

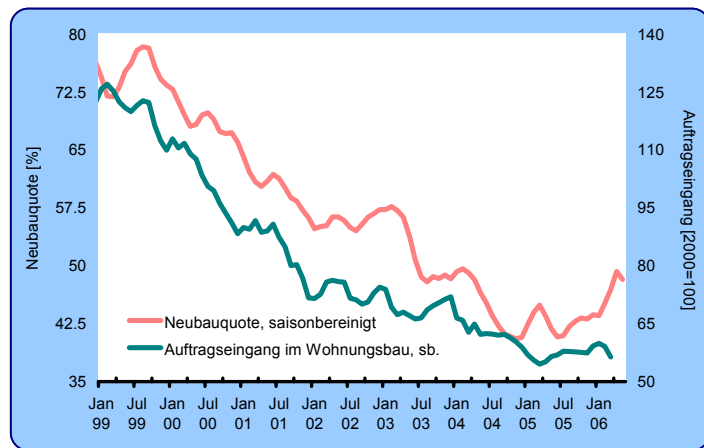
KfW-Indikator Eigenheimbau: Mai 2006

Frankfurt, 29.05.2006

Atempause nach Erholung im Rekordtempo – KfW-Indikator Eigenheimbau konsolidiert sich im Mai –

Die nach langen Jahren des Sinkflugs zu beobachtenden zaghaften Ansätze zu einer Erholung im Wohnungsbau haben sich seit dem Jahreswechsel erkennbar verstärkt. Verbesserte sich der KfW-Indikator Eigenheimbau seit dem Tief im Juni vergangenen Jahres zunächst nur zögerlich um 0,4 Prozentpunkte im Durchschnitt der Monate bis Januar, so hat sich das Erholungstempo inzwischen auf 1,2 Prozentpunkte monatlich verdreifacht – trotz einer leichten Konsolidierung im Mai. Die-

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsbau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Deutsche Bundesbank

ser 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.

Zur Konstruktion und 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 7.000 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 Mai planten nach Ausschaltung jahreszeitlicher Einflüsse fast die Hälfte (48,2 %) der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neuen Eigenheims. Gegenüber April bedeutet dies zwar einen Rückgang um 1,1 Prozentpunkte, doch dieser Konsolidierungsschritt relativiert sich sehr stark vor dem Hintergrund der Tatsache, dass im April mit einem Zuwachs um 2,4 Prozentpunkte der stärkste Vormonatsanstieg seit Beginn der Zeitreihe im Januar 1998 registriert worden war. Der Vergleichswert des Vorjahresmonats wurde bereits zum neunten Mal in Folge übertroffen, zuletzt um 6,4 Prozentpunkte – ein neuer historischer Rekord. Auch die weniger volatile Dreimonatsbetrachtung unterstreicht die sehr solide Aufwärtstendenz trotz der jüngsten Atempause: Im Durchschnitt der Monate März bis Mai legte der Indikator gegenüber der entsprechend abgegrenzten Vorperiode um 4,0 Prozentpunkte zu, was praktisch dem Niveau des Allzeithochs (+4,1 Prozentpunkte für Juni-Juli-August 1999) entspricht. Die fundamentale

Erholungstendenz lässt sich zudem an den Auftragseingängen im Wohnungsbau aus der amtlichen Statistik ablesen. Gemessen an den weniger schwankungsanfälligen Dreimonatsdurchschnitten wuchs diese Indexreihe, für die Beobachtungen allerdings erst bis März vorliegen, am aktuellen Datenrand mit 3,4 % gegenüber dem Vorjahr. Dies ist bereits der vierte Vorjahresanstieg in Folge, nachdem die Auftragseingänge noch vor einem Jahr mit zum Teil zweistelligen Raten gefallen waren.

Der seit dem Tiefpunkt im vergangenen Sommer im Trend eingeschlagene Anstiegskurs der Neubauquote bestätigt die deutliche Stimmungsverbesserung im Baugewerbe, wie sie exemplarisch etwa an dem im April beobachteten Elfjahreshoch beim KfW-ifo-Geschäftsklima der mittelständischen Baufirmen abgelesen werden kann. Der deutliche Einbruch der Bauinvestitionen im 1. Quartal 2006 (-3,0 % ggü. Vorquartal; darunter: Wohnbauten -2,2 % ggü. Vorquartal) steht hierzu nicht im Widerspruch. Denn dieser Produktionsrückgang ist überwiegend der ungewöhnlich kalten Witterung geschuldet, sodass die zu Jahresbeginn ausgefallene Bautätigkeit im weiteren Jahresverlauf nachgeholt werden dürfte. Übersehen werden darf allerdings auch nicht, dass die momentan positive Grundtendenz zu einem erheblichen Teil auf Einmaleffekte – die endgültige Abschaffung der Eigenheimzulage sowie die zum kommenden Jahreswechsel anstehende Erhöhung der Mehrwertsteuer, wodurch eine rasche Realisierung bereits geplanter Projekte noch in diesem Jahr geboten erscheinen mag – zurückzuführen ist. Dagegen dürften die zentralen langfristigen Belastungsfaktoren der Wohnungsbauaktivität – stagnierende Realeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit – trotz leichter Entspannungssignale noch auf absehbare Zeit Bestand haben. Dass die Wohnungsbautätigkeit in historischer Perspektive keineswegs bereits außerordentlich lebhaft ist oder demnächst werden dürfte, zeigt auch das Niveau der Neubauquote, die trotz des Rekordzuwachses ihren langfristigen Durchschnitt (59,1 %) noch immer klar verfehlt. Alles in allem ist 2006 ein reales Produktionsplus im Wohnungsbau von gut einem Prozent, wie es etwa die sechs führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem im Frühjahrsgutachten annehmen, und damit der erste Vorjahreszuwachs seit 1999 durchaus möglich. Die längerfristigen Ausichten sind indes weiterhin eher skeptisch zu beurteilen.

Anhang: Eigenheimbaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsbau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Mai/05 [%]	Dez/05 [%]	Jan/06 [%]	Feb/06 [%]	Mrz/06 [%]	Apr/06 [%]	Mai/06 [%]			
Neubauquote	41,8	43,7	43,6	45,2	46,9	49,3	48,2	-1,1	6,4	4,0

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: Dr. Klaus Borger, (069) 7431-2455, klaus.borger@kfw.de
 Pressekontakt: Christine Volk, (069) 7431-3867, christine.volk@kfw.de