

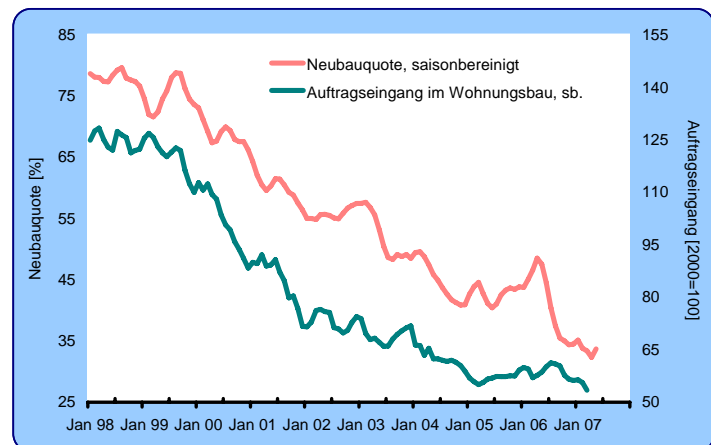
Wohnungsneubau kein Treiber der Baukonjunktur – KfW-Indikator Eigenheimbau stagniert auf niedrigem Niveau –

Der Bau setzte im 1. Quartal 2007 seinen im vergangenen Jahr begonnenen Höhenflug fort: Begünstigt durch die äußerst milde Witterung wuchsen die realen Bauinvestitionen gegenüber dem gleichen Quartal des Vorjahres um beachtliche 15,3 %. Die reale Bruttowertschöpfung im Baugewerbe nahm sogar um 18,3 % zu; dies ist der höchste Anstieg, seit es gesamtdeutsche Daten gibt. Sehr starke Impulse kamen zuletzt aus dem

Tiefbau, und auch die investiven Maßnahmen im Gebäudebestand dürften sich erneut überdurchschnittlich entwickelt haben. Der Neubau von Wohnungen lässt dagegen weiterhin jeglichen Schwung vermissen. Dies jedenfalls zeigt der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau, der zuletzt auf niedrigem Niveau stagnierte (näheres zu Konstruktion und Interpretation siehe Kasten).

KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Deutsche Bundesbank

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 Mai plante saisonbereinigt lediglich rund ein Drittel (33,7 %) der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims, nur unwesentlich mehr als in den Monaten zuvor. Der Vergleichswert des Vorjahres wurde dagegen um 13,9 Prozentpunkte verfehlt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass vor einem Jahr gerade der Genehmigungsbuckel abgearbeitet wurde, der im Zusammenhang mit der definitiven Abschaffung der Eigenheimzulage Ende 2005 entstanden war. Insofern ist die Vorjahresbasis durch Sondereffekte überhöht, und der Vorjahresrückgang entsprechend etwas überzeichnet.

Die anderen häufig beobachteten Frühindikatoren zur Neubauaktivität bestätigen die Diagnose anhand des KfW-Indikators Eigenheimbau. So sank die Zahl der vom Statistischen Bundesamt erfassten Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen im Februar 2007, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, binnen eines Jahres um knapp 50 % auf 12.611 Wohnungen und damit auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Der in der Grafik ergänzend abgebildete Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau, für den allerdings nur Firmen ab 20 Beschäftigten berichtspflichtig sind und der deshalb viele der im Wohnungsbau dominierenden Kleinunternehmen gar nicht berücksichtigt, verringerte sich zuletzt um 8,5 % gegenüber dem Vorjahr und fiel im März auf ein neues Allzeittief.

Der Wohnungsbau war in den vergangenen Jahren durch zahlreiche, teils langwierige Sonderfaktoren gekennzeichnet. Zu nennen sind hier, neben der mehrfach angekündigten und schließlich durchgesetzten Abschaffung der Eigenheimzulage, die zehnjährige Kapazitätskrise im Anschluss an den wiedervereinigungsbedingten Bauboom und auch die Mehrwertsteuererhöhung, die im vergangenen Jahr Vorzieheffekte ausgelöst hatte. Doch nun prägen wieder verstärkt die fundamentalen Bestimmungsfaktoren das Bild der Bauaktivität. So sprechen vor allem die stagnierende Bevölkerungszahl, der mittel- und langfristige wichtigste Treiber, sowie die seit Jahren schwache Realeinkommensentwicklung für die von sämtlichen Frühindikatoren angezeigte andauernde Zurückhaltung beim Neubau von Wohnungen. Demgegenüber sind die Aussichten für den Wirtschaftsbau angesichts der expansiven Investitions- und Beschäftigungspläne der Firmen unverändert günstig, und auch die Investitionen zur Modernisierung einschließlich der Energieeffizienzsteigerung im Wohnungsbestand, die bereits jetzt mehr als die Hälfte der gesamtwirtschaftlichen Wohnungsbauinvestitionen ausmachen, dürften im Gefolge trendmäßig steigender Energiekosten und unterstützt durch die Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ von Bund und KfW weiter überdurchschnittlich zulegen können. Alles in allem sollte die Bauwirtschaft deshalb trotz der Schwäche im Wohnungsneubausegment 2007 den zweiten realen Wertschöpfungszuwachs in Folge erzielen, wobei die kommenden Quartale allerdings weniger dynamisch sein werden als das von der Witterung extrem begünstigte Startvierteljahr.

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

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Mai/06 [%]	Dez/06 [%]	Jan/07 [%]	Feb/07 [%]	Mrz/07 [%]	Apr/07 [%]	Mai/07 [%]			
Neubauquote	47,6	34,5	35,1	33,8	33,4	32,3	33,7	1,4	-13,9	-1,3

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)j**(ahr)(Veränderung des Durchschnitts in der aktuellen) **3-M**(onatsperiode gegenüber der vorangegangenen)**P**(rozent)**p**(unkte)

Rundungsbedingte Abweichungen möglich

Autor: Dr. Klaus Borger, (069) 7431-2455, klaus.borger@kfw.de
 Pressekontakt: Christine Volk, (069) 7431-3867, christine.volk@kfw.de