

# Europäischer Wohnungsbau: Ende der Durststrecke in diesem Jahr – positive Erwartungen für 2014 und 2015

## Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2012

37

Ludwig Dorffmeister

Im Dezember 2012 trafen sich in München die Mitglieder des Euroconstruct-Netzwerks<sup>1</sup>, um ihre neuesten Prognosen für die europäische Bauwirtschaft vorzustellen. Demnach dürften sich die Wohnungsbauleistungen in den 19 Partnerländern 2013 allenfalls stabilisieren (– 0,8%), nachdem im Vorjahr ein merklicher Rückgang in Höhe von 3½% zu verzeichnen war.

Als 2011 die Wohnungsbaunachfrage um gut 2% zulegte, gingen die meisten Marktbeobachter bereits von einem Ende der 2008 begonnenen Talfahrt aus. Die zunehmenden Finanzprobleme zahlreicher europäischer Staaten zwangen die betroffenen Regierungen allerdings zu erheblichen Sparanstrengungen, deren Hauptlast die privaten Haushalte zu tragen hatten. Zusätzlich lähmten die Sparprogramme die heimische Wirtschaft, was die Arbeitslosigkeit weiter steigen ließ. Auch dies dämpfte vielerorts die Wohnungsnachfrage.

Insgesamt sind die Bauexperten nahezu aller 19 Länder zuversichtlich, dass der Wohnungsbau 2014 wieder ein Wachstum aufweisen wird. Für die Euroconstruct-Gruppe insgesamt wird ein Plus von fast 2½% erwartet. 2015 dürfte der Anstieg mit rund 3% sogar noch etwas höher ausfallen. Insbesondere in den Krisenländern wird in absehbarer Zeit wohl wieder mehr in den Wohnungssektor investiert werden.

Im Jahr 2007 erreichte das Wohnungsbauvolumen in den 19 Euroconstruct-Ländern mit knapp 760 Mrd. Euro (in Preisen von 2011) seinen bisherigen Höchstwert. Zehn Jahre zuvor betrug der Umfang der europäischen Wohnungsaktivitäten erst rund 610 Mrd. Euro – also rund 150 Mrd. Euro weniger (jeweils in Preisen von 2011). Dieser innerhalb eines Jahrzehnts erzielte Zuwachs entspricht etwa dem Wert der in Deutschland im vergangenen Jahr erbrachten Wohnungsbauleistungen.

jedoch deutlich. So sank das Neubauvolumen in den 19 Partnerländern in den Jahren 2007 bis 2010 um insgesamt 40% (vgl. Abb. 1).

Aktuell sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerade in den südeuropäischen Ländern alles andere als investitionsanregend. Die Eurokrise zwingt zudem viele Regierungen zu harten finanziellen Einschnitten und Steuererhöhungen. Diese bekommen insbesondere die privaten Haushalte zu spüren, was sich negativ auf die Wohnungsnachfrage auswirkt.

### Belebung des Wohnungsbaus nicht vor 2014

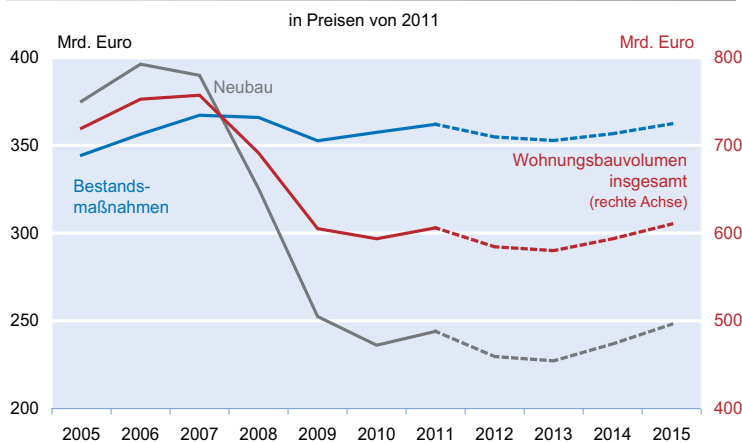
Der europäische Wohnungsbau wurde bis 2007 von positiven Einflussfaktoren wie beispielsweise einem merklichen wirtschaftlichen Aufschwung, spürbar gesunkenen Bauzinsen oder einer zuweilen nachlässigen Kreditvergabe – bei gleichzeitig rasant steigenden Wohnimmobilienpreisen – angeheizt. Diese Markttreiber waren in zahlreichen Ländern zu beobachten und lösten vielerorts einen Wohnungsbauboom aus, der schließlich noch durch Spekulanten weiter befeuert wurde.

Die internationale Finanz-, aber auch die globale Wirtschaftskrise, dämpften die Wohnungsbaunachfrage in Europa dann

<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. 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 74. Euroconstruct-Konferenz, die am 12. Dezember 2012 in München durchgeführt wurde. Die 75. Euroconstruct-Konferenz ist für den 14. Juni 2013 in Kopenhagen geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren ([www.cesifo-group.de](http://www.cesifo-group.de) oder [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org)) oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

**Abb. 1**  
**Entwicklung des Wohnungsbaus in Europa**



Quelle: Euroconstruct.

2012 schrumpfte der Umfang der Wohnungsbauleistungen in Europa um 3½% auf rund 585 Mrd. Euro (in Preisen von 2011). In diesem Jahr erwarten die Euroconstruct-Experten ein Minus von nahezu 1%. Eine Erholung des Wohnungsbaumarktes dürfte erst ab dem Jahr 2014 erfolgen.

### Starker Zusammenhang zwischen Arbeitslosigkeit und Neubaunachfrage

Der jähe Absturz der Neubauleistungen in den Jahren 2008 und 2009 hat dazu geführt, dass seit 2008 die Bestandsmaßnahmen den Wohnungsbau dominieren und seit 2009 deutlich höhere Geldmittel in den Erhalt bzw. die Modernisierung von Wohngebäuden fließen als in den Neubau. 2012 wurden 125 Mrd. Euro (in Preisen von 2011) mehr in bereits bestehende Gebäude investiert als in neu errichtete. Während in früheren Jahren nicht selten eine Überproduktion neuer Wohnungen zu beobachten war, auf die dann eine notwendige Marktkorrektur folgte, hat sich am hohen Bedarf zur Instandhaltung der bestehenden Gebäude grundsätzlich nichts verändert. Dies ist der Hauptgrund für die vergleichsweise stabile Entwicklung der Bestandsmaßnahmen.

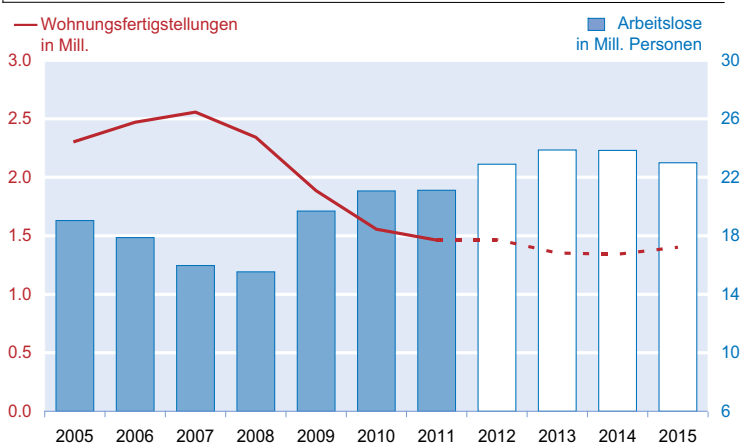
Der Bau neuer Wohnungen erfordert in der Regel weitaus größere Investitionen, als sie selbst bei der umfassenden Sanierung einer bereits existierenden nötig sind. Folglich sind Neubauten stark von der Einkommensentwicklung bzw. von der Arbeitsplatzsicherheit abhängig. Abbildung 2 zeigt den Zusammenhang zwischen Wohnungsfertigstellungen und den Arbeitslosenzahlen in

den 19 Euroconstruct-Ländern seit dem Jahr 2005. In der Phase sinkender Arbeitslosigkeit, d.h. steigender Arbeitsplatzsicherheit, (2005 bis 2007) nahm die Wohnungsnachfrage der Privathaushalte zu, was in der Folge zu höheren Fertigstellungszahlen führte. Für die mittelfristige Neubautätigkeit bedeutet dies, dass wohl erst für 2015 mit einem Anstieg der Wohnungsfertigstellungen zu rechnen ist, da die Arbeitslosigkeit entsprechend den Prognosen 2013 und 2014 auf sehr hohem Niveau verharren dürfte.

### Fertigungszahl stagniert vorerst bei 1,35 Mill. Wohnungen

So wird die Zahl der Fertigstellungen in diesem Jahr noch deutlich rückläufig sein, 2014 stagnieren und erst im Jahr 2015 um rund 50 000 Einheiten auf rund 1,4 Mill. Wohnungen zunehmen (vgl. Tab. 1). Allein in den drei Ländern Deutschland, Frankreich und Spanien dürfte dabei der Zuwachs gegenüber 2014 insgesamt 35 000 Wohneinheiten ausmachen. In Spanien wird der Neubau im Jahr 2014 mit vermutlich rund 40 000 Wohnungen seinen tiefsten Wert erreichen – nach knapp 700 000 Einheiten nur sieben Jahre zuvor. Auch in Irland dürfte 2015 wieder ein leichter Zuwachs zu verzeichnen sein, während in Portugal noch kein Ende des Abwärtstrends erkennbar ist. Bemerkenswert sind die Prognosen für die vier osteuropäischen Länder. Für alle vier gehen die Experten von einer insgesamt recht stabilen Entwicklung in den nächsten Jahren aus. In Italien ist dagegen auch weiterhin mit einer sehr verhaltenen Neubautätigkeit zu rechnen.

**Abb. 2**  
**Wohnungsfertigstellungen und Arbeitslosigkeit in Europa**



Quelle: Euroconstruct.

**Tab. 1**  
Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa nach Ländern 2011 bis 2015

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung
	2011	2012	2013	2014	2015	in %
Belgien	46,4	41,9	45,7	45,3	45,0	- 3,0
Dänemark	12,0	12,0	12,0	12,0	13,0	8,3
Deutschland	161,2	190,0	205,0	220,0	235,0	45,8
Finnland	31,7	32,0	27,0	25,0	26,0	- 18,0
Frankreich	336,0	380,0	350,0	345,0	355,0	5,7
Großbritannien	134,5	138,0	129,0	132,0	137,0	1,9
Irland	6,5	4,5	4,0	5,5	7,0	7,7
Italien	158,8	134,3	121,5	114,1	114,0	- 28,2
Niederlande	57,7	52,0	50,5	53,5	58,0	0,5
Norwegen	21,1	27,7	30,0	31,0	33,0	56,1
Österreich	38,4	40,1	41,2	41,3	41,1	7,0
Portugal	31,0	24,8	16,9	11,0	8,2	- 73,5
Schweden	28,2	24,5	21,3	23,1	26,7	- 5,2
Schweiz	45,7	46,6	48,0	48,1	47,2	3,3
Spanien	167,0	110,0	50,0	40,0	50,0	- 70,1
Westeuropa (EC-15)	1 276,2	1 258,4	1 152,2	1 146,9	1 196,2	- 6,3
Polen	131,1	155,0	150,0	155,0	155,0	18,2
Slowakei	14,6	14,5	14,2	14,4	15,0	2,7
Tschechien	28,6	28,8	26,1	25,1	24,2	- 15,4
Ungarn	12,5	10,0	10,0	11,0	12,0	- 4,0
Osteuropa (EC-4)	186,9	208,3	200,3	205,5	206,2	10,4
<b>Insgesamt</b>	<b>1 463,1</b>	<b>1 466,7</b>	<b>1 352,5</b>	<b>1 352,5</b>	<b>1 402,4</b>	<b>- 4,2</b>

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

Quelle: Euroconstruct.

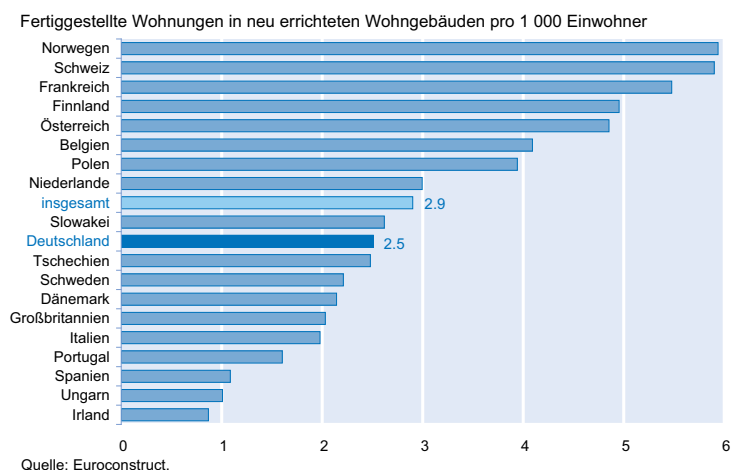
**Die Norweger und Schweizer bauen derzeit pro Kopf fast siebenmal so viele Wohnungen wie die Iren**

Im laufenden Jahr werden in Italien voraussichtlich nur knapp zwei Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt (vgl. Abb. 3). Dieser Wert liegt deutlich unter dem europäischen Durchschnitt von 2,9 Neuerrichtungen je 1 000 Personen. Extrem niedrige Fertigstellungsquoten weisen derzeit Portugal (1,6), vor allem aber Spanien (1,1), Ungarn (1,0) und Irland (0,9) auf. Derart niedrige Werte sind nur sehr selten zu beobachten und signalisieren im Grunde, dass in einem Land »so gut wie kein« Neubau mehr stattfindet. Die ökonomischen Rahmenbedingungen werden sich in diesen Ländern jedoch früher oder später normalisieren und die nicht selten vorangegangene Überproduktion wird dann auch vom Markt absorbiert werden. Mit der darauf folgenden Belebung des Neubaus werden sich diese Quoten schließlich wieder merklich erhöhen.

So wurde beispielsweise in Deutschland über viele Jahre hinweg nur sehr wenig in neue Wohngebäude investiert. Die Fertigstellungs-

quote sank dabei bis auf 1,7 Wohnungen pro 1 000 Einwohner im Jahr 2009. Inzwischen profitiert die Wohnungsnachfrage hierzulande aber nicht nur von der wieder zurückgekehrten wirtschaftlichen Stärke, sondern auch von der Flucht in Sachwerte bei gleichzeitig niedrigen Bauzinsen sowie von der wachsenden Zuwanderung. Mit einer Quote von 2,5 Fertigstellungen je 1 000 Einwohner liegt Deutschland zwar

**Abb. 3**  
Wohnungsfertigstellungen in Europa 2013



deutlich hinter Ländern wie Norwegen oder der Schweiz (jeweils 5,9), die ihrerseits ebenso von hohen Kapitalzuflüssen profitieren, aber bereits recht nahe am Durchschnittswert für alle 19 Länder von 2,9 Wohneinheiten.

### Deutscher Wohnungsbau profitiert von der europäischen Wirtschaftskrise

Die Ergebnisse der Konsumentenbefragungen, die regelmäßig im Auftrag der Europäischen Kommission durchgeführt werden, zeigen eindrucksvoll, wie die Deutschen seit 2009 wieder häufiger Investitionen in Wohnimmobilien beabsichtigen (vgl. Abb. 4). Treibende Kraft dahinter ist die Tatsache, dass sichere Geldanlagen mit »befriedigender« Rendite zur Mangelware geworden sind. Ferner ist die Inflation seit der Wirtschaftskrise wieder deutlich gestiegen. Viele Privathaushalte möchten deshalb nicht weiter dabei zusehen, wie ihr Geld auf den Bankkonten real an Wert verliert, und investieren deshalb immer öfter in Sachwerte wie Immobilien. So kaufen sie sich beispielsweise eine Wohnung, um die Miete zu sparen bzw. um selbst von Mieteinnahmen zu profitieren, oder sie lassen sich ein Eigenheim nach ihren eigenen Vorstellungen errichten. Oder sie verwenden ihre Ersparnisse, um größere Modernisierungsmaßnahmen an der eigenen Immobilie vorzunehmen, etwa um den Energieverbrauch spürbar zu senken. Bei größeren Investitionen profitieren die Privathaushalte darüber hinaus von den sehr niedrigen Hypothekenzinsen, die letztlich aus der hohen Nachfrage nach deutschen Staatsanleihen resultieren. Die inzwischen wieder spürbar anziehenden Wohnimmobilienpreise bestärken darüber hinaus viele in ihren Absichten hinsichtlich eines Immobilienerwerbs.

Die Umfragewerte für das gesamte EU-Gebiet entwickelten sich dagegen ganz anders. Insgesamt haben sich die

Absichtserklärungen der europäischen Verbraucher bezüglich dem Kauf oder Neubau von Wohnungen gegenüber 2007 mittlerweile deutlich verringert. Auch planen die Konsumenten der EU-Mitgliedsländer größere Modernisierungsvorhaben seltener als noch vor ein paar Jahren. Die Umfrageergebnisse geben die aktuelle Sonderstellung Deutschlands recht gut wieder: Der hiesige Wohnungsbau profitiert von der teils deutlich schlechteren wirtschaftlichen Situation in den übrigen EU-Ländern.

### In Spanien, Portugal und Irland deutet sich eine Marktstabilisierung an

Abbildung 5 gibt einen Überblick über die mittelfristige Entwicklung des Wohnungsbaus in allen 19 Euroconstruct-Ländern. Zudem zeigt diese Übersicht die Einschätzung der jeweiligen Länderexperten hinsichtlich der Wirkung wichtiger Einflussfaktoren. In Norwegen beispielsweise dürften die Wohnungsbauleistungen in den Jahren 2012 bis 2015 durchschnittlich um fast 5% pro Jahr zunehmen. Für den deutschen Markt werden Zuwächse von im Durchschnitt gut 2½% prognostiziert. Die Einflussfaktoren werden dementsprechend in beiden Ländern positiv bewertet. Überdurchschnittlich dürfte zudem die Entwicklung in den Ländern Dänemark, Polen, Österreich und der Schweiz verlaufen. Hier werden die durchschnittlichen jährlichen Anstiege bis 2015 voraussichtlich bei 1 bis gut 1½% liegen.

Unter den sechs Ländern, in denen die Wohnungsbauinvestitionen wohl den günstigsten Verlauf nehmen werden, befinden sich demnach ausschließlich Länder Mittel- und Nordeuropas. Am unteren Ende der Rangfolge sind dagegen Portugal und Spanien zu finden, wo die Marktkorrektur zunächst fortschreiten wird. Allerdings deutet sich für nächstes bzw. übernächstes Jahr eine Stabilisierung der Situation an. Des Weiteren dürfte sich der Wohnungsbau in Irland, Tschechien und Italien in den Jahren 2012 bis 2015 insgesamt unterdurchschnittlich entwickeln. Zwar werden für die Jahre 2014 und 2015 teils spürbare Zuwächse erwartet, die in den Vorjahren realisierten Rückgänge waren allerdings um ein Vielfaches größer. So hat in Italien der Umfang der Wohnungsbaumaßnahmen allein in den Jahren 2007 bis 2012 um insgesamt ein Viertel abgenommen. In Irland betrug der Rückgang in diesem Zeitraum sogar rund drei Viertel. Und in Tschechien, wo der Abschwung ein Jahr später einsetzte, schrumpfte der Markt in den Jahren 2008 bis 2012 um fast 30%. Angesichts dieser hohen Rückgänge der Wohnungsbaunachfrage erscheinen die ab 2014 prognostizierten Zuwächse lediglich als Marktstabilisierung.

Abb. 4  
Investitionsabsichten der Verbraucher bezüglich Wohnraum

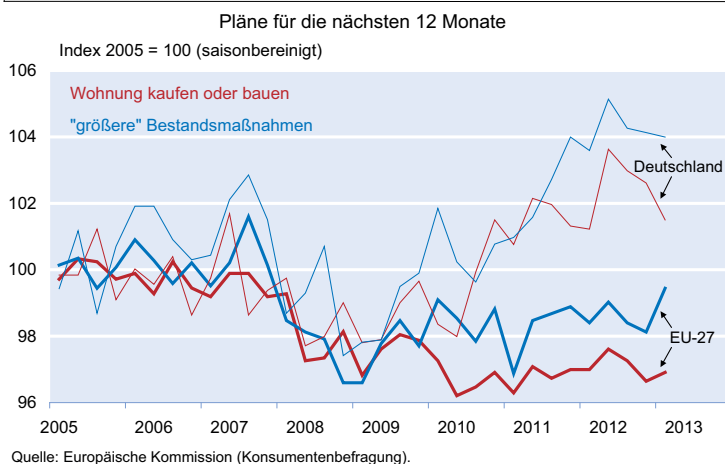


Abb. 5

**Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2015 nach Ländern**

Land	Wohnungsbau 2012 bis 2015: durchschnittl. prozentuale Veränderung p.a.	demogra- phische Effekte	Wohn- immobilien- preise	wirtschaftliche Aussichten	steuerliche Anreize bzw. Subventionen	Haushalts- einkommen	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Arbeits- markt
		Einschätzung der einzelnen Einflussfaktoren						
Norwegen	4.9	++	0	+	+	++	-	+
Deutschland	2.6	+	+	+	0	++	++	+
Dänemark	1.6	+	-	+	0	+	0	0
Polen	1.5	0	+	0	+	-	+	-
Österreich	1.1	++	+	+	0	-	-	+
Schweiz	1.0	++	0	0	0	0	-	0
Frankreich	0.8	+	-	0	0	-	-	-
Großbritannien	0.7	+	0	0	+	-	0	0
Slowakei	0.5	-	-	0	-	-	-	-
Schweden	0.3	++	0	+	0	+	-	0
Belgien	0.1	++	+	+	0	+	-	-
Finnland	-0.2	+	0	-	-	-	++	-
Ungarn	-0.2	---	+	---	-	-	---	-
Niederlande	-0.3	0	0	-	-	-	-	-
Italien	-1.2	+	-	-	-	-	-	-
Tschechien	-2.0	0	+	-	-	-	0	0
Irland	-3.2	0	-	-	0	-	-	-
Portugal	-7.0	---	---	---	---	---	---	---
Spanien	-10.4	-	---	---	-	---	---	---

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.

**Negative Einflüsse in der Überzahl**

Nach den Einschätzungen der Euroconstruct-Experten werden in den nächsten Jahren vor allem demographische Effekte (Entwicklung der Einwohnerzahl, Änderung der Zahl der Haushalte, Änderung der Altersstruktur etc.) positive Auswirkungen auf den Wohnungsbau in Europa haben. Negative Einflüsse gehen hingegen in erster Linie von der auch weiterhin hohen Arbeitslosigkeit und den schwierigen Finanzierungsbedingungen aus. Ferner dürften vielerorts bis auf weiteres die Einkommensaussichten der Privathaushalte, die reduzierte öffentliche Förderung sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Wohnungsbautätigkeit bremsen. Allerdings geht die Euroconstruct-Gruppe im weiteren Verlauf von einer Marktberuhigung aus und rechnet für 2014 mit einem Anstieg der Wohnungsbauleistungen um knapp 2½% sowie für 2015 von nahezu 3%. 2014 dürfte der Wohnungsbau nur in einem einzigen Land ein negatives Vorzeichen ausweisen, nämlich in Portugal (- ½%).

**Literatur**

Euroconstruct (2012a), Country Report; 74<sup>th</sup> EUROCONSTRUCT Conference – Outlook for the World’s Key Construction Markets, Munich, 11<sup>th</sup> & 12<sup>th</sup> December 2012, Hrsg. ifo Institut, München.

Euroconstruct (2012b), Summary Report; 74<sup>th</sup> EUROCONSTRUCT Conference – Outlook for the World’s Key Construction Markets, Munich, 11<sup>th</sup> & 12<sup>th</sup> December 2012, Hrsg. ifo Institut, München.