

Dorffmeister, Ludwig; Kocijan, Matijas

Article

Wohnungsbauaktivitäten in Europa: Neubau legt 2016 kräftig zu – Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2016

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

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

Suggested Citation: Dorffmeister, Ludwig; Kocijan, Matijas (2016) : Wohnungsbauaktivitäten in Europa: Neubau legt 2016 kräftig zu – Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2016, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 69, Iss. 14, pp. 30-35

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/165791>

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 Wohnungsbau in Europa wird dieses Jahr voraussichtlich um mehr als 3% wachsen. Die Impulse kommen dabei maßgeblich aus dem Neubaubereich. So wird der Wohnungsneubau in den 19 Mitgliedsländern nach den Prognosen der EUROCONSTRUCT-Partner¹ 2016 um insgesamt gut 5½% ausgeweitet. Vor einem halben Jahr wurde allerdings noch mit einem Plus von mehr als 6% gerechnet. Nach den aktuellen Revisionen hat sich der Neubau im vergangenen Jahr jedoch deutlich besser entwickelt, als zunächst errechnet. Das Plus erreichte nämlich fast 3%. Die Maßnahmen im Wohnungsbestand, die üblicherweise wesentlich stabiler verlaufen als der Neubau, werden 2016 wohl um knapp 1½% zulegen.

Gegenwärtig sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau überaus günstig. So dürften unter anderem die verbesserten Wirtschaftsaussichten, die niedrigen Hypothekenzinsen, eine ausgeprägte Zu- und Binnenwanderung sowie staatliche Anreize dafür sorgen, dass der Umfang der Wohnungsbauleistungen in den drei Jahren bis 2018 um insgesamt 8% zunehmen wird. Positiv stechen dabei vor allem die Länder Irland (+ 54%), Ungarn (+ 30%) und Portugal (+ 27%) heraus. Während in Irland die kräftig anziehende Bauproduktion dennoch nicht mit der deutlich gestiegenen Wohnraumnachfrage mithalten kann, ist in Italien mittelfristig mit keiner wesentlichen Marktbelebung zu rechnen. Im Gegensatz zu den meisten anderen EUROCONSTRUCT-Ländern ist die wirtschaftliche Lage dort noch immer sehr angespannt. In den vergangenen Jahren ist die Anzahl potenzieller Immobilienerwerber in Italien erheblich geschrumpft, auch die hohe Zahl unverkaufter Wohnungen sinkt nur langsam.

Der Wohnungsbau in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern erreichte 2015 ein Volumen von insgesamt rund 646 Mrd. Euro (in Preisen von 2015). Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr um fast 2%. Dank eines anziehenden Neubaus dürfte dieser Wert 2016 und 2017 noch übertroffen werden. So wird das Wachstum dieses Jahr voraussichtlich bei gut 3% und nächstes Jahr bei rund 2½% liegen. Mit einem Zuwachs von rund 2% im Jahr 2018 wird das Wohnungsbauvolumen in den 19 Partnerlän-

dern dann sogar fast 700 Mrd. Euro (in Preisen von 2015) betragen.

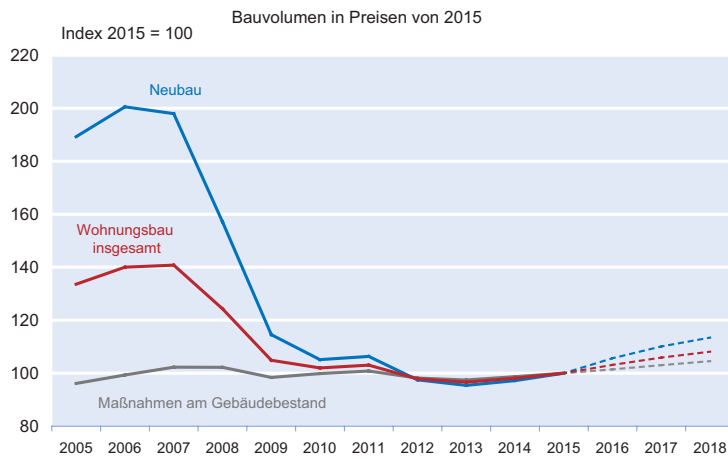
Neubauanteil in der Vergangenheit erheblich geschrumpft

Während der Umfang der Bestandsmaßnahmen inzwischen fast wieder auf dem Niveau des Vorkrisenjahres 2007 liegt, kann das Neubauvolumen bei weitem nicht an frühere Zeiten anknüpfen. Sein Umfang hat sich nämlich allein in den sieben Jahren 2007 bis 2013 mehr als halbiert (vgl. Abb. 1). Lag der Anteil der Neubauleistungen 2006 noch bei fast 60% – und die Bestandsmaßnahmen anteilmäßig bei gut 40% –, so haben sich die Relationen im EUROCONSTRUCT-Gebiet bis heute umgekehrt: Nur noch rund zwei Fünftel der Wohnungsbauaktivitäten entfallen auf die Errichtung neuer Gebäude.

Auch wenn sich die Erholung des europäischen Wohnungsneubaus in den kommenden Jahren fortsetzen wird, dürfte den Bestandsmaßnahmen langfristig eine größere Bedeutung zukommen als noch vor zehn Jahren. So hat sich einerseits der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in etlichen Ländern mittlerweile deutlich re-

¹ Das europäische Forschungs- und Beratungszentrum 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. Dieser Beitrag enthält ausgewählte Analysen und Prognosen der 19 Länderberichte zur 81. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 10. Juni 2016 in Dublin stattfand. Die 82. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 25. November 2016 in Barcelona geplant. Das Programm sowie die Anmeldeunterlagen finden Interessenten auf der Homepage des ifo Instituts oder auf www.euroconstruct.org; sie können sich aber schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

Abb. 1
Wohnungsbauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet



Quelle: EUROCONSTRUCT.

duziert, andererseits führt die gewachsene Zahl an Wohnungen bzw. Gebäuden zu steigenden Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung.

Kräftige Impulse erhält der Wohnungsneubau derzeit von der verstärkten Binnenwanderung, unter anderem in den nördlichen Ländern, aber auch in Deutschland. Dabei geht es nicht nur um arbeitsplatzbedingte Umzüge in wirtschaftlich florierende Regionen, sondern auch um Wohnortverlagerungen zur Erhöhung des individuellen Versorgungsgrades, was die soziale Infrastruktur, die Verkehrsanbindung oder die Freizeitgestaltungsmöglichkeiten angeht. Die Zuwanderung aus dem Ausland spielt für einige Länder gegenwärtig ebenfalls

eine wichtige Rolle. Daneben werden der notwendige Ersatzwohnbau in Westeuropa bzw. die tiefgreifende Erneuerung der Wohnungsbestände in Osteuropa langfristig einen zu starken Bedeutungsverlust des Neubaubereiches verhindern.

In Irland kann der Wohnungsbau nicht mit der gestiegenen Nachfrage Schritt halten

In den Jahren 2016 und 2017 dürfte die Wohnungsbaunachfrage in zehn Partnerländern im Durchschnitt um mehr als 3% p.a. wachsen. Eine sehr starke Zunahme ist darunter für Irland, Ungarn, Portugal und Spanien zu erwarten (vgl. Abb. 2). Für Irland, wo die diesjährige EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz stattfand, wird für diese beiden Jahre ein Anstieg der Wohnungsbauleistungen um insgesamt 28% prognostiziert. Hierfür ist vor allem der Neubausektor verantwortlich, der in der Krise dramatisch geschrumpft war. Im Verlauf der wirtschaftlichen Erholung des Landes ist die Wohnungsnachfrage nunmehr spürbar angesprungen und trifft dabei auf ein Angebot, das in den vergangenen Jahren nur marginal ausgeweitet wurde. Die inzwischen notwendig gewordene rasche Erhöhung der Wohnungsbauproduktion erweist sich allerdings als schwierig. So dürfte der irische Wohnungsneubau 2016 »nur« um gut ein Zehntel zulegen. Aufgrund des in den Krisenjahren erheblich gesunkenen Neubauvolumens entspricht dies weniger als 300 Mio. Euro (in Preisen von 2015).

Abb. 2
Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2017 nach Ländern

Land	Wohnungsbau 2016 bis 2017: durchschnittl. prozentuale Veränderung p.a.	allgemeine Finanzierungsbedingungen	wirtschaftliche Aussichten	demographische Effekte	Haushaltseinkommen	steuerliche Anreize bzw. öff. Förderung	Arbeitsmarkt	Wohnimmobilienpreise
Irland	13.0	-	++	+	0	0	+	-
Ungarn	9.7	++	+	-	+	++	+	+
Portugal	7.8	+	+	-	0	-	0	+
Spanien	7.5	+	0	-	0	---	0	+
Niederlande	5.1	+	+	++	+	0	+	+
Frankreich	4.9	+	+	0	+	++	+	-
Polen	3.9	+	+	0	+	+	+	0
Schweden	3.8	+	+	++	+	0	+	0
Finnland	3.3	++	+	+	-	0	-	0
Tschechien	3.1	++	+	0	0	0	0	0
Dänemark	2.5	0	+	++	+	+	+	0
Norwegen	2.5	+	0	0	0	0	-	+
Großbritannien	2.1	0	+	++	+	++	+	-
Deutschland	1.9	++	+	++	+	+	+	0
Slowakei	1.6	+	0	+	-	0	-	+
Österreich	1.2	0	+	+	+	+	-	0
Schweiz	1.2	++	+	0	++	0	+	0
Italien	0.8	+	+	0	0	++	+	+
Belgien	-0.3	+	+	+	+	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.

Auch am Ende des Prognosezeitraumes 2018 dürfte der Wohnungsneubau in Irland nur ein Volumen von gut 5 Mrd. Euro (in Preisen von 2015) erreichen.

Speziell in der Region Dublin sind der Wohnungsbedarf und daher auch die Wohnimmobilienpreise bzw. Mieten inzwischen wieder stark gestiegen. Infolgedessen hat unter anderem die Zahl der Obdachlosen spürbar zugenommen. Staatliche Stellen gehen davon aus, dass in der Region Dublin, auf die mehr als die Hälfte der in Irland geschaffenen Arbeitsplätze entfallen, zwischen 2014 und 2018 insgesamt rund 35 000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden müssten. Aktuelle Informationen deuten jedoch darauf hin, dass dieses Ziel deutlich verfehlt werden wird. Unter anderem verhindern das inzwischen strengere Planungs- und Baurecht und die kräftig gestiegenen Grundstückspreise ein rasches Hochfahren der Wohnungsbauaktivitäten. Viele Projektentwickler beklagen, dass sie geplante Vorhaben wegen Unwirtschaftlichkeit nicht durchführen können.

Auf der Nachfrageseite machen sich zudem die von der Zentralbank verschärften Kriterien zur Kreditvergabe negativ bemerkbar. So dürfen Investoren in bestimmten Fällen nur noch deutlich geringere Anteile des Kaufpreises über Kredite finanzieren. Darüber hinaus wurden die Kreditobergrenzen im Verhältnis zum jährlichen Bruttohaushaltseinkommen abgesenkt. Gerade Erstkäufer sind hiervon betroffen. Da die Gestehungskosten – d.h. die Herstellungskosten einschließlich der Grundstückskosten – für Wohnungen kräftig zugelegt haben und somit eine preiswerte Bereitstellung von Wohnraum kaum möglich ist, kann die Nachfrage oftmals nicht bedient werden. Derzeit schlagen sich die wachsenden Genehmigungszahlen zwar verhältnismäßig schwach bei den Baubeginnen und bei den Baufertigstellungen nieder. Dennoch werden in den kommenden Jahren umfangreiche staatliche Mittel in den (sozialen) Wohnungsbau fließen und dazu beitragen, dass sich die Wohnungsfertigstellungen zwischen 2015 und 2018 wohl auf rund 20 000 Einheiten im Jahr 2018 verdoppeln werden.

In Italien vorerst wenig Hoffnung auf eine spürbare Belebung auf der Neubauaktivitäten

Auf den beiden letzten Plätzen der Länderübersicht befinden sich Italien und Belgien. Im Gegensatz zur Entwicklung in den anderen 18 Mitgliedsländern wird das belgische Wohnungsbauvolumen in den Jahren 2016 und 2017 insgesamt sogar rückläufig sein. Dies ist allein auf die Entwicklung im Neubausektor zurückzuführen. So erwartet das belgische Partnerinstitut im Jahr 2016 einen Rückgang der Neubauaktivitäten um rund 7½%. Dieser scharfe Einbruch ist darauf zurückzuführen, dass es in den Jahren 2014 und 2015 zu umfangreichen Vorzieheffekten gekommen war. Ab 1. Januar 2014 traten nämlich in Flandern neue energetische

Vorgaben für Bauvorhaben in Kraft, die zahlreiche Bauherren zu einer früheren Verwirklichung ihrer Pläne bewog und die Genehmigungszahlen kräftig nach oben trieb. Insgesamt dürfte der aktuell zu spürende negative Gegeneffekt aber schwächer ausfallen als erwartet.

In Italien dürften die Wohnungsbauaktivitäten 2016 und 2017 jeweils um rund einen dreiviertel Prozentpunkt ausgeweitet werden. Während der Bestandssektor recht stabil läuft und unter anderem von diversen staatlichen Fördermaßnahmen profitiert, wird im Neubau 2017 die dramatische Abwärtsentwicklung nach zehn Jahren – und einem Rückgang um 70% – zu Ende gehen. Damit ist der für 2016 prognostizierte Rückgang von rund 2% kaum noch der Rede wert. 2017 dürfte es dann zaghaft nach oben gehen. Eine kräftige Ausweitung der Neubauaktivitäten ist in der näheren Zukunft allerdings nicht zu erwarten. Die enttäuschende wirtschaftliche Entwicklung seit der großen Rezession von 2009 hat nämlich dazu geführt, dass trotz des immensen Einbruchs bei den Fertigstellungen (2008–2015: –71%) derzeit ein Überangebot an neuen Wohnungen existiert und auch der Bestand älterer Wohnungen aus vielerlei Gründen nur unterdurchschnittlich ausgelastet ist. Speziell Neubauten sind für einen immer größeren Teil der Bevölkerung mittlerweile unerschwinglich. Auch der positive Einfluss, der von der Zunahme der Einwohner ausgeht, ist inzwischen nur noch marginal. Daneben hat sich der Impuls, der auf den Auszug der Kinder aus den Elternhaushalten zurückgeht, in der jüngeren Vergangenheit deutlich abgeschwächt, Tendenz weiter fallend. Hierbei spielt vor allem die hohe Jugendarbeitslosigkeit eine Rolle. Demnach sind in Italien die Perspektiven für den Wohnungsneubau und damit auch für den Wohnungsbau insgesamt alles andere als günstig.

Die Bewertung der sieben wichtigsten Einflussfaktoren für den Wohnungsbau fällt insgesamt recht positiv aus. Insbesondere die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung werden die Bauaktivitäten in diesem Bereich bis 2017 stimulieren. Weitere Impulse werden von den diversen demographischen Entwicklungen – z.B. einer regen Binnenwanderung –, steigenden Haushaltseinkommen sowie der staatlichen Förderung ausgehen. Daneben rechnen etliche der 19 EUROCONSTRUCT-Institute damit, dass die Lage auf dem Arbeitsmarkt bzw. die Wohnimmobilienpreise positive Auswirkungen auf die weitere Wohnungsbaunachfrage haben werden.

Wohnungsfertigstellungen in Deutschland weisen 2015 nur ein geringes Plus auf

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden dürfte im EUROCONSTRUCT-Gebiet 2016 einen Wert von 1,537 Mio. Einheiten erreichen. Damit wird eine Zunahme gegenüber 2015 von rund 110 000 Wohnun-

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2014 bis 2018

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2018/2014
	2014	2015	2016	2017	2018	
Belgien	47,1	48,1	42,7	42,9	43,4	- 7,9
Dänemark	14,0	14,1	14,0	14,5	16,0	14,0
Deutschland ^{b)}	216,1	216,7	260,0	270,0	275,0	27,2
Finnland	28,2	29,0	30,0	30,5	30,0	6,4
Frankreich	413,6	399,5	408,4	436,7	459,9	11,2
Großbritannien	139,3	165,0	176,0	181,0	186,0	33,5
Irland	8,8	10,1	11,0	15,0	20,0	127,3
Italien	103,6	85,6	78,8	78,3	78,7	- 24,1
Niederlande	45,0	47,9	60,0	65,0	70,0	55,6
Norwegen	28,1	28,1	30,8	30,6	30,1	7,1
Österreich	42,5	45,2	47,3	49,0	50,5	18,8
Portugal	10,3	7,4	9,2	11,1	12,8	23,8
Schweden	35,7	42,1	51,4	53,2	50,0	40,2
Schweiz	48,4	47,7	48,9	49,3	48,9	0,9
Spanien	46,8	45,2	53,0	70,0	80,0	70,9
Westeuropa (EC-15)	1 227,6	1 231,7	1 322,0	1 397,1	1 451,3	18,2
Polen	143,2	147,8	160,0	165,0	170,0	18,7
Slowakei	14,9	15,5	16,0	17,3	16,6	11,4
Tschechien	24,0	25,1	26,8	27,8	29,3	22,1
Ungarn	8,4	7,6	12,0	12,5	15,0	78,6
Osteuropa (EC-4)	190,5	196,0	214,8	222,6	230,9	21,2
Insgesamt	1 418,1	1 427,7	1 536,8	1 619,7	1 682,2	18,6

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude). – ^{b)} Amtlicher Wert für 2015.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

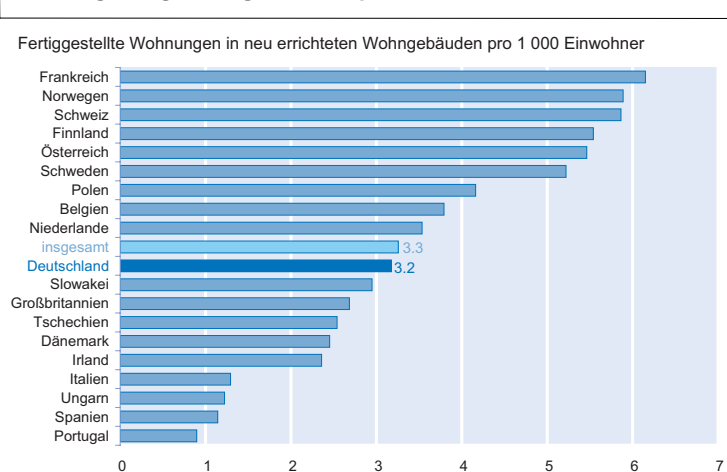
gen prognostiziert (vgl. Tab. 1). 2018 dürften es dann schon wieder fast 1,7 Mio. Fertigstellungen sein. Der Anstieg der Wohnungsfertigstellungen in den Jahren 2016 bis 2018 in Höhe von insgesamt 255 000 Wohneinheiten geht zu drei Fünfteln auf die drei Länder Frankreich, Deutschland und Spanien zurück.

In Deutschland wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen von 216 729 Einheiten 2015 auf 275 000 Wohnungen 2018 steigen. Dies entspricht einem Zuwachs von knapp 27%. Allein in den drei Jahren 2013 bis 2015 hat sich die Genehmigungszahl um knapp ein Viertel erhöht. Insofern stellte die kürzlich für das Jahr 2015 bekannt gegebene amtliche Fertigstellungszahl eine »böse« Überraschung dar, da bereits 2014 nahezu ebenso viele Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden fertiggestellt worden waren. Gerade die Zahl der bewilligten Bauanträge für Wohnungen in neuen Mehrfamiliengebäuden entwickelt sich seit einigen Jahren sehr dynamisch (2013–2015: + 41%).

In Deutschland vergeht zwar heute im Durchschnitt mehr Zeit als früher, bis ein genehmigtes Mehrfamiliengebäude auch wirklich als fertiggestellt gemeldet wird. So hat zum einen die Bedeutung größerer Wohngebäude etwas zugenommen, zum anderen agie-

ren die Handwerksfirmen eher vorsichtig bei der Erhöhung der Mitarbeiterzahl. Mit einer Stagnation der Fertigstellungszahl hatte aber niemand gerechnet. Angesichts des vielerorts hohen Wohnraumbedarfes dürfte mittlerweile ein höherer Anteil der genehmigten Bauvorhaben auch tatsächlich umgesetzt werden. Der Vollständigkeit halber muss erwähnt werden, dass 2015 die Zahl der in neuen Mehrfamiliengebäuden errichteten Wohnungen tatsächlich leicht um gut 4 700 Einheiten zugenommen hat. Gleichzeitig sind jedoch rund 4 100 Einheiten in Ein- und Zweifamiliengebäuden weniger gebaut worden als 2014.

Abb. 3
Wohnungsfertigstellungen in Europa 2016



Quelle: EUROCONSTRUCT.

Große Bandbreite bei den Fertigstellungsquoten für die 19 Mitgliedsländer

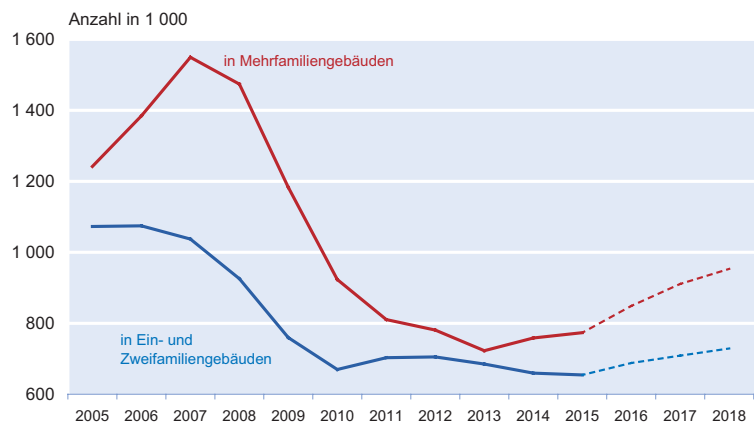
Aufgrund des derzeit immensen Bauüberhangs im Geschosswohnungsbau gilt für 2016 ein Sprung bei den Fertigstellungen als wahrscheinlich. So prognostiziert das ifo Institut für Deutschland im laufenden Jahr einen erheblichen Zuwachs der Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden um rund 43 000 auf 260 000 Einheiten – davon gehen 31 000 Wohnungen auf das Konto des Mehrfamilienhausbaus. Für den Wohnungsneubau insgesamt ergibt sich dadurch eine Fertigstellungsquote von 3,2 Wohnungen pro 1 000 Einwohner. Der prognostizierte Durchschnitt für alle 19 Partnerländer liegt mit 3,3 Fertigstellungen nur etwas darüber (vgl. Abb. 3).

Gemäß den Fertigstellungszahlen der amtlichen Statistik lag die Fertigstellungsquote für Deutschland im vergangenen Jahr bei lediglich 2,7 Einheiten pro 1 000 Einwohner. Zu dem starken Zuwachs dieser Quote im Jahr 2016 dürften auch Vorzieheffekte im Eigenheimbau – wegen der Verschärfung der EnEV-Vorgaben zum 1. Januar 2016 – beitragen. Bereits Mitte 2015 stiegen nämlich die Genehmigungszahlen für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr deutlich an; in den Monaten um den Jahreswechsel 2015/2016 lagen die Zuwächse – verglichen mit dem jeweiligen Vorjahreswert – dann sogar bei mehr als 30%. Inzwischen haben sich diese Anstiege wieder merklich abgeschwächt. Dieses »Zwischenhoch« bei den Baugenehmigungen im Eigenheimbau dürfte also maßgeblich mit den strengeren energetischen – und damit in der Regel kostentreibenden – Regelungen für Neubauvorhaben zu tun gehabt haben. Viele Bauherren zogen deshalb damals ihre Pläne zeitlich vor.

Die Fertigstellungsquoten der Länder zeigen, dass in Europa im Jahr 2016 erhebliche Unterschiede der Neubauintensität vorliegen. So dürften 2016 in Frankreich, Norwegen und der Schweiz jeweils rund sechs Wohnungsfertigstellungen pro 1 000 Einwohner erfolgen. In der Schweiz hat sich zwar die für den Wohnungsbau sehr bedeutsame Einwanderung zuletzt etwas abgeschwächt. Hinzu kommt die strengere (Selbst-)Regulierung der Banken bei der Kreditvergabe, die inzwischen eine große Wirkung entfaltet hat. Auf der anderen Seite stehen in der Schweiz die institutionellen Anleger, allen voran die Pensionskassen, unter immensem Anlagedruck. Auf der Suche nach Rendite investieren sie aktuell stark in Mehrfamiliengebäude.

Am unteren Ende der Länderrangliste finden sich 2016 Italien, Ungarn, Spanien und Portugal mit extrem niedrigen

Abb. 4
Fertiggestellte Wohnungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet



Quelle: EUROCONSTRUCT.

Quoten zwischen 1,3 und 0,9 Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner. Die Fertigstellungsquoten in den genannten Ländern waren jedoch – mit Ausnahme von Italien – 2015 noch niedriger gewesen. Es liegt insofern eine »erfreuliche« Entwicklung vor, da sich ausgehend von einem extrem niedrigen Niveau nunmehr eine Belebung abzeichnet. Derart bescheidene Neubauproduktionen sind in der Regel alles andere als nachhaltig. Auf Dauer würden sie nämlich zu einer beschleunigten Alterung des Wohnungsbestandes führen. Bei geringer Neubauproduktion geht zwar auch der (überhöhte) Leerstand schneller zurück. Allerdings kann dann bei einem raschen, deutlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage die Wohnungsproduktion normalerweise nicht in notwendigem Umfang hochgefahren werden. Die Folge sind dann Wohnungsknappheit und spürbar steigende Preise.

Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbau nehmen bis 2018 um fast ein Viertel zu

Bis einschließlich 2006 wurde der Wohnungsneubau in etlichen EUROCONSTRUCT-Ländern extrem ausgeweitet. In den Jahren 2008 bis 2013 nahm dann insbesondere die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in neu gebauten Mehrfamiliengebäuden in Europa drastisch ab (vgl. Abb. 4). Wurden 2007 noch insgesamt gut 1,5 Mio. Geschosswohnungen errichtet, so lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern im Jahr 2013 nur noch bei knapp 723 000 Einheiten. Dies entspricht einem Rückgang um mehr als die Hälfte in lediglich sechs Jahren.

Im Bereich der Ein- und Zweifamiliengebäude verlief die Entwicklung nicht ganz so brisant. So wurde bereits 2010 ein sehr niedriger Fertigstellungswert verzeichnet, dem – beginnend mit dem Jahr 2007 – ein Einbruch in der Größenordnung von mehr als einem Drittel vorausgegangen war. Weitere Einbußen, vor allem in Spanien und Frankreich, führten

jedoch dazu, dass die im Jahr 2015 registrierte Zahl von knapp 655 000 Fertigstellungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden sogar noch um fast 16 000 Einheiten unter dem bereits tiefen Wert des Jahres 2010 lag.

Wie bereits oben ausgeführt, nimmt der Umfang der Neubauleistungen seit 2014 wieder zu, was auch mit der sich belebenden Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbau zu tun hat. So stieg die Zahl der fertiggestellten Geschosswohnungen in den beiden Jahren bis 2015 insgesamt bereits um rund 50 000 Einheiten auf knapp 774 000 Wohnungen. In den nächsten Jahren dürfte der Neubau von Mehrfamiliengebäuden weiter erheblich zulegen. Bis 2018 erwarten die 19 EUROCONSTRUCT-Mitglieder nämlich einen Anstieg der neu errichteten Geschosswohnungen um insgesamt knapp ein Viertel auf dann gut 950 000 Einheiten. Im Eigenheimbau dürfte die Entwicklung zwar nicht ganz so positiv verlaufen, hier ist aber mit einem Zuwachs um mehr als ein Zehntel auf ca. 730 000 Wohnungen zu rechnen. Mittelfristig dürften somit die Neubauaktivitäten in beiden Gebäudesegmenten deutlich ausgeweitet werden.

Literatur

EUROCONSTRUCT (2016a), *81st EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2018, 9-10 June 2016, Dublin, June 2016*. hrsg. DKM, Dublin.

EUROCONSTRUCT (2016b), *81st EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2018, 9-10 June 2016, Dublin, June 2016*. hrsg. DKM, Dublin.