

Ludwig Dorffmeister und Erich Gluch

Nach einem dramatischen Einbruch – insbesondere 2008 und 2009 – wird sich der europäische Wohnungsbau ab diesem Jahr wieder etwas beleben. Auf einen Anstieg von knapp 2% im Jahr 2011 dürften Zuwächse von etwa 2½% 2012 bzw. von rund 3% 2013 folgen. Zu diesem Ergebnis kamen die Experten der Euroconstruct-Gruppe¹ auf ihrer letzten Konferenz in Helsinki. Dabei dürften die Wohnungsbauaktivitäten ganz klar von den Bestandsmaßnahmen dominiert werden, obwohl der Neubausektor im Prognosezeitraum 2011 bis 2013 mit einem durchschnittlichen Wachstum von gut 4% pro Jahr etwa dreimal so stark expandiert wie die Baumaßnahmen im Bestandssektor. Bei den Wohnungsfertigstellungen dürfte erst in diesem Jahr mit knapp 1,43 Mill. Wohneinheiten der Tiefpunkt erreicht werden; 2013 wird voraussichtlich wieder die Marke von 1,5 Mill. Fertigstellungen übertroffen werden.

In Europa dürften in diesem Jahr Bauleistungen in Höhe von rund 1,3 Bill. Euro (in Preisen von 2010) erbracht werden. Die Abgrenzung der Bauaktivitäten ist dabei sehr breit gefasst. So schließen diese nicht nur die Tätigkeiten von Firmen des Baugewerbes ein, sondern auch den Montagebau², Eigenleistungen und Baunebenkosten wie beispielsweise die Kosten für Architekten, Ingenieure und Vermessungsbüros oder bauamtliche Dienstleistungen. Einfache Reparaturen finden hierbei ebenso Eingang in die Berechnungen wie umfangreiche Modernisierungen und Neubaumaßnahmen.

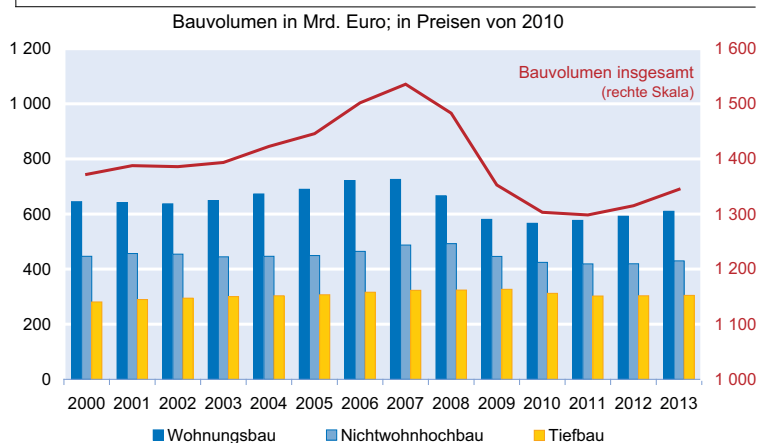
2011 noch leicht rückläufige Baunachfrage

Die europäische Bauwirtschaft hat gerade einen historischen Nachfrageeinbruch hinter sich. 2007 erreichten die Baumaßnahmen noch einen Umfang von mehr als

1,53 Bill. Euro (in Preisen von 2010). Allein in den drei darauffolgenden Jahren vollzog sich dann jedoch ein Rückgang um rund 15% (vgl. Abb. 1). Für das laufende Jahr prognostizieren die Bauexperten ein Minus von lediglich rund ½%.

In Absolutwerten betrug der Rückgang der Bauleistung in den 19 Euroconstruct-Ländern in den Jahren 2008 bis 2010 insgesamt rund 230 Mrd. Euro (in Preisen von 2010). Dies entspricht ungefähr der Summe der diesjährigen Bauaktivitäten der vier nordischen Länder Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden plus der vier osteuropäischen Länder (Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn) sowie Österreichs. Dieser Vergleich zeigt die gewaltige Größenordnung der zurückliegenden Baukrise in Europa, die in den Ländern jedoch unterschiedlich stark ge-

Abb. 1
Entwicklung des Bauvolumens in Europa nach Bauarten



Quelle: Euroconstruct.

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 71. Euroconstruct-Konferenz, die am 17. Juni 2011 in Helsinki stattfand. Die 72. Euroconstruct-Konferenz ist für den 9. November 2011 in Paris geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren (www.ifo.de oder www.euroconstruct.org) oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

² Statistisch wird der Montagebau dem Verarbeitenden Gewerbe zugeordnet.

wütet hat. So war beispielsweise in Deutschland von der Krise nur sehr wenig zu spüren.

Europäischer Wohnungsbau im vergangenen Jahrzehnt: Von himmelhoch jauchzend ...

Die letzte Baukrise war vor allem eine Krise des Wohnungsbaus. In etlichen Ländern wurde bis 2007, stimuliert durch niedrige Zinsen, hohe Inflationsraten und kräftig steigende Immobilienpreise, massiv in den Neubau von Wohnungen investiert. Die Euro-Einführung hatte vor allem den südeuropäischen Staaten ein bis dahin nie gekanntes niedriges Zinsniveau beschert. Vielerorts boomte die Wirtschaft, und die Banken gaben bereitwillig Kredite zum Erwerb von Wohneigentum. In Irland und Spanien wurde der Bausektor – und insbesondere der Wohnungsbau – von der Politik in erster Linie als der Wirtschaftszweig wahrgenommen, der einen hohen Wachstumsbeitrag lieferte, für zusätzliche Steuereinnahmen sorgte und darüber hinaus mithalf, die Arbeitslosigkeit zu senken. An einer strengeren Regulierung, etwa der Hypothekvergabe, war man daher weniger interessiert. Auch gegen die offensichtliche Überproduktion von Wohnungen wurde wenig unternommen.

... bis zu Tode betrübt

Die Finanz- und Wirtschaftskrise setzte dem Wohnungsbauboom ein jähes Ende. Infolge des Wirtschaftsabschwungs nahm die Zahl der Haushalte, die die Zins- und Tilgungsraten auf ihre Hypotheken nicht mehr begleichen konnten, merklich zu. Dadurch entstanden umfangreiche Forderungsverluste, die die Banken zwangen, noch restriktiver Kredite zu vergeben. Für die Finanzinstitute in vielen Ländern kam erschwerend hinzu, dass sie wegen riskanter Finanzprodukte in ihren Büchern weitere massive Wertberichtigungen vornehmen mussten.

Auf den weltweiten Rückgang der Konsum- und Investitionsgüternachfrage reagierten die meisten Firmen mit umfangreichen Programmen zur Kostensenkung, die fast immer auch zahlreiche Personalfreisetzungen beinhalteten. Die Jobaussichten bzw. die Einkommenserwartungen von Millionen von Europäern verschlechterten sich dadurch merklich, was sich auch negativ auf deren mögliche Pläne zum Immobilienerwerb auswirkte.

Solange die Preise für Wohnimmobilien stetig zulegten, hatten die ambitionierten Finanzierungspläne vieler Haushalte sowie die leichtfertige Vergabe von Hypothekenkrediten nur selten unangenehme Folgen. Die vielerorts einsetzende Preiskorrektur führte dann allerdings zu merklichen Vermögenseinbußen und offenbarte den Marktakteuren (Privathaushalte, Immobilienfinanzierer, Baufirmen bzw. Projektentwick-

ler) die zuvor eingegangenen Risiken. Die verbliebenen Immobilieninteressenten warteten angesichts sinkender Preise ab und verstärkten dadurch die Abwärtsspirale. Besonders heftig fielen die Preisrückgänge in Irland aus. Hier platzte die Immobilienpreisblase am lautesten. Trotz bereits massiver Marktkorrekturen sind die Preise für Wohnimmobilien im landesweiten Durchschnitt im ersten Quartal 2011 abermals gesunken.

Aufgrund der beschriebenen Ursachen ging die Wohnungsnachfrage in Europa spürbar zurück. Die Projektentwickler sowie die Bauunternehmer konnten allerdings nicht schnell genug auf die rasch sinkende Nachfrage reagieren. Dadurch drängten noch zahlreiche Neubauwohnungen auf den Markt, obwohl bereits viele Neubauten auf Käufer warteten. Etliche dieser neuen Wohnungen fanden bis heute noch keinen Käufer. Dieser Umstand verhinderte vielerorts eine rasche Erholung der Baunachfrage. Ohne eine deutliche Reduzierung der hohen Leerstände dürfte die Wohnbautätigkeit auch nicht wieder merklich anziehen.

Europaweit wurden 2010 nur noch 566 Mrd. Euro in Wohnungen investiert. Die europäischen Wohnungsbauinvestitionen schrumpften damit in nur drei Jahren um fast 160 Mrd. Euro (in Preisen von 2010) bzw. um mehr als ein Fünftel. Der mit Abstand größte Teil dieser Einbußen (rund 150 Mrd. Euro, in Preisen von 2010) entfiel auf den Neubaubereich. Die Bauleistungen in diesem Teilsegment wurden in den Jahren 2008 bis 2010 um insgesamt 40% zurückgefahren. Zwar dürfte der Wohnungsbau in Europa 2011 wieder um knapp 2% zulegen (Neubau: + 3½%). In Irland (– 9,3%), Portugal (– 5,2%) und Spanien (– 3,7%) sind jedoch weitere deutliche Rückgänge des Wohnungsbauvolumens zu erwarten.

Nichtwohnbau mit deutlich geringeren Einbußen

Die europäische Baukrise wurde durch die negativen Entwicklungen im Nichtwohnhochbau noch verstärkt. Angesichts der nachlassenden weltweiten Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen schränkten die vorwiegend gewerblichen Auftraggeber ihre Investitionen deutlich ein. Neben gesunkenen Kapazitätsauslastungen führte der erschwerte Zugang zu Krediten dazu, dass allein im Jahr 2009 das Bauvolumen im Nichtwohnhochbau um knapp 10% schrumpfte. Der Abschwung in diesem Baubereich setzte somit etwa ein Jahr später ein als im Wohnungsbau.

Noch ein Jahr später kamen die Auswirkungen der Wirtschaftskrise im Tiefbau an. 2008 ging es den größtenteils öffentlichen Bauherren finanziell noch vergleichsweise gut, obwohl bereits damals Steuerausfälle und gestiegene Sozialausgaben die Spielräume für Investitionen spürbar einengten. In den meisten Ländern waren die Folgen des Wirtschaftsabschwungs erst im Haushaltsjahr 2009 in vollem

Umfang zu spüren. Zusätzliche Finanzmittel zur Konjunkturstimulierung wie beispielsweise in Norwegen und Schweden in Westeuropa sowie in Tschechien trugen jedoch dazu bei, dass das europäische Tiefbauvolumen 2009 noch ein wenig zunahm.

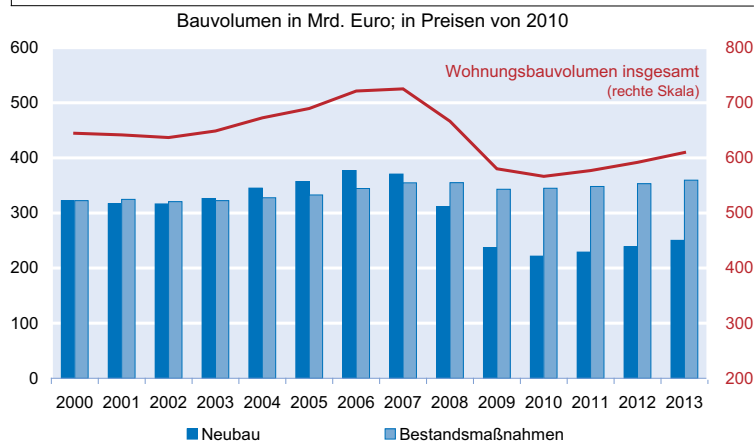
Der wesentliche Beitrag zum Anstieg der Tiefbauleistungen im Jahr 2009 kam jedoch von Polen. Dort verlief die gesamtwirtschaftliche Entwicklung so positiv, dass selbst während der Wirtschaftskrise in keinem Jahr ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes zu beklagen war. So konnte der ambitionierte Ausbau der öffentlichen Verkehrsnetze 2009 weiter vorangetrieben und die Investitionen deutlich angehoben werden. Polen strebt langfristig eine deutlich leistungsfähigere Verkehrsinfrastruktur an. Schon bis zur Fußball-Europameisterschaft 2012 in Polen und der Ukraine soll der Ausbau der Fernverkehrswege einen großen Schritt nach vorne machen. Die erwarteten Fan-Massen – die meisten davon werden mit dem Auto, Bus oder der Bahn anreisen – sollen weitgehend ungehindert zu den Spielstätten gelangen können.

Spanische Haushaltskrise gibt Richtung des europäischen Tiefbauvolumens vor

Nach zwei Jahren mit jeweils bescheidenen Wachstumsraten gingen die Tiefbauleistungen in Europa 2010 schließlich zurück. Den mit Abstand größten Beitrag zu dieser negativen Entwicklung lieferte Spanien. Dort wurden die Tiefbauaktivitäten um 9 Mrd. Euro oder rund 16½% zurückgefahren. Spaniens Haushalt war in eine extreme Schiefelage geraten, wodurch sich die Finanzierung an den Finanzmärkten deutlich verteuerte. Den notwendigen Sparanstrengungen fielen zahlreiche Tiefbauprojekte zum Opfer. 2011 dürften die gesamten europäischen Tiefbaumaßnahmen wiederum rückläufig sein, wobei erneut die Entwicklung in Spanien die Richtung vorgeben wird. Den Prognosen zufolge werden sich dort die Tiefbauinvestitionen allein in diesem Jahr um weitere 13 Mrd. Euro (in Preisen von 2010) verringern.

Im Jahr 2011 wird das Tiefbauvolumen insgesamt voraussichtlich um etwa 24 Mrd. Euro (in Preisen von 2010) unter dem Niveau von 2009 liegen. Dagegen dürfte der Nichtwohnhochbau in den Jahren 2009 bis 2011 insgesamt um stolze 74 Mrd. Euro (in Preisen von 2010) nachgeben. Die negativen Auswirkungen auf die europäische Bautätigkeit sind demnach erheblich größer als die, die auf die Einschränkungen der Tiefbauleistungen zurückgehen. Am bedeutendsten ist jedoch der kolossale Einbruch im europäischen Wohnungsbau. In den Jahren 2008 bis 2010 verringerten

Abb. 2
Entwicklung des Wohnungsbaus in Europa nach Teilsegmenten



sich die Wohnungsbauleistungen insgesamt um knapp 160 Mrd. Euro (in Preisen von 2010) auf gut 560 Mrd. Euro. Nahezu 150 Mrd. Euro dieses Rückgangs entfielen dabei auf den Neubausektor (vgl. Abb. 2). Die Bestandsmaßnahmen waren dagegen lediglich in einem der »Krisenjahre« rückläufig; 2009 gaben die Bauaktivitäten im Wohngebäudebestand um nahezu 3½% nach. Insgesamt zeigte – und zeigt – sich dieses Teilsegment jedoch recht stabil.

Im Prognosezeitraum bis 2013 dürften die Wohnungsbauleistungen in Europa klar von den Bestandsarbeiten dominiert werden. Das ist eine völlig neue Situation. Denn nachdem sich die beiden Teilsegmente lange Zeit »etwa« die Waage gehalten hatten, wuchsen die Neubauaktivitäten in den Jahren 2004 bis 2007 wesentlich stärker und übertrafen die Bestandsmaßnahmen in diesem Zeitraum deutlich. Mit dem jähen Nachfrageeinbruch haben sich nunmehr die Vorzeichen umgekehrt. Trotz ansehnlicher Zuwachsraten im Wohnungsneubau bis 2013, werden die Bestandsmaßnahmen erheblich höher ausfallen.

Kontinuierlicher Niedergang des portugiesischen Wohnungsbaus

Die Marktkorrekturen, die auf den Neubauboom folgten, waren in Irland und Spanien besonders ausgeprägt. Die Wohnungsbauvolumina dieser beiden Länder stürzten innerhalb weniger Jahre regelrecht ab (vgl. Abb. 3). Mittelfristig ist keine echte Erholung zu erkennen. Dies gilt auch für Portugal, wo die Entwicklung allerdings bereits seit Beginn des vergangenen Jahrzehntes abwärts gerichtet war. Großen Einfluss hatte hierbei der wirtschaftliche Niedergang. Noch in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre waren hier ähnlich hohe Wachstumsraten zu beobachten wie im Nachbarland Spanien. Die Wohnungsfertigstellungen stiegen in der Spitze bis auf rund 110 000 Wohneinheiten (zum Vergleich: 37 400 Woh-

Abb. 3
Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in Irland, Portugal und Spanien

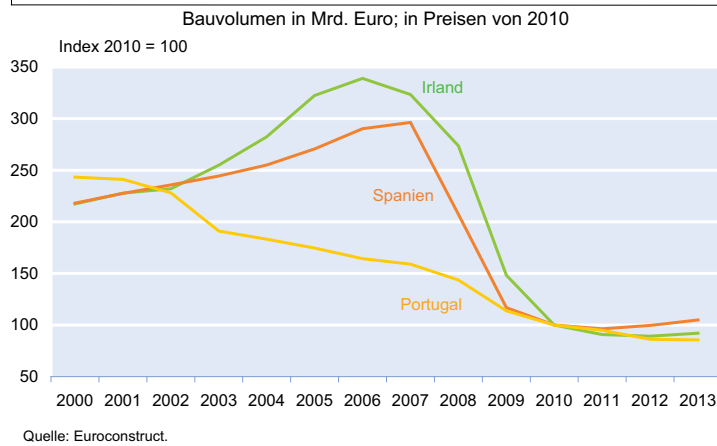


Abb. 4
Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in den nordischen Ländern

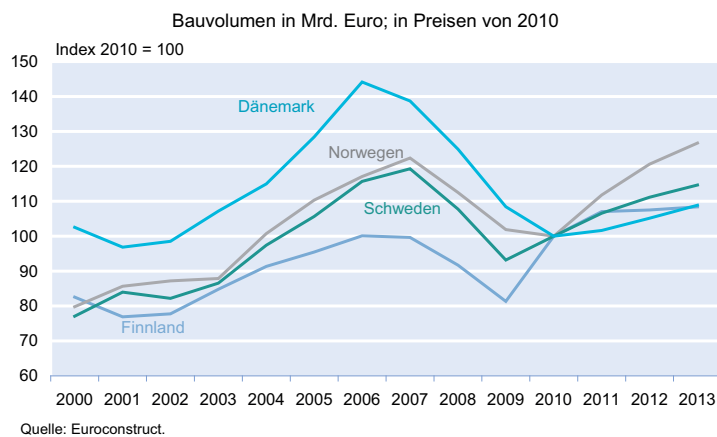
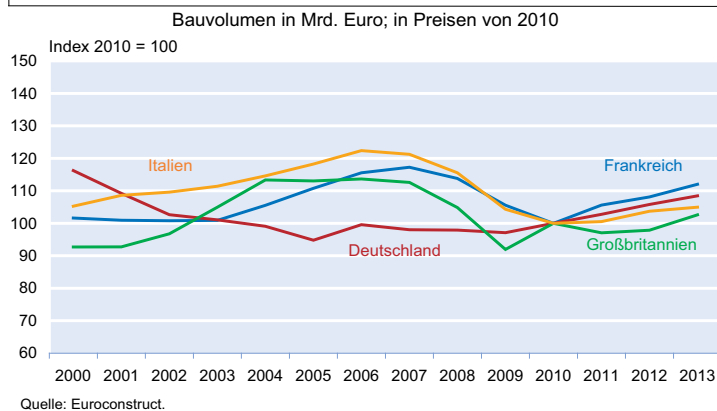


Abb. 5
Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in vier großen europäischen Ländern



nungen im Jahr 2011). In der Folge schwächte sich das portugiesische Wirtschaftswachstum jedoch deutlich ab.

Parallel zur Verlangsamung des Wachstumstempos nahm die Arbeitslosigkeit in Portugal mehr oder weniger kontinu-

ierlich zu. Gleichzeitig stieg die Staatsverschuldung spürbar an. Die enormen Haushaltsdefizite 2009 und 2010 schraubten die Verschuldungsquote des Landes auf fast 100% des Bruttoinlandproduktes. Vor dem Hintergrund der tristen Wachstumsaussichten verlangten die internationalen Investoren immer höhere Risikoaufschläge für portugiesische Staatspapiere. Um den finanziellen Kollaps zu vermeiden, ließ man sich schließlich von der Troika aus EU-Kommission, EZB und IWF »retten«. Die daran gebundenen Sparvorgaben dämpfen das Wirtschaftswachstum allerdings auch weiterhin beträchtlich. In den kommenden Jahren dürfte diese negative Entwicklung auch die Wohnungsbauaktivitäten lähmen.

Nordeuropäischer Wohnungsbau im Aufwind

Auch in den vier nordischen Ländern Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden kam es bis zur Finanz- und Wirtschaftskrise zu einer erheblichen Ausweitung der Wohnungsbauleistungen. Die zwischenzeitliche Abkühlung der Märkte dauerte in Finnland und Schweden allerdings nur zwei Jahre (vgl. Abb. 4). 2010 war in beiden Ländern bereits wieder eine deutliche Belebung des Wohnungsbaus auszumachen. Auch in Dänemark und Norwegen dürften die zurückliegenden Marktüberhitzungen mittel- und langfristig keine negativen Folgen für die Bautätigkeit haben. Insgesamt verlief die Entwicklung in den vier nordischen Ländern seit der Jahrtausendwende in deutlich geordneteren Bahnen als in Irland oder Spanien.

Im Gegensatz zu Frankreich, Italien und Großbritannien waren die deutschen Wohnungsbauinvestitionen im vergangenen Jahrzehnt rückläufig bzw. von Stagnation geprägt (vgl. Abb. 5). In den 1990er Jahren flossen – auch im Gefolge der Wiedervereinigung – umfangreiche Mittel in die Errichtung neuer Wohngebäude. Dass ein solch hohes Investitionsniveau nicht dauerhaft gehalten werden konnte, lag auf der Hand. Kaum steigende reale Einkommen, spürbar gekürzte öffentliche Neubauförderungen sowie verschlechterte oder gar ganz gekappte steuerliche Vergünstigungen wirkten sich allerdings überaus dämpfend auf die Neubaunachfrage aus. Hinzu kam ein erheblich negativer Effekt vonseiten der Demographie: Bereits seit

etwa Mitte der 1990er Jahre nahm die Bevölkerungszahl in der für die Wohnungsnachfrage wichtigsten Altersgruppe – der 25- bis 34-Jährigen – kontinuierlich ab. So sanken allein zwischen 2000 und 2009 die Wohnungsfertigstellungen um mehr als 60% und erreichten ein historisch niedriges Niveau. Die Deutschen konzentrierten sich im Verlauf der letzten Jahre immer mehr auf das Sanieren der Altbestände. Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung nahmen erheblich zu, wodurch das Wohnungsbauvolumen – trotz rückläufiger Neubaumaßnahmen – immerhin stabilisiert werden konnte. Ein wesentlicher Grund für die enorme Ausweitung der Bestandsaktivitäten war dabei der spürbare Anstieg der Energiekosten in den vergangenen Jahren.

Mittlerweile haben günstige Zinsen und verbesserte Einkommenserwartungen zu einer deutlichen Belebung des Neubauvolumens – zumindest im Süden Deutschlands – geführt. Stimulierend haben auch die Inflationsängste bzw. die Furcht vor einer dramatischen Ausweitung der EU-Schuldenkrise sowie die anhaltende Wohnraumknappheit in verschiedenen Wachstumsregionen gewirkt.

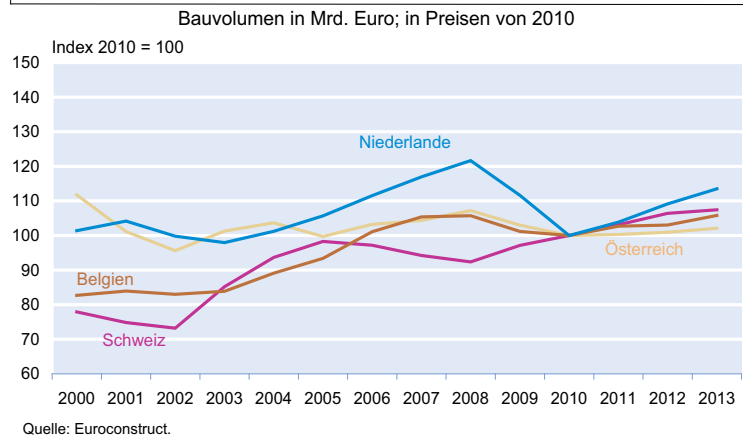
Britische Wohnungsbauleistungen stagnieren vorerst

Im dreijährigen Prognosezeitraum bis 2013 dürften die Wohnungsbauleistungen in Frankreich am stärksten zulegen (kumuliert + 12%), gefolgt von Deutschland (kumuliert + 8½%) und Italien (kumuliert + 5%). In Großbritannien bleibt die Wohnungsbaukonjunktur in den nächsten Jahren noch äußerst fragil. Zwar standen 2010 deutlich mehr Mittel für den Sozialwohnungsbau zur Verfügung. Inzwischen wurden die öffentlichen Investitionen allerdings deutlich zusammengestrichen. Kurz- und mittelfristig dürften zahlreiche Bauprojekte den öffentlichen Sparbemühungen zum Opfer fallen. Die vorgenommenen Steuererhöhungen schmälern zudem das verfügbare Einkommen der Privathaushalte. Hinzu kommt die Erhöhung der Mehrwertsteuer. Gerade Sanierungsmaßnahmen dürften infolgedessen seltener durchgeführt werden.

Niederlande mit hohem Zusatzbedarf an Wohnraum

In den vier kleineren westeuropäischen Ländern Belgien, Niederlande, Österreich und der Schweiz zeigen sich ganz unterschiedliche Konjunkturverläufe (vgl. Abb. 6). Während in Österreich 2011 die Wohnungsbauleistungen auf dem Vorjahresniveau stagnieren dürften, erwarten die Experten

Abb. 6
Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in vier kleineren westeuropäischen Ländern



in den Niederlanden bereits eine kräftige Belebung. Der Rückgang in den Jahren 2009 und 2010 bildete anscheinend lediglich eine vorübergehende Zäsur. Die Regierung versuchte während dieser Zeit, mit zusätzlichen Mitteln für öffentliche Wohnungsbaumaßnahmen sowie mit höheren staatlichen Bürgschaften für Wohnungsbaukredite (an Privatpersonen und Wohnungsunternehmen) die Nachfrageeinbußen zu begrenzen. In den nächsten Jahren dürfte die Wohnbautätigkeit wieder merklich zunehmen. Dies hat vor allem strukturelle Gründe. Angesichts steigender Haushaltszahlen, umfangreicher Abrisse und zahlreicher Umnutzungen von Wohngebäuden wird der zusätzliche Wohnungsbedarf in den Niederlanden mittelfristig auf 65 000 bis 70 000 Einheiten pro Jahr geschätzt.

Sowohl Belgien als auch die Schweiz weisen mittelfristig einen aufwärts gerichteten Trend der Wohnungsbautätigkeit auf. In Belgien profitierte der Wohnungsbau von speziellen Maßnahmen zur Konjunkturstimulierung. So wurde für Neubauten der Mehrwertsteuersatz zeitlich befristet von 21 auf 6% abgesenkt, wobei dieser Abschlag auf Leistungen bis maximal 50 000 Euro begrenzt war. Der Bauantrag für das Wohngebäude musste überdies vor Ablauf des ersten Quartals 2010 eingereicht worden sein. Damit wurde 2009 ein stärkerer Einbruch bei den Baugenehmigungen verhindert; 2010 nahmen die Genehmigungen dann bereits wieder zu. Trotzdem haben sich die Bestandsmaßnahmen während der Wirtschaftskrise wesentlich besser entwickelt. Diese wurden unter anderem von vorübergehenden Steuervorteilen stimuliert, mit denen umfangreichere Energieeinsparmaßnahmen angestoßen werden sollten. In Belgien und der Schweiz wird der Wohnungsbau im Prognosezeitraum im Durchschnitt um jeweils rund 2% pro Jahr zunehmen. Am stärksten dürfte in dieser Vierergruppe die Entwicklung in den Niederlanden verlaufen (durchschnittlich + 4,3% p.a.); am schwächsten dagegen in Österreich (durchschnittlich + 0,7% p.a.).

In Osteuropa fehlt das nötige Kapital

In den vier osteuropäischen Ländern Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn müssen noch erhebliche Bauaktivitäten geleistet werden, um in der Wohnungsversorgung das durchschnittliche westeuropäische Niveau zu erreichen. Der größte Teil des Wohnungsbestands stammt noch aus der Zeit vor der Ost-Öffnung und ist in weiten Teilen sanierungsbedürftig. Nach der Wende gingen viele der staatlichen Wohneinheiten für einen symbolischen Preis in den Besitz privater Haushalte über. Gerade ältere Wohneigentümer, die während des Sozialismus nicht die Möglichkeit hatten, große Ersparnisse zu bilden und mittlerweile bereits in Rente sind, verfügen häufig nicht über das nötige Kapital zur Durchführung größerer Modernisierungsvorhaben. Die jüngere Generation profitiert dagegen von guten Verdienstmöglichkeiten. Die Durchführung einer Generalsanierung bzw. der Erwerb einer Neubauwohnung ist allerdings auch für die Jüngeren kein Selbstläufer. So steigen nicht nur das allgemeine Preisniveau, sondern auch die Preise für Bauleistungen mit hohen Zuwachsraten. Im Hinblick auf Neubauwohnungen bleibt zu beachten, dass bis zur Wirtschaftskrise die Grundstückspreise vielerorts in astronomische Höhen gestiegen waren. In Polen wurde auch deshalb ein Wohneigentumsprogramm für Familien aufgelegt, das sich großer Nachfrage erfreut.

In den osteuropäischen Ländern wird in den nächsten Jahrzehnten noch eine Menge Sanierungsarbeit auf die Eigentümer zukommen. Um den Wohnungsbestand insgesamt »auf Vordermann zu bringen«, wird es allerdings auch notwendig sein, den Neubau deutlich zu forcieren. Der Wohnungsbau dürfte deshalb mittel- und langfristig noch merklich zulegen.

In Polen verläuft nicht nur die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, sondern auch die Entwicklung der Wohnbautä-

tigkeit wesentlich gleichmäßiger als in den drei übrigen osteuropäischen Ländern (vgl. Abb. 7). In diesen war die globale Wirtschaftskrise deutlich stärker zu spüren. Die Wohnungsbauinvestitionen brachen dort spürbar ein: Um insgesamt jeweils rund ein Viertel in Tschechien und Ungarn in den Jahren 2009 und 2010 sowie um rund 30% in der Slowakei im selben Zeitraum. In Polen lagen dagegen die Wohnungsbauaktivitäten 2010 um gerade einmal 2% unter dem Wert des Jahres 2008. Dennoch wird die Erholung in Polen im Prognosezeitraum am raschesten vorstattengehen. Hier erwarten die Experten im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2013 eine Erhöhung der Wohnungsbauaktivitäten um jährlich rund 4%.

2011 werden nur noch 1,43 Mill. Wohnungen neu errichtet

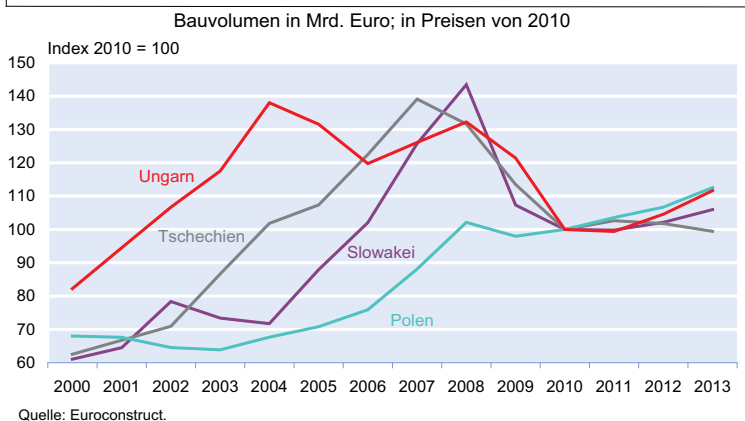
Bei den Wohnungsfertigstellungen machte sich die Wirtschaftskrise erst mit einiger Zeitverzögerung bemerkbar. 2011 dürfte mit knapp 1,43 Mill. Wohneinheiten der Tiefpunkt erreicht werden (vgl. Tab. 1). Im Krisenjahr 2009 kamen noch fast ½ Mill. Neubauwohnungen mehr auf den Markt.

In Osteuropa sind die Fertigstellungszahlen 2009 und 2010 bei weitem nicht so stark eingebrochen wie in Westeuropa. 2011 dürften hier sogar wieder mehr Neubauwohnungen fertig gestellt werden als im Vorjahr. Eine Ausnahme stellt dabei Ungarn dar, wo 2010 und 2011 nur etwa halb so viele Wohnungen neu errichtet werden wie im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2009. Bis zum Ende des Prognosezeitraums dürften die Fertigstellungen sogar noch weiter abnehmen (2013: 16 000 Fertigstellungen).

In Westeuropa beobachtet man insbesondere in Spanien, Portugal, Irland und Italien schrumpfende Neubaumärkte. Hier werden die Fertigstellungen 2013 um rund 74%, 60%, 58% bzw. 44% unter dem Niveau des Jahres 2009 liegen. In Absolutwerten gesehen findet die größte Schrumpfkur in Spanien statt. Hier dürften 2013 nur noch rund 100 000 Wohnungen fertig gestellt werden – nach 387 000 im Jahr 2009. Mit deutlichem Abstand folgt Italien, wo die vergleichbare Differenz 109 000 Wohnungen beträgt.

Als Wachstumsmärkte sind hingegen Schweden, Finnland, Deutschland und Norwegen auszumachen. Hier dürfte die Zahl der Fertigstellungen 2013 um rund 56%, 42%, 39% bzw. 38% höher liegen als 2009. Einen wesentlichen positiven Beitrag zum europäischen Fertigstellungsvolumen wird dabei Deutschland liefern, wo die prognostizierte Zahl der Wohnungsfertigstellungen für 2013 mit rund

Abb. 7
Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in vier osteuropäischen Ländern



Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2009 bis 2013

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2013/2009
	2009	2010	2011	2012	2013	
Belgien	47,9	42,8	46,7	44,7	45,2	- 5,6
Dänemark	18,0	10,0	10,0	11,0	12,0	- 33,3
Deutschland ^{b)}	136,5	140,1	160,0	175,0	190,0	39,2
Finnland	22,2	24,5	32,0	32,5	31,5	41,9
Frankreich	357,0	316,0	340,0	355,0	365,0	2,2
Großbritannien	142,3	127,9	119,0	129,0	142,0	- 0,2
Irland	18,0	8,5	7,5	8,0	7,5	- 58,3
Italien	244,3	190,3	151,2	136,7	135,8	- 44,4
Niederlande	83,0	56,0	64,0	65,0	67,5	- 18,7
Norwegen	21,8	17,8	20,0	26,0	30,0	37,6
Österreich	42,8	42,1	41,4	41,4	41,2	- 3,7
Portugal	60,1	57,5	37,4	31,8	23,8	- 60,4
Schweden	20,3	22,2	28,2	30,0	31,6	55,7
Schweiz	39,7	41,9	44,4	45,6	45,9	15,6
Spanien	387,1	257,0	90,0	95,0	100,0	- 74,2
Westeuropa (EC-15)	1 641,0	1 354,6	1 191,8	1 226,7	1 269,0	- 22,7
Polen	160,0	135,7	160,0	170,0	170,0	6,3
Slowakei	18,8	17,1	16,9	17,0	17,2	- 8,5
Tschechien	38,5	36,4	40,4	38,3	38,5	0,0
Ungarn	32,0	20,8	18,0	15,0	16,0	- 50,0
Osteuropa (EC-4)	249,3	210,0	235,3	240,3	241,7	- 3,0
Insgesamt	1 890,3	1 564,6	1 427,1	1 467,0	1 510,7	- 20,1

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude). – ^{b)} Wert für 2010 laut amtlicher Statistik.

Quelle: Euroconstruct.

190 000 Einheiten den Wert des Jahres 2009 um knapp 54 000 Wohnungen übertrifft. In den drei weiteren Ländern mit deutlich überdurchschnittlicher Entwicklung (Schweden, Finnland und Norwegen) werden 2013 insgesamt gerade einmal 30 000 Wohnungen mehr errichtet als 2009.

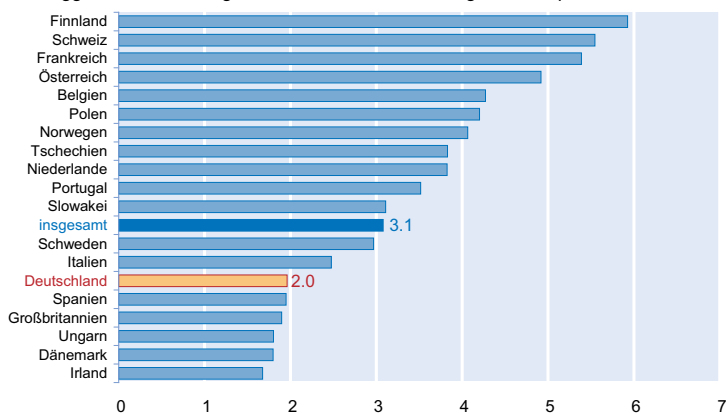
Im Jahr 2011 führen Finnland und die Schweiz die Rangliste der bevölkerungsbezogenen Fertigstellungsquoten an (vgl. Abb. 8). In Finnland werden dieses Jahr voraussichtlich fast sechs Wohneinheiten je 1 000 Einwohner fertig gestellt; in der

Schweiz und in Frankreich dürften es wohl etwa fünfeinhalb Wohnungen werden, in Österreich rund fünf. Auf den weiteren Plätzen folgen Belgien, Polen und Norwegen, deren Quoten sich schon an der Größenordnung von vier Wohnungsfertigstellungen je 1 000 Einwohner orientieren.

Der europaweite Durchschnitt liegt in diesem Jahr bei gut drei Fertigstellungen je 1 000 Einwohner. Gegenüber der Rangfolge für 2010 hat sich Deutschland mit einer Quote von rund zwei Wohneinheiten je 1 000 Einwohner (2010: 1,8) mittlerweile auf den 14. Platz »heraufgekämpft«. Ursache hierfür ist zum Teil allerdings die andernorts spürbar rückläufige Neubautätigkeit. So haben sich die Quoten für Spanien, Großbritannien und Ungarn weiter verkleinert.

Abb. 8
Wohnungsfertigstellungen in Europa 2011

Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden pro 1 000 Einwohner



Quelle: Euroconstruct.

Literatur

Euroconstruct (2011a), *Country Report; 71st Euroconstruct Conference Helsinki, June 2011*, hrsg. VTT Technical Research Centre of Finland, Helsinki.
Euroconstruct (2011b), *Summary Report; 71st Euroconstruct Conference Helsinki, June 2011*, hrsg. VTT Technical Research Centre of Finland, Helsinki.