

## KfW-Indikator Eigenheimbau: Oktober 2004

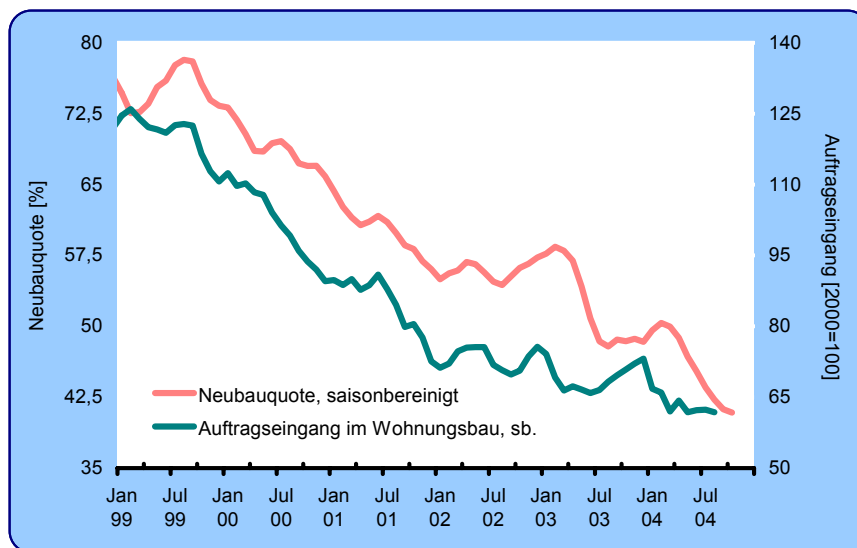
Frankfurt, 05.11.2004

### 2004 erneut ein verlorenes Jahr

Nach zaghaften Stabilisierungsansätzen zu Jahresbeginn befindet sich der KfW-Indikator Eigenheimbau\* seit März im „freien Fall“ und erreichte im Oktober einen neuen Tiefstand. Dieser von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die WirtschaftsWoche berechnete Frühindikator hat im Vergleich zu den in der amtlichen Statistik ausgewiesenen Auftragseingängen im Wohnungsbau einen Informationsvorsprung von rund drei Monaten. Diese verfehlten im August – neuere Daten liegen noch nicht vor – den Vorjahresstand in gleitender Dreimonatsbetrachtung um 9,5 % und notierten damit ebenfalls auf einem neuen Allzeittief.

#### KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsbau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Deutsche Bundesbank

Im Oktober 2004 planten nach Ausschaltung saisonaler Einflüsse lediglich 40,9 % der von der KfW Förderbank unterstützten Eigenheimerwerber einen Neubau – der niedrigste Wert seit Beginn der Berechnungen im Januar 1998. Gegenüber dem Jahreshoch im Februar sind dies fast 10 Prozentpunkte weniger, gleichzeitig

wurde der Vorjahreswert um 7,6 Prozentpunkte unterschritten. Im Vormonatsabstand hat sich die Talfahrt dagegen etwas verlangsamt: Mit einem Minus von 0,4 Prozentpunkten gegenüber September ermäßigte sich das monatliche Abwärtstempo auf knapp ein Drittel dessen, was im Durchschnitt der sieben Monaten zuvor registriert worden war.

\* 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. 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.

Vor dem Hintergrund, dass viele Experten für 2004 auf eine vorübergehende Entspannung im Wohnungsbau gehofft hatten und dabei insbesondere Vorzieheffekte im Zusammenhang mit dem angekündigten Subventionsabbau bei der Eigenheimförderung anführen konnten, zeichnen die Frühindikatoren ein ernüchterndes Bild. Die trotz der wirtschaftlichen Erholung anhaltenden Belastungen der privaten Haushalte wiegen offenbar schwerer als zunächst gedacht. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere die nur schwach wachsenden Einkommen sowie die mit der hohen Arbeitslosigkeit, aber auch dem öffentlich von einigen Großunternehmen angekündigten Stellenabbau einher gehende Angst um den eigenen Arbeitsplatz, welche die Bereitschaft zum Eigenheimbau dämpfen dürften. Stagnierende oder zumindest nur mäßig steigende Hauspreise sowie anhaltend niedrige Hypothekenzinsen drängen potenzielle „Häuslebauer“ darüber hinaus nicht gerade zur Eile.

Die vorübergehend positiven Impulse für den Wohnungsbau aus dem Vorziehen von Baugenehmigungen, um sich noch die Eigenheimzulage nach der alten Rechtslage zu sichern, ebbten nunmehr anscheinend rasch ab. Das im aktuellen Herbstgutachten der Institute für dieses Jahr unterstellte kleine reale Produktionsplus im Wohnungsbau (0,5 %; kalenderbereinigt: -1,0 %) erscheint vor diesem Hintergrund zu optimistisch. Die aktuellen Indikatorwerte legen vielmehr nahe, dass 2004 erneut zu einem verlorenen Jahr für die Wohnungsbaukonjunktur wird.

Ansprechpartner: Dr. Klaus Borger, (069) 7431-2455