

Erich Gluch und Erik Hornung

Nach den aktuellen Prognosen, die auf der 61. Euroconstruct-Konferenz¹ in Amsterdam im Juni vorgetragen wurden, hat sich die Stimmung im Bausektor deutlich aufgehellt. War man vor einem halben Jahr noch von einer Zunahme der Bauinvestitionen im Jahr 2006 um 1,5% ausgegangen, so wurden in den meisten Ländern die Prognosen weiter angehoben. Für das laufende Jahr wird nun eine Erhöhung des europäischen Bauvolumens um 2,6% erwartet. Angetrieben wird diese Entwicklung vom Wohnungsbau und Tiefbau.

2007 und 2008 wird sich das Wachstum leicht abschwächen und jeweils nur noch knapp 2% erreichen. Der stärkste Dämpfer kommt dabei vom Wohnungsneubau, da in drei großen Ländern – Frankreich, Italien und Spanien – die Nachfrage nach neuen Wohnungen spürbar zurückgehen wird. Eine nicht unerhebliche Rolle spielt dabei die kräftige Steigerung der Immobilienpreise im Verlauf der letzten Jahre in diesen Ländern.

Im Zentrum aller Euroconstruct-Konferenzen stehen die Analyse und Prognose der Bautätigkeit in Europa. Mit ihren 19 Expertenzentren in den jeweiligen Teilnehmerländern² stellt dieser Verbund ein einzigartiges Instrument mit einer bereits über 30-jährigen Geschichte dar. Gestützt auf die aktuellsten Statistiken sowie umfangreiches Expertenwissen, wurden auf der Konferenz in Amsterdam Prognosen bis zum Jahr 2008 vorgelegt. Bei der Darstellung der realen Veränderungsdaten wurde als Preisbasis jeweils das Jahr 2005 gewählt.

Prognosen für 2006 kräftig angehoben

Nach einem Anstieg um 2,2% im Jahr 2004 wuchs der gesamte Bausektor in den 19 analysierten Ländern in Europa im letzten Jahr noch um 1,5%. In einem ähnlichen Ausmaß (1,6%) erhöhte sich im selben Zeitraum das Bruttoinlandsprodukt dieser Länder. Die Erwartungen für 2006 sind aber wieder sehr hoch gesteckt. Im Vergleich zur Konferenz in Barcelona im November 2005 wurden die Prognosen stark nach oben korrigiert: 14 Teilnehmerländer steigerten ihre Erwartungen, zwei ließen ihre Prognosen unverändert, und nur drei Länder senkten sie. In der Summe aller Prognosen für die drei Bausparten ergab sich nunmehr ein Anstieg der Bauaktivitäten um gut 2 1/2%. Der Gesamtwert der Bauinvestitionen wird danach in diesem Jahr nahezu 1,3 Bill. € erreichen. Auf der Winterkonferenz in Barcelona gingen die Experten noch davon

aus, dass sich das gesamte Bauvolumen im Euroconstruct-Gebiet im Jahr 2006 lediglich um rund 1 1/2% erhöhen wird.

Die drei Teilsparten Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau (gewerblicher und öffentlicher Hochbau) und Tiefbau entwickelten sich in den letzten Jahren sehr heterogen. Beim Nichtwohnhochbau waren im Zeitraum 2003 bis 2005 nur verhältnismäßig bescheidene Veränderungen zu verzeichnen. Dies wird sich allerdings in diesem Jahr ändern. Der prognostizierte Anstieg der Investitionen in dieser Sparte um 1,9% ist in erster Linie auf die verbesserte gesamtwirtschaftliche Situation in Europa zurückzuführen.

¹ Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk »Euroconstruct« wurde 1975 gegründet. Basierend auf jahrelanger Erfahrung und Weiterentwicklung kooperieren in diesem Verbund Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie 4 mittelosteuropäischen Ländern; weitere europäische Länder werden »nachrichtlich« einbezogen. Mit der Parallelorganisation »Asiaconstruct« bestehen enge Kooperationsbeziehungen. An wechselnden Orten in Europa veranstaltete Halbjahreskonferenzen bilden den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten; außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. In dieser Funktion wird es die 62. Euroconstruct-Konferenz am 1. und 2. Dezember in München ausrichten. Informationen zum Programm und die Anmeldeunterlagen finden Interessenten im Internet unter oder www.euroconstruct.org.

² Das Euroconstruct Netzwerk umfasst derzeit außer den Ländern der »alten« Europäischen Union – ohne Griechenland und Luxemburg – auch die Nicht-EU-Länder Norwegen und Schweiz (insgesamt 15 westeuropäische Staaten) sowie vier mittelosteuropäische (»neue«) EU-Länder (vgl. auch die Länderliste in Tab. 1).

Die Baunachfrage wird in den darauf folgenden Jahren 2007 und 2008 im gewerblichen und öffentlichen Hochbau in den meisten Ländern um durchschnittlich 1 bis 2% p.a. zunehmen. Eine weiterhin deutlich erhöhte Investitionstätigkeit wird es in dieser Sparte vor allem in Irland geben, da weitere Unternehmensansiedlungen die Nachfrage antreiben. Demgegenüber werden die Bauleistungen in Finnland und Norwegen, insbesondere aber in Portugal, im Jahr 2008 sogar niedriger sein als 2006.

Großbritannien »klotzt« bei Investitionen im Bildungssektor

Der Nichtwohnhochbau spielt vor allem in Großbritannien eine wesentliche Rolle. Von allen in dieser Sparte im gesamten Euroconstruct-Gebiet getätigten Investitionen entfallen 22% allein auf das Vereinigte Königreich – obwohl der Anteil dieses Landes am gesamten Bausektor Europas nur knapp 15% beträgt. Nach einem geringfügigen Rückgang im Jahr 2005 wird sich der Nichtwohnhochbau dort wieder erholen und in den Jahren 2007 und 2008 ein Wachstum von jeweils rund 3% aufweisen. Umfangreiche Investitionen werden dabei, neben weiterhin hohen Aktivitäten bei Büro- und Handelsgebäuden, im Bildungssektor getätigt. Über private Finanzierungs- oder Betreibermodelle werden in den nächsten Jahren viele der völlig überalterten Schulen umfassend saniert bzw. neu erstellt. Der gesamte Nichtwohnhochbau wird sich im Prognosezeitraum 2006 bis 2008 im Durchschnitt der 19 analysierten Länder um rund 2% p.a. erhöhen.

Der bereits angesprochene optimistischere Ausblick für den gesamten Bausektor in diesem Jahr ist ganz wesentlich auf eine sichtlich günstigere Einschätzung des Wohnungsbaus zurückzuführen. So wurden die Prognosewerte für den Wohnungsbau spürbar angehoben, nämlich von bislang durchschnittlich 0,8 auf 2,7%. Der eigentliche Effekt wird jedoch noch deutlicher, wenn man zusätzlich nach Neubauten einerseits und Bestandsmaßnahmen andererseits differenziert. Die Prognosen für die Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten wurden nämlich nur unwesentlich verändert. Die Prognose für die Wohnungsneubauten »explodierte« dagegen förmlich von – 0,3% auf nunmehr 3,5%.

Besonders stark prägten diese Korrektur die »Schwergewichte« Deutschland und Frankreich. Für diese beiden Länder wurden die Prognosen für den Wohnungsneubau von

– 2,1 auf 1,2% bzw. von 2,5 auf 4,7% angehoben. Da diese beiden Länder bereits etwa ein Drittel der Investitionen zum gesamten Wohnungsneubauvolumen beisteuern, konnte selbst eine kleine Korrektur »nach unten« für Portugal spielend wettgemacht werden.

Verbessertes konjunkturelles Klima kommt auch dem Wohnungsbau zugute

Derart signifikante Änderungen erfolgen bei Prognosen recht selten. Es ist daher nicht uninteressant, die wesentlichen Gründe hierfür anzusprechen. Danach sind für die Korrekturen vor allem folgende positive Einflüsse verantwortlich:

- ein sichtlich verbessertes konjunkturelles Klima – trotz hoher Ölpreise,
- verbesserte Aussichten auf den Arbeitsmärkten, verbunden mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquoten,

Veränderung des realen gesamten Bau- sowie Wohnungsbauvolumens^{a)} in Europa^{b)} im Jahr 2006
Vergleich der Prognosen der Konferenzen Barcelona und Amsterdam

Land	Bau insgesamt		Wohnungsbau	
	Barcelona	Amsterdam	Barcelona	Amsterdam
Belgien	4,2	6,4	4,3	7,2
Dänemark	1,5	1,5	1,7	1,8
Deutschland	– 1,3	1,2	– 2,1	1,2
Finnland	2,9	3,6	3,8	7,5
Frankreich	2,5	3,7	2,5	4,7
Großbritannien	0,8	1,5	0,2	1,4
Irland	– 1,0	5,7	– 4,4	3,9
Italien	0,5	– 0,3	– 0,1	0,6
Niederlande	3,4	4,0	5,0	5,3
Norwegen	1,4	5,4	– 0,4	4,6
Österreich	2,0	2,5	1,9	1,9
Polen	8,9	8,9	3,3	3,1
Portugal	– 3,7	– 3,2	– 3,0	– 2,0
Schweden	5,1	6,8	5,0	7,0
Schweiz	0,5	1,7	– 1,3	0,9
Slowakei	5,0	9,0	4,3	10,7
Spanien	3,7	4,4	3,5	4,2
Tschechien	5,7	4,8	7,9	7,2
Ungarn	6,7	5,1	3,9	4,3
Europa (EC-19)	1,5	2,6	0,8	2,7

^{a)} Breite Abgrenzung des Bauvolumens; in Preisen des Basisjahres 2005. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder (= EC-19).

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Amsterdam, Juni 2006).

- ein weiterhin relativ niedriges Zinsniveau – trotz eines leichten Zinsanstiegs,
- ein verbreitetes Angebotsspektrum der Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Hypotheken mit bis zu 50 Jahren Laufzeit in Frankreich),
- Präferenzverschiebung zugunsten von Eigentum gegenüber dem Wohnen »zur Miete« (z.B. in Finnland und Italien),
- verstärkte Zuwanderung, insbesondere aus anderen EU-Ländern (z.B. in Irland, Italien und Österreich),
- Liberalisierung der Zweitwohnungsgenehmigungen (z.B. in Dänemark) und
- Wegfall der Eigenheimzulage (führt zu kurzzeitigem Anstieg der Neubauaktivitäten in Deutschland).

Die langfristigen Zinsen befinden sich in den Euro-Ländern bereits seit einigen Jahren auf einem relativ niedrigen Niveau. Dies war vor der Einführung des Euro noch nicht der Fall. So lagen beispielsweise noch Mitte der neunziger Jahre in Italien und Spanien die langfristigen Zinsen bei rund 12% – fast doppelt so hoch wie in Deutschland. Das nachhaltig niedrigere Zinsniveau hatte einen überaus positiven Einfluss auf die Wohnungsnachfrage, vor allem in Spanien. Die deutlich geringeren Kreditkosten stimulierten in den ehemaligen »Hochzins-Ländern« in den letzten Jahren die Wohnungsmärkte in diesen Ländern ganz erheblich, was sich nicht nur in einem spürbaren Anstieg der Nachfrage, sondern auch in kräftigen Preiserhöhungen bemerkbar machte.

Mögliche Zinssteigerung als Wachstumsbremse

Nach der leichten Erhöhung der langfristigen Zinsen im Verlauf des Jahres 2006 erwarten die meisten Experten eine weitere Steigerung in den beiden darauf folgenden Jahren. Aber auch viele Nichtmitglieder der Währungs-

union orientieren sich an den Vorgaben der Europäischen Zentralbank (EZB). Die mittelosteuropäischen Länder verzeichneten in den letzten Jahren noch deutlich höhere Zinssätze als die Länder der Eurozone, allerdings mit einer deutlich sinkenden Tendenz. Im Gegensatz zu den meisten westeuropäischen Ländern dürfte in den mittelosteuropäischen Ländern die Tendenz sinkender Zinsen anhalten. Hier wird, mit Ausnahme der Slowakei, eine Konvergenz bei rund 5½% bis 2008 erwartet. Die prognostizierten Veränderungen bei den langfristigen Zinsen dürften demzufolge bis 2008 zu einer Belastung für die Wohnungsnachfrage werden. »Dämpfer« werden vor allem in Italien und Spanien erwartet.

Wie in Deutschland ist es in vielen Ländern üblich, Wohnungsbaukredite mit festen Zinssätzen für eine bestimmte Laufzeit zu vergeben. Doch gibt es auch Länder, in denen Darlehen mit einem variablen Zinssatz die Wohnungsbaufinanzierung dominieren. Die Zinsen für diese Darlehen, die besonders häufig in Irland, Spanien und Großbritannien Anwendung finden, richten sich am kurzfristigen Zins aus. Eine Anhebung der Leitzinsen durch die EZB hat und wird demzufolge auch zukünftig unmittelbar die laufenden Wohnungsbaukredite in Irland und Spanien tangieren. Wie die Vergangenheit zeigt, waren diese Wohnungsbaumärkte besonders gefährdet in Phasen steigender Zinsen.

Auch das schwache Einkommenswachstum, verursacht durch hohe Arbeitslosigkeit in vielen der 19 Euroconstruct-Länder, dämpft eher die Nachfrage. Vor allem junge Menschen, mit dem höchsten Potential für einen Ersterwerb, sind oft davon betroffen. Die großen Länder Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien, mit Ausnahme Großbritanniens, werden – trotz einer leicht rückläufigen Tendenz – auch noch mittelfristig unter hoher Arbeitslosigkeit leiden und aufgrund ihres Gewichts die Entwicklung des Wohnungsbaus in Europa dadurch eher dämpfen. In Frankreich könnte das

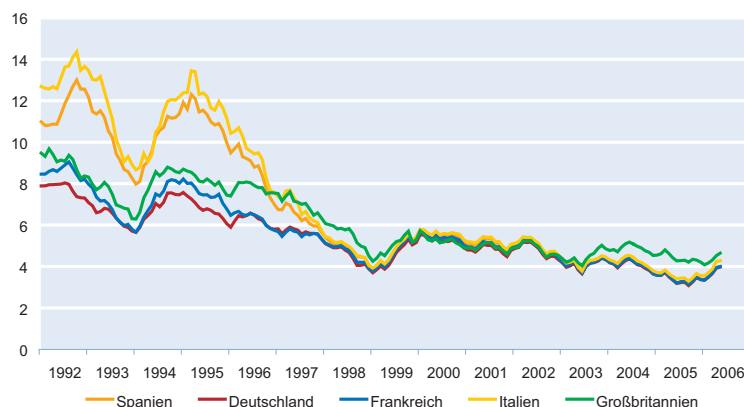
Robien-Gesetz, das einen gelockerten Kündigungsschutz ermöglicht, dazu führen, dass insbesondere Berufsanfänger aufgrund von erhöhter Arbeitsplatzunsicherheit eventuell geplante Investitionen aufschieben.

Deutschland: Schlusslicht bei den Immobilienpreisen

In den meisten europäischen Ländern sind zudem in den vergangenen Jahren die Immobilienpreise stärker gestiegen als die Einkommen. Auch diese Entwicklung wurde durch die vergleichsweise niedrigen Zinsen begünstigt. In 12 von 18 untersuchten europäischen Ländern stiegen die Hauspreise 2005 um mehr als 7% (vgl. Royal Institute of Chartered Surveyors 2006). Allein in

Abb. 1

Entwicklung der langfristigen Zinsen der "großen fünf" Länder Europas 1992 bis 2006



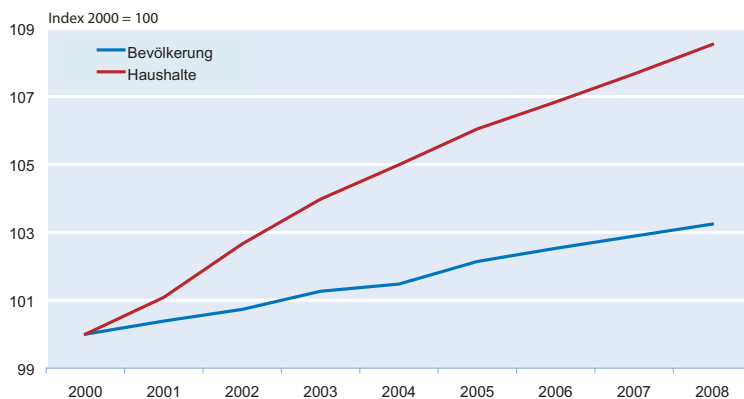
Quelle: EcoWin – Zehn-Jahres-Anleihen, monatlich.

Deutschland war keine Belebung bei den Preisen zu verzeichnen. Die Experten gehen davon aus, dass sich bereits 2006 der Preisanstieg merklich abflachen wird. Es dürfte zwar zu keinem Preisverfall kommen, doch scheint vorerst das »Ende der Fahnenstange« erreicht sein.

Ein deutlich stimulierender Faktor bei der starken Belebung der Wohnungsnachfrage in einigen Ländern war die Zunahme der Zahl der Haushalte in den letzten Jahren. Sie resultierte fast überall, da sich die Bevölkerung nur marginal erhöhte, aus einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Diese Entwicklung wird sich allerdings in den nächsten Jahren verlangsamten. Die Stimulierung der Nachfrage – und der Preise – wird dadurch abgeschwächt. Lediglich in den mittel- und osteuropäischen Ländern kann durch die stark wachsenden Einkommen weiter mit hoher Nachfrage – und steigenden Preisen – gerechnet werden.

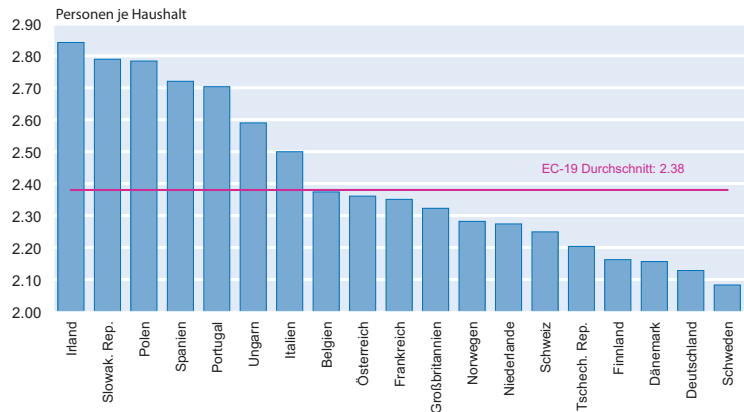
Ein Schlüsselfaktor der Nachfrage im Wohnungsbau sind nationale Verhaltensweisen und Gewohnheiten in Bezug auf den Erwerb von Wohneigentum. Im europäischen Durchschnitt liegt die Wohneigentumsquote bei ca. 63%. Diese Quote differiert jedoch stark zwischen den 19 Euroconstruct-Ländern. Den Schlusslichtern Deutschland (45%) und Schweiz (35%) stehen Großbritannien, Irland, Italien, Norwegen, Portugal, Spanien und Ungarn mit einem Anteil von über 70% an Wohneigentum gegenüber. Diese Quoten werden sich in den nächsten Jahren kaum verändern. Mit Ausnahme von Norwegen verzeichnen aber alle 19 Länder leicht steigende Quoten, mit dem höchsten Anstieg in Italien.

Abb. 2
Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in den 19 Euroconstruct-Ländern, 2000 bis 2008^{a)}



^{a)} Bis 2005: Istwerte 2006: Schätzwert, 2007 und 2008: Prognose.
Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Amsterdam, Juni 2006).

Abb. 3
Durchschnittliche Haushaltsgröße in den 19 Euroconstruct-Ländern^{a)} 2006



^{a)} Schätzwert der jeweiligen Teilnehmerinstitute.
Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Amsterdam, Juni 2006).

Die in der letzten Zeit verstärkte öffentliche Diskussion um die demographische Entwicklung in Deutschland wird von den am Wohnungsbau Beteiligten noch relativ gelassen gesehen. Denn der Stagnation der Bevölkerung wirkt in den nächsten Jahren immer noch eine Zunahme bei der Zahl der Haushalte sowie ein steigender Quadratmeterbedarf pro Kopf entgegen. Für die meisten Euroconstruct-Länder wird für den sechsjährigen Beobachtungszeitraum 2002 bis 2008 ein moderates Bevölkerungswachstum von insgesamt durchschnittlich 2 1/2% unterstellt. Von diesem Durchschnittswert weichen lediglich Irland (12%) sowie Spanien (10%) deutlich ab. Im selben Zeitraum erhöht sich die Anzahl der Haushalte in Irland sogar um 22% und in Spanien immer noch um 17%.

Schnelles Ende des Wohnungsbaubooms

Die Dynamik des Wohnungsneubaus wird nicht mehr lange anhalten. Bereits 2007 wird nur noch knapp das Niveau des Vorjahres erreicht, 2008 wird sogar ein leichter Rückgang erwartet. Trotz einiger positiver Aspekte sprechen viele der angeführten Entwicklungen doch eher für eine Stabilisierung auf dem in 2006 erreichten Niveau. Impulse für den Wohnungsbau werden im Prognosezeitraum allein von steigenden Bestandsmaßnahmen kommen. In diesem Teilbereich erwarten die Experten eine Zunahme von jährlich rund 2%. Für den gesamten Wohnungsbau ergibt sich somit ein Wachstum von 1% im Jahr 2007 und 0,9% im Jahr 2008.

Blickt man über den Prognoserand des Jahres 2008 hinaus, so könnten mittel- bis langfristig folgende positive Einflüsse den Markt wieder beleben:

- Steigende Ansprüche an die Energieeffizienz von Wohngebäuden. (Ein Energiepass ist in Deutschland bereits in der Einführungsphase und wird in weiteren Ländern folgen.)
- Steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung in nahezu allen Ländern führt zur Nachfrage nach altengerechten Wohnungen.
- Steigende Eigentumsquoten führen zu höherer Renovierungstätigkeit (Niederlande).
- Hohe Hauspreise führen zu einer verstärkten »Do-it-yourself«-Kultur (Schweden).
- Steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen durch »Ausländer« in landschaftlich attraktiven Regionen.
- Besiedelung von Grenzregionen im Zuge der europäischen Integration (Österreich, Slowakei, Ungarn).

Literatur

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006), *Raumordnungsprognose 2020/2050*, BBR-Berichte Band 23, Bonn.

Euroconstruct (ed.: EIB, Amsterdam, 2006a), *Prospects for the European Construction Markets 2006–2008 – Country Report of the 61st Euroconstruct Conference*, Amsterdam, Juni 2006.

Euroconstruct (ed.: EIB, Amsterdam, 2006b), *Prospects for the European Construction Markets 2006–2008 – Summary Report of the 61st Euroconstruct Conference*, Amsterdam, Juni 2006.

Royal Institute of Chartered Surveyors (2006), *Europäischer Wohnungsbaubericht 2006*, <http://www.rics.org/ehr>.