

Dorffmeister, Ludwig

Article

Genehmigungen für Wohngebäude ziehen in Europa 2015 spürbar an

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

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

Suggested Citation: Dorffmeister, Ludwig (2015) : Genehmigungen für Wohngebäude ziehen in Europa 2015 spürbar an, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 68, Iss. 14, pp. 50-55

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/165619>

Standard-Nutzungsbedingungen:

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

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

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

Terms of use:

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

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

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

Der europäische Wohnungsbau setzt seine Erholung fort. In 16 der 19 EUROCONSTRUCT-Mitglieds-länder¹ dürfte der Umfang der Bauleistungen im laufenden Jahr zunehmen; in neun Ländern wird der Zuwachs voraussichtlich sogar die 3%-Marke übertreffen.

Im Teilsegment Bestandsmaßnahmen werden die Wachstumsraten – vor allem wegen des inzwischen erreichten hohen Niveaus – bis einschließlich 2016 kontinuierlich sinken. Das Neubausegment wird dagegen mittelfristig merklich an Schwung gewinnen. Für 2015 gehen die Experten des EUROCONSTRUCT-Netzwerkes davon aus, dass die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden um mehr als 100 000 Einheiten zulegen wird. Damit dürfte eine Genehmigungsquote von 3,3 Wohnungen pro 1 000 Einwohner erreicht werden. Im vergangenen Jahr lag dieser Wert noch bei 3,1 Einheiten.

Die Belegung der Wohnungsbaunachfrage ist maßgeblich auf die verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa zurückzuführen. So hat die Arbeitslosenzahl im vergangenen Jahr zum ersten Mal seit 2008 wieder abgenommen. Gleichwohl muss vor überschwänglichem Optimismus gewarnt werden, da vielerorts die Eurokrise noch nicht dauerhaft überwunden ist. Mittelfristig könnte sich die Aufwärtsentwicklung im europäischen Wohnungsbau demnach wieder deutlich verlangsamen.

2015 wird das Wohnungsbauvolumen in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern voraussichtlich um 1,7% auf rund 625 Mrd. Euro (in Preisen von 2014) zunehmen. Im Neubausegment dürfte die Baunachfrage dabei um nahezu 2½% wachsen und einen Umfang von 252 Mrd. Euro (in Preisen von 2014) erreichen. Die wesentlich bedeutenderen Bestandsmaßnahmen, auf die im laufenden Jahr geschätzte 373 Mrd. Euro (in Preisen von 2014) entfallen, werden dagegen eine Ausweitung um »lediglich« 1,2% erfahren.

Neubau wächst deutlich stärker als der Bestandsmarkt

Das Neubauvolumen im gesamten EUROCONSTRUCT-Gebiet legte 2014 le-

diglich um 0,7% zu. 2015 wird der Wohnungsneubau jedoch spürbar Fahrt aufnehmen. In den Jahren 2016 und 2017 dürfte das Wachstum dann gut 4 bzw. fast 4½% betragen. Die Ausweitung der Maßnahmen am Gebäudebestand (Instandhaltung, Modernisierung, Umbau) wird sich – laut der aktuellen Prognose – bis 2016 dagegen weiter abschwächen. Nach dem Zuwachs von 1,9% im Vorjahr und von gut 1% in diesem Jahr dürfte es 2016 gerade noch zu einem Plus von rund ½% reichen. Für 2017 wird aber wieder mit einem etwas höheren Anstieg von gut 1% gerechnet.

Die »schwache« Entwicklung im Bestandsektor ist allerdings der Tatsache geschuldet, dass die Bauaktivitäten in diesem Teilsegment seit Anfang der 1990er Jahre massiv zugenommen haben. Nach einem Höhepunkt in den Jahren 2007/2008 wurden die Aktivitäten im Wohnungsbestand in der Folgezeit nur etwas zurückgefahren. Die Maßnahmen an existierenden Gebäuden haben über die Jahre hinweg kontinuierlich an Bedeutung hinzugewonnen. Dies hat einerseits damit zu tun, dass allein schon aufgrund des gestiegenen Wohnungsbestands in Europa der Bedarf an Instandhaltung und Modernisierung zugenommen hat. Andererseits sind die Ansprüche der Selbstnutzer an Ausstattung und Zustand ihrer Immobilie bei gewachsenem allgemeinem Wohlstand merklich gestiegen. Die Auswirkungen der Finanzkrise dürften diesen Trend nur wenig gedämpft haben. Auch Inves-

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 79. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 12. Juni 2015 in Warschau durchgeführt wurde. Die 80. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 4. Dezember 2015 in Budapest 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.

toren bzw. Vermieter sind daran interessiert, den Wert ihrer Immobilie kontinuierlich zu erhalten. Aktuell hat zudem – trotz eines prognostizierten Wachstums von insgesamt mehr als 10% in den Jahren 2015 bis 2017 – das immer noch niedrige Niveau des Neubauvolumens positive Auswirkungen auf den Bestandsmarkt, da dadurch seltener ältere Gebäude ersetzt werden. Auch gibt es vielerorts in Europa – insbesondere im Osten – noch erheblichen Sanierungsbedarf. Bewahrheiten sich die aktuellen Prognosen der EUROCONSTRUCT-Gruppe, so wird das Bestandvolumen im Jahr 2017 mit 379 Mrd. Euro (in Preisen von 2014) einen neuen Höchstwert erreichen.

Hohe Arbeitslosigkeit bremst Wohnungsbau

Derzeit ist der Wohnungsbau in deutlich stärkerem Maße von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig als in der Vergangenheit. Dies liegt an den teils dramatischen Auswirkungen von Finanz-, Wirtschafts- und Eurokrise. Bis 2013 stieg die Zahl der Arbeitslosen in den 19 Mitgliedsländern insgesamt auf fast 24 Mill. Personen (vgl. Abb. 1). 2014 sank sie dann zum ersten Mal seit 2008 wieder, und zwar auf gut 22½ Millionen.

In der Tendenz dürfte die Zahl der Arbeitslosen zwar weiter abnehmen, allerdings dürfte ein massiver Rückgang ausgeschlossen sein, solange nicht in einigen Ländern weitere Wirtschafts- und Sozialreformen umgesetzt werden. Die Anreize hierfür sind aber in Zeiten wirtschaftlicher Erholung eher gering, da Reformen gerade dann als überflüssig eingeschätzt werden und auf wenig Verständnis in der Bevölkerung stoßen. Dieses Verhalten der Politik ist auch hierzulande zu beobachten. Die Konjunktur läuft seit einigen Jahren bemerkenswert gut, was jedoch maßgeblich mit der ungünstigen Entwicklung in zahlreichen anderen europäischen Ländern zu tun hat. Deshalb strömen etwa auslän-

disches Kapital sowie gut ausgebildete Arbeitskräfte nach Deutschland.

Seit der Agenda 2010 wurden in Deutschland kaum noch nennenswerte Verbesserungen der staatlichen Rahmenbedingungen vorgenommen. Im Gegenteil, in der Politik herrscht eher die Einschätzung vor, dass »man sich wieder etwas leisten kann«. Hierunter fällt beispielsweise die Verteilung von heutigen Rentenkassenüberschüssen, obwohl Defizite in naher Zukunft bereits absehbar sind. Oder man bürdet den Unternehmen zusätzliche Belastungen auf, z.B. in Form von erhöhtem Verwaltungsaufwand oder weiteren Belastungen bei den Energiepreisen, weil diese sie ja aufgrund ihrer günstigen Ertragslage gut verkraften können.

Dennoch ist der Reformbedarf beispielsweise in Frankreich oder Italien deutlich höher als hierzulande. Aber auch im einstigen Vizegeland Österreich existiert inzwischen einiger Handlungsdruck. Zum einen ist die Wettbewerbsfähigkeit merklich gesunken, zum anderen drohen immense zukünftige Soziallasten. Solange die Arbeitslosigkeit in Europa in den kommenden Jahren nicht erheblich sinkt bzw. sich die Einkommensaussichten von zig-Millionen Europäern nicht spürbar verbessern werden, solange dürfte auch das Aufwärtspotenzial des Wohnungsbaus begrenzt bleiben.

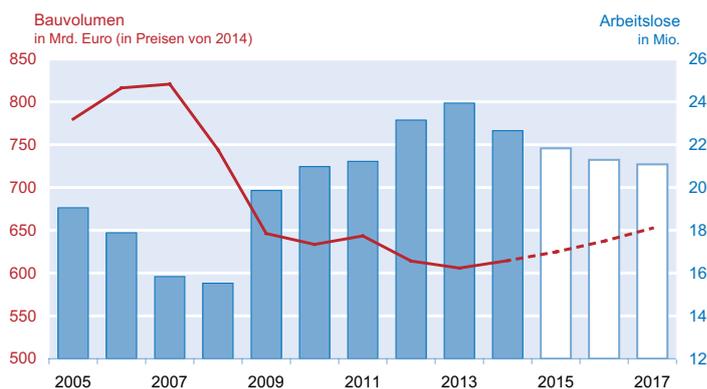
Rahmenbedingungen werden immer günstiger bewertet

In der Übersicht der sieben wichtigsten Einflussfaktoren auf die Wohnungsbaunachfrage stehen die Haushaltseinkommen aktuell nur auf Platz 4 (vgl. Abb. 2). Hinsichtlich der Marktentwicklung in den Jahren 2015 bis 2016 werden nämlich die allgemeinen Finanzierungsbedingungen, die wirtschaftlichen Aussichten sowie demographische Effekte wesentlich positiver eingestuft. Die EUROCONSTRUCT-Partner aus Spanien, aber auch der Slowakei, Finnland und

Italien weisen den Haushaltseinkommen eine dämpfende Wirkung auf die Wohnungsbaunachfrage bis 2016 zu; weitere sechs Ländervertreter erwarten zudem einen insgesamt weder stimulierenden noch bremsenden Einfluss.

Weniger positiv als die Haushaltseinkommen dürften bis 2016 steuerliche Anreize bzw. öffentliche Förderungen wirken. Die gilt ebenso für die Wohnimmobilienpreise, die zum Teil aufgrund ihres bereits hohen Niveaus die Er-schwinglichkeit für potenzielle Käufer deutlich reduzieren. In anderen Ländern wiederum sorgen weiter fallende oder allenfalls stagnierende Preise für Zurückhaltung unter den Interessenten.

Abb. 1
Wohnungsbauaktivitäten und Arbeitslosigkeit im EUROCONSTRUCT-Gebiet



Quelle: EUROCONSTRUCT.

Abb. 2
Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2016 nach Ländern

Land	Wohnungsbau 2015 bis 2016: durchschnittl. prozentuale Veränderung p.a.	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	wirtschaftliche Aussichten	demogra- phische Effekte	Haushalts- einkommen	steuerliche Anreize bzw. öff. Förderung	Wohn- immobilien- preise	Arbeits- markt
		Einschätzung der Wirkung einzelner Einflussfaktoren						
Irland	15.1	—	+	+	0	0	—	+
Tschechien	5.7	+	+	0	0	0	+	0
Ungarn	5.3	++	+	—	+	++	+	+
Spanien	4.8	0	0	—	—	---	0	---
Niederlande	4.4	0	+	+	0	—	+	0
Schweden	4.2	0	+	++	+	+	0	+
Großbritannien	3.5	0	+	+	+	++	+	+
Portugal	3.1	++	+	---	+	---	+	0
Belgien	2.7	—	+	+	+	—	+	+
Polen	2.5	0	+	—	0	+	—	0
Norwegen	1.9	+	0	0	+	0	+	—
Slowakei	1.7	+	0	+	—	0	0	—
Frankreich	1.7	+	+	+	0	+	---	—
Finnland	1.6	++	0	+	—	—	—	—
Dänemark	1.5	0	+	+	+	+	0	+
Österreich	1.0	+	+	+	0	0	—	0
Deutschland	0.9	++	+	++	+	0	0	+
Italien	-0.4	+	0	+	—	+	+	0
Schweiz	-0.9	++	+	+	++	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.

Die insgesamt ungünstigste Bewertung aller Einflussfaktoren betrifft derzeit die Arbeitsmarktlage. Doch auch hier ist der Saldo der Einschätzungen knapp positiv, da acht positive Einstufungen vier negativen und lediglich einer stark negativen Beurteilung gegenüberstehen. Alles in allem fällt die – im Vergleich zu früheren Konferenzen – günstigere Bewertung der sieben standardmäßig abgefragten Einflüsse ins Auge. Die Rahmenbedingungen haben sich demnach in der letzten Zeit sichtlich verbessert.

Irische Nationalbank setzt Fremdkapitalquoten für Wohnungskäufe herab

Im Zweijahreszeitraum 2015 und 2016 werden die Wohnungsbauleistungen in Irland wohl erheblich stärker zunehmen als in den übrigen EUROCONSTRUCT-Partnerländern. So dürfte der dortige Wohnungsbau im Durchschnitt um gut 15% p.a. wachsen. Nach einem dramatischen Rückgang der Bautätigkeit – mit einem Einbruch um insgesamt 65% allein in den Jahren 2009 und 2010 – befindet sich der irische Wohnungssektor nunmehr inmitten eines Normalisierungsprozesses. So beabsichtigt die öffentliche Hand, den Sozialwohnungsbau in nächster Zeit deutlich auszuweiten. Mancherorts übersteigt die Wohnraumnachfrage inzwischen wieder das Angebot, was steigende Immobilienpreise und Mieten zur Folge hat. Dies birgt jedoch wiederum die Gefahr, dass ein zu rasches Anziehen der Preise den Aufschwung bei den Neubauleistungen deutlich dämpfen könnte.

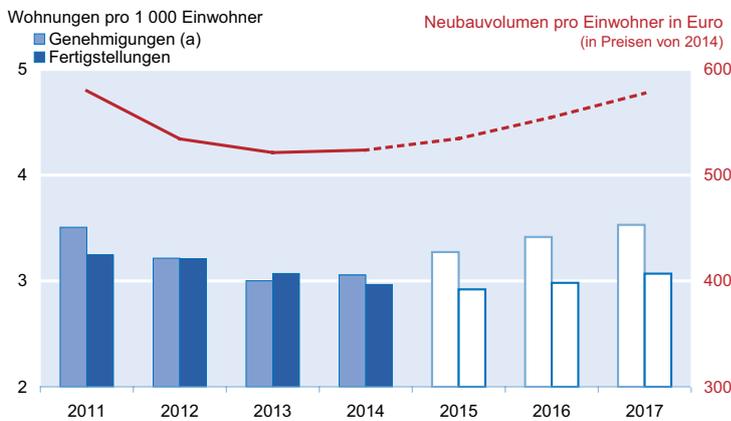
So hat die irische Zentralbank im Frühjahr dieses Jahres für Kaufwerte bis einschließlich 220 000 Euro den auf den Im-

mobilienkäufe bezogenen maximalen Kreditanteil auf 90% abgesenkt. Bei höheren Summen sind dann sogar nur noch 80% Fremdkapitalanteil erlaubt. Mit dieser Maßnahme sollen das Bankensystem – aber auch die Immobilienpreise – vor erneuten Übertreibungen geschützt werden. Diese Regelungen dürften vor allem die jüngeren Erstkäufer treffen. Gleichwohl werden die Wohnungsbauaktivitäten in Irland bis zum Ende des Prognosehorizonts 2017 kräftig zunehmen. Die Marktkorrektur in den vergangenen Jahren war nämlich gewaltig. So werden 2015 lediglich 1 000 Geschosswohnungen und 9 000 Wohnungen in neuerrichteten Ein- und Zweifamiliengebäuden fertiggestellt.

Auch in Tschechien und Ungarn dürfte das Wohnungsbauvolumen bis 2017 stark wachsen. Für Ungarn sind dabei staatliche Maßnahmen zu nennen, die die Bauachfrage stimulieren werden. Zum einen bekommen kleine und mittelgroße Bauunternehmen von der ungarischen Zentralbank seit Mai vergünstigte Kredite für die Errichtung energieeffizienter Wohngebäude. Zum anderen erhalten junge Ehepaare mit Kindern seit Juli Zuschüsse für den Kauf neuer und gebrauchter Wohnungen.

In Deutschland dürften die Wohnungsbauleistungen insgesamt nur leicht zunehmen. Zwar geht das ifo Institut beim Neubausegment von einer Zunahme von rund 4½% im Jahr 2015 aus, der Umfang der Bestandsmaßnahmen dürfte hingegen nur stagnieren. Noch immer entfällt der größte Teil des Wohnungsbauvolumens hierzulande auf Arbeiten im Gebäudebestand (Anteil 2015: ca. 70%), und es existiert auch weiterhin ein enormer Bedarf bezüglich Instandhaltung und Modernisierung. Die Frage ist aber, ob das mittlerwei-

Abb. 3
Wohnungsneubau im EUROCONSTRUCT-Gebiet



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

er erreichte Niveau von weit über 100 Mrd. Euro pro Jahr dauerhaft gehalten werden kann. Womöglich werden sich auch die Gewichte innerhalb des Bestandsegments in Zukunft verschieben: tendenziell weniger Außenwanddämmungen, dafür aber mehr Investitionen, um die Zahl der barrierefreien Wohnungen zu erhöhen (einschl. Badsanierungen).

Zahl der Genehmigungen steigt in Deutschland langsamer als erwartet

Im laufenden Jahr wird die Genehmigungstätigkeit in Europa aller Voraussicht nach spürbar zunehmen. So dürften in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern 2015 pro 1 000 Einwohner wohl 3,3 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden bewilligt werden (vgl. Abb. 3). 2014 lag diese Quote noch bei 3,1 und 2013 bei 3,0 Einheiten. Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2017 dürfte dieser Wert dann auf 3,5 Wohnungen pro 1 000 Wohnungen steigen – letztmals wurde dieses Niveau 2011 erreicht.

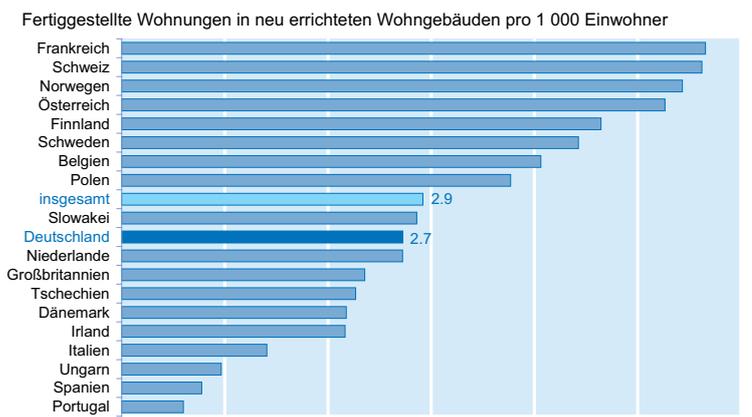
Die Fertigstellungsquote wird dagegen erst im kommenden Jahr wieder zunehmen – nach etlichen Jahren mit rückläufiger Tendenz. 2017 dürften im EUROCONSTRUCT-Gebiet dann wieder mehr als drei Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt werden. Bis dahin wird das Neubauvolumen auf fast 580 Euro (in Preisen von 2014) pro Person steigen. Im vergangenen Jahr wurden lediglich 535 Euro (in Preisen von 2014) pro Einwohner erreicht. Der prognostizierte Zuwachs in den drei Jahren bis 2017 beträgt demnach rund 8%.

Die Fertigstellungsquote im EUROCONSTRUCT-Gebiet dürfte bei 2,9 Neubauwohnungen pro 1 000 Einwohner liegen. Während dabei Länder wie Frankreich, die Schweiz, Norwegen und Österreich Quoten von mehr als fünf Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner aufweisen, erreicht der deutsche Wohnungsmarkt gerade einmal einen Wert von 2,7 (vgl. Abb. 4). Immerhin dürfte der Wohnungsneubau hierzulande in nächster Zeit weiter anziehen, sodass die auf die Bevölkerungszahl bezogene Fertigstellungsquote in den Jahren 2016 und 2017 bei rund 2,9 Wohnungen je 1 000 Einwohner in neu errichteten Wohngebäuden liegen wird.

Allerdings könnte der »Wohnungsbauboom« in Deutschland früher als erwartet seinen Höhepunkt erreichen. Bislang deuten nämlich die Baugenehmigungsdaten für das laufende Jahr auf eine nur noch leicht steigende Nachfrage nach Geschosswohnungen hin. Die Bewilligungszahlen für Eigenheime (Ein- und Zweifamiliengebäude) entwickeln sich seit einiger Zeit ohnehin nicht mehr nach oben, sondern schwanken seit 2011 zwischen 105 000 und 110 000 Wohnungen pro Jahr. Auch im laufenden Jahr dürfte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in dieser Bandbreite bewegen.

Auf der anderen Seite besteht in einigen Regionen Deutschlands wegen der massiven Zuwanderung und der zunehmenden Verstärkerung ein hoher Bedarf an Geschosswohnungen. Zwar sind die Rahmenbedingungen (Finanzierungszinsen, Löhne, Arbeitsplatzsicherheit etc.) weiterhin ausnehmend günstig, doch lässt der Umfang der Neubautätigkeit zu wünschen übrig. So werden derzeit weitaus weniger Wohneinheiten fertiggestellt als beispielsweise in den 1990er Jahren, als Deutschland – im Gefolge der Wiedervereinigung

Abb. 4
Wohnungsfertigstellungen in Europa 2015



Quelle: EUROCONSTRUCT.

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2013 bis 2017

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in %
	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2013
Belgien	44,4	45,7	45,5	46,4	44,8	0,9
Dänemark	15,0	13,6	12,3	13,5	14,2	- 5,3
Deutschland ^{b)}	188,4	216,1	225,0	240,0	240,0	27,4
Finnland	30,3	28,0	25,5	25,5	26,0	- 14,2
Frankreich	434,9	393,6	374,4	374,3	385,2	- 11,4
Großbritannien	130,0	140,0	153,0	157,0	158,0	21,5
Irland	6,6	8,8	10,0	14,0	17,0	156,0
Italien	118,6	103,6	85,6	80,0	79,9	- 32,6
Niederlande	51,2	45,0	46,0	50,0	55,0	7,4
Norwegen	28,5	28,1	28,1	28,6	29,4	3,0
Österreich	41,2	42,9	45,1	46,4	47,5	15,3
Portugal	20,7	9,5	6,2	5,3	5,5	- 73,3
Schweden	26,0	36,0	43,1	44,4	45,8	76,3
Schweiz	46,4	46,8	46,5	46,3	46,2	- 0,3
Spanien	64,8	46,8	36,0	38,0	52,0	- 19,8
Westeuropa (EC-15)	1 247,0	1 204,6	1 182,4	1 209,7	1 246,5	0,0
Polen	145,1	143,4	145,0	149,0	155,0	6,8
Slowakei	15,1	15,0	15,5	15,9	16,2	7,3
Tschechien	25,2	23,9	23,9	24,7	25,8	2,4
Ungarn	7,3	8,4	9,5	10,0	10,0	37,0
Osteuropa (EC-4)	192,7	190,7	193,9	199,6	207,0	7,4
Insgesamt	1 439,7	1 395,2	1 376,3	1 409,3	1 453,5	1,0

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude). – ^{b)} Amtlicher Wert für 2014.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

sowie der »Ostöffnung« – ebenfalls einen starken Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen hatte. Damals wurden in der Spitze über eine halbe Million Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt.

Die überwiegend aufgrund diverser staatlicher Auflagen kräftig gestiegenen Baukosten und die massiv verteuerten Grundstücke machen sich anscheinend doch wesentlich stärker bemerkbar als vielfach erwartet. Hält die derzeitige Entwicklung an, so werden (einschließlich der Fertigstellungen in bestehenden Gebäuden sowie in neuen Nichtwohngebäuden) in den kommenden Jahren maximal rund 270 000 Wohnungen p.a. neu errichtet werden. Der Zubau würde damit deutlich unterhalb des eigentlichen Bedarfes liegen.

Portugal mit historisch niedriger Fertigstellungsquote

Nach den im Juni veröffentlichten Werten des Statistischen Bundesamtes wurden in Deutschland vergangenes Jahr 216 100 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt (vgl. Tab. 1). Dabei sprang die Zahl der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau ein Sprung von gut 23 000 auf 109 300 Wohneinheiten. Der Eigenheimbau (Ein- und Zweifamiliengebäude) erreichte 2014 mit 106 800 Wohnungen zwar den höchsten Wert seit dem Jahr 2007. Allerdings ist die Zahl der Wohnungsfertigstel-

lungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2011 jedes Jahr nur geringfügig gestiegen. Insgesamt geht die aktuelle Prognose für die Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden von einem Anstieg auf 225 000 Einheiten 2015 und auf 240 000 Einheiten in den Jahren 2016 und 2017 aus.

Die Neubautätigkeit wird im laufenden Jahr insbesondere in Ungarn, Spanien und Portugal extrem niedrig ausfallen. Die Fertigstellungsquoten erreichen dort 2015 nämlich weniger als eine neu errichtete Wohnung pro 1 000 Einwohner. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits Werte unterhalb der Marke von zwei Fertigstellungen je 1 000 Einwohner über mehrere Jahre hinweg höchst »problematisch« für den jeweiligen Wohnungsmarkt sein können, da dann – zumindest regional – ein erheblicher Wohnungsmangel auftreten – sowie schließlich sogar eine spürbare Überalterung des Wohnungsbestandes drohen kann. Somit ist auch die Quote für den italienischen Wohnungsmarkt von 1,4 Fertigstellungen je 1 000 Einwohner absolut unbefriedigend. Mit dem prognostizierten Rückgang bis 2017 auf nur noch knapp 80 000 neu errichtete Wohneinheiten dürfte dieses bereits sehr niedrige Fertigstellungsniveau sogar noch unterboten werden.

Besonders schwach wird die Wohnungsbautätigkeit in der nächsten Zeit in Spanien und Portugal sein. Bezogen auf die Zahl der neuerrichteten Wohneinheiten, dürfte in Spanien 2015 die Neubautätigkeit dabei um fast 60% unter

dem bereits niedrigen Niveau von Italien liegen – obwohl die Bevölkerung gerade einmal um knapp ein Viertel kleiner ist als in Italien. 2016 und 2017 wird die Neubaunachfrage in Italien geringfügig schrumpfen, in Spanien hingegen deutlich expandieren. Nach einem Tiefpunkt im Jahr 2015 mit voraussichtlich nur 36 000 Fertigstellungen dürften es dann nur zwei Jahre später 52 000 werden. Dadurch kommt es zu einer »Annäherung« der Neubaunachfrage in beiden Ländern: 2017 dürften in Italien 1,3 Wohnungen je 1 000 Einwohner (2015: 1,4) fertiggestellt werden, in Spanien erreicht diese Quote dann immerhin einen Wert von 1,1 (2015: 0,8).

Die »rote Laterne« hat derzeit allerdings der portugiesische Wohnungsbau. Dort werden im laufenden Jahr wohl nur noch gut 6 000 Wohnungen neu errichtet. Und dies bei fast 10½ Mill. Einwohnern! Aber es kommt noch »schlimmer«, denn für 2016 erwarten die Experten lediglich noch 5 300 Wohnungsfertigstellungen und damit nur noch 0,5 neu errichtete Wohnungen pro 1 000 Einwohnern. Seit Beginn der 1990er Jahre war im EUROCONSTRUCT-Gebiet keine derart niedrige Quote zu verzeichnen. Zum Vergleich: In den Jahren um die Jahrtausendwende wurden in Portugal noch mehr als 100 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt. In der bis zur Finanzkrise erfolgten Überproduktion an Wohnungen (Fertigstellungsquoten von sechs Einheiten pro 1 000 Einwohner bzw. sogar deutlich darüber) dürfte aber eine der Hauptursachen für die aktuell extrem schwache Neubautätigkeit in Portugal liegen.

Literatur

EUROCONSTRUCT (2015a), *79th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2017, 11–12 June 2015, Warsaw, June 2015*. hrsg. PAB-PCR&F Institute, Warschau.

EUROCONSTRUCT (2015b), *79th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2017, 11–12 June 2015, Warsaw, June 2015*. hrsg. PAB-PCR&F Institute, Warschau.