

KfW-Indikator Eigenheimbau: Juni 2012

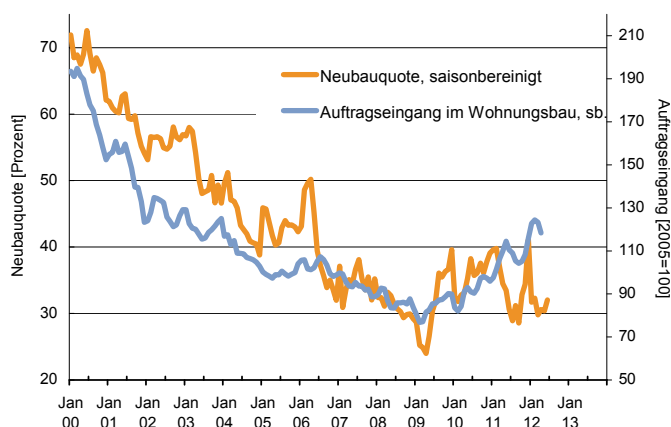
Wohnungsneubau 2012: Aufwärtstrend hält an

– Aussichten für die Neubautätigkeit unverändert positiv –

Gegenüber 2010 stieg die Anzahl neu errichteter Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) im Jahr 2011 um rund 15 % auf etwas mehr als 164.000 Einheiten an. Der seit 2009 zu beobachtende Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen setzte sich auch im ersten Quartal des laufenden Jahres, trotz des witterungsbedingten Einbruchs im Februar, fort. Sie stiegen preis- und saisonbereinigt um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal an und haben sich damit zu Jahresbeginn von der Gesamtentwicklung im Bau abgekoppelt. Im Gegensatz dazu verzeichnete der Nichtwohnungsbau (Investitionen in öffentliche und gewerbliche Bauten) einen Rückgang von 3,6 % gegenüber dem vierten Quartal 2011. Die Ursache hierfür war der öffentliche Bau. Insgesamt sanken die Bauinvestitionen zu Jahresbeginn um 1,3 % (preis- und saisonbereinigt). Mit Blick auf die Wohnungsbaukonjunktur insgesamt gehen alle großen deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute von einem Anhalten des Aufwärtstrends im weiteren Jahresverlauf aus. So erwartet bspw. das Münchner ifo Institut in seiner jüngsten Einschätzung zur konjunkturellen Lage (Stand: Ende Juni 2012) einen Anstieg der realen Wohnungsbauinvestitionen von 4,5 % für das Gesamtjahr 2012. Die Investitionen im Nichtwohnungsbau werden laut Vorhersage real um 0,1 % sinken. Alles in allem dürften die Bauinvestitionen im laufenden Jahr insgesamt weiter zunehmen. Hierbei wird mit einem Zuwachs von real 2,5 % gerechnet.

Der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) deutet für den weiteren Jahresverlauf ebenfalls auf unverändert positive Aussichten beim Wohnungsneubau hin. Im Juni 2012 planten saisonbereinigt 32 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Im Vergleich zum Vormonat beträgt der Anstieg 1,6 Prozentpunkte. Mit 1,4 Prozentpunkten liegt der Wert zudem über dem des Vorjahres, was auf eine weiterhin positive Entwicklung im weiteren Jahresverlauf hindeutet.

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

Für unverändert positive Aussichten im Wohnungsneubau sprechen zudem die zugrunde liegenden makroökonomischen Fundamentalfaktoren wie auch die amtlichen Frühindikatoren. So sind es derzeit im Wesentlichen drei Faktoren, die als Treiber der Wohnungsbauinvestitionen fungieren: Infolge der auch weiterhin expansiv ausgerichteten Geldpolitik der EZB (jüngste Leitzinssenkung Anfang Juli) werden die Hypothekenzinsen im weiteren Jahresverlauf niedrig bleiben. Zudem profitieren die privaten Haushalte von der robusten Arbeitsmarktlage und steigenden real verfügbaren Einkommen. Schließlich lässt die allgemeine Verunsicherung vor den Folgen der Staatsschuldenkrise Investitionen in relativ sichere heimische Immobilien vorteilhaft erscheinen und weiterhin in verstärktem Maße Kapital in den Wohnungsmarkt fließen.

Als amtlicher Frühindikator notierte der Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau im April 2012, dem aktuellen Datenrand der Statistik, mit 7,7 % deutlich über dem Stand des Vorjahresmonats. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass dieser Index nur für bauhauptgewerbliche Firmen mit im Allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird. Auch die Anzahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen lässt nicht auf ein Abflauen der Neubauaktivitäten schließen. Zwar lag ihre Zahl mit rd. 59.500 in den ersten vier Monaten des Jahres 2012 um ca. 1.500 Wohnungen oder 2,6 % unter der Summe der Baugenehmigungen von Januar bis April 2011. Die Ursache hierfür war jedoch ein Sondereffekt, ausgelöst durch die Umstellung der statistischen Erhebung. Dieser führte zu einem deutlichen Rückgang der Genehmigungszahlen von Dezember 2011 auf Januar 2012.

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 Frühindikatoren auf unverändert positive Aussichten bei den Wohnungsneubauaktivitäten im weiteren Jahresverlauf hin. Hinzu kommen die derzeit existierenden makroökonomischen Rahmenbedingungen. Ein anhaltend niedriges Zinsniveau, die robuste Arbeitsmarktlage und damit steigende real verfügbare Einkommen sowie sicherheitsbedingte Anlagen in Wohnimmobilien aufgrund der auch weiterhin bestehenden allgemeinen Verunsicherung aufgrund der Eurokrise befördern den anhaltenden Aufwärtstrend im Wohnungsneubau.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Jun/11 [%]	Jan/12 [%]	Feb/12 [%]	Mrz/12 [%]	Apr/12 [%]	Mai/12 [%]	Jun/12 [%]			
Neubauquote	30.6	31.7	32.3	29.8	30.6	30.4	32.0	1.6	1.4	-0.3

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: Dr. Sascha Wolff, 069 7431-1780, sascha.wolff@kfw.de
 Pressekontakt: Christine Volk, 069 7431-3867, christine.volk@kfw.de