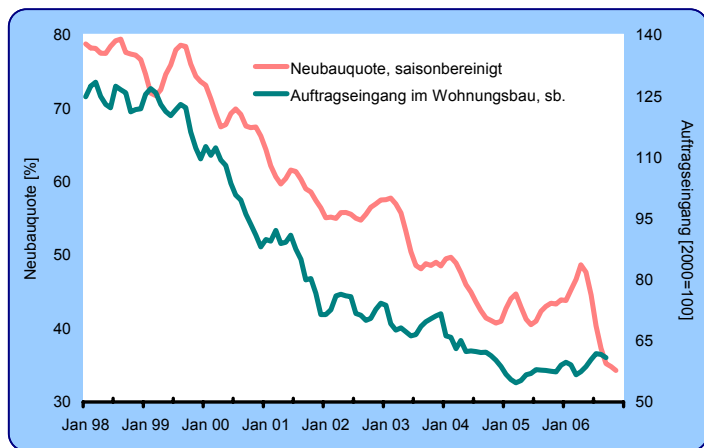


**Wohnungsneubau von Sondereinflüssen geprägt**  
 – KfW-Indikator Eigenheimbau bricht nach fulminantem Jahresstart ein –

Die Bauinvestitionen werden 2006 erstmals seit 1999 wieder positiv zum Wirtschaftswachstum beitragen. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem der rasante Anstieg im Wirtschaftsbau sowie Bausmaßnahmen im Bestand, aber auch der private Wohnungsneubau dürfte in diesem Jahr moderate Zuwächse verzeichnen. Allerdings steht zu befürchten, dass die privaten Neubauaktivitäten nach dem Abklingen der starken Sondereinflüsse, denen die Wohnungsbaukonjunktur 2006 ausgesetzt worden ist, bereits im kommenden Jahr wieder nachlassen werden. Der anhaltende Rückgang des von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechneten KfW-Indikators Eigenheimbau (näheres zu Konstruktion und Interpretation siehe Kasten) seit dem Dreißigmonatshoch im vergangenen April deutet jedenfalls darauf hin.

**KfW-Indikator Eigenheimbau**  
 Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



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 Eigenheimerwerb (Neubau oder Kauf einer gebrauchten Immobilie, rund 7.000 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.

Im November planten saisonbereinigt nur gut ein Drittel (34,3 %) der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Gegenüber Oktober bedeutet dies zwar nur einen moderaten Rückgang um 0,5 Prozentpunkte, der Vergleichswert des Vorjahres wurde indes um 9,0 Prozentpunkte verfehlt, das Dreißigmonatshoch vom April sogar um 14,4 Prozentpunkte. Auch die weniger volatile Dreimonatsbetrachtung unterstreicht den seit dem Frühjahr eingeschlagenen Abwärtstrend: Im Durchschnitt der Monate September bis November verlor der Indikator 6,0 Prozentpunkte gegenüber der entsprechend abgegrenzten Vorperiode.

Das Verlaufsprofil des KfW-Indikators Eigenheimbau mit seinem kräftigen Anstieg von Mitte 2005 bis zum Frühjahr 2006 und dem anschließenden starken Einbruch spiegeln auch andere häufig beobachtete Frühindikatoren zur Neubauaktivität wie etwa die vom Statistischen Bundesamt erfassten Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude wider. So stiegen die monatlichen Baugenehmigungen zwischen Juli 2005 und März 2006 zunächst um knapp 6.000 Gebäude bzw. 57 %, um bis zum September 2006, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, wieder umso stärker um 7.000 Gebäude bzw. 43 % zu fallen. Auch der in der Grafik abgebildete Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau, für den allerdings nur Firmen ab 20 Beschäftigten berichtspflichtig sind und der deshalb viele der im Wohnungsbau dominierenden Kleinunternehmen gar nicht berücksichtigt, gab zuletzt zwei Monate in Folge nach und dürfte sich in den kommenden Monaten weiter zurückbilden.

Die Berg- und anschließende Talfahrt der Indikatoren für den Wohnungsneubau während der vergangenen rund anderthalb Jahre ist in hohem Maße auf zwei Sonderfaktoren zurückzuführen. Zu nennen sind der Bauantragsboom in Reaktion auf die endgültige Abschaffung der Eigenheimzulage Ende 2005, der zu einem großen Teil bereits 2006 produktionswirksam geworden sein dürfte, sowie die Anfang 2007 in Kraft tretende Erhöhung der Mehrwertsteuer, die eine rasche Realisierung bereits geplanter Projekte nahe legt. Beides stützt die Wohnungsbauinvestitionen im laufenden Jahr, die 2006 ein reales Plus von knapp 2 % erzielen dürften. Die vorgezogene Nachfrage wird aber 2007 fehlen, und fundamentale Belastungsfaktoren wie stagnierende Realeinkommen und das trotz kräftiger konjunktureller Entspannungssignale vorerst weiter hohe Niveau der Arbeitslosigkeit werden sich erst längerfristig auflösen. Vor diesem Hintergrund und angesichts der zuletzt schwachen Entwicklung des KfW-Indikators Eigenheimbau kann deshalb eine Schrumpfung der Wohnungsneubauaktivität für 2007 nicht ausgeschlossen werden. Besser sind die Perspektiven hingegen für die Baukonjunktur insgesamt. Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, wie sie die KfW Förderbank mit dem Impulsprogramm „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ unterstützt, eine leichte Erholung des öffentlichen Baus sowie ein weiter aufwärts gerichteter Wirtschaftsbau dürften 2007 die dämpfenden Impulse aus dem Wohnungsneubau überkompensieren.

## **Anhang: Eigenheimbaukonjunktur in Zahlen**

### **KfW-Indikator Eigenheimbau\***

*Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau*

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Nov/05 [%]	Jun/06 [%]	Jul/06 [%]	Aug/06 [%]	Sep/06 [%]	Okt/06 [%]	Nov/06 [%]			
Neubauquote	43,3	44,6	40,4	37,3	35,2	34,8	34,3	-0,5	-9,0	-6,0

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