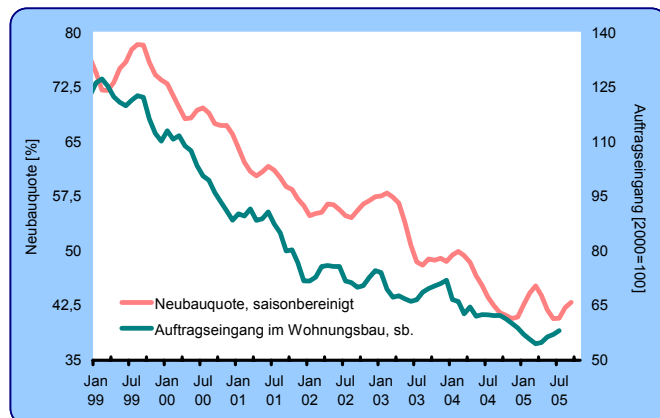


Wohnungsbau zum Sommerausklang etwas erholt – Kräftiges Gesamtjahresminus aber nicht mehr abzuwenden –

Nach der Stagnation auf Rekordtief im Frühsommer hat sich der KfW-Indikator Eigenheimbau im August und September etwas erholen können. Zum Sommerausklang stieg er immerhin auf den höchsten Wert seit April. Auch der Vorjahreswert wurde erstmals seit zweieinhalb Jahren wieder knapp übertroffen. Dieser von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete Frühindikator (siehe Kasten)

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsbau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Deutsche Bundesbank

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 Eigenheimerwerb (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 September planten nach Ausschaltung saisonaler Einflüsse 43,0 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer den Bau oder Erwerb eines Neubaus. Dies sind 0,7 Prozentpunkte mehr als im Vormonat. Auch von dem Allzeittief der Zeitreihe im vergangenen Juni (40,7 %) hat sich die Neubauquote damit ein kleines Stück entfernt. Im Vorjahresvergleich wurde erstmals seit April 2003 wieder ein Zuwachs erzielt: Binnen 12 Monaten ergab sich ein geringfügiger Anstieg um 1,4 Prozentpunkte. Der Aufwind am aktuellen Rand war allerdings nicht stark genug, um den Indikator auch bei der weniger volatilen Dreimonatsveränderung ins Plus zu drehen: Im Durchschnitt der Monate Juli bis September gab er im Vergleich zu der entsprechenden Vorperiode vielmehr minimal um 0,2 Prozentpunkte nach, was materiell als Stagnation zu werten ist.

Das Verlaufsprofil des Auftragseingangs im Wohnungsbau, für den Beobachtungen erst bis zum Berichtsmonat Juli vorliegen, ähnelt dem KfW-Indikator Eigenheimbau sehr stark. Gemessen an den weniger volatilen gleitenden Dreimonatsdurchschnitten fiel dieser Index aus der amtlichen Statistik im März auf ein Allzeittief, von dem er sich bis zum Juli etwas nach oben absetzen konnte. Auf Gesamtjahressicht ändert die aktuelle Besserungstendenz von Neubauquote und Auftragseingang allerdings nichts an der grundsätzlich pessimistischen Einschätzung der Wohnungsbaukonjunktur. Denn insgesamt waren die Indikatorwerte in den bisher verstrichenen Monaten des laufenden Jahres viel zu schlecht, um Hoffnungen auf eine Trendwende oder auch nur eine Stabilisierung zu rechtfertigen. So unterschritt die Neubauquote im Mittel der Monate Januar bis September das durchschnittliche Vorjahresniveau um 5,0 %, und die Auftragseingänge blieben von Januar bis Juli sogar um 10,3 % hinter dem entsprechenden Vergleichswert zurück. Trotz der maßvollen Erholungstendenzen am aktuellen Rand wird die Wohnungsbauaktivität im Gesamtjahr 2005 das Vorjahresniveau deshalb klar verfehlen: Im ersten Halbjahr 2005 allein waren die realen Wohnungsbauinvestitionen in der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen um 5,6 % niedriger als ein Jahr davor, und das Gesamtjahresminus dürfte sich selbst bei einer maßvollen Erholung in der zweiten Jahreshälfte allenfalls auf rund 4 % verringern.

Die fundamental schwache Wohnungsbauaktivität mag auf den ersten Blick erstaunen, wenn man das anhaltend niedrige Zinsniveau in Deutschland vor Augen hat. Günstige Finanzierungsbedingungen bieten jedoch offenbar allein nicht genügend Anreize, um das Wagnis des Neubaus zu wagen, solange stagnierende Realeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit die Unsicherheit über die eigene wirtschaftliche Zukunft nähren. Denn ohne einen gewissen Optimismus hinsichtlich der künftigen Einkommensperspektiven dürften nur die wenigsten Haushalte bereit sein, die mit dem Erwerb von Wohneigentum einher gehenden, langfristigen finanziellen Lasten auf sich zu nehmen. Hinzu kommen die vor allem in Ostdeutschland zum Teil hohen Angebotsüberhänge bei Wohnungen, welche den Neubau unter Renditegesichtspunkten wenig attraktiv erscheinen lassen.

Anhang: Eigenheimbaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsbau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Sep/04 [%]	Apr/05 [%]	Mai/05 [%]	Jun/05 [%]	Jul/05 [%]	Aug/05 [%]	Sep/05 [%]			
Neubauquote	41,6	43,9	41,9	40,7	40,8	42,3	43,0	0,7	1,4	-0,2

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