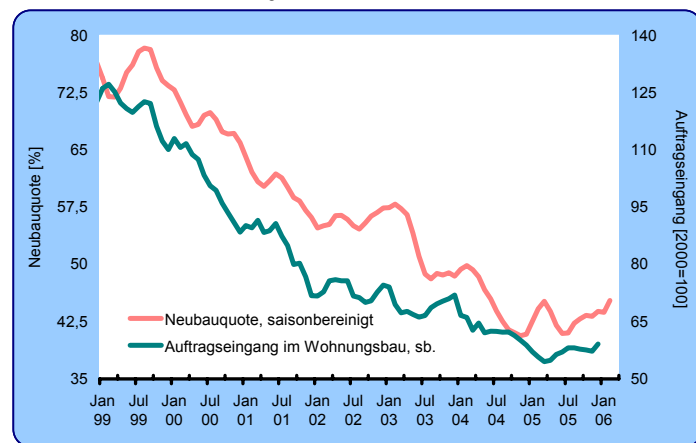


Wohnungsbau auf moderatem Erholungskurs – KfW-Indikator Eigenheimbau auf Zwanzigmonatshoch –

Nach dem für den Wohnungsbau verlorenen Jahr 2005, in dem die realen Investitionen in Wohnbauten in der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen um 3,4 % und damit bereits das sechste Jahr in Folge schrumpften, ist nun erstmals seit langem wieder ein Silberstreif am Horizont erkennbar. Der KfW-Indikator Eigenheimbau verbesserte sich seit dem vergangenen Sommer deutlich und erklomm mit einem kräftigen Vormonatsanstieg im Februar sogar ein Zwanzigmonatshoch. 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 zwei bis drei Monaten.

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsbau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Deutsche Bundesbank

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 7.500 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 planten nach Ausschaltung saisonaler Einflüsse 45,3 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer den Bau oder Erwerb eines Neubaus. Gegenüber Januar bedeutet dies einen Zuwachs um 1,6 Prozentpunkte. Binnen eines Monats stärker angestiegen war der Indikator bislang nur dreimal seit Beginn der Zeitreihe im Januar 1998. Der Vergleichswert des Vorjahresmonats wurde bereits zum sechsten Mal nacheinander übertroffen, zuletzt um 1,1 Prozentpunkte. Ebenfalls im Plus war die Neubauquote in der weniger volatilen Dreimonatsbetrachtung: Im Durchschnitt der Monate Dezember 2005 bis Februar 2006 legte sie im Vergleich zu der entsprechenden Vorperiode um

1,2 Prozentpunkte zu. Auch der Auftragseingang im Wohnungsbau unterstreicht diese Trendwende, welche sich seit dem vergangenen Herbst abzuzeichnen beginnt. Gemessen an den weniger schwankungsanfälligen Dreimonatsdurchschnitten notiert diese Indexreihe aus der amtlichen Statistik, für die Beobachtungen allerdings erst bis zum Dezember 2005 vorliegen, am aktuellen Datenrand nach einem kräftigen Vormonatszuwachs von 3,2 % auf dem höchsten Stand seit November 2004.

Die gestiegene Neubauquote fügt sich nahtlos in den Kanon der wieder etwas besseren Nachrichten ein, die seit einigen Monaten aus der Bauwirtschaft zu vernehmen sind. So vermelden die Bauunternehmen in Umfragen wie dem KfW-ifo-Mittelstandsbarometer zum Teil mehrjährige Hochs beim Geschäftsklima sowie bei ihren Beschäftigungsplänen – angesichts der sehr stark geschrumpften Belegschaftsstärke reicht anscheinend bereits eine vergleichsweise geringfügige Verbesserung der Produktionsaussichten aus, um wieder vermehrt über Neueinstellungen nachzudenken. Zudem waren die Bauinvestitionen eine der maßgeblichen Wachstumsstützen im Schlussquartal 2005. Die endgültige Abschaffung der Eigenheimzulage zum vergangenen Jahreswechsel dürfte sicherlich zu dieser Erholung beigetragen haben und zusammen mit dem weiter niedrigen Zinsniveau sowie den Vorzieheffekten wegen der 2007 anstehenden Mehrwertsteuererhöhung im laufenden Jahr für einen gewissen Aktivitätsschub beim Wohnungsbau sorgen. Die Chancen, dass der Wohnungsbau 2006 erstmals seit langer Zeit wieder einmal positiv zum Wirtschaftswachstum beitragen kann, stehen gegenwärtig also nicht schlecht, wenngleich die Zuwachsrate angesichts der zahlreichen weiter bestehenden Belastungsfaktoren wie der stagnierenden Realeinkommen und der trotz erster Besserungstendenzen noch immer sehr hohen Arbeitslosigkeit sicherlich äußerst moderat bleiben wird. Dafür spricht auch das momentane Niveau der Neubauquote, das trotz der deutlichen Verbesserung in den zurückliegenden Monaten gemessen am langjährigen Durchschnitt (59,5 %) weiterhin niedrig ist.

Anhang: Eigenheimbaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsbau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Feb/05 [%]	Sep/05 [%]	Okt/05 [%]	Nov/05 [%]	Dez/05 [%]	Jan/06 [%]	Feb/06 [%]			
Neubauquote	44,2	42,9	43,3	43,2	43,9	43,7	45,3	1,6	1,1	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

Ansprechpartner: Dr. Klaus Borger, (069) 7431-2455, klaus.borger@kfw.de