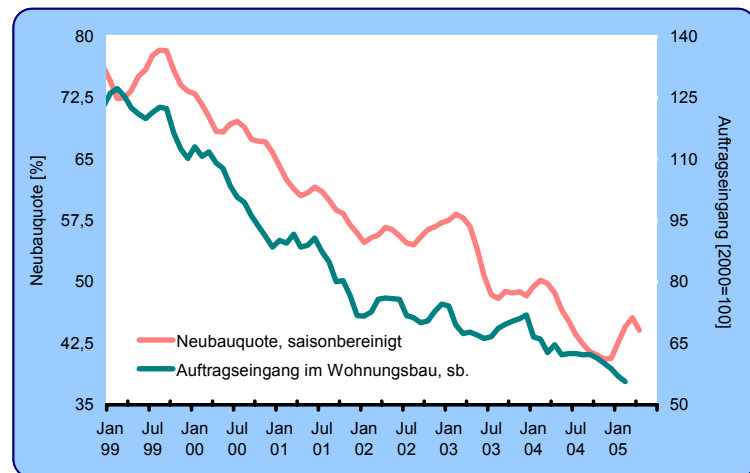


Aufwärtsbewegung im April unterbrochen – Erster Rückgang des KfW-Indikators seit fünf Monaten –

Die zum Teil rasante Aufwärtsbewegung, die der KfW-Indikator Eigenheimbau seit dem historischen Tief im November vergangenen Jahres hingelegt hatte, setzte sich im April nicht weiter fort. Vielmehr gab er im Vormonatsvergleich um 1,6 Prozentpunkte nach und ist damit auf das Februarniveau zurückgefallen. Dieser von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete Frühindikator

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsbau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Deutsche Bundesbank

(siehe Kasten) hat gegenüber den Auftragseingängen im Wohnungsbau aus der amtlichen Statistik einen Informationsvorsprung von etwa drei Monaten.

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 April planten nach Ausschaltung saisonaler Einflüsse 44,1 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer den Erwerb eines Neubaus. Trotz des Rückgangs gegenüber März ist dies noch immer deutlich mehr als im Durchschnitt des 2. Halbjahres 2004 (41,6 %). Der Vergleichswert des Vorjahres wird allerdings weiterhin verfehlt. Das Vorjahresminus bildete sich in den vergangenen Monaten jedoch trendmäßig zurück und lag im April noch bei 4,6 Prozentpunkten. Im vergangenen November hatte der Rückstand dagegen noch beachtliche 8,2 Prozentpunkte betragen.

Das Aprilergebnis des KfW-Indikators Eigenheimbau ist zwar ein kleiner Rückschlag für die Wohnungsbaukonjunktur, sollte allerdings nicht überbewertet werden. Denn nach den rasan-

ten Anstiegen der vergangenen fünf Monate – darunter die zwei stärksten Vormonatszuwächse seit Beginn der Berechnungen im Januar 1998 – , war eine Konsolidierung früher oder später zu erwarten gewesen. Dass der Trend des KfW-Indikators trotz der Verschnaufpause zu Frühlingsbeginn weiter nach oben gerichtet ist, zeigt beispielsweise die weniger volatile Dreimonatsbetrachtung. So kam die Neubauquote im Durchschnitt der Monate Februar bis April auf einen ordentlichen Zuwachs von 3,5 Prozentpunkten verglichen mit der Dreimonatsperiode davor. Alles in allem muss deshalb die Hoffnung, dass die Talsohle im Wohnungsbau allmählich in Sichtweite kommen könnte, mit dem Aprilergebnis noch nicht ad acta gelegt werden.

Enttäuscht hat dagegen im bisherigen Jahresverlauf der Auftragseingang im Wohnungsbau aus der amtlichen Statistik, der im Februar auf einen neuen Tiefpunkt gefallen ist. Zum Teil ist dafür sicherlich der späte Kälteeinbruch im vergangenen Winter verantwortlich zu machen, den das Saisonbereinigungsverfahren nicht gänzlich herausrechnen kann. Früher oder später sollte sich die vom KfW-Indikator Eigenheimbau vorgezeichnete Aufwärtsbewegung auch in den Auftragseingängen widerspiegeln, wie dies in der Vergangenheit der Fall war. Neben der Prognosequalität des KfW-Indikators sprechen dafür aus fundamentaler Sicht die entlastenden Wirkungen aus der Einkommensteuerreform, deren letzte Stufe Anfang des Jahres in Kraft getreten ist, sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau.

Anhang: Eigenheimbaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsbau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Apr/04 [%]	Nov/04 [%]	Dez/04 [%]	Jan/05 [%]	Feb/05 [%]	Mrz/05 [%]	Apr/05 [%]			
Neubauquote	48,7	40,6	40,7	42,6	44,5	45,7	44,1	-1,6	-4,6	3,5

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