

# Nur langsame Erholung im europäischen Wohnungsbau – wird Deutschland das Zugpferd?

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2010

25

Erich Gluch und Ludwig Dorffmeister

Nach den Rückgängen des europäischen Bauvolumens in den Jahren 2008 und 2009 werden die Bauleistungen nach Einschätzung der 19 Euroconstruct-Institute<sup>1</sup> voraussichtlich auch 2010 abnehmen. Den Bauexperten zufolge dürften in diesem Jahr die Investitionen um rund 4% sinken. Insgesamt werden die Baumaßnahmen in Europa 2010 damit nur noch einen Umfang von etwa 1,26 Bill. € (in Preisen von 2009) erreichen. Im Boomjahr 2007 lag das Bauvolumen noch um rund 18% höher.

Aber auch in den kommenden beiden Jahren werden sich die Bauleistungen in Europa nur moderat entwickeln. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie der Nichtwohnhochbau, der bereits 2009 erheblich zurückgefahren wurde und 2010 abermals merklich sinken dürfte. Die Wirtschaftskrise hat dazu geführt, dass der Bedarf an neuen Gewerbebauten deutlich gesunken ist. Neben bereits geplanten Neubauprojekten wurden häufig aber auch anstehende Sanierungen bzw. Modernisierungen verschoben. In vielen Ländern ist die konjunkturelle Erholung aktuell nicht ausreichend, um die Firmen zu deutlich mehr Investitionen zu veranlassen. 2011 und 2012 ist demzufolge allenfalls von einer leichten Belebung im Nichtwohnhochbau auszugehen.

Bereits 2008 – und vor allem 2009 – erlebte der europäische Wohnungsbau kräftige Einbußen. In diesem Jahr dürfte dieser Baubereich ebenfalls schrumpfen, wenn auch »nur« um rund 3%. 2011 und 2012 wird sich der Erholungsprozess mit Wachstumsraten von 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> bzw. 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>% fortsetzen. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen wird dieser Entwicklung nur mit einigem Abstand folgen: Die voraussichtlich knapp 1,5 Mill. fertiggestellten Wohnungen in 2012 dürften nämlich nur unwesentlich über dem Ergebnis dieses Jahres (1,46 Mill. Einheiten) liegen. Wesentliche Beiträge dürften dabei vor allem von Deutschland und Spanien kommen.

Das europäische Bauvolumen wird in diesem Jahr zum dritten Mal in Folge schrumpfen. Im bisherigen »Spitzenjahr« – 2007 – wurden europaweit fast 1,5 Bill. € investiert; in diesem Jahr dürften es etwa 1,26 Bill. € (jeweils in Preisen von 2009) werden. Dies entspricht einem Rückgang um gut 15%. Dabei hat die Baubranche aber das Schlimmste schon hinter sich. Das Jahr 2009, in dem ein Minus von fast 9% verkrachtet werden musste.

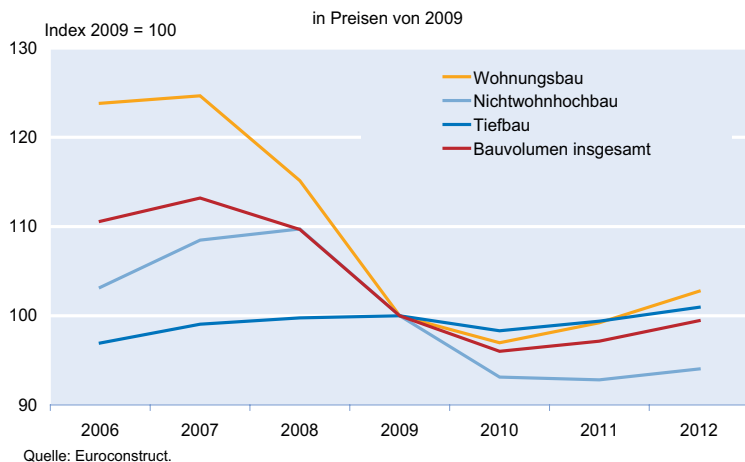
## Wohnungsbau in Europa erreicht 2010 Talsohle

Den schärfsten Einbruch weist der Wohnungsbau auf. Die Einbußen für die Jahre 2008 bis 2010 werden insgesamt mehr als ein Fünftel betragen (vgl. Abb. 1). Insbesondere im Neubau werden seit 2007 erheblich weniger Baumaßnahmen durchgeführt. 2010 dürften für den Bau neuer Wohngebäude in den Euroconstruct-Ländern rund 40% weniger Mittel aufgewendet werden als noch drei Jahre zuvor. Die Zahl der in neuen Wohngebäuden fertige-

stellten Wohnungen sollte im gleichen Zeitraum um ca. 45% auf nur noch 1,46 Mill. Einheiten sinken. In diesem Jahr dürfte allerdings auch hier der Tiefpunkt erreicht sein. 2011 wird der Wohnungsneubau voraussichtlich um gut 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>% steigen. Insgesamt wird sich das Wohnungsbauvolumen etwas erholen und 2012 den Wert von 2009 wieder übertreffen.

<sup>1</sup> 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 vier mittelosteuropäischen Ländern. Die zweimal pro Jahr an wechselnden Orten in Europa veranstalteten Konferenzen bilden den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten; außerdem werden in unregelmäßigen Abständen Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung e.V. an der Universität München ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Die in diesem Beitrag vorgestellten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 69. Euroconstruct-Konferenz, die am 25. Juni 2010 in Dublin durchgeführt wurde. Die 70. Euroconstruct-Konferenz ist für den 3. Dezember 2010 in Budapest geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren ([www.ifo.de](http://www.ifo.de) oder [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org)) oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

**Abb. 1**  
**Entwicklung des Bauvolumens in Europa nach Bauarten**



Im Gegensatz zum Wohnungsbau dürfte das Tiefbauvolumen im Zeitraum 2006 bis 2012 weniger starken Schwankungen unterworfen sein. In den Jahren 2007 bis 2009 wuchs der Tiefbau insgesamt um lediglich 3%; 2010 dürfte er um rund 1½% schrumpfen. Dieser Rückgang ist der erste seit dem Jahr 1996. Der stetige Ausbau der europäischen Infrastrukturnetze und die zahlreichen Instandhaltungsmaßnahmen hatten eine 13 Jahre dauernde Aufwärtsentwicklung zur Folge. Nach Überwindung der globalen Wirtschaftskrise und wieder etwas verbesserter Handlungsspielräume der öffentlichen Hand dürften die Tiefbauinvestitionen 2011 und 2012 wieder zunehmen. Allerdings wird die Belegung hier deutlich schwächer ausfallen als im Wohnungsbau.

Insgesamt werden sich die Bauleistungen in Europa in den kommenden beiden Jahren nur moderat entwickeln. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie der Nichtwohnhochbau, der bereits 2009 erheblich zurückgefahren wurde und 2010 abermals merklich sinken dürfte. Auch für 2011 und 2012 ist derzeit von einer allenfalls leichten Belegung in diesem Teilbereich auszugehen.

#### **Aktuell wenig Bedarf für neue Gewerbebauten**

2009 betrug der Anteil des Nichtwohnhochbaus an allen europäischen Bauleistungen rund ein Drittel. Anders als im Tiefbau, wo staatliche Investitionen etwa in Straßen, Gleisanlagen oder Kraftwerke dominieren, geben im Nichtwohnhochbau vorwiegend private Unternehmen Bürohäuser, Lagerhallen oder Fabrikgebäude in Auftrag. Die Wirtschaftskrise hat dazu geführt, dass der Bedarf an neuen Gewerbebauten deutlich gesunken ist. Neben bereits geplanten Neubauprojekten wurden häufig aber auch anstehende Sanierungen bzw. Modernisierungen ver-

schohen. In vielen Ländern ist die konjunkturelle Erholung aktuell nicht ausreichend, um die Firmen zu deutlich mehr Investitionen zu veranlassen. 2011 dürften die europaweiten Bauaktivitäten im Nichtwohnhochbau daher erneut nicht ausgeweitet werden. Dabei spielt auch eine Rolle, dass in den Aufschwungsjahren 2006 bis 2008 die Bauausgaben merklich gestiegen sind. 2008 lagen in Investitionen in diesem Teilbereich um fast 10% über dem Wert von 2005.

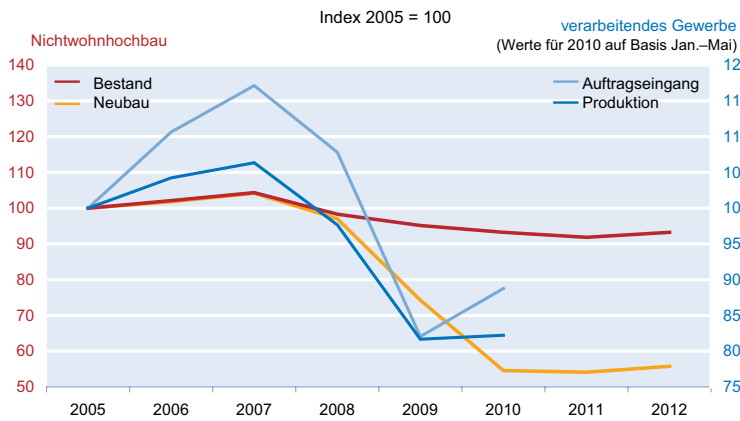
Die Zahl der realisierten Projekte nahm aufgrund der guten Auftrags- und Gewinnsituation der Unternehmen sowie der günstigen Finanzierungsbedingungen spürbar zu. So wurden etwa alte Produktionsstätten häufiger ersetzt oder erweitert. Projektentwickler nahmen deutlich mehr Gewerbebauten wie Einkaufszentren oder Logistikgebäude in Angriff. In Deutschland erhöhten sich beispielsweise die Investitionen in Nichtwohngebäude in diesen drei Jahren um nahezu ein Fünftel, in Großbritannien um rund 10%. Der Nichtwohnhochbau leidet demnach nicht nur unter der oft unbefriedigenden Geschäftslage der Firmen, sondern ebenso unter dem aktuell ausreichenden Angebot an Gewerbebauten.

Große Unterschiede zeigen sich, wenn man die Entwicklung in Spanien und Polen betrachtet. In Spanien wurde der Neubau von Nichtwohngebäuden in den Jahren 1997 bis einschließlich 2007 ununterbrochen ausgeweitet. Das Neubauvolumen wuchs in dieser Zeit aufgrund des kräftigen wirtschaftlichen Aufschwungs um durchschnittlich rund 3½% jährlich auf 33½ Mrd. € in 2007 (in Preisen von 2009) und machte 2007 etwa zwei Drittel des gesamten spanischen Nichtwohnhochbaus aus. In diesem Jahr wurde lediglich in Großbritannien und in Frankreich mehr in neue gewerbliche bzw. öffentliche Gebäude investiert.

Bereits kurz nach der Jahrtausendwende hatten die Neubauproduktionen in Spanien einen beachtlichen Umfang erreicht, so dass ab 2003 die realen Zuwächse nur noch weniger als 3% pro Jahr betragen. In den Jahren 2006 und 2007 nahmen die spanischen Neubaumaßnahmen im Nichtwohnhochbau lediglich um insgesamt gut 4% zu, obwohl beispielsweise die Produktion und der Auftragseingang im verarbeitenden Gewerbe in diesem Zeitraum noch spürbar wuchsen (vgl. Abb. 2). Allerdings verschlechterte sich die Geschäftssituation im Einzelhandel und im »Dienstleistungsbereich ohne Handel« bis Ende 2007 merklich. Dies geht aus den europaweiten Unternehmensbefragungen hervor, die im Auftrag der Europäischen Kommission durchgeführt werden.

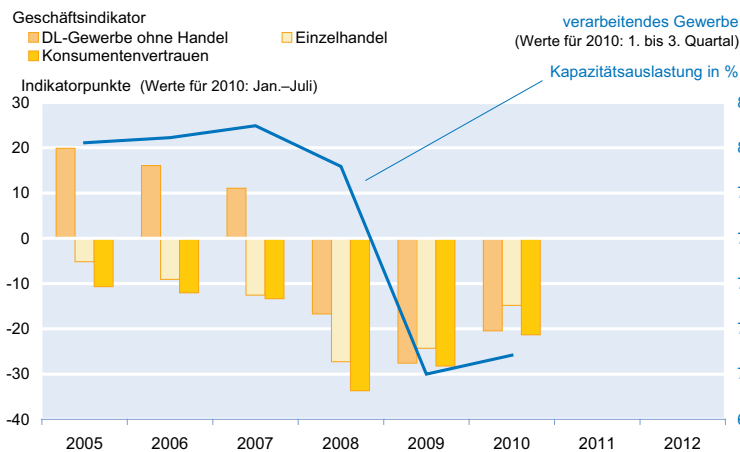
**Abb. 2**  
**Entwicklung des Nichtwohnhochbaus in Spanien**

Produktion und Auftragseingang im verarbeitenden Gewerbe



Quelle: Eurostat; Euroconstruct.

**Klimaindikatoren und Kapazitätsauslastung**



Quelle: EU Kommission.

**In Spanien bleibt der Neubau von Nichtwohngebäuden bis 2012 äußerst schwach**

Die konjunkturelle Abkühlung im Jahr 2008 und die sich anschließende Rezession hatten erhebliche, negative Auswirkungen auf den Nichtwohnhochbau. Während die Bestandsmaßnahmen nur »moderat« nachgaben, brach das Neubauvolumen 2008 und 2009 um insgesamt knapp 30% ein. Das Vertrauen der Verbraucher trübte sich stark ein; 2009 ging der private Konsum in Spanien um rund 5% zurück. Darunter litt unter anderem die inländische Produktion. Im ersten Halbjahr 2010 war im verarbeitenden Gewerbe keine nennenswerte Geschäftsbelebung auszumachen. Zwar kamen mehr Aufträge herein, die Produktion verharrt bislang aber auf dem Niveau des Vorjahres. Die Stimmung im Einzelhandel ist aber lange nicht mehr so schlecht wie noch im Jahr 2008.

Insgesamt dürfte die wirtschaftliche Erholung in Spanien allerdings deutlich langsamer verlaufen als in den meisten europäischen Ländern. So hat sich beispielsweise die Kapazitätsauslastung im verarbeitenden Gewerbe den Umfragewerten zufolge in den ersten Quartalen 2010 nur geringfügig verbessert. Bis 2012 wird der Bau neuer Nichtwohngebäude voraussichtlich auf einem Niveau verharren, das noch um fast 20% unter dem Tiefstwert der letzten 20 Jahre (21,4 Mrd. € in 1993) liegt. Da der Gebäudebestand – vor allem aufgrund der umfangreichen Neubauaktivitäten der letzten Jahre – insgesamt in einem relativ guten Zustand ist, dürften bis 2012 auch die Bestandsmaßnahmen schwach bleiben.

In Polen ist die Situation völlig anders. Der wirtschaftliche Aufholprozess ist hier noch lange nicht so weit fortgeschritten wie in Spanien. Die Zuwachsraten der Industrieproduktion sind demzufolge noch wesentlich höher. Das vergleichsweise niedrige Lohnniveau hat eine deutlich größere Anziehungskraft auf potentielle Investoren. Es überrascht daher nicht, dass es Polen als einzigem Land in der EU gelang – vor allem aufgrund seiner starken Binnennachfrage – das Bruttoinlandsprodukt 2009 zu erhöhen.

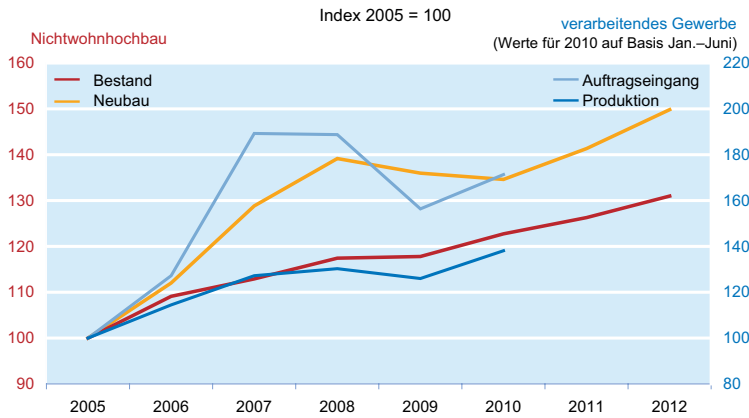
Trotzdem schrumpfte im vergangenen Jahr die Produktion im verarbeitenden Gewerbe (vgl. Abb. 3). Obwohl der Rückgang der Produktion bei weitem nicht so stark ausgeprägt war wie in Spanien, sank die Kapazitätsauslastung spürbar auf rund 72%. Zu dieser Entwicklung dürfte wohl auch der umfangreiche Zubau neuer Industriegebäude beigetragen haben. Zwar wurden die Investitionen in neue Industriegebäude 2008 um rund 7% und 2009 um knapp 14% zurückgefahren. Im vorigen Jahr wurden damit aber immer noch fast 1,8 Mrd. € in neue Produktionsanlagen investiert, wobei zudem das in Osteuropa deutlich niedrigere Baukostenniveau zu berücksichtigen ist.

**Polnischer Nichtwohnhochbau setzt 2011 rasantes Wachstum fort**

In den Jahren 2006 bis 2008 wuchsen in Polen die Neubaumaßnahmen im Nichtwohnhochbau erheblich stärker als die Produktion im verarbeitenden Gewerbe. Dies ist unter anderem auch darauf zurückzuführen, dass ebenfalls massiv in Büro- und Geschäftsgebäude investiert wurde. Auch die Bestandsmaßnahmen legten spürbar zu. Mittelfristig dürfte

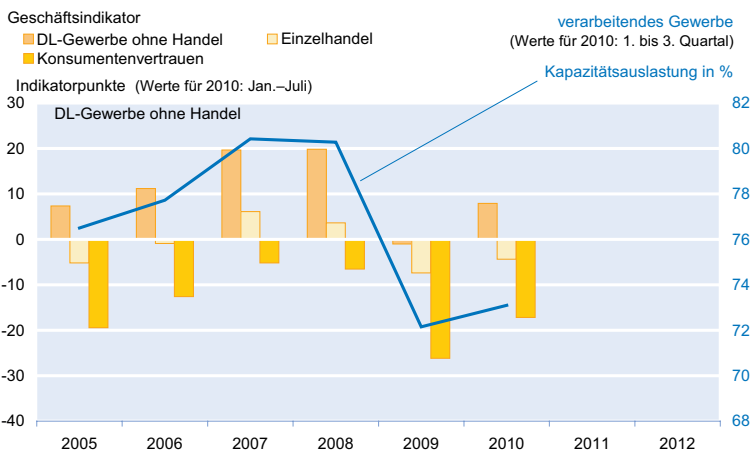
**Abb. 3**  
**Entwicklung des Nichtwohnhochbaus in Polen**

Produktion und Auftragseingang im verarbeitenden Gewerbe



Quelle: Eurostat; Euroconstruct.

**Klimaindikatoren und Kapazitätsauslastung**



Quelle: EU Kommission.

die wirtschaftliche Schwächephase kaum Auswirkungen auf die Bautätigkeit im Nichtwohnhochbau haben. In den nächsten Jahren sollte das polnische Neubauvolumen, das gegenwärtig gut 70% aller Aktivitäten im Nichtwohnhochbau ausmacht, wieder kräftig steigen. Aufgrund der Bestandsmaßnahmen, die noch ein kleines Plus aufwiesen, schrumpfte das gesamte Bauvolumen im Nichtwohnhochbau lediglich 2009 – um rund 1 1/2%.

Das erste Halbjahr 2010 hat gezeigt, dass die polnische Wirtschaft dabei ist, wieder Fahrt aufzunehmen. Dies lässt sich etwa an den Eurostat-Daten für Produktion und Auftragseingang im verarbeitenden Gewerbe ablesen. Aber auch der durch Unternehmensumfragen ermittelte Geschäftindikator für das »Dienstleistungsgewerbe ohne Handel« erreicht schon wieder den Wert des Jahres 2005. Zudem darf die anhaltende Verunsicherung unter den Konsumenten nicht darüber hinwegtäuschen, dass der private Konsum zwischen 2005 und 2009 ein stabiles Wachstum von jährlich

mindestens 2% aufwies. Auch für die nächsten Jahre ist mit steigenden Konsumausgaben zu rechnen.

In Spanien markiert die Weltwirtschaftskrise das vorläufige Ende eines viele Jahre dauernden Aufholprozesses, der unter anderem zu einem massiven Ausbau des gewerblichen Immobilienbestands, öffentlicher Infrastruktureinrichtungen, aber auch des Wohnungsangebots geführt hat. Im Nichtwohnhochbau ist der dringendste Bedarf fürs Erste gedeckt und eine Erholung der Baunachfrage zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in Sicht. Die derzeitige Belebung der Weltwirtschaft wird nicht ausreichen, um in Spanien die Nachfrage nach öffentlichen und gewerblichen Hochbauleistungen nachhaltig zu stimulieren. Hierfür müssten auch einige Fehlentwicklungen korrigiert werden, die in der zurückliegenden wirtschaftlichen Blütephase nur unzureichend in Angriff genommen worden sind. So müsste beispielsweise die Schattenwirtschaft, die Experten mittlerweile auf ein Viertel des Bruttoinlandsprodukts schätzen, deutlich eingedämmt werden. Darüber hinaus dürfte es wesentlich leichter fallen, die Staatsfinanzen zu sanieren, wenn es gelingen würde, die Steuerehrlichkeit zu erhöhen. Daneben besteht das Problem der dramatisch hohen Jugendarbeitslosigkeit. Aktuelle sind rund 40% der Erwerbspersonen unter 25 Jahren ohne Arbeitsplatz. Die spanische Volkswirtschaft leidet also unter verschiedenen negativen Faktoren, die letztlich auch die Investitionsneigung der Firmen dämpfen.

In Polen überwiegen dagegen immer noch die positiven Kräfte ganz eindeutig. Mit seinen fast 40 Mill. Einwohnern ist es zudem nicht so stark von der Auslandsnachfrage abhängig wie die kleineren osteuropäischen Staaten. Der Aufbau neuer bzw. der Ausbau bereits bestehender Wirtschaftsbereiche wird dabei ebenso für eine kräftig steigende Baunachfrage sorgen wie der Ausbau der Infrastrukturnetze. Der Nichtwohnhochbau dürfte langfristig also nicht nur vom Bau neuer Fertigungsstätten, Büros oder Lagerhallen profitieren, sondern auch von der Errichtung neuer Autobahnraststätten, Kraftwerks- oder Bahnhofsgebäude.

**Europäischer Wohnungsneubau schrumpft 2010 zum vierten Mal in Folge**

Der europäische Wohnungsbau erlebte 2008 und 2009 kräftige Einbußen. In diesem Jahr dürfte dieser Baube-

reich ebenfalls schrumpfen, wenn auch »nur« um rund 3%. In den Jahren 2008 bis 2010 wird sich das Wohnungsbauvolumen daher um insgesamt 22% auf knapp 550 Mrd. € (in Preisen von 2009) verringern. Bei den Neubauleistungen begann die Abwärtsbewegung bereits ein Jahr früher. So flossen noch 2006 nahezu 360 Mrd. € in neue Wohnhäuser. 2010 dürften es nur noch rund 207 Mrd. € (jeweils in Preisen von 2009) sein – was einer Abnahme um mehr als 42% in nur vier Jahren entspricht. Dabei wird der Wohnungsneubau in Westeuropa in den Jahren 2007 bis 2010 um fast 44% zurückgehen, die vier osteuropäischen Länder dürften in der Summe voraussichtlich sogar einen Anstieg von knapp 12% verzeichnen.

In allen Ländern hat das günstige konjunkturelle Umfeld sowie der enorme Anstieg der Energiepreise dazu geführt, dass in den Jahren 2006 bis 2008 zunehmend in die Renovierung und Modernisierung der bestehenden Wohnbauten investiert wurde. Allerdings konnte dies nicht verhindern, dass – vor allem aufgrund rückläufiger Neubautätigkeit in Deutschland und Irland – das westeuropäische Wohnungsbauvolumen 2007 nur noch stagnierte. In Westeuropa stellen die Bauleistungen an bestehenden Wohngebäuden schon seit Jahren ein stabiles Element dar. Die Aufwendungen hierfür »klettern« von rund 320 Mrd. € im Jahr 2000 auf rund 340 Mrd. € (jeweils in Preisen von 2009) im vergangenen Jahr. (vgl. Abb. 4).

Der Neubau verhält sich dagegen dynamischer, da er viel stärker auf Konjunkturauf- und -abschwünge reagiert. Für die meisten privaten Haushalte bedeutet der Bau eines Hauses oder der Erwerb einer Eigentumswohnung einen enormen finanziellen Kraftakt. In wirtschaftlich unsicheren Zeiten nehmen deshalb viele davon Abstand, während in Aufschwungsphasen steigende Löhne und gefühlte Arbeits-

platzsicherheit die Bereitschaft hierzu deutlich erhöhen. Daneben spielen für den Wohnungsneubau staatliche Förderprogramme, steuerliche Anreize oder Preisänderungen eine wichtige Rolle.

Der westeuropäische Wohnungsneubau bewegte sich zwischen 1999 und 2003 in einer Größenordnung von jährlich um die 300 Mrd. € (in Preisen von 2009). Anfang der neunziger Jahre erreichten die Neubauinvestitionen gerade einmal rund 260 Mrd. € (in Preisen von 2009). In den Jahren 2004 bis 2006 stiegen die Ausgaben für Neubauten dann jedoch deutlich an. 2006 wurde der Höchstwert von knapp 350 Mrd. € erzielt, 2007 sanken die Neubauleistungen dann bereits auf nur noch rund 340 Mrd. € (jeweils in Preisen von 2009).

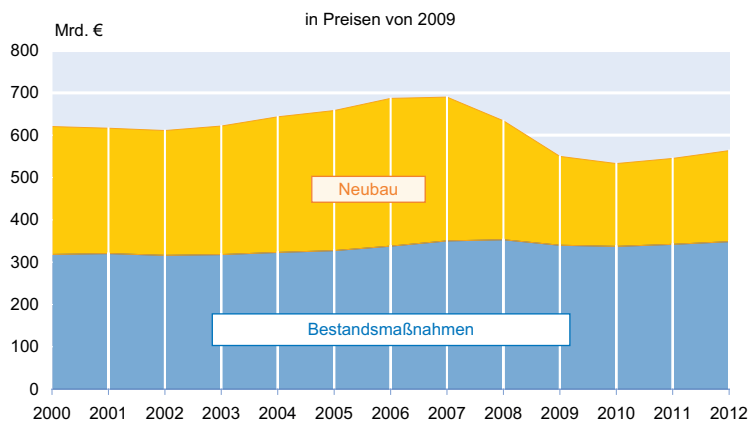
**In Westeuropa klettert 2010 der Anteil der Bestandsmaßnahmen auf 63% des Wohnungsbauvolumens**

Insbesondere die kräftigen Preisanstiege für Wohnimmobilien führten in vielen westeuropäischen Ländern zu einer merklichen Ausweitung der Neubauaktivitäten. Aber auch die – bedingt durch den Beitritt zur Eurozone – erheblich gesunkenen Zinsen für Hypothekenkredite veranlassten in zahlreichen Ländern die privaten Haushalte zum Bau bzw. Erwerb von Wohneigentum. Im Verlauf der Jahre 2004 bis 2007 kam es schließlich in etlichen Ländern zu einer Überhitzung des Wohnungsmarktes, da insbesondere die offensichtlichen Preissteigerungen auch spekulative Investoren auf den Plan gerufen hatten.

Die Banken gaben bereitwillig Kredite – ebenso wie die Käufer auf weiter steigende Preise vertrauend. Zudem suchten vor allem gut verdienende Engländer, Deutsche und Skandinavier in Südeuropa nach einem Altersruhe- oder Zweitwohnsitz bzw. einer Ferienimmobilie. Finanzkrise und Preisrückgänge ließen jedoch die Bereitschaft zum Immobilienerwerb in einigen Ländern plötzlich sinken. Die Kreditvergabe an Privatpersonen und Immobilienunternehmen wurde deutlich restriktiver, der Wohnungsleerstand nahm schnell deutlich zu. Die Produktionseinbrüche führten sprunghaft zu steigender Arbeitslosigkeit. Der Traum vom Eigenheim rückte für viele in weite Ferne, bei den Banken häuften sich die Kreditausfälle.

Das westeuropäische Neubauvolumen brach völlig ein und dürfte in diesem Jahr nicht einmal mehr 200 Mrd. € (in Preisen von 2009) erreichen. Bis 2012 dürfte nur eine leichte Erholung erfolgen. Die Bestandsmaßnahmen sind von der Krise hingegen

**Abb. 4**  
**Entwicklung des Wohnungsbaus in den 15 westeuropäischen Ländern**



Quelle: Euroconstruct.

kaum betroffen. Aufgrund des schwächeren Neubaus steigt ihr Anteil in Westeuropa sogar bis auf 63% in diesem Jahr. 2006 entfiel noch mehr als die Hälfte der Wohnungsbauleistungen auf den Neubau.

In den vier osteuropäischen Ländern Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn spielen die Bestandsmaßnahmen eine sichtlich geringere Rolle als im Westen. Ihr Anteil liegt seit 2000 nahezu konstant bei gut 30%, das absolute Volumen stieg jedoch stetig an (vgl. Abb. 5). In diesem Jahr dürften rund 5 1/2 Mrd. € (in Preisen von 2009) in Umbauten, Reparaturen, Generalsanierungen und Modernisierungen fließen. Um die Jahrtausendwende waren es noch 2 Mrd. € weniger.

Ein jährlicher Neubau von 200 000 bis 250 000 Wohnungen leistet nur einen geringen Beitrag, das Wohnungsangebot rasch den gestiegenen Ansprüchen anzupassen. Die meisten der fast 25 Mill. Wohneinheiten in den vier östlichen Euroconstruct-Mitgliedsländern müssen deshalb saniert werden. Zwar wurden die Anstrengungen in den letzten Jahren intensiviert, die Wünsche der Bevölkerung würden jedoch ein höheres Tempo erfordern. Viele Gebäude sind nämlich bereits so marode, dass Instandsetzungsmaßnahmen dringend erfolgen müssten. Dies hat auch damit zu tun, dass nach dem Zusammenbruch der Ostblockstaaten Millionen von staatseigenen Etagenwohnungen zu symbolischen Preisen an die Bewohner verkauft wurden. Diese verfügen allerdings häufig nicht über ausreichende Geldmittel, um eine Generalsanierung durchzuführen.

### Auch in Osteuropa Abkühlung des Neubausektors

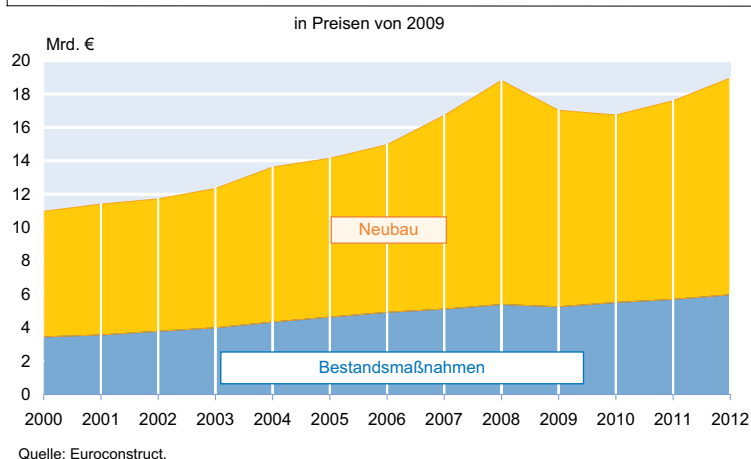
Im Gegensatz zu Westeuropa hat sich 2007 und 2008 der Bau neuer Wohnungen in Osteuropa noch weiter beschleunigt. Auch hier waren deutliche Preiserhöhungen zu beob-

achten, die Spekulanten anlockten und zu einer Intensivierung des Neubaus führten. In einzelnen Ländern wurden die Preise für neu erstellte Wohnungen unter anderem auch von stark steigenden Baukosten getrieben. Die Preissprünge waren zum Teil dramatisch und überflügelten die allgemeine Lohnentwicklung so weit, dass ein Großteil der Bevölkerung von seinen Eigenheimplänen Abstand nehmen musste. Selbst staatliche Zinsverbilligungsprogramme, wie sie beispielsweise in Polen angeboten wurden, konnten eine Abkühlung der Neunachfrage nicht verhindern. Letztlich entschieden sich wieder mehr Haushalte dafür, ihr neues Häuschen in Eigenregie zu errichten. Dabei nahmen sie sogar eine erheblich längere Bauzeit in Kauf.

Einige Jahre lang hatten sich Wohnungskäufer in den osteuropäischen Ländern vergleichsweise günstige Fremdwährungskredite in Euro oder Franken »gesichert«. Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise haben Abwertungen der heimischen Währung nunmehr jedoch dazu geführt, dass zahlreiche Haushalte mit Zahlungsschwierigkeiten zu kämpfen haben. Die Raten für die in Fremdwährungen aufgenommenen Hypothekenkredite haben sich nämlich – umgerechnet in Forint oder Zloty – deutlich erhöht. Die Restschuld hat sich ebenfalls merklich erhöht.

Das Wirtschafts- und Konsumklima kühlte sich nicht nur in West-, sondern auch in Osteuropa spürbar ab. Auch haben vielerorts Preiskorrekturen dazu beigetragen, dass sich die Neubautätigkeit 2009 und 2010 merklich verringerte. Insgesamt dürfte der Rückgang des Neubauvolumens in diesen beiden Jahren rund 16% betragen. 2010 wird das Neubauvolumen aber immer noch sichtlich über dem Niveau des Jahres 2006 liegen. Denn der Bedarf an neuem Wohnraum ist anhaltend hoch. Im Vergleich zum westeuropäischen Durchschnitt ist der Wohnungsbestand in einem deutlich schlechteren Zustand. Zudem nimmt die Zahl der Haushalte in den vier betrachteten osteuropäischen Ländern stetig zu. Die jährlichen Fertigstellungszahlen machen – bezogen auf den Wohnungsbestand – lediglich rund 1% aus. Die Bauexperten rechnen deshalb damit, dass sich der Neubau 2011 kräftig beleben und 2012 fast zweistellig wachsen wird.

**Abb. 5**  
**Entwicklung des Wohnungsbaus in den vier osteuropäischen Ländern**



### 2010 in Irland so gut wie kein Geschosswohnungsbau mehr

2012 dürfte das Neubauvolumen in den vier osteuropäischen Mitgliedsländern mit knapp 13 Mrd. € (in Preisen von 2009) fast wieder das Niveau des bisherigen Spitzenjahres – 2008 – erreichen. Dann sollten nahezu 256 000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt werden – geringfügig weniger also noch 2008 (vgl. Tab. 1). In West-

**Tab. 1**  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa nach Ländern 2008 bis 2012**

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2012/2008
	2008	2009	2010	2011	2012	
Belgien	52,5	46,9	41,5	42,6	38,2	- 27,2
Dänemark	26,0	17,0	10,0	11,0	12,0	- 53,8
Deutschland	152,3	136,5	157,0	166,0	183,0	20,2
Finnland	30,5	22,2	24,0	28,0	27,5	- 9,8
Frankreich	423,0	357,0	320,0	335,0	325,0	- 23,2
Großbritannien	168,0	139,0	145,0	131,0	133,0	- 20,8
Irland	51,3	18,0	7,5	7,5	8,0	- 84,4
Italien	278,2	244,3	190,3	159,0	159,6	- 42,6
Niederlande	78,9	83,0	62,0	63,5	64,5	- 18,3
Norwegen	28,6	21,7	20,0	22,0	27,0	- 5,6
Österreich	46,6	45,4	43,2	42,0	41,7	- 10,6
Portugal	56,8	50,1	36,5	22,1	19,3	- 66,0
Schweden	35,3	22,6	18,5	23,1	28,2	- 20,1
Schweiz	44,2	43,5	44,5	46,6	48,9	10,6
Spanien	692,0	414,0	100,0	115,0	120,0	- 82,7
Westeuropa (EC-15)	2 164,3	1 661,2	1 219,9	1 214,3	1 235,9	- 42,9
Polen	165,2	160,0	170,0	175,0	175,0	5,9
Slowakei	17,2	18,8	15,3	15,8	16,2	- 5,7
Tschechien	38,4	35,5	31,0	29,1	31,6	- 17,7
Ungarn	36,1	32,0	25,0	27,0	33,0	- 8,6
Osteuropa (EC-4)	256,9	246,3	241,3	246,9	255,8	- 0,4
Insgesamt	2 421,1	1 907,5	1 461,2	1 461,2	1 491,7	- 38,4

<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude).

Quelle: Euroconstruct.

Europa ist hingegen nur eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau bzw. eine leichte Belebung zu erwarten. 2012 werden voraussichtlich fast 1 Mill. Wohneinheiten weniger erstellt als 2008. In vier Jahren würde dann der Rückgang knapp 43% erreichen, wobei allein auf das Krisenjahr 2009 ein »Verlust« von rund einer halben Million Wohnungen entfallen würde.

Im Osten weist Polen durchgängig den umfangreichsten Neubau von Wohnungen auf. Für Spanien trifft dies nur bis einschließlich 2009 zu. Hier wurde in der Boomphase 2003 bis 2007 vor allem die Erstellung von Geschosswohnungen erheblich ausgeweitet. 2010 dürften insgesamt lediglich noch 100 000 neue Wohneinheiten fertiggestellt werden. Das sind weniger als ein Drittel des für Frankreich und gut die Hälfte des für Italien prognostizierten Wertes.

Auch in Irland brach der Wohnungsneubau dramatisch ein. Getreu der britischen »My home is my castle«-Mentalität wurde hier aber vorwiegend in Eigenheime investiert. So fand der Bauboom hier – anders als in Kontinentaleuropa – vor allem im Ein- und Zweifamilienhaussegment statt. Diese Besonderheit konnte allerdings nicht verhindern, dass sowohl der Geschosswohnungs- als auch der Eigenheimbau mittlerweile drastisch geschrumpft sind. Die Errichtung von Geschosswohnungen dürfte 2010 sogar nahezu vollständig

zum Erliegen kommen. Es wird damit gerechnet, dass in diesem Jahr lediglich noch rund 1 000 Wohnungen in neuen Mehrfamiliengebäuden fertiggestellt werden.

### Bis 2012 nur drei Länder mit positiver Entwicklung im Wohnungsbau

Vergleicht man die für 2012 prognostizierten Wohnungsfertigstellungen mit den Daten des Jahres 2008, so zeigt sich lediglich für die Länder Deutschland, Schweiz und Polen eine positive Entwicklung. Auch sonst weisen diese drei Länder einige Gemeinsamkeiten auf. So sind sie alle drei wirtschaftlich vergleichsweise robust. Darüber hinaus war auf den Wohnimmobilienmärkten in Deutschland und der Schweiz keine Preisrallye zu beobachten, die die Wohnungsnachfrage zusätzlich angefacht hätte.

Gegenüber 2008 wird für die deutsche Neubautätigkeit der größte Zuwachs erwartet. Die Fertigstellungen sollten hier um rund 20% zulegen. Dabei gilt zu beachten, dass der Wohnungsneubau in Deutschland über viele Jahre hinwegschrumpfte. Schließlich gab es zunächst eine umfangreiche Neubautätigkeit im Gefolge des Wiedervereinigungsbooms sowie anschließend eine Stimulierung durch die Einführung der Eigenheimzulage, die ebenfalls umfangreiche

Vorzieheffekte induzierte. Im Anschluss daran dämpfte dann auch die kontinuierliche Rückführung verschiedener staatlicher Förderungen einschließlich verschlechterter steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten. Nicht ohne Wirkung auf den Neubau dürften mittlerweile auch die strengen Energievorschriften sein.

Wurden 1997 noch rund eine halbe Million Wohnungen neu errichtet, waren es vergangenes Jahr nicht einmal mehr 140 000 Einheiten. Auch die moderaten Lohnsteigerungen sowie die zunehmende Unsicherheit bezüglich des Arbeitsplatzes dürften dazu beigetragen haben, dass die Baunachfrage nahezu kontinuierlich sank. Auch wenn die Genehmigungszahlen mittlerweile anscheinend die Talsohle verlassen haben und die im ifo Konjunkturtest befragten Wohnungsbaufirmen von einer erheblich verbesserten Geschäftslage berichten, so kann bislang bei weitem nicht von einer »kräftigen« Belebung gesprochen werden. Auch 2012 dürfte die Fertigstellungszahl für Deutschland die Marke von 200 000 Wohnungen noch merklich unterschreiten.

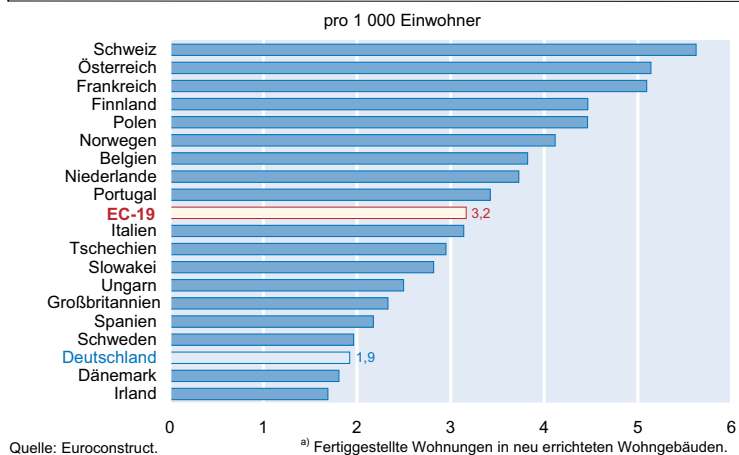
### Deutsche Fertigstellungsquote steigt in diesem Jahr, ...

Mittelfristig wird die Fertigstellungsquote pro Kopf in Deutschland demnach niedrig bleiben. 2012 dürften etwa 2,2 Wohnungen je 1 000 Einwohner neu errichtet werden. Dieser Wert liegt deutlich unter dem europäischen Durchschnitt von 3,2 Wohneinheiten. Die leicht positive Entwicklung in Deutschland sowie weitere Rückgänge in einigen anderen Ländern werden 2010 zu einer »Wachablösung« führen. Nach drei Jahren, in denen Deutschland die rote Laterne innehatte, geht diese nun an Irland über: Dort werden in diesem Jahr voraussichtlich nur noch 1,7 Wohnungen je 1 000 Einwohner fertiggestellt (vgl. Abb. 6). Nur drei Jahre zuvor – 2007 – war Irland noch der Spitzenreiter in Europa mit einer Fertigstellungsquote von 18 Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner.

### ... damit ist Deutschland nicht mehr europäisches Schlusslicht

Den vorletzten Platz wird voraussichtlich Dänemark einnehmen, wo 2010 nur noch rund 10 000 neue Wohnungen auf den Markt kommen dürften. 2007 stellte man noch mehr als 30 000 Einheiten fertig. Auch hier führten günstige Zinsen, eine äußerst geringe Arbeitslosigkeit und schließlich auch Preissteigerungen zu einer stark anzie-

**Abb. 6**  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa 2010**



henden Baunachfrage. Daneben stimulierten auch »moderne« Finanzinnovationen, bei denen die Kreditnehmer in den ersten Jahren nur geringe Zinsbelastungen zu tragen hatten. Inzwischen haben sich die Vorzeichen jedoch geändert. Die Preise für Wohnimmobilien waren in Dänemark – nach Angaben der Europäischen Zentralbank – 2008 und 2009 rückläufig. Überdies schlug die Wirtschaftskrise voll auf den Arbeitsmarkt durch. Der deutlich verringerte Kündigungsschutz und das sehr effiziente Vermittlungssystem reduzierten zwar im Vorfeld der Krise die Arbeitslosigkeit so stark, dass nahezu von Vollbeschäftigung gesprochen werden konnte. Auf die merklich verschlechterte Auftragslage reagierten die Firmen dann aber mit einer Entlassungswelle.

Der private Konsum schrumpfte 2009 deshalb auch um gut 4 1/2%; im westeuropäischen Durchschnitt gaben die Konsumausgaben nur um etwa 1 1/2% nach. Die gesamte Baunachfrage hat sich deutlich abgekühlt. Speziell der Markt für Wohnimmobilien dürfte einige Zeit brauchen, um die vorangegangene Überproduktion aufzunehmen. Mit einer Quote von 1,9 Wohnungsfertigstellungen je 1 000 Einwohner wird Deutschland im laufenden Jahr demnach auch an Dänemark vorbeiziehen, das 2010 nur noch auf 1,8 Fertigstellungen je 1 000 Einwohner kommen dürfte.

Die meisten Wohnungen werden derzeit – bezogen auf die Bevölkerung – in der Schweiz, Österreich und Frankreich errichtet. Quoten von rund fünf Wohnungen je 1 000 Einwohner stellen allerdings keine übermäßig hohe Neubautätigkeit dar. Der Neubau erfüllt nämlich mehrere wichtige Funktionen. Einerseits schafft der Zubau den notwendigen, zusätzlichen Wohnraum für eine steigende Zahl von Haushalten. Andererseits verhindert der Neubau von Gebäuden eine Überalterung des Wohnungsbestands. Die Bedürfnisse der Bevölkerung haben sich



zudem im Laufe der letzten Jahrzehnte stark gewandelt. So werden beispielsweise Großfamilien immer seltener und der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person nimmt stetig zu.

### Erhöhte Ansprüche in Ostdeutschland

Daneben haben sich die Ansprüche deutlich erhöht. Dies betrifft nicht nur die Ausstattung der Gebäude, sondern vor allem die spezifischen Energieverbrauchseigenschaften. Auch der Bedarf an behinderten- oder altersgerechten Wohnungen wird im Zuge der fortschreitenden Überalterung der Gesellschaften enorm wachsen. Da umfangreiche Umbauarbeiten im Bestand jedoch häufig nicht wirtschaftlich sind, bleibt in vielen Fällen nur ein Neubau, um das Wohnangebot – mit den vom Markt geforderten Qualitäten – aufrecht zu erhalten.

Neubautätigkeiten sind darüber hinaus immer auch da vonnöten, wo – im Allgemeinen – aus wirtschaftlichen Gründen eine umfangreiche Binnenwanderung stattfindet. So führt beispielsweise die Verlagerung oder Neugründung der Produktionsstätte eines großen Unternehmens, zusammen mit der Ansiedlung zahlreicher Zulieferer, zur Schaffung vieler Arbeitsplätze. Für diese müssen in der Region Wohnungen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig sinkt die Nachfrage nach Wohnungen in den Regionen, aus denen die Beschäftigten weggezogen sind. Die Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage in einzelnen Regionen können somit sehr groß sein.

### Im Osten mehr Fertigstellungen pro Kopf als im Westen

Ein Spitzenwert der Fertigstellungsquoten von aktuell 5,6 Wohnungen je 1 000 Einwohner, wie er 2010 für die Schweiz vorhergesagt wird, liegt also durchaus in einem nicht überzogenen Rahmen. 2009 war noch Spanien der Spitzenreiter. Damals wurden dort neun Wohneinheiten pro 1 000 Einwohnern neu errichtet. Auch der Durchschnittswert für alle 19 Euroconstruct-Länder hat sich merklich verringert. 2007 wurde noch eine Quote von fast sechs Wohnungen je 1 000 Einwohner erreicht. In diesem Jahr dürfte dieser Durchschnittswert dagegen bei etwa 3,2 Wohneinheiten je 1 000 Einwohner liegen. In Westeuropa wird die Fertigstellungsquote vermutlich 3,1 und in Osteuropa 3,8 Wohnungen je 1 000 Einwohner erreichen.

Der Einbruch im spanischen Wohnungsbau wird vereinzelt bereits mit der desolaten Situation in Deutschland verglichen. Hierzulande wurde im vergangenen Jahr mit der Fertigstellung von nur noch 136 518 Wohnungen in

neuen Wohngebäuden der niedrigste Wert seit mehr als 50 Jahren verzeichnet. Es wird dann die Frage gestellt, ob in Spanien, nach dem Ende des Wohnungsbaubooms, nun ebenfalls viele Jahre mit schwacher – oder gar weiter rückläufiger – Wohnungsnachfrage gerechnet werden muss.

### Langfristanalyse für Deutschland und Spanien

Um diese Frage zu beantworten, ist es vorteilhaft, die Entwicklung in diesen beiden Ländern über einen längeren Zeitraum hinweg zu analysieren. So belebte sich die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland in der ersten Hälfte der neunziger Jahre merklich – nachdem es in Westdeutschland nur wenige Jahre zuvor noch so aussah, als würde der Wohnungsbau spürbar an Bedeutung verlieren. 1987 und 1988 rutschte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen nämlich unter die Marke von 200 000. Die damals aktuellen Bevölkerungsprognosen zeigten Deutschland als »aussterbende« Nation. Wer wollte da noch in Wohnungen investieren? Und im damaligen Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurden Pläne diskutiert, die gesamte Bauförderung einschließlich des sozialen Wohnungsbaus einzustellen.

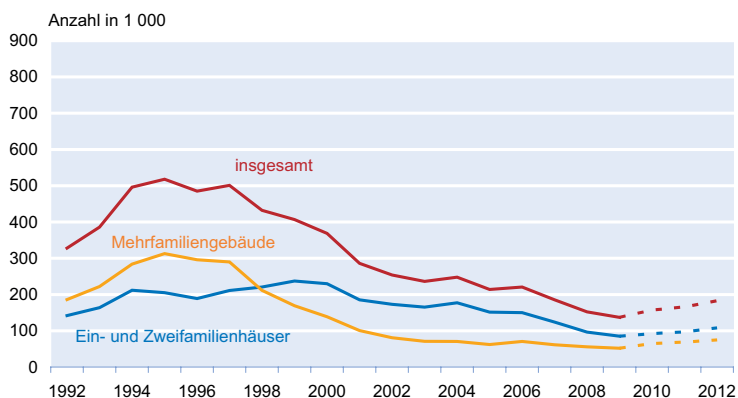
Mit der Wiedervereinigung wurden die Weichen jedoch neu gestellt. Um die Wohnungsversorgung in Ostdeutschland zu verbessern, musste möglichst rasch der Wohnungsneubau stimuliert werden. Dies erfolgte durch das Fördergebietsgesetz, wonach bereits im Jahr der Fertigstellung bis zu 50% der Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht werden konnten. Aber auch in Westdeutschland gab es bis Ende 1995 vortreffliche steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. So konnten bei der Erstellung von Wohngebäuden bereits in den ersten zehn Jahren 58% der Herstellungskosten als AfA geltend gemacht werden. Die Konditionen waren demnach nur geringfügig schlechter als für Wohnungsbauinvestitionen in Ostdeutschland (60% AfA in zehn Jahren).

Nach dieser intensiven Steuer-induzierten Förderung hätte sich die Wohnungsnachfrage eigentlich bereits spürbar abkühlen müssen. Die für die Wohnungsnachfrage besonders wichtige Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen schrumpfte nämlich in weniger als zehn Jahren um fast 40%. Durch die Einführung der Eigenheimzulage ab 1996 kam es jedoch noch einmal zu einem Nachfrageschub, der allerdings nach rund drei Jahren verpuffte (vgl. Abb. 7).

### Kräftig steigende Immobilienpreise in Spanien

Schon der merkliche Anstieg der Wohnungsneubautätigkeit im Verlauf der neunziger Jahre wurde in Spanien in erster

**Abb. 7**  
**Wohnungsfertigstellungen in Deutschland**



Quelle: Euroconstruct.

Linie von steigenden Immobilienpreisen getragen. Es gab zur selben Zeit zwar auch in Deutschland Preisanhebungen bei neu errichteten Wohngebäuden. Die Verteuerung konzentrierte sich allerdings im Wesentlichen auf Objekte in Ostdeutschland, die westdeutschen Investoren mit Spitzensteuersätzen angeboten wurden. Diese Ausreißer passten sich aber relativ bald dem allgemeinen Immobilienpreinsniveau an.

In Spanien stiegen demgegenüber die Preise für Wohnimmobilien in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre um durchschnittlich 5% p.a., ab 2001 sogar zweistellig. Hier dürfte spätestens ab der Einführung des Euro im Jahr 2002 ein »Dreiklang« für eine atemberaubende Entwicklung gesorgt haben. Seit der Mitte der neunziger Jahre näherten sich die Zinssätze der späteren Euroländer an, wobei vor allem in den südeuropäischen Ländern die Zinsen spürbar sanken. Die Finanzierungskonditionen waren somit plötzlich in Spanien für viele potentielle Investoren unvorstellbar günstig.

Dadurch wurde auch die Wohnungsnachfrage kräftig stimuliert, was konsequenterweise bald zu noch größeren Preissteigerungen an den Immobilienmärkten führte. Bei Zinsen in der Größenordnung von lediglich 4% und zweistellig kletternden Immobilienpreisen musste weitere Nachfrage entstehen. Das Zusammenspiel von niedrigen Zinsen sowie steigenden Preisen und zunehmender Nachfrage konnte sich viele Jahre fortsetzen. Allein in den fünf Jahren 2001 bis 2005 verdoppelten sich die Preise für Wohnimmobilien, die Zahl der Wohnungsfertigstellung stieg von rund einer halben Million auf knapp 700 000 Einheiten (vgl. Abb. 8). Im Jahr 2007 wurde mit rund 800 000 Fertigstellungen der Spitzenwert er-

reicht, kurz darauf – im Frühjahr 2008 – markierten die Preise ihren Gipfelpunkt. Nach den Daten der Europäischen Zentralbank waren damals die Preise für neue Wohnungen 126% höher als sieben Jahre zuvor.

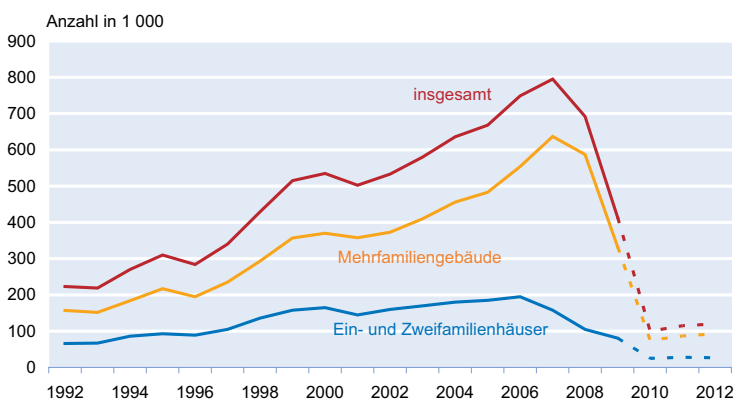
### Schrumpfende Bevölkerung in Deutschland seit 2003

Ostdeutschland weist schon seit Beginn der neunziger Jahre einen Bevölkerungsrückgang auf. In Westdeutschland waren dagegen in den Jahren 1989 bis 1992 umfangreiche Zuzüge zu registrieren. So stieg die Bevölkerungszahl in Westdeutschland allein in diesen vier Jahren vor allem durch Zuzüge aus Ostdeutschland sowie osteuropäischen Ländern um 3,6 Millionen an. In Deutschland insgesamt wuchs die Bevölkerung in den Jahren 1993 bis 2002 noch um durchschnittlich 0,2% pro Jahr. Seit 2003 nimmt die Bevölkerung sogar ab.

Auch in Spanien war die Bevölkerungsentwicklung zunächst eher verhalten. So nahm die Einwohnerzahl im Verlauf der neunziger Jahre lediglich um gut 100 000 Personen pro Jahr zu, was einem Zuwachs von rund 0,3% entsprach. Im darauf folgenden Jahrzehnt avancierte Spanien jedoch zum Land mit der höchsten Bevölkerungszunahme in Europa: In der Zehnjahresperiode 2000 bis 2009 kletterte die Zahl der Bevölkerung jährlich um im Durchschnitt 640 000 Personen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Zunahme um rund 11/2% pro Jahr.

Dass eine Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit stark vom Bevölkerungszuwachs getragen wird bzw. wurde lässt sich recht gut an der Struktur der erstellten Wohngebäude ablesen. So dominierten in Deutschland lediglich bis 1997 die

**Abb. 8**  
**Wohnungsfertigstellungen in Spanien**



Quelle: Euroconstruct.

Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamiliengebäuden. In Spanien ist der Geschoßwohnungsbau demgegenüber in allen Jahren des Untersuchungszeitraums mindestens doppelt so groß wie der Ein- und Zweifamilienhausbau. In Zahlen ausgedrückt heißt das: In Deutschland wurden in der 18-Jahres-Periode bis 2009 im Durchschnitt rund 325 000 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. Davon entfielen gut 53% auf Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden.

**In Spanien dominiert der Geschoßwohnungsbau**

Von den fast 500 000 Wohnungen, die im selben Zeitraum pro Jahr in Spanien gebaut wurden, entfielen dagegen nur rund halb so viele in Ein- und Zweifamilienhäusern (27%). Der Wohnungsneubau wurde – und wird – in Spanien also eindeutig vom Geschoßwohnungsbau dominiert. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der größte Teil der Wohnungen, der in den letzten Jahren für den Tourismus oder als Ferienwohnung/Zweitwohnung für Nicht-Spanier errichtet wurden, in den Bereich des Geschoßwohnungsbaus fällt.

Bezieht man die Zahl der Wohnungsfertigstellungen auf die jeweilige Zahl der Einwohner, dann zeigt sich, dass es in Deutschland selbst in der kräftigsten Phase der Wohnungsbautätigkeit im Gefolge der Wiedervereinigung so gut wie keinen »Boom« gegeben hat – zumindest wenn man die Entwicklung in Spanien gegenüberstellt. So wurden in Deutschland selbst in den Jahren 1994 bis 1997 nur rund sechs Wohnungen je 1 000 Einwohner fertig gestellt (vgl. Abb. 9). Diese Werte wurden in Spanien selbst in den Jahren mit noch moderater Neubautätigkeit – in der ersten Hälfte der neunziger Jahre – übertroffen.

Während in den 18 Euroconstruct-Ländern ohne Spanien bis 2000 jährlich nahezu konstant rund vier Wohnungen

pro 1 000 Einwohner gebaut wurden, kletterte der Wert für Spanien bereits auf das Dreifache. Im daran anschließenden Superboom mit in der Spitze 800 000 Fertigstellungen im Jahr 2007 wurden 18 Wohnungen je 1 000 Einwohner fertig gestellt. Ab der Mitte des Jahrzehnts belebte sich die Wohnungsneubautätigkeit auch in einigen anderen europäischen Ländern nicht unerheblich, z.B. in Irland, Polen, Frankreich oder dem Vereinigten Königreich. Der Durchschnittswert für die 18 Euroconstruct-Länder ohne Spanien stieg dadurch 2006 erstmals deutlich über die Marke von vier Fertigstellungen je 1 000 Einwohner.

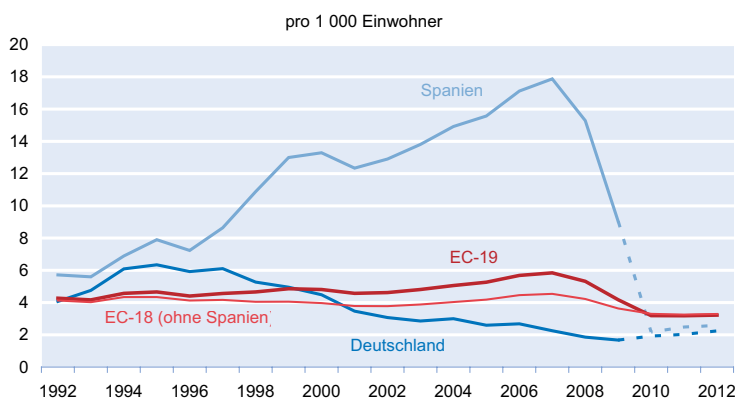
Die Entwicklung des Wohnungsneubaus in Deutschland und Spanien weist somit im Vergleich der letzten knapp 20 Jahre kaum Gemeinsamkeiten auf. Der kleine »Boom« in Deutschland zu Beginn der neunziger Jahre war im Wesentlichen erfreulichen Vorgaben im Steuerrecht geschuldet. Als diese Effekte verschwanden – und schließlich auch noch die altersmäßig wichtigste Nachfragergruppe schrumpfte – konnte der schleichende Rückgang beim Bau neuer Wohnungen nicht mehr aufgehalten werden.

**Eine Million leer stehender Wohnungen in Spanien**

In Spanien erhöhte sich in 18 Jahren die Bevölkerung um rund sieben Millionen Einwohner. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 18%. Allein aus diesem Grund war eine kräftige Neubautätigkeit absolut notwendig. Zu der Zuspitzung der Nachfrage führten allerdings letztlich die traumhaften Finanzierungskonditionen, die das Doppelpass-Spiel von steigender Nachfrage und Preisen ermöglichten. Das Spiel funktionierte so gut – und so lange – dass am Ende nicht nur die Preise »in den Himmel« wuchsen sondern auch über eine Million leer stehender Wohnungen auf dem Markt waren. Die hohe Wohnungsbautätigkeit konnte nicht langsam zurückgefahren werden sondern verfiel innerhalb von wenigen Monaten. In diesem Jahr werden in Spanien voraussichtlich nur noch 100 000 Wohnungen fertig gestellt; dies entspricht rund einem Achtel des Wertes von 2007.

Was die zukünftige Entwicklung betrifft, so dürfte diese mittelfristig sowohl für Deutschland als auch für Spanien nicht ungünstig ausfallen. In Deutschland kann auch weiterhin mit keiner echten Hilfestellung von Seiten des Staates gerechnet werden. Positiv ist allerdings zu werten, dass der kräftige Rückgang bei den 25- bis 35-Jährigen mittlerweile abgeschlossen ist – und damit nicht weiter bremsend auf die Wohnungsnachfrage wirkt. Durch die schwache Neubautätigkeit über viele Jahre hinweg existiert in

**Abb. 9**  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> je Einwohner in Spanien und Deutschland**



Quelle: Eurostat; Euroconstruct.

<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden.

einigen wachstumsstarken Regionen sogar bereits Wohnungsmangel.

In Spanien wird es zwar einige Jahre dauern, bis das Gros der Leerstände abgebaut ist – und sich auch die Preise wieder normalisiert haben. Sollte allerdings das kräftige Bevölkerungswachstum anhalten – Experten gehen von einer Erhöhung um im Durchschnitt 200 000 bis 250 000 Personen pro Jahr aus, d.h. einem Anstieg um rund 1/2% pro Jahr – dann sollte bereits in wenigen Jahren das derzeitige Fertigstellungsniveau wieder deutlich übertroffen werden. Eine lang anhaltende Schwächephase wie in Deutschland dürfte es somit in Spanien nicht geben.

### Literatur

Euroconstruct (2010a), *Country Report: Macroeconomic Trends and Forecasts for the European Construction Market to 2012, Special Topic: Recovery Strategies – Positioning the Industry for the Upturn – 69th Euroconstruct Conference Dublin 2010, Dublin Castle, 24th & 25th June 2010*. Hrsg. DKM Economic Consultants, Dublin.

Euroconstruct (2010b), *Summary Report: Macroeconomic Trends and Forecasts for the European Construction Market to 2012, Special Topic: Recovery Strategies – Positioning the Industry for the Upturn – 69th Euroconstruct Conference Dublin 2010, Dublin Castle, 24th & 25th June 2010*. Hrsg. DKM Economic Consultants, Dublin.