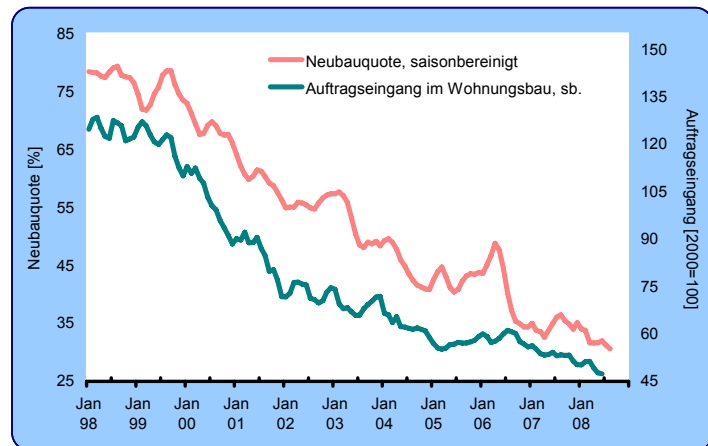


Der Wohnungsneubau bleibt Sorgenkind – Anhaltende Schwäche trotz einiger Lichtblicke –

Hatten der milde Winter und die allgemein rege Investitionstätigkeit die Bauinvestitionen im ersten Quartal 2008 noch stark beflügelt, so sind sie im zweiten Vierteljahr wieder deutlich gesunken. Dabei haben sie einen guten Teil des im ersten Quartal erreichten Zuwachses wieder eingebüßt. Besonders betroffen war einmal mehr der Wohnungsbau, der im Quartalsvergleich um saisonbereinigt 4½ % nachgab und damit zwar noch über

KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

dem Vorjahreswert lag, aber nur noch um geringe 1 %. Auch der Nichtwohnungsbau hat gegenüber dem Vorquartal wieder nachgegeben, allerdings nicht ganz so kräftig wie der Wohnungsbau. Daher ergibt sich gegenüber dem Wert des Vorjahresquartals im Nichtwohnungsbau sogar ein Plus von 5½ %. Im Jahresvergleich bedeutet das, dass die Bauinvestitionen insgesamt eine Steigerung von 3 % verzeichnen können. Allerdings ist die Jahressteigerung nur deshalb so hoch, weil die Bauinvestitionen im 2. Quartal 2007 kräftig abgesackt waren (statistischer Basiseffekt). Wir können daher weder im Wohnungsbau noch im Nichtwohnungsbau eine durchgreifende Erholung erkennen.

Das zeigt auch der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB), der im August weiter nachgab und einen neuen historischen Tiefstwert erreichte: Nur noch 30,6 % (saisonbereinigt) der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer planten einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Das sind noch einmal 0,4 Prozentpunkte weniger als im Vormonat und fast 6 Prozentpunkte weniger als im August vorigen Jahres. Der Wert unterstreicht unsere Erwartung, dass eine Erholung der Bauinvestitionen in den nächsten Monaten nicht bevorsteht.

Zur Konstruktion und Interpretation des KfW-Indikators Eigenheimbau. Grundlage des Indikators sind die Verwendungszweckangaben der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Eigenheimerwerber (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 ausgewiesen. 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 darauf hin: Hier ist mit einem Indexwert von 47,4 (Juni 2008) ein historischer Tiefststand erreicht; ein Jahr zuvor hatte der Wert noch bei 54,2 gelegen. Dieser Wert, der nur für Unternehmen mit mehr als 20 Beschäftigten berechnet wird, während der KIEB auch die im Wohnungsbau besonders häufig anzutreffenden kleineren Unternehmen erfasst, zeigt, dass auch größere Bauunternehmen nicht auf eine anhaltende Verbesserung der Baukonjunktur hoffen können.

Nach wie vor sollten für die Baukonjunktur positive Anzeichen vorerst zurückhaltend gedeutet werden. Das gilt auch für die Zahl der Baugenehmigungen im Juni 2008, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik. Zwar belief sie sich auf 14.438 neu zu errichtende Wohnungen und lag damit um immerhin 5 % über dem Wert des Vorjahres. Aber erst im Mai war derselbe Wert um 12,5 % abgerutscht. Dies zeigt die Volatilität der Entwicklung und unterstreicht, dass weitreichende Schlüsse vorerst nicht angebracht sind.

Fazit: Der August-Wert des KIEB deutet gemeinsam mit amtlichen Indikatoren trotz einiger Lichtblicke immer noch nicht auf einen deutlichen Aufschwung der Baukonjunktur im Jahr 2008 hin. Anhaltendes Sorgenkind ist der Wohnungsbau, bei dem die Anfang des Jahres festgestellte Erholung nur von kurzer Dauer war. Da sich in jüngster Zeit die Anzeichen für eine leichte Verknappung des Wohnraums mehren, wäre eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit angesichts der tendenziell noch bis 2020 steigenden Nachfrage wünschenswert.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Aug/07 [%]	Mrz/08 [%]	Apr/08 [%]	Mai/08 [%]	Jun/08 [%]	Jul/08 [%]	Aug/08 [%]			
Neubauquote	36,5	31,7	31,6	31,7	32,0	31,3	30,6	-0,7	-5,9	-0,4

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