

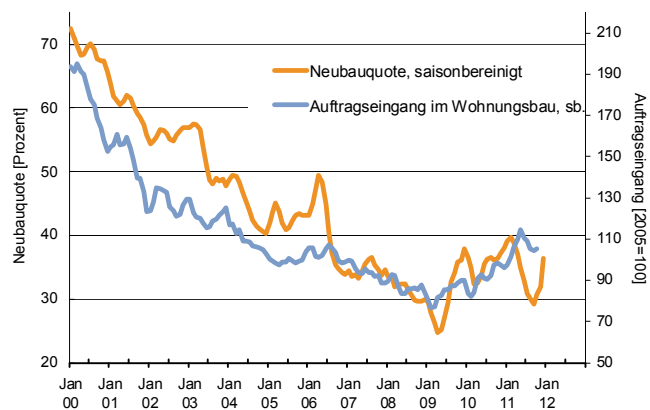
KfW-Indikator Eigenheimbau: Dezember 2011

Wohnungsneubau 2012: Zunahme zu erwarten

– Fundamentalfaktoren und Frühindikatoren deuten auf weitere Ausweitung der Neubautätigkeit hin –

Den ersten Jahresergebnissen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamtes zufolge verzeichneten die realen Bauinvestitionen im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Anstieg um 5,4 %. Die Bauinvestitionen haben damit im vergangenen Jahr so stark zugenommen wie seit 1994 nicht mehr. Diese Entwicklung wurde maßgeblich vom Wohnungsbau getragen, der seinen Aufwärtstrend damit ungebrochen fortsetzt. So nahmen die Wohnungsbauinvestitionen, die einschließlich investiver Maßnahmen im Bestand mehr als die Hälfte der Bauinvestitionen ausmachen, im Gesamtjahr 2011 preisbereinigt um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr zu. Die Investitionen im Nichtwohnungsbau (Investitionen in öffentliche und gewerbliche Bauten) stiegen im Vorjahresvergleich hingegen real um 4,8 %. Wachstumsimpulse kamen hierbei vor allem aus dem Bereich des gewerblichen Baus, während der öffentliche Bau im Laufe des Jahres 2011 mit dem Auslaufen der Konjunkturpakete immer mehr an Fahrt verloren hat. Gemäß der Einschätzung zur konjunkturellen Lage des ifo Instituts (Stand: Mitte Dezember 2011) wird für 2012 aufgrund der sich abschwächenden wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland nur noch von einem Anstieg der realen Bauinvestitionen in Höhe von 1,6 % ausgegangen. Laut Prognose wird dabei der Bereich Wohnbauten um real 2,9 % wachsen, während die Investitionen in Nicht-wohnbauten um 0,2 % zurückgehen.

KfW-Indikator Eigenheimbau
Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Feri

Als wesentliche Stützen für die Zunahme der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2012 dürften sich die recht stabile Lage am Arbeitsmarkt sowie die steigenden verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte erweisen. Stimulierend dürften außerdem die günstigen Finanzierungsbedingungen in Form niedriger Hypothekenzinsen wirken. Zudem wird die anhaltende Unsicherheit auf den Finanzmärkten vermutlich dazu führen, dass sich die Präferenzen der Anleger weiter in Richtung Immobilieninvestitionen verschieben und verstärkt Kapital in den Wohnungsmarkt fließt.

Zudem wird die anhaltende Unsicherheit auf den Finanzmärkten vermutlich dazu führen, dass sich die Präferenzen der Anleger weiter in Richtung Immobilieninvestitionen verschieben und verstärkt Kapital in den Wohnungsmarkt fließt.

Der von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau (KIEB) stieg von Oktober bis Dezember 2011, nach einer Phase der Abschwächung im 2. und 3. Quartal, kontinuierlich an. Demnach planten im Dezember 2011 saisonbereinigt 36,4 % der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Im Vergleich zum Vorjahresmonat bedeutet dies zwar einen Rückgang in Höhe von 1,6 Prozentpunkten. Betrachtet man jedoch die Entwicklung des KIEB in den vergangenen Monaten, so konnte dieser im Vergleich zum Septemberwert (niedrigster Wert im Jahr 2011) um deutliche 7,1 Prozentpunkte zulegen.

Auch die amtlichen Frühindikatoren lassen auf eine Ausweitung der Wohnungsneubauaktivitäten in den kommenden Monaten schließen. So notierte der Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau (in der Grafik als blaue Linie abgebildet) im Oktober 2011, dem aktuellen Datenrand der Statistik, 0,9 % über dem Wert des Vormonats. Gegenüber dem Vorjahresmonat beträgt die Zunahme sogar 7,1 %. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass dieser Index nur für bauhauptgewerbliche Firmen mit im Allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten erfasst wird. Auch die Anzahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen lässt auf weitere Zuwächse bei den Neubauaktivitäten in den kommenden Monaten schließen: So lag die Anzahl der Baugenehmigungen in den ersten zehn Monaten des Jahres 2011 mit rd. 167.400 neu zu errichtenden Wohnungen um 21 % über dem Wert des Vorjahres und damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

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 mehr als 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 und dessen Entwicklung innerhalb der letzten Monate deuten gemeinsam mit den amtlichen Frühindikatoren auf eine weitere Ausweitung der Wohnungsneubauaktivitäten in den kommenden Monaten hin. Stimulierend wirken dürften hierbei die zugrunde liegenden makroökonomischen Fundamentalfaktoren wie das anhaltend niedrige Zinsniveau, die weiterhin robuste Arbeitsmarktlage und damit steigende verfügbare Einkommen sowie die Verschiebung der Anlegerpräferenzen aufgrund der anhaltenden Unsicherheit auf den Finanzmärkten weiter in Richtung Immobilieninvestitionen. Insgesamt gehen wir aufgrund der genannten Rahmenbedingungen davon aus, dass die Zahl der Wohnungsneubauten von voraussichtlich 156.000 im Jahr 2011 auf bis zu 180.000 Einheiten im Jahr 2012 zunehmen wird.

Anhang: Neubaukonjunktur in Zahlen

KfW-Indikator Eigenheimbau*

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Dez/10 [%]	Jul/11 [%]	Aug/11 [%]	Sep/11 [%]	Okt/11 [%]	Nov/11 [%]	Dez/11 [%]			
Neubauquote	38,0	30,9	30,1	29,3	30,7	31,9	36,4	4,5	-1,6	2,9

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)**(ahr)

(Veränderung des Durchschnitts in der aktuellen) **3-M**(onatsperiode gegenüber der vorangegangenen)

P(rozent)**p**(unkte)

Rundungsbedingte Abweichungen möglich

Autor: Dr. Sascha Wolff, (069) 7431-1780, sascha.wolff@kfw.de

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