

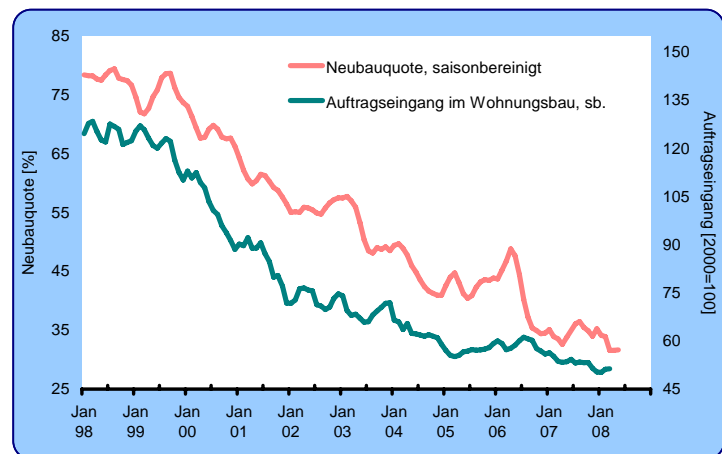
Anhaltende Schwäche des Wohnungsneubaus

– Aussichten für die Bauinvestitionen trotz einiger Lichtblicke weiterhin verhalten –

Der milde Winter hat die Bauinvestitionen im ersten Quartal 2008 beflügelt: Sie kletterten saison- und kalenderbereinigt so hoch wie seit 2003 nicht mehr, liegen jedoch immer noch weit unter den Werten des Jahres 2000. Die kräftige Beschleunigung der Investitionstätigkeit im ersten Quartal ist vor allem dem Nichtwohnungsbau zu verdanken, der gegenüber dem Vorjahresquartal um 1½ Prozentpunkte zugenommen hat. Der Wohnungsbau

KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

dagegen bleibt nach wie vor schwach: Zwar hat er sich von dem starken Rückgang, den er im Verlauf des letzten Jahres hatte hinnehmen müssen, wieder erholt und sprang um gut 4 Prozentpunkte nach oben, erreichte damit aber nur den Wert des 1. Quartals des Vorjahrs. Damit hat der Wohnungsneubau den Abwärtstrend, dem er seit geraumer Zeit unterliegt, vorerst unterbrochen. Dass die Bauinvestitionen insgesamt mit den verhalten positiven Werten des 1. Quartals eine Trendwende eingeläutet haben, ist derzeit nicht abzusehen.

Der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) zeigt jedenfalls keine durchgreifende Erholung an; vielmehr hat sich hier vorerst eine Stagnationstendenz auf niedrigem Niveau durchgesetzt, die zuletzt sogar noch einmal nach unten nachgegeben hat (näheres zu Konstruktion und Interpretation des Indikators siehe Kasten).

Zur Konstruktion und Interpretation des KfW-Indikators Eigenheimbau. Grundlage des Indikators sind die Verwendungszweckangaben der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Eigenheimerwerber (entweder 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 mittels gleitender Dreimonatsdurchschnitte geglättet. Wegen ausgeprägter saisonaler Schwankungen der so abgegrenzten „Neubauquote“ sollten Rückschlüsse auf die Wohnungsneubaukonjunktur nur aus der saisonbereinigten Zeitreihe gezogen werden.

Im Mai planten saisonbereinigt nur 31,7 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims; dieser Wert ist gegenüber dem Vormonat stabil geblieben, liegt gegenüber dem Vorjahresmonat aber um 2,1 Prozentpunkte niedriger. Damit hat dieser Frühindikator für den Neubau von Wohnungen ein neues Allzeittief erreicht, nachdem er rund ein Jahr lang mit kleineren Schwankungen auf einem Niveau knapp oberhalb seines bisherigen Niederstwerts stagniert hatte.

Die amtlichen Frühindikatoren zur Neubauaktivität sind nicht eindeutig, so dass auch für die Baukonjunktur positive Anzeichen vorerst zurückhaltend gedeutet werden sollten. Zwar belief sich die Zahl der Baugenehmigungen im Februar 2008, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, auf 12.356 neu zu errichtende Wohnungen, das sind fast 10 % mehr als vor einem Jahr. Aber es handelt sich um die erste positive Veränderung seit geraumer Zeit, und das von einem sehr niedrigen Wert aus; im gesamten letzten Jahr lag der Rückgang der Baugenehmigungen meist im zweistelligen Prozentbereich. Bevor von einer Trendwende gesprochen werden kann, müsste einige Monate hintereinander ein positives Wachstum zu verzeichnen sein. Der in der Grafik ergänzend abgebildete Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau lag zuletzt um 4,4 % unter dem Stand des Vorjahres. Allerdings erfasst er nur Firmen mit mehr als 20 Beschäftigten; viele der im Wohnungsbau dominierenden Kleinunternehmen sind jedoch kleiner.

Die Mai-Werte des KIEB deuten zusammen mit anderen amtlichen Indikatoren trotz einiger Lichtblicke noch nicht auf einen deutlichen Aufschwung der Baukonjunktur im Jahr 2008 hin. Anhaltendes Sorgenkind ist der Wohnungsbau, bei dem trotz der zuletzt festgestellten Erholung die stagnativen Tendenzen weiterhin überwiegen. Nicht zuletzt angesichts des weiteren Wachstums der Zahl der Haushalte, das – wenn auch in abnehmendem Maße – bis etwa 2020, in manchen Regionen auch länger, anhalten wird, wäre es jedoch wünschenswert, dass die Wohnungsbautätigkeit wieder in Fahrt käme.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Mai/07 [%]	Dez/07 [%]	Jan/08 [%]	Feb/08 [%]	Mrz/08 [%]	Apr/08 [%]	Mai/08 [%]			
Neubauquote	33,8	35,3	34,1	33,9	31,6	31,6	31,7	0,1	-2,1	-2,8

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

Autor: Dr. Dankwart Plattner – dankwart.plattner@kfw.de

Pressekontakt: Nathalie Drücke – Tel: (069) 7431 2098 – nathalie.druecke@kfw.de

Anhang zur Information:

Mit dem Programm „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ (s. Kasten) fördert die KfW nicht nur Neubauten, sondern auch Investitionen in den Wohnungsbestand. Diese haben dank ihres steigenden Anteils an den gesamten Bauinvestitionen für diese eine verstetigende Funktion.

Wohnen, Umwelt, Wachstum – Förderinitiative von Bund und KfW zur Unterstützung investiver Maßnahmen im Gebäudebestand sowie in der kommunalen Infrastruktur. Zur Stärkung der Investitionstätigkeit im Wohnungssektor und in der kommunalen Infrastruktur starteten Bund und KfW im Februar 2006 die Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ (WUW). Herzstück der Initiative ist der Programmbereich „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“, in dem energetische Gebäudesanierungen und energiesparende Neubauten gefördert werden. Dafür stellt der Bund jährlich im Durchschnitt 1,4 Mrd. EUR in der Periode 2006 bis 2009 zur Verfügung, von denen 1 Mrd. EUR p. a. für die Verbesserung der Förderbedingungen der KfW verwendet werden. Hinzu kommen eigene Mittel der KfW. Der am 5. Dezember 2007 vom Kabinett verabschiedete Bericht zur Umsetzung der Beschlüsse von Meseberg sieht eine Verstetigung der Programmmittel bis 2011 auf bisherigem Niveau vor.

Die WUW-Initiative setzt auf bestehenden KfW-Programmen auf, deren Konditionen und Förderbedingungen z. T. deutlich verbessert wurden. Im Jahr 2008 wurden bis zum 31. Mai im Rahmen von WUW Förderkredite in Höhe von rund 7,2 Mrd. EUR zugesagt. Davon entfielen:

- 1,8 Mrd. EUR auf Investitionen zur Energieeinsparung und CO₂-Minderung im Wohnungsbestand,
- 1,1 Mrd. EUR auf weitere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand,
- 1,2 Mrd. EUR auf den Neubau von Energiesparhäusern und Passivhäusern,
- 2,1 Mrd. EUR auf Investitionen zum Bau und Erwerb selbst genutzten Wohneigentums, wovon etwa zwei Drittel auf den Kauf einschließlich der Instandsetzung und Modernisierung von Bestandsimmobilien entfielen,
- 1,0 Mrd. EUR auf Investitionen in den kommunalen Bereich.

Das Gesamtvolumen der geförderten Investitionen belief sich für den Zeitraum 1.1.2008 bis 31.05.2008 auf 13,5 Mrd. EUR und trägt so abermals entscheidend zur Beschleunigung der energetischen Modernisierung des Gebäudebestands bei. Die im Rahmen von WUW in diesem Jahr bisher finanzierten Investitionen werden zu einer dauerhaften Reduzierung des CO₂-Ausstoßes von jährlich über 335.000 Tonnen führen. Zudem konnten allein durch die im Jahr 2008 finanzierten Investitionen fast 230.000 Arbeitsplätze geschaffen oder gesichert werden (vorläufige Schätzung). Durch die seit Beginn der Initiative finanzierten Investitionen werden insgesamt dauerhaft jährlich fast 2,0 Mio. Tonnen CO₂ vermieden.