

Hypothekenverträge als Frühindikator für den Wohnungsbau

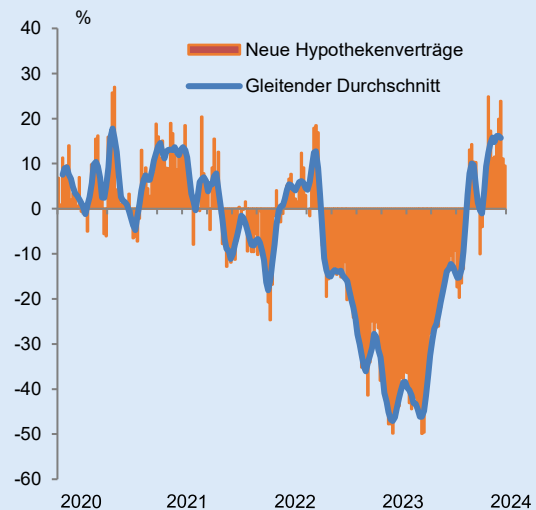
Timo Hoffmann

Neben dem Kriterium der Verlässlichkeit eines Konjunkturindikators sind die Aktualität und die Frequenz der Daten in der praktischen Konjunkturarbeit ausschlaggebend. Die SCHUFA Holding AG stellt in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Bundesamt seit kurzem einen hochfrequenten und aktuellen Indikator für die Wohnungsbauprognose zur Verfügung (Bauer und Gerhard, 2023). Dieser misst die Fallzahl der in einer Kalenderwoche abgeschlossenen und von Kreditinstituten, Bausparkassen und Versicherungen an die SCHUFA gemeldeten Hypothekenverträge, wobei nicht zwischen Kredite für Neubauten, Instandsetzungen oder andere Zwecke unterschieden wird. Die Daten reichen bis auf eine Woche an den aktuellen Rand heran. Die Fallzahl der Hypothekenverträge weist somit eine höhere Frequenz und Aktualität als andere Frühindikatoren auf, wie z.B. Auftragseingänge, Baugenehmigungen oder das Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite.^a Die Fallzahlen der neu abgeschlossenen Hypothekenverträge sollen im Folgenden verwendet werden, um die Prognose der Wohnungsbauinvestitionen zu verbessern.

Als Datengrundlage dienen die bereitgestellten Änderungsdaten der neu abgeschlossenen Hypothekenverträge (Abbildung 1). Da die Änderungsdaten gegenüber der Vorjahreswoche jedoch keinen Rückschluss auf das aktuelle Kreditniveau erlauben, werden sie verwendet, um das auf das Jahr 2019 indexierte Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite fortzuschreiben. Da das Neugeschäftsvolumen jedoch nur in monatlicher Frequenz vorliegt, werden alle Wochen eines Monats in einem beliebigen Jahr auf denselben Wert fixiert. Im Anschluss kann das nun in wöchentlicher Frequenz vorliegende Neugeschäftsvolumen mit den Änderungsdaten der Hypothekenverträge bis an den aktuellen Rand fortgeschrieben werden. Zur Glättung von wöchentlichen Schwankungen werden die Volumina eines Monats gemittelt. Im Fall des Neugeschäftsvolumens liefert dieses Verfahren um ein bis zwei Monate aktuellere Daten.

Das Neugeschäftsvolumen gemäß den Änderungsdaten der Hypothekenverträge (Abbildung 2) weist in den Jahren 2021 bis 2023 eine hohe Korrelation mit dem Neugeschäftsvolumen auf (0,94) und folgt offenbar einem ähnlichen Trend. Die beiden jüngsten Monatswerte (8 Datenpunkte) deuten ein Ende des bisher vorherrschenden Investitionsattentismus an, der durch die Kombination aus gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten ausgelöst worden war. Auftragseingänge und Baugenehmigungen im Wohnungsbau dürften

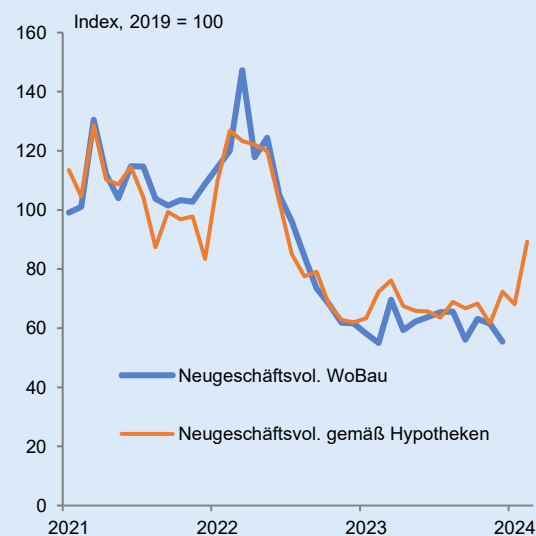
Abbildung 1
Neue Hypothekenverträge



Wochendaten, Änderung gegenüber dem Vorjahr, Fallzahl der Hypothekenverträge von privaten Haushalten, gleitender Durchschnitt (5 Wochen).

Quelle: SCHUFA Holding AG, Berechnungen des statistischen Bundesamtes und des IfW Kiel.

Abbildung 2
Wohnbauindikatoren



Monatsdaten, Neugeschäftsvolumina für Wohnungsbaukredite, Fortschreibung des Neugeschäftsvolumens mittels neuer Hypothekenverträge,

Quelle: Bundesministerium der Finanzen, SCHUFA Holding AG, Berechnungen des statistischen Bundesamtes und des IfW Kiel.

dieser Entwicklung folgen. Gründe für eine leichte Erholung des Neugeschäftsvolumens dürften zuletzt sinkende Zinsen, sinkende Bodenpreise sowie steigende Mieten sein. Erstaunlich ist allerdings der starke Zusammenhang mit dem Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite, da – wie Bauer und Gerhard (2023) betonen – dies eine Preiskomponente enthält.

^a Bauer und Gerhard (2023) zeigen erste statistische Zusammenhänge zwischen der Fallzahl der neu abgeschlossenen Hypothekenverträgen und Auftragseingängen, Baugenehmigungen und dem Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite.