ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Hoffmann, Timo

Article

Hypothekenverträge als Frühindikator für den Wohnungsbau

Kiel Insight, No. 2024.02

Provided in Cooperation with:
Kiel Institute for the World Economy – Leibniz Center for Research on Global Economic Challenges

Suggested Citation: Hoffmann, Timo (2024) : Hypothekenverträge als Frühindikator für den Wohnungsbau, Kiel Insight, No. 2024.02, Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel), Kiel

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/294864

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Kiel Insight 2024.02

Hypothekenverträge als Frühindikator für den Wohnungsbau

Timo Hoffmann

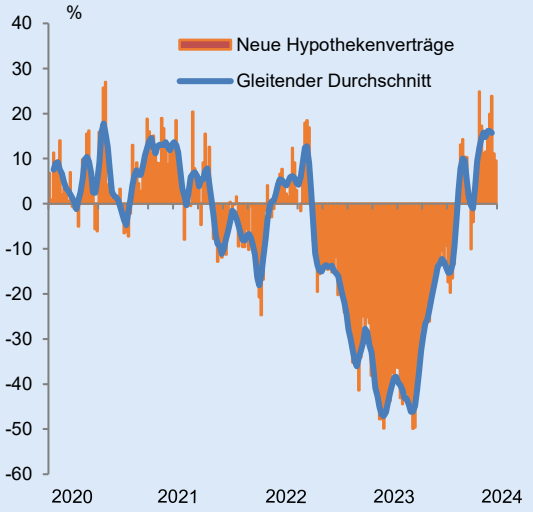
Neben dem Kriterium der Verlässlichkeit eines Konjunkturindikators sind die Aktualität und die Frequenz der Daten in der praktischen Konjunkturarbeit ausschlaggebend. Die SCHUFA Holding AG stellt in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Bundesamt seit kurzem einen hochfrequenten und aktuellen Indikator 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 Änderungsraten der neu abgeschlossenen Hypothekenverträge (Abbildung 1). Da die Änderungsraten 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 Änderungsraten 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 Änderungsraten 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

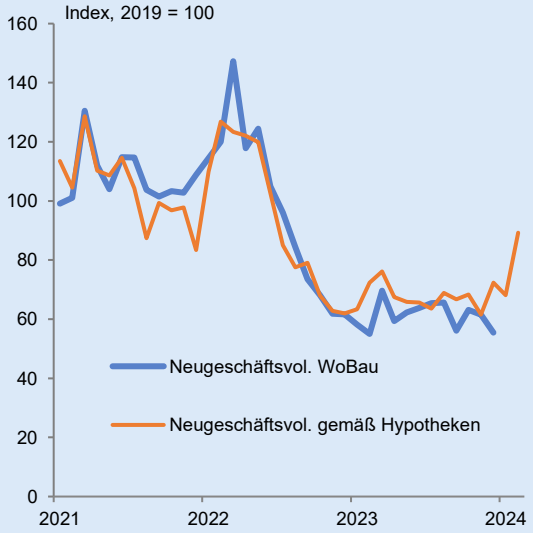


Wochendaten, Änderung gegenüber dem Vorjahr, Fallzahl der Hypothekenverträge von privaten Haushalten, gleitender Durchscnitt (5 Wochen).

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.

Jens Boysen-Hogrefe, Dominik Groll, Timo Hoffmann, Nils Jannsen, Stefan Kooths, Christian Schröder und Nils Sonnenberg. (2023). Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2024: Erholung mit Hindernissen; Kieler Konjunkturberichte Nr. 112 (2024|Q1), Kiel Institut für Weltwirtschaft, Kasten 2 (S.40 – 41).

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.

Jens Boysen-Hogrefe, Dominik Groll, Timo Hoffmann, Nils Jannsen, Stefan Kooths, Nils Sonnenberg und Vincent Stamer. (2023). Deutsche Wirtschaft im Winter 2023: Finanzpolitik in Turbulenzen – Gegenwind für die Erholung; Kieler Konjunkturberichte Nr. 110 (2023|Q4), Kiel Institut für Weltwirtschaft, Kasten 2 (S.27 – 29).