

Gluch, Erich; Dorffmeister, Ludwig

Article

Europäisches Bauvolumen: Stagnation 2011

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) : Europäisches Bauvolumen: Stagnation 2011, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 64, Iss. 04, pp. 25-29

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/164924>

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.

Erich Gluch und Ludwig Dorffmeister

Die Bauleistungen in Europa werden in diesem Jahr stagnieren, nachdem sie in den drei vorangegangenen Jahren um insgesamt rund 15% – von 1,5 auf 1,28 Billionen Euro (in Preisen von 2009) – geschrumpft waren. 2007 wurde aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung und eines Wohnungsbaubooms in etlichen Ländern der bisherige Spitzenwert für die 19 Euroconstruct-Länder¹ erzielt.

Der Wohnungsbau hat seitdem die größten Einbußen erlitten. Auch deshalb wird sich dieser Baubereich bereits in diesem Jahr wieder beleben. Die Bauexperten rechnen mit einem Anstieg der Wohnungsbauleistungen um knapp 2%. Im Nichtwohnhochbau sowie im Tiefbau dürfte die Bautätigkeit im laufenden Jahr noch rückläufig sein. Ab 2012 werden aber auch hier Zuwächse zu verzeichnen sein.

In Irland und Spanien wird sich die Lage 2011 weiter verschlechtern – und zwar in allen drei Baubereichen. Daneben sollte in Portugal und Tschechien die Bauproduktion abermals spürbar abnehmen. In den drei osteuropäischen Euroconstruct-Ländern Polen, Ungarn und der Slowakei dürften die Baumaßnahmen in diesem Jahr hingegen merklich ausgeweitet werden. In Westeuropa konzentriert sich die Erholung auf die vier skandinavischen Länder.

2012 dürfte sich die wirtschaftliche Situation der meisten Länder wieder weitgehend normalisiert haben. Es ist davon auszugehen, dass dann viele Unternehmen ihre Investitionszurückhaltung aufgeben werden. Auch dürften den staatlichen Stellen wieder deutlich mehr Finanzmittel für Infrastrukturprojekte zur Verfügung stehen. Die Folge wird ein Wachstum in allen drei Baubereichen sein, das sich 2013 fortsetzen dürfte.

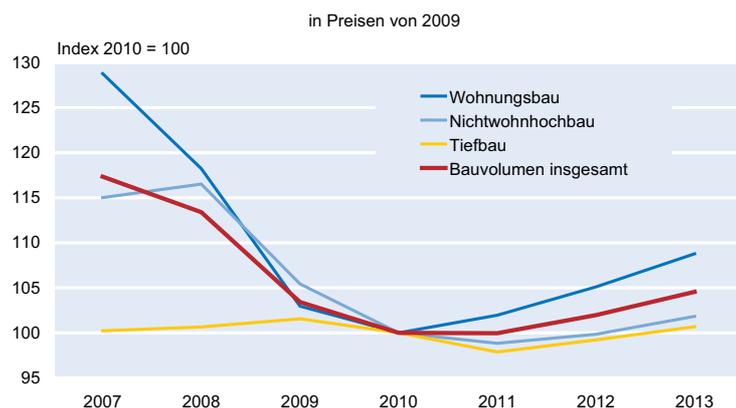
Wohnungsbauleistungen stabilisieren europäische Bauproduktion

Das Bauvolumen in den 19-Euroconstruct-Ländern dürfte in diesem Jahr einen Wert von 1,28 Billionen Euro (in Preisen von 2009) erreichen. Damit liegt es minimal unter dem Niveau des Vorjahres. Während die Bauleistungen in Europa insgesamt also stagnieren, zeichnet sich für den Wohnungsbau eine Belebung ab, die

2011 zu einem Wachstum von knapp 2% führen wird. Die beiden anderen Baubereiche dürften in diesem Jahr dagegen erneut schrumpfen (vgl. Abb.1). Der Nichtwohnhochbau wird sich voraussichtlich um gut 1% vermindern. Der Rückgang in den Jahren 2009 bis 2011 dürfte demnach insgesamt rund 15% betragen. Für den Tiefbau erwarten die Bauexperten zwar eine Verringerung der Bauaktivitäten um rund 2%. Die Tiefbauleistungen werden 2011 aber nur leicht unter dem Niveau der vergangenen Jahre liegen.

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 4 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 (www.ifo.de oder www.euroconstruct.org) oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

Abb. 1
Entwicklung des Bauvolumens in Europa nach Baubereichen



Quelle: Euroconstruct.

Aufgrund der überwiegend öffentlichen Finanzierung von Tiefbauprojekten weist dieser Baubereich die geringsten Schwankungen auf. Zahlreiche Vorhaben werden zudem durch Mittel aus Fördertöpfen der Europäischen Union kofinanziert. Der Tiefbau ist deshalb weniger konjunkturabhängig als die anderen beiden Bereiche. Darüber hinaus erstreckt sich die Realisierung vieler Projekte (z.B. Ortsumgehungen, überregionale Bahnverbindungen, Errichtung von Höchstspannungsleitungen) über vergleichsweise lange Zeiträume. Von der Planung und Genehmigung bis zur Fertigstellung vergehen nicht selten zehn Jahre und mehr. Hinzu kommt, dass zahlreiche Tiefbauprojekte die Gestehungskosten für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe deutlich übertreffen. Der Neu- bzw. Ausbau von Autobahn-, Kanal- oder Energienetzen erfolgt auf der Basis langfristiger Bedarfsanalysen und wird in der Regel »abgearbeitet« – wenngleich die vorgesehenen Fertigstellungstermine meist nicht eingehalten werden können.

Ganz anders sieht es dagegen in dem Teilsegment des Bau-sektors aus, in dem die Projekte vorwiegend privat finanziert werden, dem Nichtwohnhochbau. Unternehmen müssen zeitnah auf Markttrends, Nachfrageverschiebungen oder Gewinnentwicklungen reagieren. Die betrieblichen Kapazitäten müssen deshalb umgehend angepasst werden. Der geplante Neubau von Büro-, Logistik- oder Industriegebäuden wird daher nicht selten vorgezogen, aber auch – falls erforderlich – hinausgeschoben oder sogar vollständig aufgegeben. Ist das Geschäftsklima gut und sind die Wachstumsaussichten positiv, wird in der Regel branchenübergreifend deutlich mehr in bestehende und neu zu errichtende Bauwerke investiert. In Abschwungs- bzw. Stagnationsphasen herrscht dagegen eine deutliche Zurückhaltung vor, insbesondere gegenüber Neubauten.

Obwohl der Wohnungsneubau ganz wesentlich von der langfristigen Bevölkerungsentwicklung beeinflusst wird, kann es zu spürbaren Ausschlägen in diesem Teilsegment kommen. Der Wohnungsbau insgesamt zeigt nämlich ebenfalls eine ausgeprägte Abhängigkeit von der Konjunktur. Wirtschaftsabschwünge ziehen in der Regel einen merklichen Anstieg der Arbeitslosigkeit, einen Rückgang der verfügbaren Einkommen, eine vorsichtiger Kreditvergabe von Seiten der Banken sowie Korrekturen der Immobilienpreise nach sich. Im Allgemeinen reagiert der Wohnungsbau aber weniger stark auf wirtschaftliche Entwicklungen als der Nichtwohnhochbau, der von gewerblichen Aktivitäten dominiert wird. So wirken sich etwa staatliche Fördermaßnahmen generell stabilisierend auf die Wohnungsbauinvestitionen aus. Aufgrund der Überhitzung des

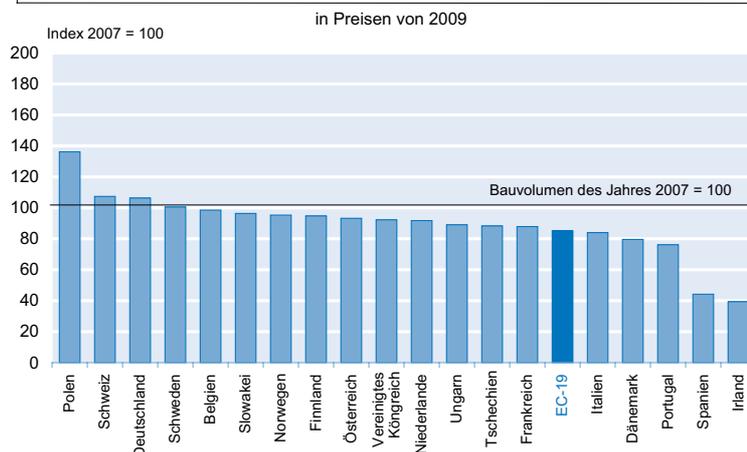
Wohnungsbaus in den Jahren vor 2008 kam es in diesem Baubereich diesmal allerdings zu weitaus umfangreicheren Einbußen als im Nichtwohnhochbau.

Bautätigkeit erreichte 2007 Spitzenwert

Im Jahr 2007 hatte der europäische Bausektor eine neue Bestmarke erreicht. In den 19 Euroconstruct-Ländern wurden damals etwas über 1,5 Billionen Euro (in Preisen von 2009) für Bauleistungen ausgegeben. Seitdem hat der Markt über 220 Mrd. Euro eingebüßt, was rund 85% des deutschen Bauvolumens entspricht.

Lediglich in vier Ländern dürfte 2011 wieder das Niveau von 2007 erreicht oder sogar übertroffen werden. Dazu zählen Polen, die Schweiz, Deutschland und Schweden, die die Wirtschaftskrise allesamt überdurchschnittlich gut gemeistert haben (vgl. Abb. 2). Dagegen sollten in Belgien, der Slowakei, Norwegen, Finnland, Österreich, Großbritannien und den Niederlanden in diesem Jahr höchstens jeweils 10% weniger Baumaßnahmen erfolgen als noch 2007. Noch größere Niveauunterschiede hinsichtlich der Bauleistung sind für Ungarn, Tschechien, Frankreich, Italien, Dänemark und Portugal zu erwarten. Im Vergleich zu 2007 dürften beispielsweise in Portugal 2011 ein Viertel weniger Bauarbeiten durchgeführt werden. Immer noch äußerst prekär wird die Lage der Baubranche im laufenden Jahr in Spanien und Irland sein. Den Prognosen zufolge werden die Baumaßnahmen 2011 in beiden Ländern abermals abnehmen. Für Spanien wird mit einem Minus von rund 13 1/2% und für Irland mit einem Rückgang von ca. 10 1/2% gerechnet. Das spanische Bauvolumen dürfte in diesem Jahr 44% des Umfangs von 2007 erreichen. Der entsprechende Wert für Irland liegt sogar nur bei 39%.

Abb. 2
Europäisches Bauvolumen 2011



Quelle: Euroconstruct.

Erhebliche Ausweitung der Tiefbaumaßnahmen in Polen und Großbritannien

Ein Blick auf die einzelnen Baubereiche zeigt, dass der Tiefbau 2011 in etwa wieder das Niveau von 2007 erreichen wird (vgl. Abb. 3). In einigen Ländern verläuft die Entwicklung jedoch deutlich positiver. Dort wird in diesem Jahr sogar erheblich mehr in die Infrastruktur investiert als vor vier Jahren. So treibt die polnische Regierung den Ausbau der Verkehrsnetze intensiv voran. Ein Grund hierfür ist die 2012 anstehende Fußball-Europameisterschaft in Polen und der Ukraine. Bis dahin sollen die Kapazitäten der inländischen Fernstraßen- und Eisenbahnverbindungen deutlich ausgeweitet werden. Ob das veranschlagte Wachstumstempo allerdings gehalten werden kann, ist fraglich. Harte Winter und die Überflutung einzelner Landesteile verzögern den Fortgang des breit angelegten Infrastrukturausbaus ebenso wie bürokratische Hindernisse oder die Kapazitätsgrenzen der vor Ort tätigen Baufirmen. Hinzu kommt, dass aufgrund des stark gestiegenen Haushaltsdefizits die öffentlichen Mittel für den Straßenbau bereits gekürzt werden mussten.

Auch in Großbritannien ist 2011 von einem beträchtlich erhöhten Tiefbauvolumen auszugehen. Hier stimulieren vor allem die großen Eisenbahnprojekte in London (»Crossrail«) oder Manchester (»Metrolink«) bzw. umfangreiche Straßenbauarbeiten. Überdies profitiert der Tiefbau von den Vorbereitungen für die Olympischen Spiele 2012 in London. In Schweden wurde 2008 die seit dem Jahrtausendwechsel vorherrschende Zurückhaltung hinsichtlich Infrastrukturinvestitionen aufgegeben. Es erfolgte eine Umorientierung von Instandhaltungsmaßnahmen hin zu Neu- und Ausbauaktivitäten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Straßen- und Gleisarbeiten in den großen Ballungsgebieten, wobei insbesondere Engpassstellen beseitigt werden sollen.

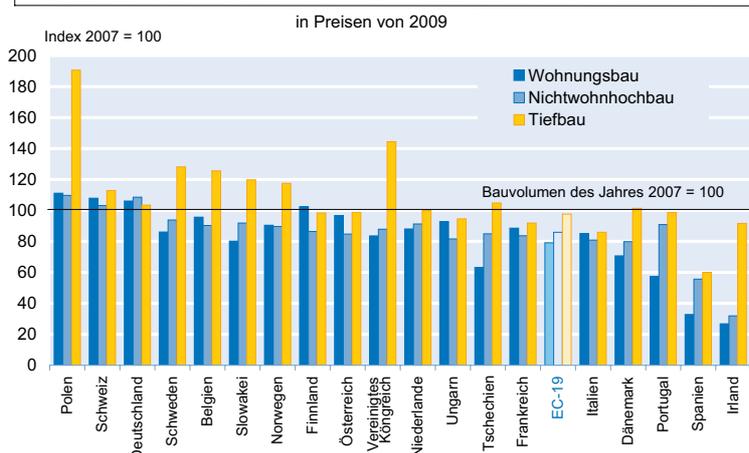
Den größten Rückgang der Tiefbauinvestitionen wird Spanien verzeichnen. Die dort realisierten Bauleistungen werden voraussichtlich nur noch 60% des Niveaus von 2007 erreichen. Die spanische Regierung versuchte zunächst, die Wirtschaftskrise unter anderem mit Hilfe von zusätzlichen Infrastrukturausgaben zu stabilisieren. Die Verschärfung der Haushaltslage zwang sie dann jedoch zu erheblichen Kürzungen. In Irland wurde der Umfang der Tiefbauaktivitäten hingegen wesentlich weniger stark verringert. Die Ausgaben für die Verkehrsinfrastrukturnetze wurden zuletzt zwar deutlich reduziert. Stabilisierend wirkten sich hingegen die deutlich gestiegenen Investitionen im Energiebereich aus.

Nichtwohnhochbau 2011 erneut rückläufig

Die Bauleistungen im europäischen Nichtwohnhochbau werden 2011 um rund 14% geringer ausfallen als 2007. Die Wirtschaftskrise hat allein 2009 zu einer Einschränkung der Bautätigkeit um nahezu 10% geführt. 2011 steht in den meisten Ländern noch im Zeichen von Stabilisierung bzw. lediglich leichter Belebung. In einigen wenigen Ländern wird es aber erneut zu spürbaren Rückgängen kommen.

Allein in Polen, der Schweiz und Deutschland dürften im Vergleich zu 2007 Zuwächse zu beobachten sein. Am stärksten dürfte im gleichen Zeitraum der Nichtwohnhochbau in Irland zurückgehen (- 68%). Wie in Spanien bleiben 2011 die Anreize für Unternehmen, in Gebäude zu investieren, alles andere vorteilhaft. In beiden Ländern wird der private Konsum dieses Jahr nur verhalten zunehmen, die staatlichen Konsumausgaben dürften hingegen weiter sinken. Das Bruttoinlandsprodukt wird 2011 jeweils mit einer Rate von weniger als 1% wachsen. Der Neubau von Industrie-, Lager-, Büro- sowie Geschäftsgebäuden dürfte abermals erheblich zurückgehen.

Abb. 3
Europäisches Bauvolumen 2011 nach Baubereichen



Quelle: Euroconstruct.

Bis 2007 Überhitzung des Wohnungsbaus

In den vergangenen Jahren kam es in zahlreichen europäischen Ländern zu einer erheblichen Überproduktion an Wohnungen. Spürbar gesunkene Zinsen, eine großzügige Kreditvergabe der Banken, wachsender Wohlstand sowie kontinuierlich steigende Wohnimmobilienpreise bildeten die Voraussetzungen dafür. Im Gefolge der Finanz- und Weltwirtschaftskrise brachen die Immobilienpreise ein und führten vielerorts schließlich zu einer Trendwende bei den Wohnungsbauaktivitäten. Aufgrund der vorangegangenen Überhitzung fielen die Korrekturen dementsprechend deutlich aus.

Der Wohnungsbau wird im Jahresvergleich 2011/2007 die höchsten Einbußen verzeichnen. Lediglich in Polen, Schweiz, Deutschland und Finnland werden die Baumaßnahmen in diesem Jahr höher sein als 2007. Die polnische Volkswirtschaft ist sogar im Krisenjahr 2009 um gut 1 1/2% gewachsen. Der allgemeine Wohlstand steigt kontinuierlich, die Bevölkerung schätzt die eigenen Zukunftsperspektiven überwiegend positiv ein. In der Schweiz führt die stetige Zuwanderung zu zusätzlichem Bedarf an Wohnraum. In Deutschland dürfte die über viele Jahre rückläufige und zuletzt äußerst niedrige Neubau nachfrage wieder spürbare Zuwächse erfahren, die Hypothekenzinsen sind immer noch sehr niedrig, und die privaten Haushalte rechnen für die nächsten Jahre mit stärker steigenden realen Einkommen. In Finnland stimulieren die günstigen Finanzierungsbedingungen, die guten wirtschaftlichen Aussichten, das Bevölkerungswachstum sowie die positive Entwicklung der Wohnimmobilienpreise.

Besonders dramatisch verlief die Entwicklung in Tschechien und Portugal. Hier dürften die Wohnungsbauleistungen in diesem Jahr um 37 bzw. 43% unter dem Volumen des Vorjahres liegen. In Spanien (- 67%) und Irland (- 73%) werden die Einbrüche noch heftiger ausfallen. In Tschechien haben sich die Wohnimmobilien ab 2007 erheblich verteuert. Trotz zwischenzeitlicher Korrekturen sind die gegen-

wärtigen Immobilienpreise mit dem allgemeinen Lohnniveau nicht mehr vereinbar. Die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte sind gesunken und die Zahl der Arbeitslosen sichtlich gestiegen. Weitere Bremswirkung entfalten die vergleichsweise hohen Finanzierungskosten sowie die von der Regierung vorgenommene Deregulierung der Mieten, die kurzfristig zu einem dramatischen Anstieg derselben geführt hat.

In Portugal dramatischer Einbruch bei den Wohnungsfertigstellungen

Portugal befindet sich bereits seit etlichen Jahren in einer Phase der wirtschaftlichen Stagnation. Die Wirtschaftskrise hat die Situation seit 2008 weiter verschärft. Die internationalen Finanzmärkte spekulieren sogar mittlerweile auf die Zahlungsunfähigkeit des kleinen Landes, dem aus wirtschaftlicher Sicht die osteuropäischen Niedriglohnländer den Rang abgelaufen haben. Nach den aktuellen Prognosen dürften in Portugal 2011 nur noch rund 30 000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertig gestellt werden. Dies ist der mit Abstand niedrigste Wert innerhalb der vorangegangenen 22 Jahre. Bis 2013 ist sogar mit einem Absinken auf dann etwa 25 000 Wohneinheiten zu rechnen (vgl. Tab. 1). Gegenüber dem Jahr 2009 würde dies einen Rückgang um fast 60% bedeuten.

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2009 bis 2013

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2013/2009
	2009	2010	2011	2012	2013	
Belgien	46,7	43,3	43,5	42,8	43,2	- 7,5
Dänemark	17,0	10,0	10,0	11,0	12,0	- 29,4
Deutschland	136,5	157,0	166,0	183,0	204,0	49,4
Finnland	22,2	23,5	29,0	30,5	31,5	41,9
Frankreich	357,0	320,0	330,0	325,0	340,0	- 4,8
Großbritannien	142,3	131,0	126,0	132,0	145,0	1,9
Irland	18,0	8,5	7,5	8,5	10,0	- 44,4
Italien	244,3	190,3	159,0	148,7	148,4	- 39,3
Niederlande	83,0	56,0	64,0	65,0	67,5	- 18,7
Norwegen	21,7	18,0	18,0	25,0	29,0	33,6
Österreich	45,4	43,2	42,0	41,7	42,7	- 5,9
Portugal	60,1	46,9	30,5	26,8	25,2	- 58,1
Schweden	23,1	21,3	26,4	28,6	31,5	36,2
Schweiz	39,7	42,2	43,8	45,0	44,8	12,6
Spanien	387,0	250,0	98,0	90,0	100,0	- 74,2
Westeuropa (EC-15)	1 644,0	1 361,2	1 193,6	1 203,6	1 274,7	- 22,5
Polen	160,0	165,0	174,0	180,0	180,0	12,5
Slowakei	18,8	16,0	16,8	16,8	17,1	- 9,2
Tschechien	38,5	36,3	32,0	35,0	38,5	0,0
Ungarn	32,0	25,0	27,0	28,0	33,0	3,1
Osteuropa (EC-4)	249,3	242,3	249,8	259,8	268,6	7,7
Insgesamt	1 893,3	1 603,5	1 443,4	1 463,4	1 543,3	- 18,5

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

Quelle: Euroconstruct.

In den beiden vorangegangenen Jahrzehnten wurden in Portugal jährlich mindestens fünf Wohnungen je 1 000 Einwohner fertig gestellt. Zwischenzeitlich lag diese Quote sogar für einige Jahre im zweistelligen Bereich. Im Vergleich zum langfristigen europäischen Durchschnitt (vier bis fünf Wohnungen pro 1 000 Einwohner) wurden demnach über viele Jahre hinweg deutlich mehr Wohnungen produziert. Auch wenn die Haushaltszahlen zuletzt kontinuierlich gestiegen sind, so haben die aktuellen Rückgänge den Anschein einer notwendigen Korrektur. Die Fertigstellungsquote dürfte bis 2013 auf zweieinhalb Wohnungen pro 1 000 Einwohner sinken.

In Spanien und Irland fällt die Verringerung der Fertigstellungszahlen ebenfalls drastisch aus. 2011 dürften in Spanien lediglich knapp 100 000 und in Irland rund 7 500 Wohnungen auf den Markt kommen. In Spanien schrumpfte der Neubau innerhalb weniger Jahre von nahezu 700 000 Einheiten auf nur noch rund ein Siebtel. In Irland dürften in den kommenden Jahren so gut wie keine Mehrfamilienhäuser mehr erstellt werden.

Kreditgewerbe und Staat kämpfen mit Spätfolgen des Wohnungsbaubooms

Beide Länder profitierten jahrelang von kräftig wachsenden Wohnungsbauaktivitäten, die zusammen mit den ebenfalls anziehenden Immobiliendienstleistungen einen beträchtlichen Teil des Wirtschaftswachstums ausmachten. Leider verselbständigte sich diese Entwicklung angesichts der immer weiter steigenden Immobilienpreise, so dass trotz hoher Zuwanderung massiv am Bedarf vorbei produziert wurde. Neben der heimischen Bauindustrie und den verschuldeten Wohnungseigentümern sind die Leidtragenden der spanischen bzw. irischen Immobilienkrise die zuvor freigiebig Kredite gewährenden Banken. In Irland machten die Zusagen der Regierung an den maroden Bankensektor eine »Rettung« des irischen Staates durch die Europäische Union und den Internationalen Währungsfonds notwendig. In Spanien sind vorwiegend die Sparkassen von den Folgen der übermäßigen Kreditvergabe betroffen. Diese sollen nun fusionieren und sich zusätzliches Kapital beschaffen. Dies könnte über die Öffnung für einzelne private Investoren geschehen oder über die Emission von Aktien.

Auch in Dänemark und Italien werden die Wohnungsfertigstellungen 2013 deutlich unter dem Wert von 2009 liegen. In Dänemark dürften sich die Fertigstellungen bis 2013 nur unwesentlich über die Marke von 10 000 Wohnungen entwickeln. Hier sind – wie auch in etlichen anderen Ländern – die Folgen der vorangegangenen Überhitzung zu spüren. In Italien konzentriert man sich dagegen auf die Erweiterung bestehender Wohnhäuser, die nach dem staatlichen Programm »Piano Casa 2« ohne Genehmigung erfolgen können, wenn

sich die Vergrößerung des Rauminhalts des Gebäudes innerhalb vorgeschriebener Grenzen bewegt. Für Neubauten sind die Vorzeichen dagegen alles andere als günstig. Daher ist von einem Absinken der Fertigstellungszahlen auf lediglich knapp 150 000 Einheiten 2012 und 2013 auszugehen. 2009 waren es noch rund 100 000 Wohnungen mehr.

In Deutschland werden 2013 wieder rund 200 000 Wohnungen fertig gestellt

Zu den Ländern, die bis 2013 einen merklichen Anstieg der Fertigstellungszahlen erleben werden, zählen Deutschland, Finnland, Schweden, Norwegen, die Schweiz und Polen. Hier kam es in der näheren Vergangenheit weder zu ausgeprägten Immobilienpreisblasen noch zu einer übermäßigen Wohnungsproduktion. Zudem sind die wirtschaftlichen Perspektiven positiv, die Finanzierungskosten sowie die Arbeitslosigkeit verhältnismäßig niedrig. In Deutschland besteht in etlichen Regionen ein deutlicher Nachholbedarf. Die für 2013 prognostizierten rund 200 000 neuen Wohneinheiten stellen jedoch – bezogen auf die Einwohnerzahl – einen immer noch eher mäßigen Neubau dar. In einigen anderen Ländern stimuliert das Bevölkerungswachstum aufgrund von Zuwanderungen die Nachfrage nach Wohnungen. In Deutschland nimmt die Bevölkerung dagegen mittlerweile ab, aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen wird die Zahl der Haushalte jedoch noch einige Jahre anwachsen. Hierzulande werden Neubauten vor allem benötigt, um die Folgen der Binnenwanderung (ost-west, Stadt-Land) zu meistern. Zudem wird in Zukunft der Ersatz älterer Gebäude, die hohe spezifische Energieverbräuche aufweisen, an Bedeutung gewinnen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftliche Lage in den 19 Euroconstruct-Ländern bis 2013 weiter verbessern wird. Dasselbe gilt für die Stabilität des Finanzsektors. Zudem dürften die Finanzierungszinsen für Unternehmen und Privathaushalte vorerst günstig bleiben. Mittelfristig wird sich der Wohnungsbau wohl am besten entwickeln, aber auch die anderen beiden Teilsegmente werden ab 2012 zulegen können. Die stärkere Belebung des Wohnungsbaus hängt dabei natürlich auch mit der vorangegangenen scharfen Korrektur zusammen.

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.