

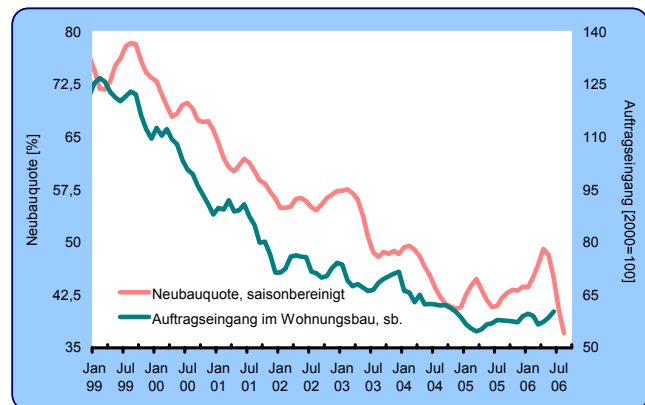
KfW-Indikator Eigenheimbau: August 2006

Frankfurt, 31.08.2006

Wohnungsbau zieht im Bauaufschwung nicht mit – KfW-Indikator Eigenheimbau bricht im Sommer ein –

Die gegenwärtige Renaissance der Baukonjunktur wird zu einem großen Teil vom Wirtschaftsbau sowie vom Tiefbau getragen, während der private Wohnungsbau im allgemeinen Bauaufschwung nicht mitzieht. Der auf den verheißungsvollen Jahresstart folgende kräftige Einbruch des KfW-Indikators Eigenheimbau gegenüber dem Dreißigmonatshoch im vergangenen April bestätigt dieses Bild. 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 7.000 Fälle monatlich). Der Eigenheimbau hat am gesamten Wohnungsbau 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 Wohnungsbaukonjunktur nur aus der saisonbereinigten Zeitreihe gezogen werden.

Im August planten nach Ausschaltung jahreszeitlicher Einflüsse lediglich etwas mehr als ein Drittel (37,1 %) der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neuen Eigenheims. So niedrig lag die Neubauquote noch nie seit Beginn der Berechnung der Zeitreihe im Januar 1998. Gegenüber Juli bedeutet dies einen Rückgang um 3,2 Prozentpunkte, und der Vergleichswert des Vorjahres wurde sogar um 5,1 Prozentpunkte verfehlt. Auch die weniger volatile Dreimonatsbetrachtung unterstreicht den seit dem zurückliegenden Frühjahr eingeschlagenen kräftigen Abwärtstrend: Im Durchschnitt der Monate Juni bis August verlor der Indikator 7,3 Prozentpunkte gegenüber der entsprechend abgegrenzten Vorperiode von März bis Mai. Relativiert wird dieser Einbruch allerdings dadurch, dass sich der Indikator im April mit 49,1 % auf den höchsten Stand seit Februar 2004 aufgeschwungen hatte.

Im Unterschied zum KfW-Indikator Eigenheimbau zeigen die vom Statistischen Bundesamt publizierten Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leichte Erholung am aktuellen Daten-

rand. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Beobachtungen für diese Indexreihe erst bis zum Juni vorliegen und der KfW-Indikator gegenüber der amtlichen Reihe üblicherweise einen leichten Vorlauf aufweisen kann. Insofern ist davon auszugehen, dass auch der Auftragseingangindex demnächst wieder ins Minus drehen dürfte.

Der Berg- und Talfahrt der Neubauquote im laufenden Jahr unterstreicht, dass die deutliche Stimmungsverbesserung im Baugewerbe momentan in erster Linie auf den Nichtwohnungsbau zurückzuführen ist, wohingegen der Wohnungsbau keine nachhaltigen Impulse setzen kann. Dies bestätigen auch die volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, nach denen der Nichtwohnungsbau im 2. Quartal real um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr zulegen, während der Wohnungsbau im gleichen Zeitraum stagnierte. Dahinter dürfte stehen, dass die nach den erfolgreichen Restrukturierungsmaßnahmen inzwischen wieder sehr wettbewerbsfähigen deutschen Unternehmen bei zunehmend ausgelasteten Produktionspotenzialen neben Maschinen nun verstärkt auch in kapazitätserweiternde Wirtschaftsbauten investieren und der Staat bei etwas entspannter Kassenlage wieder etwas mehr Mittel für die Instandhaltung der öffentlichen Infrastruktur verwenden kann.

Der Wohnungsbau wird demgegenüber zurzeit in erheblichem Maß von Sonderfaktoren getrieben. Hierzu zählen in erster Linie die endgültige Abschaffung der Eigenheimzulage, die in Form abzuarbeitender Bauanträge nachwirkt, sowie die zum kommenden Jahreswechsel anstehende Erhöhung der Mehrwertsteuer, die eine rasche Realisierung bereits geplanter Projekte nahe legt. Beides stützt die Wohnungsbauaktivität im laufenden Jahr. Fundamentalen Belastungsfaktoren wie die stagnierenden Realeinkommen und die, trotz erster Entspannungssignale, anhaltend hohe Arbeitslosigkeit haben indes weiter Bestand und dürften sich erst längerfristig auflösen. Dank des guten Jahreseinstiegs ist 2006 zwar ein kleines reales Produktionsplus im Wohnungsbau erreichbar – im Mittel der Monate Januar bis August notiert der KfW-Indikator trotz des jüngsten Einbruchs noch immer um 1,9 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert –, die über den Jahreshorizont hinausreichenden Aussichten für den Wohnungsbau sind aber eher skeptisch einzuschätzen.

Anhang: Eigenheimbaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsbau

	Monat/Jahr							Vm.	Vj.	3-M.
	Aug/05	Mrz/06	Apr/06	Mai/06	Jun/06	Jul/06	Aug/06			
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[Pp.]	[Pp.]	[Pp.]
Neubauquote	42,2	46,8	49,1	48,3	44,9	40,3	37,1	-3,2	-5,1	-7,3

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