

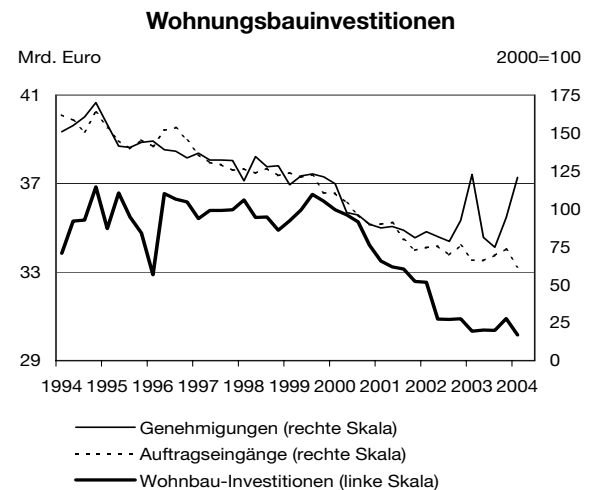
Konjunkturschlaglicht: Temporäre Wohnungsbauimpulse

Die Investitionen in Wohnbauten weisen in Deutschland seit dem Jahre 2000 eine rückläufige Tendenz auf. Seit einiger Zeit wird diese jedoch durch Sondereffekte überlagert. So hat die Diskussion um die Änderung der Eigenheimzulage Ende 2002 zu einem drastischen Anstieg der Anträge und Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern geführt. In der Folge haben sich die Wohnbauinvestitionen im Laufe des vergangenen Jahres erstmals stabilisiert, wenn auch auf niedrigem Niveau (vgl. Schaubild).

Die Zahl der Genehmigungen war nach Beendigung der Debatte um die Förderung von Wohneigentum zwischenzeitlich wieder deutlich gesunken. Im Laufe der in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres wieder aufgeflamten Diskussion und der letztendlich beschlossenen Kürzung der Eigenheimzulage für das Jahr 2004 kam es erneut zu einem massiven Vorziehen von Bauanträgen. Der nach einem solchen Vorziehen zu erwartende Einbruch bei den Genehmigungen zu Anfang dieses Jahres blieb jedoch zunächst aus, da die neu geregelte Gleichstellung von Alt- und Neubauten im Falle von Bestandsmaßnahmen oftmals eine höhere Förderung als bisher zur Folge hat. In diesem

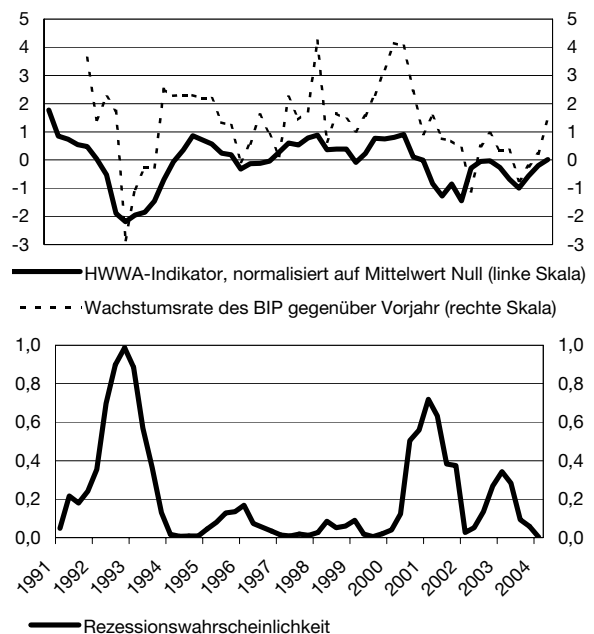
Fall wurde daher mit dem Antrag vielfach auf die neue Regelung gewartet, was dem Wohnungsbau zusätzlich einen kurzfristigen Schub verleihen konnte.

Das Abarbeiten dieses „Genehmigungsbuckels“ könnte sich noch bis weit in das Jahr 2005 hineinziehen, da die Umsetzung solcher förderbedingten,



HWWA-Frühindikator und Rezessionswahrscheinlichkeit in Deutschland

Der HWWA-Frühindikator, ein vorläufiger Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, der vierteljährlich mit Hilfe eines dynamischen Faktorenmodells mit Regimewechseln ermittelt wird¹, ist im ersten Quartal 2004 weiter gestiegen und erreicht damit erstmals seit Ende des Jahre 2000 wieder den positiven Bereich. Zugleich ist die zusammen mit dem Indikator berechnete „Rezessionswahrscheinlichkeit“ auf nahezu Null gesunken (vgl. Schaubild). Beides spricht dafür, daß sich die konjunkturelle Situation in Deutschland in diesem Jahr aufhellen wird. Die im Vergleich zu früheren Aufschwungphasen nur moderate Verbesserung des HWWA-Frühindikators deutet aber darauf hin, daß die Erholung nur verhalten sein wird. Alles in allem stützt der Indikator die Einschätzung der sechs großen Wirtschaftsforschungsinstitute, die in ihrem Frühjahrsgutachten lediglich von einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,5% für dieses Jahr ausgehen.



¹ Eine ausführliche Darstellung der Methodik findet sich bei H. Bandholz, M. Funke: Ökonometrische Schätzung eines Frühindikators der Konjunkturentwicklung, in: WIRTSCHAFTSDIENST, 82. Jg (2002), H. 12, S. 757ff.

kurzfristig beantragten Genehmigungen mehr Zeit benötigt als nach einem normalen Entscheidungsprozess. Aufgrund der mehrjährigen Gültigkeit von Baugenehmigungen könnten sich die Bauherren mit der Durchführung der Bauvorhaben durchaus Zeit lassen. Inwieweit dies geschieht, hängt auch davon ab, wie sich Einflußfaktoren wie die konjunkturelle Lage, Zinsen, Baukosten und Grundstückspreise entwickeln werden. Die immer noch herrschende Arbeitsplatz- und Einkommensunsicherheit sowie weiterhin niedrige Hypothekenzinsen sprechen eher für eine länger gestreckte Umsetzung der genehmigten Bauvorhaben.

Zudem dürften manche Häuslebauer im vergangenen Jahr lediglich „vorbeugend“ eine Baugenehmigung beantragt haben, so daß nur ein – allerdings schwer abzuschätzender – Teil der gesamten Genehmigungen auch tatsächlich umgesetzt werden wird. Das in diesem Jahr auslaufende KfW-Programm zur

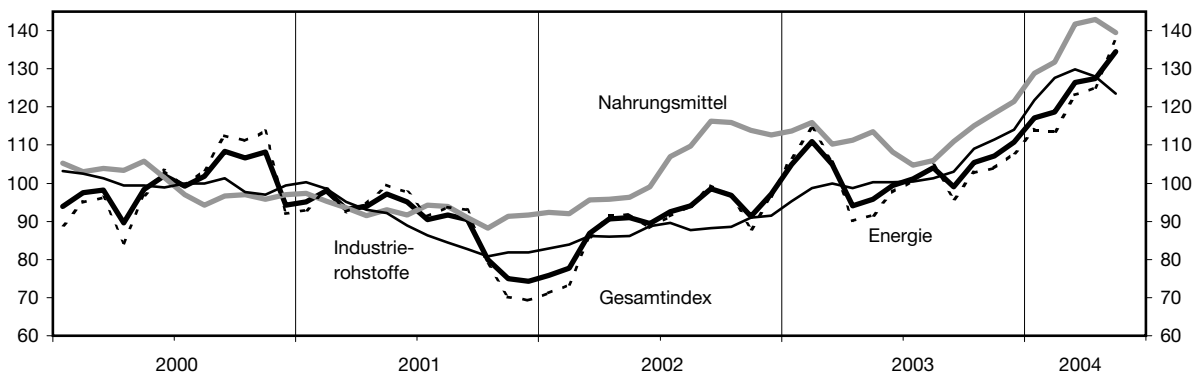
Förderung der Wohnraummodernisierung wird dem Wohnungsbau kaum zusätzliche Impulse verleihen, da die Mitnahmeeffekte relativ hoch sein dürften.

Aufgrund der förderungsbedingten Sondereffekte werden die Wohnbauinvestitionen im laufenden Jahr zwar um rund 2% und im nächsten Jahr um rund 1% zunehmen, die negative Grundtendenz im Wohnungsbau wird dadurch aber nur vorübergehend gestoppt, zumal ein erheblicher Teil der Nachfrage nach Auslaufen der Vorzieheffekte erst einmal fehlen wird. Überdies verhindert das weiterhin vorhandene Überangebot an Wohnungen und die schwache Entwicklung der Mieten eine nachhaltige Erholung der Baunachfrage vor allem im Bereich des Mietwohnungsbaus, dessen Talsohle noch nicht erreicht ist.

Kai Kirchesch, Tel.: 040/42834-368

kirchesch@hwwa.de

HWWA-Index der Weltmarktpreise für Rohstoffe



2000 = 100, auf US-Dollar-Basis.

HWWA-Index mit Untergruppen ^a	2003	Okt. 03	Nov. 03	Dez. 03	Jan. 04	Feb. 04	Mrz 04	Apr. 04	Mai 04
Gesamtindex	103,1	105,4	107,1	110,7	117,1	118,7	126,5	127,5	134,6
	(14,3)	(8,9)	(17,4)	(14,0)	(11,7)	(7,0)	(20,6)	(35,5)	(40,5)
Gesamtindex, ohne Energie	105,6	110,9	113,5	116,3	124,0	128,8	133,5	132,6	128,4
	(14,1)	(14,4)	(15,9)	(18,8)	(22,8)	(23,9)	(29,5)	(29,4)	(23,1)
Nahrungs- und Genussmittel	112,3	115,0	118,4	121,4	128,8	131,7	141,7	142,9	139,4
	(8,0)	(-0,8)	(4,1)	(7,9)	(13,3)	(13,6)	(28,4)	(28,4)	(22,9)
Industrierohstoffe	102,6	109,1	111,4	114,1	121,8	127,6	129,9	128,0	123,5
	(17,2)	(23,1)	(22,4)	(24,7)	(27,8)	(29,3)	(30,0)	(29,8)	(23,1)
Agrarische Rohstoffe	103,7	110,8	112,1	111,1	114,4	115,0	115,3	114,1	114,8
	(21,6)	(24,6)	(24,0)	(22,2)	(20,9)	(17,5)	(13,4)	(11,6)	(11,0)
NE-Metalle	94,8	101,2	105,6	112,2	119,7	128,2	129,6	129,9	121,7
	(11,9)	(23,1)	(22,2)	(29,1)	(35,1)	(40,0)	(44,4)	(51,2)	(35,5)
Energierohstoffe	101,8	102,8	104,0	107,9	113,8	113,8	123,1	125,1	137,6
	(14,5)	(6,3)	(18,2)	(11,6)	(6,6)	(-0,4)	(16,5)	(38,9)	(50,1)

^a 2000 = 100, auf US-Dollar-Basis, Periodendurchschnitte; in Klammern: prozentuale Änderung gegenüber Vorjahr.

Weitere Informationen: <http://www.hwwa.de> → Rohstoffpreise