

Dorffmeister, Ludwig

Article

Europäischer Wohnungsbau erreicht in diesem Jahr den tiefsten Wert seit 20 Jahren – ab 2014 moderate Erholung: Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2013

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

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

Suggested Citation: Dorffmeister, Ludwig (2013) : Europäischer Wohnungsbau erreicht in diesem Jahr den tiefsten Wert seit 20 Jahren – ab 2014 moderate Erholung: Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2013, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 66, Iss. 15, pp. 47-52

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/165307>

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.

Europäischer Wohnungsbau erreicht in diesem Jahr den tiefsten Wert seit 20 Jahren – ab 2014 moderate Erholung

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2013

47

Ludwig Dorffmeister

Der Wohnungsbau in Europa befindet sich weiter auf Schrumpfkurs. In diesem Jahr dürfte sogar der tiefste Wert seit 20 Jahren erreicht werden. Für 2014 rechnen die Bauexperten des Euroconstruct-Netzwerks¹ lediglich mit einem moderaten Zuwachs von 1%. Erst 2015 dürften die Wohnungsbauaktivitäten in den 19 Partnerländern mit einem Plus von insgesamt knapp 2½% wieder deutlicher zulegen.

In einigen nord- bzw. mitteleuropäischen Ländern hatte der Wohnungsbau bereits in den vergangenen Jahren merklich an Schwung gewonnen. Die wesentlichen Gründe hierfür waren ein verstärkter Bevölkerungszuzug aus dem Ausland, günstige Finanzierungsbedingungen, aber auch die gestiegene Attraktivität des Wohnungsmarktes für Investoren. In Südeuropa und auf den britischen Inseln hat der Wohnungsbau dagegen nicht nur mit den Folgen des vorangegangenen Bau- bzw. Immobilienpreisbooms zu kämpfen, sondern auch noch mit den verschiedenen Auswirkungen der Eurokrise.

Vor allem Neubaumaßnahmen werden mittlerweile erheblich seltener in Angriff genommen. Im laufenden Jahr werden die Investitionen in neu errichtete Wohngebäude mit knapp 230 Mrd. Euro (in Preisen von 2012) voraussichtlich um 45% unter dem Niveau von 2006 liegen. Damit dürften 2013 lediglich 39% des Wohnungsbauvolumens auf Neubauten entfallen. 2006 betrug dieser Anteil noch 53%. Auch die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung sind seit Ausbruch der Finanzkrise zurückgegangen, allerdings weitaus weniger stark.

Die Aussichten für den Wohnungsbau hellen sich nur allmählich auf. Noch liegen die Arbeitslosenzahlen vielerorts auf Rekordniveau. Hinzu kommt, dass etliche europäische Regierungen ihre Bürger finanziell immer stärker an der Sanierung des Staatshaushalts beteiligen. In einzelnen Ländern versuchen die Banken – bislang allerdings mit mäßigem Erfolg – die Folgen der ehemals laxen Kreditvergabepraxis zu bewältigen. Dies sind nur einige Probleme, die derzeit auf der europäischen Wohnungsbaunachfrage lasten. Der einzige Hoffnungsschimmer ist, dass es 2015 spürbar aufwärts gehen soll.

In den 19 Euroconstruct-Ländern flossen im vergangenen Jahr insgesamt etwa 597 Mrd. Euro (in Preisen von 2012) in Wohnungsbaumaßnahmen. Nach einem Rückgang im laufenden Jahr dürften 2014 die Ausgaben für Wohnungsneubauten und Arbeiten im Gebäudebestand jedoch leicht zunehmen. Für 2015 ist dann mit einem Zuwachs von fast 2½% auf insgesamt 604 Mrd. Euro (in Preisen von 2012) zu rechnen. Für die drei Jahre bis 2015 ergäbe sich dadurch ein durchschnittliches jährliches Wachstum von knapp ½%.

In Italien büßte der Wohnungsbau in sechs Jahren ein Viertel seines Umfangs ein

Im Zeitraum 2013 bis 2015 dürfte der Wohnungsbau in den 19 Partnerländern recht unterschiedlich verlaufen. Während für Norwegen, Schweden, Dänemark und

Großbritannien durchschnittliche Anstiege von jeweils mehr als 2% p.a. prognostiziert werden, wird die Wohnungsbau nachfrage dagegen in sieben Ländern

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 Netzwerks. Die in diesem Beitrag präsentierten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 75. Euroconstruct-Konferenz, die am 14. Juni 2013 in Kopenhagen durchgeführt wurde. Die 76. Euroconstruct-Konferenz ist für den 29. November 2013 in Prag 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
Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2015 nach Ländern

Land	Wohnungsbau 2013 bis 2015: durchschnittl. prozentuale Veränderung p.a.	demogra- phische Effekte	Wohn- immobilien- preise	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	wirtschaftliche Aussichten	steuerliche Anreize bzw. Subventionen	Arbeits- markt	Haushalts- einkommen
Norwegen	4.7	++	0	0	+	0	+	++
Schweden	3.7	++	+	0	+	0	0	+
Dänemark	2.7	+	-	0	+	+	0	+
Großbritannien	2.7	+	0	+	+	+	0	0
Deutschland	1.6	++	0	++	+	0	++	+
Belgien	1.1	++	+	-	+	0	-	+
Polen	1.0	-	+	0	0	-	0	-
Österreich	0.6	++	+	-	+	0	+	-
Slowakei	0.6	+	0	-	0	0	-	-
Finnland	0.4	+	0	++	---	+	-	---
Niederlande	0.4	+	+	0	-	-	-	-
Irland	0.1	0	-	-	-	-	-	-
Schweiz	-0.2	++	+	++	+	0	+	0
Frankreich	-0.8	+	-	+	-	0	-	-
Ungarn	-1.1	---	+	-	---	-	-	---
Italien	-1.1	+	0	---	-	0	---	-
Tschechien	-4.2	0	+	0	-	-	0	-
Portugal	-5.4	---	-	---	---	---	---	---
Spanien	-6.3	---	---	-	---	---	---	---

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.

wohl abnehmen (vgl. Abb.1). In der Schweiz und Frankreich sollten die Rückgänge dabei eher überschaubar ausfallen, in Ungarn und Italien dürften die Einbußen – angesichts der deutlich ungünstigeren Rahmenbedingungen – jedoch jenseits der 1%-Marke liegen. In Italien hat sich die Wohnungsbaunachfrage 2012 zum sechsten Mal in Folge verringert. Seit 2007 ging der Umfang der Wohnungsbaumaßnahmen dort insgesamt um ein Viertel zurück. Für das laufende Jahr wird eine weitere Schrumpfung um gut 4½% erwartet, bevor 2014 eine Marktstabilisierung eintreten sollte. Dann dürfte nach zwei Rezessionsjahren auch die heimische Wirtschaft wieder wachsen.

Noch schlechter als in Italien wird sich der Wohnungsbau bis 2015 nur noch in Tschechien und den beiden Eurokrisenstaaten Portugal und Spanien entwickeln. In den beiden zuletzt genannten Ländern wirken die in Abbildung 1 aufgeführten Einflussfaktoren fast durchgängig »stark negativ« auf die Nachfrage im Wohnungsbausektor. Hier dürfte es demnach noch einige Zeit dauern, bis sich der Wohnungsbau spürbar beleben wird. Die großen wirtschaftlichen Probleme lasten schwer auf diesen beiden Ländern und begrenzen die Handlungsspielräume von Staat, Unternehmen, Bankensektor und Privatpersonen. Spanien hat dabei immer noch mit den Folgen der geplatzten Immobilienpreisblase zu kämpfen, insbesondere mit dem enormen Wohnungsleerstand. Nach Informationen der Europäischen Zentralbank haben die spanischen Wohnimmobilienpreise zwischen Sommer 2007 und Frühjahr 2013 zwar um insgesamt gut 36% nachgegeben, der Markt ist aber noch verunsichert.

Für die Jahre 2013 bis 2015 wirken die Rahmenbedingungen eher dämpfend auf die Wohnungsbaunachfrage

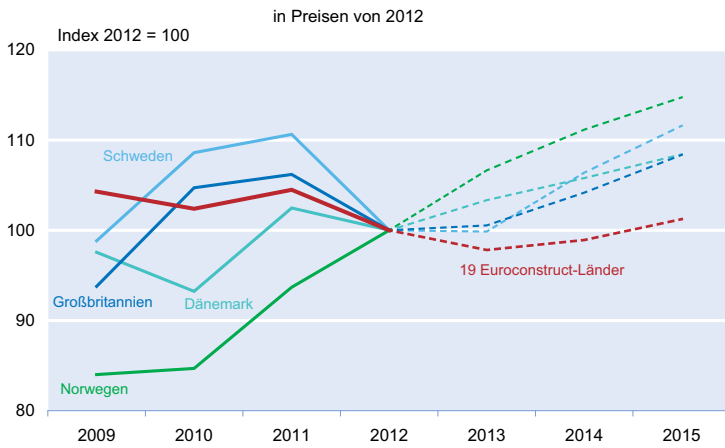
Nach Einschätzung der Euroconstruct-Experten dürften mittelfristig insbesondere von Seiten der Demographie, den Wohnimmobilienpreisen sowie – zumindest in einigen Ländern – den guten wirtschaftlichen Perspektiven positive Wirkungen auf den Wohnungsbau in Europa ausgehen. In rund der Hälfte der Euroconstruct-Länder werden diese drei Einflussfaktoren die Baunachfrage bis 2015 wohl stimulieren. Daneben heben die Experten etlicher Mitgliedsländer die sehr günstigen Finanzierungsbedingungen für Immobilitätskredite hervor.

Insgesamt sind die positiven Einflüsse leicht in der Unterzahl. So dürften in den Niederlanden, Irland, Frankreich, Ungarn, Italien, Tschechien, Portugal und Spanien die sieben in Abbildung 1 dargestellten Einflussgrößen überwiegend dämpfend auf die Wohnungsbauaktivitäten wirken. Eine rasche Erholung der Wohnungsbaunachfrage in Europa wird insbesondere durch die ungünstige Entwicklung der Haushaltseinkommen sowie der hohen Arbeitslosigkeit – vor allem unter jüngeren Erwerbspersonen – verhindert.

Bevölkerungswachstum stimuliert Wohnungsbau in Norwegen

Wie bereits oben aufgezeigt, dürfte der Wohnungsbau in den skandinavischen Ländern sowie in Großbritannien bis

Abb. 2
Wohnungsbautätigkeit in den Ländern mit den besten Wachstumsaussichten



Quelle: Euroconstruct.

2015 prozentual am stärksten zulegen (vgl. Abb. 2). Bemerkenswert ist vor allem die norwegische Wohnungsbautätigkeit, die sich bereits 2011 deutlich belebte. Und dieser Aufwärtstrend sollte sich in abgeschwächter Form bis 2015 fortsetzen. Neben der stabilen wirtschaftlichen Situation im ölreichen Norwegen ist diese Ausweitung der Wohnungsbauleistungen ganz wesentlich auf die verstärkte Zuwanderung und die zunehmende Urbanisierung zurückzuführen. Mit der aktuellen Produktion von Neubauwohnungen kann allerdings nicht einmal der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, der sich aus dem Bevölkerungswachstum ergibt, gedeckt werden.

In Schweden, Dänemark und Großbritannien sind die Auswirkungen der weiter schwelenden Eurokrise wesentlich kräftiger zu spüren als in Norwegen. Die Investoren agieren vorsichtiger. Im laufenden Jahr dürfte das Wirtschaftswachstum erneut vergleichsweise schwach bleiben. In Schweden war die Wohnungsbaunachfrage vergangenes Jahr stark rückläufig, nachdem die Immobilienpreise zwischenzeitlich nachgaben und die Banken die Bedingungen für die Vergabe von Wohnungsbaukrediten spürbar verschärft hatten. Dennoch dürfte ab 2014 die Wohnungsbautätigkeit wieder spürbar anziehen. Die enorme Zuwanderung führt zu einer stetig wachsenden Bevölkerung und verschärft damit die bereits vorherrschende Wohnungsknappheit. Angesichts der Parlamentswahlen 2014 steht die derzeitige Regierung deshalb unter Zugzwang. Eine Aufstockung der Fördermittel ist derzeit allerdings nicht in der Diskussion. Vermutlich wird vor allem die für kommendes Jahr erwartete Konjunkturbelebung dem Wohnungsbau einen neuen Schub geben.

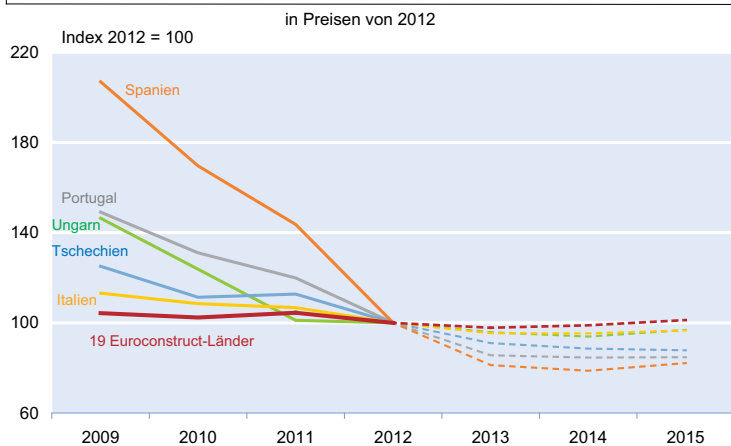
In Tschechien und Portugal lässt die Nachfragebelebung auf sich warten

In Spanien sind die Aussichten deutlich trüber. Allerdings gibt es erste Anzeichen für eine allmähliche Verbesserung der Situation. Trotz des weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Umfelds dürfte der spanische Wohnungsbau im Jahr 2015 zulegen (vgl. Abb. 3). Das prognostizierte Plus von rund 4½% relativiert sich jedoch, wenn man den jähen Absturz der Baunachfrage – insbesondere der Neubaunachfrage – in den vergangenen Jahren berücksichtigt. Immerhin erwartet das spanische Partnerinstitut mittelfristig eine leichte Erholung. Dasselbe gilt ebenso für die italienischen und ungarischen Partner des Netzwerks, die ebenfalls ein wenig Licht »am Ende des Tunnels« sehen. Für

die Wohnungsmärkte in Tschechien und Portugal können die zuständigen Experten dagegen keine Aufhellung der Perspektiven verkünden. Hier wird die Lage im Prognosezeitraum wohl sehr ernst bleiben, und die Marktakteure können sich lediglich mit der vermutlich bald eintretenden Bodenbildung trösten.

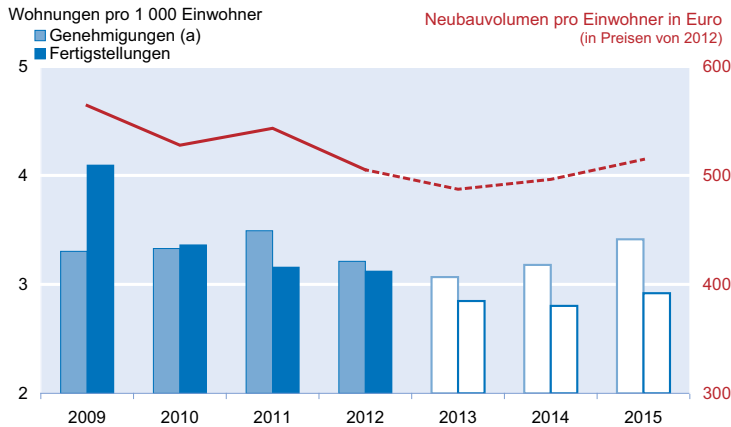
Erfreulich ist dagegen, dass Irland, das ebenfalls eine schwere Wohnungsbaukrise zu überstehen hatte, nicht in mehr im Kreise der »Sorgenkinder« auftaucht. Hier dürften die Wohnungsbauleistungen im nächsten Jahr nämlich um rund 5½% und 2015 sogar um ca. 10% zunehmen. Die Zuwächse sind dabei fast ausschließlich dem Neubaubereich zuzuordnen. 2014 wird wohl mit dem Bau von 5 500 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden begonnen. Dieses Jahr dürften es noch rund 2 000 Einheiten weniger sein. Im Mehrfamilienhausbau wird die Lage aber drama-

Abb. 3
Wohnungsbautätigkeit in den Ländern mit den schlechtesten Wachstumsaussichten



Quelle: Euroconstruct.

Abb. 4

Wohnungsneubau in Europa

(a) Für Großbritannien wurden Daten zu Baubeginnen verwendet.
Quelle: Euroconstruct.

**In diesem Jahr geben die
19 Partnerländer pro Einwohner
knapp 500 Euro für Wohnungs-
neubauten aus**

2013 dürfte in den 19 europäischen Mitgliedsländern mit insgesamt nur rund 3,1 Wohnungsgenehmigungen pro 1 000 Einwohner der niedrigste Wert der letzten Jahre erreicht werden (vgl. Abb. 4). Bis 2015 wird diese Quote dann voraussichtlich auf 3,4 Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner steigen. Mit einiger Verzögerung wird sich diese Entwicklung auch bei den Fertigstellungen niederschlagen. So dürften 2015 knapp drei Neubauwohnungen pro 1 000 Einwohner auf den Markt kommen. Zum Vergleich: Im Jahr 2009 waren es noch 4,1 Einheiten und in der Spitze des zurückliegenden Wohnungsbauboom kamen sogar 5,6 Fertigstellungen auf 1 000 Einwohner.

tisch bleiben. Mit den prognostizierten jeweils 500 Geschosswohnungen, die in den Jahren 2014 und 2015 voraussichtlich in Angriff genommen werden, findet der Bau von Mehrfamiliengebäuden im Prognosezeitraum quasi nicht mehr statt.

Die aufgrund der Zensus-Ergebnisse teilweise schon korrigierten Bevölkerungszahlen – im Jahr 2011 führten alle EU-Staaten eine Volkszählung durch – spielen in dieser Betrachtung übrigens eine untergeordnete Rolle. Die Ab-

Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2011 bis 2015

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2015/2011
	2011	2012	2013	2014	2015	
Belgien	46,4	42,1	43,3	42,0	41,8	- 9,9
Dänemark	12,0	14,0	10,0	12,0	13,0	8,3
Deutschland ^{b)}	161,2	176,6	205,0	225,0	240,0	48,9
Finnland	31,7	30,0	29,0	28,0	27,0	- 14,8
Frankreich	336,0	370,0	320,0	320,0	325,0	- 3,3
Großbritannien	135,0	134,5	126,0	128,0	138,0	2,3
Irland	6,5	4,5	4,5	5,5	7,0	7,7
Italien	158,8	134,3	121,5	108,3	108,3	- 31,8
Niederlande	57,7	50,0	49,5	48,5	53,5	- 7,3
Norwegen	20,0	26,3	30,2	33,0	35,0	74,6
Österreich	37,6	39,4	38,8	37,5	36,7	- 2,4
Portugal	31,0	23,0	16,1	10,5	7,8	- 74,7
Schweden	30,4	26,8	23,0	24,6	29,5	- 3,0
Schweiz	46,6	46,7	47,1	46,8	46,2	- 0,9
Spanien	167,9	120,2	60,0	40,0	50,0	- 70,2
Westeuropa (EC-15)	1 278,9	1 238,3	1 124,0	1 109,7	1 158,8	- 9,4
Polen	131,1	152,4	150,0	150,0	165,0	25,9
Slowakei	14,6	15,3	15,1	15,7	15,6	6,8
Tschechien	28,6	28,8	26,1	24,8	23,2	- 18,8
Ungarn	12,5	10,6	10,0	9,0	10,0	- 20,0
Osteuropa (EC-4)	186,8	207,1	201,2	199,5	213,8	14,5
Insgesamt	1 465,7	1 445,4	1 325,2	1 309,2	1 372,7	- 6,3

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude). – ^{b)} Amtlicher Wert für 2012.

Quelle: Euroconstruct.

weichungen von den fortgeschriebenen amtlichen Einwohnerzahlen liegen bei höchstens 2% und führen deshalb zu keinen wesentlichen Veränderungen der errechneten Quoten.

Die prognostizierte Belegung des Neubaus spiegelt sich auch im Neubauvolumen pro Kopf wider. 2013 dürften je Einwohner im Durchschnitt 487 Euro (in Preisen von 2012) in die Errichtung neuer Wohngebäude fließen. Bis 2015 wird sich dieser Wert auf schätzungsweise 515 Euro (in Preisen von 2012) erhöhen. Der Neubau profitiert dabei von der weiterhin hohen Nachfrage in den Ländern Nord- und Mitteleuropas. Darüber hinaus ist der Wohnungsneubau in Spanien und Irland mittlerweile auf ein extrem niedriges Niveau gesunken, welches nicht mehr spürbar unterschritten werden dürfte. Deshalb gehen die Experten dieser beiden Länder von einer moderaten Ausweitung der Neubautätigkeit aus. In den vergangenen Jahren sind in Spanien und Irland kaum noch neue Wohnungen auf den Markt gekommen. Dadurch hat sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage vielerorts wieder normalisiert.

Wohnungsfertigstellungen fallen 2014 mit 1,31 Mill. Einheiten auf den tiefsten Wert seit der Wende

In Irland wurden 2012 nur noch etwa 4 500 Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden erstellt. Für das laufende Jahr ist ein ähnlich niedriger Wert zu erwarten (vgl. Tab. 1). Bis 2015 werden sich die Fertigstellungen vermutlich auf rund 7 000 Wohneinheiten erhöhen. In Spanien dürfte sich zwar die Zahl der Wohnungsfertigstellungen von etwa 120 000 Einheiten im Jahr 2012 auf lediglich rund 60 000 Einheiten in diesem Jahr halbieren; hinzu kommt ein weiterer Rückgang 2014 auf 40 000 Wohnungen. 2015 wird jedoch wieder eine Zunahme bei den Neuerrichtungen (50 000 Einheiten) erfolgen. Bereits 2014 dürfte das spanische Neubauvolumen wieder um 5% zunehmen.

In Belgien, Italien, Portugal, Tschechien und der Slowakei lässt die Markterholung nach Einschätzung der jeweiligen Länderexperten allerdings auf sich warten. Dies ist einer der Gründe, warum die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in den 19 Euroconstruct-Ländern bis 2015 lediglich moderat auf rund 1,37 Mill. Einheiten ansteigen dürfte. Dieser Wert liegt zwar 3½% über der für das laufende Jahr prognostizierten Fertigstellungszahl, zugleich allerdings 5% unter dem Fertigstellungsergebnis des Jahres 2012.

Das deutsche Neubauvolumen hat in den Jahren seit 2010 dagegen erheblich zugelegt. Die derzeit überaus günstigen Rahmenbedingungen – niedrige Bauzinsen, gestiegene Zuwanderung, Flucht in Sachwerte – dürften hierzulande den Wohnungsneubau weiterhin stimulieren. 2015 werden voraussichtlich 240 000 Wohnungen fertiggestellt und damit rund 100 000 Wohnungen mehr als 2010.

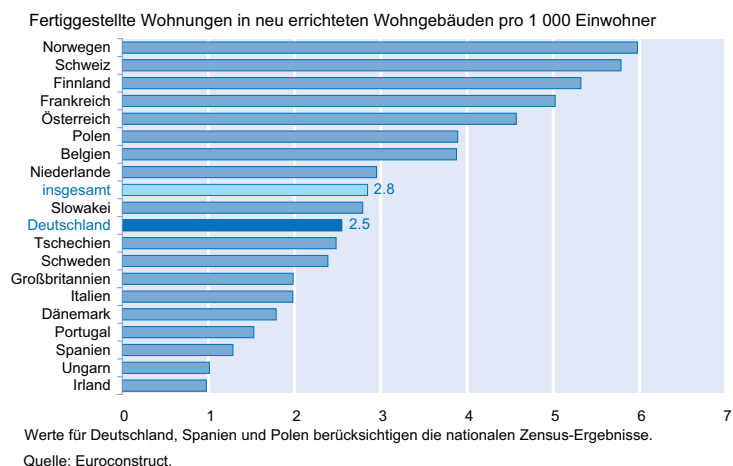
Deutsche Fertigstellungsquote liegt weiter unter dem europäischen Durchschnitt

Nach den kürzlich veröffentlichten Daten des Statistischen Bundesamtes wurden in Deutschland im vergangenen Jahr rund 176 500 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 15 500 Einheiten gegenüber 2011. Für dieses Jahr wird mit einem überaus kräftigen Anstieg um rund 28 500 Einheiten auf etwa 205 000 Neubauwohnungen gerechnet. Insgesamt bleiben die Aussichten für den Wohnungsneubau also positiv.

Im Vorfeld der kommenden Bundestagswahl wird auch über Vorschläge diskutiert, die die Neubaunachfrage spürbar beeinflussen könnten. Die Vergangenheit hat allerdings zur Genüge gezeigt, dass Wahlprogramme vor allem dazu da sind, Wahlen zu gewinnen und diese sich von der späteren Regierungsarbeit deutlich unterscheiden. So werden wohl einige Wahlkampfversprechen, die sich positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken könnten, nach dem 22. September in der Versenkung verschwinden, da sie zu kostspielig sind.

Bezogen auf die Bevölkerungszahl bedeuten die 176 500 Fertigstellungen im Jahr 2012, dass in Deutschland zuletzt 2,2 Wohnungen pro 1 000 Einwohner neu er-

**Abb. 5
Wohnungsfertigstellungen in Europa 2013**



richtet wurden. Im laufenden Jahr sollte diese Quote auf 2,5 Einheiten steigen (vgl. Abb. 5). Damit läge der hiesige Wohnungsneubau in seiner Intensität aber immer noch unter dem Durchschnitt für das gesamte Euroconstruct-Gebiet (2,8 Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner). Spitzenreiter mit Neubauquoten von nahezu sechs Wohneinheiten für 2013 sind Norwegen und die Schweiz. In der Schweiz stößt der Neubau – im Gegensatz zu Norwegen – allerdings schon an seine Grenzen. Hier dürfte nicht nur die bereits sehr hohe Auslastung der heimischen Bauwirtschaft, sondern auch der zunehmende Mangel an Bauland dämpfend auf die Neubaunachfrage wirken.

Am unteren Ende dieser Länderreihenfolge – mit Quoten von lediglich einer Wohnung pro 1 000 Einwohner – stehen Irland und Ungarn. Nur marginal „besser“ ist die Situation in Spanien und Portugal. Auch Dänemark dürfte dieses Jahr eine Quote von deutlich unter zwei Fertigstellungen je 1 000 Einwohner aufweisen. Diesen Wert erreichen hingegen Italien und Großbritannien. Auf die lange Frist gesehen ist erfahrungsgemäß eine Neubautintensität von 3,5 bis vier Wohnungsfertigstellungen pro 1 000 Einwohner »notwendig«, um den Gebäudebestand nicht zu stark altern zu lassen. Mit einer derartigen Neubautätigkeit kann zudem angemessen auf eine umfangreiche Zu- bzw. Binnenwanderung reagiert werden. In Deutschland dürfte die Fertigstellungsquote bis 2015 auf lediglich 2,9 Einheiten zulegen. Hier gibt es demnach ebenso »Nachholbedarf« wie in den zuvor erwähnten Ländern.

Literatur

Euroconstruct (2013a), *75th EUROCONSTRUCT Conference – Country Report. Copenhagen – 13 & 14 June 2013*, hrsg. Copenhagen Institute for Futures Studies, Kopenhagen.

Euroconstruct (2013a), *75th EUROCONSTRUCT Conference – Summary Report. Copenhagen – 13 & 14 June 2013*, hrsg. Copenhagen Institute for Futures Studies, Kopenhagen.