

## Vom Wohnungsneubau nichts Neues – KfW-Indikator Eigenheimbau verdeutlicht die anhaltende Schwäche –

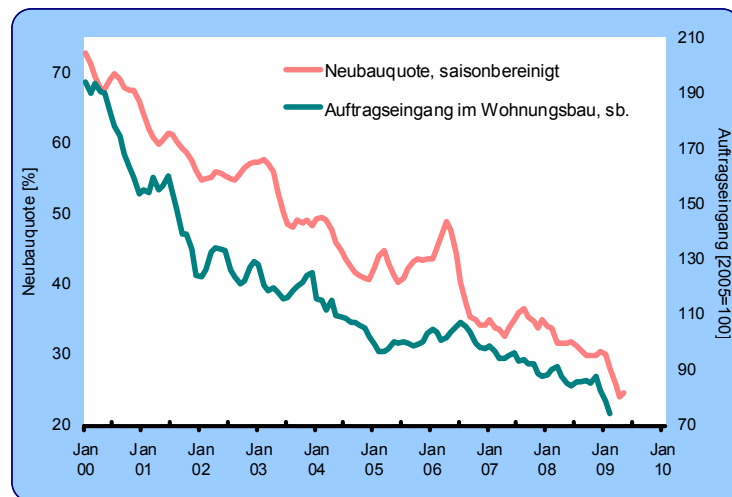
Die erfreuliche Entwicklung der realen Bauinvestitionen im Jahr 2008 mit einem Zuwachs von 3,0 % konnte im ersten Quartal 2009 nicht fortgesetzt werden. Verglichen mit dem ersten Quartal 2008 sanken die realen Bauinvestitionen in den ersten drei Monaten dieses Jahres mit 7,8 % überraschend deutlich. Hierbei fiel die negative Entwicklung im Nichtwohnungsbau mit einem Minus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal unterdurchschnittlich aus. Au-

ßerordentlich negative Impulse kamen vor allem erneut aus dem Wohnungsbau, der immerhin etwa die Hälfte der Bauinvestitionen ausmacht und mit einem Minus von 8,9 % überdurchschnittlich zur negativen Gesamtentwicklung beitrug. Für die weitere Entwicklung im Jahr 2009 ist davon auszugehen, dass der derzeit zu beobachtende Abwärtstrend im Wohnungsbau kurzfristig nicht umgekehrt werden kann, sodass die Wohnungsbauinvestitionen für 2009 insgesamt niedriger als 2008 ausfallen werden.

Das zeigt auch der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB), der im Mai 2009 zwar gegenüber dem Vormonat leicht zulegen konnte, aber weiterhin nahe dem historischen Tiefpunkt aus April 2009 verbleibt: Im Mai planten saisonbereinigt lediglich 24,7 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Das sind 7 Prozentpunkte weniger als im Mai vorigen Jahres. Mit einer baldigen Erholung des Wohnungsneubaus ist auch in den nächsten Monaten nicht zu rechnen, vielmehr sollte sich die Stagnationstendenz auf niedrigem Niveau fortsetzen. Hier von dürften insbesondere die im Wohnungsbau besonders häufig anzutreffenden kleineren Unternehmen mit im allgemeinen weniger als 20 Beschäftigten betroffen sein.

### KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

**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 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 anhand gleitender Dreimonatsdurchschnitte geglättet. Wegen ausgeprägter saisonaler Schwankungen der so abgegrenzten „Neubauquote“ sollten Rückschlüsse auf die Wohnungsneubaukonjunktur nur aus der saisonbereinigten Zeitreihe gezogen werden.

Auch die amtlichen Frühindikatoren zeigen einheitlich, dass sich die Aussichten für den Wohnungsbau in den nächsten Monaten nicht verbessern dürften. So lag die Zahl der Baugenehmigungen im Februar 2009 mit rund 9.800 neu zu errichtende Wohnungen deutliche 21 % unter dem Wert des Vorjahresmonats. Der in der Grafik ergänzend abgebildete Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau (Basisjahr 2005 = 100) hatte im Februar 2009 einen Wert von 62,3 und lag damit knapp 18 % unter dem Stand des Vorjahres. Dieser Indexwert, der nur für bauhauptgewerbliche Betriebe mit im allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird, zeigt, dass auch größere Bauunternehmen nicht mit einer durch den Wohnungsbau hervorgerufenen Verbesserung ihrer Auftragsituation rechnen können.

Fazit: Der Mai-Wert des KIEB deutet trotz der leichten Erholung am aktuellen Rand gemeinsam mit den amtlichen Indikatoren auf Stagnation des Wohnungsbaus auf niedrigem Niveau hin. Da davon auszugehen ist, dass die Anzahl der Haushalte auch in Zukunft weiter steigen wird, wäre es jedoch wünschenswert, dass die Wohnungsbautätigkeit dauerhaft wieder in Schwung kommen würde.

## Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

### KfW-Indikator Eigenheimbau\*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Mai/08 [%]	Dez/08 [%]	Jan/09 [%]	Feb/09 [%]	Mrz/09 [%]	Apr/09 [%]	Mai/09 [%]			
Neubauquote	31,7	30,5	30,1	28,2	26,0	24,2	24,7	0,5	-7,0	-4,6

Erläuterungen und Abkürzungen:

\* 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

Quelle: KfW Bankengruppe

Autor: Lars Testorf, (069) 7431-8722, lars.testorf@kfw.de  
 Pressekontakt: Christine Volk, (069) 7431-3867, christine.volk@kfw.de