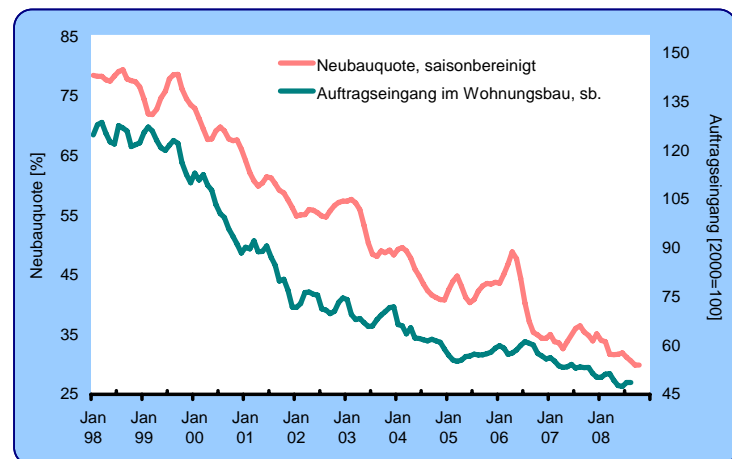


Wohnungsneubau: Rückgang verlangsamt

– Aussichten für die Bauinvestitionen insgesamt aber nicht günstig –

Zwar liegen zum Redaktionschluss die aktualisierten Zahlen des Statistischen Bundesamts zu den Bauinvestitionen noch nicht vor, aber es ist zu erwarten, dass sie im Einklang mit der Entwicklung des BIP im 3. Quartal zurückgegangen sind, wie sie das auch schon im 2. Quartal getan haben. Die Baukonjunktur hat damit erneut einen guten Teil des im 1. Quartal des Jahres erreichten Zuwachses eingebüßt. Wir

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

gehen davon aus, dass die Jahresbilanz im gesamten Bau immer noch leicht positiv ist. Im Wohnungsbau allein allerdings dürften die Zahlen auf Jahresbasis bereits ins Minus gerschlitten sein. Angesichts der sich seit geraumer Zeit ankündigenden Konjunkturabschwächung, die im Gefolge der Finanz- und Bankenkrise zu einer technischen Rezession geworden ist, ist auch in absehbarer Zukunft keine durchgreifende Besserung im Bausektor zu erwarten.

Diese Erwartung wird auch durch die Entwicklung des von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechneten KfW-Indikators Eigenheimbau (KIEB) gestützt. Er hat im September einen neuen historischen Tiefstwert erreicht, auf dem er auch im Oktober verharrte: Nur noch 29,9 % (saisonbereinigt) der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer planten einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Das ist ein Absinken um noch einmal 0,7 Prozentpunkte gegenüber dem Augustwert. Im Vergleich zum Oktober des vorigen Jahres beträgt der Verlust 5 Prozentpunkte. Wir erwarten, dass die nahe Zukunft ein weiteres Nachgeben der Baukonjunktur mit sich bringen wird.

Zur Konstruktion und Interpretation des KfW-Indikators Eigenheimbau. Grundlage des Indikators sind die Verwendungszweckangaben der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Eigenheimerwerb (entweder 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 aus-

gewiesen. Kurzfristige Ausschläge werden mittels gleitender Dreimonatsdurchschnitte geglättet. Wegen ausgeprägter saisonaler Schwankungen der so abgegrenzten „Neubauquote“ sollten Rückschlüsse auf die Wohnungsneubaukonjunktur nur aus der saisonbereinigten Zeitreihe gezogen werden.

Auch die Zahlen zum Auftragseingang im Baugewerbe (in der Grafik als grüne Linie abgebildet) deuten auf ein weiteres Nachgeben der Baukonjunktur hin: Zwar hatte sich ihr Indexwert im August (letzter verfügbarer Wert) gegenüber unserer letzten Veröffentlichung vom Juni wieder leicht auf 48,7 erholt; ein Jahr zuvor hatte der Wert aber noch bei 53,4 gelegen. Der Juniwert markiert einen historischen Tiefststand und zeigt, dass der Bau schon länger wieder in eine Phase der Abschwächung eingetreten ist. Die allgemein rückläufige Konjunktorentwicklung wird hier in nächster Zukunft ein übriges tun.

Auch die rückläufige Zahl der Baugenehmigungen spricht eine deutliche Sprache: Im August 2008, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, belief sie sich auf nur noch 12.143 neu zu errichtende Wohnungen; damit lag sie um rund 15 % unter dem Wert des entsprechenden Vorjahresmonats. Zwar ist die Volatilität dieser Reihe eher hoch; doch unterstreicht der Rückgang die schwierige Situation der Bauwirtschaft.

Fazit: Der Oktober-Wert des KIEB deutet gemeinsam mit den verfügbaren amtlichen Indikatoren auf eine deutliche Eintrübung der Baukonjunktur im 3. Quartal 2008 hin. Besonders betroffen ist der Wohnungsbau, bei dem die Anfang des Jahres festgestellte Erholung nur von kurzer Dauer war. Der Dauer des derzeitigen Rückgang wird davon abhängen, wie lange die negativen Auswirkungen der Finanzkrise auf die Realwirtschaft anhalten. Die Konjunktorentwicklung dürfte allerdings auch eine positive Seite haben: Sie senkt tendenziell die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und schmälert damit auch den Nachfrageüberhang sowie den Preiserhöhungstrend, der aufgrund der geringen Neubautätigkeit für die nächsten Jahre zu erwarten ist.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Okt/07 [%]	Mai/08 [%]	Jun/08 [%]	Jul/08 [%]	Aug/08 [%]	Sep/08 [%]	Okt/08 [%]			
Neubauquote	34,9	31,7	32,0	31,2	30,6	29,9	29,9	0,0	-5,0	-1,5

Erläuterungen und Abkürzungen:

* 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

Quelle: KfW Bankengruppe

Autor: Dr. Dankwart Plattner – dankwart.plattner@kfw.de

Pressekontakt: Nathalie Drücke – Tel: (069) 7431 2098 – nathalie.druecke@kfw.de