

Gluch, Erich; Dorffmeister, Ludwig

**Article**

## Europäischer Wohnungsbau auf Erholungskurs - Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct- Winterkonferenz 2010

ifo Schnelldienst

**Provided in Cooperation with:**

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

*Suggested Citation:* Gluch, Erich; Dorffmeister, Ludwig (2011) : Europäischer Wohnungsbau auf Erholungskurs - Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2010, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 64, Iss. 03, pp. 25-33

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/164919>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

Der Wohnungsbau in Europa befindet sich bereits wieder auf einem sichtlichen Erholungskurs. Nach den Analysen der Euroconstruct-Institute<sup>1</sup> wird das Wohnungsbauvolumen ab 2011 wieder zunehmen. Mit einem Plus von durchschnittlich knapp 3% pro Jahr bis 2013 wird die Belegung jedoch eher bescheiden ausfallen; vor allem wenn man berücksichtigt, dass das Bauvolumen in dieser Teilsparte allein in den drei vorangegangenen Jahren um insgesamt fast ein Viertel eingebrochen war. Zu einer besonders kräftigen Erholung wird es dabei in den drei skandinavischen Ländern Norwegen, Schweden und Finnland kommen. Daneben dürften auch die bevölkerungsreicheren Länder Italien, Deutschland und Polen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung aufweisen. Von der positiven Entwicklung wird insbesondere der Wohnungsneubau profitieren, der allerdings in den vergangenen vier Jahren um 43% geschrumpft war. Bis 2013 dürfte sich das Volumen für Wohnungsneubauten im Durchschnitt um rund 4<sup>1/2</sup> p.a. erhöhen. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen wird sich deutlich langsamer erholen. Nach in der Spitze (2007) rund 2,55 Millionen fertiggestellten Wohnungen dürften 2013 gerade einmal 1,54 Millionen Einheiten erreicht werden.

### Wohnungsbau viele Jahre im Aufwärtstrend

Zwischen 1992 und 2007 war der Wohnungsbau der Bereich mit dem stärksten Wachstum. Im genannten Zeitraum nahmen die Baumaßnahmen im Durchschnitt um stolze 1,9% pro Jahr zu. Verantwortlich hierfür war eine Vielzahl von Faktoren:

- Der Fall des eisernen Vorhangs machte den Weg frei für umfangreiche Auslandsinvestitionen in den osteuropäischen Ländern. Dort war der staatliche Wohnungsbestand jahrzehntelang stark vernachlässigt worden. Nach der Wende wurde ein großer Teil privatisiert. Die neuen Eigentümer waren in der Folgezeit damit beschäftigt, ihren neuen Besitz vor dem Verfall zu retten bzw. auf Vordermann zu bringen. Dennoch ist der Bedarf an Wohnraum mit hoher Qualität weiterhin hoch.
- Nach dem Zusammenbruch des Ostblocks kam es zu ausgeprägten Wanderungsbewegungen innerhalb Europas. Aber auch von Ländern außerhalb Europas kamen viele Millionen Menschen, die auf der Suche nach Arbeit und besseren Lebensbedingungen waren, und ließen sich in wirtschaftlich aufstrebenden Regionen nieder. In vielen europäischen Ländern musste daher in großem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

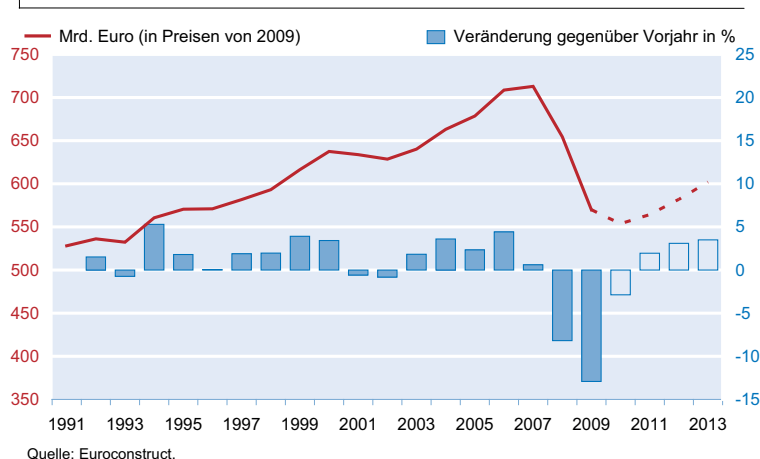
- Die Einführung des Euro hatte vielerorts eine erhebliche Reduzierung der Kreditzinsen zur Folge. Diese Absenkung erfolgte aber nicht über Nacht. Bereits einige Jahre vor der tatsächlichen Einführung des Euro als alleinigem Zahlungsmittel (Anfang 2002) kam ein Prozess in Gang, der zu einer Annäherung der Zinsen der Euroländer führte. Insbesondere in den Mittelmeerländern wurde die Finanzierung von Wohnungen dadurch bedeutend günstiger.
- Das starke Bevölkerungswachstum in vielen Ländern führte in Kombination mit den günstigen Finanzierungsbedingungen und dem steigenden Wohlstand nicht nur zu einer kräftig anziehenden Wohnungsnachfrage,

<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 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 70. Euroconstruct-Konferenz, die am 3. Dezember 2010 in Budapest durchgeführt wurde. Die 71. Euroconstruct-Konferenz ist für den 17. Juni 2011 in Helsinki geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

sondern letztlich auch zu einer sichtlichen Verteuerung der Preise für Wohnimmobilien. Ab Ende der 1990er Jahre zogen die Preise vielerorts spürbar an. Nach einer gewissen Zeit entwickelten die Preiszuwächse eine Eigendynamik, auf die schließlich zahlreiche Marktteilnehmer blind vertrauten. Die Banken gaben bereitwillig Kredite, Privathaushalte erwarben Objekte, die sie sich in vielen Fällen eigentlich nicht leisten konnten, Wohnungen verkamen zu Spekulationsobjekten. Die Produktion von Wohnungen wurde merklich ausgeweitet und überstieg schließlich den tatsächlichen Zusatzbedarf an Wohnraum.

**Abb. 1**  
**Wohnungsbau in Europa**



### Finanzkrise stoppt Preisübertreibungen

Erst mit Beginn der Finanzkrise kam es zu einer Korrektur der Preisübertreibungen. In vielen Ländern, in denen der Bau von Wohnungen erheblich ausgeweitet worden war, wurde die Kreditvergabe der Banken deutlich restriktiver. Zudem hatte die globale Wirtschaftskrise in den meisten Ländern einen merklichen Anstieg der Arbeitslosigkeit zur Folge. Die finanzielle Situation vieler Haushalte verschlechterte sich deutlich. Die Regierungen legten zwar einerseits – z.T. umfangreiche – Konjunkturprogramme auf, andererseits wurden aber gleichzeitig Sparprogramme beschlossen, die zu meist eine Kürzung der Gehälter von Staatsbediensteten beinhalteten. Die Zahl der notleidenden Kredite stieg etwa in Spanien oder Irland rapide an. Zwangsversteigerungen ließen das Überangebot weiter steigen und die Preise weiter sinken.

In den Jahren 2008 bis 2010 nahm daher das europäische Wohnungsbauvolumen um mehr als ein Fünftel auf dann 554 Mrd. Euro ab. In nur drei Jahren wurde somit das Wachstum von rund 13 Jahren wieder »getilgt« (vgl. Abb. 1). Der mittelfristige Ausblick bleibt verhalten, aber positiv:

- Die Wachstumszentren des Wohnungsbaus werden sich verschieben. So dürfte sich in Deutschland, wo in den letzten Jahren von Wohnungsbauboom nichts zu spüren war, der Wohnungsneubau mittelfristig wieder spürbar beleben. In Spanien, wo der Wohnungsbau dagegen heiß gelaufen war, dürften die Baumaßnahmen im Wohnungssektor weiter niedrig bleiben.
- Viele Länder setzen in Zusammenhang mit der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung auf ausländische Zuwanderung. Angesichts der fortschreitenden Überalterung vieler europäischer Gesellschaften dürfte das Werben um ausländische Fachkräfte weiter zunehmen.

- Auch wenn die Banken die Kreditanträge nun genauer prüfen, dürften die Finanzierungsmöglichkeiten günstig bleiben.
- Der osteuropäische Wohnungsbestand weist noch immer einen deutlichen Aufholbedarf gegenüber dem Westniveau auf.
- Das Thema Energieeffizienz hat vor allem für den Wohnungsbestand weiter hohe Relevanz. Denn vor dem Hintergrund dauerhaft hoher Energiepreise sowie europäischer Verpflichtungen zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß konzentrieren sich die Anstrengungen von Regierungen und Wohnungseigentümern auf die Sanierung des existierenden Wohnraums.

### Wohnungsbau steigt um knapp 9% in drei Jahren

Bezieht man diese Entwicklungen mit ein, so dürfte in den nächsten drei Jahren der Wohnungsbau in Europa wieder um insgesamt knapp 9% zunehmen.

Der Vergleich der aktuellen Prognosen (Dezember 2010) mit den im Sommer vorigen Jahres in Dublin veröffentlichten Werten offenbart nur wenige größere Abweichungen (vgl. Tab. 1). Für die einzelnen Ländergruppen betragen die Revisionen zumeist weniger als einen Prozentpunkt. Besonders auffallend ist die unterdurchschnittliche Entwicklung der Bautätigkeit in den sechs übrigen westeuropäischen Ländern (Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal und Schweiz) im Jahr 2010. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Wohnungsbau in Irland und Portugal noch kräftig schrumpfte.

Die einzigen wesentlichen Prognoseänderungen betreffen die vier osteuropäischen Mitgliedsländer (Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn). In den Jahren 2010 bis 2012 dürfte die Entwicklung in allen vier Ländern deutlich

**Tab. 1**  
**Vergleich der Prognosen für den europäischen Wohnungsbau**

Ländergruppen	2009	2010	2011	2012	2013
Fünf große westeuropäische Länder					
jährliche Veränderung in %					
Dezember 2010 (Budapest)	- 13,4	- 2,2	1,7	3,0	3,5
Juni 2010 (Dublin)	- 13,8	- 2,4	2,2	3,4	
Prognoserevision in Prozentpunkten	0,4	0,2	- 0,5	- 0,4	
Vier skandinavische Länder					
jährliche Veränderung in %					
Dezember 2010 (Budapest)	- 12,1	3,4	6,1	5,0	4,3
Juni 2010 (Dublin)	- 12,0	3,8	5,9	5,6	
Prognoserevision in Prozentpunkten	- 0,1	- 0,4	0,2	- 0,6	
Sechs weitere westeuropäische Länder					
jährliche Veränderung in %					
Dezember 2010 (Budapest)	- 11,5	- 8,4	0,9	2,1	2,4
Juni 2010 (Dublin)	- 11,5	- 9,2	0,4	2,2	
Prognoserevision in Prozentpunkten	0,0	0,8	0,5	- 0,1	
Vier osteuropäische Länder					
jährliche Veränderung in %					
Dezember 2010 (Budapest)	- 11,2	- 4,3	1,9	4,5	5,8
Juni 2010 (Dublin)	- 9,5	- 1,7	5,1	7,8	
Prognoserevision in Prozentpunkten	- 1,7	- 2,6	- 3,2	- 3,3	
19 Euroconstruct-Länder					
jährliche Veränderung in %					
Dezember 2010 (Budapest)	- 12,9	- 2,9	1,9	3,1	3,5
Juni 2010 (Dublin)	- 13,1	- 3,0	2,3	3,6	
Prognoserevision in Prozentpunkten	0,2	0,1	- 0,4	- 0,5	

Quelle: Euroconstruct.

schwächer verlaufen, als noch im Sommer 2010 vorhergesagt. Insbesondere in Tschechien und der Slowakei haben die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise den Aufwärtstrend merklich gedämpft. Ein großes Problem stellen die gestiegenen Zahlungsverbindlichkeiten etlicher privater Haushalte dar. So haben sich in Osteuropa vor der Krise viele Haushalte in Fremdwährungen wie Euro oder Schweizer Franken verschuldet, da die Zinsen solcher Konsum- oder Hypothekenkredite deutlich niedriger waren als die Zinsen für Kredite in der eigenen Währung. Im Zuge der Finanzmarktturnbulenzen kam es jedoch zu einer Aufwertung dieser Fremdwährungen. Für die osteuropäischen Schuldner haben sich damit – gemessen in inländischer Währung – nicht nur die Restschulden, sondern auch die monatlichen Raten deutlich erhöht.

**Bedeutung des Wohnungsbaus dramatisch gesunken**

Die oben beschriebene dramatische Schrumpfung des Wohnungsbauvolumens führte auch zu einer sichtbaren Veränderung der Bedeutung der drei Baubereiche. 2009 entfielen lediglich 43% der europäischen Baumaßnahmen auf den Wohnungs-

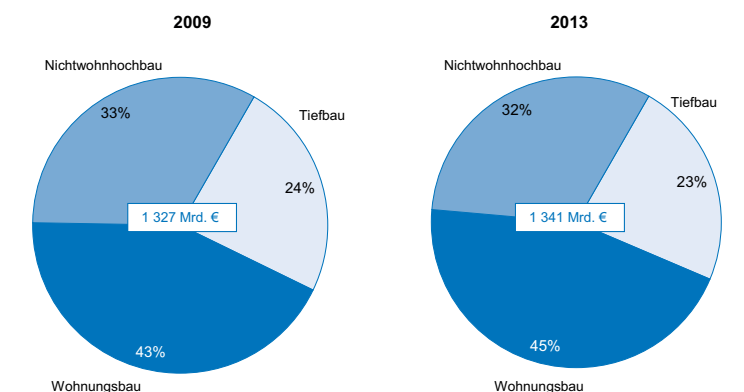
bau (vgl. Abb. 2). 2006 waren es noch 48%. Gewinner dieser Entwicklung war der Tiefbau (24% im Jahr 2009 nach 21% im Jahr 2006), der auch davon profitierte, dass etliche von der EU kofinanzierte Projekte weiterliefen und die Regierungen im Rahmen ihrer Konjunkturprogramme zusätzliche Mittel für Tiefbaumaßnahmen bereitstellten. Bis 2013 dürfte der Anteil des europäischen Wohnungsbaus am Bauvolumen insgesamt jedoch wieder um 2 Prozentpunkte auf 45% klettern.

2009 belief sich der Neubauteil des Wohnungsbaus auf 40%, drei Jahre zuvor wurde noch mehr als die Hälfte der Wohnungsbauinvestitionen für Neubaumaßnahmen ausgegeben. Zwar wird sich bis 2013 der Wohnungsbau insgesamt wieder beleben, der Anteil des Neubaus dürfte aber nicht wesentlich steigen.

Die Aufteilung des europäischen Wohnungsbauvolumens nach Ländern bzw. Ländergruppen zeigt, dass fast ein Viertel der Wohnungsbauaktivitäten in Deutschland erfolgt (vgl. Abb. 3). Dies liegt zu einem wesentlichen Teil daran, dass der deutsche Wohnungsbau von den Auswirkungen der Wirtschaftskrise nur sehr begrenzt beeinträchtigt wurde.

Insgesamt entfallen fast drei Viertel der Baumaßnahmen auf die fünf großen europäischen Länder. Gegenüber 2006 haben sich die Anteile von Deutschland, Frankreich, Italien und Großbritannien – zumindest geringfügig – erhöht. Der spanische Anteil hat sich dagegen in nur drei Jahren von

**Abb. 2**  
**Bauvolumen in Europa**  
in Preisen von 2009



Quelle: Euroconstruct.

18 auf 9% halbiert. Zu erwähnen ist zudem, dass auf die vier osteuropäischen Länder auf Eurobasis nur 3% der Investitionen entfallen. Würde man die unterschiedliche Kaufkraft in Ost- und Westeuropa berücksichtigen, wäre der Anteil deutlich höher. So lassen sich beispielsweise in Polen mit einer Milliarde Euro deutlich mehr Wohnungen gleicher Qualität errichten als beispielsweise in Frankreich oder Deutschland.

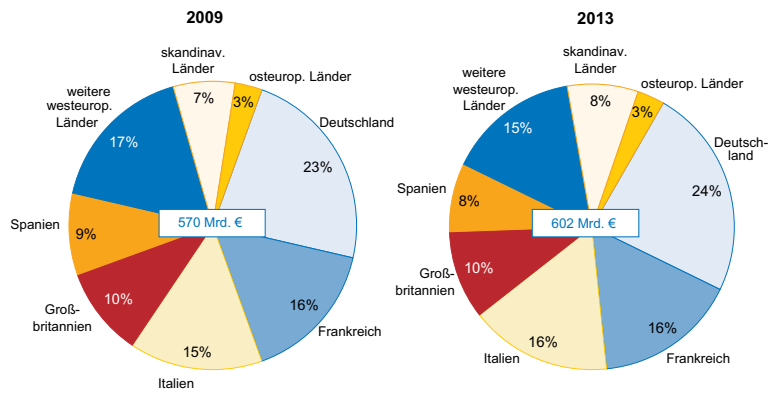
**Wohnungsfertigstellungen steigen auf 1,54 Millionen Einheiten im Jahr 2013**

In den Jahren 2003 bis 2007 haben die Fertigstellungszahlen deutlich zugelegt (vgl. Abb. 4). Vor allem die Errichtung von neuen Geschosswohnungen nahm erheblich zu. Im Jahr 2007 wurden über 1,5 Millionen Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden erstellt. Dabei entfiel mehr als ein Drittel der 2007 errichteten Geschosswohnungen allein auf Spanien. Der massive Einbruch der spanischen Wohnungsbauleistung ist daher der Hauptgrund für den Rückgang der europäischen Wohnungsfertigstellungen von gut 2 1/2 Mill. Einheiten 2007 auf nur noch 1,4 Mill. Wohnungen 2011. Bis 2013 wird sich die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf 1,55 Millionen Einheiten erhöhen. In zahlreichen anderen Ländern kam es ebenfalls zu massiven Korrekturen auf den Wohnungsmärkten. So findet etwa in Irland aktuell so gut wie kein Geschosswohnungsbau mehr statt. In absoluten Zahlen sind diese Einbrüche aber weit weniger bedeutend als der Rückgang der Fertigstellungszahlen in Spanien.

Auch wenn der Bauboom vorwiegend den Geschosswohnungsbau betraf (2011 gegenüber 2007: – 49%), so verzeichnete der Bau von Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamiliengebäuden ebenfalls große Einbußen. 2011 wird die Zahl der Fertigstellungen um fast 40% kleiner sein als 2006.

- Besonders gut wird die Entwicklung des Wohnungsbaus bis 2013 für die drei skandinavischen Länder Finnland, Norwegen und Schweden eingeschätzt (vgl. Abb. 5).
- Auch für die Länder Polen, Ungarn, Deutschland, Italien, Schweiz und Großbritannien überwiegen die positiven Vorzeichen. 2013 werden die Wohnungsbauproduktivitäten in diesen Ländern auf einem deutlich höheren Niveau liegen als noch 2009.

**Abb. 3**  
Wohnungsbauvolumen in Europa nach Ländern in Preisen von 2009



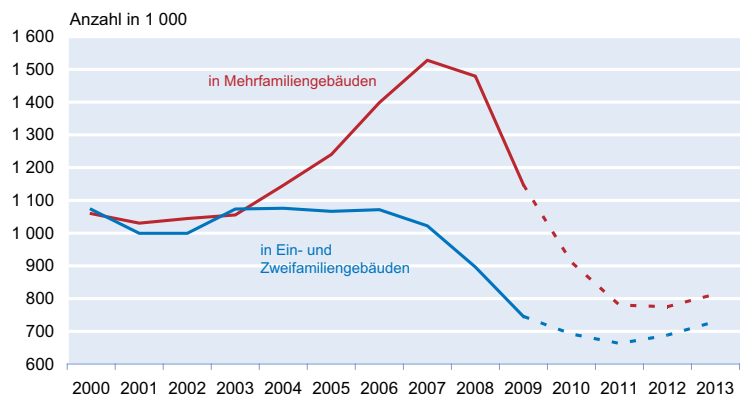
Quelle: Euroconstruct.

- Leichte Anstiege der Bauaktivitäten sind für die Länder Slowakei, Frankreich und Belgien zu erwarten, leichte Rückgänge in Österreich, den Niederlanden und Dänemark.
- In Spanien und Tschechien wird das Wohnungsbauvolumen bis 2013 spürbar sinken.
- Portugal und Irland dürften im Zeitraum 2010 bis 2013 die größten Rückgänge verzeichnen.

**Wichtige Einflussfaktoren des Wohnungsbaus**

Die zukünftige Entwicklung im Wohnungsbau wird von einer Vielzahl von Einflussfaktoren geprägt. Im Besonderen dürften dies die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Entwicklung der Haushaltseinkommen, des Arbeitsmarktes und der Bevölkerung sein. Hinzu kommen die Finanzierungsbedingungen, die Immobilienpreise sowie steuerliche Vergünstigungen oder andere staatliche Formen der Förderung. Abbildung 6 stellt einen ersten Versuch dar, die den Wohnungsbau stimulierenden oder dämpfenden Einflussfaktoren komplett für alle 19 Euroconstruct-Länder in einer Übersicht dar-

**Abb. 4**  
Wohnungsfertigstellungen in Europa



Quelle: Euroconstruct.

**Abb. 5**  
Entwicklung des Wohnungsbaus bis 2013 nach Ländern

Länder	Wohnungsbauvolumen insgesamt		Fertigstellung neuer Wohnungen
	prozentuale Veränderung im Vergleich zu 2009		
<b>Finnland</b>	34,5	starker Anstieg	41,9
<b>Norwegen</b>	28,8		33,6
<b>Schweden</b>	25,4		36,2
<b>Polen</b>	16,7	deutlicher Anstieg	12,5
<b>Ungarn</b>	13,3		3,1
<b>Deutschland</b>	12,4		49,4
<b>Italien</b>	9,0		-39,3
<b>Schweiz</b>	7,7		12,6
<b>Großbritannien</b>	6,3		1,9
<b>Slowakei</b>	3,5	leichter Anstieg	-9,2
<b>Frankreich</b>	2,9		-4,8
<b>Belgien</b>	2,7		-7,5
<b>Österreich</b>	-0,6	leichter Rückgang	-5,9
<b>Niederlande</b>	-1,2		-18,7
<b>Dänemark</b>	-1,4		-29,4
<b>Spanien</b>	-8,9	starker Rückgang	-74,2
<b>Tschechien</b>	-16,0		0,0
<b>Portugal</b>	-20,5	dramatischer Rückgang	-58,1
<b>Irland</b>	-31,3		-44,4

Quelle: Euroconstruct.

zustellen, wobei die eher positiven Komponenten grün und die eher negativen rot gekennzeichnet sind.

An der Spitze glänzen hierbei die drei Länder **Finnland, Norwegen und Schweden** mit kumulierten Zuwachsraten von jeweils 34, 29 und 25% im Wohnungsbau im Zeitraum 2010 bis 2013.

Die wichtigsten Gründe hierfür sind:

- Die wirtschaftlichen Aussichten sind klar positiv. Das BIP steigt in den drei Ländern bis 2013 um durchschnittlich 2% pro Jahr in Norwegen bis zu durchschnittlich 3 1/2% pro Jahr in Schweden.
- Der private Verbrauch nimmt von 2010 bis 2013 zwischen 2 1/2% und knapp 4% pro Jahr zu.
- Die Arbeitslosigkeit ist bis 2013 rückläufig: Sie sinkt in Finnland und Schweden von jeweils rund 8 auf 7% und stagniert in Norwegen bei rund 3 1/2%.
- Die Bevölkerung erhöht sich bis 2013 in Finnland um rund 2%, in Schweden um 3% und in Norwegen sogar um 5%.
- Die Zinsen bleiben weiterhin niedrig. Und die Immobilienpreise sind – nach einer Konsolidierungsphase – noch »günstig«.

In **Polen** dürfte der Wohnungsbau 2010 bis 2013 von einem erfreulichen Wirtschaftswachstum, steigenden Haushaltseinkommen sowie stabilen, günstigen Finanzierungszinsen profitieren. Die Bevölkerungszahl stagniert allerdings, und die Arbeitslosigkeit geht nur langsam zurück.

### Staatliche Maßnahmen unterstützen ungarischen Wohnungsbau

Nach der Einschätzung der ungarischen Experten werden die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Entwicklung der Einkommen der privaten Haushalte bis 2013 einen leicht positiven Einfluss auf die Wohnungsbaunachfrage haben. Die hohe Arbeitslosenquote von rund 10% dürfte allerdings bremsend wirken. Bei stagnierender Bevölkerungszahl sind es vor allem staatliche Maßnahmen, die in den nächsten Jahren stimulieren werden. Dies betrifft in erster Linie Bestandsmaßnahmen.

In **Deutschland** wird 2011 bis 2013 nicht mehr das hohe Wirtschaftswachstum des Jahres 2010 (+ 3 1/2%) erreicht werden. Dennoch wird sich die Binnennachfrage positiv entwickeln. Nach etlichen Jahren der Lohnzurückhaltung dürften die Einkommen der privaten Haushalte wieder stärker anziehen. Die Arbeitslosigkeit nimmt sichtlich ab und fällt unter die 3-Millionen-Grenze.

Es werden anhaltend günstige Finanzierungskonditionen erwartet. Ein Wermutstropfen ist jedoch, dass sich die Belegung stark auf den Süden (Baden-Württemberg und Bayern) konzentriert.

In **Italien** werden die Impulse in den kommenden Jahren weniger vom Neubau kommen. Dafür dürften die Maßnahmen im Wohnungsbestand von dem staatlichen Förderprogramm »piano casa 2« spürbar profitieren. Dieses ermöglicht – unter anderem – Erweiterungen kleiner Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baugenehmigung.

In der **Schweiz** gewinnt die günstige Entwicklung weiter an Fahrt. Vor allem die hohe Zuwanderung aus dem Ausland befeuert die Wohnungsbautätigkeiten. Der Aufwärtstrend wird jedoch auch mit Skepsis verfolgt. So hat die Schweizer Nationalbank vor möglichen Immobilienpreisblasen in einigen Regionen gewarnt. Hinzu kommt, dass die Banken vorsichtiger bei ihrer Kreditvergabe werden.

Die gesamtwirtschaftliche Erholung fiel in **Großbritannien** 2010 stärker aus als erwartet; in den Jahren 2011 bis 2013 wird ein Plus von knapp 2% pro Jahr prognostiziert. Die Entwicklung der Ausgaben der privaten Haushalte wird trotz einer Erhöhung der Mehrwertsteuer von 17 1/2 auf 20% zum 1. Januar 2011 positiv eingeschätzt. Bis Mitte 2012 werden auch die Mittel aus dem Kickstart-Programm stimulieren. Ein Dämpfer kommt allerdings von den Sparbeschlüssen der Regierung. Diese betreffen allerdings vor allem den Bereich der Renovierung.

**Abb. 6**  
Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2013 nach Ländern

Land	wirtschaftliche Aussichten	Haushalts-einkommen	Arbeitsmarkt	demographische Effekte	allgemeine Finanzierungsbedingungen	steuerliche Anreize bzw. Subventionen	Wohn-immobilienpreise
	Wirkung der einzelnen Einflussfaktoren						
Finland	+	0	0	+	++	0	+
Norwegen	+	+	+	++	++	0	+
Schweden	+	+	+	+	+	0	+
Polen	+	+	0	0	+	0	0
Ungarn	+	+	-	0	+	++	0
Deutschland	+	+	+	0	+	0	+
Italien	0	-	0	0	0	++	+
Schweiz	+	+	+	++	-	0	0
Großbritannien	+	+	+	+	+	0	0
Slowakei	+	+	-	0	+	0	+
Frankreich	+	-	0	0	+	0	0
Belgien	+	+	-	+	0	-	0
Österreich	+	0	+	+	0	+	0
Niederlande	-	0	0	+	-	+	-
Dänemark	+	+	0	+	-	0	0
Spanien	-	--	--	0	0	0	+
Tschechien	+	-	-	0	0	0	-
Portugal	--	--	-	-	-	0	0
Irland	-	--	-	-	-	0	-

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

Quelle: Euroconstruct.

In der **Slowakei** wird zwar eine weitere wirtschaftliche Erholung bis 2013 erwartet. Eine hohe Arbeitslosenquote von etwa 13% dämpft jedoch eine möglicherweise bessere Entwicklung. Auch die Einkommenszuwächse dürften eher bescheiden ausfallen.

### Frankreich plant umfangreiche Investitionen zur Energieeinsparung im Wohnungsbestand

Bei eher mäßigem Wachstum in **Frankreich** werden die Ausgaben der privaten Haushalte kaum zunehmen. Dies liegt auch an einer weiter hohen Arbeitslosigkeit; die Arbeitslosenquote dürfte bis 2013 bei rund 9% liegen. Dämpfend wird sich das Auslaufen des Scellier-Carrez-Gesetzes im Jahr 2012 bemerkbar machen, das erhebliche Steuervergünstigungen bei der Investition in neue Wohnungen ermöglicht. Der Anstieg des französischen Wohnungsbaus bis 2013 wird durchschnittlich ausfallen. Eine Stimulierung könnte jedoch aus der Umsetzung der Umweltgesetze »Loi Grenelle 1 und 2« kommen. Danach müssen ab 2012 alle neuen Wohngebäude den Standards für Niedrigenergiegebäude BBC (bâtiment basse consommation) genügen. Hinzu kommt, dass nach diesen Gesetzen ab 2013 mindestens 400 000 Wohneinheiten pro Jahr vollständig thermisch saniert werden sollen.

In **Belgien** profitiert der Wohnungsbau einerseits von einem relativ konstanten Anstieg der Haushaltszahlen. An-

dererseits belasten die steigende Arbeitslosigkeit und das Auslaufen von Maßnahmen aus dem Konjunkturpaket. Der Trend ist für die nächsten Jahre leicht aufwärts gerichtet.

In **Österreich** erfolgt seit 2010 zwar eine leichte, gesamtwirtschaftliche Belebung. Diese führt aber nicht in ausreichendem Ausmaß zu einer Erhöhung der Ausgabefreudigkeit der privaten Haushalte. Dies überrascht auch insofern, als die Arbeitslosenquote mit 4<sup>1/2</sup>% deutlich unter dem westeuropäischen Durchschnitt liegt – und auch die Finanzierungsbedingungen günstig bleiben dürften.

Die Wirtschaft in den **Niederlanden** erholt sich zwar, die Entwicklung verläuft aber sehr schleppend. Der Aufschwung wird stark vom Export getragen. Die privaten Haushalte sind weiterhin äußerst zurückhaltend mit ihren Ausgaben. Die Unsicherheit über die weitere Entwicklung sowie über ihre Arbeitsplätze ist noch groß.

In **Dänemark** ist das Vertrauen im gesamten Bausektor weiterhin noch sehr gering. Trotz wieder wachsender Gesamtwirtschaft empfinden viele Beschäftigte ihren Arbeitsplatz immer noch als recht unsicher. Dies bremst natürlich die Bereitschaft, in Wohnimmobilien zu investieren. Hinzu kommt, dass die Immobilienpreise eingebrochen sind – und etliche potentielle Investoren verunsichert sind, ob dieser Prozess bereits abgeschlossen ist.

### Spanien kämpft mit hoher Arbeitslosigkeit und umfangreichen Wohnungsleerständen

In Spanien und Tschechien wird das Wohnungsbauvolumen bis 2013 spürbar sinken. Speziell in Spanien wird die Regierung noch einige Zeit mit einer extrem hohen Arbeitslosigkeit zu kämpfen haben. Daneben dürften die Sparbeschlüsse der Regierung und die unterdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung die Einkommen der privaten Haushalte weiter belasten. Zudem hemmt die hohe Zahl nicht verkaufter Wohnungen die Neubauaktivitäten.

In Portugal wird sich das BIP bis 2013 nur minimal erhöhen. Dies wird sich auch negativ auf den Arbeitsmarkt auswirken; die Arbeitslosenquote liegt bereits anhaltend über 10%. Auch die Bevölkerungsentwicklung sowie die Finanzierungsbedingungen verheißen mittelfristig nichts Gutes. Als weitere negative Faktoren kommen hinzu:

- Die Mehrwertsteuer wird von 21 auf 23% angehoben.
- Es erfolgt eine Kürzung der Gehälter im öffentlichen Sektor.
- Die Einkommen- und Körperschaftsteuer werden erhöht.

Positiv werden sich dagegen weiter die Baumaßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs entwickeln. Eine echte Erholung des Wohnungsbausektors wird es jedoch nicht vor 2013 geben.

Auch in Irland dominiert der Rotstift. Bis 2014 will die Regierung 15 Mrd. Euro einsparen; davon 10 Mrd. Euro durch Kürzung der Ausgaben sowie 5 Mrd. Euro durch Erhöhung der Steuern. Drei Beispiele sind:

- Die Mehrwertsteuer wird von 21 auf 23% angehoben.
- Der Mindestlohn sinkt um 1 Euro auf 7,65 Euro.
- Knapp 25 000 Jobs im öffentlichen Dienst werden weg-rationalisiert.

Dies alles wird dazu führen, dass die durchschnittlichen Einkommen der Haushalte eher schrumpfen werden. Belastend kommt hinzu, dass die Immobilienpreise weiter unter Druck sind und eine hohe Zahl unverkaufter Wohnungen den Markt belastet. Dies alles ist kein Umfeld für eine positive Entwicklung des Wohnungsbaus.

### Europaweit kaum staatliche Fördermaßnahmen

Steuervergünstigungen und staatliche Hilfen besitzen in nahezu allen 19 Ländern kaum eine Bedeutung für den Wohnungsbau. Keine Überraschung ist, dass die Länder mit vielen negativen Einflussfaktoren (rote Felder in Abbildung 6) bis 2013 eine rückläufige Entwicklung aufweisen dürften, während in den Ländern mit überwiegend positiven Einfluss-

faktoren (grüne Felder in Abbildung 6) zukünftig eine eher positive Entwicklung erwartet wird.

Bereits seit rund zehn Jahren gewinnen Baumaßnahmen zur energetischen Sanierung im Bestandsbereich zunehmend an Bedeutung. Aber auch bei der Errichtung neuer Wohngebäude spielen Energiegesichtspunkte mittlerweile eine herausragende Rolle. Diese Arbeiten wurden nicht unwesentlich von Entscheidungen der EU-Kommission stimuliert.

Ende 2002 verabschiedete die EU die Richtlinie 2002/91/EG »über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden«. Danach sollten bis Anfang 2006 folgende Vorgaben in nationales Recht umgesetzt werden:

- konkrete, länderübergreifend vergleichbare Bewertungsmaßstäbe in Bezug auf die Energieverbräuche von Gebäuden,
- Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von neuen Gebäuden sowie von bestehenden Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden sollen,
- Einführung von Energieausweisen, ebenfalls für neue und bestehende Gebäude und
- regelmäßige Inspektionen von Heizungs- und Klimaanlagen.

Um die immer ambitionierteren Klimaschutzziele der EU zu erreichen, war es notwendig, die Richtlinie 2002/91/EG zu verschärfen. Dies geschah mit der Verabschiedung der Richtlinie 2010/31/EU am 19. Mai 2010. Zwar wurden – zur Erleichterung der Immobilieneigentümer – keine verbindlichen Sanierungsquoten für die Gebäudebestände der Mitgliedstaaten festgesetzt. Doch sollen die Länder ihrerseits geeignete Schritte (z.B. Förder- oder Anreizsysteme) unternehmen, um die Energieeffizienz der Gebäudebestände bis 2020 deutlich zu erhöhen. Dagegen müssen ab 2019 alle Neubauten, die für öffentliche Einrichtungen bestimmt sind, so genannte »Niedrigstenergiegebäude« sein. Der sehr niedrige Energieverbrauch soll im Wesentlichen durch erneuerbare Energiequellen gedeckt werden. Ab 2021 müssen dann auch alle anderen neu zu errichtenden Gebäude diese Vorgaben erfüllen. Die genaue Definition der Niedrigstenergiegebäude obliegt allerdings den einzelnen Mitgliedsländern.

### Verringerung des Energiebedarfs besitzt hohe Priorität

Im Rahmen einer Umfrage bei den 19 Euroconstruct-Partnerinstituten zeigte sich, dass in der überwiegenden Zahl der Länder die Regierungen allgemeine Ziele zur Verringerung des Energiebedarfs – auch zur Energieeinsparung im Wohngebäudesektor – vorgegeben haben. Lediglich



in vier Ländern ist dies bislang nicht der Fall (vgl. Abb. 7).

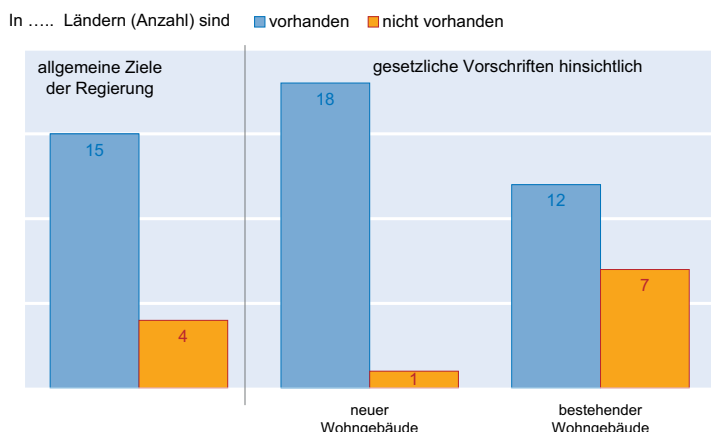
Besonderes Augenmerk wird dabei dem **Wohnungsneubau** zuteil. In allen Ländern – mit Ausnahme von Tschechien – existieren gesetzliche Vorgaben bezüglich der Energieeffizienz neu errichteter Wohngebäude. An der ersten Stelle rangieren dabei Vorhaben zur Wärmeversorgung bzw. zum Wärmeverbrauch (vgl. Abb. 8). In immer noch mehr als der Hälfte der Länder gibt es Vorgaben zur Stromversorgung/-verbrauch. In den »big five« (mit Ausnahme von Italien), Schweden, Finnland, Irland und der Schweiz finden sich gesetzliche Vorgaben bezüglich der Lüftung/Klimatisierung.

Wiederum in allen »big five« (mit Ausnahme von Frankreich), daneben noch in Finnland, Irland, Österreich und der Slowakei, wurden gesetzliche Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien eingeführt. Nur noch in wenigen Ländern (Frankreich, Niederlande, Dänemark, Norwegen und Tschechien) ist ein Energiepass bei der Errichtung neuer Wohnungen nicht zwingend vorgeschrieben.

**Gesetzliche Vorgaben zeigen kaum Auswirkungen auf die Neubautätigkeit**

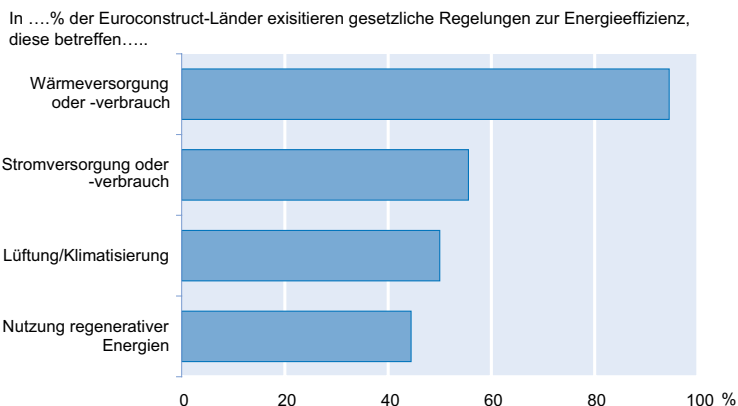
Die befragten Experten gingen jedoch in der Mehrzahl (14 von 19) davon aus, dass die gesetzlichen Vorgaben in den vergangenen Jahren kaum Auswirkungen auf den Umfang der Neubautätigkeit hatten. Lediglich vier berichteten von einer moderaten Erhöhung, einer sogar von einer Verringerung.

**Abb. 7**  
**Energieeinsparziele und gesetzliche Vorschriften zur Energieeffizienz für den Wohnungsbausektor**



Quelle: Euroconstruct.

**Abb. 8**  
**Gesetzliche Vorschriften hinsichtlich neuer Wohngebäude**



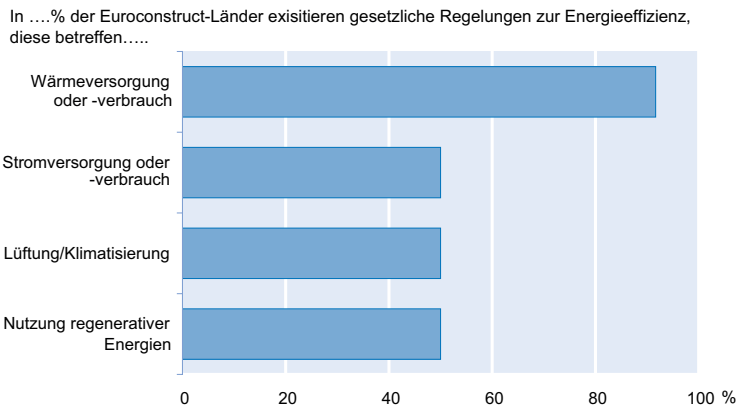
Quelle: Euroconstruct.

Bei den **Bestandmaßnahmen** haben die gesetzlichen Vorschriften noch keinen so breiten Raum gefunden. In sieben Euroconstruct-Ländern gibt es bis heute noch keine gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Energieeffizienz von bestehenden Wohngebäuden. In den zwölf Ländern mit gesetzlicher Regulierung dominieren – ebenso wie bei den Neubauten – die Auflagen bezüglich Wärmeversorgung bzw. des Wärmeverbrauchs (vgl. Abb. 9). Die Maßnahmen sind jedoch nicht verpflichtend, sondern müssen im Fall von »größeren« Renovierungen oder bei Verkäufen durchgeführt werden. In jeweils sechs Ländern gibt es gesetzliche Vorgaben zur

- Stromversorgung/-verbrauch,
- Lüftung/Klimatisierung und
- Nutzung regenerativer Energien.

Der Energiepass hat sich noch nicht so stark durchgesetzt wie im Neubaubereich. Er ist aber inzwischen in allen »big five« Ländern sowie in Finnland, Dänemark, Belgien, Österreich, Portugal sowie in der Schweiz und der Slowakei Pflicht. Überraschend weit verbreitet sind demgegenüber verschiedene Anreize, die Energieeffizienz in bestehenden Wohngebäuden zu erhöhen. Mit Ausnahme von Norwegen und Schweden finden sich derartige Hilfen in allen Euroconstruct-Ländern. Am häufigsten (13 von 17 Länder) geschieht dies über staatliche, finanzielle Zuschüsse, wobei Zuschüsse für gesicherte Einspeisevergütungen für Solarstrom eine gewichtige Rolle spielen. In jedem zweiten Land werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung von bestehenden Gebäuden über steuerliche Vergünstigungen bzw. verbilligte Kredite oder Zinssubventionen gefördert.

**Abb. 9**  
**Gesetzliche Vorschriften hinsichtlich bestehender Wohngebäude**



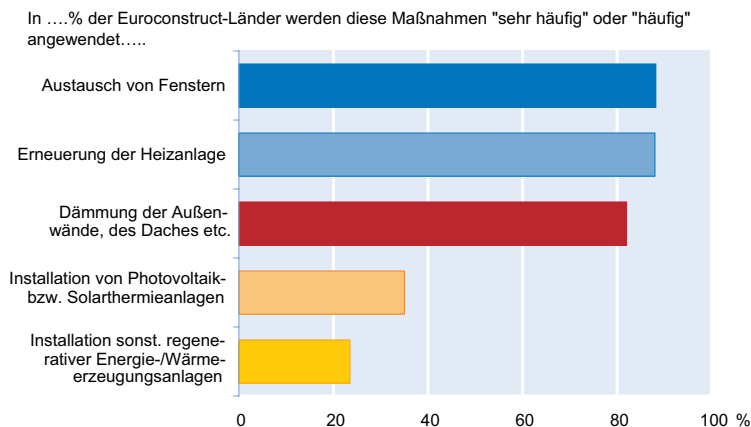
Quelle: Euroconstruct.

Die getätigten Maßnahmen waren – und sind – so umfangreich, dass die Experten in der überwiegenden Zahl (16 von 19) davon ausgehen, dass in der Vergangenheit die gesetzlichen Vorgaben und die verschiedenen Anreizformen eher erhöhend auf die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden gewirkt haben. Lediglich in drei Ländern wurde kaum eine Wirkung unterstellt.

**Bestandsmaßnahmen betreffen in erster Linie Fenster und Heizungsanlagen**

Analysiert man, welche Maßnahmen dabei vor allem durchgeführt worden sind, dann erscheinen der Austausch von Fenstern sowie die Erneuerung der Heizungsanlage an erster Stelle. In 88% der Länder wurden diese Maßnahmen »sehr häufig« oder »häufig« durchgeführt (vgl. Abb. 10). Bezüglich der Dämmung der Außenwände, des Daches etc.

**Abb. 10**  
**Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Wohngebäude**



Quelle: Euroconstruct.

trifft dies auf 82% der Länder zu. Aber auch die Installation von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen und von sonstigen regenerativen Energie-/Wärmeerzeugungsanlagen wurde in einem Drittel bzw. einem Viertel der Länder zumindest »häufig« durchgeführt.

In einem Bereich mussten jedoch so gut wie alle Experten passen: Es war ihnen nicht – oder nur in Form von groben Schätzungen – möglich, Daten über die Anzahl der energetisch sanierten Wohnungen sowie über die eingesetzten Investitionsmittel zu liefern. Schließlich hätte man hier auch zwischen einfachen Maßnahmen und »Total«-Sanierungen unterscheiden müssen. Bei den dabei eingesetzten Investitionsmitteln konnten nur grobe Schätzungen

abgegeben werden, die sich im Allgemeinen an den staatlichen Fördermitteln orientierten. Der gesamte Bereich der Maßnahmen, der ohne Förderung oder Zuschüsse erfolgte, blieb unberücksichtigt. Auf eine Darstellung dieser – leider noch lückenhaften – Informationen wird daher verzichtet.

**Literatur**

Euroconstruct (2010a), *Country Report; European Construction: Market Trends until 2013 – 70th Euroconstruct Conference Budapest 2010, Novotel Budapest Congress, 2nd & 3rd December 2010*, hrsg. BuildEcon Ltd., Budapest.  
 Euroconstruct (2010b), *Summary Report; European Construction: Market Trends until 2013, Special Topic: Financing East European construction – 70th Euroconstruct Conference Budapest 2010, Novotel Budapest Congress, 2nd & 3rd December 2010*, hrsg. BuildEcon Ltd., Budapest.