

## KfW-Indikator Eigenheimbau: Dezember 2009

### Wohnungsneubau 2009: Talsohle erreicht

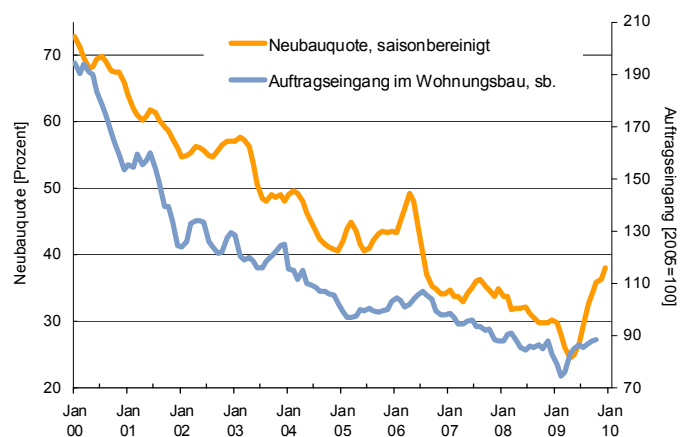
– Aussichten für den Neubautätigkeit leicht verbessert –

Der zuletzt deutliche Rückgang der Wohnungsbautätigkeit hat sich im dritten Quartal 2009 nicht fortgesetzt. Vielmehr stiegen die realen Wohnungsbauinvestitionen, die neben Neubauinvestitionen auch Bestandsinvestitionen umfassen, im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,1 %. Auch im Nichtwohnungsbau fiel die Entwicklung mit einem Plus von real 2,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal deutlich besser aus, sodass die gesamten realen Bauinvestitionen im dritten Quartal 2009 im Vorjahresvergleich um 2,0 % stiegen. Auch wenn die realen Wohnungsbauinvestitionen für das Gesamtjahr 2009 um 0,8 % sanken, zeigt die unterjährige Entwicklung für die nahe Zukunft eine Erholung der Wohnungsbauinvestitionen an.

Diese Erwartung wird durch die Entwicklung des regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechneten KfW-Indikators Eigenheimbau (KIEB) gestützt, der im Dezember 2009 erneut zulegen konnte. Im Dezember planten saisonbereinigt 38,1 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Das sind fast 8 Prozentpunkte mehr als im Dezember vorigen Jahres. Im Vergleich zum Vormonat beträgt der Anstieg 1,9 Prozentpunkte. Der KIEB steigt seit April 2009 kontinuierlich an, sodass für das Jahr 2010 mit einer leichten Erholung des Wohnungsneubaus zu rechnen ist. Angesichts des für 2010 zu erwartenden Anstiegs der Arbeitslosigkeit ist die Entwicklung des Wohnungsbaus allerdings mit großen Unsicherheiten behaftet.

Dass sich die Aussichten für den Wohnungsneubau in der nahen Zukunft verbessern, bestätigen auch die amtlichen Frühindikatoren. So deuten die Zahlen zum Auftragseingang im Wohnungsbau (in der Grafik als blaue Linie abgebildet) ebenfalls auf einen Anstieg der Wohnungsbauaktivitäten hin. Der Indexwert, der nur für bauhauptgewerbliche Betriebe mit im Allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird, lag im Oktober rd. 4 % über dem Stand des Vorjahres. Auch die Zahl der Baugenehmigungen lässt

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



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

eine leicht positive Entwicklung vermuten: Im Oktober 2009, dem aktuellen Datenrand dieser Statistik, belief sie sich auf 14.842 neu zu errichtenden Wohnungen und lag damit rd. 14 %

über dem Wert des entsprechenden Vorjahresmonats. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Zahl der Wohnungsneubauten von voraussichtlichen 143.000 im Jahr 2009 auf etwa 146.000 im Jahr 2010 steigen wird.

**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 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.

Fazit: Der Dezember-Wert des KIEB deutet gemeinsam mit amtlichen Indikatoren auf einen moderaten Anstieg des Wohnungsneubaus hin. Auch wenn vieles dafür spricht, dass im Jahr 2009 die Talsohle der Wohnungsneubauaktivitäten durchschritten wurde, ist das Neubauniveau immer noch zu gering, um die steigende Wohnungsnachfrage zu bedienen. Selbst wenn sich der aufsteigende Trend nun verstetigte, würde die Zahl der neuen Wohnungen den Neubaubedarf der kommenden Jahren nicht decken.

## Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

### KfW-Indikator Eigenheimbau\*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Dez/08 [%]	Jul/09 [%]	Aug/09 [%]	Sep/09 [%]	Okt/09 [%]	Nov/09 [%]	Dez/09 [%]			
Neubauquote	30,3	29,3	32,5	34,2	35,9	36,2	38,1	1,9	7,8	4,8

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