

Europäischer Wohnungsbau: Bestandsmaßnahmen 2017 wieder auf Vorkrisenniveau

32

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2014

Ludwig Dorffmeister

Im vergangenen Jahr hat nach Einschätzung der EUROCONSTRUCT-Gruppe¹ die Nachfrage nach Wohnungsbauleistungen in den 19 Partnerländern um nahezu 1% zugenommen. 2012 war der Wohnungsbau noch um gut 4% und 2013 um weitere knapp 2% geschrumpft.

Im laufenden Jahr wird der Umfang der Wohnungsbaumaßnahmen im EUROCONSTRUCT-Gebiet voraussichtlich um fast 2% steigen. 2016 und 2017 dürften die Zuwächse noch etwas höher liegen.

Ab dem kommenden Jahr wird der Neubaubereich spürbar an Schwung gewinnen. Allerdings dürfte das Neubauvolumen im letzten Jahr des Prognosezeitraums noch um fast 40% unter dem Rekordniveau des Jahres 2006 liegen. Im Gegensatz dazu wird dann der Teilbereich Instandhaltung und Modernisierung seinen Spitzenwert aus dem Jahr 2007 in etwa wieder erreichen.

Im abgelaufenen Jahr dürften in Europa rund 590 Mrd. Euro (in Preisen von 2013) in Wohnungsbauprojekte geflossen sein. Knapp 230 Mrd. Euro entfielen dabei auf den Neubau und gut 360 Mrd. Euro auf Maßnahmen am Gebäudebestand.

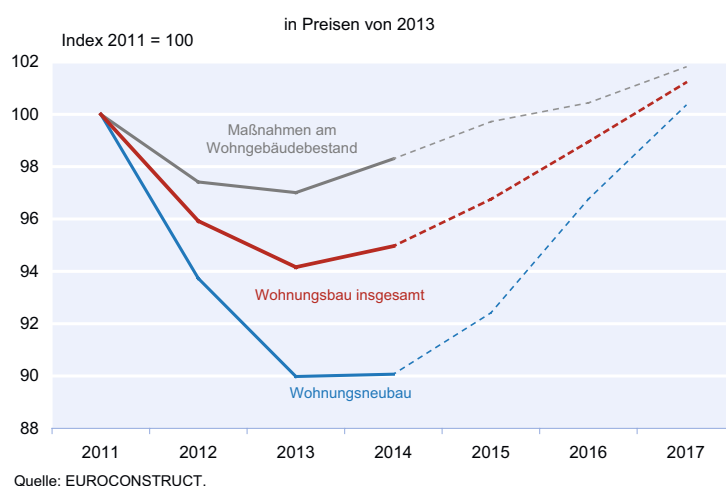
Wohnungsbauvolumen steigt bis 2017 auf 630 Mrd. Euro

Den Prognosen des EUROCONSTRUCT-Netzwerkes zufolge wird der Neubaubereich in den drei Jahren 2015 bis 2017 um rund 26 Mrd. Euro und der Bestandssektor um etwa 13 Mrd. Euro (jeweils in Preisen von 2013) wachsen. Dies entspricht einem Anstieg um insgesamt 11½ bzw. 3½% (vgl. Abb. 1). Für den Wohnungsbau insgesamt ist demnach von einem Zuwachs von 6½% auszugehen, wodurch das europäische Wohnungsbauvolumen auf etwa 630 Mrd. Euro (in Preisen von 2013) im Jahr 2017 klettern dürfte. Hierbei

gilt es allerdings Folgendes zu beachten: In absehbarer Zeit können die dramatischen Einbußen bei der Neubaunachfrage, die seit der internationalen Finanzkrise erfolgten – trotz der erwarteten positiven Entwicklung, nicht annähernd wieder ausgeglichen werden. Dies hat zur Folge, dass die Wohnungsbauaktivitäten ihr Niveau des Jahres 2007 auch mittelfristig deutlich verfehlen werden. Angesichts der extrem positiven Sondereinflüsse, die zum damaligen Spitzenwert geführt haben, ist jedoch auch mehr als fraglich, ob jemals wieder ein derart umfangreiches Wohnungsbauvolumen erreicht werden kann.

Die Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden haben seit 2007 wieder erheblich an Bedeutung gewonnen. Dies liegt zum einen am kräftigen Einbruch der Neubauleistungen, deren Umfang damals in vielen europäischen Ländern deutlich über der tatsächlich benötigten Wohnflächenausweitung lag. Zum anderen sind die An-

Abb. 1
Wohnungsbautätigkeit in Europa nach Teilbereichen



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 Netzwerkes. Die in diesem Beitrag präsentierten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 78. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 19. November 2014 in Mailand durchgeführt wurde. Die 79. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 12. Juni 2015 in Warschau 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.

forderungen an die bereits existierenden Wohngebäude gestiegen – dies gilt vor allem hinsichtlich der Energieeffizienz. Daneben hat in zahlreichen Ländern aufgrund der fortschreitenden Alterung des Gebäudebestands der Modernisierungsbedarf zugenommen. Die Kosten dieser Maßnahmen unterschreiten in der Regel die Ausgaben für die Neuerrichtung. Zudem werden verschiedene Vorhaben, z.B. zur Energieeinsparung oder zur Anpassung an die Bedürfnisse älterer Menschen, von der öffentlichen Hand immer intensiver gefördert.

Für die weitere Entwicklung der Neubaunachfrage im Wohnungssektor wird die Verbesserung der privaten Lebensumstände von entscheidender Bedeutung sein. Hohe Arbeitslosigkeit, gesunkene Haushaltseinkommen und unsichere Zukunftsperspektiven schränken jedoch in zahlreichen Ländern den Kreis potenzieller Immobilienkäufer unter den Privathaushalten nach wie vor spürbar ein. Hinzu kommt, dass sich in etlichen europäischen Regionen die Banken weiterhin mit der Vergabe von Krediten für den Erwerb von Immobilien zurückhalten und hohe Leerstandsdaten – die noch auf die Überproduktion während des vorhergegangenen Wohnungsbaubooms zurückgehen – die Nachfrage nach Neubauvorhaben nicht gerade stimulieren.

Die irischen Wohnungsbauleistungen nehmen weiter zweistellig zu

In den Ländern, die im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise zeitnah eine entschiedene Reform- und Sparpolitik umsetzten, z.B. Irland oder die baltischen Staaten, wurde bereits nach wenigen Jahren die wirtschaftliche Wende geschafft. Dies wirkte sich auch auf die dortige Wohnungsnachfrage positiv aus. In Irland beispielsweise dürften die Wohnungsbauleistungen 2014 um 17½% gestiegen sein. Für 2015 und die darauffolgenden Jahre erwartet das irische Partnerinstitut weitere zweistellige Wachstumsraten (vgl. Abb. 2). Zur realistischen Einordnung dieser enormen prozentualen Zuwächse

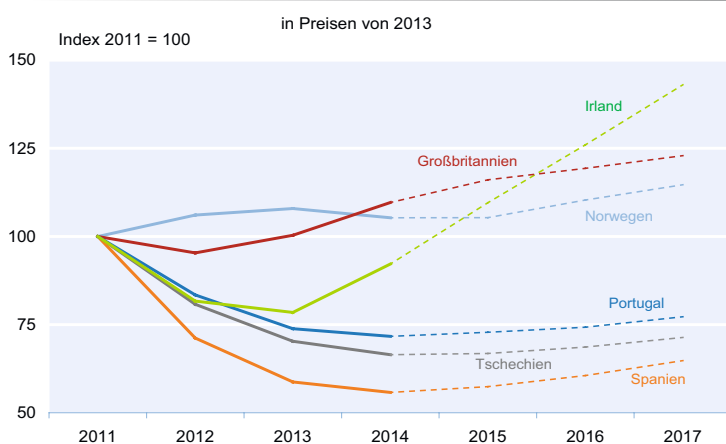
ist jedoch zu berücksichtigen, dass das irische Wohnungsbauvolumen in diesem Jahr – trotz einer zweistelligen Zunahme – nur ein Drittel des Umfangs von 2007 erreichen dürfte; denn kurz danach platzte die dortige Immobilienpreisblase.

Im Gegensatz zu Irland fand in den Ländern Portugal, Tschechien und Spanien die Erholung von den Folgen der internationalen Finanzkrise nicht so rasch statt. In allen drei Ländern, deren wirtschaftliche Entwicklungen nur geringe Gemeinsamkeiten aufweisen, dürften die Wohnungsbauleistungen 2015 erstmals seit mehreren Jahren wieder zunehmen. Trotz spürbarer Zuwächse werden die jeweiligen Wohnungsbauvolumina wohl auch über 2017 hinaus erheblich unterhalb des Niveaus des Jahres 2011 bleiben.

Anders zeigt sich die Situation in Norwegen, wo die allgemeine konjunkturelle Entwicklung sehr stabil verläuft. Das Land übt eine große Anziehungskraft auf ausländisches Kapital sowie auf Zuwanderer aus. Diese und andere Einflüsse, wie z.B. die wachsende Attraktivität der Städte, treiben die Nachfrage auf den Wohnimmobilienmärkten. Der zuletzt kräftig gefallene Ölpreis hat allerdings sichtlich negative Auswirkungen auf die Staatseinnahmen und die Beschäftigtenzahl der für Norwegen sehr wichtigen Ölförderindustrie. Auch die britische Volkswirtschaft wird von den Verwerfungen auf dem Erdölmarkt beeinträchtigt. Der Wirtschaftsaufschwung, der im Verlauf des Jahres 2013 eingesetzt hat, dürfte davon jedoch kaum nennenswert gebremst werden. Dafür ist der seit der Finanzkrise aufgelaufene Nachholbedarf zu groß. Im vergangenen Jahr legte die britische Wohnungsnachfrage bereits um gut 9% zu. Der Hauptgrund hierfür war die staatliche Unterstützung bei der privaten Kreditaufnahme für Wohnungsbauvorhaben, die den Neubausektor in enormem Ausmaß stimuliert hat. Gleichzeitig stiegen aber auch die ohnehin hohen Wohnimmobilienpreise weiter. Die Neubaunachfrage dürfte in den kommenden Jahren aber wieder spürbar schwächer zunehmen; nicht zuletzt wegen strengerer Kreditvergabevorschriften.

Abb. 2

Wohnungsbautätigkeit in ausgewählten europäischen Ländern



Steigende Wohnungsfertigstellungszahlen in Großbritannien

Dennoch wird in Großbritannien die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden zwischen 2014 und 2017 voraussichtlich von 141 000 auf 176 000 Einheiten ansteigen (vgl. Tab. 1). Die britische Fertigstellungsquote pro 1 000 Einwohner wird sich dadurch von 2,2 Wohnungen 2014 auf 2,7 Wohnungen 2017 erhöhen. In Irland dürfte sich die Fertigstellungszahl von 7 500 Wohnungen im vergangenen Jahr auf 16 000 Einheiten 2017 sogar mehr als verdoppeln. Bleiben die Rahmenbedingungen dort wie bei

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2013 bis 2017

	In 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2017/2013
	2013	2014	2015	2016	2017	
Belgien	42,3	43,2	40,6	40,0	40,9	- 3,3
Dänemark	13,5	10,5	12,0	13,5	14,0	3,7
Deutschland	188,4	215,0	235,0	250,0	260,0	38,0
Finnland	30,6	28,5	26,5	25,5	26,5	- 13,4
Frankreich	320,0	315,0	280,0	300,0	310,0	- 3,1
Großbritannien	130,0	141,0	163,0	169,0	176,0	35,4
Irland	5,2	7,5	10,0	13,0	16,0	207,7
Italien	118,6	103,6	84,2	80,5	80,4	- 32,3
Niederlande	51,2	44,5	46,0	50,0	60,0	17,2
Norwegen	28,5	29,0	27,4	27,9	29,6	4,0
Österreich	40,8	42,6	43,9	44,2	43,5	6,6
Portugal	20,7	11,4	7,4	6,3	6,3	- 69,6
Schweden	25,2	34,0	37,7	37,5	37,9	50,5
Schweiz	46,3	46,7	46,4	46,9	47,1	1,8
Spanien	64,8	45,0	36,0	38,0	52,0	- 19,8
Westeuropa (EC-15)	1 126,1	1 117,6	1 096,1	1 142,2	1 200,2	6,6
Polen	145,4	152,0	158,0	160,0	163,0	12,1
Slowakei	15,1	14,8	15,4	16,2	16,8	11,3
Tschechien	25,2	23,9	22,9	22,0	22,5	- 10,7
Ungarn	7,3	8,0	8,5	8,5	8,5	16,4
Osteuropa (EC-4)	193,0	198,7	204,8	206,7	210,8	9,2
Insgesamt	1 319,1	1 316,3	1 300,9	1 348,9	1 411,0	7,0

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

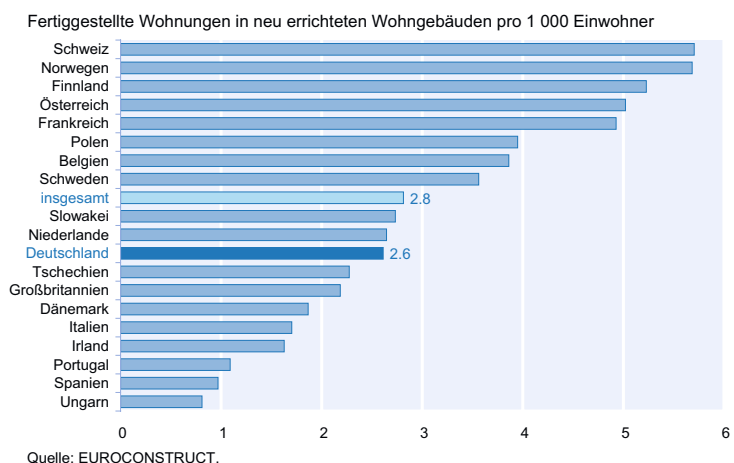
Quelle: EUROCONSTRUCT.

der Prognose angenommen, so wird die Fertigstellungsquote je 1 000 Einwohner in diesen drei Jahren von 1,6 auf 3,4 Wohneinheiten klettern und 2017 wieder deutlich über dem EUROCONSTRUCT-Länderdurchschnitt liegen.

Während in Portugal die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen bis zum Ende des Prognosezeitraums weiter sinken wird, erwarten die spanischen Kollegen für 2017 einen deutlichen Anstieg der Fertigstellungszahl. mit einer kleinen Ausweitung rechnen. Doch wird den Vorhersagen zufolge die Fertigstellungsquote pro 1 000 Einwohner 2017 immer noch auf einem extrem niedrigen Niveau von 1,1 Wohnungen liegen.

Im vergangenen Jahr wies die Wohnungsneubauaktivität – bezogen auf die jeweilige Bevölkerungszahl – in den Ländern Schweiz, Norwegen, Finnland, Österreich und Frankreich die größte Dynamik auf. Hier waren 2014 Fertigstellungsquoten von rund fünf Wohneinheiten oder mehr zu verzeichnen (vgl. Abb. 3). Hierbei handelt es sich um Länder, die entweder einen enormen Kapitalzufluss bzw. eine hohe Anziehungskraft auf Arbeitsuchende aufweisen oder traditionell stark in den Sozialwohnungsbau investieren. Daneben spielen auch öffentliche Förderprogramme eine große Rolle. In Deutschland lag die Fertigstellungsquote 2014 bei 2,6 Woh-

nungen und somit klar unter dem Durchschnitt der 19 EUROCONSTRUCT-Länder. Zwar hat sich hierzulande die Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren spürbar belebt. Trotz günstiger Faktoren wie die sehr niedrigen Hypothekenzinsen oder der umfangreichen Zuwanderung ist mittelfristig jedoch nicht von Fertigstellungszahlen jenseits der 300 000er-Marke auszugehen. In diesem Zusammenhang machen sich etwa die stark gestiegenen Herstellungs- und Grundstückskosten, aber auch die im Vergleich zu anderen Ländern sehr ungünstige Bevölkerungsstruktur – Ende 2013 waren bereits fast 60% der deutschen Einwohner 40 Jahre

Abb. 3
Wohnungsfertigstellungen in Europa 2014

und älter – bemerkbar. Der kontinuierliche Rückgang des Anteils der jüngeren Bevölkerung wird in den nächsten Jahrzehnten nicht nur zu erheblichen Belastungen für die Renten- und Gesundheitssysteme führen, sondern auch die Wohnungsnachfrage stark beeinflussen.

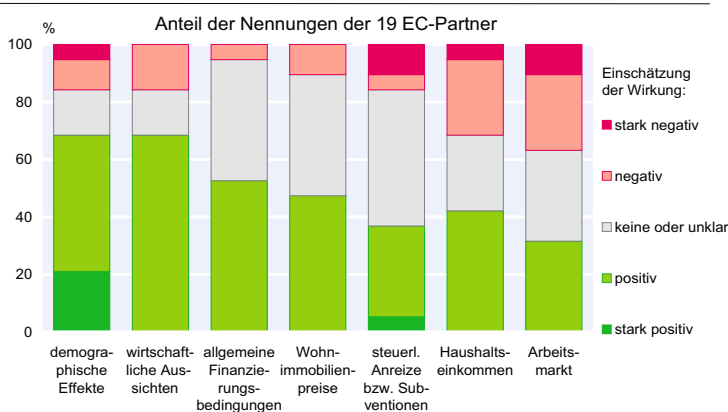
Am unteren Ende der Rangliste stehen die Länder Ungarn, Spanien und Portugal, die in den vergangenen Jahren mit enormen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwierigkeiten zu kämpfen hatten. Ihre Fertigstellungsquoten liegen bei ca. einer Wohnung pro 1 000 Einwohner. Nicht viel besser ist die Situation in Italien, wo 2014 nur noch rund 100 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt worden sein dürften; 2016 und 2017 werden es wohl noch gerade einmal rund 80 000 sein. Dies würde einer Fertigstellungsquote von 1,3 Einheiten pro 1 000 Einwohner entsprechen.

Weiter hohe Arbeitslosigkeit und ungünstige Einkommensaussichten dämpfen die Wohnungsbaunachfrage

Insgesamt dürfte die Erholung des europäischen Wohnungsbaus bis 2016 vor allem von positiven demographischen Einflüssen (Zuwanderung, Verstädterung) und den günstigeren wirtschaftlichen Aussichten getragen werden (vgl. Abb. 4). Hinzu kommen verbesserte Finanzierungsbedingungen. Auch die Stabilisierung bzw. leichte Erholung der Wohnimmobilienpreise dürfte sich fortsetzen und die Motivation von Bauträgern und Privathaushalten, in Wohnimmobilien zu investieren, vielerorts steigen lassen.

Bei jeder dieser vier Einflussfaktoren – Demographie, Wirtschaft, Finanzierung, Immobilienpreise – erwartet die Mehrzahl der 19 EUROCONSTRUCT-Partner positive oder sogar stark positive Wirkungen auf die zukünftige Wohnungsbaunachfrage. Negative oder stark negative Auswirkungen erwarten in diesem Zusammenhang nur noch wenige Länderexperten.

Abb. 4
Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2016



Demographische Effekte: Entwicklung der Einwohnerzahl, Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Altersstruktur, der geographischen Bevölkerungsverteilung usw.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

Obwohl sich in etlichen Ländern die wirtschaftliche Situation zuletzt etwas verbessert hat, dürften die Folgen der Eurokrise noch lange Zeit deutlich zu spüren sein. So wird die prognostizierte Erholung nur langsam verlaufen und erst mit Verzögerung bei der breiten Bevölkerung ankommen. Die hohe Arbeitslosigkeit in Spanien und Portugal wird nur ganz allmählich zurückgehen, in Italien und Frankreich sind sogar kaum nennenswerte Rückgänge zu erwarten. Eng damit zusammenhängen die Perspektiven für die zukünftige Einkommensentwicklung. Auch wenn die neu geschaffenen Arbeitsplätze in den kommenden Jahren zunehmen werden und dadurch mehr Privathaushalte wieder auskömmliche bzw. geregelte Einnahmen verzeichnen können, dürften flächendeckende spürbare Lohnerhöhungen – gerade in den südlichen Ländern Europas – noch in weiter Ferne liegen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Wohnungsbau in Europa weiter in sehr hohem Maße von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung abhängt. »Normalerweise« kann sich die Wohnungsbaunachfrage – anders als etwa der von Unternehmen dominierte Nichtwohnhochbau – weitgehend von kurz- und mittelfristigen Konjunkturverläufen abkoppeln. Die Wohnungsbauzyklen weisen auch deshalb in der Regel eine deutlich geringere Volatilität auf.

In der aktuellen Situation, die auf dramatische ökonomische, politische und gesellschaftliche Krisen folgte, spielen allerdings diverse wirtschaftliche Faktoren eine große Rolle. Für die Prognose der Wohnungsbaunachfrage ist es deshalb von erheblicher Bedeutung, ob die Eurokrise schon fast überwunden ist, oder, wie einige Experten warnen, ohne weitere politische Reformen in einigen Ländern die Wirtschaftsschwäche in Europa noch lange anhalten wird. Gegenwärtig ist zudem der Preisverfall des Rohöls und des Euro zu berücksichtigen, wobei schwer abzuschätzen ist, wie lange diese Tiefs anhalten werden und wie ausgeprägt eine mögliche Erholung ausfallen dürfte. Der niedrige Ölpreis dürfte – solange die Schwäche anhält – die Binnennachfrage deutlich anheizen, der gesunde Eurowechselkurs hingegen die heimischen Exportindustrien stützen. Die negativen Folgen der Sanktionen gegenüber Russland dürften somit zu einem großen Teil aufgewogen werden. Dies könnte dann sogar zu einer höheren – als der im November prognostizierten – Nachfrage im Wohnungsbau führen.

Literatur

EUROCONSTRUCT (2014a), 78th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2017, 18-19 November 2014, Milan, November 2014. Hrsg. CRESME Ricerche, Rom.

EUROCONSTRUCT (2014b), 78th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2017, 18-19 November 2014, Milan, November 2014. Hrsg. CRESME Ricerche, Rom.