

KfW-Indikator Eigenheimbau: Mai 2011

Vom Wohnungsneubau wenig Neues

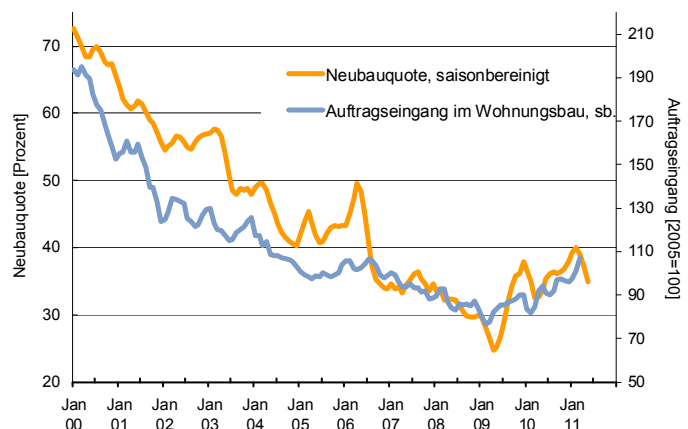
– KfW-Indikator Eigenheimbau zeigt leichte Eintrübung bei weiterhin positiver Entwicklungstendenz –

Die erfreuliche Entwicklung der realen Bauinvestitionen im Jahr 2010 mit einem Anstieg von 2,8 % konnte im ersten Quartal des laufenden Jahres fortgesetzt werden. Verglichen mit dem ersten Quartal 2010 wuchsen die realen Bauinvestitionen in den ersten drei Monaten 2011 mit 12,6 % recht deutlich. Positive Impulse kamen hierbei sowohl vom Wohnungs- als auch vom Nichtwohnungsbau. So stiegen die Wohnungsbauinvestitionen, die einschließlich investiver Maßnahmen im Bestand mehr als die Hälfte der Bauinvestitionen ausmachen, im ersten Vierteljahr 2011 preisbereinigt um 11,4 % gegenüber der Vorjahresperiode an. Der Nichtwohnungsbau (Investitionen in öffentliche und gewerbliche Bauten) verzeichnete sogar einen noch größeren Zuwachs von real 14,2 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) zeigt für den aktuellen Rand eine leichte Eintrübung bei weiterhin positiver Entwicklungstendenz. So planten im Mai 2011 saisonbereinigt 34,9 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Im Vergleich zum Vormonat bedeutet dies zwar einen Rückgang in Höhe von 2,3 Prozentpunkten. Dennoch liegt dieser Wert mit 1,2 Prozentpunkten über dem Wert vom Mai 2010, was auf eine weiterhin tendenziell positive Entwicklung im laufenden Jahr hindeutet.

Die positiven Entwicklungstendenzen der Wohnungsneubauaktivität finden auch in den amtlichen Frühindikatoren ihre Bestätigung. So notierte der Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau (in der Grafik als blaue Linie abgebildet) im März 2011, dem aktuellen Datenrand der Statistik, mit 26,6 % 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 auf eine weiterhin positive Entwicklung der Neubauaktivitäten schließen: Mit rd. 45.300 lag ihre Zahl in den ersten drei Monaten des Jahres 2011 um ca. 10.700 Wohnungen oder 30,8 % deutlich über der Summe der Baugenehmigungen von Januar bis März 2010.

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

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 Mai-Wert des KIEB deutet trotz der leichten Eintrübung gemeinsam mit den amtlichen Frühindikatoren auf eine weiterhin tendenziell positive Entwicklung der Wohnungsneubauaktivitäten im laufenden Jahr hin. Nach wie vor gilt allerdings, dass selbst im Fall einer Verstetigung dieser Entwicklung das realisierte Neubauniveau langfristig nicht ausreicht, um den auch in den kommenden Jahren noch steigenden Wohnungsbedarf, insbesondere im Bereich des alters- und energieeffizienten Wohnens, zu bedienen.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Mai/10 [%]	Dez/10 [%]	Jan/11 [%]	Feb/11 [%]	Mrz/11 [%]	Apr/11 [%]	Mai/11 [%]			
Neubauquote	33,7	38,0	39,3	40,0	39,0	37,2	34,9	-2,3	1,2	-2,1

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