

Dorffmeister, Ludwig

Article

Europäischer Wohnungsbau: Moderat aufwärts: Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT- Winterkonferenz 2013

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

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

Suggested Citation: Dorffmeister, Ludwig (2014) : Europäischer Wohnungsbau: Moderat aufwärts: Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2013, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 67, Iss. 03, pp. 45-51

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/165384>

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.

Nach zwei Jahren mit rückläufigen Bauaktivitäten wird das europäische Wohnungsbauvolumen 2014 voraussichtlich wieder moderat zunehmen. So erwarten die Experten des EUROCONSTRUCT-Netzwerks¹ eine Ausweitung des Wohnungsbaus in den 19 Partnerländern um insgesamt fast 1½%. In den beiden Vorjahren waren die Bauleistungen preisbereinigt um mehr als 4% bzw. um gut 2% geschrumpft.

Die kräftige Belegung des Wohnungsneubaus in Deutschland – und einigen wenigen anderen europäischen Ländern – darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Europa derzeit nicht gerade günstig sind. In etlichen Ländern haben bereits – zum Teil extreme – Marktkorrekturen stattgefunden. Dennoch dürften die Wohnungsbauleistungen in sieben EUROCONSTRUCT-Partnerländern auch im laufenden Jahr noch rückläufig sein. Für Spanien und Tschechien ist sogar erneut mit kräftigen Einbußen zu rechnen.

Auch die Aussichten für die kommenden Jahre bleiben gedämpft. So wird die Wohnungsbaunachfrage 2015 und 2016 aller Voraussicht nach lediglich um gut 2% bzw. um knapp 2½% zulegen. In den Jahren 2008 bis 2013 war sie um insgesamt mehr als ein Viertel eingebrochen – die Neubaunachfrage sogar um 44%. Zu den Gründen der vielerorts schleppenden Entwicklung zählen die weiterhin sehr hohe Arbeitslosigkeit und die harten öffentlichen Sparmaßnahmen. Hinzu kommen vielfach die »Altlasten« der vorangegangenen Marktübertreibung: hohe private Verschuldung, eine angeschlagene Kreditwirtschaft sowie ein umfangreicher Wohnungsleerstand.

Im vergangenen Jahr sank der gesamte Wert der in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern erbrachten Bauleistungen auf 1 285 Mrd. Euro (in Preisen von 2012). Dies war das niedrigste Niveau seit 1993. Der Wohnungsbau hatte an dieser negativen Entwicklung einen bedeutenden Anteil. Mit 583 Mrd. Euro (in Preisen von 2012) erreichte auch er einen extrem niedrigen Wert, denn 2013 wurde nur etwas mehr in Wohnungsbauten investiert als bereits zu Beginn der 1990er Jahre. Bis zum Ende des Prognosezeitraums 2016 dürfte das Wohnungsbauvolumen

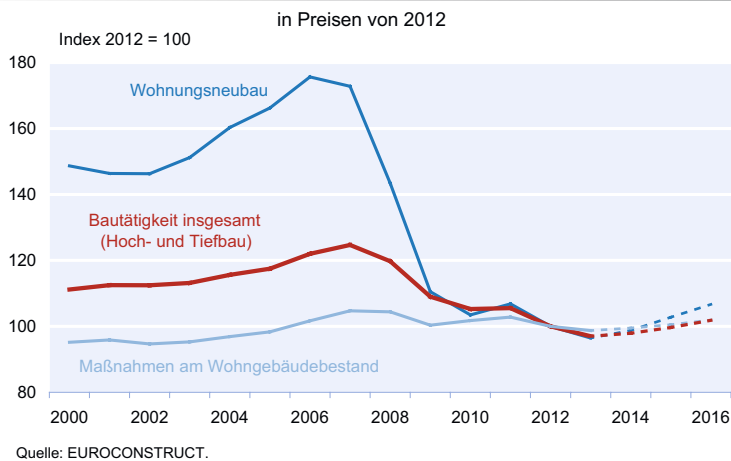
zwar auf nahezu 620 Mrd. Euro (in Preisen von 2012) wachsen, aber von vergangenen Höchstwerten noch weit entfernt bleiben. Zum Vergleich: In den Jahren 2006 und 2007 wurden im EUROCONSTRUCT-Gebiet Wohnungsbauleistungen in Höhe von jeweils mehr als 780 Mrd. Euro (in Preisen von 2012) nachgefragt.

Der Wohnungsneubau erholt sich nur allmählich

2008 und 2009 erfolgte im Wohnungsneubau ein jäher Absturz (vgl. Abb. 1). Erheblich gesunkene Zinsen – vorwiegend in den südeuropäischen Ländern – infolge der Euro-Einführung, ein – insbesondere in diesen Ländern – rasantes Wirtschaftswachstum, umfangreiche Zuwanderung und eine Reihe weiterer positiver Einflüsse hatten zuvor in weiten Teilen Europas zu stark überhitzten Wohnungsmärkten geführt. Spekulative Bauvorhaben nahmen immer weiter an Bedeutung zu, und die Neubauleistungen erreichten zum Teil ein aberwitzig hohes Niveau. Die internationale Finanzkrise setzte dann allerdings eine Kettenreaktion in Gang, in deren Verlauf nicht nur die Preisblasen auf den Wohnimmobilienmärkten platzten, sondern auch die Weltwirtschaft in eine schwere Krise geriet.

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 76. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 29. November 2013 in Prag durchgeführt wurde. Die 77. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 13. Juni 2014 in Oslo 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

Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zur gesamten Bautätigkeit in Europa

In nur wenigen Jahren ging die Nachfrage nach neu erstellten Wohnungen dramatisch zurück. Die Investitionen in den Wohngebäudebestand nahmen dagegen nur vorübergehend ab. Ihre Entwicklung verlief insgesamt wesentlich gleichmäßiger. Denn die existierenden Wohnungen mussten auch weiterhin instand gehalten und nicht aufschiebbare Reparaturen durchgeführt werden. Aufgrund fehlender Anlagealternativen und verhältnismäßig niedriger Bankzinsen entschieden sich auch viele Haushalte für eine (Teil-)Sanierung ihres Eigenheims. Die Aussicht auf eine langfristig geringere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen stützte überdies die Nachfrage nach energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Die mittelfristigen Prognosen für den Wohnungsbau sind im EUROCONSTRUCT-Gebiet aufwärts gerichtet. Der Neubaubereich dürfte dieses Jahr um etwa 2½% und in den nächsten beiden Jahren um jeweils rund 4% zulegen. Damit würde 2016 aber lediglich wieder das Niveau von 2011 erreicht werden. Der Umfang der Bestandsmaßnahmen dürfte bis 2016 in der Größenordnung von 1 bis 1½% jährlich steigen. Mit dann 367 Mrd. Euro (in Preisen von 2012) befände sich dieser Teilbereich nicht mehr weit entfernt von seinem bisherigen Höchstwert (377 Mrd. Euro; in Preisen von 2012).

Gestiegene Verschuldung engt finanzielle Spielräume der Privathaushalte spürbar ein

Ein wesentlicher Grund für die schleppende Erholung der Wohnungsbaunachfrage in etlichen Ländern ist die in den Jahren vor der Krise stark gestiegene private Verschuldung. Zum überwiegenden Teil waren hierfür der Bau bzw. der Erwerb einer Immobilie verantwortlich. Die Finanzierung von Autos oder anderen teuren Gebrauchsgütern hatte daran nur einen geringen Anteil.

In etlichen Ländern hatte eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien zu spürbaren »Wertsteigerungen« geführt. In ähnlichem Ausmaß erhöhte sich dadurch auch der Umfang der Kreditaufnahme durch die Immobilienkäufer. Angesichts eines nahezu konstanten Anstiegs der Immobilienpreise sowie günstiger Einkommensaussichten gewährten die Banken in vielen Ländern lange Zeit bereitwillig entsprechende Finanzierungen. Mit Ausbruch der Krise wurden jedoch viele Kreditnehmer arbeitslos, außerdem sank der Marktwert der meisten Immobilien erheblich.

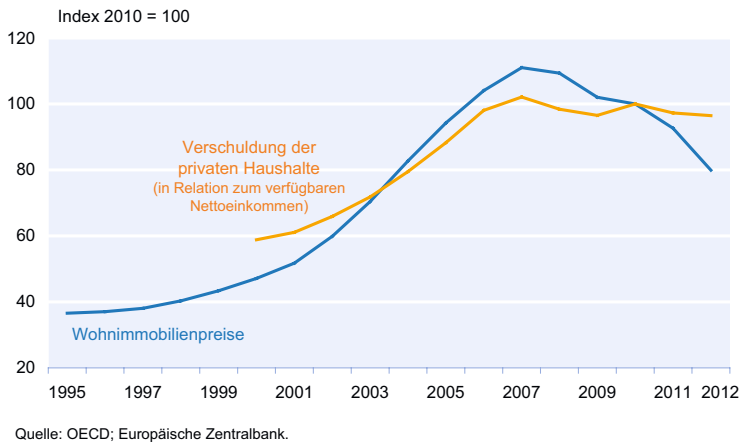
Nur wenige Banken hatten ausreichende Rückstellungen für etwaige Kreditausfälle vorgenommen. In Spanien setzten die Kreditgeber häufig auf eine Fristenverlängerung in Kombination mit vorübergehend geringeren Ratenzahlungen. Sie hofften dabei, dass nach dem Vorüberziehen der Krise die Schuldner ihre Hypothek wieder normal bedienen könnten. Dafür fielen bei den Kreditnehmern allerdings erst einmal zusätzliche Kosten in Form von Gebühren oder Strafzinsen an. Die wirtschaftliche Situation blieb jedoch weiterhin schlecht, und nach der »Schofrist« konnten viele Haushalte die vereinbarten Kreditraten immer noch nicht aufbringen. Die Zusatzkosten der Umschuldung hatten zudem meist einen Anstieg der Restschuld und damit höhere Raten als die ursprünglichen zur Folge.

Typisch für länger andauernde Wirtschaftskrisen ist, dass die Probleme mit Hypothekenkrediten erst mit größerer zeitlicher Verzögerung deutlich zunehmen. Lange Zeit versuchen nämlich die Eigentümer einer selbst bewohnten Immobilie in der Regel alles, um diese zu halten und eine Zwangsversteigerung zu vermeiden. Dieser Umstand birgt allerdings große Risiken für den Kreditsektor und kann zu einem erneuten Aufflammen der Krise führen.

In Spanien verharrt die private Verschuldung auf hohem Niveau ...

In Spanien entwickelten sich die Preise für Wohnimmobilien sowie die Verschuldung der Privathaushalte (bezogen auf das verfügbare Nettoeinkommen) seit der Jahrtausendwende sehr ähnlich. Seit 1997 nahmen die spanischen Wohnimmobilienpreise kontinuierlich zu, in den Jahren 2002 bis 2006 sogar jeweils zweistellig. Die Preiszuwächse währten bis einschließlich 2007. In diesem Jahr wurde dann auch der maximale Verschuldungswert der Privathaushalte erreicht (vgl. Abb. 2). Nach Berechnungen der OECD entsprechen die privaten Bruttoschulden – also ohne Berücksichtigung der gehaltenen Vermögenswerte – im Jahr 2007 in etwa dem Eineinhalbfachen des jährlichen verfügbaren Net-

Abb. 2
Private Verschuldung und Wohnimmobilienpreise in Spanien



toeinkommens aller privaten Haushalte in Spanien. Bis dahin hatten die Wohnungsfertigstellungen in Spanien auf beinahe 700 000 Einheiten zugenommen.

Während die Immobilienpreise danach deutlich sanken, verringerte sich das Verschuldungsniveau der privaten Haushalte zwischen 2007 und 2012 kaum (neuere Daten liegen nicht vor). Der Schuldenabbau kam nur langsam voran, gleichzeitig gingen die verfügbaren Einkommen aufgrund der Wirtschaftskrise und einer gestiegenen Steuer- und Abgabenlast zurück. Gemäß den bislang zur Verfügung stehenden Informationen der Europäischen Zentralbank sanken die spanischen Wohnimmobilienpreise 2013 wohl weiter, wengleich die Preise im zweiten und dritten Quartal lediglich stagnierten. Nicht selten übersteigt die ausstehende Kreditsumme inzwischen den Marktwert der damit erworbenen Immobilie.

... in Irland verläuft die Entwicklung ähnlich

Ähnlich wie in Spanien verlief die Entwicklung in Irland. Hier legten allerdings die Wohnimmobilienpreise sowie die Wohnbautätigkeit bis zur Finanzkrise sogar noch stärker zu. Wohingegen Spanien in der Boomphase Fertigstellungsraten von durchschnittlich rund 15 Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner verzeichnete, waren es in Irland sogar um die 20 Einheiten. In Deutschland erreichte diese Quote im Zeitraum 2004 bis 2007 dagegen nur einen Durchschnittswert von etwa 2½.

Im Vergleich zu Spanien gingen die irischen Wohnimmobilienpreise seit 2007 wesentlich stärker zurück. Die oben beschriebene Vorgehensweise der spanischen Banken im

Falle notleidender Hypothekenkredite hat wohl erheblich dazu beigetragen, dass sich die Immobilienpreise dort noch einige Zeit auf einem weiterhin hohen Niveau hielten. Erst 2011 und 2012 haben die Preise dort kräftiger nachgegeben – als die Zahlungsunfähigkeit zahlreicher Schuldner offen zu Tage trat. Viele der betroffenen Wohnungen wurden daraufhin zum Verkauf angeboten oder zwangsversteigert, wodurch die Marktpreise deutlich sanken. Auch in Irland hat sich die private Verschuldung seit dem Jahr 2007 kaum reduziert (vgl. Abb. 3). Nach Informationen der OECD betrug sie 2012 nahezu das Zweieinhalbfache des jährlichen verfügbaren Nettoeinkommens der irischen Haushalte.

Dramatische Auswirkungen der Deregulierung des Hypothekenmarkts in den Niederlanden

In den Niederlanden ist die private Verschuldung – im Gegensatz zu Spanien und Irland – bis zum Jahr 2012 weiter gestiegen (vgl. Abb. 4). Während die Verschuldung der niederländischen Privathaushalte seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich zugenommen hat, erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise lediglich bis einschließlich 2008.

Im letzten Jahrzehnt des vergangenen Jahrhunderts erfuhr der niederländische Hypothekenmarkt eine spürbare Deregulierung. Die Banken konnten nicht nur wesentlich höhere Darlehen gewähren, sondern auch neuartige Finanzprodukte anbieten. So wurden beispielsweise Hypotheken mit einer 30-jährigen Laufzeit »populär«, die lediglich Zinszahlungen, aber keinerlei Tilgung erforderten. Dies war deshalb so attraktiv, da Zinsen auf Wohnungskredite über einen Zeitraum von maximal 30 Jahren vollständig von der Steuer abgesetzt

Abb. 3
Private Verschuldung und Wohnimmobilienpreise in Irland

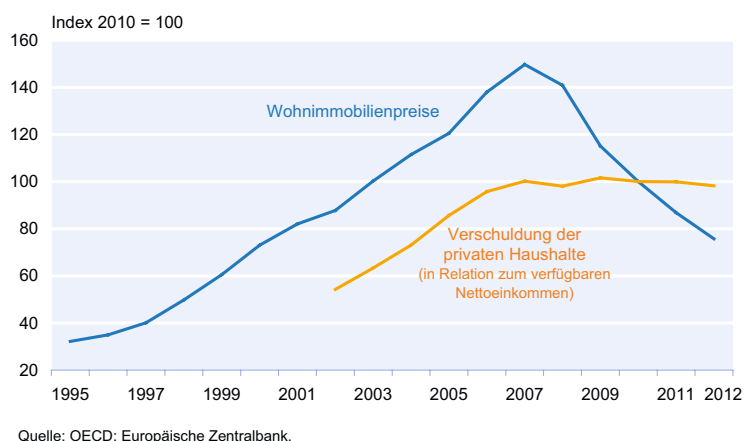
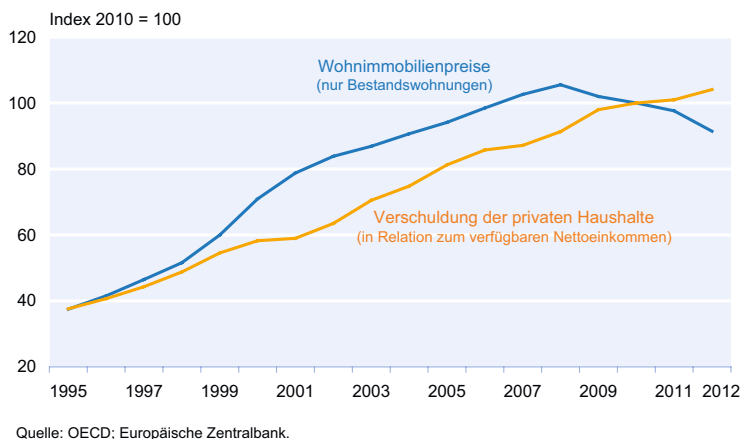


Abb. 4

Private Verschuldung und Wohnimmobilienpreise in den Niederlanden

werden konnten. Aufgrund der neuen Freiheiten bei der Darlehenshöhe wurden zudem häufig Vollfinanzierungen abgeschlossen, die nicht nur den gesamten Kaufpreis der Immobilie, sondern auch noch alle Nebenkosten beinhalteten.

Die Immobilienkäufer konnten also fortan wesentlich höhere Kredite in Anspruch nehmen, die sie – wenn sie sich für derlei Verträge entschieden – lange Zeit nicht zurückzahlen mussten. Gleichzeitig wurden sie auch noch vom Staat bei der Zinszahlung unterstützt. Diese neuen Rahmenbedingungen befeuerten Wohnimmobilienpreise und Bautätigkeit in den Niederlanden gleichermaßen, trieben aber auch die Privatverschuldung rasant nach oben, da die Kredite häufig nicht mehr kontinuierlich getilgt wurden. 2012 erreichte die Bruttoschuld – also ohne Beachtung von Geld- oder Sachvermögen – ein Niveau, das mehr als das Dreifache des jährlichen verfügbaren Nettoeinkommens aller niederländischen Haushalte entspricht. Damit haben die Niederländer im internationalen Vergleich enorm hohe Bruttoschulden angehäuft. Die OECD-Veröffentlichungen weisen darüber hinaus nur noch ein weiteres europäisches Land mit einer ähnlich hohen Privatverschuldung aus. So waren in Dänemark ebenfalls tilgungsfreie Kreditverträge (Tilgungszahlungen zumeist erst nach den ersten zehn Jahren) über lange Zeit »in Mode«.

Nach den Daten der Europäischen Zentralbank sind die Preise für Bestandswohnungen in den Niederlanden seit Ende 2008 rückläufig. Obwohl die Finanzkrise wesentlich weniger dramatisch verlief als in Irland oder Spanien, dürften die Preise 2013 bereits das fünfte Mal in Folge gesunken sein.

Mittlerweile wurde der Hypothekensektor in den Niederlanden wieder stärker reguliert. So kommen die Zinszahlungen für Kredite nur noch dann in den Genuss der steuerlichen Begünstigung, wenn der aufgenommene Betrag planmäßig nach spätestens 30 Jahren vollständig zurückgezahlt wird. Diese Regelung gilt jedoch lediglich für neu abgeschlossene

ne Kreditverträge; alle Schuldner mit älteren Hypothekenkrediten profitieren weiterhin vom Steuerabzug, egal welcher Zeitraum für die Tilgung veranschlagt wurde. Allerdings wird für alle Kredite (Neu- und Altverträge) der für den Steuerabzug herangezogene maximale Steuersatz in den nächsten fast 30 Jahren sukzessive verringert (um 0,5 Prozentpunkte pro Jahr). In Zeiten großer öffentlicher Finanznöte ist der Ausfall von Steuereinnahmen besonders schmerzhaft. So hatte der niederländische Staat zwischen 2009 und 2011 aufgrund der Begünstigung der Hypothekenzinsen jährliche Steuerausfälle in Höhe von rund 12 Mrd. Euro zu beklagen.

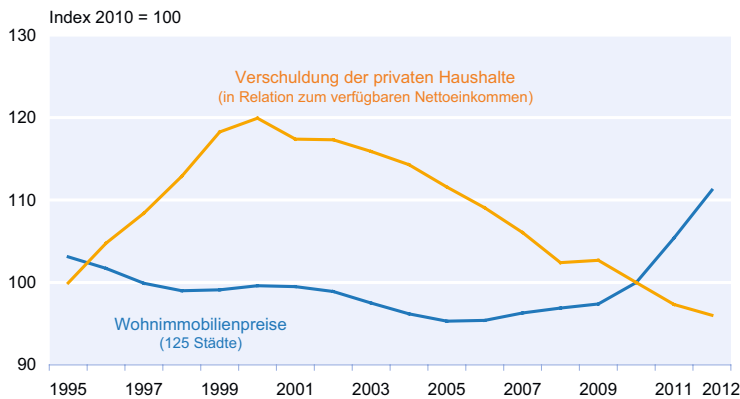
Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit neuen Vertragsabschlüssen die Möglichkeiten tilgungsfreier Kreditaufnahme deutlich begrenzt und die steuerliche Absetzbarkeit der dabei anfallenden Zinszahlungen gestrichen. Und auch die maximale Darlehenshöhe wird in den kommenden Jahren allmählich auf 100% des Kaufpreises der Immobilien abgeschmolzen. Die Anreize, in den Wohnungsmarkt zu investieren, haben sich dadurch sicherlich nicht verbessert, aber zumindest entgegen dem Staat nunmehr weniger Steuereinnahmen. Die mittlerweile aufgelaufene immense Verschuldung hat die Handlungsspielräume der privaten Haushalte spürbar eingeschränkt. Dies und die weiter rückläufigen Immobilienpreise verunsichern viele potenzielle Immobilienkäufer. Es überrascht daher nicht, dass in den Niederlanden im laufenden Jahr etwa 44% weniger Wohnungen fertiggestellt werden dürften als noch 2009.

Steigende Immobilienpreise in Deutschland bei sinkender privater Verschuldung

In Deutschland hat die Neubautätigkeit hingegen in den vergangenen Jahren erheblich angezogen. Infolge der Krise in zahlreichen europäischen Ländern strömt seit einiger Zeit nicht nur vermehrt Kapital zu uns, auch Arbeitskräfte aller Alters- und Ausbildungsklassen kommen nach Deutschland, um hier arbeiten zu können. Die niedrigen Hypotheken-, aber auch die von den Banken angebotenen Anlagezinsen ließ die Attraktivität von Engagements in Wohnimmobilien stark steigen. Allerdings sind nicht nur Investoren auf der Suche nach geeigneten Immobilien. Auch die Einwanderer, deren Zahl im vergangenen Jahr weiter zugenommen hat, halten nach Wohnungen Ausschau, die zur Vermietung oder zum Erwerb angeboten werden.

Im Jahr 2012 lag die Verschuldung der deutschen Privathaushalte in Bezug auf das verfügbare Nettoeinkommen klar

Abb. 5
Private Verschuldung und Wohnimmobilienpreise in Deutschland



Quelle: OECD; Berechnungen der Deutschen Bundesbank nach Angaben der BulwienGesa AG.

unter der 100%-Marke. Trotz steigender Wohnimmobilienpreise und verstärkter Wohnungsnachfrage sind die relativen Bruttoschulden weiter rückläufig (vgl. Abb. 5). Hierbei spielt eine wesentliche Rolle, dass vielfach Sparkapital aus anderen Anlageformen in Immobilien umgeschichtet wurde und deshalb weniger Schulden aufgenommen werden mussten. Auch sind die deutschen Reallöhne in den Jahren 2010 bis 2012 spürbar gestiegen. Der Rückgang der Privatverschuldung zwischen 2001 und 2008 ist vorwiegend auf das nachlassende Interesse der Deutschen an der eigenen Wohnimmobilie zurückzuführen. Seit damals hat sich allerdings einiges geändert. Die verhältnismäßig geringe Verschuldung der Privathaushalte ist sicherlich ein positiver Einflussfaktor, wenn es um die Entwicklung der Wohnungsbaunachfrage in den kommenden Jahren geht.

Demographische und wirtschaftliche Einflüsse befeuern die Wohnbautätigkeit in den nächsten Jahren

Neben dem Grad der Privatverschuldung sind für die zukünftige Wohnungsbautätigkeit noch eine Reihe weiterer Einflussgrößen von Bedeutung. In Bezug auf die Entwicklung in den Jahren bis 2016 dürften demographische Effekte die Wohnungsbauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet am meisten stimulieren. In sieben der 19 Partnerländer wird der Wohnungsbau durch Zuwanderung, Binnenwanderung oder andere demographische Effekte wohl positiv, in sechs Ländern voraussichtlich sogar stark positiv beeinflusst werden (vgl. Abb. 6).

Weitere Impulse für eine zunehmende Wohnungsbaunachfrage in der mittleren Frist

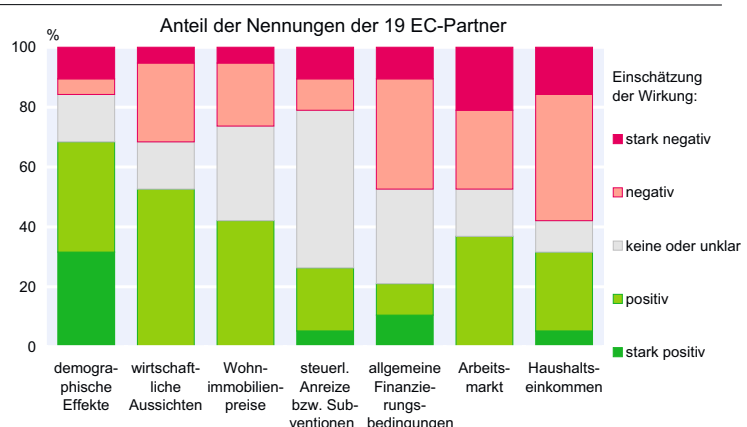
dürften von den günstigen wirtschaftlichen Perspektiven ausgehen. Zehn der 19 Länderexperten erwarten hierdurch positive Auswirkungen. Steigende oder sich zumindest wieder stabilisierende Wohnimmobilienpreise dürften in acht der 19 Partnerländer positive Effekte auf die Wohnbauaktivitäten haben. Dagegen lähmen in einigen Ländern die nach wie vor ungünstigen Finanzierungsbedingungen, die hohe Arbeitslosigkeit sowie eine unbefriedigende Entwicklung der Haushaltseinkommen die Wohnungsbaunachfrage. Insgesamt betrachtet, bleiben vor allem in Spanien und Portugal die Rahmenbedingungen vorerst sehr ungünstig. Dennoch dürfte auch in diesen Ländern das Wohnungsbauvolumen ab 2015 wieder leicht zunehmen.

Deutsche Fertigstellungsquote nur leicht unterdurchschnittlich

In diesem Jahr dürften die Wohnungsbauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet insgesamt um nahezu 1½%, die Neubauleistungen jedoch um sogar um fast 2½% zulegen. Die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden wird 2014 aller Voraussicht nach um rund 60 000 Einheiten auf gut 1,5 Mill. Wohnungen wachsen. 2013 war dagegen erneut ein Rückgang zu verzeichnen.

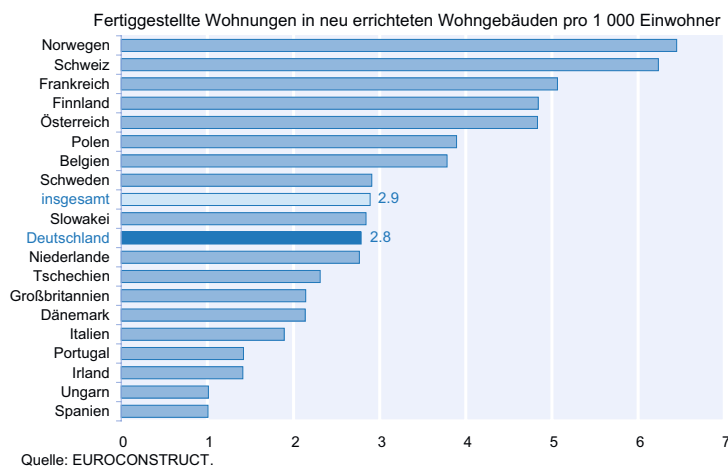
In den 19 Mitgliedsländern dürften 2014 im Durchschnitt 2,9 Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt werden. Durch die in den vergangenen Jahren kräftig ausgeweitete Neubautätigkeit erreicht Deutschland mit einer Quote von 2,8 Wohnungen nun beinahe den europäischen Durch-

Abb. 6
Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2016



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

Abb. 7

Wohnungsfertigstellungen in Europa 2014

schnittswert (vgl. Abb. 7). Mittlerweile wurde die Niederlande überholt, dafür musste Schweden »vorbeigelassen« werden, wo die Fertigstellungen dieses Jahr wohl noch deutlicher zulegen werden.

Während Norwegen und die Schweiz mit Quoten von mehr als sechs Wohnungsfertigstellungen pro 1 000 Einwohner »voranmarschieren«, müssen Italien, Portugal, Irland, Ungarn und Spanien mit Fertigstellungsquoten von weniger als zwei Einheiten pro 1 000 Einwohner Vorlieb nehmen. Die Quoten für Ungarn und Spanien sind dabei mit jeweils rund

einer Neubauwohnung pro 1 000 Einwohner extrem niedrig und lassen darauf schließen, dass hier derzeit kaum noch Wohnungsneubau betrieben wird.

Britische Regierung setzt auf Stimulierung der Wohnungsnachfrage

In Spanien dürften für die gut 45 Mill. Einwohner 2014 nur noch rund 47 000 neue Wohnungen entstehen (vgl. Tab. 1). Und in Ungarn werden dieses Jahr wohl nur etwa 10 000 Neubauwohnungen für die knapp 10 Mill. Ungarn errichtet. In Deutschland wird die Fertigstellungszahl dagegen voraussichtlich um 20 000 Einheiten auf etwa 225 000 Wohnungen ausgeweitet. Auch in Großbritannien dürften in diesem Jahr die

Fertigstellungen spürbar zunehmen. Dort hat das Wirtschaftswachstum aufgrund höherer Konsumausgaben zuletzt wieder kräftig zulegt. Wie nachhaltig diese konjunkturelle Belebung sein wird, bleibt allerdings fraglich.

Der Hauptgrund für die Belebung der Wohnungsbaunachfrage in Großbritannien ist das staatliche Wohnungsmarktprogramm »Help to Buy«. Dieses beinhaltet zwei unterschiedliche Fördermaßnahmen und richtet sich grundsätzlich an Selbstnutzer. Bei der »Equity-Loan«-Variante erhält

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2012 bis 2016

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung
	2012	2013	2014	2015	2016	in %
Belgien	42,1	43,5	42,5	42,5	42,3	0,5
Dänemark	14,5	10,0	12,0	13,0	14,0	- 3,4
Deutschland	176,6	205,0	225,0	240,0	255,0	44,4
Finnland	31,4	29,0	26,5	25,0	25,5	- 18,8
Frankreich	360,0	345,0	325,0	325,0	330,0	- 8,3
Großbritannien	136,2	126,0	137,0	147,0	147,0	7,9
Irland	5,0	4,5	6,5	9,0	12,0	140,3
Italien	133,9	122,7	113,7	113,6	113,8	- 15,1
Niederlande	52,0	49,5	46,5	48,5	53,5	2,9
Norwegen	26,3	31,0	33,0	35,0	36,0	37,1
Österreich	40,1	40,0	41,0	42,1	41,4	3,2
Portugal	27,8	19,9	14,7	11,1	8,6	- 69,0
Schweden	27,0	24,3	28,4	30,0	31,6	16,8
Schweiz	41,6	48,5	50,9	51,7	51,9	25,0
Spanien	120,2	71,5	47,0	45,0	50,0	- 58,4
Westeuropa (EC-15)	1 234,7	1 170,5	1 149,8	1 178,4	1 212,6	- 1,8
Polen	152,4	150,0	150,0	162,0	165,0	8,3
Slowakei	15,3	15,1	15,4	16,3	16,1	5,2
Tschechien	29,4	25,9	24,3	22,3	20,4	- 30,6
Ungarn	10,6	8,0	10,0	11,0	12,0	13,2
Osteuropa (EC-4)	207,7	199,0	199,7	211,6	213,5	2,8
Insgesamt	1 442,4	1 369,5	1 349,5	1 390,0	1 426,1	- 1,1

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

der Immobilienkäufer einen in den ersten fünf Jahren zinsfreien staatlichen Kredit von bis zu 20% des Kaufpreises für ein neu errichtetes Haus bzw. Wohnung. Die Immobilie darf dabei maximal rund 720 000 Euro kosten.

Die Maßnahme mit dem Namen »Mortgage Guarantee«, zielt dagegen auf eine staatliche Garantie für Kredite auf neu errichtete oder bestehende Wohnbauten ab. Bringt der Immobilienerwerber nur einen Eigenanteil zwischen 5 und 20% des Kaufpreises (maximal rund 720 000 Euro) auf, so kann sich der Kreditgeber um eine staatliche Garantie bemühen, die zwar weitere Kosten nach sich zieht, aber sein Risiko spürbar reduziert.

Das »Help-to-Buy«-Programm der britischen Regierung zielt also einerseits darauf ab, den Immobilienerwerb für Interessenten erschwinglicher zu machen, ohne dass die Preise dafür sinken müssen. Andererseits steigen die Chancen auf einen möglichen Immobilienerwerb für diejenigen, die im schlimmsten Fall lediglich 5% an Eigenkapital mitbringen. Im Vordergrund steht somit die Stimulierung der Wohnungsnachfrage und nicht die in einigen Regionen dringend erforderliche Vergrößerung des Wohnungsangebotes, die allein die hohen Miet- und Kaufpreise reduzieren oder dämpfen würde. Der Wohnungsneubau dürfte in Großbritannien mittelfristig nur unterproportional stark zulegen. Kritiker der neuen Fördermaßnahmen befürchten sogar die Entstehung einer neuen Immobilienpreisblase, da die Käufer nun – unter anderem – höhere Kreditbeträge schultern könnten.

Bisher wurde das Programm »Help to Buy« von den Marktakteuren gut angenommen. Gleichzeitig sind die Wohnimmobilienpreise in Großbritannien im zweiten und dritten Quartal 2013 merklich gestiegen. Würde sich diese Entwicklung fortsetzen, so dürfte auch die Bruttoverschuldung der Privathaushalte, die seit 2007 spürbar rückläufig war, in den nächsten Jahren wieder sichtlich zunehmen. 2012 betrug sie – nach OECD-Angaben – das Eineinhalbfache des verfügbaren Nettoeinkommens aller britischen Haushalte.

Literatur

EUROCONSTRUCT (2013a), 76th *EUROCONSTRUCT Conference – Prague*, November 2013. Country Report. hrsg. ÚRS Praha, Prag.

EUROCONSTRUCT (2013b), 76th *EUROCONSTRUCT Conference – Prague*, November 2013. Summary Report. hrsg. ÚRS Praha, Prag.