

Nach einem Rückgang des europäischen Wohnungsbauvolumens um insgesamt rund ein Fünftel in den Jahren 2008 bis 2010 und einem bescheidenen Anstieg um 1½% im Jahr 2011 dürften die Wohnungsbauleistungen in diesem Jahr wieder leicht abnehmen. Die Experten der Euroconstruct-Gruppe¹ erwarten für 2013 ebenfalls keine spürbare Erholung. So soll die Wohnungsbautätigkeit in den 19 Partnerländern im nächsten Jahr um lediglich 1% ansteigen.

Dem Jahr 2014 sehen die Bauexperten hingegen weitaus zuversichtlicher entgegen. Für das Euroconstruct-Gebiet prognostizieren sie ein Plus von knapp 2½%. Die vielfältigen negativen Auswirkungen der Eurokrise auf den Wohnungsbausektor werden bis dahin voraussichtlich spürbar an Intensität eingebüßt haben. Auch in Irland dürfte die Wohnungsbaunachfrage 2014 erstmals seit langer Zeit wieder zunehmen. Die bis dahin erfolgte dramatische Marktkorrektur sollte eine gesunde Grundlage für eine – wenn auch moderate – Aufwärtsbewegung bilden. Dagegen ist in Spanien und Portugal allenfalls mit einer Marktstabilisierung zu rechnen.

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden dürfte bis 2013 europaweit auf rund 1,40 Mill. Einheiten zurückgehen. Für 2014 wird ein Anstieg um lediglich 30 000 Neubauwohnungen erwartet. Damit wäre zumindest wieder das Niveau des Jahres 2012 erreicht. Zum Vergleich: Während des Höhepunkts der europäischen Wohnungsbaubooms im Jahr 2007 wurden mehr als 2,5 Mill. Fertigstellungen registriert.

Im vergangenen Jahr wurden in den 19 Euroconstruct-Partnerländern Wohnungsbauleistungen im Umfang von insgesamt 600 Mrd. Euro (in Preisen von 2011) erbracht. Der daraus resultierende Anstieg des Wohnungsbauvolumens um 1½% war der erste seit drei Jahren. Zwischen 2008 und 2010 hatten sich die Bauaktivitäten in der Summe noch um mehr als ein Fünftel verringert. Von einer Trendwende kann angesichts dieser leichten Belebung allerdings nicht gesprochen werden. So wird der europäische Woh-

nungsbau – den Einschätzungen der Bauexperten zufolge – 2012 wieder schrumpfen, und zwar voraussichtlich um rund ½%. Ein weiterer Zuwachs der Wohnungsbauausgaben wird erst für die Jahre 2013 und 2014 prognostiziert (+ 1% bzw. + 2½%).

Prognosen für 2012 und 2013 wurden deutlich nach unten korrigiert

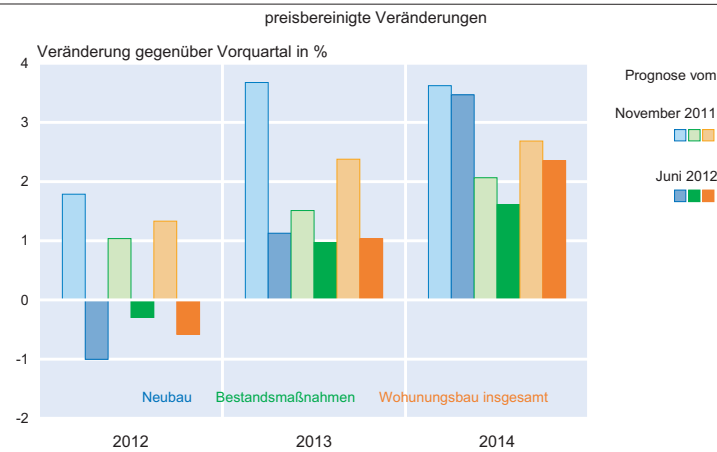
Ursprünglich war man davon ausgegangen, dass die Wohnungsbauaktivitäten 2012 weiter zunehmen würden. Der Prognosewert vom November 2011 lag bei fast 1½% (vgl. Abb. 1). Mittlerweile (Stand: Juni 2012) erwartet die Euroconstruct-Gruppe sogar einen leichten Rückgang. Nach unten korrigiert wurden die ursprünglichen Vorhersagen vor allem für die Länder Irland, Spanien, Ungarn, Schweden, die Niederlande und Belgien.

Neben dem Neubau dürfte auch der Umfang der Bestandsmaßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung, Umbau) 2012 rückläufig sein. Der Neubau wurde um fast 3 Prozentpunkte herunterkorrigiert. Im nächsten Jahr dürften die Neubaumaßnahmen lediglich um 1% zulegen, nachdem vor einem halben Jahr ein Plus von gut 3½% geschätzt worden war. Die

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. Den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten bilden Konferenzen, auf denen die neuesten Prognosen zum Baugeschehen in den Mitgliedsländern vorgestellt werden. Diese Veranstaltungen finden zweimal im Jahr an wechselnden Orten in Europa statt. Außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt.

Das ifo Institut ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Die in diesem Beitrag präsentierten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 73. Euroconstruct-Konferenz, die am 15. Juni 2012 in London durchgeführt wurde. Die 74. Euroconstruct-Konferenz ist für den 12. Dezember 2012 in München geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeformalitäten im Internet informieren (www.ifo.de/euroconstruct2012 oder www.euroconstruct.org) oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

Abb. 1
Prognosen für das europäische Wohnungsbauvolumen nach Teilssegmenten

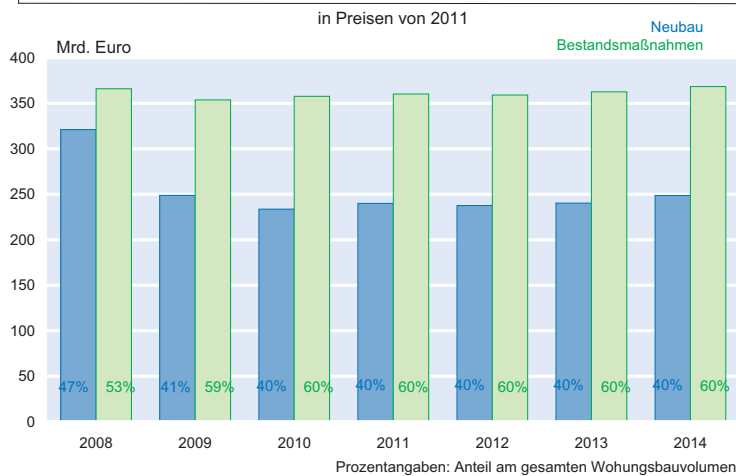


Prognosekorrekturen für die Bauaktivitäten im Gebäudebestand sind weniger drastisch, die Skepsis hat jedoch auch hier zugenommen. Insgesamt ruhen die Hoffnungen auf dem Jahr 2014. Die Wohnungsbautätigkeit dürfte demnach vorerst schwach bleiben.

Anteil des Neubauvolumens verharrt bei 40%

Das jähe Ende des Wohnungsbaubooms hat in vielen europäischen Ländern tiefe Spuren hinterlassen. 2008 wurden im Euroconstruct-Gebiet noch 320 Mrd. Euro (in Preisen von 2011) in neue Wohngebäude investiert (vgl. Abb. 2). In den Spitzenjahren 2006 und 2007 waren es sogar rund 390 Mrd. Euro (in Preisen von 2011). 2008 betrug der Neubauanteil am gesamten Wohnungsbauvolumen immerhin noch 47%. Derzeit fließen nur rund zwei Fünftel der Investitionsvolumina oder 240 Mrd. Euro (in Preisen von 2011) in dieses Teilssegment. Auch 2014 dürfte der Neubau die Marke von 250 Mrd. Euro (in Preisen von 2011) noch knapp verfehlen. Der Umfang der Bestandsmaßnahmen wird dagegen bis 2014 auf fast 370 Mrd. Euro (in Preisen von 2011) zulegen. Größere jährliche Zuwächse sind dabei allerdings auch nicht zu erwarten.

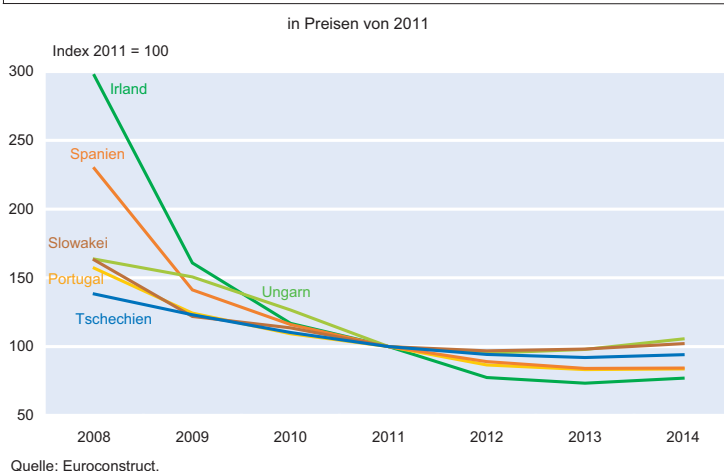
Abb. 2
Wohnungsbauvolumen nach Teilssegmenten



Trübe Aussichten für Portugal und Spanien

Eine Analyse der einzelnen Länder zeigt, dass in Tschechien, Portugal, der Slowakei, Ungarn, aber vor allem in Spanien und Irland die Wohnungsbautätigkeit in den vergangenen Jahren dramatisch zurückgegangen ist (vgl. Abb. 3). Eine rasche Erholung ist eher unwahrscheinlich und eine Rückkehr auf das ehemalige Niveau mittelfristig ausgeschlossen. In der Slowakei und Ungarn wird für 2013 eine leichte Belebung für wahrscheinlich gehalten. In Tschechien und Irland sollte es erst 2014 wieder aufwärts gehen. In Portugal und Spanien dürfte sich die Situation bis zum Ende des Prognosehorizontes lediglich stabilisieren.

Abb. 3
Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in ausgewählten Ländern (1)



Die genannten Länder kämpfen derzeit mit den Nachwirkungen der Wirtschaftskrise und der sich anschließenden Euro-Schul-

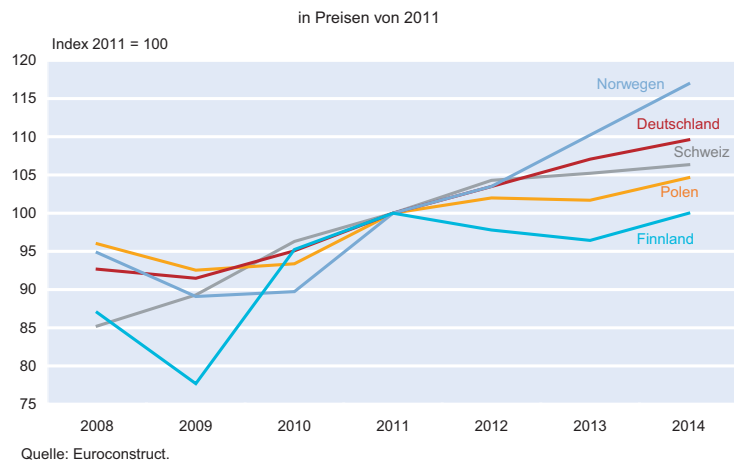
denkrise bzw. mit den negativen Folgen des zurückliegenden Wohnungsbaubooms. Für den Bau oder den Erwerb einer Wohnung fehlt den Privathaushalten häufig das nötige Kapital; zudem scheuen sich viele, aufgrund der düsteren Zukunftsaussichten langfristige, finanzielle Verpflichtungen einzugehen. Die Kreditwirtschaft hat ihre Aktivitäten zu meist stark zurückgefahren und agiert sehr vorsichtig. Hinzu kommt, dass die öffentliche Hand nicht nur kein Geld für zusätzliche Investitionsanreize zur Verfügung hat, sondern im Rahmen der eigenen Haushaltskonsolidierung sogar vorhandene Vergünstigungen zurückführen muss. Auch belasten vielerorts hohe Leerstände und noch immer sinkende Wohnimmobilienpreise.

Die Länder Nord- und Mitteleuropas profitieren von der Misere des Südens

Ganz anders sieht die Lage dagegen in Ländern wie Norwegen, Deutschland, der Schweiz, Polen und Finnland aus. Als wirtschaftlich stabile und zugleich finanziell solide Staaten zählen diese fünf Länder zu den Krisengewinnern. Einerseits investiert die einheimische Bevölkerung ihre Ersparnisse zunehmend im Inland. Andererseits ziehen immer mehr Privatanleger und professionelle Investoren ihr Kapital aus Südeuropa ab und bringen es u.a. in den genannten Ländern »in Sicherheit«. Doch auch hier sind die Anlagemöglichkeiten begrenzt, und aus Furcht vor steigender Inflation sowie den Folgen eines möglichen Zusammenbruchs der Eurozone »flüchten« sie in Sachwerte. Nicht selten läuft es auf den Erwerb bzw. den Bau einer Wohnimmobilie hinaus. Dabei kommen die derzeit günstigen Finanzierungskonditionen in diesen Ländern den Anlegern höchst gelegen.

Aber nicht nur Kapital strömt nach Nord- und Mitteleuropa. Immer häufiger sind es Menschen, die auf der Suche nach Arbeit und besseren Lebensbedingungen ihrem Heimatland den Rücken kehren. Daraus resultiert eine zusätzliche Wohnraumnachfrage. In Deutschland beispielsweise wurde im vergangenen Jahr ein Zuzug von rund 960 000 Personen registriert, was ein Plus von 160 000 Zuzügen gegenüber 2010 bedeutet. Dieser Anstieg dürfte auch mit der 2011 in Kraft getretenen vollen Freizügigkeit für osteuropäische Arbeitnehmer zu tun haben. Insgesamt ist jedoch bereits seit 2009 ein verstärkter Zuzug nach Deutschland zu beobachten. In den Jahren 2006 bis 2008 ließen sich hierzulande nur jeweils 660 000 bis 680 000 Personen nieder. Diese zusätzliche Wohnraumnachfrage trifft in Deutschland auf eine aktuell noch immer sehr niedrige Neubautätigkeit. So wurden 2011 in neuen Wohngebäuden nur gut 160 000 Wohnungen fertig gestellt. Zum Ver-

Abb. 4
Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in ausgewählten Ländern (2)



gleich: 2001 – also nur zehn Jahre zuvor – waren es noch rund 285 000 Wohneinheiten.

In den drei Jahren bis 2014 dürfte sich das norwegische Wohnungsbauvolumen am besten entwickeln (vgl. Abb. 4). Der durchschnittliche Zuwachs pro Jahr dürfte knapp 5½% betragen. Auf dem zweiten Platz dieser Rangfolge der 19 Euroconstruct-Länder folgt bereits Deutschland mit einem jährlichen Wachstum von im Schnitt gut 3%. Für den schweizerischen Wohnungsbausektor wird mit einer durchschnittlichen Zuwachsrate von rund 2% p.a. gerechnet. Die Wohnungsbautätigkeit in Polen und Finnland dürfte sich im Prognosezeitraum bis 2014 zwar deutlich schwächer entwickeln. Im Gegensatz zu den meisten anderen Ländern werden die Bauleistungen über den Sechsjahreszeitraum 2009 bis 2014 aber voraussichtlich zulegen können. Dies bedeutet, dass Wirtschafts- und Schuldenkrise keine nachhaltigen Auswirkungen auf die polnische und finnische Wohnungsbaunachfrage haben dürften.

Negative Einflussfaktoren in der Überzahl

Ein Blick auf die Einflussfaktoren des europäischen Wohnungsbaus zeigt, dass bis 2014 vor allem von der demographischen Entwicklung positive Impulse ausgehen werden (vgl. Abb. 5). Mittelfristig dürften sich in zehn der 19 Euroconstruct-Partnerländer Entwicklungen wie eine steigende Zuwanderung, die weitere Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße bzw. eine verstärkte Binnenwanderung günstig (grüne Hintergrundfarbe) auf die Wohnungsbaunachfrage auswirken. Für sechs dieser Länder werden die Effekte sogar als stark positiv bewertet.

Negative Folgen für den Bausektor haben vor allem die ungünstigen Erwartungen bezüglich der Haushaltseinkommen

Abb. 5

Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2014 nach Ländern

Land	Wohnungsbau 2012 bis 2014: durchschnittl. prozentuale Veränderung p.a.	wirtschaftliche Aussichten	Haushalts- einkommen	Arbeits- markt	demogra- phische Effekte	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	steuerliche Anreize bzw. Subventionen	Wohn- immobilien- preise
		Einschätzung der einzelnen Einflussfaktoren						
Norwegen	5.4	+	++	+	++	0	+	0
Deutschland	3.1	+	++	++	+	++	0	+
Schweiz	2.1	0	0	0	++	+	0	-
Ungarn	1.8	-	-	-	-	-	+	+
Großbritannien	1.7	0	-	-	+	-	+	0
Polen	1.5	+	0	-	-	0	0	---
Dänemark	1.3	+	+	0	+	0	+	-
Frankreich	1.2	0	-	-	++	-	0	-
Österreich	0.8	+	-	+	++	-	0	+
Slowakei	0.7	0	-	---	0	0	-	-
Schweden	0.7	+	+	+	++	0	0	0
Italien	0.2	-	---	---	-	-	0	-
Finnland	0.0	-	-	-	+	++	-	0
Niederlande	-0.6	-	-	-	0	-	-	-
Belgien	-1.4	-	0	---	++	+	0	+
Tschechien	-2.0	-	-	0	0	0	-	+
Spanien	-5.5	---	---	---	-	---	0	---
Portugal	-5.7	---	---	---	-	---	-	---
Irland	-8.3	---	-	-	0	---	0	---

Erklärung: ++ starke positive Wirkung, + positive Wirkung, 0 keine Wirkung, - negative Wirkung, -- starke negative Wirkung.
Demographische Effekte: Entwicklung der Einwohnerzahl, Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Altersstruktur, der geographischen Bevölkerungsverteilung usw.

Quelle: Euroconstruct.

sowie der Arbeitsplatzsicherheit. In jeweils zwölf Ländern dürften diese beiden Faktoren in den kommenden Jahren eine dämpfende Wirkung auf die Wohnbautätigkeit haben (rote Hintergrundfarbe). Überdies belastet die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise auf unterschiedliche Weise die Bau nachfrage. Während die Preise in Ländern wie Spanien oder Portugal vorerst weiter deutlich fallen dürften, gelten sie in Polen derzeit vielerorts als merklich überhöht. In der Schweiz rücken Hinweise auf mögliche Preisüberreibungen immer weiter ins Bewusstsein der Öffentlichkeit. Insgesamt wird in zehn Ländern von ungünstigen Auswirkungen des Faktors »Wohnimmobilienpreise« auf die Wohnbautätigkeit ausgegangen. Bis 2014 belasten zudem die wirtschaftlichen Aussichten sowie die allgemeinen Finanzierungsbedingungen (jeweils in neun Ländern). Alles in allem befinden sich in den meisten Ländern die negativen Einflussgrößen in der Überzahl.

Auch in Italien wird ein erheblicher Rückgang der Fertigstellungszahlen erwartet

In Norwegen und Deutschland dürften die Fertigstellungszahlen von Neubauwohnungen im Zeitraum 2011 bis 2014 prozentual am stärksten zulegen. Den Prognosen zufolge wird der Zuwachs jeweils mehr als 60% betragen (vgl. Tab. 1). Auch in Schweden, Polen, der Schweiz, Österreich und Finnland wird der Umfang der in neuen Wohngebäuden erstellten Wohnungen voraussichtlich zweistellig (zwischen 27 und 10%) zunehmen. Absolut gesehen dürfte in Deutschland (85 000 Einheiten), Frankreich (29 000 Einheiten) und Polen

(19 000 Einheiten) die Zahl der jährlich errichteten Neubauwohnungen bis 2014 am stärksten wachsen.

Dramatische Rückgänge der Wohnungsfertigungszahlen sind dagegen für Spanien (- 75%), Portugal (- 61%), Irland (- 35%) und Italien (- 35%) zu erwarten. Auch in Italien hat sich bei den Privathaushalten mittlerweile große Verunsicherung über die wirtschaftliche Zukunft des Landes breit gemacht. Zudem dürfte sich die durch das Bevölkerungswachstum hervorgerufene zusätzliche Wohnraumnachfrage weiter abschwächen. 2014 dürfte die Zahl der neu errichteten Wohnungen nur noch bei rund 130 000 Einheiten liegen. Dies wären etwa 70 000 Wohnungen weniger als im Jahr 2010.

Schweiz, Frankreich und Finnland mit den höchsten Neubauquoten

In diesem Jahr dürften im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder pro 1 000 Einwohner 3,1 Neubauwohnungen entstehen. In Deutschland werden es nur 2,3 Einheiten sein (vgl. Abb. 6). Aufgrund der hierzulande stark wachsenden Neubautätigkeit wird diese Quote im Jahr 2014 voraussichtlich 2,8 Wohnungen betragen.

An der Spitze der Länderrangfolge stehen die Schweiz, Frankreich und Finnland mit Fertigstellungsquoten von rund sechs Neubaueinheiten pro 1 000 Einwohnern. Für Frankreich erklärt sich dieser überdurchschnittlich hohe Wert aus staatlichen Maßnahmen (sozialer Wohnungsbau, Unter-

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2010 bis 2014

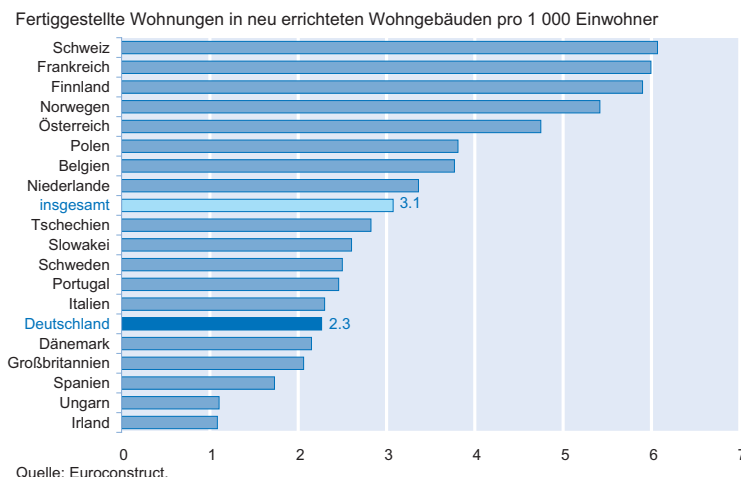
	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2014/2010
	2010	2011	2012	2013	2014	
Belgien	43,4	46,4	41,7	44,6	43,5	0,2
Dänemark	11,3	11,5	12,0	12,0	12,0	6,4
Deutschland ^{b)}	140,1	161,2	185,0	210,0	225,0	60,6
Finnland	25,9	31,7	32,0	28,5	28,5	10,0
Frankreich	316,0	336,0	380,0	350,0	345,0	9,2
Großbritannien	125,9	129,4	130,0	129,0	137,0	8,8
Irland	8,5	6,5	5,0	4,5	5,5	- 35,3
Italien	201,1	158,8	141,1	135,4	130,5	- 35,1
Niederlande	56,0	57,7	56,5	58,0	61,0	8,9
Norwegen	17,8	20,0	27,0	27,0	29,0	62,6
Österreich	37,5	38,4	40,1	41,3	41,5	10,5
Portugal	43,3	37,4	26,2	19,6	16,7	- 61,4
Schweden	20,9	28,1	23,9	22,9	26,6	26,8
Schweiz	43,6	47,0	48,9	49,2	49,6	13,7
Spanien	257,0	167,0	80,0	65,0	65,0	- 74,7
Westeuropa (EC-15)	1 348,4	1 277,2	1 229,3	1 197,1	1 216,4	- 9,8
Polen	135,8	131,1	145,0	150,0	155,0	14,1
Slowakei	17,1	14,6	14,2	14,6	15,3	- 10,4
Tschechien	36,5	28,6	29,8	28,3	30,9	- 15,4
Ungarn	16,8	12,7	11,0	11,0	12,0	- 28,6
Osteuropa (EC-4)	206,2	187,0	200,0	203,9	213,2	3,4
Insgesamt	1 554,6	1 464,2	1 429,4	1 401,0	1 429,6	- 8,0

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude). – ^{b)} 2011: amtlicher Wert.

Quelle: Euroconstruct.

stützung für Selbstnutzer mit niedrigem Einkommen, Vergünstigungen für Investoren von Mietobjekten), die während der Wirtschaftskrise initiiert wurden. Bis Ende 2012 dürfte der Großteil der damals angestoßenen Bauvorhaben abgeschlossen sein. Die Fertigstellungszahlen steigen daher voraussichtlich auf rund 380 000 Wohnungen.

Durch das unsichere wirtschaftliche Umfeld und die öffentlichen Sparmaßnahmen befindet sich allerdings deutlich weniger in der Pipeline, sodass die Fertigstellungszahl bereits 2013 auf 350 000 Einheiten sinken dürfte. Dies entspricht dann einer Quote von nur noch fünfeinhalb Wohnungen pro 1 000 Einwohner.

Abb. 6
Wohnungsfertigstellungen in Europa 2012

Auf den letzten Plätzen der Länderaufstellung zeigt sich das mittlerweile gewohnte Bild. In Irland und Ungarn werden im Verhältnis zur Bevölkerungszahl extrem wenige Wohnungen gebaut. In Irland liegt dies an der vorangegangenen spekulativen Überproduktion, in Ungarn ist eine langwährende wirtschaftliche Stagnation die Ursache. Mittlerweile hat sich auch Spanien mit einer Quote von 1,7 Wohneinheiten »unten« eingefunden. Traditionell weist zudem Großbritannien eine äußerst niedrige Neubautätigkeit auf, die durch die extrem ungünstige wirtschaftliche Lage derzeit zusätzlich gedämpft wird. Wie in zahlreichen anderen Ländern ist man auch in Dänemark in den Jahren vor der Finanzkrise zu sorglos mit dem Wohnungsbauboom umgegangen. Die Fer-

tigstellungsquote von 2,2 Einheiten liegt inzwischen unterhalb der deutschen. Damit hat sich Deutschland seit dem Jahr 2009 (niedrigste Neubauquote der 19 Euroconstruct-Länder) auf den 14. Platz »hochgearbeitet«.

Nächste Euroconstruct-Konferenz im Dezember in München

Die nächste Euroconstruct-Konferenz findet am 12. Dezember 2012 im Hotel Bayerischer Hof in München statt. Die Vorbereitungen des ifo Instituts sind bereits weit fortgeschritten. Am Vormittag wird zuerst Prof. Norbert Walter, ehemaliger Chefvolkswirt der Deutschen Bank, einen Überblick über die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung in Europa und der übrigen Welt geben. Im Anschluss daran stellen Vertreter der Euroconstruct-Partnerinstitute sowie des ifo Instituts die aktuellen Prognosen für die europäische Bauwirtschaft vor.

Die Nachmittagsveranstaltung steht unter dem Thema »Baukonjunktur in den weltweit wichtigsten Märkten«. Als Kooperationspartner konnte die Germany Trade and Invest – Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing mbH², kurz GTAI – gewonnen werden. Diese Gesellschaft der Bundesrepublik Deutschland verfügt über ein weltumspannendes Netz an Auslandsbüros und wird Länderexperten aus Standorten in den USA, China, Russland und der Türkei nach München senden, um ihre Einschätzungen zum dortigen Baugeschehen abzugeben. Darüber hinaus wird auf die Situation in weiteren ausgewählten Märkten der Region (Kanada, Mexiko und Brasilien bzw. Indien, Südkorea und Japan bzw. Kasachstan, Usbekistan und Aserbaidschan) eingegangen sowie über die Auswirkungen des »Arabischen Frühlings« auf die Bauwirtschaft in diesen Regionen berichtet.

Literatur

Euroconstruct (2012a), *Country Report; 73th Euroconstruct Conference, London – June 2012*, Hrsg. Experian, London.

Euroconstruct (2012b), *Summary Report; 73th Euroconstruct Conference, London – June 2012*, Hrsg. Experian, London.

² Zu den Aufgaben der GTAI zählt die Vermarktung des Wirtschafts- und Technologiestandorts Deutschland im Ausland. Sie informiert zudem deutsche Unternehmen über Auslandsmärkte und begleitet ausländische Unternehmen bei der Ansiedlung in Deutschland.