

Dorffmeister, Ludwig

Article

Weiterhin gedämpfte Baunachfrage in Europa

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

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

Suggested Citation: Dorffmeister, Ludwig (2014) : Weiterhin gedämpfte Baunachfrage in Europa, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 67, Iss. 14, pp. 47-53

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/165457>

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 einem Rückgang der europäischen Bauleistungen in den Jahren 2012 und 2013 von insgesamt rund 8% erwarten die Bauexperten des EUROCONSTRUCT-Netzwerks¹ für das laufende Jahr eine leichte Belebung. So dürfte das Bauvolumen in den 19 Partnerländern um fast 1½% wachsen. Diese – wenn auch nur verhalten – positive Entwicklung wird sich den Prognosen nach bis 2016 fortsetzen. Der jeweilige Anstieg in den Jahren 2015 und 2016 dürfte dabei nur geringfügig über der 2%-Marke liegen.

Der Wohnungsbau wird im Zeitraum 2014 bis 2016 wohl am stärksten zulegen. In diesen drei Jahren dürften die Wohnungsbauleistungen um insgesamt rund 6% zunehmen. Ähnlich positiv wird sich der Tiefbau entwickeln (knapp 6%). Der Nichtwohnhochbau, der von der Baunachfrage der Unternehmen dominiert wird, dürfte hingegen deutlich schwächer wachsen (rund 4½%).

Auch wenn sich die wirtschaftliche Lage im EUROCONSTRUCT-Gebiet mittlerweile spürbar verbessert hat, bleibt die Situation insgesamt schwierig. In etlichen Ländern hat sich die Bereitschaft der Privathaushalte, der Unternehmen und der öffentlichen Entscheidungsträger, in Neubauten oder in die Erhaltung bestehender Bauwerke zu investieren, nämlich nicht grundlegend verändert. Dies hängt vorwiegend mit den weiterhin eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten zusammen.

In diesem Jahr wird der Umfang der Baumaßnahmen in den 19 Mitgliedsländern der EUROCONSTRUCT-Gruppe um nahezu 1½% auf 1,31 Bill. Euro (in Preisen von 2013) zunehmen. Vor einem halben Jahr wurde noch mit einem Zuwachs von knapp 1% gerechnet. Auch der Wert für das abgelaufene Jahr wurde etwas nach oben korrigiert. So sind die Bauleistungen 2013 nicht um 3%, sondern »lediglich« um 2,7% zurückgegangen.

Bemerkenswert ist, dass gerade für Länder wie Portugal oder Spanien die Prognosen für die Jahre 2014 bis 2016 angehoben wurden. Positiv zu erwähnen sind dabei auch Polen, die Slowakei und Großbritannien. Im Gegensatz dazu hat die Zuversicht für den ungarischen Markt spürbar nachgelassen. Und auch für Dänemark wurden die Prognosewerte deutlich abwärts korrigiert.

Neustart auf niedrigem Niveau

Der langfristige Vergleich zeigt, dass trotz des Wachstums von insgesamt rund 5½% im Zeitraum 2014 bis 2016 der Umfang der europäischen Bauleistungen am Ende des Prognosehorizonts noch unterhalb des Niveaus von 1998 liegen dürfte (vgl. Abb. 1). Damals summierten sich die Baumaßnahmen auf 1,39 Bill. Euro. Bis zum Jahr 2016 steigt das Bauvolumen laut den Prognosen dagegen auf lediglich

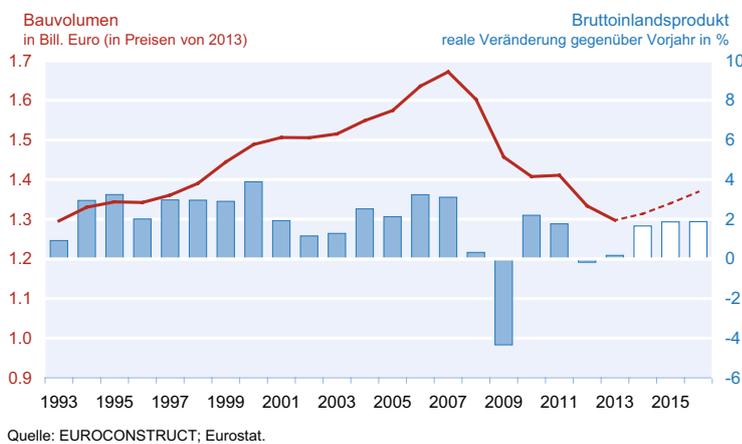
1,37 Bill. Euro (jeweils in Preisen von 2013). Im vergangenen Jahr fielen die Bauausgaben sogar auf ein Zwanzigjährestief. In der aktuellen Situation kann also durchaus von einem »Neustart« gesprochen werden.

In der Spitze erreichten die Bauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet einen Umfang von 1,67 Bill. Euro (in Preisen von 2013). Diesem Rekordjahr 2007 gingen zahlreiche nachfragestimulierende Entwicklungen voran. So führte die Einführung des Euro in etlichen Ländern zu erheblichen niedrigeren Zinsen. Bereits die politische Einigung, die viele Jahre vor der Bargeldausgabe erfolgte, hatte kurzfristig

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 77. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 13. Juni 2014 in Oslo durchgeführt wurde. Die 78. EUROCONSTRUCT-Konferenz findet am 19. November 2014 in Mailand statt. 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

Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum in Europa



große Auswirkungen auf das jeweilige Zinsniveau. Hinzu kamen bis 2007 vielerorts ein fulminanter Wirtschaftsaufschwung, eine hohe Zuwanderung, eine ausgeprägte Inflation (Flucht in Immobilien!), eine umfangreiche staatliche Bauförderung, eine gestiegene Nachfrage nach Ferien- bzw. Zweitimmobilien und enorme Infrastrukturinvestitionen unter Inanspruchnahme europäischer Entwicklungsfonds, aber unter anderem auch eine nachlässige Kreditvergabe seitens der Banken sowie erhebliche Zuwächse bei den Immobilienpreisen, die zur Spekulation einluden. Einige Länder konzentrierten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten zu stark auf den Bau- und Immobiliensektor und vernachlässigten dadurch andere wichtige Wirtschaftszweige.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise führte zusammen mit der Euro-Schuldenkrise zu einem dramatischen Einbruch der Bauleistungen (- 22% innerhalb von sechs Jahren), der in den einzelnen Ländern allerdings unterschiedlich stark zu spüren war. Einige Länder profitierten sogar von der Krise ihrer europäischen Nachbarn, da sie ihrerseits als wirtschaftlich stabile Volkswirtschaften und »sichere Häfen« wahrgenommen wurden. Hierzu zählten etwa Deutschland, die Schweiz oder auch Norwegen. Diese Länder wurden zu einem begehrten Ziel von Anlagekapital, das wiederum nicht selten in Bauten investiert wurde und daher auch die dortige Baunachfrage stimulierte. Der tiefe Fall der europäischen Bauwirtschaft konnte damit jedoch nicht verhindert werden.

Verhaltene Ausweitung der Bauaktivitäten

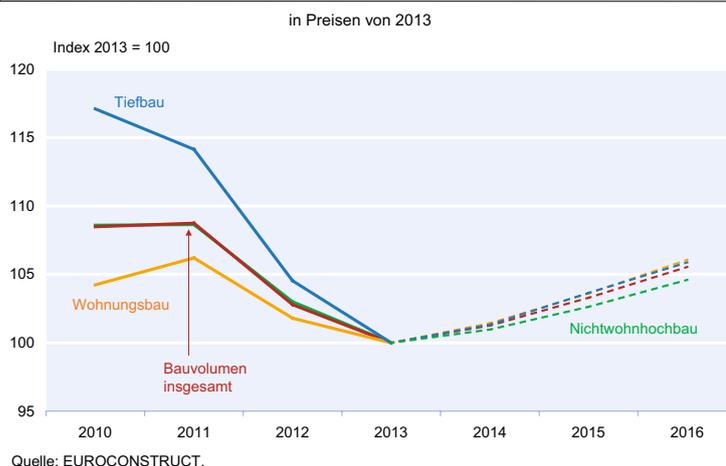
Mit anhaltender Dauer der europäischen Wirtschaftskrise wanderten – auf der Suche

nach Arbeit – immer mehr Menschen aus den Krisenländern in die wirtschaftlich florierenden Regionen ab. In Baden-Württemberg und Bayern beispielsweise lag die offizielle Arbeitslosenquote zuletzt bei unter 4%. Die Zuwanderer steuern insbesondere die Ballungsgebiete an und heizen mit ihrer zusätzlichen Wohnraumnachfrage die dortige Wohnungsbautätigkeit an. Nach Deutschland kommen weiterhin vor allem Osteuropäer, mittlerweile aber auch immer mehr Menschen aus den südlichen Krisenstaaten.

Unter den drei Baubereichen hatte der europäische Wohnungsbau in den Jahren nach 2007 die größte Korrektur zu verkraften. Hier fanden bis zur internationalen Finanzkrise allerdings auch die augenfälligsten Marktüberreibungen statt. Dieser Umstand trägt wohl auch dazu bei, dass sich der Wohnungsbau bis 2016 am positivsten entwickeln wird. Im übernächsten Jahr dürften die Wohnungsbauleistungen sogar wieder fast das Niveau des Jahres 2011 erreichen (vgl. Abb. 2).

Im Nichtwohnbau (Hochbau bzw. Tiefbau) geht die Erholung – bezogen auf das Jahr 2011 – wesentlich schleppender voran. Während im Wohnungssektor das niedrige Zinsniveau, die europäische Binnenwanderung, die fortschreitende Urbanisierung und die sehr schwache Neubautätigkeit der vergangenen Jahre die Baunachfrage spürbar stimulieren, leidet etwa der Tiefbau unter der weiter kritischen Haushaltssituation der öffentlichen Hand. Der Nichtwohnhochbau wird dagegen vielerorts von der anhaltend schwachen Kapazitätsauslastung und unbefriedigenden Gewinnsituation der Unternehmen gebremst. Zudem leidet die gewerbliche Investitionstätigkeit unter der restriktiven Kreditvergabe der Banken. Im Wohnungsbau haben die verbesserten Rah-

Abb. 2 **Bauvolumen in Europa nach Teilbereichen**



menbedingungen zur Folge, dass der Neubereich in den kommenden beiden Jahren voraussichtlich um jeweils rund 4% zu liegen wird. Auch wenn der Wohnungsbau insgesamt bereits einen Schritt weiter zu sein scheint als der Nichtwohnbau, so ist jedoch auch hier mittelfristig kein allzu starkes Wachstum zu erwarten.

Der Bau neuer Lagergebäude profitiert vom wachsenden Online-Handel

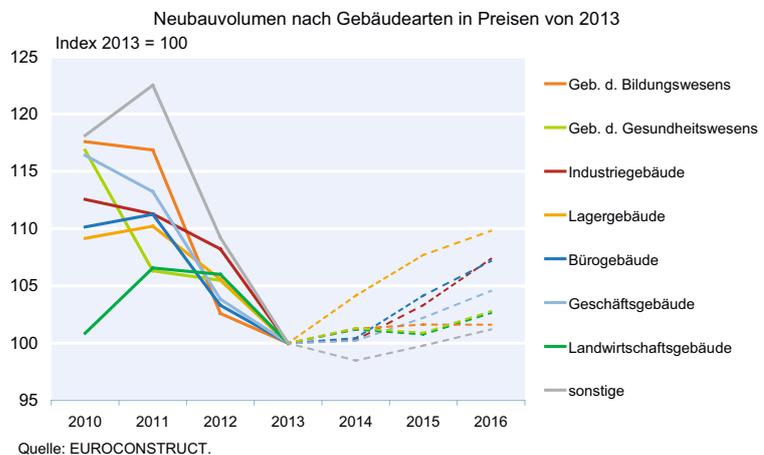
Immerhin dürfte sich die verbesserte wirtschaftliche Situation positiv auf die Erstellung neuer Nichtwohngebäude auswirken. Tatsächlich wurde der bisherige Prognosewert für 2014 um rund eineinhalb Prozentpunkte auf + ½% aufwärts korrigiert. Für 2015 betrug die Anpassung nach oben immerhin einen halben Prozentpunkt. Für das laufende Jahr haben sich die Aussichten für den Neubausektor vor allem für die Länder Großbritannien, Portugal, Frankreich sowie Finnland aufgehellt. Dafür dürfte die Entwicklung in Irland, Ungarn, Belgien, Dänemark und auch in Norwegen deutlich ungünstiger verlaufen als ursprünglich angenommen.

Die Prognosen der 19 Partnerinstitute deuten darauf hin, dass mittelfristig vor allem die Nachfrage nach neuen Lagergebäuden anziehen wird (vgl. Abb. 3). So wird für diese Gebäudegruppe mit einem Wachstum der Neubauleistungen von rund 4% für das laufende Jahr gerechnet. Nachdem etwa in Finnland, Spanien, Tschechien und Großbritannien der Bau solcher Gebäude in den vergangenen Jahren massiv eingeschränkt wurde, besteht hier inzwischen wieder verstärkter Bedarf. Hinzu kommen europaweit die veränderten Kaufgewohnheiten infolge des Siegeszuges des Online-Handels. So entstehen derzeit auch in Deutschland zahlreiche neue Lager- und Logistikbauten zur rascheren Verteilung und Auslieferung online bestellter Ware. Mit der Ausweitung der Kapazitäten stellt sich die Logistikbranche überdies auf den weiter zunehmenden Online-Versand ein.

Hierzulande hat die Deutsche Post für die tagsüber zumeist nur selten anzutreffenden Warenbesteller inzwischen persönliche Paketkästen (zum Kauf oder zur monatlichen Miete) im Angebot – gewissermaßen ein zweiter Briefkasten für größere Sendungen. Dieser Service dürfte den Online-Handel in Deutschland weiter anheizen. In Kürze werden die Postkonkurrenten wohl mit einem eigenen Angebot nachziehen, da nur die Mitarbeiter der Deutschen Post und der jeweilige Kunde Zugang zu den neuen Paketkästen haben.

Abb. 3

Errichtung neuer Nichtwohngebäude in Europa



Insgesamt dürften von dieser Entwicklung weitere Impulse für die Nachfrage nach Logistikgebäuden ausgehen. In Europa wird die entsprechende Neubaunachfrage 2016 nahezu wieder das Niveau des Jahres 2011 erreichen. Neben der häufigeren Errichtung neuer Lagergebäude ist ab 2015 eine Belebung des Büroneubaus zu erwarten. Gleiches gilt für die Erstellung neuer Industriegebäude. Dagegen dürfte der Bau neuer Geschäftsgebäude (»Handelsgebäude«) bis zum Ende des Prognosehorizontes deutlich weniger stark ausgeweitet werden.

Wirtschaftliche Erholung stimuliert den Nichtwohnhochbau

Im Zeitraum 2014 bis 2015 wird die Bautätigkeit im Nichtwohnhochbau um durchschnittlich knapp 1½% pro Jahr zunehmen. In Dänemark beträgt der erwartete jährliche Zuwachs dagegen fast 5%, in Finnland nahezu 4% und in Polen gut 3% (vgl. Abb. 4). Neben den verbesserten Rahmenbedingungen hat diese überaus positive Entwicklung in Dänemark und Finnland insbesondere mit den herben Einbußen in der nahen Vergangenheit zu tun.

Die Bewertung der einzelnen Einflussfaktoren zeigt, dass die günstigere wirtschaftliche Entwicklung und die steigenden Unternehmensgewinne die Baunachfrage bis 2015 maßgeblich stimulieren werden. Auch der anziehende Weltmarkt und die verbesserte Kapazitätsauslastung spielen hierbei eine positive Rolle. Gleichzeitig drücken in zahlreichen Ländern die ungünstigen Finanzierungsbedingungen, der hohe Leerstand und vor allem die weiterhin kritische öffentliche Finanzlage die Zahl der Investitionsvorhaben nach unten. Am schlechtesten sind die Aussichten derzeit in Spanien und der Slowakei. In beiden Ländern dürfte die Nachfrage nach Nichtwohngebäuden erst 2016 wieder stärker zulegen.

Abb. 4
Einflussfaktoren im Nichtwohnhochbau bis 2015 nach Ländern

Land	Nichtwohnhochbau 2014 bis 2015: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Wirtschafts- wachstum	Unternehmens- gewinne	erzielbare Gesamtrendite	politische Einflussfaktoren	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Gebäude- zustand und Leerstand	öff. Finanzierung und Verschuldung
Dänemark	4.9	0	+	+	+	0	-	0
Finnland	3.8	-	0	-	+	+	-	-
Polen	3.1	+	+	+	-	+	0	-
Norwegen	2.8	+	+	0	0	-	0	+
Großbritannien	2.2	++	+	+	0	+	0	-
Deutschland	2.1	++	++	0	0	++	+	-
Niederlande	2.1	+	+	-	0	-	-	-
Portugal	1.5	+	-	0	0	-	-	-
Ungarn	1.5	0	0	-	+	0	-	0
Schweiz	1.4	+	+	-	-	+	-	+
Schweden	1.1	+	+	0	0	0	+	0
Österreich	0.7	+	+	0	0	0	-	0
Tschechien	0.4	+	+	0	-	0	0	-
Italien	0.3	+	-	-	0	-	-	-
Irland	0.1	+	+	+	+	-	0	-
Frankreich	-0.1	0	0	+	-	+	0	-
Belgien	-0.4	+	-	+	0	-	-	0
Spanien	-1.3	-	-	0	-	-	-	-
Slowakei	-2.6	0	-	-	0	-	-	-

Erklärung: ++ starke positive Wirkung, + positive Wirkung, 0 keine oder unklare Wirkung, - negative Wirkung, - starke negative Wirkung
 politische Einflussfaktoren: Steuerpolitik, Subventionen, Wahlgewinne usw.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

Ausgaben für die Energieversorgung und Bahnverbindungen stimulieren die Tiefbauinvestitionen

Gemäß den Prognosen des EUROCONSTRUCT-Netzwerkes wird der europäische Tiefbausektor 2014 um knapp 1½% und in den beiden Folgejahren um jeweils gut 2% zulegen. Dabei werden die Perspektiven für 2015 und 2016 inzwischen merklich positiver gesehen als vor einem halben Jahr. Überdurchschnittlich großes Wachstum dürfte in den Teilbereichen »Energieversorgung« und »Bahnanlagen« zu beobachten sein. Der Gesamtzuwachs in den Jahren 2014 bis 2016 wird hier bei rund 10% bzw. 8½% liegen. Der Straßenbau dürfte mit einer Gesamtausweitung von knapp 5% dagegen unter dem Durchschnitt (Tiefbau insgesamt: rund 6%) liegen.

In zahlreichen Ländern dämpft die weiterhin schwierige öffentliche Finanzlage die Bautätigkeit (vgl. Abb. 5). Andere negative Faktoren haben in den Jahren 2014 bis 2015 weit aus geringere Auswirkungen auf die Tiefbaunachfrage. So werden in Großbritannien wohl auch die kommenden Parlamentswahlen im Jahr 2015 wieder zu Verzögerungen bei geplanten öffentlichen Bauvorhaben führen. Im Falle eines Regierungswechsels käme es zudem zu einer umfassenden Überprüfung der bisherigen Investitionspolitik. Auch langwierige politische Koalitionsverhandlungen können vorübergehend dämpfende Effekte auf die öffentliche Tiefbaunachfrage haben, sogar wenn die neue Regierung die Bauausgaben mittelfristig ausweiten möchte (vgl. Deutschland).

Bis 2015 wird sich in etlichen Ländern insbesondere der aktuelle Zustand der Infrastruktur positiv auf die Nachfrage

nach Tiefbauleistungen auswirken. Dabei geht es nicht nur um die dringende Ertüchtigung bestehender Bauwerke aufgrund der Vernachlässigung in den Jahren der Wirtschaftskrise, sondern auch um die Anpassung der Verkehrs- und Versorgungsnetze an die sich verändernden Gegebenheiten (vgl. Zu-/Binnenwanderung/Urbanisierung, intensivere Nutzung digitaler Übertragungswege etc.). Darüber hinaus dürften die Investitionen, die unter Umweltgesichtspunkten oder Aspekten der Energieversorgung und -verteilung getätigt werden, in den Jahren 2014 und 2015 an Bedeutung gewinnen. Zudem werden von der allgemeinen wirtschaftlichen Aufhellung und der wieder häufigeren Inanspruchnahme europäischer Strukturmittel positive Impulse auf die Tiefbauaktivitäten ausgehen. Während für Tschechien, Spanien und Frankreich die Aussichten unterschiedlich düster bleiben, werden in Polen, der Slowakei und Norwegen die Infrastrukturausgaben bis 2015 wohl stark steigen.

Wohnungsneubau verlässt langsam die Talsohle

Im Jahr 2011 wuchs der Wohnungsneubau im EUROCONSTRUCT-Gebiet um gut 3%. Bezogen auf die Bevölkerung nahmen die durchschnittlichen Neubauinvestitionen pro Einwohner damit von 532 auf 547 Euro zu (vgl. Abb. 6). Danach flammte die Wirtschaftskrise in Europa allerdings erneut auf, und die Bauausgaben für Wohnungsneubauten fielen bis 2013 auf 492 Euro (- 10% gegenüber 2011).

Diese Entwicklung lässt sich auch an den Genehmigungszahlen ablesen. So sank die Quote der genehmigten Neubauwohnungen pro 1 000 Einwohner von 3,5 im Jahr 2011

Abb. 5
Einflussfaktoren im Tiefbausektor bis 2015 nach Ländern

Land	Tiefbau 2014 bis 2015: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Infrastruktur- bedingungen	ökologische Faktoren und Energiepolitik	Wirtschafts- wachstum	Fonds (EU, national, regional)	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Wahlen	öff. Finanzierung und Verschuldung
Polen	10.1	0	++	+	++	0	+	-
Slowakei	9.4	0	0	0	+	0	-	-
Norwegen	7.5	++	+	+	+	0	0	++
Großbritannien	7.1	++	+	+	+	+	-	0
Irland	6.8	+	+	+	0	-	+	+
Ungarn	4.0	+	+	0	+	0	+	0
Schweden	3.2	++	+	+	+	0	+	0
Deutschland	2.5	+	0	++	0	++	0	-
Dänemark	2.1	+	+	0	+	0	0	0
Portugal	2.0	-	+	0	0	-	+	---
Österreich	1.5	0	0	0	+	0	0	---
Niederlande	1.1	+	+	+	-	0	0	-
Schweiz	-0.1	0	+	+	0	++	0	+
Belgien	-0.2	+	0	+	0	0	-	-
Italien	-1.2	++	+	0	+	-	0	---
Finnland	-1.7	++	+	-	-	-	-	---
Frankreich	-2.0	+	0	0	-	+	---	---
Spanien	-2.5	0	---	-	-	---	0	---
Tschechien	-4.4	+	-	0	0	0	0	---

Erklärung: ++ starke positive Wirkung, + positive Wirkung, 0 keine oder unklare Wirkung, - negative Wirkung, --- starke negative Wirkung
Quelle: EUROCONSTRUCT.

auf 3,1 Einheiten im Jahr 2013. Die Fertigstellungsquote erreichte im vergangenen Jahr einen historischen Tiefstwert von 2,8 Neubauwohnungen pro 1 000 Einwohner. Mittelfristig weisen die Genehmigungsprognosen nach oben. Im Jahr 2016 sollte die Genehmigungsquote wieder 3,5 Einheiten und die Fertigstellungsquote dann 3,0 Wohnungen je 1 000 Einwohner betragen. Die Neubauinvestitionen pro Kopf werden dann voraussichtlich ein Niveau von 536 Euro erreichen.

tum bei den Wohnungsfertigstellungen wohl nur verhalten ausfallen. Für das Jahr 2016 werden knapp 1,42 Mill. Neuerichtungen erwartet – also ein Anstieg gegenüber 2013 um rund 90 000 Einheiten. Dieser prognostizierte Zuwachs dürfte maßgeblich auf die Länder Deutschland, Großbritannien, Polen, Frankreich, Schweden und Irland zurückgehen. Gleichwohl belasten die ungünstige Entwicklung in Portugal, Italien, Finnland und Tschechien.

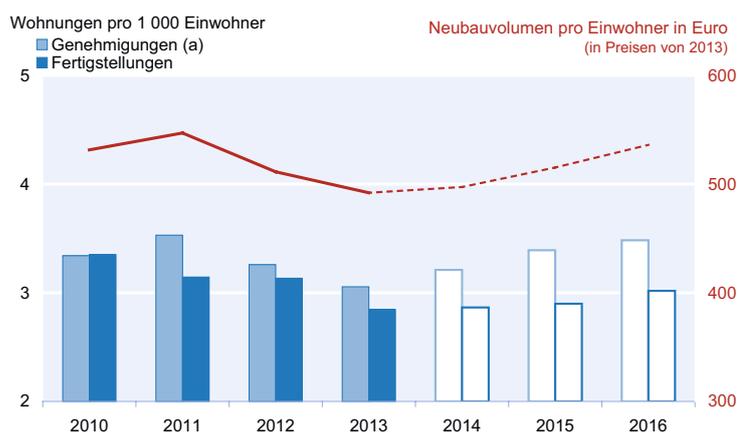
2013 nur etwa halb so viele Wohnungsfertigstellungen wie 2007

Vergangenes Jahr wurden in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern insgesamt gut 1,32 Mill. Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden erstellt (vgl. Tab. 1). Dieser Wert liegt um beinahe die Hälfte unter dem Spitzenwert des Jahres 2007 (2,56 Mill. Wohnungen). Derart günstige Rahmenbedingungen wie damals sind derzeit allerdings undenkbar. Auch hatte die damalige Überproduktion großen Anteil an dem darauffolgenden starken Einbruch der Fertigstellungszahlen.

Inzwischen scheint das Größte überstanden zu sein, und sogar im vormaligen Krisenland Irland nimmt die Nachfrage nach errichteten Wohnungen wieder zu. Aufgrund der aktuell noch winzigen irischen Zahlenwerte ergeben sich hier gigantische prozentuale Wachstumsraten. Insgesamt aber wird das Wach-

Die Prognosewerte sind natürlich abhängig von diversen Annahmen. So herrscht etwa in Großbritannien einige Unsicherheit bezüglich der mittlerweile wieder angesprungenen Neubautätigkeit. Das von der Regierung initiierte Förderprogramm »Help to Buy« ermöglicht es derzeit vielen Privat-

Abb. 6
Wohnungsneubau in Europa



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

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

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2016/ 2012
	2012	2013	2014	2015	2016	
Belgien	42,4	44,4	45,8	44,1	43,5	2,6
Dänemark	17,0	14,0	9,0	10,0	10,5	- 38,2
Deutschland ^{b)}	176,6	188,4	215,0	240,0	255,0	44,4
Finnland	31,4	30,6	28,0	25,0	25,5	- 18,8
Frankreich	370,0	320,0	320,0	310,0	330,0	- 10,8
Großbritannien	135,8	129,7	141,0	158,0	164,0	20,8
Irland	5,0	5,2	7,5	9,5	12,5	150,4
Italien	133,9	122,7	114,2	112,5	112,7	- 15,8
Niederlande	52,0	51,2	46,0	47,0	52,5	1,0
Norwegen	26,3	28,5	30,5	25,0	27,3	3,7
Österreich	40,7	40,8	42,5	44,2	44,1	8,4
Portugal	27,7	18,8	12,2	8,3	5,8	- 79,0
Schweden	27,2	25,1	33,8	34,8	33,4	22,8
Schweiz	45,2	47,9	48,9	49,4	49,6	9,9
Spanien	115,0	64,6	43,0	32,0	38,0	- 67,0
Westeuropa (EC-15)	1 246,1	1 131,9	1 137,3	1 149,8	1 204,4	-3,3
Polen	152,9	145,4	152,0	158,0	163,0	6,6
Slowakei	15,3	15,1	15,5	16,1	16,4	7,2
Tschechien	29,4	25,2	23,9	22,6	20,7	- 29,6
Ungarn	10,6	7,3	8,5	10,0	11,0	3,8
Osteuropa (EC-4)	208,2	193,0	199,9	206,7	211,1	1,4
Insgesamt	1 454,3	1 324,9	1 337,2	1 356,5	1 415,5	- 2,7

Quelle: EUROCONSTRUCT.

haushalten, die geforderten Kaufpreise besser stemmen zu können, indem es die Kreditaufnahme erleichtert. In der Folge werden nun wieder deutlich mehr Wohnungen gebaut. Da das staatliche Programm allerdings nicht direkt an der Ausweitung des Wohnungsangebots ansetzt, geht die zusätzliche Wohnungsnachfrage stark in die Immobilienpreise.

Viele Beobachter fürchten bereits eine erneute Preisblase. Zudem warnt die englische Notenbank vor einer übermäßigen Kreditbelastung der Privathaushalte. Die Regierung möchte deshalb den Zugang zum Förderprogramm einschränken und dessen negative Wirkungen damit begrenzen. Dies hätte jedoch auch Folgen für die Baunachfrage.

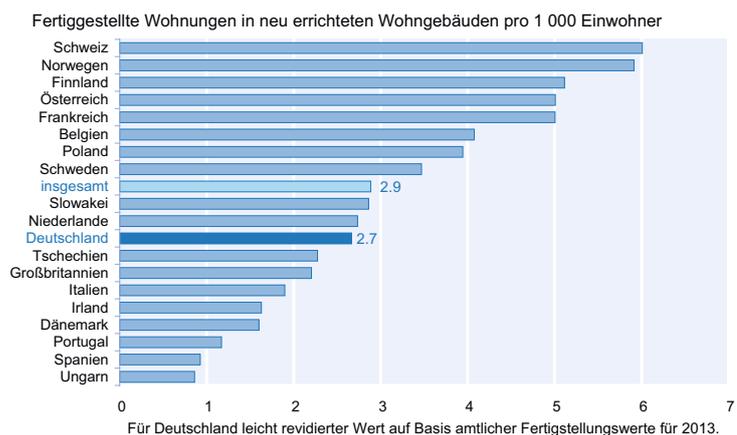
Europäische Fertigstellungsquote aktuell bei 2,9 Wohnungen je 1 000 Einwohner

Bezogen auf die Einwohnerzahl findet derzeit in der Schweiz und Norwegen der intensivste Wohnungsneubau statt. Hier werden 2014 voraussichtlich jeweils um die sechs Neubauwoh-

nungen je 1 000 Einwohner fertiggestellt (vgl. Abb. 7). Der Durchschnitt für alle 19 Partnerländer liegt bei 2,9 Wohneinheiten. Obwohl in Deutschland – wie in der Schweiz und in Norwegen – der Wohnungsbau unter anderem durch niedrige Bauzinsen, hohe Zuwanderung und der hohen Attraktivität von Sachwerten angeheizt wird, liegt die Fertigstellungsquote hierzulande bei lediglich 2,7 Wohnungen. Erst 2015 dürfte die Quote jenseits der Marke von drei Neubauwohnungen je 1 000 Einwohner liegen.

So hat es einige Zeit gedauert, bis sich auch der Mehrfamilienhausbau in Deutschland spürbar belebt hat. 2010 wurden noch keine 70 000 Geschosswohnungen genehmigt, und erst 2012 waren es mehr als 100 000 Einheiten. Bis die initiierten Projekte tatsächlich fertiggestellt sind, dauert es natürlich seine Zeit. Trotzdem überraschen die erst kürzlich von der amtlichen Statistik veröffentlichten rund 86 000 fertiggestellten Geschosswohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. Marktbeobachter waren angesichts der Genehmigungswerte der vergangenen Jahre und den bisher eher gemächlich steigenden Fertigstellungszahlen von einem deutlich höheren Wert ausgegangen. Für 2014 wird deshalb mit einem Sprung auf rund 110 000 fertiggestellte Geschosswohnungen gerechnet.

Am unteren Ende der Länderaufstellung stehen Portugal (Fertigstellungsquote von 1,2 Wohnungen je 1 000 Einwohnern), Spanien (0,9) und Ungarn (0,9). Während hier vor allem die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin stark negative Auswirkungen auf die Wohnungsbaunach-

Abb. 7**Wohnungsfertigstellungen in Europa 2014**

Quelle: EUROCONSTRUCT.

Abb. 8
Einflussfaktoren im Wohnungsbaubausektor bis 2015 nach Ländern

Land	Wohnungsbau 2014 bis 2015: durchschnittl. prozentuale Veränderung p.a.	demogra- phische Effekte	wirtschaftliche Aussichten	steuerliche Anreize bzw. öff. Förderung	Wohn- immobilien- preise	Haushalts- einkommen	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Arbeits- markt
		Einschätzung der Wirkung einzelner Einflussfaktoren						
Irland	13.4	+	+	0	-	0	-	0
Großbritannien	6.0	+	+	++	++	+	+	+
Ungarn	5.6	-	0	0	+	0	0	-
Polen	4.3	0	+	+	-	-	0	-
Schweden	3.8	+	+	0	0	+	0	+
Slowakei	3.5	+	0	0	0	---	0	-
Belgien	2.7	+	+	0	+	+	-	-
Dänemark	2.2	+	+	+	0	+	0	0
Deutschland	2.2	++	++	0	0	++	++	+
Schweiz	1.7	++	+	0	0	+	-	+
Italien	1.5	+	+	++	-	0	-	-
Österreich	1.4	++	+	0	+	-	+	+
Niederlande	1.4	+	+	0	0	0	-	0
Portugal	0.5	---	0	---	0	-	-	---
Finnland	-0.1	+	-	+	0	-	0	---
Frankreich	-0.2	+	0	-	-	0	0	-
Norwegen	-1.8	++	+	0	0	+	-	+
Spanien	-2.5	-	-	---	-	---	---	---
Tschechien	-6.1	0	0	-	+	-	0	0

Erklärung: ++ starke positive Wirkung, + positive Wirkung, 0 keine oder unklare Wirkung, - negative Wirkung, --- starke negative Wirkung
demographische Effekte: Entwicklung der Einwohnerzahl, Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Altersstruktur, der geographischen Bevölkerungsverteilung usw.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

frage haben, konnte sich die Situation in Irland und Dänemark etwas entspannen (jeweils 1,6).

In Tschechien sind die Aussichten für den Wohnungsbau am ungünstigsten

Dank der überaus positiven Erwartungen für den Neubau- markt dürfte sich der irische Wohnungsbau in den Jahren 2014 bis 2015 im Durchschnitt um rund 13½% jährlich erhöhen. Zwar sind die allgemeinen Finanzierungsbedingungen noch ungünstig, und auch von den Wohnimmobilienpreisen gehen insgesamt noch bremsende Effekte aus (vgl. Abb. 8). In Irland ist jedoch schon wieder eine Diskussion um Wohnungsknappheit sowie um steigende Immobilienpreise und Mieten im Gang. Dabei gilt es, die regional vorherrschenden großen Unterschiede zu berücksichtigen. So profitieren die einzelnen Gegenden auch verschieden stark von den grundsätzlich positiv bewerteten demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen. Unterstützend wirkt sicherlich die Tatsache, dass der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren extrem zurückgefahren wurde. Auch die günstige Einschätzung des ungarischen Wohnungsbaus in den Jahren bis 2015 erklärt sich zu einem großen Teil durch die vorangegangene erhebliche Marktkorrektur.

In Spanien und Tschechien dürfte es in der nahen Zukunft dagegen immer noch nicht rund laufen. In Tschechien wird die Wohnungsbauleistung den Prognosen zufolge sogar 2016 noch rückläufig sein. Trotz der vergleichsweise niedrigen Preise für Geschosswohnungen und den sehr günstigen Hypothekenzinsen dürfte es vor allem mit dem Wohnungsneu-

bau weiter bergab gehen. So belasten das unsichere politische Umfeld, die allgemeinen wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die ausgeprägte Arbeitslosigkeit (bremsen jeweils vor allem den Neubau), aber auch die beiden Erhöhungsrunden der Mehrwertsteuer in den Jahren 2012 und 2013. Letztere haben die finanziellen Spielräume für die tschechischen Privathaushalte weiter verringert. Zudem kam es aufgrund der Mehrwertsteueranhebungen im Wohnungsbau zu Vorzieheffekten, was sich ebenfalls ungünstig auf die aktuelle Baunachfrage auswirkt. Bis 2015 dürfte das tschechische Wohnungsbauvolumen um durchschnittlich gut 6% pro Jahr abnehmen.

Der europäische Wohnungsbau wird bis 2015 von demographischen Effekten (Zu-/Binnenwanderung, sinkende Personenzahl pro Haushalt etc.) und der günstigeren wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Steuerliche Anreize bzw. staatliche Förderaktivitäten werden sich in einigen wenigen Ländern ebenfalls positiv auf die Wohnungsbaunachfrage auswirken. Auf der anderen Seite verhindern unsichere oder schrumpfende Haushaltseinkommen, strenge Vorgaben bei der Kreditvergabe und die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit in zahlreichen Partnerländern eine kräftige Erholung der Wohnungsbauaktivitäten in Europa.

Literatur

EUROCONSTRUCT (2014a), 77th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2016, 12–13 June 2014, Oslo. June 2014. hrsg. Prognosesenteret AS, Oslo.

EUROCONSTRUCT (2014b), 77th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2016, 12–13 June 2014, Oslo. June 2014. hrsg. Prognosesenteret AS, Oslo.