

Wohnungsneubau weiterhin auf niedrigem Niveau

– Anhaltende Schwäche könnte zu vermehrten Wohnungsknappheiten führen –

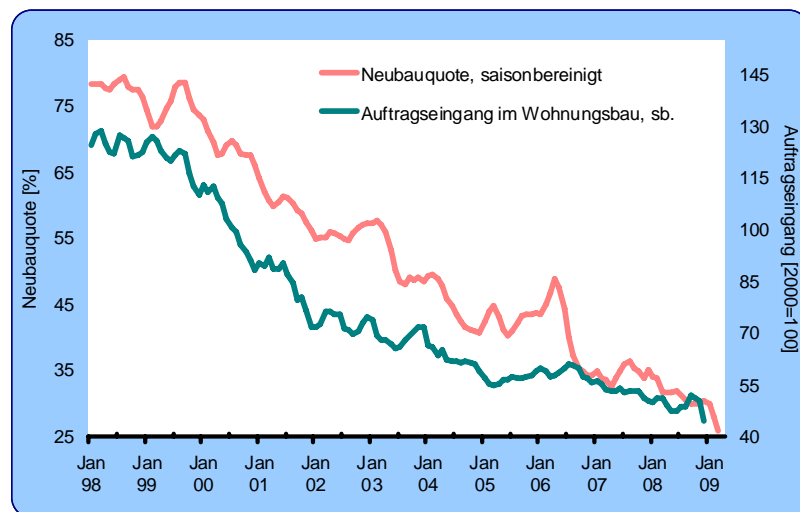
Die realen Bauinvestitionen nahmen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2008 um 3,0 % zu. Verglichen mit dem Zuwachs von 1,8 % im Jahr 2007 insgesamt eine positive Entwicklung. Allerdings ist diese bei den Bauinvestitionen weiterhin sehr heterogen. Außerordentliche Impulse kamen vor allem aus dem Nichtwohnungs-

bau, der mit einem preisbereinigten Jahresplus von 5,9 % das gute Vorjahr 2007 um 2,1 Prozentpunkte übertreffen konnte. Der Zuwachs bei den realen Investitionen in Wohnbauten, die immerhin mehr als die Hälfte der Bauinvestitionen ausmachen, fiel mit 0,8 % dagegen eher mager aus. Die anhaltende Schwäche des Wohnungsbaus zeigt sich auch in der Zahl der Baugenehmigungen: Im Jahr 2008 wurde in Deutschland mit knapp 174.600 genehmigten Wohnungsbaumaßnahmen der Vorjahreswert um 4,2 % unterschritten; gleichzeitig war dies der niedrigste Stand seit der Wiedervereinigung. Vor allem der *Neubau* von Wohnungen lag dabei weiterhin am Boden, sodass hier mit einer baldigen Erholung nicht zu rechnen ist.

Das zeigt auch der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB), der im März 2009 erneut zurückging und einen neuen historischen Tiefpunkt erreichte: Im März planten saisonbereinigt nur noch 25,9 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Das sind 6 Prozentpunkte weniger als im März vorigen Jahres. Mit einem Minus von 2,3 Prozentpunkten zum Vormonat verzeichnet der KIEB den größten monatlichen Rückgang seit August 2006. Der kontinuierliche und zuletzt deutliche Rückgang der Werte dieses Frühindikators unterstreicht die Erwar-

KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

tung, dass eine Erholung der Wohnungsbauinvestitionen 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 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.

Dass sich die Aussichten für den Wohnungsbau in den nächsten Monaten nicht verbessern, bestätigen unisono auch die amtlichen Frühindikatoren. So lag die Zahl der Baugenehmigungen im Dezember 2008 mit rund 11.700 neu zu errichtende Wohnungen gut 900 Wohnungen unter dem Jahresdurchschnitt und etwa 14 % unter dem Wert des Vorjahresmonats. Der in der Grafik ergänzend abgebildete Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau (Basisjahr 2000 = 100) lag im Dezember 2008 mit 15 % deutlich unter dem Stand des Vorjahres. Allerdings erfasst dieser Index nur bauhauptgewerbliche Betriebe mit im allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten, sodass viele der im Wohnungsbau dominierenden Kleinunternehmen hier gar nicht berücksichtigt sind.

Fazit: Der März-Wert des KIEB deutet gemeinsam mit amtlichen Indikatoren auf einen weiterhin deutlichen Rückgang des Wohnungsbaus hin. Da bis mindestens zum Jahr 2020 mit einer allgemein steigenden Wohnungsnachfrage zu rechnen ist (der allgemeine Bevölkerungsrückgang wird durch die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße überkompensiert, sodass die Anzahl der Haushalte weiterhin steigt) und sich in jüngster Zeit die Anzeichen für eine Verknappung des Wohnraums mehren, ist es unerlässlich, dass die Wohnungsneubauaktivität dauerhaft zunimmt.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Mrz/08 [%]	Okt/08 [%]	Nov/08 [%]	Dez/08 [%]	Jan/09 [%]	Feb/09 [%]	Mrz/09 [%]			
Neubauquote	31,7	29,9	30,0	30,5	30,1	28,2	25,9	-2,3	-5,8	-2,1

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: Lars Testorf, (069) 7431-8722, lars.testorf@kfw.de

Pressekontakt: Christine Volk, (069) 7431-3867, christine.volk@kfw.de