

## KfW-Indikator Eigenheimbau: September 2011

### Wohnungsneubau im 2. Halbjahr 2011: Langsamere Gangart zu erwarten

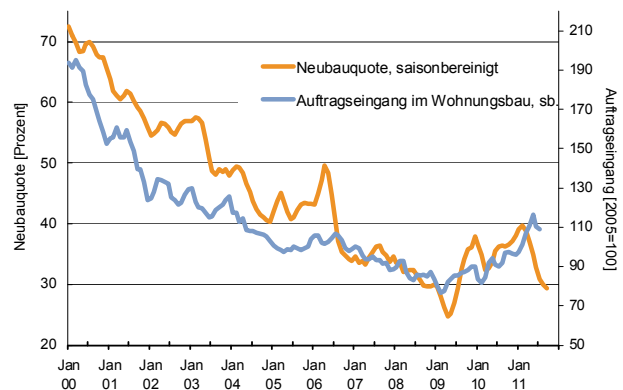
– Frühindikatoren deuten auf Verlangsamung der Expansion bei den Neubauaktivitäten in der zweiten Jahreshälfte hin –

Im Jahr 2010 stieg die Anzahl neu errichteter Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) – ausgehend von dem in 2009 erreichten niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung – um rund 2 % auf knapp 143.000 an. Der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen setzte sich auch in der ersten Hälfte des laufenden Jahres fort. So konnten die Wohnungsbauinvestitionen, die einschließlich investiver Maßnahmen im Bestand mehr als die Hälfte der Bauinvestitionen ausmachen, im ersten Halbjahr 2011 preisbereinigt um rund 7 % gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode zulegen. Der Nichtwohnungsbau (Investitionen in gewerbliche und öffentliche Bauten) verzeichnete Zuwächse in ähnlicher Größenordnung. Insgesamt wuchsen die realen Bauinvestitionen in der ersten Hälfte dieses Jahres um rund 7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen dürfte sich auch auf das Gesamtjahr betrachtet weiter fortsetzen. Als Stützen erweisen sich hierbei eine weiterhin günstige Arbeitsmarktlage und die damit steigenden verfügbaren Einkommen, das niedrige Zinsniveau sowie die Skepsis der privaten Haushalte über die Sicherheit anderer Anlageformen im Zuge der Turbulenzen um die Staatsschuldenkrise in den Europeripherieländern. Allerdings deutet sich für die zweite Jahreshälfte bzw. für den weiteren Jahresverlauf eine Verlangsamung der Expansion im Wohnungsbau an. Auf eine ruhigere Gangart weisen sowohl die Ergebnisse des aktuellen ifo Konjunkturtests für den Bausektor (Verschlechterung der Geschäftserwartungen im Wohnungsbau für die kommenden sechs Monate) als auch andere vorlaufende Indikatoren hin.

#### KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Ifo

Auch der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) lässt für die zweite Jahreshälfte eine Verlangsamung der Expansion im Wohnungsneubau erwarten. So planten im September 2011 saisonbereinigt nur noch 29,3 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Gegenüber dem Vormonat bedeutet dies zwar nur einen leichten Rückgang in Höhe von

0,7 Prozentpunkten. Betrachtet man jedoch die vergangenen sechs Monate (-7,8 Prozentpunkte) oder auch den entsprechenden Vorjahresvergleich (-6,9 Prozentpunkte), so fällt der Rückgang merklich höher aus.

Die amtlichen Frühindikatoren lassen ebenfalls auf eine langsamere Gangart beim Wohnungsneubau im 2. Halbjahr 2011 schließen. So lag die Anzahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen in den ersten sieben Monaten des laufenden Jahres um 24,3 % über dem Wert des Vorjahres und damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Analysiert man jedoch den Datenrand der Statistik, so lässt sich ein Rückgang der Baugenehmigungen von Mai bis Juli 2011 in Höhe von 10,2 % feststellen. Auch die Zahlen zum Auftragseingang im Wohnungsbau (in der Grafik als blaue Linie abgebildet) zeigen in dieselbe Richtung. Der Indexwert, der nur für bauhauptgewerbliche Betriebe mit im Allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird, lag im Juli 2011, dem aktuellen Datenrand der Statistik, mit 21 % über dem Stand des Vorjahresmonats. Allerdings ergibt sich gegenüber dem Vormonat ein Rückgang von 1,2 %, im Vergleich Mai–Juli 2011 sogar eine Abnahme um 6,2 %.

**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 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 September-Wert des KIEB und dessen Entwicklung innerhalb der letzten Monate lassen gemeinsam mit anderen Frühindikatoren der Bauwirtschaft auf eine langsamere Gangart bei den Neubauaktivitäten im Wohnungsbau für das zweite Halbjahr 2011 bzw. den weiteren Jahresverlauf schließen. Trotz der zu erwartenden Verlangsamung der Expansion dürfte der Wohnungsneubau im Gesamtjahr 2011 den Aufwärtstrend gegenüber 2010 weiter fortsetzen. Positiv wirken dürften hierbei die auch weiterhin günstige Arbeitsmarktlage und die damit steigenden verfügbaren Einkommen sowie niedrige Hypothekenzinsen. Begünstigend wirkt zudem die durch die wirtschaftlichen und politischen Turbulenzen um die Staatsschulden- und Bankenkrise in der Eurozone verstärkte Skepsis der privaten Haushalte über die Sicherheit anderer Anlageformen. Insgesamt gehen wir weiterhin davon aus, dass die Zahl der Wohnungsneubauten auf etwa 156.000 Einheiten im Gesamtjahr 2011 zunehmen wird.

**Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen****KfW-Indikator Eigenheimbau\****Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau*

|             | Monat/Jahr    |               |               |               |               |               |               | Vm.<br>[Pp.] | Vj.<br>[Pp.] | 3-M.<br>[Pp.] |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|             | Sep/10<br>[%] | Apr/11<br>[%] | Mai/11<br>[%] | Jun/11<br>[%] | Jul/11<br>[%] | Aug/11<br>[%] | Sep/11<br>[%] |              |              |               |
| Neubauquote | 36,2          | 37,1          | 35,0          | 32,8          | 30,8          | 30,0          | 29,3          | -0,7         | -6,9         | -4,9          |

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)**(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