

Der europäische Wohnungsbau befindet sich in einer gewaltigen Schrumpfkur. 2008 und 2009 verringerte sich das Bauvolumen in den 19 von der Euroconstruct-Gruppe¹ analysierten Länder bereits um rund ein Fünftel. In diesem Jahr wird ein weiterer Rückgang der Wohnungsbauaktivitäten um insgesamt rund 2% erwartet. Mit insgesamt nur noch rund 580 Mrd. € fällt damit 2010 das Wohnungsbauvolumen in Europa auf das Niveau des Jahres 1995 zurück. Erst 2011 dürfte die Wohnungsnachfrage wieder ansteigen.

Während die Bauleistungen im Bestand im Zeitraum zwischen 2008 bis 2010 voraussichtlich um 4% schrumpfen werden, dürften die Maßnahmen im Wohnungsneubau mit insgesamt rund 36% förmlich einbrechen. Der weitaus größte Teil dieser Korrektur erfolgte bereits in den Jahren 2008 und 2009, so dass der Abbau der enormen Überkapazitäten beinahe abgeschlossen ist. Gerade die Firmen des Bauhauptgewerbes mussten in erheblichem Umfang Personal freisetzen, was die Lage auf den Arbeitsmärkten weiter verschlechtert hat. Im Gegensatz dazu ist das Ausbaugewerbe noch glimpflich davon gekommen.

In den Jahren vor 2008 gehörte der Bausektor, und insbesondere der Wohnungsbau, zu den Wachstumsmotoren der europäischen Wirtschaft. Der traditionell prozyklische Charakter der Baubranche kam allerdings auch durch die Verschärfung der durch die internationale Finanzkrise hervorgerufenen Rezession zum Tragen. Dieses Mal spielte jedoch die Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien eine entscheidende Rolle. Für die Überproduktion an Neubauten in einigen Ländern war nämlich im Wesentlichen ein rasanter Preisanstieg verantwortlich. Die schließlich einsetzende Preiskorrektur ließ die Nachfrage nach Wohnungen stark sinken. In Ländern, in denen in den vergangenen Jahren keine Preisübertreibungen zu verzeichnen waren, ist die Situation deshalb deutlich weniger kritisch als etwa in Spanien oder Irland.

Der europäische Wohnungsbau befand sich seit dem Beginn der 1990er Jahre in einem nahezu kontinuierlichen Aufwärtstrend. Kleinere Konsolidierungen gab es lediglich in drei Jahren. 1993 »schwächelten« insbesondere die vier analysierten osteuropäischen Länder;

2001 und 2002 ging der Rückgang zum größten Teil auf das Konto Deutschlands. Dort waren die Wohnungsbauinvestitionen in beiden Jahren um jeweils rund 6% rückläufig und drückten damit das gesamteuropäische Ergebnis in den negativen Bereich.

In den 16 Jahren von 1991 bis 2007 kletterten die Investitionen in Wohngebäude von rund 537 Mrd. € bis auf rund 729 Mrd. € (in Preisen von 2008). Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von rund 2%.

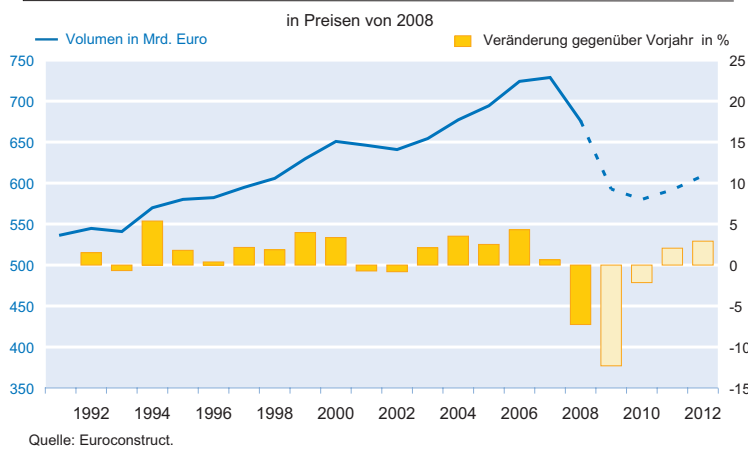
Massiver Rückgang im Wohnungsbau 2008 und 2009

Allein in zwei Jahren – 2008 und 2009 – musste ein großer Teil dieses »Wachstums« wieder abgegeben werden. Nach den aktuell vorliegenden Daten sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2008 um rund 7%, 2009 dürfte das Minus sogar etwa 12% erreicht haben. Auch in diesem Jahr wird die Schrumpfkur noch an-

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 68. Euroconstruct-Konferenz, die am 27. November 2009 in Zürich durchgeführt wurde. Die 69. Euroconstruct-Konferenz ist für den 25. Juni 2010 in Dublin 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
Wohnungsbauvolumen in Europa 1991–2012



halten (-2,1%). Das insgesamt realisierte Bauvolumen wird dadurch innerhalb von nur zwei Jahren wieder auf das Niveau des Jahres 1995 zurückgeworfen. Kleinere Erholungen werden für 2011 (+2%) sowie 2012 (+3%) prognostiziert (vgl. Abb. 1).

Der Wohnungsbau war über viele Jahre hinweg der absolute Outperformer unter den drei Bausparten Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau und Tiefbau. Innerhalb von 15 Jahren erhöhte sich der Anteil des Wohnungsbauvolumens an den gesamten Bauinvestitionen von 43% im Jahr 1991 auf 48% im Jahr 2006. Die beiden übrigen Bausparten mussten – trotz respektabler Zuwächse in dieser Periode – Anteile abgeben. So verringerte sich im gleichen Zeitraum der Anteil des Nichtwohnhochbaus um 3 Prozentpunkte von 34 auf 31% und der des Tiefbaus um 2 Prozentpunkte von 23 auf 21%.

In der hier analysierten Periode 2008 bis 2012 wird sich jedoch der bislang kleinste Bereich am besten entwickeln – der Tiefbau. Der Anteil des Tiefbaus am gesamten Bauvolumen wird nämlich in nur vier Jahren von 22% (2008) auf 25% (2012) klettern. Sowohl der Wohnungsbau (44% im Jahr 2012 nach 45% im Jahr 2008) als auch der Nichtwohnhochbau (31% im Jahr 2012 nach 33% im Jahr 2008) werden deutlich an Boden verlieren.

In den 15 westeuropäischen Ländern wird das Wohnungsbauvolumen zwischen 2008 und 2012 von 655 auf 587 Mrd. € zurückgehen, in den vier osteuropäischen Ländern hingegen von 21 auf 22 Mrd. € ansteigen. Dabei werden sich die Anteilswerte am gesamten Bauvolumen in West-

europa von 47 auf 46% verringern. In Osteuropa spielt der Wohnungsbau demgegenüber eine deutlich geringere Rolle. Mit 21% im Jahr 2012 – nach 26% im Jahr 2008 – ist der Anteil gerade einmal halb so groß wie in Westeuropa.

Der europäische Wohnungsbau wies 2008 ein Volumen in Höhe von 676 Mrd. € auf. Davon entfielen bereits 73% auf die fünf großen westeuropäischen Länder Deutschland (21%), Frankreich (15%), Italien (14%), Spanien (12%) und Großbritannien (11%). Weitere 17% der Bauleistungen wurden in den sechs anderen, kleineren westeuropäischen Ländern erbracht. 7% entfielen auf die vier skandinavischen Staaten und 3% auf die vier osteuropäischen Länder.

Deutschland »gewinnt« Anteile

Im Prognosezeitraum gibt es vor allem eine spektakuläre Veränderung: Bei einer Verringerung des gesamten Volumens um rund 10% auf 609 Mrd. € im Jahr 2012 wird der Anteil Spaniens von 12 auf 8% schrumpfen. Daneben wird nur noch der Anteil der kleineren westeuropäischen Länder zurückgehen – vor allem aufgrund der schwachen Entwicklung in Irland, Portugal und den Niederlanden. Der große »Gewinner« wird – trotz nur geringer Zuwächse – Deutschland sein.

Nachdem jahrelang von beeindruckenden Wachstumsraten berichtet werden konnte, fristet nun der Wohnungsbau ein

Tab. 1
Wohnungsbauvolumen in Europa nach Ländern 2008 bis 2012

Land	Prozentuale Veränderung 2012 gegenüber 2008	
Norwegen	10,7	moderater Anstieg
Polen	10,2	
Schweiz	7,7	
Ungarn	4,8	leichte Belebung
Deutschland	3,9	
Schweden	2,5	
Österreich	-2,4	leichter Rückgang
Finnland	-4,8	
Frankreich	-4,9	
Großbritannien	-5,7	starker Rückgang
Tschechien	-7,6	
Dänemark	-7,7	
Belgien	-8,3	
Italien	-8,7	
Slowakei	-13,5	
Niederlande	-16,7	»dramatischer« Rückgang
Portugal	-37,1	
Spanien	-42,2	
Irland	-53,8	

Quelle: Euroconstruct.

Schattendasein. Es gibt nur wenige Länder, in denen das Wohnungsbauvolumen 2012 größer sein wird als 2008. Während der Wohnungsbau in Norwegen und Polen in diesem Zeitraum zweistellig wachsen dürfte, ist beispielsweise für Deutschland von einer moderaten Belebung von etwa 4% auszugehen. In Frankreich wird das Wohnungsbauvolumen dagegen in den kommenden Jahren insgesamt um rund 5% und in Italien um nahezu 9% abnehmen. In fünf Ländern dürften die Investitionen sogar zweistellig schrumpfen. Besonders dramatisch werden vermutlich die Rückgänge in Portugal (-37%), Spanien (-42%) und Irland (-54%) ausfallen (vgl. Tab. 1).

Der Wohnungsbau wird in Europa bis 2012 also sowohl in absoluten Größen (609 Mrd. € 2012 nach 676 Mrd. € 2008) als auch anteilmäßig an den gesamten Bauinvestitionen zurückgehen.

Zahl der Fertigstellungen stabilisiert sich 2010 und 2011

Der Bau neuer Wohnungen erreichte in Europa im Jahr 2007 mit 2,62 Mill. Fertigstellungen eine neue Bestmarke. Davon entfielen 1,59 Mill. Einheiten auf Mehrfamiliengebäude und 1,03 Millionen auf Ein- und Zweifamiliengebäude. 2008 erfolgte bereits ein Rückgang auf 2,39 Mil. Wohneinheiten. 2010 und 2011 dürften nur noch 1,45 Mill. Wohnungen fertiggestellt werden: jeweils rund 650 000 in Ein- und Zwei-

familiengebäuden und rund 800 000 in Mehrfamiliengebäuden (vgl. Tab. 2).

Es ist müßig, die Schuld für diese deprimierende Entwicklung auf das Platzen der Immobilienpreisblase in den Vereinigten Staaten, der anschließenden Lehman-Pleite oder die darauf folgende weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise zu schieben. Denn gerade in dem europäischen Land, in dem sich der Einbruch im Wohnungsbau am deutlichsten vollzieht, nämlich Spanien, hielten die Banken – bedingt durch eine hervorragende Bankenaufsicht – nur in minimalem Umfang die mittlerweile weltweit bekannten »toxischen« Papiere, z.B. CDO (Collateralized Debt Obligations).

Verantwortlich für die derzeitigen Korrekturen auf den europäischen Wohnungsmärkten sind vielmehr in erster Linie die in den letzten Jahren spürbar gestiegenen Preise für Wohnimmobilien. Zu nennen sind hierbei Länder wie Spanien, Großbritannien, Frankreich, Irland oder auch Schweden. Die Hoffnung auf einen raschen Wertzuwachs veranlasste sogar zahlreiche Haushalte zum Erwerb eines für sie eigentlich zu großen Objekts. Die scheinbar ungetrübt Gewinnaussichten riefen zunehmend auch Spekulanten auf den Plan, die die Baunachfrage zusätzlich anheizten. Das Ende der Immobilienpreisrallye ließ viele Haushalte schließlich erkennen, dass sie sich finanziell übernommen hatten. Die Überproduktion der vergangenen Jahre wird den Neubau für einige Zeit belasten. Im Zusammenhang mit diesen Entwicklungen stellt insbesondere Deutschland eine positive

Tab. 2
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2008 bis 2012

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2012/2008
	2008	2009	2010	2011	2012	
Belgien	51,7	48,4	42,4	40,0	36,5	- 29,4
Dänemark	20,0	14,0	16,0	14,0	14,0	- 30,0
Deutschland	152,3	140,0	137,2	149,5	176,2	15,7
Finnland	30,5	23,5	19,5	22,0	22,5	- 26,2
Frankreich	397,0	334,0	313,0	323,0	327,0	- 17,6
Großbritannien	167,6	167,0	133,0	153,0	183,0	9,2
Irland	51,3	17,0	10,0	10,0	12,5	- 75,6
Italien	278,2	244,3	190,3	159,0	148,7	- 46,5
Niederlande	78,9	72,3	63,9	61,2	61,6	- 21,9
Norwegen	28,6	23,0	19,0	25,0	29,0	1,4
Österreich	46,7	43,3	39,2	36,3	35,1	- 24,8
Portugal	56,8	52,0	38,5	21,2	20,6	- 63,7
Schweden	33,2	21,6	17,3	20,3	26,0	- 21,7
Schweiz	44,2	46,0	48,2	49,6	50,3	13,8
Spanien	692,0	380,0	120,0	110,0	135,0	- 80,5
Westeuropa (EC-15)	2 129,0	1 626,4	1 207,5	1 194,1	1 278,0	- 40,0
Polen	165,2	177,5	170,0	180,0	185,0	12,0
Slowakei	17,2	15,8	15,0	14,7	16,0	- 7,0
Tschechien	38,2	35,8	31,0	29,1	31,6	- 17,3
Ungarn	36,1	32,0	27,0	32,0	35,0	- 3,0
Osteuropa (EC-4)	256,7	261,1	243,0	255,8	267,6	4,2
Insgesamt	2 385,7	1 887,5	1 450,5	1 449,9	1 545,6	- 35,2

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

Quelle: Euroconstruct.

Ausnahme dar. Seit vielen Jahren stagnieren hier die Immobilienpreise und der Wohnungsbau zeigt alles andere als Anzeichen von Überhitzung.

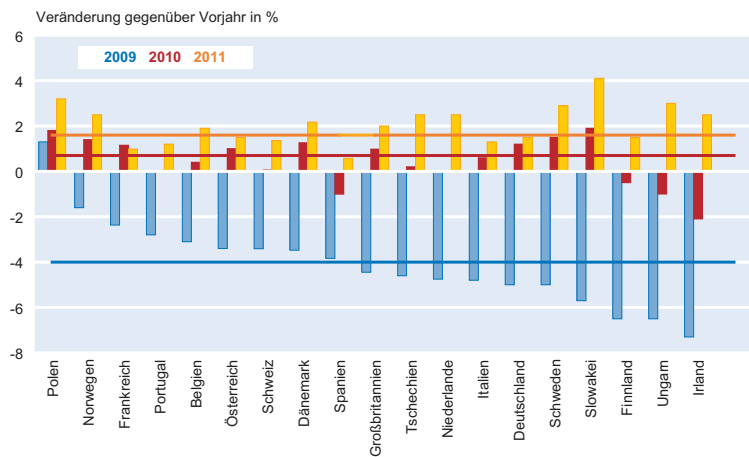
Wichtige Einflussfaktoren im Wohnungsneubau

Die Wohnungsneubautätigkeit wird im Allgemeinen – neben der Entwicklung der Hypothekenzinsen sowie der Entwicklung der Immobilienpreise – ganz wesentlich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (BIP) sowie der weiteren Entwicklung der Arbeitslosigkeit und der Einwohnerzahlen beeinflusst.

Das Jahr 2009 war von einem besonders kräftigen Einbruch der Wirtschaft gekennzeichnet. Während in den meisten Ländern bereits 2010 wieder ein moderates Wachstum erwartet wird, dürfte es in Irland, Spanien, Ungarn und Finnland auch 2010 noch abwärts gehen (vgl. Abb. 2). 2011 wird das Bruttoinlandsprodukt dann wieder überall ansteigen. Die Wachstumsraten dürften zwischen 1/2 und 4% betragen. Die wirtschaftliche Erholung wird sich den Prognosen zufolge 2012 fortsetzen, wobei Zuwächse zwischen 1 1/2 und 5 1/2% erreicht werden sollten.

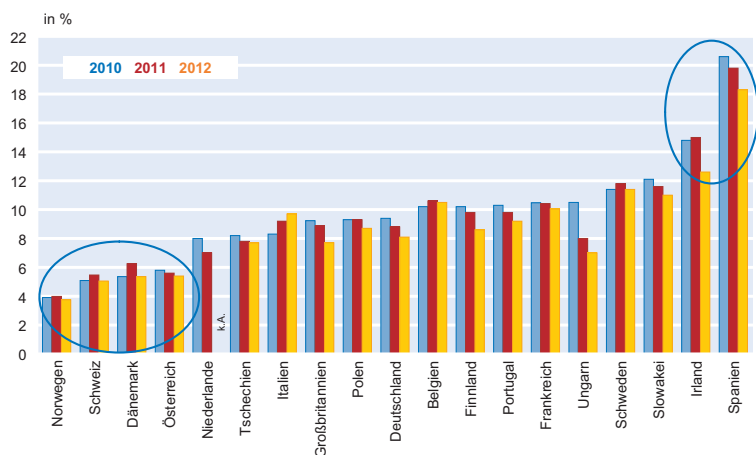
Hinsichtlich der Arbeitslosigkeit lassen sich drei Gruppen von Ländern unterscheiden. So dürften 2010 die Länder Norwegen, Schweiz, Dänemark und Österreich lediglich Arbeitslosenquoten zwischen 4 und 6% aufweisen (vgl. Abb. 3). Insgesamt hält sich der erfolgte Anstieg allerdings in Grenzen, so dass die Aussichten für den Wohnungsbau vergleichsweise gut bleiben. Die zweite Gruppe umfasst 13 Länder, deren Quoten 2010 zwischen 8 und 12% liegen dürften. Während für Italien im Prognosezeitraum von einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit auszugehen ist, sollte sich die Lage in Ländern wie Ungarn, Finnland oder Großbritannien entspannen. Bleibt eine Erholung auf dem Arbeitsmarkt aus, wie dies beispielsweise auch für Frankreich oder Belgien zu befürchten ist, belastet dies die zukünftige Wohnungsbaunachfrage. Die dritte Gruppe beinhaltet Länder mit exorbitant hohen Arbeitslosenquoten. In Irland wird die Arbeitslosigkeit bis 2011 auf rund 15% an-

Abb. 2
Wirtschaftswachstum in Europa nach Ländern 2009–2011



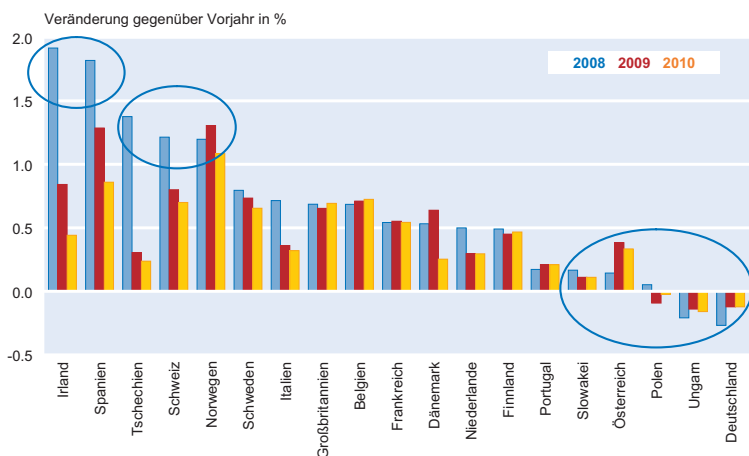
Quelle: Euroconstruct.

Abb. 3
Arbeitslosenquoten in Europa nach Ländern 2010–2012



Quelle: Euroconstruct.

Abb. 4
Bevölkerungsentwicklung in Europa nach Ländern 2008–2010



Quelle: Euroconstruct.

wachsen, in Spanien dürfte sie 2010 mit über 20% ihren Höhepunkt erreichen. In beiden Ländern ist der Wohnungsbau bereits kräftig eingebrochen. Mittelfristig dürften hier vom Arbeitsmarkt eher negative Impulse auf den Bausektor ausgehen.

Eine stetige Zunahme der Bevölkerung, sei es aufgrund einer hohen Geburtenrate oder durch starke Zuwanderung, steigert die Wohnungsnachfrage und begünstigt damit die Neubautätigkeit. In Irland und Spanien dürfte das hohe Bevölkerungswachstum 2008 von nahezu 2% bis 2010 allerdings merklich absinken (vgl. Abb. 4). Dies hat unter anderem damit zu tun, dass infolge der heimischen Wirtschaftskrise die Zuwanderung aus dem Ausland merklich nachlässt bzw. mobile Arbeitskräfte das Land verlassen. Daneben wiesen Tschechien, die Schweiz und Norwegen 2008 eine verhältnismäßig hohe Steigerung der Bevölkerung von mehr als 1% p.a. auf. In Tschechien war dies auf eine wirtschaftlich motivierte Zuwanderung etwa aus der Slowakei oder der Ukraine zurückzuführen.

Länder, in denen die Bevölkerungsentwicklung im vergangenen Jahr die Wohnbautätigkeit kaum oder sogar negativ beeinflusst hat, sind Portugal, die Slowakei, Österreich, Polen, Ungarn und Deutschland. Zumindest in Österreich wird bis 2010 mit einer wachsenden Zahl von Zuwanderern gerechnet, was sich in einem spürbaren Bevölkerungswachstum niederschlagen dürfte. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass in vier der fünf großen Länder weiterhin ein spürbar positiver Einfluss vonseiten der Demographie besteht.

Erholung des europäischen Wohnungsneubaus lässt auf sich warten

Bei einer Zusammenfassung der Daten für die einzelnen Länder ergeben sich für »Europa« – nach den Prognosen der Euroconstruct-Experten – folgende Entwicklungen:

- Die Arbeitslosigkeit ist seit 2007 kräftig angestiegen. Trotz der für 2011 prognostizierten Entspannung der Lage auf den Arbeitsmärkten dürfte die Arbeitslosenquote auch 2012 noch bei mehr als 10% liegen.
- Das Bevölkerungswachstum wird sich in den nächsten Jahren aufgrund der geringeren Zuwanderung verlangsamen. Die europäische Bevölkerung dürfte bis 2012 mit einer Rate von jährlich rund 0,35% – statt 0,5% – zunehmen.
- Mit der Entscheidung für den Euro als Gemeinschaftswährung kam es nicht nur zu einer Zinskonvergenz, sondern in etlichen Ländern auch zu einem deutlich niedrigeren Zinsniveau. Zwischen 2000 und 2005 ist die Finanzierung über Wohnungsbaukredite demnach immer günstiger geworden. Bis zum Ende des Prognosezeitraums

sollten die langfristigen Zinsen moderate 4 bis 5% betragen.

- Einen besonders wichtigen Einflussfaktor stellen die Preise für Wohnimmobilien dar. Diese dürften im europäischen Durchschnitt noch bis 2010 rückläufig sein, wobei in einigen Ländern sogar erhebliche Preiskorrekturen erfolgen werden. Ein kräftiges Wachstum zwischen 6 und 8% – wie in den vergangenen Jahren – dürfte in den nächsten Jahren wohl kaum zu erwarten sein.

Insgesamt sind die Vorzeichen für eine rasche Erholung des europäischen Wohnungsbaus nicht allzu gut. Die gestiegene Arbeitslosigkeit, merkliche Preiskorrekturen und ein gedrosseltes Bevölkerungswachstum hemmen die Bau nachfrage. Da nützt es wenig, dass die Finanzierungszinsen weiterhin auf einem erträglichen Niveau liegen. Dafür sind die Banken bei der Vergabe von Krediten wesentlich vorsichtiger geworden und fordern unter anderem mehr Sicherheiten.

Anhand der Beschreibung der vier wichtigsten Einflussfaktoren in drei ausgewählten Wohnungsmärkten werden im Folgenden Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsbaus bis 2012 gemacht.

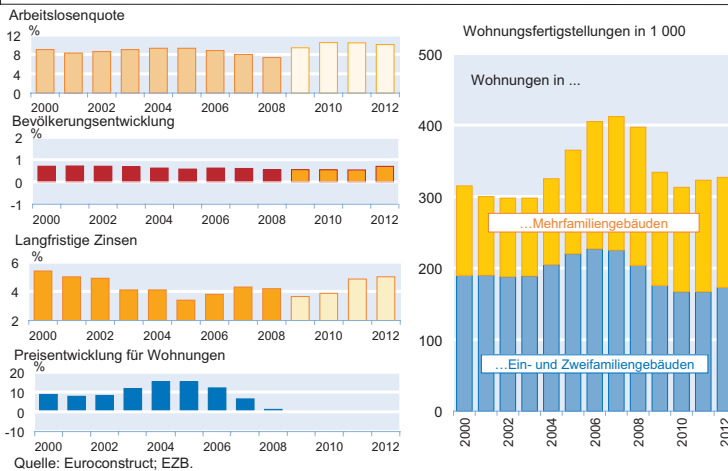
Stabile Fertigstellungszahlen in Frankreich erwartet

Frankreich erfüllt aufgrund seiner Wohnbautätigkeit in den letzten Jahrzehnten eine gewisse Vorbildfunktion. So werden hier jedes Jahr im Durchschnitt rund fünf bis sechs Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt. Mit einer solchen Neubautätigkeit kann nicht nur die aus dem Bevölkerungswachstum resultierende Wohnungsnachfrage befriedigt, sondern gleichzeitig die Überalterung des Gebäudebestands wirkungsvoll verhindert werden.

Der deutliche Anstieg der Fertigstellungszahlen zwischen 2004 und 2007 beruht auf der kombinierten Wirkung aus stark steigenden Immobilienpreisen, kontinuierlichem Bevölkerungswachstum, niedrigen Zinsen und einer ab 2006 sinkenden Arbeitslosigkeit. In den »Spitzen«-Jahren 2006 bis 2008 wurden jeweils rund 400 000 neue Wohnungen errichtet (vgl. Abb. 5).

Für die kommenden Jahre wird dagegen nur mit einem Neubau von jeweils gut 300 000 Wohneinheiten gerechnet. Gründe hierfür sind vor allem der deutliche Anstieg der Arbeitslosigkeit sowie rückläufige Immobilienpreise, vor allem für ältere Gebäude. Auch muss die Mehrproduktion der letzten drei Jahre erst noch vom Markt absorbiert werden. Zudem belastet die zurückhaltendere Kreditvergabe der Banken.

Abb. 5
Wohnungsfertigstellungen und wichtige Einflussfaktoren in Frankreich 2000–2012



Zur Stabilisierung des Neubausektors hat die Regierung deshalb einige Maßnahmen ergriffen. Hierbei ist etwa die bis Ende 2010 laufende Verdoppelung der Null-Prozent-Darlehen für den Erwerb von Neubauwohnungen durch Erstkäufer zu nennen. Überdies erhält der Käufer einer neu errichteten Mietwohnung nach dem so genannten »Scellier-Gesetz« einen Steuererlass. Dieser beträgt 25% des Kaufpreises, wobei die Vergünstigung gleichmäßig auf neun Jahre verteilt wird. Diese Regelung gilt für Wohnungen, die bis Ende 2010 erworben werden. Für die Jahre 2011 und 2012 sinkt der Steuerbonus dann auf 20%. Weiterhin dürften sich der kurzfristige Bau von 30 000 Sozialwohnungen sowie die Forcierung des Nationalen Programms zur Stadterneuerung positiv auf die Wohnbautätigkeit auswirken. All diese Maßnahmen sollten – trotz Wirtschaftskrise – eine Stabilisierung der Fertigstellungszahlen bei gut 300 000 Wohnungen pro Jahr ermöglichen.

ge gab der Wohnungsnachfrage allerdings noch einmal für einige Jahre einen Schub. Mittlerweile wurde die Wohnungsbauförderung auf ein Minimum zusammengestrichen. So wird seit Anfang 2006 auch keine Eigenheimzulage mehr gewährt. Darüber hinaus ist seitdem nur noch eine lineare, statt einer degressiven Abschreibung der Investitionskosten möglich. Die immer strengeren Energievorschriften schlagen sich überdies in erhöhten Herstellungskosten nieder.

Gleichzeitig war die wirtschaftliche Entwicklung zwischen 2001 und 2005 alles andere als zufriedenstellend. In dieser Zeit nahm auch die Arbeitslosigkeit spürbar zu. Die geringen Geburtenzahlen sowie die nachlassende Zuwanderung haben dazu geführt, dass die Bevölkerung seit 2003 schrumpft. Gleichwohl generiert der Anstieg der Haushaltszahlen eine zusätzliche Wohnungsnachfrage. Von den stagnierenden oder sogar leicht sinkenden Immobilienpreisen gehen indes keine positiven Impulse auf die Bautätigkeit aus.

Obwohl die Hypothekenzinsen auch in den nächsten Monaten niedrig bleiben dürften, in Ballungsgebieten zunehmend eine Unterversorgung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum zu beobachten ist und ein enormer Ersatzbedarf für nicht »sanierungswürdige« Wohngebäude besteht, ist bis 2012 nur mit einer leichten Erholung des Neubaus zu rechnen. Zum einen dämpfen die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, zum anderen sind die derzeit geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht gerade nachfragestimulierend. In den Konjunkturprogrammen kommt der Wohnungsneubau so gut wie nicht vor, und auch der neuen Bundes-

Nur leichte Belebung des Wohnungsneubaus in Deutschland

In Deutschland weisen die Fertigstellungszahlen seit vielen Jahren nach unten. Wurden 2000 noch fast 370 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt, waren es 2008 gerade einmal gut 150 000 Einheiten (vgl. Abb. 6). Dies hat mehrere Ursachen. So entfaltete die in den 1990er Jahre erfolgte hohe Produktion von Wohnungen in den Folgejahren ihre negativen Folgewirkungen. Die generösen Abschreibungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung neuer Wohngebäude liefen zwar bereits Mitte der 1990er Jahre aus, die Einführung der Eigenheimzula-

Abb. 6
Wohnungsfertigstellungen und wichtige Einflussfaktoren in Deutschland 2000–2012

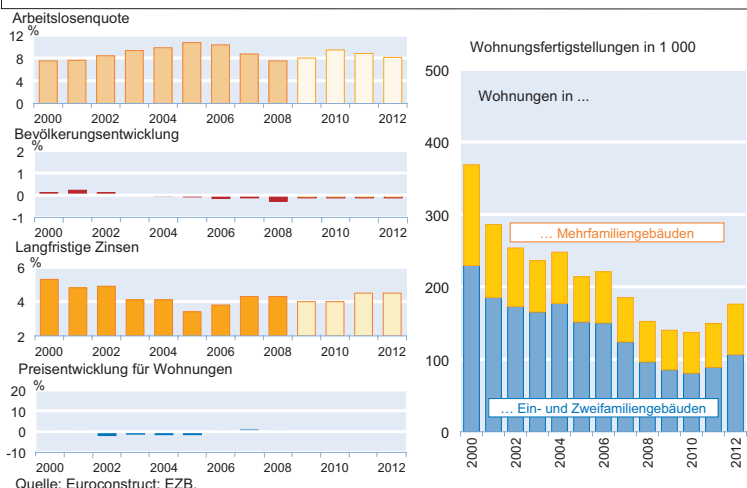
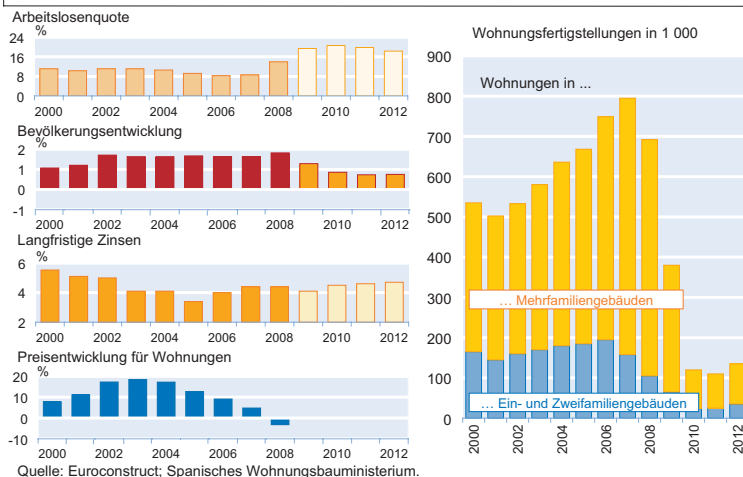


Abb. 7
Wohnungsfertigstellungen und wichtige Einflussfaktoren in Spanien 2000–2012



regierung fehlen schlichtweg die Mittel für eine wirksame Neubauförderung.

Angetrieben durch eine hohe Zuwanderung, sinkende Zinsen und einem massiven Anstieg der Preise für Wohnimmobilien kam es zu einer Überhitzung des spanischen Wohnungsbaus, die 2007 ihren Höhepunkt erreichte. In diesem Jahr wurden nahezu 800 000 neue Wohnungen errichtet (vgl. Abb. 7). Dies entsprach einem Drittel aller in Westeuropa in diesem Jahr fertiggestellten Wohneinheiten. Anders als in Frankreich oder Deutschland wurden in den vergangenen Jahren vorwiegend Geschosswohnungen gebaut.

Die immer weiter steigenden Preise ließen nicht nur viele Haushalte, sondern auch Finanzierungsinstitute zunehmend unbekümmerter werden. Nur wenige rechneten mit einer baldigen Preiskorrektur. Banken, traditionelle Investoren, aber auch Spekulanten machten glänzende Geschäfte. So wurden über einige Jahre hinweg deutlich mehr Wohnungen produziert, als eigentlich für Wohnzwecke benötigt wurden. 2007 machte allein der Wohnungsneubau knapp 8% der spanischen Wirtschaftsaktivitäten aus. Europaweit lag der Anteil damals lediglich bei rund 3%.

Mit dem Einsetzen der Wirtschaftskrise und dem vielerorts zu beobachtenden Preisverfall hat sich die Situation grundlegend geändert. Zwischen 2007 und 2009 dürfte sich die Arbeitslosenquote voraussichtlich auf rund 20% verdoppelt haben. Die trüberen Jobperspektiven bremsen auch die Zuwanderung aus dem Ausland. Hinzu kommt, dass die Banken bei der Kreditvergabe mittlerweile deutlich zurückhaltender sind. Überdies gehen Experten davon aus, dass die Preise für Wohnimmobilien im landesweiten Durchschnitt zwischen 2007 und 2010 um bis zu 30% nachgeben werden. vielerorts dürfte die Preiskorrektur allerdings noch deutlich kräftiger ausfallen.

Derzeit beträgt die Zahl unverkaufter Neubauten mehr als 1 Mill. Einheiten. Die Fertigstellung von knapp 400 000 Wohnungen 2009 wird die Situation noch verschärfen. Bis 2012 wird von einem Anstieg der Leerstände im Neubausegment auf 1,2 Mill. Einheiten ausgegangen. Da die Hypotheken häufig nicht mehr bedient werden können, gehen unterdessen immer mehr Wohneinheiten in den Besitz der Banken über. Zwangsversteigerungen und Marketingkampagnen zur Ankurbelung des Verkaufs drücken die Preise zusätzlich nach unten.

Die genannten negativen Entwicklungen werden den Neubausektor in den nächsten Jahren enorm belasten. Deshalb ist bis 2012 von einer Neubautätigkeit von nur noch etwas über 100 000 Wohnungen pro

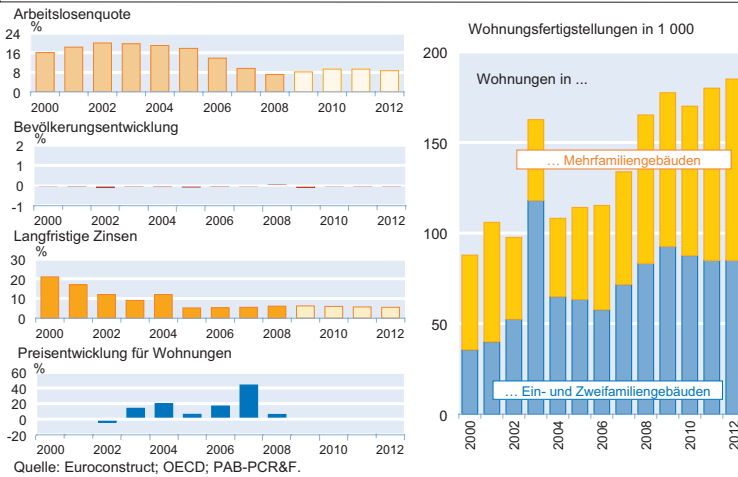
Jahr auszugehen. Um potentiellen Wohnungsnachfragern den Kauf einer Wohnung schmackhaft zu machen, plant die spanische Regierung, die Steuererleichterung für Haushalte, die einen Immobilienkredit aufnehmen, zurückzufahren. Der steuerliche Vorteil soll demzufolge nur noch für Kreditabschlüsse gelten, die vor 2011 erfolgen. Die Ankündigung dieses Vorhabens hat bisher jedoch kaum zu vorgezogenen Immobilienkäufen unentschlossener Haushalte geführt.

Als ehemaliges Ostblockland befindet sich **Polen** hinsichtlich seiner Infrastruktur und seines Gebäudebestandes seit nunmehr fast 20 Jahren in einem Aufholprozess. Der Abstand zum westlichen Niveau ist aber immer noch erheblich. Anders als etwa Ungarn oder die Slowakei verfügt Polen mit seinen knapp 40 Mill. Einwohnern über eine starke Inlandsnachfrage, die die Abhängigkeit vom Ausland reduziert und die Wirtschaft damit stabilisiert. Auch ist Polen das einzige Land in Europa, das für 2009 ein Wachstum des Inlandsprodukts ausgewiesen hat. Ein Grund dafür ist, dass private Haushalte und Unternehmen sich in den letzten Jahren weit weniger stark in ausländischen Währungen verschuldet haben, als dies in anderen europäischen Ländern der Fall ist, die ebenfalls nicht der Währungsunion angehören. Auch wurde der Wirtschaftsaufschwung der vergangenen Jahre in vergleichsweise geringem Umfang über Verschuldung finanziert.

Mittelfristig wachsende Fertigstellungszahlen in Polen

Der Wohnungsneubau ist in den letzten Jahren auch aufgrund des hohen Ersatzbedarfs kräftig gestiegen. Die Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden haben sich zwischen 2000 und 2008 auf gut 160 000 Einheiten verdop-

Abb. 8
Wohnungsfertigstellungen und wichtige Einflussfaktoren in Polen 2000–2012



pelt (vgl. Abb. 8; die hohe Zahl der 2003 fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden ist auf eine gesetzliche Änderung zurückzuführen, die viele Bauherren dazu veranlasste, ihr privat errichtetes und bereits seit einiger Zeit bezogenes Gebäude in diesem Jahr endlich als fertiggestellt zu melden). Die Fertigstellungsquote pro 1 000 Einwohner liegt mit rund 4½ Wohnungen aber immer noch unter dem langfristigen europäischen Durchschnitt von etwa fünf bis sechs neu erstellten Wohneinheiten.

Begünstigt wurde diese Entwicklung unter anderem auch durch das erheblich gesunkene Zinsniveau. Obwohl die Bevölkerungszahl aufgrund der dauerhaften Abwanderung stetig sinkt, gehen zudem von der Zunahme der Haushalte positive Impulse auf den Wohnungsbau aus. Mit dem Rückgang der Arbeitslosigkeit hat sich aber auch der wirtschaftlich motivierte Fortzug verringert.

Steigender Wohlstand und der Beitritt Polens zur EU, der unter anderem ausländische Immobilieninvestitionen erleichterte, führten ab 2003 zu einem Anstieg der Preise für Wohnimmobilien. Aufgrund der deutlich weniger stark steigenden Einkommen verringerten sich für viele Polen die Aussichten auf ein Eigenheim. Die Regierung startete daraufhin in 2006 ein Programm zur Wohneigentumsförderung, mit dem Familien vergünstigte Kredite gewährt werden.

Die Preissteigerungen 2006 und vor allem 2007 (aufgrund von Spekulationen um mehr als 40%) hatten eine spürbare Ausweitung der Neubauaktivitäten zur Folge. Der merkliche Rückgang der Arbeitslosigkeit und der damit verbundene leichte Bevölkerungsanstieg begünstigten diese Entwicklung. Gleichzeitig kam es jedoch zu einem kräftigen Anstieg der Baupreise. Die Versorgung mit Baumaterial und Baudienstleistungen konnte mit der enorm gestiegenen Bau nachfrage nicht mithalten. 2008 wurden dennoch rund 50 000 Wohnungen mehr fertiggestellt als noch 2006.

Aktuell sind die Preise für Wohnimmobilien deutlich überhöht. Zudem veranlasst die vorstatten gehende Preiskorrektur viele Haushalte, ihre Kaufentscheidung hinauszuschieben. Für 2009 wird mit einem Preisrückgang von rund 20% gerechnet. Nicht nur die hohen Verkaufspreise, sondern auch die mittlerweile wieder sinkenden Materialkosten und die bessere Verfügbarkeit von Produktionsmitteln machen die Erstellung eines Hauses in Eigenregie für zahlreiche Haushalte wieder attraktiver.

Insgesamt belasten das schwächere Wirtschaftswachstum und die strengeren Kreditbedingungen vonseiten der Banken. Auch die Finanzierungskosten haben sich erhöht. Des Weiteren wirken sich die steigende Arbeitslosigkeit und die hohen Grundstückspreise negativ auf die Neubautätigkeit aus. Aufgrund der hohen Zahl der bereits begonnen Projekte dürften die Fertigstellungen 2009 nur leicht sinken. Mittelfristig dürften aber die erwartete wirtschaftliche Erholung, die sich stabilisierenden Immobilienpreise sowie der steigende Wohlstand wieder zu wachsenden Fertigstellungszahlen führen.

Großer Wohnungsbestand ...

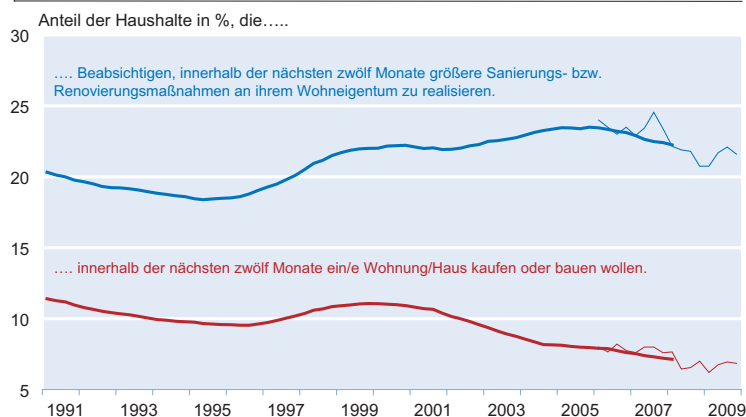
Die meisten europäischen Länder verfügen, bezogen auf ihre Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, bereits über einen angemessen großen Wohnungsbestand. Ein massiver Zubau neuer Wohneinheiten ist somit grundsätzlich nicht erforderlich. Vielmehr dient der Neubau der vergleichsweise überschaubaren zusätzlichen Wohnungsnachfrage sowie dem kontinuierlich anfallenden Ersatzbedarf.

In vielen Ländern liegt der Fokus deshalb auf der Pflege des Bestands. Bevor eine Wohnimmobilie abgerissen und durch eine neue ersetzt wird, erfolgen zahlreiche Reparaturen, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und in Einzelfällen sogar Umbauten.

Die Ergebnisse der Konsumentenbefragung in den Ländern der Europäischen Gemeinschaft bestätigen diesen Sachverhalt. So planten im Verlauf der letzten 20 Jahre permanent rund 20% der privaten Haushalte größere Renovierungsmaßnahmen an ihrer Immobilie. Dagegen beschäftigen sich nur etwa 10% mit dem Kauf oder dem Bau einer Wohnung (vgl. Abb. 9).

Beide Zeitreihen weisen für die Jahre 1997 bis 2001 auf eine erhöhte (Neu-)Bau nachfrage vonseiten der Haushalte hin. Und tatsächlich nahmen in dieser Zeit aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung die Investitionszahlen so-

Abb. 9
Ergebnisse der EU-Konsumentenbefragung 1991–2009



Überproduktion steht in Europa eine sinkende Wohnungsnachfrage gegenüber. Dagegen dürften die Maßnahmen im Bestand zwar etwas nachgeben, aber insgesamt hoch bleiben.

wohl für den Neubau- als auch für den Bestandsbereich spürbar zu. Da private Haushalte vorwiegend im Eigenheimbereich als Bauherren auftreten, sind zwischen 1997 und 2000 gerade die Wohnungsfertigstellungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden kräftig angestiegen.

... stimuliert Bestandsmaßnahmen

Nach den Umfrageergebnissen ist ab 2002 eine stärkere Konzentration auf Bestandsmaßnahmen auszumachen. Die Bereitschaft, größere Summen in den Bestand zu investieren, stieg an. Gleichzeitig sank der Anteil der Haushalte, die eine andere Wohnung erwerben oder eine neue errichten wollten. Diese Entwicklung ist nur auf den ersten Blick irritierend. Zwar sind die Fertigstellungen in Europa zwischen 2003 und 2007 enorm gewachsen. Dies ist jedoch ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau zurückzuführen, in dem private Haushalte eher selten engagiert sind. Der Bau von Eigenheimen erlebte dagegen keine Belebung.

Auch bleibt zu bedenken, dass in einigen wenigen Ländern, z.B. in Deutschland oder Portugal, die Fertigstellungszahlen in diesem Zeitraum deutlich abgenommen haben. Dagegen fand etwa in Spanien eine massive Überproduktion statt, der keine gleichwertige reale Wohnungsnachfrage gegenüberstand, sondern von Spekulationen getrieben wurde. In der Erhebung wird nicht nur nach Bau-, sondern auch nach Kaufabsichten gefragt. Wenn also die europäischen Haushalte in der Vergangenheit tatsächlich ein Bedürfnis nach deutlich mehr Geschosswohnungen gehabt hätten, dann müsste sich dies in den Ergebnissen bemerkbar machen. In Wirklichkeit sinken die Umfragewerte in Bezug auf Kauf- und Bauabsichten seit 2002 aber kontinuierlich. Die Vorzeichen für eine baldige Erholung des Neubaubereichs stehen demnach schlecht. Der vorangegangenen