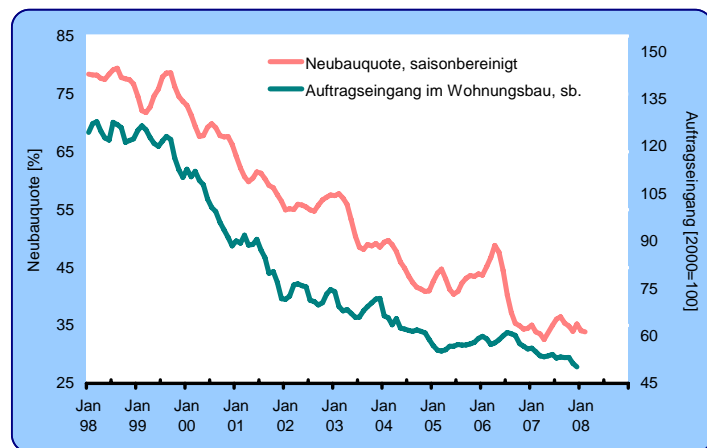


## Erneuter Rückgang im Wohnungsneubau – Aussichten für die Bauinvestitionen bleiben verhalten –

Das Baugewerbe hat auch im 4. Quartal 2007 nicht an den positiven Trend, den es im Jahr 2006 und bis ins erste Quartal 2007 hinein verzeichnet hatte, anknüpfen können. Die Bauinvestitionen sind zuletzt saison-, kalender- und preisbereinigt wieder zurückgegangen; und zwar sowohl gegenüber dem Vorquartal (-1,1 %) als auch gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal (-3,2 %). Damit weisen die Bauinvestitionen vorerst weiter nach unten.

### KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

Einigermaßen stabil zeigt sich der Nichtwohnungsbau, der über das ganze Jahr einen moderaten Rückgang von 0,9 % zu verzeichnen hatte. Hauptverantwortlich für den erneuten Rückgang der Bauinvestitionen ist der Wohnungsbau, der im 4. Quartal erneut geschrumpft ist: gegenüber dem Vorquartal um 1,6 %, gegenüber dem Vorjahresquartal sogar um 4,9 %.

Die Aussichten für den Wohnungsbau verbessern sich in den nächsten Monaten nicht, wie der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau zeigt (näheres zu Konstruktion und Interpretation des Indikators siehe Kasten).

**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 7.000 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.

Im Februar 2008 planten saisonbereinigt 33,9 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb

eines neu gebauten Eigenheims; das sind 0,2 Prozentpunkte weniger als im Vormonat. Vor einem Jahr hatte der KfW-Indikator Eigenheimbau ebenso tief gelegen. Damit bewegt sich der Frühindikator für den Neubau von Wohnungen bereits seit rund eineinhalb Jahren mit kleinen Schwankungen seitwärts, nicht weit entfernt von seinem Allzeittief, das er im April 2007 (32,5 %) markiert hatte.

Die amtlichen Frühindikatoren der Neubauaktivität hellen die Aussichten nicht auf. So belief sich die Zahl der Baugenehmigungen im Dezember 2007, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, auf rund 13.700 neu zu errichtende Wohnungen, was einem Rückgang von rund 6 % im Vergleich zum Vorjahresmonat entspricht. Der in der Grafik ebenfalls abgebildete Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau (der allerdings nur Firmen ab 20 Beschäftigten erfaßt und deshalb viele der im Wohnungsbau dominierenden Kleinunternehmen nicht berücksichtigt) lag zuletzt sogar um 9 % unter dem Stand des Vorjahres.

Eine gewisse Dynamik der Bauinvestitionen ergibt sich durch die Investitionen in den Wohnungsbestand, die einen immer höheren Anteil an den gesamten Bauinvestitionen haben. Hierbei spielen die Bestandsmaßnahmen, die im Programm „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ von Bund und KfW finanziell unterstützt werden, eine bedeutende Rolle.

**Wohnen, Umwelt, Wachstum – Förderinitiative von Bund und KfW zur Unterstützung investiver Maßnahmen im Gebäudebestand sowie in der kommunalen Infrastruktur.** Zur Stärkung der Investitionstätigkeit im Wohnungssektor und in der kommunalen Infrastruktur starteten Bund und KfW im Februar 2006 die Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ (WUW). Herzstück der Initiative ist der Programmbereich „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“, in dem energetische Gebäudesanierungen und energiesparende Neubauten gefördert werden. Dafür stellt der Bund jährlich 1,4 Mrd. EUR in der Periode 2006 bis 2009 zur Verfügung, von denen 1 Mrd. EUR p. a. für die Verbesserung der Förderbedingungen der KfW verwendet werden. Hinzu kommen eigene Mittel der KfW. Der am 5. Dezember 2007 vom Kabinett verabschiedete Bericht zur Umsetzung der Beschlüsse von Meseberg sieht eine Verstetigung der Programmmittel bis 2011 auf bisherigem Niveau vor.

Die WUW-Initiative setzt auf bestehenden KfW-Programmen auf, deren Konditionen und Förderbedingungen z. T. deutlich verbessert wurden. Im Jahr 2008 wurden bis zum 29. Februar im Rahmen von WUW Förderkredite in Höhe von rund 2,2 Mrd. EUR zugesagt. Davon entfielen:

- 504 Mio. EUR auf Investitionen zur Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung im Wohnungsbestand,
- 370 Mio. EUR auf weitere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand,
- 336 Mio. EUR auf den Neubau von Energiesparhäusern und Passivhäusern,
- 748 Mio. EUR auf Investitionen zum Bau und Erwerb selbst genutzten Wohneigentums, wovon etwa zwei Drittel auf den Kauf einschließlich der Instandsetzung und Modernisierung von Bestandsimmobilien entfielen,
- 217 Mio. EUR auf Investitionen in den kommunalen Bereich.

Das Gesamtvolumen der geförderten Investitionen belief sich für den Zeitraum 1.1.2008 bis 29.02.2008 auf 4,7 Mrd. EUR und trägt so abermals entscheidend zur Beschleunigung der energetischen Modernisierung des Gebäudebestands bei. Die im Rahmen von WUW in diesem Jahr bisher finanzierten Investitionen werden zu einer dauerhaften Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von jährlich über 114.000 Tonnen führen. Zudem konnten allein durch die im Jahr 2008 finanzierten Investitionen 85.000 Arbeitsplätze geschaffen oder gesichert werden (vorläufige Schätzungen). Durch die seit Beginn der Initiative finanzierten Investitionen werden insgesamt dauerhaft jährlich über 1,7 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden.

Im Jahr 2008 bleiben die Aussichten für den Bau eher verhalten. Gegen eine kraftvolle Dynamik im Wohnungsbau sprechen vor allem die anhaltende Stagnation der verfügbaren Einkommen. Zudem scheinen die Bauinvestoren bereits heute die Folgen des Bevölkerungsrückgangs zu antizipieren. Dabei wird es zu einem Rückgang der Zahl der Haushalte – der maßgeblichen Einflussgröße für die Wohnungsnachfrage – erst nach 2015 (in Ostdeutschland) und nach 2020 (in Westdeutschland) kommen. Verhaltene Impulse könnten dagegen vom öffentlichen Bau und vom Wirtschaftsbau kommen. Allerdings stehen sowohl die öffentlichen Haushalte als auch die Investitions- und Beschäftigungspläne der Unternehmen unter dem Vorbehalt der Konjunkturrisiken, die von der aktuellen Finanzmarktkrise ausgehen.

## Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

### KfW-Indikator Eigenheimbau\*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Feb/07 [%]	Sep/07 [%]	Okt/07 [%]	Nov/07 [%]	Dez/07 [%]	Jan/08 [%]	Feb/08 [%]			
Neubauquote	33,9	35,4	34,9	34,0	35,3	34,1	33,9	-0,2	0,0	-0,4

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: Dr. Dankwart Plattner, dankwart.plattner@kfw.de

Pressekontakt: Nathalie Drücke, (069) 7431-2098, nathalie.druecke@kfw.de