

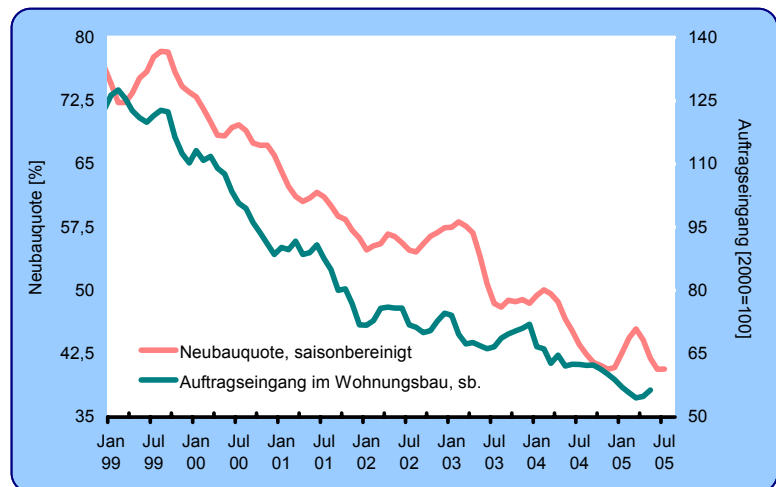
## KfW-Indikator Eigenheimbau: Juli 2005

Frankfurt, 04.08.2005

### Stabilisierung im Wohnungsbau noch nicht in Sicht! – KfW-Indikator im Juli auf Rekordtief –

Die zwischenzeitlich rasante Talfahrt, die der KfW-Indikator Eigenheimbau seit dem Zwischenhoch im März eingeschlagen hatte, ist im Juli erst einmal zum Stillstand gekommen. Er stagnierte im Vormonatsvergleich auf einem historisch niedrigen Niveau. 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 Eigenheimerwerber (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 Juli planten nach Ausschaltung saisonaler Einflüsse 40,7 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer den Bau oder Erwerb eines Neubaus. Dies ist genauso viel wie im Juni und stellt zusammen mit dem Ergebnis aus dem November 2004 den Tiefpunkt der Zeitreihe seit Anfang 1998, dem Beginn der Berechnungen, dar. Der Vergleichswert des Vorjahres wurde weiterhin verfehlt, zuletzt um 2,9 Prozentpunkte. Wegen der noch höheren Schrumpfungsraten im ersten Halbjahr errechnet sich im Durchschnitt der Monate Januar bis Juli sogar ein Rückstand gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum von 4,8 Prozentpunkten.

Nach dem zaghaften Hoffnungsschimmer, den der KfW-Indikator Eigenheimbau noch zu Jahresbeginn verbreitet hatte, brachten der Frühling und Sommer einen Rückschlag: Die Stabilisierung der Wohnungsbaukonjunktur lässt weiter auf sich warten. Dieses Bild zeichnet auch der Auftragseingang im Wohnungsbau aus der amtlichen Statistik, für den Beobachtungen erst bis zum Monats Mai vorliegen. Gemessen an den etwas weniger volatilen gleitenden Dreimonatsdurchschnitten fiel der Index im März – nicht zuletzt wegen der seinerzeit ungewöhnlich kalten Witterung, welche das Saisonbereinigungsverfahren nur ungenügend erfassen kann – auf ein Allzeittief. Seither erholte er sich jedoch kaum und unterschritt im Mittel der ersten fünf Monate die entsprechende Vorjahresperiode um 12,9 %, was auf eine auch fundamental weiter schwache Wohnungsbauaktivität schließen lässt.

Ein anhaltend niedriges Zinsniveau sowie die entlastenden Wirkungen aus der Einkommensteuerreform, deren letzte Stufe Anfang des Jahres in Kraft getreten ist, sind offenbar nicht genug an Stimulus für den Wohnungsbau, solange stagnierende Haushaltseinkommen und die mit der hohen Arbeitslosigkeit bei vielen potenziellen „Häuslebauern“ einher gehende Angst um den eigenen Arbeitsplatz die Frage aufkommen lassen, ob die mit dem Eigentumserwerb einher gehenden finanziellen Belastungen auch langfristig geschultert werden können. Aus heutiger Sicht ist deshalb damit zu rechnen, dass die realen Wohnungsbauinvestitionen auf Jahressicht weiter sinken werden, möglicherweise sogar wieder in etwas höherem Tempo als 2004 (-1,6 %).

## Anhang: Eigenheimbaukonjunktur in Zahlen

### KfW-Indikator Eigenheimbau\*

Ein Frühindikator für den Wohnungsbau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Jul/04 [%]	Feb/05 [%]	Mrz/05 [%]	Apr/05 [%]	Mai/05 [%]	Jun/05 [%]	Jul/05 [%]			
Neubauquote	43,6	44,4	45,4	44,1	41,9	40,7	40,7	0,0	-2,9	-3,6

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