

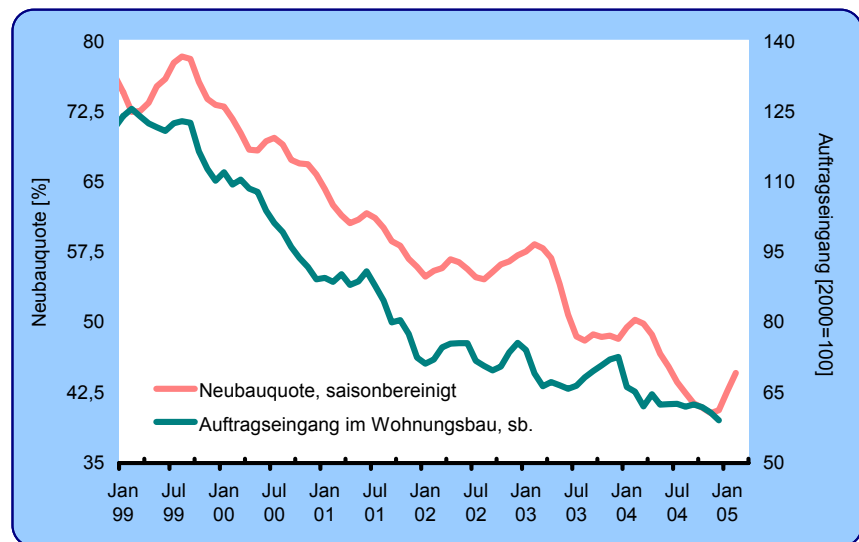
Eigenheimbau startet gut ins Jahr 2005

– Größter Anstieg des KfW-Indikators seit 1998 –

Der KfW-Indikator Eigenheimbau ist mit einer deutlichen Aufwärtsbewegung in das neue Jahr gestartet. Im Februar legte er im Vormonatsvergleich um 1,9 Prozentpunkte zu, kaum weniger als im Januar (+2,1 Prozentpunkte). Das sind die beiden größten Monatsanstiege seit Beginn der Berechnungen im Jahre 1998. Dieser von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete Frühindikator (siehe Kasten) hat gegenüber den Auftragseingängen im Wohnungsbau aus der amtlichen Statistik einen Informationsvorsprung von etwa drei Monaten.

KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsbau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Deutsche Bundesbank

Zur 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 7.500 Fälle monatlich). Der Eigenheimbau hat am gesamten Wohnungsbau einen Strukturanteil von rund einem Drittel. 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 Wohnungsbaukonjunktur nur aus der saisonbereinigten Zeitreihe gezogen werden.

Im Februar 2005 planten, saisonale Einflüsse herausgerechnet, 44,6 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer den Erwerb eines Neubaus. Höher war die Neubauquote zuletzt im Juni 2004. Trotz des dreimaligen und zuletzt sehr deutlichen Anstiegs seit dem Allzeittief im vergangenen November konnte jedoch der Vergleichswert des Vorjahres noch nicht wieder erreicht werden. Mit einem Minus von 5,7 Prozentpunkten im Vergleich zum Februar 2004 hat sich der Vorjahresrückgang allerdings in den vergan-

genen Monaten merklich verlangsamt (Januar 2005: -6,8 Prozentpunkte; Dezember 2004: -7,7 Prozentpunkte; November 2004: -8,2 Prozentpunkte).

Damit könnte die Talsohle im Wohnungsbau allmählich in Sichtweite kommen, nachdem Sondereffekte im Zusammenhang mit der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage die Entwicklung während der zurückliegenden Jahre verzerrt hatten. So war die Wohnungsbaunachfrage im Jahr 2003 durch Vorziehen von Eigenheimprojekten im Trend überzeichnet worden, was sich 2004 entsprechend belastend auswirkte. Sowohl der KfW-Indikator Eigenheimbau als auch die amtlichen Auftragseingänge im Wohnungsbau fügen sich in dieses Bild: So verfehlte die Neubauquote das Vorjahresniveau im Durchschnitt von 2004 um kräftige 7,2 Prozentpunkte, nachdem sie das Jahr 2003 mit einem vergleichsweise geringen Minus von 3,6 Prozentpunkten abgeschlossen hatte. Gleichzeitig beschleunigte sich die Talfahrt bei den Auftragseingängen in jahresdurchschnittlicher Betrachtung von -5,4 % im Jahr 2003 auf -9,3 % im Jahr 2004.

Für das absehbare Erreichen des Tiefpunkts spricht auch die unterjährige Entwicklung des Auftragseingangs im Wohnungsbau, der in saisonbereinigter Rechnung seit einem halben Jahr auf einem sehr niedrigen Niveau zu stagnieren scheint. Positive Wirkungen aus der Steuerreform zu Jahresbeginn, die insbesondere die Einkommenssituation potenzieller „Häuslebauer“ leicht verbessert, sowie bislang noch historisch niedrige Zinsen lassen für 2005 einen etwas optimistischeren Blick auf die Wohnungsbausituation zu. Der gute Jahresstart des KfW-Indikators Eigenheimbau deutet ebenfalls in diese Richtung.

Anhang: Eigenheimbaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsbau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Feb/04 [%]	Sep/04 [%]	Okt/04 [%]	Nov/04 [%]	Dez/04 [%]	Jan/05 [%]	Feb/05 [%]			
Neubauquote	50,3	41,4	40,9	40,4	40,6	42,7	44,6	1,9	-5,7	1,8

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

Ansprechpartner: Dr. Klaus Borger, (069) 7431-2455, Karl-Ludwig Frank (069) 7431-2199