

Der Wohnungsbau war in den Jahren 2003 bis 2006 das Zugpferd der europäischen Bauwirtschaft. Der Anstieg der Bauleistungen in diesem Teilsegment lag deutlich über den Wachstumsraten für die gesamte Baubranche. Insbesondere der Neubau von Wohnungen wurde deutlich ausgeweitet. In den Ländern der Euroconstruct-Gruppe¹ wurden 2006 für mehr als 2,7 Mill. Wohnungen Baugenehmigungen erteilt.

Während in Deutschland der Wohnungsbau in den letzten Jahren trotz Wirtschaftsaufschwung schwächelte, waren vor allem in Spanien und Irland deutliche Anzeichen für eine Überhitzung des Wohnungsbaus zu beobachten. Die durch umfangreiche Zuwanderungen kräftig erhöhte Bevölkerung musste mit Wohnungen versorgt werden. Und lange Zeit stimulierten die zunächst rosigen Beschäftigungsaussichten und die steigenden Einkommen die Nachfrage nach Wohnungen. Hinzu kamen rasant steigende Immobilienpreise, die Wohnungen zum begehrten Anlageobjekt – und bald auch Spekulationsobjekt – machten. Günstige Finanzierungskonditionen sowie eine freigiebige Kreditvergabe von Seiten der Banken, die meist ebenfalls auf einen weiteren Wertzuwachs vertrauten, verstärkte die Wohnungsnachfrage weiter. So wurden 2006 in Spanien mit rund 750 000 Einheiten fast ein Drittel der in Westeuropa neu errichteten Wohnungen fertiggestellt.

Seit dem Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2007 geht es mit dem europäischen Wohnungsbau bergab. Die Finanz- und Wirtschaftskrise wirkt sich auch auf dem Markt für Wohnimmobilien überaus negativ aus: Die Banken sind in ihrer Kreditvergabe nun höchst restriktiv, was bei gleichzeitig fallenden Preisen für Wohnimmobilien in den meisten Ländern zu einer deutlichen Schrumpfung der Bauaktivitäten führt. Speziell in den Ländern, in denen im Boom am Bedarf »vorbei« gebaut wurde, ist die Situation besonders schlimm, da zahlreiche unverkaufte Objekte auf dem Markt lasten. Neben dem Neubau, der in diesem Jahr um rund 20% nachgeben dürfte, ist auch der Bereich »Sanierung und Modernisierung« von den negativen Entwicklungen betroffen. 2009 werden die Bestandsmaßnahmen an Wohngebäuden voraussichtlich um rund 3 1/2% zurückgehen. Für 2010 wird noch ein leichtes Minus erwartet. Der Wohnungsbau insgesamt dürfte sich frühestens ab 2011 etwas erholen.

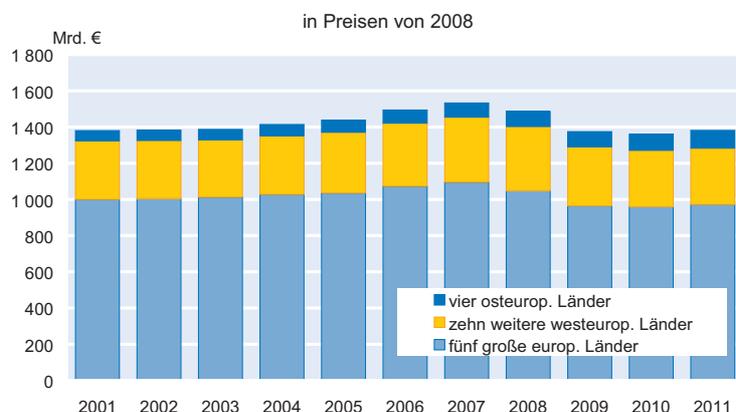
Im Jahr 2007 erreichte das europäische Bauvolumen mit 1,53 Bill. € (in Preisen von 2008) seinen bisherigen Rekordwert. Bereits im vergangenen Jahr hatte sich die Baukonjunktur infolge der Finanz- und der sich anschließenden globalen Wirtschaftskrise abgekühlt. Die Bauleistungen sanken auf 1,49 Bill. € (in Preisen von 2008), was einem Rückgang um rund 3% entspricht (vgl. Abb. 1). Aktuell hat die europäische Bauwirtschaft ihre größte Bewährungsprobe seit Jahrzehnten zu bestehen. Für 2009 wird ein Minus von rund 7 1/2% erwartet. Dies bedeutet, dass sich die Bauproduktion allein in zwei Jahren um mehr als ein Zehntel verringert. Dieser Rückgang entspricht einem Bauvolumen in Höhe von fast 160 Mrd. €, also der kompletten Bauproduktion in den vier osteuropäischen Ländern plus den Niederlanden – oder der gesamten Bauproduktion in den fünf Ländern Irland, Belgien, Österreich, Schweiz und Portugal! Nach den

Einschätzungen der Experten dürften die Bauleistungen 2010 nochmals rückläufig sein, bevor 2011 eine Erholung einsetzen dürfte.

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 osteuropäischen Ländern; weitere europäische 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 an der Universität München e.V. ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Die in diesem Beitrag vorgestellten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 67. Euroconstruct-Konferenz, die am 5. Juni 2009 in Warschau durchgeführt wurde. Die 68. Euroconstruct-Konferenz ist für den 27. November 2009 in Zürich geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren (www.cesifo-group.de oder www.euroconstruct.org) oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

Abb. 1
Bauvolumen in Europa



Diese Großveranstaltung bietet eine gute Gelegenheit, im Hinblick auf die bislang spärlichen Infrastruktureinrichtungen die Differenz zwischen west- und osteuropäischem Niveau weiter zu verringern. Finanzmittel aus europäischen Fördertöpfen spielen hierbei eine nicht unwesentliche Rolle. Die Polen sind sehr bemüht, ihr Land während des vierwöchigen Turniers von seiner besten Seite zu präsentieren. Denn man hofft, dass nach einer gelungenen Organisation der Tourismus in den folgenden Jahren deutlich ansteigt. Mit einer spürbar verbesserten Infrastruktur sollten sich in der Folge auch die Auslandsinvestitionen besser entwickeln.

Lediglich in der Schweiz und Polen Zunahme der Bautätigkeit 2009

Zu den Ländern, in denen die Krise bereits 2008 deutlich zu spüren war, gehören Spanien, Irland, Norwegen, Dänemark und Frankreich. Dort wurde 2008 ein Schrumpfen der Bautätigkeit um 6 Prozentpunkte und mehr beobachtet. Im laufenden Jahr dürften in allen Euroconstruct-Ländern – mit Ausnahme der Schweiz und Polen – die Bauaktivitäten abnehmen. In der Slowakei, Tschechien und Ungarn wird 2009 die Bauproduktion merklich geringer ausfallen und das, obwohl in diesen drei osteuropäischen Ländern noch ein großer Nachholbedarf besteht. Dies betrifft einerseits die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes (z.B. Wohn-, Verwaltungs- oder Industriegebäude) bzw. den Ersatz desselben und andererseits den Ausbau der noch unterentwickelten Infrastruktur (z.B. Fernstraßen-, Telekommunikations- oder Energieversorgungsnetz). Auch in Osteuropa sind die Auswirkungen der Wirtschaftskrise deutlich zu spüren. Ungarn stand sogar kurz vor dem Staatsbankrott und konnte nur mit vereinten internationalen Kräften gerettet werden.

Die polnische Bauwirtschaft profitiert in den nächsten Jahren überdurchschnittlich stark von Aktivitäten, die für die reibungslose Abwicklung der Fußball-Europameisterschaft 2012 in Polen und der Ukraine notwendig sind. Die Vorbereitungen für dieses sportliche Großereignis schließen nicht nur die Errichtung neuer Sportstätten ein. Gleichzeitig wird ein merklicher Ausbau der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur angestrebt. Dies war unter anderem eine der Vorgaben des europäischen Fußballverbandes UEFA bei der Vergabe des Turniers. Die Anreise der zahlreichen Zuschauer, die zu den Spielen erwartet werden, soll nämlich nicht zu einem Verkehrskollaps in einzelnen Städten oder auf den Fernverbindungen führen.

Osteuropäische Staaten mit steigendem Anteil am Bauvolumen bis 2011

Insgesamt werden die vier osteuropäischen Staaten ihren Anteil am europäischen Bauvolumen voraussichtlich von rund 5 $\frac{1}{2}$ % im Jahr 2008 auf gut 7% im Jahr 2011 erhöhen können. Diese Anteilswerte ergeben sich auf der Basis der derzeitigen Wechselkursrelationen. Erfolgt eine Umrechnung jedoch unter Berücksichtigung der jeweiligen Kaufkraftparitäten, so ist der Anteil dieser vier Länder deutlich höher. Die fünf großen europäischen Länder Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien werden dagegen an Bedeutung einbüßen, wenngleich ihre dominierende Position erhalten bleiben wird. Von 2008 bis 2011 wird ihr Anteil am gesamten Bauvolumen um rund $\frac{1}{2}$ % auf etwa 70% abnehmen. Ähnliches gilt für die zehn kleineren westeuropäischen Staaten Belgien, Dänemark, Finnland, Irland, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden und die Schweiz. Ihr Anteil am europäischen Bauvolumen dürfte von knapp 24 auf rund 22 $\frac{1}{2}$ % sinken.

Das Bauvolumen umfasst dabei alle Leistungen, die zur Erstellung, Renovierung und Modernisierung von Gebäuden und anderen Bauten inklusive Gartenanlagen erbracht werden. Dies schließt neben den Bauleistungen des Bauhaupt- sowie des Ausbaugewerbes beispielsweise die Herstellung bestimmter Produkte (z.B. Dachziegel, Sanitärkeramik, Heizungssysteme, Aufzüge usw.) durch das verarbeitende Gewerbe mit ein. Überdies werden auch die Kosten der Dienstleistungen berücksichtigt, die im Zusammenhang mit der Herstellung und dem Kauf sowie der Grundstücksübertragung in Anspruch genommen werden (z.B. Leistungen von Architekten und Ingenieuren, Immobilienmaklern und Notaren, Bauämtern usw.). Zudem beinhaltet das Bauvolumen nicht nur Bau- und Ausbauleistungen von Baufirmen, sondern auch von Unternehmen anderer Wirtschaftsbereiche (z.B. Montage von Klimaanlage durch die Herstellerfirma) sowie von Privatpersonen (z.B. private Renovierung,

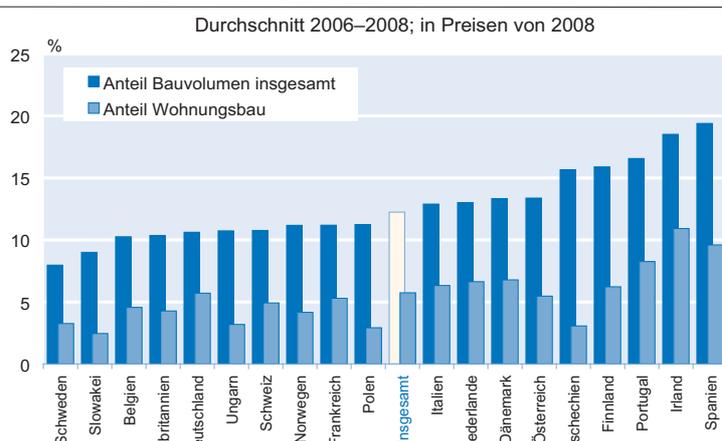
Schwarzarbeit). Die Abgrenzung des Bauvolumens erfolgt demnach nicht nach Wirtschaftszweigen, sondern entspricht vielmehr der Summe der erbrachten Bauleistungen zuzüglich aller baunahen Dienste.

Bauwirtschaft im Durchschnitt für 12% der Wirtschaftsleistung verantwortlich

In den letzten Jahren war der Anteil des Bauvolumens, am Bruttoinlandsprodukt in einigen Ländern aufgrund des Baubooms vergleichsweise hoch. Der dramatische Rückgang der Bauaktivitäten verschärfte daher ab 2008 die wirtschaftliche Krise. Dies gilt umso mehr, als auch das Kreditgewerbe in hohem Maße vom Boom auf den Immobilienmärkten profitiert hatte.

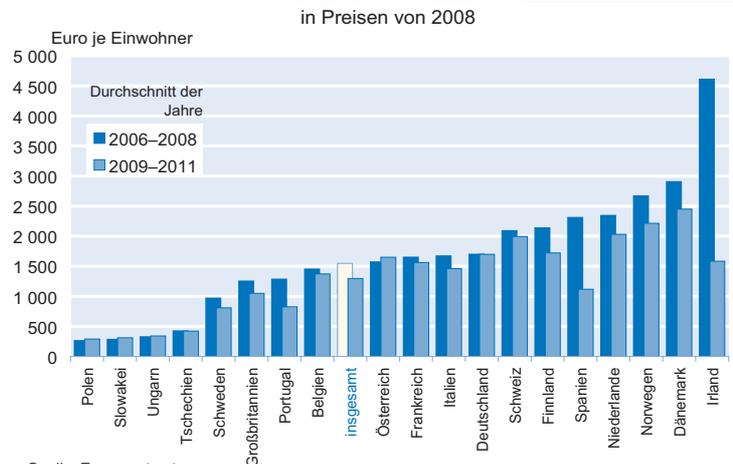
Der Anteil des Bauvolumens an der inländischen Wirtschaftsleistung erreichte im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2008 in fünf Euroconstruct-Ländern stolze 15% und mehr (vgl. Abb. 2). Dabei entfielen in Spanien und Irland allein rund 10% des gesamten Inlandsprodukts auf den Wohnungsbau, was sehr deutlich die spürbare Überhitzung in diesem Bereich signalisierte. Auch für Portugal (rund 8 1/2%) dürfte diese Einschätzung noch zutreffen. In Tschechien ist die hohe Bedeutung der Bauwirtschaft in dieser Periode auf umfangreiche Arbeiten im Wirtschaftshochbau und vor allem im Tiefbau zurückzuführen, d.h. auf die Weiterentwicklung der vorhandenen Wirtschaftsstrukturen sowie der Infrastruktursysteme. In Finnland war dagegen ein verstärkter Zubau von Industrie-, Lager-, Büro- und Geschäftsgebäuden zu beobachten. Am geringsten war der wirtschaft-

Abb. 2 Anteil des Bauvolumens am Bruttoinlandsprodukt in Europa Durchschnitt 2006–2008; in Preisen von 2008



Quelle: Euroconstruct.

Abb. 3 Wohnungsbauvolumen in Europa nach Ländern in Preisen von 2008



Quelle: Euroconstruct.

liche Beitrag des Baus 2006 bis 2008 in Schweden und der Slowakei.

Diese Durchschnittswerte für drei Jahre zeigen noch nicht einmal die Extremwerte. So entfielen in Spanien im Jahr 2007 nahezu 21% des Inlandsprodukts auf Baumaßnahmen, 2008 betrug die Quote nur noch knapp 17%. In diesem Jahr ist sogar nur noch mit einem Anteil von 14% zu rechnen. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich für Irland ab. Hier dürfte der Anteil von gut 19% 2007 auf knapp 12% im laufenden Jahr schrumpfen.

Die Betrachtung des Wohnungsbauvolumens je Einwohner offenbart die dramatischen Korrekturen, denen vor allem die irischen und spanischen Wohnungsmärkte derzeit unterliegen. In Spanien halbieren sich die Investitionen in den Wohnungsbau von jährlich durchschnittlich rund 2 300 € je Einwohner in den Jahren 2006 bis 2008 auf rund 1 100 € im Zeitraum 2009 bis 2011. In Irland findet sogar ein Rückgang um fast zwei Drittel auf knapp 1 600 € je Einwohner statt. Mitentscheidend für diese Entwicklung war das rasante Preiswachstum bei Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren in diesen beiden Ländern, was Neubauwohnungen immer mehr zu Spekulationsobjekten verkommen ließ. Seit 2007 ist dieser Trend jedoch gebrochen, und mittlerweile fallen die Wohnimmobilienpreise hier spürbar.

Südliche Urlaubsländer profitierten auch von Nachfrage nach Ferienimmobilien

Ähnlich wie Spanien profitiert auch Portugal von seiner geographischen Lage, die sich

positiv auf die Nachfrage nach Ferienwohnungen und Altersruhesitzen auswirkt. Die Interessenten kommen dabei ebenfalls vornehmlich aus Deutschland, Großbritannien oder den nordischen Ländern. Vor dem Hintergrund der europaweit deutlich verschärften Kreditbedingungen, der gestiegenen Arbeitslosigkeit sowie umfangreichen Vermögensverlusten im Gefolge der Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Investitionsneigung in diese Objekte allerdings einen spürbaren Dämpfer bekommen. Zudem verändern sich die bevorzugten Gegenden für Ferienhäuser fast wie Modetrends. An künstlich »hochgespielten« Immobilienstandorten folgt – spätestens bei der ersten deutlichen Nachfrageschwäche – ein rapider Preisverfall. Die Höhe der aufgenommenen Hypothek übersteigt dann oft sehr rasch den »neuen« Immobilienwert, bevor die Schulden in nennenswertem Umfang abbezahlt sind. Die Objekte müssen dann in vielen Fällen von den Banken übernommen werden. Die große Zahl leer stehender Objekte dämpft die Neubaunachfrage in der Folge erheblich.

In Österreich wies der Wohnungsbausektor in den vergangenen Jahren keinerlei Anzeichen für eine Überhitzung auf. Zwar macht sich auch in Österreich Verunsicherung unter privaten Investoren breit, doch ist aufgrund der initiierten Konjunkturprogramme und der Steuerreform mit einem vergleichsweise überschaubaren Wirtschaftsabschwung zu rechnen. Unter anderem werden die Bestandsmaßnahmen vorübergehend durch die Förderung von thermischen Sanierungen gestützt. Zudem dürfte der kommunale Wohnungsbau – mit einem Schwerpunkt in Wien – merklich ausgeweitet werden.

Der Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen betrifft in den meisten Ländern auch die Bestandsmaßnahmen. Für die 19 Euroconstruct-Länder insgesamt wird 2009 von einer Verringerung dieser Bauleistungen um rund 3¹/₂% ausgegangen. Typische Maßnahmen sind dabei – neben baulichen Reparaturen aller Art – der Austausch des Dachbelags und der Fenster, Wärmedämmung, Malerarbeiten, die Installation von Solaranlagen oder auch der Ersatz defekter Installationen. Von solchen Arbeiten profitieren vorwiegend Ausbaufirmen, Hersteller entsprechender baunaher Produkte und Baumärkte.

Schwacher Wohnungsneubau beeinträchtigt europäisches Wirtschaftswachstum

Während 2009 die Bestandsmaßnahmen nur in bescheidenem Umfang schrumpfen, wird für den Neubau mit einem regelrechten Einbruch der Bauleistungen gerechnet. Bereits im vergangenen Jahr sanken die Investitionen in neue Wohngebäude in Europa um rund 14%. Im laufenden Jahr ist von einem weiteren Rückgang um rund 20% auszugehen. Insgesamt dürften die Investitionen in dieser Bausparte in

nur zwei Jahren damit um fast ein Drittel nachgeben. Dabei ist zu bedenken, dass der Wohnungsneubau 2007 noch rund ein Viertel des gesamten Bauvolumens ausmachte. Der Wohnungsneubau bremst demnach seit 2008 das europäische Wirtschaftswachstum ganz erheblich.

Getrieben wurde der Boom im Wohnungsbau vielerorts durch rasch steigende Immobilienpreise über mehrere Jahre hinweg. Neben Spanien, Großbritannien und Irland sind hierbei etwa auch Frankreich, Italien oder Schweden zu nennen. Hinzu kamen die äußerst niedrigen Hypothekenzinsen. Die Einführung des Euro und die damit verbundene Zinskonvergenz ließen die Zinsen vor allem in Spanien, Italien und Portugal sowie in Irland kräftig fallen. Hinzu kam in vielen Ländern eine zu nachlässige Vergabe von Krediten von Seiten der Banken. Ab 2008 änderte sich jedoch fast alles. Die Kreditinstitute verschärften ihre Bedingungen merklich. Auch die Zinsen hatten mittlerweile wieder ein höheres Niveau erreicht. Und obendrein kamen die Immobilienpreise ins Rutschen. Etliche Haushalte sahen sich nicht nur mit deutlich reduziertem Immobilienvermögen konfrontiert; viele verloren überdies noch viel Geld an den Finanzmärkten. Die Krise der Realwirtschaften führte letztlich auch noch zu wachsender Arbeitslosigkeit. Die Konsumentenstimmung verschlechterte sich zusehends.

Mit einiger Verzögerung lässt sich diese Entwicklung nun auch in der Statistik ablesen. So wurden beispielsweise in Spanien im vergangenen Jahr noch 720 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt (vgl. Tab. 1). Nach den Expertenschätzungen werden es 2009 gerade einmal 250 000 Einheiten sein. Im nächsten Jahr wird die Zahl dann auf 170 000 sinken. In nahezu allen Ländern ist 2009 mit rückläufigen Fertigstellungen zu rechnen; dieser Trend wird 2010 – leicht abgeschwächt – anhalten. In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies: 2009 werden fast 700 000 Wohnungen weniger errichtet als 2008. 2010 sind es nochmals fast 200 000 Einheiten weniger. Dieser kräftige Rückgang resultiert ausschließlich aus der schwachen Entwicklung in den westeuropäischen Ländern. In den vier analysierten osteuropäischen Ländern stagniert die Zahl der Fertigstellungen bei rund 260 000 Wohnungen pro Jahr.

Die stärksten Einbußen im Neubaubereich betreffen Spanien und Irland, wo die Zahl der neu errichteten Wohnungen zwischen 2008 und 2011 um mehr als 75% einbrechen dürfte. Exorbitant hohe Rückgänge sind auch in Portugal (– 62%), Dänemark (– 46%) und Finnland (– 43%) zu erwarten.

Durch den starken Rückgang bei den Wohnungsfertigstellungen hat sich dementsprechend auch die Zahl der Fertigstellungen je 1 000 Einwohner deutlich vermindert. Gemäß den aktuellen Prognosen dürften in Frankreich und

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2007 bis 2011

| | in 1 000 Wohneinheiten | | | | | Veränderung in % |
|--------------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2011/2008 |
| Belgien | 56,0 | 51,6 | 49,3 | 44,7 | 41,9 | - 20,5 |
| Dänemark | 29,0 | 24,0 | 15,0 | 12,0 | 13,0 | - 45,8 |
| Deutschland | 185,3 | 152,2 | 164,4 | 175,6 | 192,3 | 26,3 |
| Finnland | 35,5 | 30,7 | 24,0 | 18,5 | 17,5 | - 43,0 |
| Frankreich | 412,0 | 400,0 | 347,0 | 340,0 | 357,0 | - 10,8 |
| Großbritannien | 208,7 | 170,0 | 116,0 | 96,0 | 108,0 | - 36,5 |
| Irland | 78,0 | 51,3 | 20,0 | 14,0 | 12,0 | - 76,6 |
| Italien | 299,3 | 280,7 | 242,8 | 191,8 | 186,8 | - 33,5 |
| Niederlande | 80,2 | 78,9 | 71,9 | 62,9 | 60,6 | - 23,2 |
| Norwegen | 31,0 | 28,6 | 20,0 | 20,0 | 24,0 | - 16,1 |
| Österreich | 44,0 | 41,3 | 42,1 | 41,0 | 41,7 | 1,0 |
| Portugal | 59,9 | 52,5 | 42,3 | 27,2 | 20,2 | - 61,5 |
| Schweden | 36,3 | 30,4 | 19,6 | 19,2 | 21,9 | - 28,0 |
| Schweiz | 42,6 | 41,2 | 42,2 | 42,8 | 42,8 | 3,9 |
| Spanien | 795,0 | 720,0 | 250,0 | 170,0 | 150,0 | - 79,2 |
| Westeuropa (EC-15) | 2 392,8 | 2 153,4 | 1 466,6 | 1 275,7 | 1 288,8 | - 40,2 |
| Polen | 133,8 | 165,2 | 177,5 | 170,0 | 180,0 | 9,0 |
| Slowakei | 16,5 | 17,2 | 16,5 | 16,3 | 15,8 | - 8,1 |
| Tschechien | 41,6 | 38,7 | 34,4 | 35,6 | 37,8 | - 2,3 |
| Ungarn | 36,2 | 36,1 | 32,0 | 32,0 | 34,0 | - 5,8 |
| Osteuropa (EC-4) | 228,1 | 257,2 | 260,4 | 253,9 | 267,6 | 4,0 |
| Insgesamt | 2 620,9 | 2 410,6 | 1 727,0 | 1 529,6 | 1 556,4 | - 35,4 |

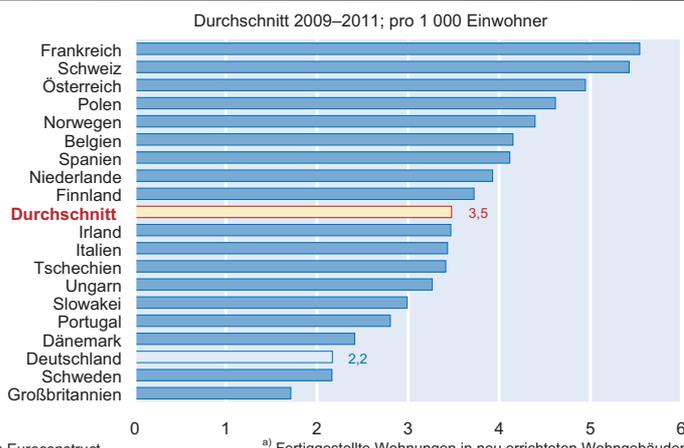
^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude).

Quelle: Euroconstruct.

der Schweiz im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2011 rund 5 1/2 Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt werden (vgl. Abb. 4). Der europaweite Durchschnitt je 1 000 Einwohner liegt bei 3,5 Einheiten. 2006 betrug der Durchschnittswert noch 5,6 Einheiten. Irland, das Land mit den

meisten Fertigstellungen pro Kopf, wies damals eine Quote von fast 21 Wohnungen je 1 000 Einwohner auf, gefolgt von Spanien mit 17 Einheiten. Quoten von 3 bis 4 führen langfristig zu einem stark überalterten Gebäudebestand, wie er heute beispielsweise in Großbritannien zu beobachten ist. Aber auch in Dänemark, Schweden und Deutschland sind die Fertigstellungsquoten in der Dreijahresperiode bis 2011 »extrem« niedrig.

Abb. 4
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa

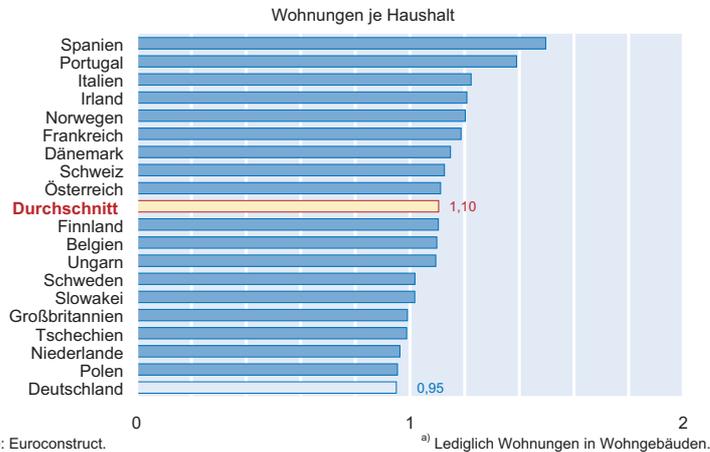


Quelle: Euroconstruct.

Wohnungsversorgung in Osteuropa immer noch unterdurchschnittlich

Neben der Notwendigkeit, ältere Gebäude zu ersetzen, hat unter anderem die gegenwärtige Versorgung mit Wohnraum einen wichtigen Einfluss auf die Neubautätigkeit. Bevölkerungszuwachs aufgrund von Zuwanderung erhöht beispielsweise den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Auch die nahezu europaweit zu beobachtende Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße aufgrund immer

Abb. 5
Wohnungsversorgung^{a)} in Europa 2008



Quelle: Euroconstruct.

^{a)} Lediglich Wohnungen in Wohngebäuden.

kleinerer Familien sowie der spürbaren Zunahme von Singlehaushalten stimuliert die Wohnungsnachfrage.

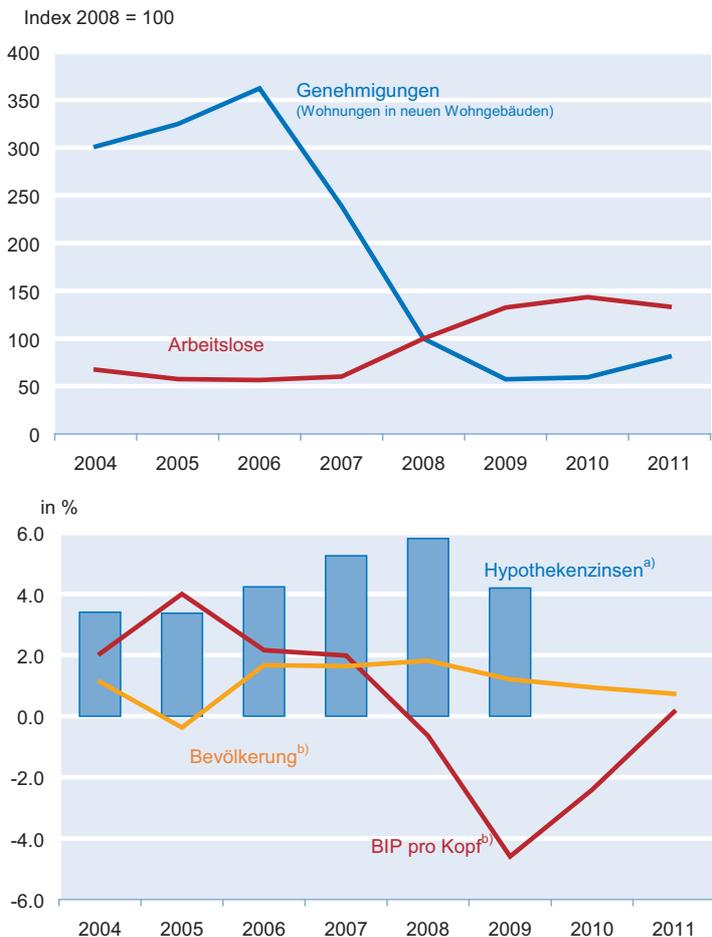
In den beiden Urlaubsländern Spanien und Portugal stehen den Haushalten die mit Abstand meisten Wohnungen je Haushalt (1,5 bzw. 1,4) zur Verfügung (vgl. Abb. 5). Wie gut die Wohnungsversorgung der Bevölkerung dort wirklich ist, lässt sich jedoch nur schwer ermitteln, da ein großer Teil dieses Wohnungsbestands aus Zweitwohnungen bzw. reinen Ferienwohnungen besteht. So verbringen in diesen beiden Ländern jährlich Millionen von Ausländern die Wintermonate oder einen großen Teil ihrer Ferien in einer eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Überdurchschnittliche Wohnungsversorgungsgraden weisen darüber hinaus beispielsweise auch Italien, Frankreich, Österreich sowie die Schweiz auf. Diese Länder sind ebenfalls beliebte Feriendestinationen für europäische Urlauber. Unter dem Durchschnittswert von 1,1 Wohnungen je Haushalt liegen alle vier osteuropäischen Länder. Dies zeigt, dass die Wohnungsversorgung in den osteuropäischen Staaten noch vergleichsweise schlecht ist. Und das obwohl das Bevölkerungswachstum hier in den letzten Jahren eher schwach ausgefallen ist bzw. viele Personen in den Westen ausgewandert sind.

In Deutschland stehen viele Wohnungen am falschen Ort

Die Wohnungsversorgung kann in Deutschland grundsätzlich als gut bezeichnet wer-

den. Dennoch besteht in einigen Regionen dringender Bedarf an Wohnraum. So liegt in einigen wirtschaftlich weniger prosperierenden bzw. ländlichen Gebieten ein Überangebot an Wohnungen vor. Im Gegensatz dazu ist es in Wachstumsregionen wie Hamburg oder München, die – trotz einer leichten Bevölkerungsabnahme in Deutschland – noch per saldo Zuwanderung zu verzeichnen haben, recht schwierig, eine günstige Wohnung zu finden. In Irland dürfte die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren stagnieren. Selbst der starke Zubau von Wohnungen in den letzten Jahren hat bislang noch zu keinem dramatischen Überangebot geführt. Von dieser Seite her spricht nichts ge-

Abb. 6
Einflussfaktoren auf den spanischen Wohnungsbau



^{a)} 2009: Durchschnitt Jan.– April.

^{b)} Veränderung gegenüber Vorjahr.

Quelle: Eurostat; Euroconstruct.

gen eine Erholung des Wohnungsneubaus, wenn die wirtschaftliche Schwäche überwunden ist.

2004 wurden europaweit insgesamt 2,69 Mill. Wohnungen in neuen Wohngebäuden genehmigt. In diesem Jahr dürften es gerade einmal 1,49 Mill. Einheiten werden. Die vier Länder, bei denen die Genehmigungszahlen zwischen 2004 und 2008 prozentual am stärksten nachgegeben haben, sind Spanien, Portugal, Deutschland und Irland, auf die im Folgenden etwas näher eingegangen wird.

Noch 2006 wurden in Spanien fast eine Million Wohnungen genehmigt

In Spanien sank die Zahl der Baugenehmigungen von rund 760 000 Wohnungen 2004 auf etwa 250 000 Einheiten im vergangenen Jahr, was einem Rückgang um zwei Drittel entspricht (vgl. Abb. 6). Zwischenzeitlich – im Jahr 2006 – wurden sogar Bauanträge für 915 000 Wohneinheiten gebilligt. Ab 2007 kühlte sich die Baukonjunktur auf dem spanischen Wohnungsmarkt allerdings spürbar ab, so dass viele dieser Baugenehmigungen nicht mehr realisiert werden dürften. Trotz steigender Wohnimmobilienpreise ließen niedrige Hypothekenzinsen den Bau oder den Erwerb einer Wohnung lange Zeit günstig erscheinen. Eine hohe Zuwanderung sowie wachsender Wohlstand – gemessen als inländische Wirtschaftsleistung pro Kopf – stimulierten obendrein die Wohnungsnachfrage.

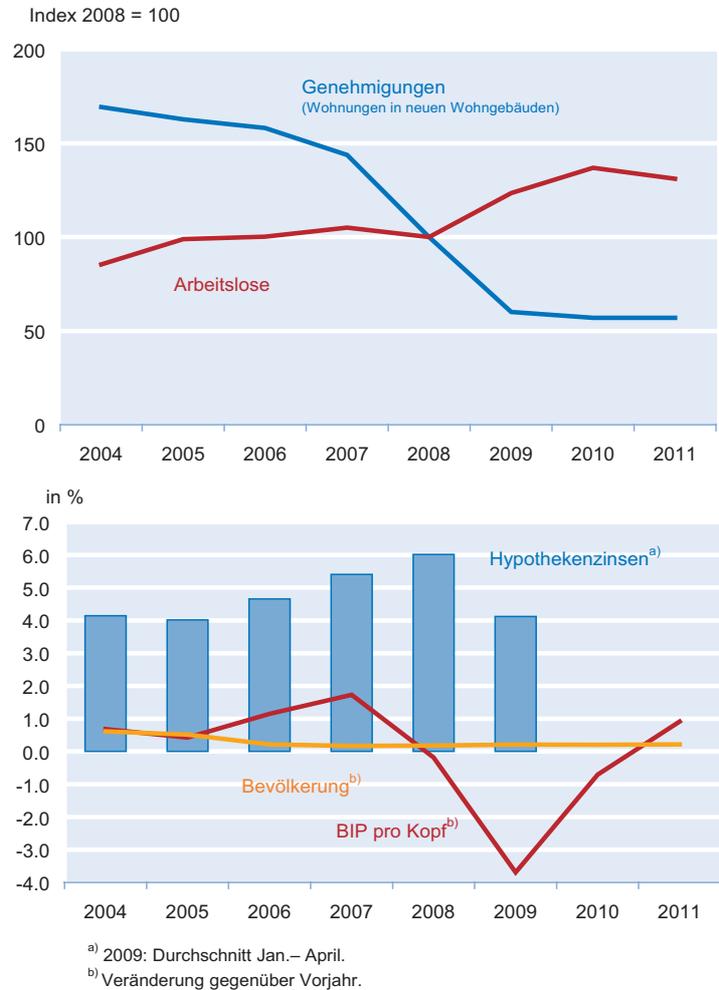
Durch die Wirtschaftskrise dürfte die Arbeitslosenzahl 2010 fast zweieinhalbmal so hoch werden wie im Jahr 2007 und das durchschnittliche Einkommen der Spanier bei anhaltendem Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen. Auch die Konsumneigung wird sich kaum verändern, die privaten Konsumausgaben werden ähnlich stark abnehmen wie das Inlandsprodukt. Der Anstieg der Immobilienpreise hat sich bereits 2008 merklich abgeschwächt; mittlerweile geben die Preise sogar spürbar nach. Insgesamt werden die Fertigstellungen weiter deutlich sinken. In 2011 dürften lediglich noch 20 000 Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamiliengebäuden fertiggestellt werden. Hinzu kommen 130 000 in Mehrfamilienhäusern.

Ein besonderes Problem sind die zahllosen unverkauften Wohnungen, die von Marktbeobachtern auf rund eine Mil-

lion geschätzt werden. Diesem gigantischen Angebotsüberschuss will die spanische Regierung mit einem Lockangebot begegnen. Danach dürfen Hauskäufer jährlich 25% der Zins- und Tilgungszahlungen – maximal 9 000 € – steuermindernd geltend machen. Für ab dem Jahr 2011 neu abgeschlossene Verträge gilt dies allerdings nicht mehr. Bislang sind die Impulse nach den Aussagen der Wohnungsverkäufer bescheiden. Viele potentielle Investoren gehen nämlich davon aus, dass sie sich mit dem Kauf Zeit lassen können – da die Preise noch weiter sinken werden.

Dennoch rechnen die Experten ab 2011 wieder mit einer leichten Erholung der Genehmigungszahlen. Bevor eine nachhaltige Belebung des Wohnungsbaus einsetzen kann, muss aber zuerst der größte Teil der derzeitigen Überkapazitäten vom Markt absorbiert worden sein.

Abb. 7 Einflussfaktoren auf den portugiesischen Wohnungsbau



Quelle: Eurostat; Euroconstruct.

Genehmigungszahlen in Portugal seit 1999 rückläufig

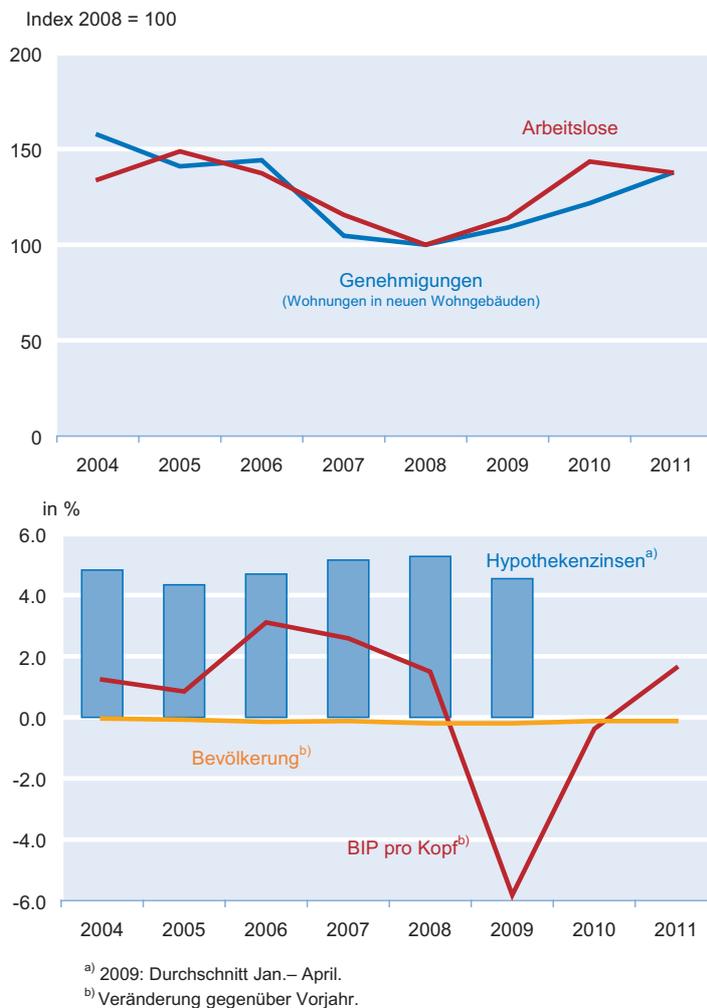
In Portugal verringerten sich die Genehmigungen im Zeitraum 2004 bis 2008 um rund 40% auf 45 000 Wohneinheiten (vgl. Abb. 7). Parallel dazu sank auch die Zahl der Fertigstellungen auf 52 000. Im Gegensatz zu Spanien wurde der Wohnungsbau in den letzten Jahren weniger stark vom wirtschaftlichen Aufschwung getragen. Das durchschnittliche jährliche Wachstum des Inlandsprodukts erreichte nämlich im Durchschnitt der Jahre 2004 bis 2008 lediglich rund 1%. Der Höhepunkt des Wohnungsbaubooms war in Portugal bereits im Jahr 1999 zu beobachten, als insgesamt 120 000 Wohnungen genehmigt wurden. Zwischen 1997 und 2001 stiegen die Preise für Wohnimmobilien um rund ein Drittel. Niedrige Hypothekenzinsen stimulierten den Wohnungsbau zusätzlich. Lagen diese Anfang der neunziger Jahre noch bei rund 20%, so waren sie 1997 nur noch halb so hoch – und bis 1999 halbierten sie sich erneut. Seit 2006 war dagegen wieder ein Anstieg der Zinsen zu verzeichnen, und auch die Preisaufschläge bei Wohnimmobilien fielen in den vergangenen Jahren insgesamt moderater aus.

Der seit der Jahrtausendwende anhaltende Abschwung des Wohnungsneubaus dürfte sich in Portugal ab 2009 spürbar verstärken. Die Prognoseexperten erwarten, dass 2011 nur noch rund 20 000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Verantwortlich hierfür sind in erster Linie steigende Arbeitslosenzahlen und sinkender Wohlstand als Folge der weltweiten Wirtschaftskrise. Obwohl sich die Konsumzurückhaltung bis 2011 in Grenzen halten dürfte, wird im Prognosezeitraum mit keiner Belebung der Wohnungsnachfrage gerechnet.

Deutschland droht Wohnungsmangel in Ballungszentren

In Deutschland war der Bau neuer Wohnungen trotz wirtschaftlichen Aufschwungs, sinkender Arbeitslosenzahlen und moderater Hypothekenzinsen in den letzten Jahren äußerst schwach (vgl. Abb. 8). Die Wohnungsversorgung ist insgesamt gut. Rund 82 Mill. Bundesbürgern stehen rund 38 Mill. Wohnungen² zur Verfügung. Die Bevölkerung sinkt tendenziell leicht, und die Immobilien-

Abb. 8
Einflussfaktoren auf den deutschen Wohnungsbau



Quelle: Eurostat; Euroconstruct.

preise bewegen sich im Bundesdurchschnitt kaum von der Stelle. Die staatliche Neubauförderung ist nahezu bei null angekommen. Als letztes wurde auch noch die degressive Afa gestrichen. Die weitere Verschärfung der Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf neuer Gebäude ab Oktober 2009 sowie die beabsichtigte Novellierung der Energieeinsparverordnung 2012 verunsichert zudem viele potentielle Bauherren. Der Schwerpunkt der Bauaktivitäten im Wohnungsbau liegt aktuell

² Diese Zahl bezieht sich ausschließlich auf Wohnungen in Wohngebäuden, wobei die amtliche Zahl aus der Wohnungsfortschreibung (Anfang 2008: 39,13 Mill. Wohnungen) um rund 1,5 Mill. Wohnungen reduziert wurde. So viele Wohnungen dürften schätzungsweise seit der letzten Totalerhebung wegen Umwidmung, Zusammenlegung oder statistisch nicht erfasstem Abriss vom Markt verschwunden sein. Darüber hinaus dürften weitere knapp 800 000 Wohnungen in Nichtwohngebäuden für Wohnzwecke zur Verfügung stehen.

daher bei Bestandsmaßnahmen, die durch das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine starke Unterstützung erhalten.

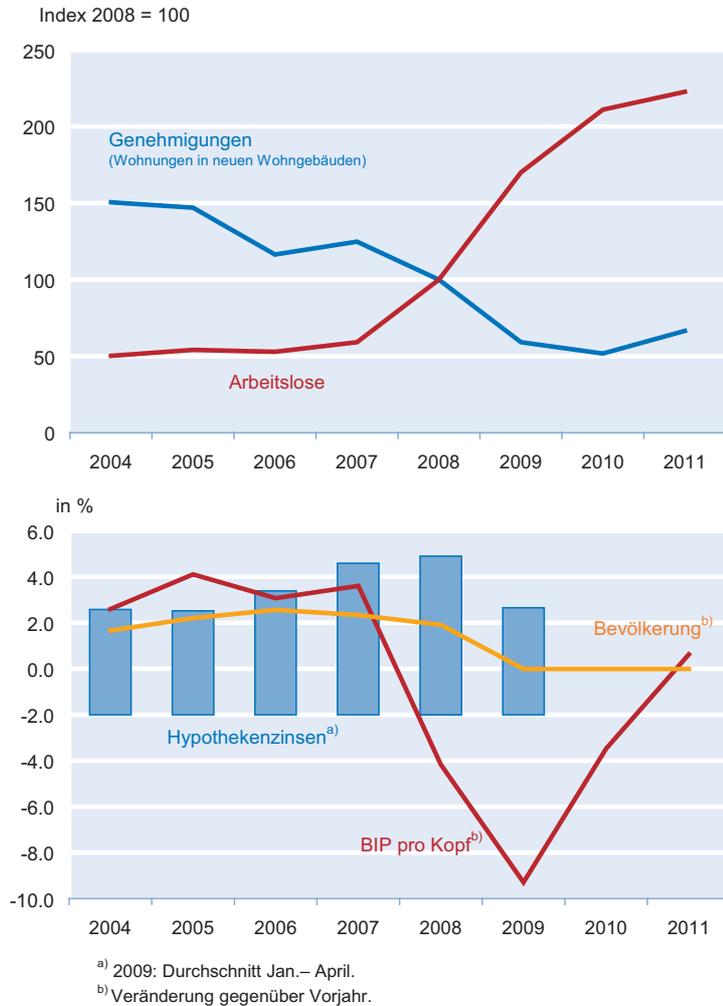
Auf der anderen Seite nimmt die Zahl der Haushalte weiter zu. In einigen Regionen droht aufgrund geringer Neubautätigkeit und arbeitsplatzbedingter Zuwanderung bereits Wohnungsmangel, während in anderen die Leerstandsquoten bei über 10% liegen. Das Durchschnittsalter des Wohnungsbestands nimmt rasch zu, da der Anteil der jährlich neu gebauten Wohnungen am Gesamtbestand derzeit nicht einmal mehr 1/2% beträgt. Ein nicht unwesentlicher Teil der in den fünfziger und sechziger Jahren errichteten Wohnungen wird von Fachleuten als nicht »sanierungswürdig« eingeschätzt und müsste ersetzt werden. Auch die Bereitstellung altersgerechter bzw. barrierefreier Wohnimmobilien kann nicht allein durch Umbauten und Modernisierungen bewerkstelligt werden. Überdies sind zur Erreichung der angestrebten Klimaschutzziele deutlich umfangreichere Neubaumaßnahmen, als derzeit getätigt, unumgänglich.

Die Neubauaktivitäten befinden sich gegenwärtig auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Eine zunehmende Arbeitslosigkeit und eine schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung wird die Nachfrage 2009 und 2010 dämpfen. Die Hypothekenzinsen sind allerdings immer noch sehr günstig. Die Forderungen nach verbesserten steuerlichern Abschreibungsmöglichkeiten mehren sich, und die Konsumenten sind deutlich weniger pessimistisch als in vorangegangenen Wirtschaftskrisen. Es ist darüber hinaus auch sehr wahrscheinlich, dass die Politiker sich nach der Bundestagswahl wieder um den Wohnungsneubau »kümmern« werden. Hinzu kommt der dringende Bedarf an neuen Wohnungen in einigen Regionen, so dass es spätestens ab 2011 zu einer Belebung des Neubaus kommen dürfte.

In Irland werden in den nächsten Jahren kaum noch Wohnungen gebaut

Der irische Wohnungsbau profitierte in den letzten Jahren von einer florierenden Wirtschaft, steigenden Einkommen und Hauspreisen sowie von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten (vgl. Abb. 9). Die Bevölkerung nahm spürbar zu, da viele Zuwanderer am wachsenden Wohlstand teil-

Abb. 9
Einflussfaktoren auf den irischen Wohnungsbau



Quelle: Eurostat; Euroconstruct.

haben wollten. Vor allem britische und amerikanische Unternehmen investierten in Irland, einerseits wegen der Sprache, andererseits wegen der günstigen Rahmenbedingungen. Seit 2007 haben sich die Vorzeichen umgekehrt. Wirtschaftsfloute und sinkende Immobilienpreise haben die grüne Insel schwer getroffen. Die Regierung versucht, mit Sparprogrammen und Steuererhöhungen dem dramatischen Budgetdefizit zu begegnen. Die Zahl der Arbeitslosen dürfte sich allein zwischen 2007 und 2010 nahezu vervierfachen. Die Experten gehen daher davon aus, dass im Jahr 2011 voraussichtlich nur noch 4 000 Geschosswohnungen und 8 000 Wohnungen in Eigenheimen fertiggestellt werden. 2007 waren es insgesamt noch knapp 80 000 Wohneinheiten. Selbst niedrige Hypothekenzinsen und ein Konsum, der sich besser entwickeln dürfte als das Inlands-

produkt, wird den Neubau von Wohnungen nicht stimulieren können.

In Osteuropa bedeutend niedrigere Bauintensität als in Westeuropa

Ein Blick über das Euroconstruct-Gebiet hinaus zeigt, dass die Bautätigkeit je Einwohner in vielen östlichen Staaten dem westlichen Niveau noch deutlich hinterherhinkt. Im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2008 betrug beispielsweise das jährliche Bauvolumen in der Ukraine gerade einmal etwa 360 € je Einwohner (vgl. Abb. 10). In den 15 westeuropäischen Euroconstruct-Ländern wurden im selben Zeitraum im Durchschnitt rund 3 640 € pro Jahr investiert – also mehr als das Zehnfache. Dagegen übertrafen die auf die Einwohnerzahl bezogenen Baumaßnahmen in den drei baltischen Ländern Estland, Lettland und Litauen (1 290 € p.a.) sowie in Slowenien (1 510 € p.a.) sogar das im Durchschnitt der vier osteuropäischen Euroconstruct-Länder (1 220 € p.a.) vorherrschende Niveau. Auch wenn die Datenlage in Ländern wie Serbien und Bulgarien nicht den westlichen Ansprüchen entspricht und eine Umrechnung der Bauvolumina auf der Basis von Kaufkraftparitäten deutlich höhere Werte ergeben würde, lässt sich trotzdem hinsichtlich der Bauintensität noch ein erheblicher Abstand zum westlichen Niveau ausmachen.

In der Türkei, Serbien, Kroatien und Russland wurde die Bauwirtschaft in den letzten Jahren in außerordentlichem Umfang vom Wohnungsbau stimuliert. Mit 5,7 neu errichteten Wohnungen je 1 000 Einwohner wurde in Kroatien sogar fast die westeuropäische Fertigstellungsquote von 5,9 erreicht. In Slowenien, den drei baltischen Ländern, Bulgarien und Rumänien liegt der Schwerpunkt der Bautätigkeit dagegen stärker beim Nichtwohnhoch-

bau sowie bei Infrastrukturmaßnahmen. Die globale Wirtschaftskrise beeinträchtigt nicht unerheblich auch die Bauproduktion in den osteuropäischen Ländern, die nicht der Euroconstruct-Gruppe angehören. So dürften 2009 Russland, vor allem aber die baltischen Staaten und die Ukraine, deutlich schrumpfende Bauaktivitäten aufweisen.

Literatur

Euroconstruct (2009a), *Country Report: Prospects for the European Construction Markets 2009–2011 – 67th Euroconstruct Conference, Warsaw, 5th of June 2009*. hrsg. PAB-PCR&F Institute, Warschau.
Euroconstruct (2009b), *Summary Report: Prospects for the European Construction Markets 2009–2011, The crisis in the European construction market – 67th Euroconstruct Conference, Warsaw, 5th of June 2009*. hrsg. PAB-PCR&F Institute, Warschau.

Abb. 10

Bautätigkeit im Euroconstruct-Gebiet sowie in weiteren europäischen Ländern

