

Wohnungsneubau - quo vadis?

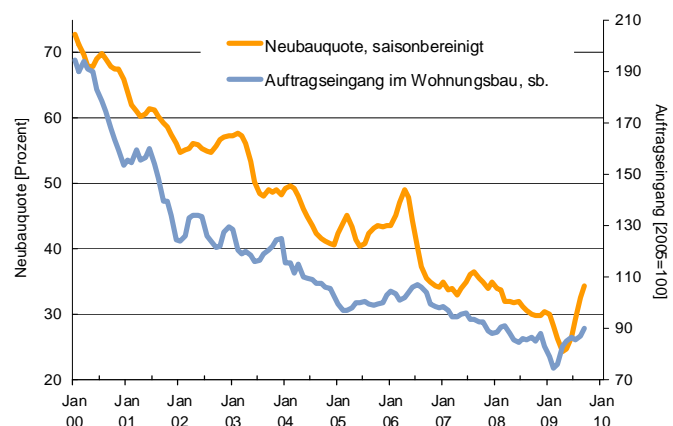
– Zunehmend größere Schere zwischen Wohnungsbedarf und Neubautätigkeit –

Der in den letzten Jahren zu beobachtende permanente Rückgang des Wohnungsneubaus setzte sich auch 2008 fort. Mit nur noch rd. 156.000 neu errichteten Wohnungen wurde ein neuer historischer Tiefstand erreicht. Dies führte dazu, dass auch die Zahl der neu erstellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner in 2008 auf einen Wert von 1,9 sank (2007: 2,1). Hiermit dürfte Deutschland im europäischen Vergleich weiterhin das Schlusslicht bilden.

Eine ähnlich negative Entwicklung zeichnet sich im Jahr 2009 für die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt ab. Sie umfassen neben Neubauinvestitionen auch Bestandsinvestitionen und machen etwa die Hälfte der Bauinvestitionen aus (die andere Hälfte bilden die Investitionen in gewerbliche und öffentliche Bauten). Im zweiten Quartal 2009 sanken die realen Wohnungsbauinvestitionen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,4 %. Im Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau zusammen fiel die negative Entwicklung mit einem Minus von 2,2 % geringer aus, sodass die gesamten realen Bauinvestitionen im zweiten Quartal 2009 im Vorjahresvergleich um 2,9 % zurückgingen. Das zweite Quartal 2009 verlief als Ganzes deutlich positiver als das erste, denn im ersten Vierteljahr 2009 gingen die realen Bauinvestitionen gegenüber dem Vorjahresquartal noch um 5,6 % zurück. Auch der Rückgang der realen Wohnungsbauinvestitionen war im ersten Quartal 2009 mit -4,7 % deutlich höher. Trotz dieser geringeren Schrumpfungsraten ist für den Wohnungsbau eine durchgreifende Besserung nicht in Sicht.

Der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) zeigt demgegenüber eine Erholung auf niedrigem Niveau an. Im September 2009 planten saisonbereinigt 34,3 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims – das sind 4,3 Prozentpunkte mehr als im September vorigen Jah-

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



res. Auch gegenüber dem Vormonat konnte der KIEB um 1,7 Prozentpunkte zulegen. Da die allgemeinen konjunkturellen Risiken immer noch als hoch einzuschätzen sind, sollte dieser Anstieg zurückhaltend gedeutet werden. Für das Gesamtjahr 2009 ist nicht von einer nachhaltigen Verbesserung im Wohnungsneubau auszugehen.

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 6.000 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.

Die Entwicklung der amtlichen Frühindikatoren zur Neubauaktivität ist ebenfalls nicht eindeutig. Der in der Grafik ergänzend abgebildete Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau (Basisjahr 2005 = 100) erreichte im September 2009 einen Wert von 90. Zwar lag dieser Indexwert, der nur für bauhauptgewerbliche Betriebe mit im Allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird, damit um rd. 4 % über dem Stand des Vorjahres. Allerdings deuten die Angaben zu den Baugenehmigungen auf eine Stagnation im Wohnungsneubau hin. So lag die Zahl der Baugenehmigungen im Juli 2009, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, mit rd. 14.700 neu zu errichtenden Wohnungen nur geringfügig oberhalb des Vorjahresniveaus. Auch der Jahresverlauf der Baugenehmigungen lässt vermuten, dass sich der Wohnungsneubau auf dem niedrigen Vorjahresniveau stabilisieren oder dies sogar leicht unterschreiten wird.

Fazit: Der September-Wert des KIEB deutet trotz der Erholung gemeinsam mit den amtlichen Indikatoren nicht auf eine Trendwende beim Wohnungsneubau hin. Deshalb ist davon auszugehen, dass sich die Schere zwischen dem auch zukünftig weiter steigenden Wohnungsbedarf und der Neubautätigkeit zunehmend vergrößern wird.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Sep/08 [%]	Apr/09 [%]	Mai/09 [%]	Jun/09 [%]	Jul/09 [%]	Aug/09 [%]	Sep/09 [%]			
Neubauquote	30,0	24,4	24,7	26,5	29,2	32,6	34,3	1,7	4,3	6,9

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: Lars Testorf, (069) 7431-8722, lars.testorf@kfw.de

Pressekontakt: Wolfram Schweickhardt, (069) 7431-1778, wolfram.schweickhardt@kfw.de