

Der europäische Wohnungsbau bis 2010 – Krise im Westen und Boom im Osten

36

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2008

Ludwig Dorffmeister

Nach dem Platzen der amerikanischen Immobilienpreisblase im Sommer letzten Jahres und den daraus resultierenden negativen Folgen – nicht nur für die heimische Wirtschaft sondern auch für die internationalen Finanzmärkte und die weltweite Konjunktur – wurde nun auch die Baubranche in Europa schwer getroffen und insbesondere der europäische Wohnungsbau in eine tiefe Krise gestürzt. Gestiegene Hypothekenzinsen, strengere Kreditbedingungen und sinkende Hauspreise haben in einigen Ländern zu einem Einbruch der Wohnungsbaunachfrage geführt. Speziell der Wohnungsneubau dürfte nach Einschätzung der 19 Euroconstruct-Institute¹ allein in diesem Jahr um rund 8% schrumpfen – ein Rückgang, der in dieser Größenordnung innerhalb der letzten 16 Jahre nicht zu beobachten war. Die Auswirkungen auf weite Teile der Wohnungsbaubranche sind gravierend. So hat etwa der bis 2007 dauernde Wohnungsbauboom in Ländern wie Dänemark, Irland, Norwegen oder Spanien viele Immobilienunternehmen zu hohen kreditfinanzierten Ausweitungen ihrer Aktivitäten verleitet. Besonders anfällig für eine mögliche Trendumkehr waren hierbei naturgemäß Unternehmen, die sich nur auf einige wenige Wachstumsmärkte spezialisiert hatten. Viele dieser Firmen sind bereits bankrott oder stehen gegenwärtig kurz vor der Pleite.

Das europäische Wohnungsbauvolumen ist zwischen 1992 und 2007 um über ein Drittel auf rund 718 Mrd. € (in Preisen von 2007) angestiegen. Die Tiefbaumaßnahmen konnten im selben Zeitraum einen realen Zuwachs um knapp 18% verzeichnen, während im Nichtwohnhochbau eine Erhöhung der Bauaktivitäten um etwa 16% zu beobachten war. In den Jahren 1992 bis 2007 betrug demnach das durchschnittliche jährliche Wachstum des Wohnungsbaus nahezu 2% und war damit doppelt so hoch wie in den anderen beiden Teilsektoren.

Wohnungsbau als Wachstumstreiber des europäischen Baus

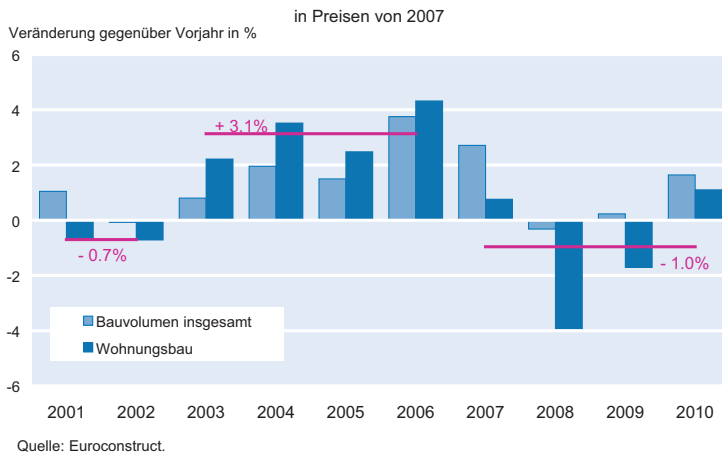
Insgesamt konnte die europäische Bauwirtschaft in den letzten 16 Jahren ihre Aktivitäten deutlich ausweiten. Der Anstieg der Baumaßnahmen im 19 Länder umfassenden Euroconstruct-Gebiet um rund ein Viertel auf 1,52 Bill. € in 2007 (in Preisen von 2007) ist dabei vor allem auf einen merklichen Bevölkerungsanstieg zurückzuführen. So kam es im genannten Zeitraum – auch aufgrund des starken Zugzugs aus dem nichteuropäischen Ausland – zu einer Steigerung um etwa 22 Mill. Personen auf gut 454 Mill. Einwohner. Der damit verbundene Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, aber auch die zunehmende Notwendigkeit, Teile des Wohnungsbestandes durch neue Einheiten zu erset-

zen und insbesondere die »Pflege« und Modernisierung der existierenden Wohngebäude gewährleisteten eine mehr oder weniger stetige Expansion des Wohnungsbaus. Mittlerweile entfällt fast die Hälfte der Bauleistungen in Europa auf diesen Teilbereich.

Als weitere Faktoren für das ausgeprägte Wachstum des Bauvolumens in Europa sind der fortschreitende Ausbau der Infrastruktur, die verbesserte Verkehrsanbindung Westeuropas an die vormaligen Ostblock- bzw. neuen EU-Staaten sowie die Neuausrichtung der Unternehmen im Hinblick auf die neuen Absatzmärkte im Osten zu nennen. Letzteres ging mit Verlagerungen von Produktionsstandorten einher, die indes oftmals aus Kostensen-

¹ Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk »Euroconstruct« wurde 1975 gegründet. In diesem Verbund kooperieren Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie vier mittelosteuropäischen Ländern; weitere Länder werden »nachrichtlich« einbezogen. Den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten bilden Konferenzen, die zweimal jährlich an wechselnden Orten in Europa veranstaltet werden. Außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Das Euroconstruct-Netzwerk umfasst die »alten« EU-Länder Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweden und Spanien sowie die Nicht-EU-Länder Norwegen und Schweiz. (insgesamt 15 westeuropäische Staaten); von den vier mittelosteuropäischen »neuen« EU-Ländern sind Polen, Tschechien, die Slowakei und Ungarn vertreten.

Abb. 1
Bauvolumen insgesamt und Wohnungsbauvolumen in Europa



kungsüberlegungen resultierten. Die in dieser Hinsicht günstige geographische Lage Deutschlands und Österreichs verhalf beiden Staaten zudem zu neuen Logistikzentren mit ausgedehnten Warenlagern. Das immer weitere Zusammenwachsen Europas macht sich darüber hinaus im Telekommunikations- und Energiebereich bemerkbar.

Zwischen 2003 und 2007 erhöhte sich das Bauvolumen auf diese Weise im Durchschnitt um rund 2,1% pro Jahr. Die Schwierigkeiten auf den amerikanischen Immobilienmärkten seit dem Frühsommer 2007 sowie der dramatische Anstieg der Ölpreise, der seitdem ebenso stattfand, ließen die weltweite Konjunktur sichtlich abkühlen. In der Folge führte dies auch zu einem jähen Einbruch des Wohnungsbaus in Europa. Nach Einschätzung der Bauexperten wird das Wohnungsbauvolumen 2008 um rund 4% schrumpfen (vgl. Abb. 1). Und auch im nächsten Jahr wird mit einem Rückgang der Baumaßnahmen um rund 1,7% gerechnet. In welchem Umfang die für 2010 erwartete Erholung in diesem Teilsegment eintreten wird, ist ungewiss.

Amerikanische Immobilienkrise als Auslöser ...

Die mehrjährige Praxis fast aller US-amerikanischer Finanzierungsinstitute, oftmals ohne ausreichende Sicherheiten, zum Teil sogar ohne Einkommensnachweise, Immobilienkredite an Privathaushalte zu gewähren und dabei auf weiter steigende Hauspreise zu vertrauen, hat sich im Nachhinein für eine Reihe von Geldgebern als fatal herausgestellt. Das Aufkaufen und Bündeln solcher Kreditansprüche durch Dritte dient dabei der Streuung von Kreditausfallrisiken und führt zu einer erweiterten Kreditvergabe der einzelnen Institute. Im Falle der privaten Gesellschaften Freddie Mac und Fannie Mae, die sich im großen Stil an diesen Aufkäufen beteiligten, steht dahinter gar der politische Wille zur Förderung des Wohnei-

gentums in Amerika. Die staatlich beauftragten Unternehmen, aber auch eine Vielzahl anderer Finanzmarktteilnehmer, nehmen die eingesammelten Kreditansprüche als Grundlage, d.h. Sicherheit für neue Wertpapiere z.B. ABS (asset-backed securities), die ihrerseits an den internationalen Finanzmärkten platziert werden. Das in der Finanzbranche übliche Aufkaufen von Finanztiteln und Schnüren sowie Platzieren neuer Wertpapierpakete, bestehend aus unterschiedlichen Ansprüchen und Forderungen, macht die ganze Sache immer undurchsichtiger für die Investoren, sei es Privatperson oder Großbank. Darüber hinaus können derlei Papiere auch als Bezugsgröße für derivative Finanzinstrumente fungieren, an denen ihr Emittent

zwar wiederum gutes Geld verdient, die Transparenz hingegen weiter leidet.

Viele Jahre lang gab diese riskante Kreditvergabepraxis – getragen vom kontinuierlichen Immobilienpreisanstieg in den Vereinigten Staaten seit Ende der neunziger Jahre – keinen Grund zur Klage. Die europäischen Marktteilnehmer, sei es Großbank, Landesbank oder gar die eine oder andere Kommune, haben durch den Kauf entsprechender Papiere überdurchschnittliche Renditen erwirtschaftet. Einige Unternehmen haben diese Art von Anlagegeschäften außerhalb der Bilanzen abgewickelt, sich dafür so genannter Zweckgesellschaften bedient und sich auf diese Weise nicht nur die lästigen Fragen der Wirtschaftsprüfer erspart, sondern auch ihre Aktionäre im Unklaren gelassen. Bei wieder anderen Marktteilnehmern haben wesentliche Kontrollmechanismen in den Investmentabteilungen nicht funktioniert. Hinzu kommt, dass viele dieser Finanztitel auch im guten Vertrauen auf die exzellente Bewertung seitens der Ratingagenturen erworben wurden.

Ein erstes Nachgeben der Preise auf dem amerikanischen Häusermarkt führte zusammen mit Zinserhöhungen vielerorts zum Ausbleiben von Zins- und Tilgungszahlungen. Dies ließ in der Folge erste Zweifel an der hohen Bewertung damit in Beziehung stehender Finanztitel aufkommen. Vielen Konsumenten in den USA war es zudem nicht mehr möglich, anstehende Mehrausgaben mithilfe zusätzlicher (Immobilien)Kredite zu finanzieren. Bei fortschreitendem Preisrückgang überstieg das Kreditvolumen bald immer häufiger den »Wert« des Eigenheims. Im weiteren Verlauf der Immobilienkrise stellte sich heraus, dass nicht nur der Subprime-Sektor von den um sich greifenden Schwierigkeiten betroffen war, sondern dass auch hinsichtlich Kunden besserer Bonität die Kreditvergabepraxis der Finanzierungsinstitute alles andere als zufriedenstellend war. Mit anhaltendem Preisverfall wurde allmählich offenbar, dass Teile der

Bevölkerung über Jahre hinweg deutlich über ihre Verhältnisse gelebt hatten.

... für die weltweite konjunkturelle Abkühlung, ...

Für die USA hatten diese Entwicklungen ernste ökonomische Folgen, die bis heute nicht ausgestanden sind. So hat zum einen die für die amerikanische Wirtschaft überaus wichtige Konsumnachfrage mittlerweile deutlich nachgelassen, was darüber hinaus auch auf die gestiegenen Energie- und Nahrungsmittelpreise zurückzuführen ist. Zum anderen leidet der Finanzsektor noch immer unter enormen Verlusten, die aus dem unvorsichtigen Engagement am Subprime-Markt resultieren. Dies hat unter anderem erhebliche Auswirkungen auf die Vergabe von Unternehmenskrediten. Zudem werden immer mehr Immobilienfinanzierer mit der Gewissheit konfrontiert, dass sie einen wesentlichen Teil ihres verliehenen Kapitals nicht mehr wieder sehen werden. Insgesamt werden in den USA derzeit rund 1,4 Mill. Häuser zwangsvollstreckt. Hinzu kommen weitere 2,8 Mill. Schuldner, die ihre Hypotheken nicht mehr bedienen können. Nachdem die Hauspreise über das gesamte Jahr 2007 betrachtet schon leicht gesunken waren, dürften sie 2008 aller Voraussicht nach kräftig abstürzen. Das heftige Platzen der Immobilienpreisblase hat die Hoffnung auf eine »weiche Landung« der Konjunktur zunichte gemacht.

Die engen Verflechtungen zwischen den Vereinigten Staaten und Europa führten dazu, dass sich in den letzten zwölf Monaten auch in Europa ernste Probleme bemerkbar gemacht haben. So stehen beispielsweise hinter einem nicht unerheblichen Teil der in den USA vergebenen Kredite letzten Endes europäische Gläubiger. Unter dem Besitz amerikanischer Kreditansprüche, die auf den internationalen Finanzmärkten in Form von Spezialanleihen oder asset backed securities gehandelt werden, hat die europäische Finanzbranche heute stark zu leiden. Vor dem Hintergrund der nicht nachlassenden Meldungen von Kreditausfällen in den USA ging die Bewertung der gehaltenen Titel immer weiter in den Keller. Zwischenzeitlich war die Angst vor der Zahlungsunfähigkeit der Banken so groß, dass diese kaum noch bereit waren, sich untereinander Geld zu leihen. Die Zentralbanken sahen sich daraufhin veranlasst, in außerordentlichem Umfang liquide Mittel in die Märkte zu pumpen. Darüber hinaus belastete zwischenzeitlich der Ausfall von Großkrediten, die zur Finanzierung von Übernahmen an Beteiligungsgesellschaften vergeben wurden, die Bilanzen der Kreditinstitute zusätzlich.

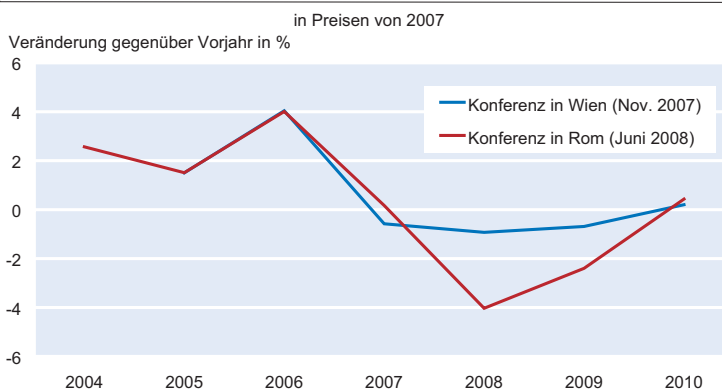
Für Europa ergeben sich aus den Vorgängen in den USA direkt oder indirekt folgende Konsequenzen:

- die Auslandsnachfrage aus den Vereinigten Staaten sinkt kräftig,
- die weltweite Konjunktur schwächt sich ab,
- die Finanzbranche liegt am Boden (hohe Verluste erfordern Milliardenabschreibungen; um die Bilanzrisiken zu beseitigen, sind Kapitalerhöhungen erforderlich; oft sind Beteiligungen von Staatsfonds oder gar staatliche Hilfen die letzte Rettung),
- die Aktienkurse erleiden eine ausgeprägte Abwärtskorrektur,
- der Dollarverfall hält an,
- die Banken verschärfen ihre Konditionen bei der Vergabe neuer Kredite,
- die Hypothekenzinsen steigen,
- die Immobilienpreise fallen spürbar (z.B. in Dänemark, Großbritannien, Irland, Norwegen und Spanien).

Noch im November vergangenen Jahres war vieles davon nicht oder lediglich in weit geringerem Ausmaß abzusehen. Auf der Winterkonferenz 2007 gingen die Institute der fünf großen europäischen Länder daher von einem überschaubaren Rückgang der Wohnungsbauaktivitäten für 2008 von knapp 1% aus (vgl. Abb. 2). Ein halbes Jahr später erwarten die Bauexperten dagegen eine Abnahme von 4% für das laufende Jahr. Auch 2009 dürfte das Wohnungsbauvolumen spürbar schrumpfen. Der Wert für 2007 wurde indessen um nahezu einen Prozentpunkt nach oben korrigiert.

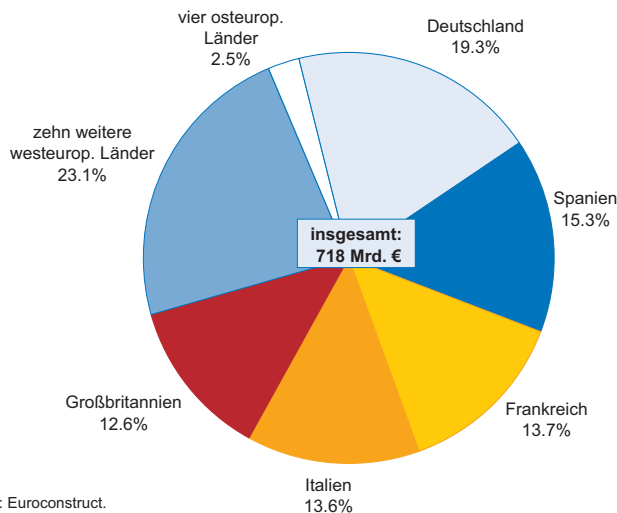
Auf die fünf großen europäischen Flächenstaaten entfielen im abgelaufenen Jahr rund drei Viertel des gesamten Wohnungsbauvolumens von 718 Mrd. €. Trotz des seit Jahren schwächelnden Wohnungsneubaus nimmt Deutschland hierbei mit einem Anteil von insgesamt knapp einem Fünftel klar den ersten Rang ein (vgl. Abb. 3). Dies liegt vor al-

Abb. 2
Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in den fünf großen europäischen Ländern



Quelle: Euroconstruct.

Abb. 3
Wohnungsbauvolumen in Europa nach Ländern 2007



Quelle: Euroconstruct.

lem an der über die Jahre hinweg gewachsenen Bedeutung der Bestandsmaßnahmen, die mittlerweile über 60% des deutschen Wohnungsbaus ausmachen. Auf den weiteren Plätzen folgen Spanien, Frankreich, Italien und mit schon deutlichen Abstand zum »Gruppenersten« Deutschland Großbritannien mit rund 12 1/2%. Die zehn kleineren westeuropäischen Länder Belgien, Dänemark, Finnland, Irland, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden und die Schweiz kommen dagegen zusammen auf gut 23%. Das im Vergleich zu Westeuropa noch deutlich niedrigere Preisniveau führt dazu, dass in den vier osteuropäischen Mitgliedstaaten Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn insgesamt nur 2,5% der europäischen Wohnungsbauleistungen erbracht werden. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kaufkraft dürfte dieser Anteil jedoch merklich höher ausfallen.

... die Krise im Wohnungsbau ...

Die sich in den meisten europäischen Staaten abzeichnende Verlangsamung des Wirtschaftswachstums hat spätestens seit Beginn dieses Jahres zu einer spürbaren Dämpfung der Baunachfrage in Europa geführt (vgl. Dorffmeister 2008). Allerdings dürften vom Tiefbau, der noch am unempfindlichsten auf derlei ökonomische Entwicklungen reagiert, auch weiterhin positive Impulse ausgehen. Das weitere Vorantreiben der europäischen Infrastrukturprojekte wird in den Jahren 2008 bis 2010 aller Voraussicht nach einen jährlichen Zuwachs von im Durchschnitt rund 3 1/2% zur Folge haben.

Der Nichtwohnhochbau, der in weiten Teilen vom Wirtschaftsbau dominiert wird, dürfte bis 2010 hingegen um lediglich knapp 1 1/2% pro Jahr zulegen. In diesem Bauseg-

ment machen sich vor allem die sich eintrübenden Geschäftsaussichten seitens der Unternehmen sowie das vorsichtigere Konsumentenverhalten bemerkbar. Zudem belasten die gestiegenen Energie-, Rohstoff- und Lebensmittelpreise jedwede Art von wirtschaftlicher Aktivität. Die Stärke des Euro wirkt sich darüber hinaus negativ auf den Export aus.

Das größte Problem weltweit dürften derzeit die hohen Preissteigerungsraten sein. In Deutschland betrug die Inflation im Juni im Vergleich zum Vorjahresmonat 3,3%. In der EU sind es gegenwärtig über 4%, in den USA 5% und in Schwellenländern wie China gar um die 10%. Der Begriff »Stagflation« macht schon seit einiger Zeit die Runde. Eine Situation dieser Art, in der wirtschaftliche Stagnation und ein vergleichsweise hoher Preisverfall zusammenkommen, war erstmals Anfang der siebziger Jahre zu beobachten, nämlich im Zuge der ersten Ölpreiskrise. Die Zentralbanken stehen somit vor einem echten Dilemma: Einerseits müssten sie über kurz oder lang mit (weiteren) Zinsanhebungen darauf reagieren, andererseits wissen sie aber auch, dass sie damit das wirtschaftliche Wachstum weiter drosseln würden.

Für den Wohnungsbau spielen neben der Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds noch eine Reihe anderer Einflussgrößen eine bedeutsame Rolle. So haben spürbar gestiegene Baupreise und Hypothekenzinsen die Finanzierung von Wohnprojekten in den meisten europäischen Ländern sichtlich schwieriger gemacht. Nicht nur der Bau neuer, sondern auch der Erwerb bestehender Gebäude ist damit in vielen Fällen deutlich kostspieliger geworden, zumal die Geldinstitute nach den Erfahrungen aus der Finanzkrise ihre Kreditbedingungen merklich verschärft haben. In Ländern mit überwiegend variablen Hypothekenzinsen wie Irland, Spanien oder Großbritannien haben sich überdies die laufenden Kreditkosten vieler Schuldner nach oben entwickelt. Da mittelfristig keine Entspannung in Sicht ist, gilt eine Spekulation auf niedrigere Finanzierungszinsen derzeit als wenig Erfolg versprechend. Vielerorts steigen die Preise von Baumaterialien, und in etlichen Ländern sinkt die Kaufkraft der Bevölkerung, was sich ebenfalls negativ auf die Wohnungsbau nachfrage auswirkt. Vor allem Großbritannien leidet darüber hinaus aufgrund veränderter Wechselkurse unter dem Ausbleiben billiger Arbeitskräfte aus dem Osten.

Anders als Deutschland, Österreich oder die Schweiz haben zahlreiche europäische Staaten in den letzten zehn Jahren eine regelrechte Immobilienpreislage erlebt. So stieg beispielsweise – nach Angaben der OECD – in Italien der Wert für Wohnhäuser zwischen 1998 und 2007 real um

durchschnittlich rund 4¹/₂% pro Jahr, d.h. zusätzlich zur allgemeinen Inflation. In den Niederlanden waren es im selben Zeitraum 5¹/₂% und in Dänemark etwa 6¹/₂%. Noch kräftiger war der »reale« Wertzuwachs in Frankreich, Norwegen und Schweden, wo im Landesdurchschnitt Anstiege um 7¹/₂% jährlich verzeichnet werden konnten. Dagegen legten die spanischen Immobilien jedes Jahr im Schnitt sogar um etwa 8% im Wert zu. Die stärksten Erhöhungen waren allerdings in Großbritannien (knapp 9¹/₂%) und Irland (rund 10¹/₂%) zu beobachten.

... und die Preiskorrektur bei Wohnimmobilien

Da im weiteren Verlauf dieses Booms immer mehr Bauherren ebenfalls an den hohen Wertzuwachsen partizipieren wollten, wurden in den letzten Jahren in vielen Ländern deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt, als der tatsächlichen zusätzlichen Wohnnachfrage eigentlich entsprochen hätte. Wohnungskäufer waren häufig auch private Investoren, die ebenfalls auf weiter steigende Preise spekulierten. Gerade in den Ländern, in denen gegenwärtig eine zum Teil deutliche Preiskorrektur vonstatten geht, dürfte daher in diesem und in den nächsten beiden Jahren die Zahl der Fertigstellungen merklich zurückgehen. Dazu gehören neben Irland, Großbritannien und Spanien etwa auch Dänemark oder Norwegen. Obwohl bereits im vergangenen Jahr vielerorts eine Umkehr des langjährigen positiven Trends zu beobachten war, waren entweder viele Pro-

jekte zu diesem Zeitpunkt schon genehmigt und vorbereitet, oder aber der Bau der Gebäude hatte bereits begonnen. Diese eigentlich nicht benötigten Kapazitäten drücken naturgemäß auf die Preise.

Bezogen auf die Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden erlebte der europäische Wohnungsbau 2007 seinen absoluten Höhepunkt mit rund 2,64 Mill. Einheiten. Mit knapp 800 000 Einheiten wurde dabei nahezu jede dritte Wohnung in Spanien fertiggestellt (vgl. Tab. 1). Auf Frankreich entfiel indessen ein Anteil von ungefähr 15%, und in Italien wurde etwa jede neunte der in Europa neu errichteten Wohnungen gebaut. In den vier osteuropäischen Staaten wurden dagegen 2007 zusammen etwa 228 000 neue Wohnungen errichtet, was einem Anteil von rund 8,5% entspricht.

Erfahrungsgemäß basiert jeder Wohnungsbauboom auf einer enormen Ausweitung des Geschosswohnungsbaus. Dies war auch in den vergangenen Jahren der Fall. 2003 lag die Zahl der in neuen Mehrfamiliengebäuden errichteten Wohnungen mit 1,07 Mill. Einheiten noch knapp unter den Wohnungsfertigstellungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden (1,08 Mill.). 2007 wurde jedoch mit rund 1,6 Mill. fertiggestellten Einheiten in Mehrfamiliengebäuden das Ergebnis im Ein- und Zweifamilienhausbau um fast 570 000 Einheiten übertroffen (vgl. Abb. 4). Für die nächsten Jahre wird nun mit einem beschleunigten Abschwung im Geschosswohnungsbau gerechnet. In West-

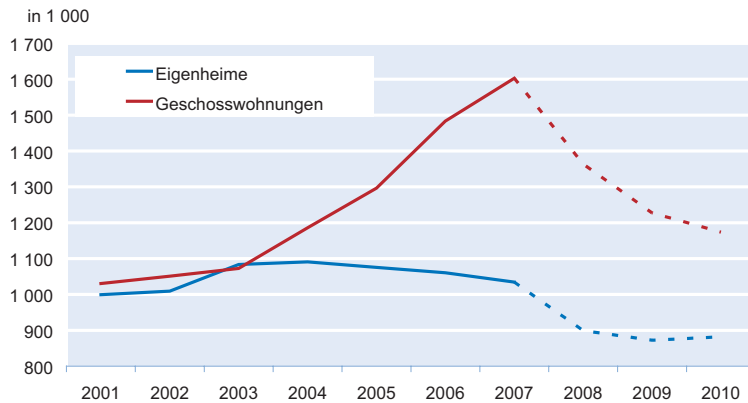
Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2006 bis 2010

	In 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2010/2007
	2006	2007	2008	2009	2010	
Belgien	55,4	54,2	48,9	49,9	49,7	- 8,3
Dänemark	31,0	31,0	28,0	25,0	23,0	- 25,8
Deutschland	220,6	198,3	175,1	187,5	212,6	7,2
Finnland	33,9	35,7	31,0	29,0	28,0	- 21,6
Frankreich	405,0	412,0	421,0	409,0	399,0	- 3,2
Großbritannien	194,0	218,0	195,0	194,0	201,0	- 7,8
Irland	88,2	77,7	43,0	35,0	45,0	- 42,1
Italien	293,4	299,3	284,6	264,7	244,8	- 18,2
Niederlande	72,4	80,2	80,5	79,2	76,5	- 4,6
Norwegen	28,1	29,7	32,0	26,0	28,0	- 5,7
Österreich	42,5	43,2	45,0	45,4	46,2	6,9
Portugal	58,4	55,8	54,5	54,1	54,6	- 2,2
Schweden	35,2	36,5	38,0	35,9	36,2	- 0,8
Schweiz	42,0	42,5	42,0	42,8	44,2	3,9
Spanien	749,0	795,0	470,0	365,0	300,0	- 62,3
Westeuropa (EC-15)	2 349,1	2 409,1	1 988,6	1 842,6	1 788,8	- 25,7
Polen	115,2	133,8	175,0	160,0	165,0	23,3
Slowakei	14,4	16,5	17,5	18,0	18,0	9,3
Tschechien	31,2	41,6	46,4	44,4	45,4	9,1
Ungarn	33,9	36,2	35,0	35,0	38,0	5,0
Osteuropa (EC-4)	194,7	228,1	273,9	257,4	266,4	16,8
Insgesamt	2 543,8	2 637,2	2 262,5	2 100,0	2 055,2	- 22,1

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude).

Quelle: Euroconstruct.

Abb. 4
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa



Quelle: Euroconstruct. ^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden

europa dürfte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen insgesamt zwischen 2007 und 2010 um rund 25% zurückgehen, während sich der Osten Europas davon unbeeindruckt zeigt (+ 16,8%).

Insbesondere die Wohnungsbaubranche in Spanien und Irland wird in den nächsten Jahren enorme Anpassungen durchlaufen. Mittlerweile musste auch in Spanien der erste große Immobilienkonzern Zahlungsunfähigkeit anmelden. Die beiden vormals eigenständigen Unternehmen Martinsa und Fadesa hatten, wie weite Teile der Bevölkerung, lange Zeit über ihre Verhältnisse gelebt. Allein 2008 dürften in Spanien die Fertigstellungszahlen um über 40% einbrechen. Bis 2010 wird der Rückgang aller Voraussicht nach etwa 62% betragen. Großbritannien – das dritte Land mit in den vergangenen Jahren exorbitant gestiegenen Immobilienpreisen – bekommt die Korrekturen auf den heimischen Immobilien- und Baumärkten mit einiger Verzögerung zu spüren. Die Folgen dürften jedoch ähnlich schlimm sein. Die Immobilienunternehmen haben nämlich erhebliche Probleme, ihre Kapazitäten schnell genug zu reduzieren. Sie sind gezwungen, die Fixkosten drastisch zu senken, und bauen deshalb ihren Personalbestand ab. Auch werden mancherorts keine neuen Wohnungsbaukredite mehr vergeben. Großbritannien mit seiner ausgeprägten Ausrichtung auf den Finanzbereich leidet besonders stark unter den Folgen der internationalen Finanzmarktkrise. Vor dem Hintergrund der neuesten Meldungen erscheint der prognostizierte Rückgang der Fertigstellungen zwischen 2007 und 2008 um etwa 23 000 Einheiten auf 195 000 deshalb eher zu optimistisch. Auch Finnland und Italien sind von der Krise im Wohnungsbau überdurchschnittlich stark betroffen. Hier dürften die Fertig-

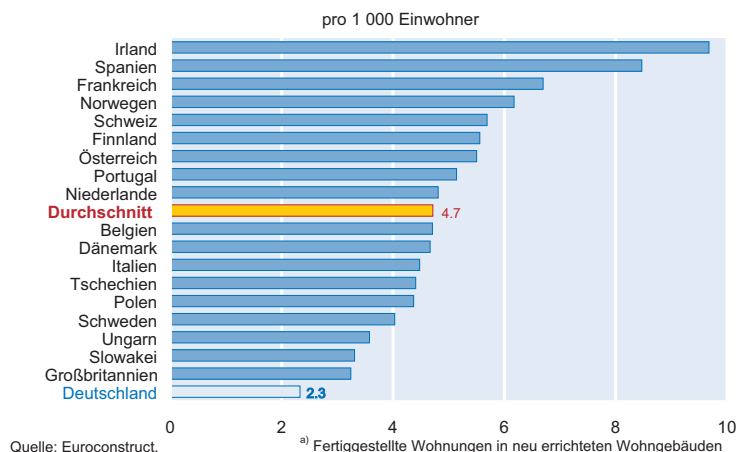
stellungszahlen zwischen 2007 und 2010 um 22% bzw. um 18% nachgeben.

Bezogen auf die Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner im Prognosezeitraum 2008 bis 2010 weist nach den gegenwärtigen Einschätzungen Irland mit durchschnittlich knapp zehn Wohnungen pro Jahr den höchsten Wert der 19 Euroconstruct-Länder auf (vgl. Abb. 5). Auf dem zweiten Platz liegt Spanien mit jährlich rund 8,5 Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden. Die Neubautätigkeit in den vier osteuropäischen Staaten lässt sich bei dieser Betrachtungsweise als unterdurchschnittlich bezeichnen. Deutschland bleibt mit rund 2,3 Einheiten das Schlusslicht. Angesichts der Entwicklungen in der ersten Jahreshälfte 2008 schrumpfte der Durchschnittswert für alle Länder von vormals 5,3 (Prognosen auf der Winterkonferenz 2007 in Wien) auf nunmehr 4,7 Wohnungen pro 1 000 Einwohner.

Großangelegtes Stadtumbauprogramm stimuliert französischen Wohnungsbau

Der französische Wohnungsbau dürfte in den kommenden Jahren weit weniger stark von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise betroffen sein, als dies in anderen Ländern der Fall sein wird. Im Prognosezeitraum wird mit einer überaus beachtlichen Fertigstellungsquote von jährlich rund 6,7 Wohnungen pro 1 000 Einwohner gerechnet. Dabei profitiert der Wohnungsbau in besonderem Maße von einem staatlich initiierten Stadtumbauprogramm (»Programme National de Rénovation Urbaine«). Ziel dieses bereits seit 2004 laufenden Großprojektes ist es, die sozialen und wirtschaft-

Abb. 5
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa 2008/10



Quelle: Euroconstruct. ^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden

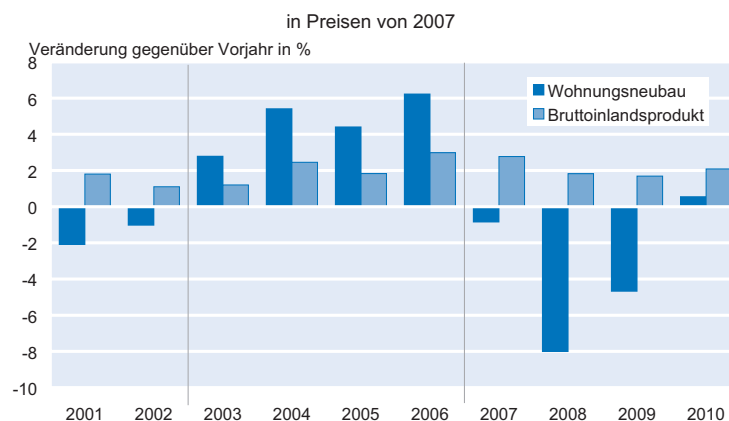
lichen Probleme in den französischen Vorstädten (»Banlieues«) endlich in den Griff zu bekommen. Die in den sechziger und siebziger Jahren errichteten ziemlich gleichförmigen Mehrfamiliengebäude, mit denen damals vor allem billige Wohnmöglichkeiten für Immigranten bereitgestellt werden sollten, sind zum großen Teil in schlechtem Zustand und zudem häufig überfüllt. Die jeweiligen Viertel sind gekennzeichnet durch soziale Unruhen sowie durch erhöhte Kriminalität, Arbeitslosigkeit und Armut.

Der französische Staat unterstützt das Programm bis 2013 mit 6 Mrd. € in Form von vergünstigten Krediten und Zuschüssen. Weitere 6 Mrd. € kommen von der Zentralagentur der Wohnungsämter (»Union d'Economie Sociale pour le Logement«). Des Weiteren engagieren sich bei der Umsetzung dieses Projekts der französische Wohnungsverband »USH«, der soziale Mietwohnungsfonds »CGLLS« sowie das staatliche Kreditinstitut »La Caisse des Dépôts«. Die 12 Mrd. €, über deren Vergabe die nationale Stadtumbauagentur (»Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine«) zu entscheiden hat, bilden dabei die Anschubfinanzierung für eine Reihe von Einzelprojekten. Zusammen mit Investitionsmitteln seitens der Privatwirtschaft sowie einiger betroffener Regionen und Kommunen stehen insgesamt rund 40 Mrd. € zur Verfügung, die für die bauliche Umgestaltung von etwa 750 Stadtbezirken Verwendung finden sollen. Besonders im Blickpunkt stehen hierbei die Problembezirke in der Region Île-de-France.

Bis zum 1. Mai 2008 wurden im Rahmen dieses Programms rund 31 000 Wohneinheiten abgerissen und 11 000 neue errichtet. Nach aktuellem Stand ist der Abbruch von insgesamt 128 000 Einheiten geplant. Zudem sollen 121 000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden entstehen. Auch sollen 273 000 Wohneinheiten einer Generalsanierung unterzogen werden. Die beteiligten Institutionen beabsichtigen eine physische Öffnung der jeweiligen Stadtviertel, die durch die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen erreicht werden soll. Überdies sehen die Konzepte eine veränderte Sozialstruktur, eine verbesserte Verkehrsanbindung sowie eine größere Vielfalt an privaten und öffentlichen Einrichtungen vor. Das höchst ambitionierte Programm der Regierung hängt in vielen Bereichen mittlerweile ein bis zwei Jahre hinter dem offiziellen Zeitplan zurück. Dessen ungeachtet ist man in Frankreich optimistisch, den zum Teil hausgemachten Problemen der vergangenen Jahre endlich wirkungsvoll begegnen zu können. Der Abschluss der letzten Arbeiten wird für das Jahr 2020 erwartet.

Gemessen am Bauvolumen wird der europäische Wohnungsneubau im laufenden Jahr eine beträchtliche

Abb. 6
Wohnungsneubau und Bruttoinlandsprodukt in Europa



Quelle: Euroconstruct.

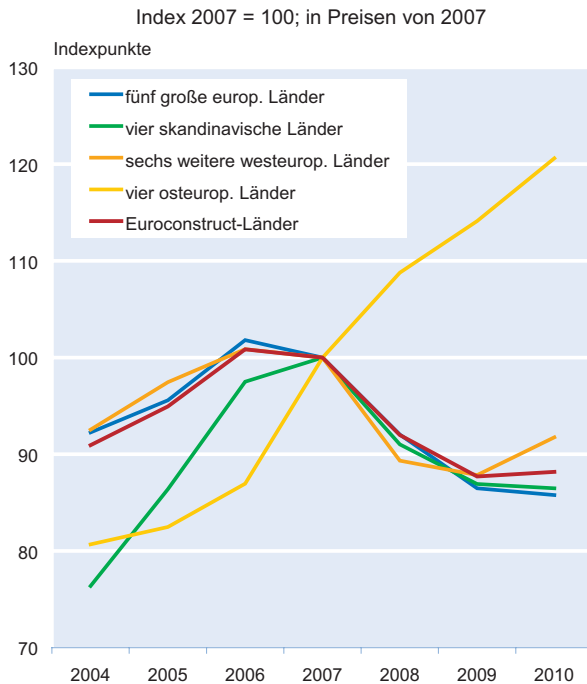
Schrumpfung von rund 8% erleiden (vgl. Abb. 6). Zum Vergleich: Der in den vergangenen 16 Jahren bislang größte beobachtete Rückgang betrug lediglich 2,1% in 2001. Auch 2009 dürfte der Neubau von Wohnungen mit einem Minus von fast 5% noch einmal einen herben Dämpfer erhalten. An die Hochphase des Wohnungsneubaus in den Jahren 2003 bis 2006, in der dieses Teilsegment weit überdurchschnittlich gewachsen war, schließt sich somit aller Voraussicht nach eine zumindest vierjährige Korrekturperiode, die in der Wohnungsbaubranche deutliche Spuren hinterlassen wird.

Wohnungsneubau von Baukrise am stärksten betroffen

Die Prognosen der Bauexperten lassen darauf schließen, dass in Europa die Bauleistungen im Wohnungsneubau bis 2010 merklich unter das Niveau von 2004 fallen werden (vgl. Abb. 7). Während sich die vier osteuropäischen Länder Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn von dieser überaus negativen Entwicklung abkoppeln dürften und vermutlich ihren bisherigen Wachstumspfad nicht verlassen werden, zeigt der Trend in den übrigen Staaten klar nach unten. Lediglich die vier skandinavischen Staaten dürften 2010 in der Summe ihr Neubauvolumen aus dem Jahr 2004 nicht unterschreiten. Bis 2009 herrschen in den 15 westeuropäischen Ländern durchweg pessimistische Zukunftsaussichten vor, wenngleich sich die Vorhersagen zum Teil deutlich unterscheiden. Erst 2010 wird eine Konsolidierung auf niedrigem Niveau erwartet.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der europäische Wohnungsbau seit 1992 – für alle 19 Euroconstruct-Länder liegen lediglich Daten ab 1991 vor – keinen vergleichbar tief greifenden Veränderungen ausgesetzt war. Der Rückgang des Wohnungsbauvolumens 2008 und 2009 um ins-

Abb. 7
Entwicklung des Wohnungsneubaus in Europa



Quelle: Euroconstruct.

gesamt über 51/2% ist außergewöhnlich hoch, und er trifft eine Branche, die in der ersten Hälfte des vergangenen Jahres vielerorts noch voll auf Expansion gesetzt hatte. Insbesondere im Wohnungsneubau wird die Verringerung der Bauleistungen im genannten Zeitraum mit rund 12 1/2% noch weitaus schmerzhafter ausfallen. In einigen Ländern steht ein nicht zu vernachlässigender Teil der Immobilienunternehmen kurz vor der Zahlungsunfähigkeit und versucht deshalb, mit allen Mitteln seine Kosten zu vermindern. Dabei kommt erschwerend hinzu, dass vor dem Hintergrund der noch immer schwelenden Finanzkrise vielerorts die Zeichen für weitere Kreditaufnahmen überaus schlecht stehen. Auch die aktuellen weltweiten Konjunkturaussichten haben sich in letzter Zeit immer mehr eingetrübt. Vor allem die hohe Inflation stellt ein erstzunehmendes globales Problem dar. Angesichts dieser neueren Entwicklungen sollte es demnach nicht verwundern, wenn auf der nächsten Winterkonferenz nicht nur die Prognosen für den Wohnungsbau, sondern auch für den Tiefbau und vor allem für den Nichtwohnhochbau nach unten korrigiert werden müssten.

Literatur

Dorffmeister, L. (2008), »Finanzkrise bremst europäische Bauwirtschaft – Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2008«, *ifo Schnelldienst* 61(13), 27–32.
Euroconstruct (2008a), *European Construction Market Trends to 2010 – Country Report of the 65th Euroconstruct Conference*. hrsg. CRESME Ricerche Spa, Rom.

Euroconstruct (2008b), *European Construction Market Trends to 2010: Social Housing and Rehabilitation of Suburban Areas: Programmes to 2015 – Summary Report of the 65th Euroconstruct Conference*. hrsg. CRESME Ricerche Spa, Rom.