

# Auch 2012 kein Anstieg der europäischen Bauleistungen – nur der Wohnungsbau dürfte zulegen

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2011

33

Ludwig Dorffmeister

**Die Erholung des europäischen Bausektors lässt weiter auf sich warten. 2011 dürfte das gesamte Bauvolumen in den 19 Ländern der Euroconstruct-Gruppe<sup>1</sup> zum vierten Mal in Folge gesunken sein. Der Rückgang fällt – nach den teils erheblichen Marktkorrekturen in den Jahren 2008 bis 2010 – jedoch nur gering aus. Mit einem Wachstum ist allerdings auch 2012 nicht zu rechnen.**

**Der Grund für dieses Verharren der Bauleistungen auf niedrigem Niveau ist vor allem die Zuspitzung der europäischen Staatsschuldenkrise. Diese zwingt immer mehr Regierungen zur Umsetzung konjunkturendämpfender Konsolidierungsmaßnahmen. So werden die staatlichen Investitionen in Europa im Durchschnitt immer weiter gedrosselt, die Steuer- und Abgabenlast erhöht und Änderungen an den Sozialsystemen vorgenommen. Die Staaten geben weniger Geld für den Erhalt und den Ausbau der Infrastruktur aus, gleichzeitig trüben sich für die privaten Marktakteure das Konsum- und vor allem das Investitionsklima ein.**

**Sowohl der Nichtwohnhochbau als auch der Tiefbau dürften 2012 rückläufig sein. Im Wohnungsbau haben sich die Rahmenbedingungen in etlichen Ländern ebenfalls deutlich verschlechtert, im europäischen Durchschnitt dürfte es jedoch zu einem leichten Wachstum in diesem Teilsegment kommen. Der Wohnungssektor, der als erster der drei Baubereiche von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise erfasst wurde, scheint sich zu stabilisieren. In vielen Ländern haben die Wohnungsbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren so stark abgenommen, dass ein weiterer Rückgang als unrealistisch angesehen wird.**

Im Jahr 2011 dürfte das Bauvolumen in den 19 Euroconstruct-Ländern auf insgesamt etwa 1,30 Bill. Euro (in Preisen von 2010) gesunken sein. Der Rückgang in Höhe von rund ½% fiel damit zwar erheblich niedriger aus als in den drei Jahren zuvor (2008: – 3½%, 2009: – 8½%, 2010: – 3½%), die rückläufige Entwicklung dürfte damit jedoch noch nicht beendet sein. Für 2012 erwarten die Bauexperten eine weitere Schrumpfung der europäischen Bauleistungen um knapp ½%. Erst 2013 werden sich die Bauaktivitäten wieder beleben (knapp 2%).

tur (Gebäude und Tiefbauten) wird dadurch deutlich verlangsamt.

Darüber hinaus setzt die Politik vielerorts auf Steuererhöhungen, Lohn- und Personalkürzungen im öffentlichen Sektor sowie auf Reformen der Sozialsysteme. Derartige Maßnahmen dämpfen das Wirtschaftswachstum. So verringert sich durch das staatliche Gegensteuern der finanzielle Spielraum der Privathaushalte und der Unternehmen; die Zukunftsaussichten vieler Marktakteure trüben sich

## Staatsschuldenkrise verzögert Erholung der Bautätigkeit

Die Hauptursache für die anhaltende Schwäche der Baunachfrage in Europa ist die schwelende Staatsschuldenkrise. So ist an den Kapitalmärkten die Bonität zahlreicher europäischer Staaten in den vergangenen Monaten immer stärker in Verruf geraten. Die betroffenen Regierungen sahen sich daraufhin gezwungen, Sparprogramme aufzulegen, welche nicht selten Investitionskürzungen beinhalteten. Diese wirken sich direkt auf das Bauge-schehen aus, d.h. der Ausbau bzw. die Modernisierung der öffentlichen Infrastruk-

<sup>1</sup> 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 ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Die in diesem Beitrag vorgestellten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 72. Euroconstruct-Konferenz, die am 9. November 2011 in Paris stattfand. Die 73. Euroconstruct-Konferenz ist für den 15. Juni 2012 in London 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.

ein. Hierdurch verschlechtert sich auch das Investitionsklima, und die Firmen geben seltener die Errichtung neuer Produktionsanlagen, Bürobauten oder Einzelhandelsimmobilien in Auftrag. Gleichzeitig wird die Nachfrage nach neuen Einfamiliengebäuden und Eigentumswohnungen gedämpft. Die Sparanstrengungen der Regierungen führen somit auch indirekt zu einer Abnahme der Bauaktivitäten.

Ein Grundproblem der staatlichen Finanzpolitik liegt in ihrer Abhängigkeit von einem Wirtschaftswachstum. Denn für eine Sanierung des Staatshaushalts wird zumeist ein kräftiger Wirtschaftsaufschwung vorausgesetzt. Gemeinhin führt aber bereits eine wirtschaftliche Stagnation – auch ohne das Auflegen öffentlicher Konjunkturpakete – zu einem deutlichen Haushaltsdefizit. Die zunehmende Skepsis der internationalen Kapitalgeber treibt nun zahlreiche europäische Regierungen – neben Steuererhöhungen und neuen Abgaben, z.B. auf Immobilienbesitz – zu überfälligen Reformen an, z.B. zu Frühverrentungsregelungen. Wären diese bereits in der Vergangenheit nach und nach durchgeführt worden, stünde heute so mancher Staatshaushalt auf solideren Füßen. Das Risiko einer anhaltenden wirtschaftlichen Schwäche hätte deutlich eingeschränkt werden können. Derartige Strukturreformen wurden jedoch in vielen Fällen unterlassen und dafür die Verschuldung Schritt für Schritt nach oben getrieben.

### Immer stärkere Sparanstrengungen belasten die Baunachfrage

Die aktuellen Sparbemühungen haben heute höchst unangenehme Folgen. Wie bereits erwähnt, führen sie zunächst zu einer Konjunkturabkühlung, was für sich genommen noch keine Katastrophe wäre. Problematisch wird diese Entwicklung jedoch durch die systemimmanente Abhängigkeit vom Wirtschaftswachstum, welche wie ein Brandbeschleuniger wirkt. So müssen aktuell nicht nur die Staaten, deren Wirtschaft schrumpft, noch mehr sparen, sondern auch die Länder, deren Wirtschaftsaktivitäten nur noch leicht zulegen. Dadurch erweitert sich der Kreis der Länder, die immer größere Geschütze gegen die Finanznot auffahren müssen, erheblich. So geraten nicht nur die wirtschaftlich gesehen schwächeren Peripherieländer wie Griechenland oder Portugal immer weiter in den Abwärtsstrudel, sondern zunehmend auch Staaten wie Italien, Frankreich oder Großbritannien.

Dabei dürfte der Versuch, die seit längerer Zeit notwendigen Strukturreformen in kürzester Zeit umzusetzen, zu keiner raschen Lösung des Dilemmas führen. Bereits jetzt

wirkt in vielen Ländern das Gesamtpaket an Steuer- und Beitragsanhebungen und Ausgabenreduktionen eher wie ein Schock, der die wirtschaftlichen Aktivitäten noch weiter lähmt.

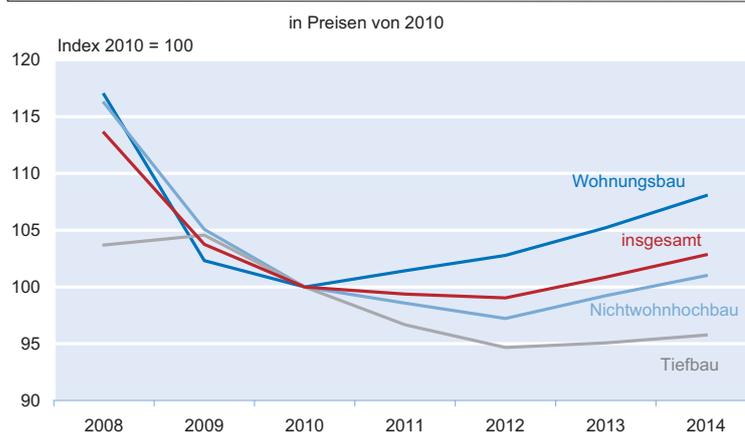
Mit den zunehmenden Finanzschwierigkeiten der Staaten erwarten die internationalen Kapitalgeber auch höhere Risikoaufschläge respektive Zinsen – die Kurse ihrer bereits ausgegebenen Anleihen sinken. Für Banken, die in Staatsanleihen investiert haben, ergeben sich daraus wachsende Probleme. Die Kursrückgänge belasten ihre Bilanzen immer weiter, was zahlreiche Banken zu einer restriktiveren Kreditvergabe zwingt. In Osteuropa, dessen Kreditmarkt von westeuropäischen Banken bzw. deren Tochtergesellschaften dominiert wird, geht deshalb die Angst um, dass liquide Mittel abgezogen werden könnten, um damit die westeuropäischen Muttergesellschaften zu stützen.

Im November vergangenen Jahres hatten sogar Papiere von soliden Emittenten wie Österreich oder Finnland eine deutliche Abwertung zu überstehen. Zwar zweifelt heute noch niemand an der pünktlichen und vollständigen Rückzahlung der Anleihen aus diesen Staaten. Den Marktteilnehmern ist allerdings bewusst, dass diese Länder als Gläubiger der Eurokrisenländer fungieren.

### Wohnungsbau vorerst schwach, Nichtwohnungsbau sogar rückläufig

Vor dem Hintergrund dieser wirtschaftlichen Probleme kommt der europäische Bausektor nicht auf die Füße. Das Wachstum im Wohnungsbau bleibt auch 2012 noch vergleichsweise schwach (knapp 1½%), zudem dürften die Bauleistungen im Nichtwohnhochbau (– 1½%) und im Tiefbau (– 2%) in diesem Jahr rückläufig sein (vgl. Abb. 1). Vorausgesetzt, es kommt in Sachen Staatsschuldenkrise nicht zum

Abb. 1  
Bauvolumen in Europa nach Baubereichen



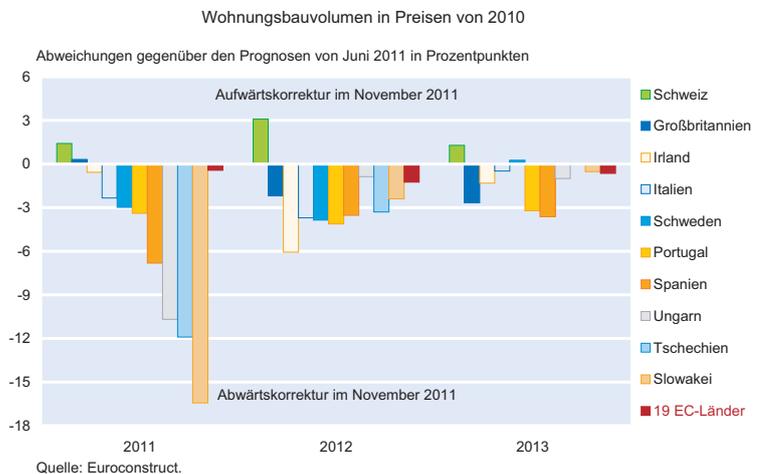
ganz großen Crash, so dürfte der Nichtwohnhochbau, in dem vorwiegend gewerbliche Auftraggeber aktiv sind, ab 2013 aber wieder zulegen (jährlich rund 2%).

Der Tiefbau dürfte dagegen in den Jahren 2013 und 2014 nur um insgesamt gut 1% zunehmen. So werden die Infrastrukturausgaben in Irland, Portugal und Spanien aus finanzpolitischen Gründen voraussichtlich weiter sinken. Zudem dürften nach der Ausrichtung der Fußball-Europameisterschaft in Polen und der Ukraine im Jahr 2012 die Investitionen in die polnische Verkehrsinfrastruktur spürbar nachlassen. Auch Polen kämpft seit 2009 mit sehr hohen Finanzierungsdefiziten. Der kürzlich im Amt bestätigte Ministerpräsident Tusk hat unlängst ein umfangreiches Sparpaket angekündigt und möchte ab 2012 mit der Verringerung der Staatsschuldenquote (bezogen auf das BIP) beginnen. Polen ist aktuell der größte Profiteur des europäischen Kohäsionsfonds, ob allerdings in der nächsten Förderperiode ab 2014 ähnlich viel Geld nach Polen fließen wird, ist höchst unwahrscheinlich.

**Bauprognosen in zahlreichen Ländern deutlich nach unten korrigiert**

Die weitere Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in Europa bzw. die damit zusammenhängende konjunkturelle Abkühlung hat in zahlreichen Ländern zu Abwärtskorrekturen der zuletzt im Juni 2011 vorgelegten Prognosen geführt. Zwar wurde die Prognose für das europäische Bauvolumen 2011 auf der Winterkonferenz im November 2011 gegenüber der Prognose vom Juni 2011 nur um knapp einen halben Pro-

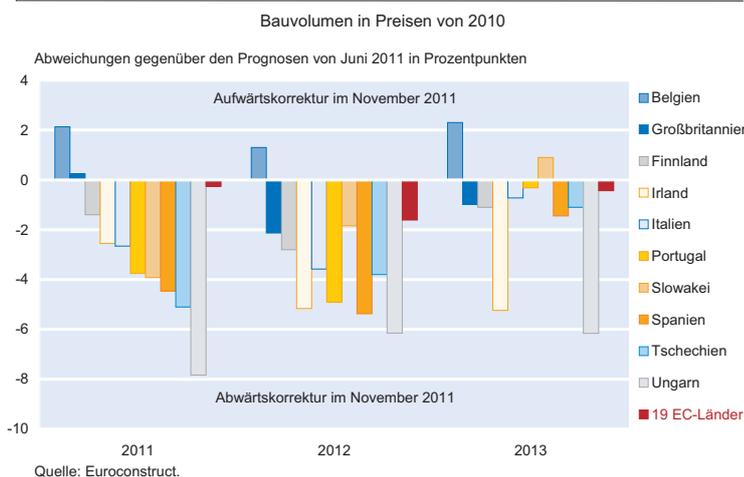
**Abb. 3**  
**Änderungen der Wohnungsbauprognosen für ausgewählte Länder**



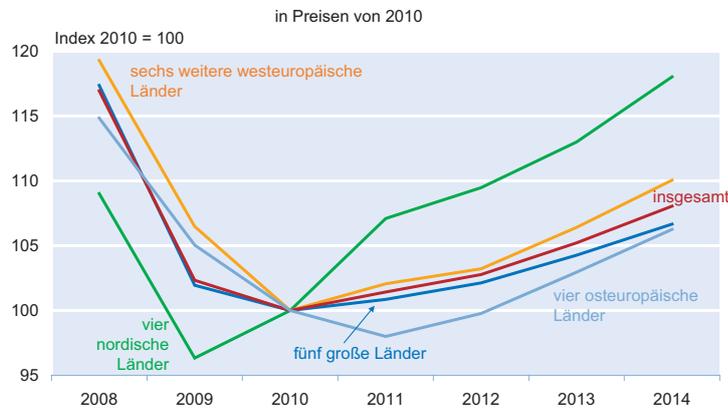
zentpunkt nach unten korrigiert. In einigen Ländern fiel die Prognoseanpassung allerdings erheblich aus, etwa in Ungarn, Tschechien oder Spanien (vgl. Abb. 2). Auch für Italien wurde die Bauprognose für 2011 deutlich abwärts korrigiert (rund 4 Prozentpunkte). Für Großbritannien haben sich die Aussichten lediglich für die Jahre 2012 (-2 Prozentpunkte) und 2013 (-1 Prozentpunkt) verschlechtert. In Italien und Spanien, dürfte das Jahr 2012 ebenfalls ungünstiger verlaufen, als ein halbes Jahr zuvor angenommen. Die größten Korrekturen für den Zeitraum 2012 bis 2013 wurden für Irland (jährlich jeweils -5 Prozentpunkte) sowie Ungarn (jährlich jeweils -6 Prozentpunkte) vorgenommen. Deutliche Anpassungen nach oben verzeichnete dagegen insbesondere Belgien. In den übrigen Ländern kam es ebenfalls zu Prognoseanpassungen, die Veränderungen waren allerdings weniger bemerkenswert.

Auch für den Wohnungsbau wurden die Prognosen in einigen Ländern deutlich nach unten korrigiert. Bedeutsame Anpassungen für den Zeitraum 2011 bis 2013 erfolgten dabei in der Slowakei, Tschechien, Ungarn, Spanien, Portugal, Italien, Irland und Großbritannien (vgl. Abb. 3). Entgegen dem Prognosevergleich für das gesamte Bauvolumen taucht in der Übersicht für den Teilbereich Wohnungsbau nun auch Schweden auf. In diesem skandinavischen Land wird die Lage des heimischen Wohnungsbausektors längst nicht mehr so günstig gesehen wie im Juni. Für die Schweiz wurden die Wohnungsbauprognosen hingegen merklich heraufgesetzt. Die Zuwachsraten des schweizerischen Wohnungsbaus dürften ab 2013 allerdings deutlich geringer ausfallen als in den Jahren 2011 und 2012. Bezogen auf das gesamte Wohnungsbauvolu-

**Abb. 2**  
**Änderungen der Bauprognosen für ausgewählte Länder**



**Abb. 4**  
**Wohnungsbauvolumen in Europa nach Ländergruppen**



Quelle: Euroconstruct.

men in den 19 Euroconstruct-Ländern bleibt festzuhalten, dass vor allem die Einschätzung für das Jahr 2012 zurückgenommen wurde (rund 1 Prozentpunkt). Der europäische Wohnungsbau dürfte damit 2012 nur ähnlich schwach wachsen wie 2011 (1½%).

**Steigende Wohnungsbauleistungen im Norden, im Osten vorerst Rückgang**

Die Unterteilung nach Ländergruppen zeigt die bemerkenswerte Dynamik des Wohnungsbaus in den vier nordischen Ländern Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden bis

2014 (vgl. Abb. 4). Lediglich 2012 wird das Wachstum etwas gebremst, wobei für Finnland sogar ein deutlicher Rückgang der Neubauproduktionen erwartet wird. Durchschnittlich verläuft die Entwicklung bis 2014 in der Gruppe der fünf großen Länder (Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien) sowie der Gruppe der sechs weiteren westeuropäischen Länder (Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal und Schweiz). Hier dürfte sich das Wohnungsbauvolumen bis zum Ende des Prognosezeitraums um jeweils rund 2 bis 2½ p.a. erhöhen. Ein Blick auf die einzelnen Länder offenbart jedoch erhebliche Unterschiede. So steht etwa einem kräftigen Wachstum in Ländern wie Deutschland oder den Niederlanden

eine anhaltende Abwärtsentwicklung in Portugal oder eine nur sehr verhaltende Erholung wie beispielsweise in Italien gegenüber.

In den vier osteuropäischen Ländern der Euroconstruct-Gruppe (Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn) sollte das Wohnungsbauvolumen 2011 in der Summe noch einmal zurückgegangen sein. Erst 2012 dürfte eine verhältnismäßig schwache Belebung (rund 2%) einsetzen. Eine deutliche Ausweitung der Aktivitäten ist aktuell nicht vor 2013 zu erwarten. Bis auf Polen werden die mittelfristigen Wachstumsaussichten verhalten oder sogar negativ eingeschätzt.

**Abb. 5**

**Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2014 nach Ländern**

Land	Wohnungsbau 2011 bis 2014: durchschnittl. prozentuale Veränderung p.a.	wirtschaftliche Aussichten	Haushaltseinkommen	Arbeitsmarkt	demographische Effekte	allgemeine Finanzierungsbedingungen	steuerliche Anreize bzw. Subventionen	Wohnimmobilienpreise
		Einschätzung der einzelnen Einflussfaktoren						
Norwegen	9.9	+	++	+	++	0	+	+
Niederlande	6.3	0	0	+	-	-	+	0
Dänemark	5.9	+	+	-	+	-	+	---
Belgien	4.7	+	+	+	++	+	0	+
Schweiz	4.6	0	0	0	+	++	0	+
Polen	4.6	+	+	0	0	+	0	-
Frankreich	4.5	0	-	+	++	0	+	-
Deutschland	4.2	+	++	++	0	+	0	+
Schweden	3.7	0	+	0	++	-	0	0
Finnland	2.6	-	-	-	+	+	-	+
Österreich	1.6	+	-	+	++	-	0	+
Ungarn	1.2	---	---	---	---	-	-	+
Großbritannien	0.6	0	-	-	+	0	+	+
Italien	-0.2	-	---	---	-	-	+	-
Spanien	-2.3	---	---	---	-	---	+	---
Irland	-2.8	-	-	---	0	---	0	-
Slowakei	-3.0	0	---	---	0	-	0	-
Tschechien	-4.9	-	-	0	0	-	---	+
Portugal	-8.5	---	---	---	-	---	0	0

Erklärung: ++ starke positive Wirkung, + positive Wirkung, 0 keine Wirkung, - negative Wirkung, --- starke negative Wirkung

Quelle: Euroconstruct.

So dürfte laut aktueller Prognose in den Jahren 2011 bis 2014 der Wohnungsbau in Ungarn nur um durchschnittlich gut 1% pro Jahr zunehmen. Hier sitzt rund eine Million Haushalte auf Fremdwährungskrediten, während der heimische Forint seit Beginn der Finanzkrise erheblich abgewertet hat. Etwa eine viertel Million hat die von der Regierung geschaffene Möglichkeit einer Umschuldung zu besseren Wechselkursbedingungen bereits in Anspruch genommen. Diese und andere Maßnahmen kommen bei ausländischen Firmen und anderen potenziellen Investoren allerdings schlecht an. Sie beklagen neben einer mangelnden Rechtssicherheit die zunehmend unberechenbare Wirtschaftspolitik.

In der Slowakei werden die Wohnungsbauleistungen im Durchschnitt um 3% und in Tschechien sogar um knapp 5% p.a. schrumpfen (vgl. Abb. 5). Dämpfend wirken sich hier und in Ungarn vor allem die eingetrübten wirtschaftlichen Perspektiven, die ungünstige Einkommensentwicklung der privaten Haushalte, die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit sowie die verschlechterten Finanzierungsbedingungen aus.

Abbildung 5 gibt einen Überblick über wichtige Einflussfaktoren, die in den jeweiligen Ländern auf die Wohnungsbau nachfrage bis 2014 einwirken. Im oberen Bereich sind die Länder mit sehr guten Wachstumsaussichten zu finden, wie

Norwegen, die Niederlande oder Dänemark, aber auch Deutschland, wo vor allem der Neubau wieder deutlich an Fahrt gewonnen hat. Hier überwiegen klar die positiven Einflüsse (»grüne Farben«) der jeweiligen Faktoren. Dies bedeutet allerdings nicht, dass in Ländern, in denen das Wohnungsbauvolumen in den nächsten Jahren deutlich ausgeweitet werden dürfte, nicht auch negative Effekte bremsend wirken könnten.

**In den Niederlanden befindet sich der Wohnungsbau auf Erholungskurs**

In den Niederlanden geht etwa von den demographischen Rahmenbedingungen sowie den allgemeinen Finanzierungsbedingungen eine dämpfende Wirkung (»rote Farben«) auf den Wohnungsbau aus. Das starke Wachstum (+ 6,3% p.a.) gründet sich dabei – abgesehen von staatlichen Maßnahmen sowie einer positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt – vor allem auf einer natürlichen Gegenbewegung. So nahmen in den Jahren 2009 und 2010 die Wohnungsbauaktivitäten um insgesamt fast ein Fünftel ab. Trotz einer mittlerweile deutlich verbesserten wirtschaftlichen Situation und dem erwarteten erheblichen Zuwachs der Bauleistungen dürfte auch 2014 das Wohnungsbauniveau von 2008 noch nicht wieder erreicht werden.

**Tab. 1**  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa nach Ländern 2010 bis 2014**

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2014/2010
	2010	2011	2012	2013	2014	
Belgien	42,7	46,9	43,3	47,2	47,6	11,5
Dänemark	9,0	10,0	12,0	12,0	13,0	44,4
Deutschland	140,1	160,0	185,0	205,0	215,0	53,5
Finnland	24,4	33,0	32,0	27,0	28,0	14,8
Frankreich	316,0	335,0	360,0	360,0	365,0	15,5
Großbritannien	125,8	127,0	127,0	127,0	135,0	7,3
Irland	8,5	6,8	6,0	6,5	7,8	- 8,2
Italien	190,3	145,0	131,1	124,8	120,3	- 36,8
Niederlande	56,0	64,0	67,5	70,0	74,0	32,1
Norwegen	17,8	20,0	26,0	30,0	32,0	79,5
Österreich	39,7	40,0	40,6	40,8	41,0	3,3
Portugal	43,3	46,6	27,9	19,6	15,6	- 63,9
Schweden	20,7	28,9	29,0	29,9	31,5	52,2
Schweiz	43,3	46,4	49,2	50,1	50,4	16,4
Spanien	257,0	160,0	75,0	80,0	85,0	- 66,9
Westeuropa (EC-15)	1 334,6	1 269,5	1 211,6	1 229,8	1 261,2	- 5,5
Polen	135,7	160,0	170,0	170,0	170,0	25,3
Slowakei	17,1	15,1	14,6	15,1	15,5	- 9,2
Tschechien	36,5	36,7	34,4	31,2	30,6	- 16,2
Ungarn	20,8	15,0	15,0	16,0	18,0	- 13,5
Osteuropa (EC-4)	210,1	226,8	234,0	232,3	234,1	11,4
<b>Insgesamt</b>	<b>1 544,7</b>	<b>1 496,3</b>	<b>1 445,6</b>	<b>1 462,1</b>	<b>1 495,3</b>	<b>- 3,2</b>

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

Quelle: Euroconstruct.

In Italien und Ungarn war die Entwicklung des Wohnungsbaus in den vergangenen Jahren ebenso extrem rückläufig. In beiden Ländern sollte auch 2011 der Umfang der Wohnungsbaumaßnahmen noch zurückgegangen sein. Bei der Interpretation der Länderübersicht sind derartige Begleitumstände unbedingt zu berücksichtigen. Nur so sind die vielen negativen Einflüsse auf das Baugeschehen mit dem gleichzeitig prognostizierten Wachstum (Ungarn: 1,2%) bzw. Stagnation (Italien: – 0,2%) in Einklang zu bringen. Nach der gegenwärtigen Einschätzung dürfte in Italien der Wohnungsbau bis 2014 kaum Anzeichen einer Erholung zeigen und das, obwohl das Ausgangsniveau bereits sehr niedrig ist. In Ungarn sollte ab 2012 eine Belebung der Wohnungsbaunachfrage einsetzen, die allerdings die Einbußen der vergangenen Jahre nur allmählich ausgleichen dürfte. In beiden Ländern sehen sich die Marktakteure des Wohnungsektors mit großen wirtschaftlichen Problemen konfrontiert. Hinzu kommen negative demographische Effekte und ungünstigere Bedingungen bei der Kreditvergabe.

In Ungarn wird 2014 die Zahl der Wohnungsfertigstellungen voraussichtlich gut 13% unter dem Wert von 2010 liegen (vgl. Tab. 1). In Italien dürfte der Rückgang 37% betragen. Wie dort werden auch in Portugal die Fertigstellungszahlen 2014 noch weiter sinken (Abnahme gegenüber 2010: 64%). In Spanien ist dagegen – nach dem tiefen Fall – mit einer ganz leichten Erholung des Neubaus zu rechnen, die sich ab 2013 in steigenden Wohnungsfertigstellungen widerspiegeln dürfte.

### Britischer Wohnungsmarkt: Großer Zusatzbedarf, aber geringe Neubautätigkeit

Auf einem historisch niedrigen Niveau befindet sich der Wohnungsneubau in Großbritannien, wo bereits über die

vergangenen Jahrzehnten zu wenig neuer Wohnraum geschaffen wurde. 2011 dürften gerade einmal 127 000 Einheiten neu errichtet worden sein. Dies entspricht einer Quote von lediglich zwei Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner (vgl. Abb. 6). Damit nimmt Großbritannien den fünftletzten Platz unter den 19 Euroconstruct-Ländern ein, ganz knapp vor Deutschland. Der europäische Durchschnitt dürfte 2011 bei rund 3,2 Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner gelegen haben.

Trotz wachsender Bevölkerung und vor allem steigender Haushaltszahlen wurde in Großbritannien im vergangenen Jahrzehnt nur einmal – im Jahr 2007 – die Marke von 200 000 Fertigstellungen übertroffen. Derzeit ist die Neubautätigkeit weit davon entfernt. Den britischen Politikern ist bewusst, dass sich bezüglich der Wohnungsbauaktivitäten dringend etwas ändern muss. Angesichts großer wirtschaftlicher Probleme und rigoroser Sparprogramme seitens der Regierung, die auch die Privathaushalte belasten, dürften die Fertigstellungszahlen bis zum Jahr 2014 jedoch allenfalls auf rund 135 000 Einheiten zulegen.

Der geringe Zubau in den vergangenen Jahrzehnten hat dazu geführt, dass vielerorts die Wohnimmobilienpreise inzwischen exorbitant hoch sind. Eine entscheidende Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang den Bauträgern zu, die in Großbritannien – anders als hierzulande – den Markt beherrschen. Diese hatten bislang kaum ein Interesse, mit einer umfangreichen Ausweitung des Angebots, den Preisanstieg zu stoppen. Ferner wird die Neubautätigkeit dadurch belastet, dass es immer häufiger Probleme bei der Bereitstellung neuer Flächen gibt, etwa wenn sich die Nachbarschaft gegen die Ausweisung neuer Wohngebiete zur Wehr setzt.

Ein weiteres Hindernis auf dem britischen Wohnungssektor stellen die gestiegenen Eigenkapitalforderungen der Banken dar, die sich früher bereits mit einer Quote von 5 bis 10% zufrieden gegeben haben. Aber auch 100%-Finanzierungen waren nicht unüblich. Heute müssen Interessenten in der Regel rund 20 bis 25% des Kaufpreises als Eigenmittel vorweisen, um einen Kredit zu erhalten. Teil der »Housing Strategy« der britischen Regierung ist es deshalb, über eine Vielzahl an Fonds und Garantien, die Finanzierung von (Neubau-)Wohnungen für (Erst-)Käufer zu erleichtern und die Banken zumindest partiell gegen mögliche Kreditausfälle und Wertverluste abzusichern. Hinzu kommen anvisierte Maßnahmen wie die Freigabe von öffentlichen Grundstücken, die erleichterte Ausweisung von Bauland oder eine Reform des Sozialwohnungsbaus. Marktbeobachter sehen die mittelfristigen Auswir-

**Abb. 6**  
**Wohnungsfertigstellungen in Europa 2011**



kungen auf die Bautätigkeit allerdings begrenzt und erwarten eine rückläufige Wohneigentumsquote.

**Wohnungsfertigstellungen bis 2014: Deutschland in der Spitzengruppe**

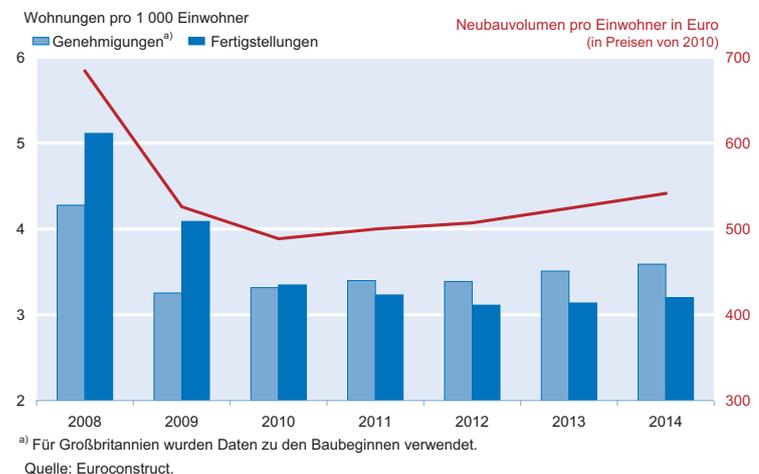
Ein überaus starker Anstieg der Fertigstellungszahlen zwischen 2010 und 2014 ist für die Länder Norwegen (+ 79%) Deutschland (+ 53%), Schweden (+ 52%) und Dänemark (44%) zu erwarten. Für 2011 weisen alle diese Länder – mit Ausnahme von Norwegen – eine nur unterdurchschnittlich hohe Fertigstellungsquote pro Kopf auf. So besteht für Deutschland nach Jahren des Neubaurückgangs ein deutlicher Nachholbedarf in Sachen Wohnraumproduktion. In den drei nordischen Ländern Dänemark, Norwegen und Schweden war die Bautätigkeit während der Krise auf ein sehr niedriges Niveau gefallen. Mit der wirtschaftlichen Belebung setzte eine rasche Erholung der Neubautätigkeit ein. In diesen drei Ländern sind die ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen weitaus günstiger als etwa in Spanien oder Irland. Im Gegensatz zu Norwegen und Schweden werden in Dänemark die Fertigstellungen – trotz hoher prozentualer Zuwachsraten – bis auf weiteres auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau verharren (2012 bis 2014: gut 12 000 Fertigstellungen gegenüber 32 000 bzw. 23 000 im Jahr 2007 bzw. 2008). So gilt es in Dänemark, noch Altlasten der nahen Vergangenheit abzutragen und in den Bereichen Finanzierung und Beschäftigung voranzukommen.

**Europäischer Wohnungsneubau am Beginn einer lediglich bedächtigen Aufwärtsentwicklung**

Mittelfristig dürfte der europäische Wohnungsneubau dennoch kontinuierlich wachsen. Aber selbst 2014 wird das Neubauvolumen in den 19 Euroconstruct-Ländern insgesamt noch weit von dem hohen Niveau des Jahres 2008 entfernt sein. 2011 wurden je Einwohner etwa 500 Euro (in Preisen von 2010) in neue Wohngebäude investiert (vgl. Abb. 7). 2014 dürfte dieser Wert auf fast 550 Euro (in Preisen von 2010) steigen. Zum Vergleich: 2008 flossen pro Kopf noch gut 680 Euro und 2007 sogar stolze 820 Euro (jeweils in Preisen von 2010) in neu errichtete Wohnungen.

Die Fertigstellungszahlen sind seitdem erheblich gesunken. Die Quote pro 1 000 Einwohner wird dabei voraussichtlich von 3,2 Einheiten im Jahr 2011 auf 3,1 in den Jahren 2012 und 2013 zurückgehen. Demgegenüber zeigen seit 2010 die Genehmigungsdaten eine Trendumkehr an. 2011 dürf-

**Abb. 7  
Wohnungsneubau in Europa**



ten pro 1 000 Einwohner 3,4 Wohneinheiten genehmigt worden sein. 2014 werden es den Prognosen zufolge 3,6 Einheiten sein. Bis dahin dürften sich auch in den meisten Ländern mit Baukrise die Turbulenzen auf den Wohnungsmärkten weitestgehend beruhigt haben.

Die Erholung des europäischen Wohnungsneubaus dürfte insgesamt alles andere als rasant verlaufen. Dazu sind vielerorts die Marktübertreibungen aus der Zeit vor der Finanz- und Wirtschaftskrise noch zu deutlich zu spüren. Die anhaltende Staatsschuldenkrise in Europa tut dabei ein Übriges, eine spürbare Nachfragebelebung weiter hinauszuzögern.

**Literatur**

Euroconstruct (2011a), Country Report; 72nd Euroconstruct Conference, Paris – November 2011, hrsg. BIPE, Paris.  
Euroconstruct (2011b), Summary Report; 72nd Euroconstruct Conference, Paris – November 2011, hrsg. BIPE, Paris.