

## Wohnungsneubau liegt weiter am Boden

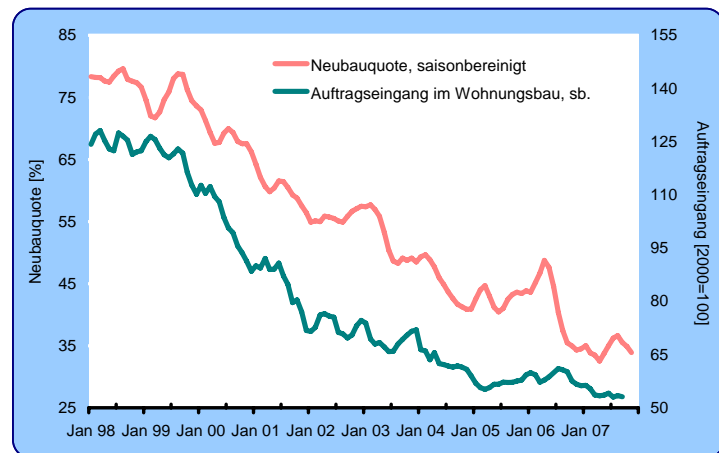
– Aussichten für die Bauinvestitionen insgesamt aber deutlich günstiger –

Die realen Bauinvestitionen haben sich nach dem kräftigen Dämpfer im 2. Quartal 2007 – ein Rückprall, der nach dem witterungsbedingt äußerst starken Startvierteljahr zu erwarten gewesen war – wieder erholt. Im 3. Quartal wuchsen sie saison- und kalenderbereinigt um 0,6 % gegenüber dem Vorquartal und nahmen damit den Aufwärtstrend, auf den sie seit Anfang 2006 eingeschwenkt sind, wieder auf. Kräftige Impulse kamen allerdings

vor allem aus dem Nichtwohnungsbau: Während der Wirtschaftsbau sowie der öffentliche Bau im Vorquartalsabstand zusammen um 1,0 % wuchsen, fiel das Plus bei den Wohnungsbauten mit 0,2 % eher mager aus. Vor allem der Neubau von Wohnungen liegt weiter am Boden, 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).

### 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 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 November planten saisonbereinigt 33,9 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims; das sind 1,0 Prozentpunkte weniger als im Vormonat und 0,4 Prozentpunkte weniger als vor einem Jahr. Damit bewegt sich dieser Frühindikator für den Neubau von Wohnungen bereits seit rund einem Jahr mit kleineren Schwankungen auf einem Niveau nur knapp oberhalb seines Allzeittiefs, auf das er im April 2007 (32,5 %) gefallen war.

Die amtlichen Frühindikatoren zur Neubauaktivität bestätigen dieses triste Bild. So belief sich die Zahl der Baugenehmigungen im September 2007, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, auf 15.600 neu zu errichtende Wohnungen, was einem Vorjahresrückgang von 10 % 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, lag zuletzt sogar um 11,6 % unter dem Stand des Vorjahres.

**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. Mit den eingesetzten Mitteln konnte die KfW 2006 ihre Kreditzusagen im WUW-Bereich um 49 % gegenüber dem Vorjahr steigern: Insgesamt wurden zinsgünstige Förderkredite in Höhe von 17,1 Mrd. EUR zugesagt und damit Investitionen mit einem Volumen von 28,5 Mrd. EUR finanziell unterstützt. Allein diese Investitionen bewirken eine dauerhafte Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von jährlich über 1 Mio. Tonnen. Mit den in jedem weiteren Förderjahrgang angestoßenen Investitionen erhöht sich diese CO<sub>2</sub>-Reduktion entsprechend zusätzlich. Aber auch die Beschäftigungseffekte der WUW-Initiative sind beachtlich. Die 2006 finanzierten Investitionen haben über 500.000 Arbeitsplätze – insbesondere in der mittelständischen Bauwirtschaft und im Handwerk – für ein Jahr gesichert bzw. neu geschaffen.

Im Jahr 2007 konnte an diese Erfolge angeknüpft werden. Bis zum 30. November wurden im Rahmen von WUW Förderkredite in Höhe von 14,7 Mrd. EUR zugesagt. Davon entfielen:

- 2,7 Mrd. EUR auf Investitionen zur Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung im Wohnungsbestand,
- 2,4 Mrd. EUR auf weitere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand,
- 1,9 Mrd. EUR auf den Neubau von Energiesparhäusern und Passivhäusern,
- 4,8 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,
- 2,9 Mrd. EUR auf Investitionen in den kommunalen Bereich.

Das Gesamtvolumen der geförderten Investitionen belief sich für den Zeitraum 1.1.2007 bis 30.11.2007 auf 22,4 Mrd. EUR und trägt so abermals entscheidend zur Beschleunigung der energetischen Modernisierung des heimischen Gebäudebestands bei. Die innerhalb der ersten elf Monate dieses Jahres finanzierten Investitionen haben folgende Treibhausgas- und Beschäftigungseffekte:

- Dauerhafte Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von jährlich über 530.000 Tonnen. Durch die seit Beginn der Initiative finanzierten Investitionen werden somit dauerhaft jährlich über 1,5 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden,
- Schaffung bzw. Absicherung von rund 410.000 Arbeitsplätzen.

Der ausgeprägten Schwäche im Neubausegment von Wohnungen stehen die investiven Maßnahmen im Wohnungsbestand gegenüber, die bereits heute mehr als die Hälfte der gesamtwirtschaftlichen 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). Dank der wesentlich dynamischeren Bestandsmaßnahmen dürften die Wohnungsbauinvestitionen trotz der Neubaufaute im Gesamtjahr 2007 immerhin stagnieren. Darüber hinaus werden der wesentlich lebhaftere Wirt-

schaftsbau sowie der öffentliche Bau, der von der erfolgreichen Budgetkonsolidierung des Staates profitiert, den realen Bauinvestitionen insgesamt zum zweiten Vorjahreszuwachs in Folge verhelfen. Allerdings dürfte dieser mit voraussichtlich 2 ½ % nicht mehr so kräftig ausfallen wie 2006 (+4,3 %).

## Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

### **KfW-Indikator Eigenheimbau\***

*Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau*

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Nov/06 [%]	Jun/07 [%]	Jul/07 [%]	Aug/07 [%]	Sep/07 [%]	Okt/07 [%]	Nov/07 [%]			
Neubauquote	34,3	35,0	36,2	36,7	35,5	34,9	33,9	-1,0	-0,4	-1,2

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

Dr. Dankwart Plattner, (069) 7431-3788, dankwart.plattner@kfw.de

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