass die Aussichten für den Wohnungsbau in den kommenden Monaten etwas besser sind, bestätigen auch die amtlichen Frühindikatoren. So lag die Zahl der Baugenehmigungen in den ersten vier Monaten dieses Jahres mit 46.387 neu zu errichtenden Wohnungen rund 1.700 Wohnungen oder 3,7 % über der

**KfW-Indikator Eigenheimbau**  
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Summe der Baugenehmigungen von Januar bis April 2009. Auch der Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau (Basisjahr 2005 = 100) lag im April 2010, dem aktuellen Datenrand der Statistik, mit 12 % deutlich über dem Stand des Vorjahresmonats. Allerdings erfasst dieser Index nur bauhauptgewerbliche Betriebe mit im allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten, sodass viele der im Wohnungsbau dominierenden Kleinunternehmen hier nicht berücksichtigt sind.

**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 Juni-Wert des KIEB deutet gemeinsam mit den amtlichen Indikatoren auf einen leichten Anstieg des Wohnungsneubaus hin. Wir gehen weiterhin davon aus, dass das Jahr 2009 den Tiefpunkt der Wohnungsneubautätigkeit markiert hat und rechnen für das Gesamtjahr 2010 mit einem leichten Anstieg der Neubauaktivität auf 146.000 Wohnungen. Dieses Neubauniveau ist allerdings dauerhaft unzureichend. Dazu der Chefvolkswirt der KfW, Dr. Norbert Irsch: „Auch wenn der Wohnungsbedarf in Deutschland durch starke regionale Unterschiede geprägt ist, ist unbestreitbar, dass das derzeitige Wohnungsneubauniveau nicht ausreicht, den auch in den kommenden Jahren noch steigenden Wohnungsbedarf zu bedienen. Denn trotz des demografischen Wandels wird die Zahl der Haushalte in Deutschland und damit die Wohnungsnachfrage bis mindestens zum Jahr 2020 weiterhin zunehmen.“

## Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

### KfW-Indikator Eigenheimbau\*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Jun/09 [%]	Jan/10 [%]	Feb/10 [%]	Mrz/10 [%]	Apr/10 [%]	Mai/10 [%]	Jun/10 [%]			
Neubauquote	26,9	36,7	35,0	32,4	32,5	33,6	35,4	1,8	8,5	-0,9

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

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