

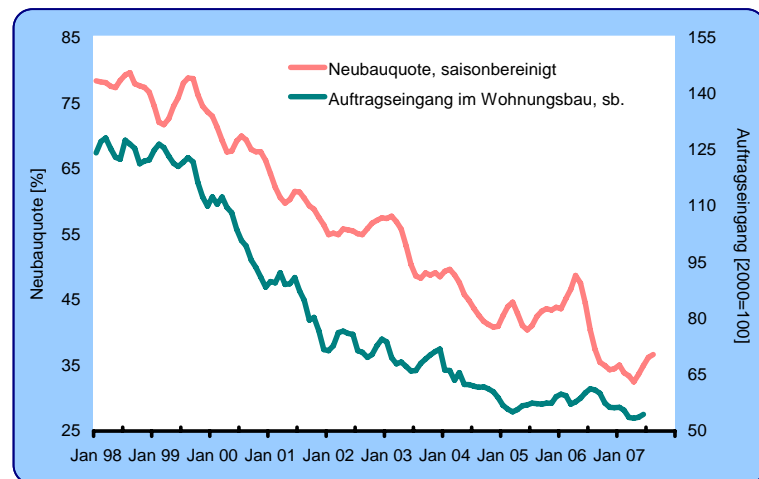
Wohnungsneubau leicht erholt – KfW-Indikator Eigenheimbau lässt Allzeittief hinter sich –

Die realen Bauinvestitionen mussten im 2. Quartal 2007 einen vorübergehenden Dämpfer hinnehmen: Sie schrumpften gegenüber dem gleichen Quartal des Vorjahres um 0,4 % und kamen so auf den ersten Rückgang seit anderthalb Jahren. Allerdings waren die Bauinvestitionen zuvor im 1. Quartal dank des äußerst milden Winters im Rekordtempo gewachsen, sodass der anschließende Rückprall vor allem als technische

Gegenreaktion zu werten ist: Vorhaben, die bei normalem Witterungsverlauf erst im Frühjahr produktionswirksam geworden wären, sind bereits frühzeitig im Winter realisiert worden. Betrachtet man das von den Wetteranomalien weitgehend unbeeinflusste 1. Halbjahr als Ganzes, so zeigt der Trend bei den Bauinvestitionen weiterhin klar nach oben: gegenüber dem 1. Halbjahr 2006 wuchsen sie um beachtliche 6,0 %.

Die kräftigsten Impulse kamen aus dem Tiefbau, und auch die investiven Bestandsmaßnahmen bei Wohngebäuden dürften sich dynamisch entwickelt haben. Der Wohnungsneubau zeigt dagegen erst seit dem Sommer Ansätze zu einer leichten Erholung. Noch im Frühling war er dagegen völlig kraftlos gewesen. So verbesserte sich der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau zuletzt sichtbar, nachdem er zuvor im April auf ein neues Allzeittief gefallen war (näheres zu Konstruktion und Interpretation des Indikators siehe Kasten).

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 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 August planten saisonbereinigt 36,7 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims; das sind 0,5 Prozentpunkte mehr als im Vormonat, aber 0,7 Prozentpunkte weniger als vor einem Jahr. Das Allzeittief aus dem April 2007 wurde damit um 4,2 Prozentpunkte übertroffen, und auch die weniger volatile Dreimonatsbetrachtung macht mit einem Anstieg um 2,8 Prozentpunkte im Durchschnitt von Juni bis August gegenüber der identisch abgegrenzten Vorperiode Hoffnung auf eine Wende zum Besseren am aktuellen Rand. Die amtlichen Frühindikatoren zur Neubauaktivität lassen die moderate Erholung ebenfalls erkennen. So belief sich die Zahl der Baugenehmigungen im Mai 2007, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, auf 16.353 neu zu errichtende Wohnungen, was einem Anstieg um nicht ganz 30 % gegenüber dem gesamtdeutschen Allzeittief aus dem vergangenen Februar entspricht. 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, stieg zuletzt zweimal in Folge an und entfernte sich damit um knapp 2 % von seinem Tiefststand im April.

Wohnen, Umwelt, Wachstum – Förderinitiative von Bund und KfW zur Unterstützung investiver Maßnahmen im Gebäudebestand und in der kommunalen Infrastruktur. Zur Stärkung der Investitionstätigkeit im Wohnungssektor und in der kommunalen Infrastruktur, insbesondere zur Energieeinsparung und CO₂-Minderung im Gebäudebestand, starteten Bund und KfW im Februar 2006 die Förderinitiative Wohnen Umwelt Wachstum. Insgesamt will die Bundesregierung zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung für die Jahre 2006 bis 2009 Haushaltsmittel in Höhe von 1,4 Mrd. EUR zur Verfügung stellen. Davon sollen im Durchschnitt 1 Mrd. EUR p. a. für Verbesserungen des Förderangebotes der KfW verwendet werden. Zusätzlich bringt die KfW aus ihren Erträgen finanzielle Mittel in die Initiative ein. Allein im Jahr 2006 wurden im Rahmen der Initiative mit zinsgünstigen Förderkrediten in Höhe von 13,9 Mrd. EUR Investitionen im Wohnungssektor mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 21,9 Mrd. EUR finanziell unterstützt. Die Kreditzusagen haben sich damit gegenüber 2005 um 65 % erhöht. Im Jahr 2007 wurden bis zum 31.07. bereits Förderkredite in Höhe von 8,1 Mrd. EUR zugesagt. Das Gesamtvolumen der geförderten wohnungswirtschaftlichen Investitionen belief sich auf 12,8 Mrd. EUR. Von den 2007 zugesagten Förderkrediten entfielen

- 1,6 Mrd. EUR auf Investitionen zur Energieeinsparung und CO₂-Minderung im Wohnungsbestand,
- 1,7 Mrd. EUR auf weitere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand,
- 1,4 Mrd. EUR auf den Neubau von Energiesparhäusern und Passivhäusern, sowie
- 3,3 Mrd. 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.

Die Förderinitiative Wohnen, Umwelt Wachstum gibt damit insbesondere den Investitionen in die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes Impulse. Hierfür werden rund zwei Drittel der von Bund und KfW bereit gestellten Fördermittel eingesetzt.

Ungeachtet dieser leichten Erholungstendenz dürfte der Neubau von Wohnungen auch weiterhin nicht zu den dynamischen Treibern der Baukonjunktur zählen; dagegen spricht insbesondere der demografische Trend. Wesentlich mehr Schwung darf man sich demgegenüber von den investiven Maßnahmen im Wohnungsbestand erhoffen, die bereits heute mehr als die Hälfte der Wohnungsbauinvestitionen ausmachen. Hierzu zählen insbesondere die auch umweltpolitisch gebotenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung, welche durch die Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ von Bund und KfW unterstützt werden (Details zu diesem Engagement siehe Kasten). Darüber hinaus dürften die anhaltend expansiven Investitions- und Beschäftigungspläne der Firmen den Wirtschaftsbau auf absehbare Zeit weiter beflügeln, während der öffentliche Bau von der Entspannung der öffentlichen Kassenlage

profitieren sollte, nachdem die dringend notwendigen Investitionen in die Infrastruktur aufgrund der Konsolidierungszwänge lange Zeit aufgeschoben worden waren. Trotz der Schwäche im Wohnungsneubausegment dürften die Bauinvestitionen deshalb 2007 zum zweiten Mal in Folge einen Vorjahreszuwachs erzielen, der sogar etwas stärker ausfallen könnte als 2006 (+4,3 %).

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Aug/06 [%]	Mrz/07 [%]	Apr/07 [%]	Mai/07 [%]	Jun/07 [%]	Jul/07 [%]	Aug/07 [%]			
Neubauquote	37,4	33,4	32,5	33,7	35,0	36,2	36,7	0,5	-0,7	2,8

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

Autoren: Dr. Klaus Borger, (069) 7431-2455, klaus.borger@kfw.de
 Martin Müller, (069) 7431-3944, martin.mueller@kfw.de
 Pressekontakt: Christine Volk, (069) 7431-3867, christine.volk@kfw.de