

Andrea Kunnert

Gesamtwirtschaftliches Umfeld dämpft Wohnbauproduktion

Die Erholung der europäischen Wohnbautätigkeit im Jahr 2011 (+1,5%) wurde bereits 2012 von einem neuerlichen Rückgang abgelöst (-3,5%). Für 2013 wird eine Stagnation prognostiziert (-0,8%). Ausschlaggebend ist die Schwächung der Gesamtwirtschaft durch die Staatsschulden- und Vertrauenskrise, aber auch das anhaltende Ungleichgewicht auf dem Immobilienmarkt einiger Länder. Der Realisierung des demographisch bedingten Nachfragepotentials stehen derzeit ungünstige Finanzierungsbedingungen, hohe Arbeitslosigkeit und verhaltene Konsumentenstimmung entgegen. Erst mit der Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Wachstumsaussichten im Jahr 2014 ist im Wohnbau mit einer kräftigen Erholung zu rechnen.

Der vorliegende Beitrag fasst die Ergebnisse der 74. Euroconstruct-Konferenz vom Dezember 2012 zusammen mit Schwerpunkt auf dem Wohnbausektor: 74th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook Until 2015 – Housing Market Only Sector to Expand in the Medium Term. Summary Report (247 Seiten, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/46048>), 74th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook Until 2015 – No Overall Growth in 2013. Country Report (363 Seiten, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/46049>). • Begutachtung: Stefan Schiman • Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler • E-Mail-Adresse: Andrea.Kunnert@wifo.ac.at

Der europäische Wohnbaumarkt steht derzeit stark unter dem Einfluss makroökonomischer Entwicklungen. Weiterhin ist die infolge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise angespannte Lage der Gesamtwirtschaft und der Wohnungsmärkte bestimmend für die Instabilität der Wohnbautätigkeit in mehreren europäischen Ländern. Weitere negative Einflüsse sind die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Staatsschuldenkrise und der Vertrauensmangel in vielen Ländern des Euro-Raumes, aber auch der Anstieg der Arbeitslosigkeit und die in der Folge ungünstigen Einkommensaussichten (*Euroconstruct*, 2012A, 2012B). Eine Erholung der Wohnbaunachfrage ist erst mittelfristig zu erwarten, wenn die gesamtwirtschaftliche Konjunktur wieder an Schwung gewinnt. Stabilisierend wirkt derzeit die Wohnbauentwicklung in jenen Ländern, die weniger von abwärtsgerichteten Preis- und Angebotskorrekturen betroffen waren, wie etwa Norwegen, Deutschland, Österreich, Belgien und die Schweiz.

Nach einer temporären Belebung der Weltwirtschaft Anfang 2012 verlangsamte sich das Wachstum wieder. Davon waren die meisten Länder in Europa betroffen. Zudem schwächt die anhaltende Staatsschulden- und Vertrauenskrise das Wirtschaftswachstum und insbesondere die private Binnennachfrage (*Euroconstruct*, 2012A, 2012B). Angesichts dieser Entwicklungen und der anhaltenden öffentlichen Sparmaßnahmen vieler Länder wurden die Erwartungen für das gesamtwirtschaftliche Wachstum in den Euroconstruct-Ländern Ende 2012 abwärts revidiert.

War im Juni 2012 für das Jahr 2012 noch ein leichtes BIP-Wachstum erwartet worden (+0,2%), so gingen die Euroconstruct-Partner bei der Konferenz im Dezember 2012 von einem kleinen Rückgang aus (-0,1%; Übersicht 1). Angesichts der anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Spannungen wurden die Erwartungen für das Jahr 2013 ebenfalls deutlich angepasst (Juni 2012 +1,6%, Dezember 2012 +0,6%). Mit der Verschlechterung der Wachstumsaussichten steigt die prognostizierte Zahl der Arbeitslosen.

**Makroökonomische
Ungleichgewichte
beeinträchtigen den
Wohnbau**

**Neuerliche Abwärts-
revision der Wohnbau-
prognose**

Bauforschung im Rahmen des Euroconstruct-Netzwerkes

Dem Euroconstruct-Netzwerk gehören Bau- und Konjunkturforschungsinstitute aus 19 europäischen Ländern an, darunter auch das WIFO. Zweimal jährlich werden im Rahmen einer Konferenz Analysen und Prognosen zur Baukonjunktur und zur Entwicklung in den einzelnen Sparten (Wohnbau, sonstiger Hochbau, Tiefbau) präsentiert.

Der vorliegende Beitrag fasst die Ergebnisse der 74. Konferenz im Dezember 2012 in München zusammen. Als die 19 Euroconstruct-Länder werden hier 15 westeuropäische Länder bezeichnet (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien) und 4 ostmitteleuropäische Länder (Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn).

Aufgrund der negativen Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Wachstumschwäche verzögert sich die Erholung des Wohnbaumarktes (insbesondere Neubau) weiter. Lediglich die Entwicklung im Jahr 2011 fiel besser aus als erwartet. Sowohl der Neubau als auch der Sanierungsbereich entwickelten sich 2012 schlechter als prognostiziert, beide Sektoren werden auch 2013 schrumpfen. Ende 2012 wurde von einer Einschränkung der Wohnbauproduktion 2012 um 3,5% ausgegangen. Für 2014 wird weiterhin ein kräftiges Wachstum angenommen, die Abwärtsrevision fiel hier sehr gering aus.

Übersicht 1: Vergleich der Prognosen für die 19 Euroconstruct-Länder vom Juni und vom Dezember 2012

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Veränderung gegen das Vorjahr in %						
Bruttoinlandsprodukt, real							
Juni 2012	- 4,1	+ 2,2	+ 1,7	+ 0,2	+ 1,3	+ 1,6	
Dezember 2012	- 4,1	+ 2,3	+ 1,7	- 0,1	+ 0,6	+ 1,4	+ 1,6
Wohnbau, Volumen							
Juni 2012	-12,3	- 1,8	+ 1,5	- 0,6	+ 1,0	+ 2,4	
Dezember 2012	-12,5	- 1,9	+ 2,1	- 3,5	- 0,8	+ 2,3	+ 2,8
Nichtwohnbau, Volumen							
Juni 2012	-22,6	- 6,0	+ 2,7	- 1,0	+ 1,1	+ 3,5	
Dezember 2012	-22,4	- 6,5	+ 3,3	- 5,9	- 1,1	+ 4,2	+ 4,7
Wohnhaussanierung, Volumen							
Juni 2012	- 3,3	+ 1,1	+ 0,7	- 0,3	+ 1,0	+ 1,6	
Dezember 2012	- 3,6	+ 1,4	+ 1,3	- 2,0	- 0,6	+ 1,1	+ 1,6
In 1.000							
Fertigstellungen im Wohnbau							
Juni 2012	1.882	1.555	1.463	1.429	1.401	1.430	
Dezember 2012	1.885	1.556	1.463	1.467	1.352	1.353	1.402

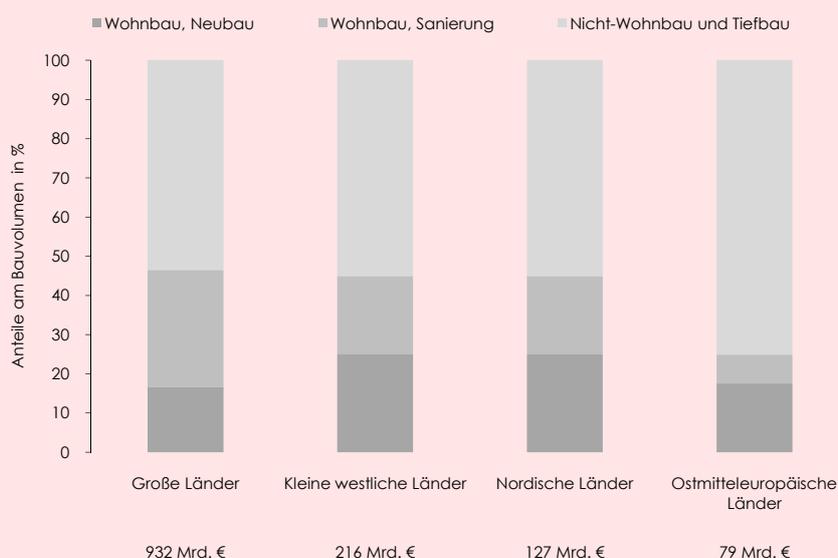
Q: Euroconstruct-Konferenz, Dezember 2012. 19 Euroconstruct-Länder: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Schweden, Schweiz, Slowakei, Spanien, Tschechien, Ungarn.

Insgesamt verzögert sich die zuletzt angenommene Erholung weiter; dies spiegelt die Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes (und die Implikationen für die Wohnungswirtschaft wie Anstieg der Arbeitslosigkeit, schwierige Finanzierungsbedingungen, öffentliche Sparmaßnahmen) wider. Weitere Abwärtsrisiken sind angesichts der anhaltenden Spannungen, die in einigen Ländern auch den Immobilien- und Bausektor betreffen (z. B. Hauspreisvolatilität, Verschuldung der privaten Haushalte, Verknüpfung zu geschwächten Bankensystemen), nicht auszuschließen. Eine Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen durch die gelockerte Geldpolitik (Outright-Monetary-Transactions-Programm der EZB seit September 2012) könnte umgekehrt auch die Aussichten für den europäischen Wohnbaumarkt verbessern.

Aufgrund seines großen Gewichtes in der Bauwirtschaft der Euroconstruct-Länder (Abbildung 1) bestimmt die Entwicklung des Wohnbaues auch den Verlauf der gesamten Baukonjunktur maßgeblich mit. Die Entwicklung auf dem Wohnbaumarkt hängt zudem stark von anderen Märkten ab (Arbeitsmarkt, Finanzmarkt). 2012 war die Wohnbauproduktion der 19 Euroconstruct-Länder mit 584 Mrd. € (zu Preisen von 2011) deutlich niedriger als 2011 (606 Mrd. €, -3,5%). Über 70% dieses Volumens entfällt auf die fünf Länder Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien¹⁾. Etwa 16% tragen die sechs kleinen westeuropäischen Länder bei (Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweiz), etwa 9% die vier nordischen Länder (Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden) und nur etwa 3% die vier ostmitteleuropäischen Länder (Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn).

Größe und Struktur des Wohnbaumarktes

Abbildung 1: Anteil der Baupartien am gesamten Bauvolumen nach Ländergruppen im Jahr 2011



Q: Euroconstruct-Konferenz, Dezember 2012. Große Länder: Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Spanien, kleine westliche Länder: Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweiz, nordische Länder: Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden, ostmitteleuropäische Länder: Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn.

Der Anteil des Wohnbaues an der gesamten Bauwirtschaft beträgt derzeit etwa 45%. Vor der Krise war er – bedingt durch die deutliche Produktionsausweitung im Wohnbau einiger Länder – etwas höher. Er variiert jedoch deutlich zwischen den west- und ostmitteleuropäischen Ländern: In allen vier ostmitteleuropäischen Ländern liegt er bei etwa 25%, während selbst in Schweden (dem westeuropäischen Land mit dem niedrigsten Wohnbauanteil) etwa ein Drittel auf den Wohnbau entfällt. Generell ist der Wohnbauanteil in den nordischen Ländern (40%) niedriger als in den sechs kleinen (45%) und den fünf großen westeuropäischen Ländern (48%).

Insgesamt trägt der Wohnungsneubau 40% der Wohnbauproduktion bei, die Sanierungstätigkeit überwiegt daher (60%). Hingegen überwiegt die Neubautätigkeit im sonstigen Hochbau (63%) und im Tiefbau (52%). Die Struktur verändert sich im Zeitraum 2009/2015 kaum, bei einem leichten Bedeutungsgewinn des Wohnungsneubaues, der ein Echoeffekt des tieferen Einbruches in der Finanzmarkt- und Wirt-

¹⁾ Traditionell werden die 19 Euroconstruct-Länder für weiterführende Analysen häufig in folgende Gruppen unterteilt: die fünf großen westeuropäischen Länder Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien, die sechs kleinen westeuropäischen Länder Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweiz, die vier nordeuropäischen Länder Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden und die vier ostmitteleuropäischen Länder Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Sowohl die nordischen als auch die ostmitteleuropäischen Länder zeichnen sich durch eine hohe Homogenität der länderspezifischen Merkmale in Bezug auf die Bauwirtschaft aus.

schaftskrise ist. In den ostmitteleuropäischen Ländern entfallen etwa 70% der Wohnbauproduktion auf den Neubau; neben dieser Ländergruppe ist der Neubau mit 56% nur in den sechs kleinen westeuropäischen Ländern bedeutender als die Sanierungstätigkeit.

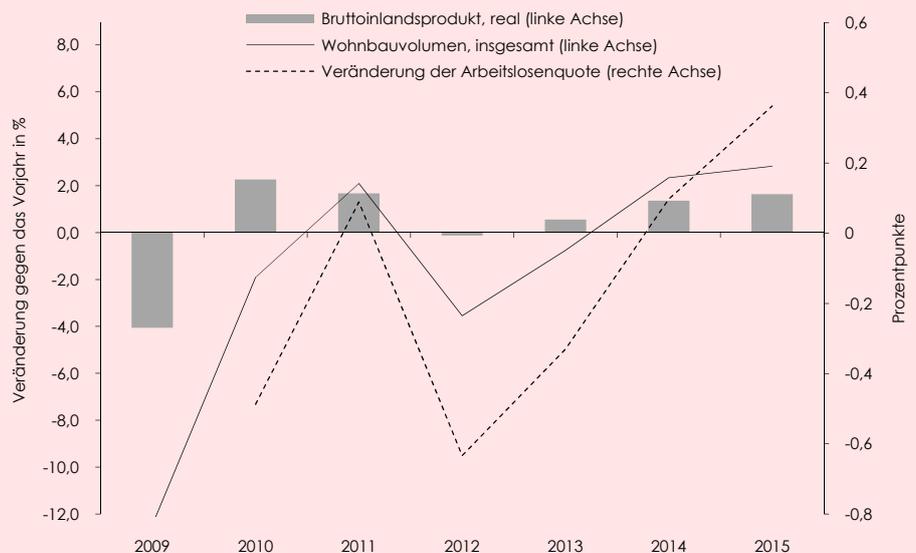
Kein wesentlicher Unterschied besteht deshalb zwischen west- und ostmitteleuropäischen Ländern hinsichtlich der Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten gemessen an der Wohnbevölkerung (Übersicht 2). Nur etwa 1% des gesamten Wohnungsbestandes wird pro Jahr neu errichtet. Jeweils etwa die Hälfte entfällt auf Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen) bzw. Mehrgeschoßbauten (Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen). Während die Zahl der Fertigstellungen für Einfamilienhäuser konstant bei etwa 700.000 liegt, schwankt sie im Mehrgeschoßbereich stärker. Fast der gesamte prognostizierte Rückgang der Fertigstellungen in den Jahren 2013 und 2014 entfällt auf dieses Segment – eine Folge des engeren Zusammenhanges mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

**Entwicklungstrends
2011/2015**

Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise schrumpfte die Wohnbauproduktion in Europa beträchtlich. Erst 2011 setzte eine leichte Erholung ein, die Produktion stieg im Vorjahresvergleich um 2,1%. Das Produktionsvolumen lag aber noch weit unter dem Vorkrisenniveau – das allerdings von einer Überproduktion bestimmt und somit nicht nachhaltig gewesen war. Das starke Wirtschaftswachstum in den meisten Ländern 2010 und abgeschwächt auch 2011 stimulierte die Wohnbauproduktion. Insbesondere die Neubauleistung wuchs 2011 kräftig und viel stärker als der Renovierungssektor. Ein Grund dafür waren Nachholeffekte, da Neubauminvestitionen in den Vorjahren angesichts der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit nur sehr zögerlich getätigt worden waren. In ähnlicher Weise hemmen die gesamtwirtschaftlichen Risiken auch derzeit die Wohnbauproduktion.

Bereits 2012 brach die Wohnbauproduktion jedoch wieder ein (-3,5%), ein weiterer Rückgang ist für 2013 zu erwarten. Obwohl das Produktionsniveau vor der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise nicht nachhaltig war und in naher Zukunft nicht wieder erreicht werden dürfte, ist der bisherige Erholungspfad wenig stabil und reagiert sensibel auf gesamtwirtschaftliche Signale (Abbildung 2). Erst 2014, wenn auch eine Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Lage und des Arbeitsmarktes erwartet wird, kann mit einem soliden Erholungspfad des europäischen Wohnbaues gerechnet werden.

Abbildung 2: Bruttoinlandsprodukt, Wohnbauvolumen und Arbeitslosigkeit



Q: Euroconstruct-Konferenz, Dezember 2012.

Trotz seiner mäßigen und un stetigen Entwicklung weist die Wohnbauproduktion im Zeitraum 2010/2015 die stärkste Dynamik auf – teilweise infolge der massiven Produktionseinbrüche in den Vorjahren. Dennoch expandiert in diesem Zeitraum kumuliert nur der Wohnbau (+0,6% pro Jahr), während das Produktionsvolumen im sonstigen Hochbau (-1,0% durchschnittlich pro Jahr) und im Tiefbau (-2,6% durchschnittlich pro Jahr) schrumpft.

Am höchsten ist das Wachstum zwischen 2011 und 2015 in den nordischen Ländern (Abbildung 3). Der deutliche Rückgang 2009 in Dänemark, Schweden, Finnland (und in geringerem Ausmaß auch in Norwegen) schuf Raum für eine ebenso kräftige Erholung. Diese Ländergruppe verzeichnet dank des stabilen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes als einzige bereits 2013 eine Produktionssteigerung.

In den ostmitteleuropäischen Ländern entwickelt sich der Wohnbau bis 2015 ebenfalls überdurchschnittlich. 2012 kann der weitere Anstieg in Polen aber den Rückgang in Tschechien, Ungarn und der Slowakei nicht kompensieren. Alle vier Länder werden ab 2014 wieder Zuwächse erreichen, zwischen 2012 und 2015 ergibt sich aber nur für die Slowakei und für Polen eine Steigerung.

Diese Betrachtung des Durchschnittes verdeckt eine beträchtliche Heterogenität zwischen den fünf großen westeuropäischen Ländern: Während sich der Wohnbau in Deutschland kontinuierlich und kräftig entwickelt, sind in Spanien weiterhin massive Einbußen zu verzeichnen. Auch in Frankreich, Italien und Großbritannien geht die Wohnbauproduktion weiterhin zurück. In allen fünf Ländern wird aber spätestens 2014 ein Wachstum einsetzen. Neben Deutschland werden auch Frankreich und Großbritannien zwischen 2011 und 2015 ein Wachstum verzeichnen.

Am schwächsten wird sich der Wohnbau bis 2015 in den sechs kleinen westeuropäischen Ländern entwickeln – das Produktionsvolumen wird 2015 unter jenem von 2011 liegen. Gegen Ende des Untersuchungszeitraumes wird sich das Wachstum in Österreich verlangsamen, in der Schweiz wird es von einem Rückgang abgelöst. In Belgien ist die Entwicklung mit Ausnahme von 2012 stabil. In Irland, Portugal und den Niederlanden gewinnt der Wohnbaumarkt zwar bis 2015 an Dynamik, aufgrund der Einbußen 2012 und 2013 wird aber kumuliert kein Zuwachs erreicht.

Insgesamt entwickelt sich der Neubausektor nach dem empfindlichen Rückgang 2012 auch 2013 negativ (-1,1%). Vor dem Hintergrund der verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der verbreiteten Unsicherheit wird der Wohnungsneubau 2013 in nur wenigen Ländern expandieren. Während das fehlende Verbrauchervertrauen dämpfend wirkt, beeinflussen die demographische Entwicklung und erwartete kräftige Nachholeffekte mit der gesamtwirtschaftlichen Erholung die Neubauproduktion ab 2014 positiv (2014 +4,2%, 2015 +4,7%; Abbildung 3).

Am stärksten wird der Wohnungsneubau zwischen 2011 und 2015 in der skandinavischen Ländergruppe ausgeweitet. Bereits 2013 wird ein Wachstumspfad erreicht, der deutliche Produktionsrückgang von 2012 wird rasch kompensiert. In Dänemark, Norwegen und Schweden kommt neben demographischen Faktoren auch das stabile gesamtwirtschaftliche Umfeld der Neubaunachfrage zugute. In Finnland hingegen wird der Wohnungsneubau schrumpfen, nachdem er 2010 und 2011 rasch gewachsen ist: Wie aus der hohen Wohnbaufertigstellungsquote pro Kopf hervorgeht (Übersicht 2), ist die Nachfrage nach Neubauten aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, der niedrigen Arbeitslosenquote und der ausgeprägten Binnenmigration weiterhin hoch, wegen der gedämpften Entwicklung der Gesamtwirtschaft wird das Produktionsvolumen aber sinken.

In den fünf großen westeuropäischen Ländern entwickelt sich der Neubaumarkt sehr volatil: Nach beträchtlichen Produktionseinbußen 2012 und 2013 setzt 2014 und 2015 ein kräftiger Aufschwung ein. Deutschland ist im Jahr 2013 der einzige Teilmarkt mit Produktionszuwächsen im Neubau, während in Großbritannien ein mäßiger, in Frankreich, Italien und Spanien ein merklicher Rückgang zu erwarten ist. In Italien dämpfen das Überangebot an Wohnungen, die ungünstige Einkommensentwicklung und schwierige Finanzierungsbedingungen den Wohnungsneubau. In Großbritannien bessern sich die Aussichten gegen Ende des Prognosezeitraumes durch die erwartete Lockerung der Einschränkung der öffentlichen Ausgaben für leistbaren Wohnbau

**Neubauproduktion
gewinnt erst ab 2014
wieder an Schwung**

und durch die Stabilisierung der Gesamtwirtschaft. Letztere wird auch den Wohnungsneubau in Frankreich positiv beeinflussen und deutliche Nachholeffekte auslösen. Niedrige Zinssätze, stabile Einkommenserwartungen und die Binnenwanderung beflügeln den Neubau in Deutschland. In Spanien sind weiterhin zweistellige Produktionsrückgänge zu beobachten. Die Gründe dafür (hohe Arbeitslosigkeit und schwache Einkommensentwicklung, Rückgang von Bevölkerung und Haushaltszahl, Finanzierungshemmnisse) halten unverändert an, zusätzlich wurden Steuererleichterungen in Bezug auf Wohneigentum mit 1. Jänner 2013 gestrichen. Der erwartete Produktionsanstieg ab 2014 erscheint ausgesprochen hoch, doch ist das Produktionsniveau weiterhin sehr niedrig.

Übersicht 2: Fertiggestellte Wohneinheiten gemessen an der Bevölkerung

2012

	1.000 Einheiten pro Kopf
Finland, Frankreich, Norwegen, Schweiz	Über 5,5
Belgien, Österreich, Polen	Über 3,5 bis 5,5
Niederlande, Tschechien, Schweden, Slowakei	Über 2,5 bis 3,5
Dänemark, Deutschland, Großbritannien, Irland, Italien, Spanien, Ungarn, Portugal	Bis 2,5

Q: Euroconstruct-Konferenz, Dezember 2012.

Auf dem ostmitteleuropäischen Wohnbaumarkt wird 2013 die Talsohle durchschritten, eine mäßige Erholung steht bevor. Eine Reform der Wohnungspolitik (vor allem Einschränkung von Steuererleichterungen zur Wohnbaufinanzierung und Kürzung der Bausparprämie) und Umsatzsteuererhöhungen dämpfen die Neubauproduktion in Tschechien, in der Slowakei wirken sich Einsparungen der öffentlichen Hand negativ aus, und in Ungarn schrumpft die Bevölkerung. Unter der Voraussetzung einer Belebung der Gesamtwirtschaft werden ab 2014 Wachstumsraten von 2% bis 3% erwartet.

In der Gruppe der sechs kleinen westeuropäischen Länder ist der Einbruch der Neubauproduktion ebenso wie das Wachstum ab 2014 nicht besonders ausgeprägt. Zwischen den Ländern bestehen aber deutliche Unterschiede: Der Produktionsrückgang in Irland fällt aufgrund der Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt lang und kräftig aus, die Zuwachsraten ab 2014 beziehen sich aber auf ein sehr niedriges Ausgangsniveau. In den Niederlanden dürften aufgeschobene Neubauprojekte nachgeholt werden. In Belgien, der Schweiz und Österreich entwickelt sich der Wohnungsneubau sehr stabil, wächst aber zwischen 2011 und 2015 nur wenig. In Portugal ist weiterhin keine Erholung des Wohnungsneubaues in Sicht, neben den gesamtwirtschaftlichen Problemen wirken schwierige Finanzierungsbedingungen, geringe Einkommensdynamik und das Fehlen von demographischen Impulsen negativ.

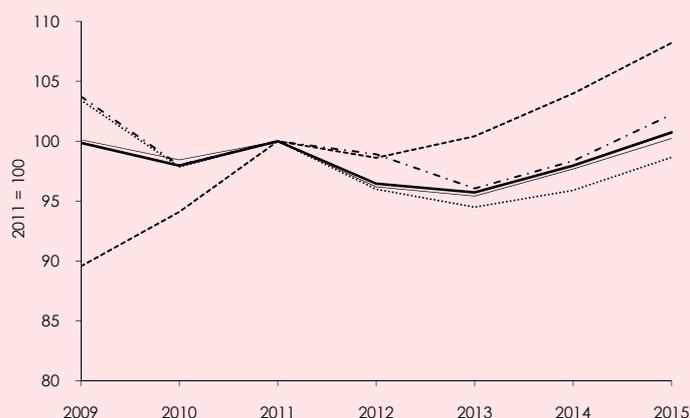
In den letzten Jahren und bis 2015 schwankt die Renovierungstätigkeit wesentlich weniger als die Neubautätigkeit. 2011 wuchs sie mit 1,3% schwächer als der Neubau, der Rückgang 2012 (-2%) und 2013 (-0,6%) fällt ebenfalls nur mäßig aus. 2014 und 2015 wird ein – wenn auch niedriger – Zuwachs erwartet. Die Nachfrage nach Renovierungsarbeiten hat meist ein kleineres Volumen und kürzere Produktionszeiten als der Neubau und ist insgesamt weniger vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der Investitionsbereitschaft abhängig.

Zwischen 2011 und 2015 folgt die Produktion von Renovierungsleistungen in den nordischen und ostmitteleuropäischen Ländern einem kontinuierlichen Wachstumspfad (Abbildung 3). Mit der Ausnahme von Dänemark (2009, 2010) und Schweden (2011) ist in allen vier nordischen Ländern ein stetiger Produktionszuwachs zu vermerken. Steuererleichterungen und Förderungen sowie ein allgemeiner Trend zur Steigerung der Energieeffizienz sind dafür in den nordischen Ländern ausschlaggebend; in Dänemark spielten auch Erhaltungsarbeiten in der Folge von Überschwemmungen eine Rolle. Unter den vier ostmitteleuropäischen Ländern ist die Sanierungstätigkeit bis 2015 in Polen und der Slowakei am höchsten, aber auch in Ungarn und Tschechien bessern sich die Aussichten ab 2014.

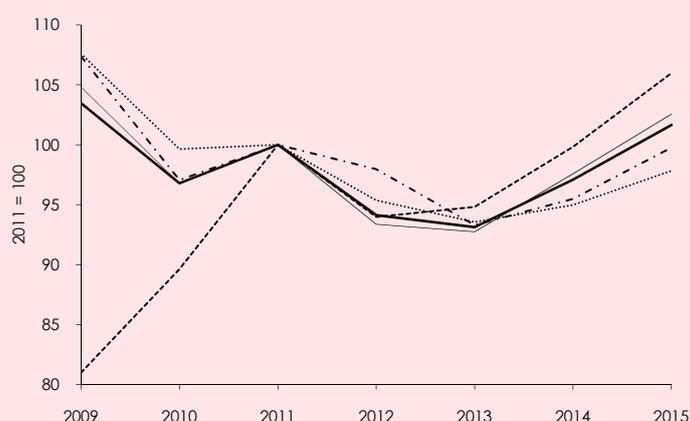
Gedämpfte Aussichten für den Renovierungsmarkt

Abbildung 3: Entwicklung des Wohnbauvolumens nach Ländergruppen

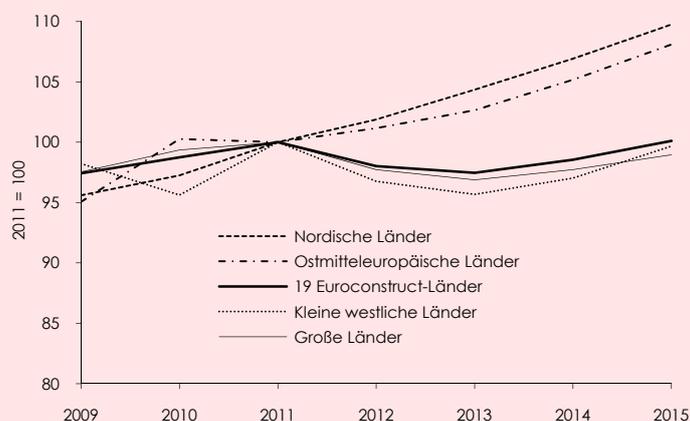
Wohnbau insgesamt



Wohnungsneubau



Wohnhaussanierung



Q: Euroconstruct-Konferenz, Dezember 2012.

Weder in der Gruppe der fünf großen noch in der der sechs kleinen westeuropäischen Länder wird der Renovierungssektor 2015 das Produktionsniveau von 2011 erreichen. Das bereits hohe Produktionsniveau und die Einschränkung von Fördermaßnahmen dämpfen die Perspektiven in Deutschland. Auch in Frankreich werden die Förderungen zur Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden schrittweise verringert, während in Großbritannien und Italien öffentliche Maßnahmen stimulierend wirken könnten. In Spanien dämpfen Verwerfungen in der Gesamtwirtschaft und im Wohnungssektor die Aussichten für den Renovierungssektor.

Ähnlich wie der Neubau entwickelt sich die Produktion von Renovierungsleistungen in der Schweiz, in Österreich und Belgien stetig; in Belgien ergab sich durch den

Wegfall von Steuererleichterungen ein temporärer Rückgang. Auch in den Niederlanden liefen Konjunkturbelebungsmaßnahmen im Bereich der thermischen Sanierung aus. Die Produktionseinbußen in Portugal könnten durch Änderungen im Mietrecht gebremst werden, und auch in Irland könnte sich die Lage durch öffentliche Förderungen bessern.

Wichtige Einflussfaktoren

Zu den wichtigsten Einflussfaktoren für den Wohnbau gehören die Entwicklung der Bevölkerung, Zahl und Größe der privaten Haushalte, der Verlauf der Hauspreise, die Haushaltsverschuldung und Finanzierungsbedingungen sowie Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt als Indikator für das Nachfrageklima. Auf Einflussfaktoren wie Steuererleichterungen und Förderungen wird hier nicht näher eingegangen; sie spielen derzeit aufgrund der Sparmaßnahmen in vielen Ländern eine untergeordnete Rolle, sodass umgekehrt die Bedeutung der gesamtwirtschaftlichen Einflussfaktoren umso größer ist. Ebenso werden Einkommenserwartungen nicht berücksichtigt, da sie eng mit den gesamtwirtschaftlichen Erwartungen und der Arbeitsmarktentwicklung verknüpft sind.

Demographische Entwicklung stimuliert Wohnbauproduktion

Demographische Trends sind in fast allen Euroconstruct-Ländern eine wichtige Determinante für das erwartete Wachstum im Wohnbau. Im Durchschnitt über alle Euroconstruct-Länder wird die Bevölkerung zwischen 2012 und 2015 um 0,29% p. a. wachsen (Abbildung 4). Die höchste Steigerung wird in Norwegen, der Schweiz, Schweden und Belgien erwartet; in diesen Ländern ist auch ein positiver Effekt auf den Wohnbau absehbar. Nur in Portugal, Ungarn und Spanien wird die Bevölkerung in diesem Zeitraum schrumpfen.

Während in Portugal und Spanien auch die Zahl der Haushalte zurückgehen wird, gleicht der Trend zu kleineren Haushalten die Abnahme der Bevölkerungszahl zumindest in Ungarn aus (Abbildung 4). Auch in Ländern mit relativ geringem Bevölkerungswachstum steigt die Zahl der Haushalte wegen des deutlichen Trends zu kleineren Haushalten kräftig. Im Durchschnitt aller Euroconstruct-Länder steigt die Zahl der Haushalte zwischen 2012 und 2015 um 0,63%. Die durchschnittliche Haushaltsgröße (2012: 2,33 Personen) ist in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich: In Deutschland ist sie am niedrigsten (2,02 Personen), in Spanien (2,73 Personen) und Irland (2,74 Personen) am größten (Abbildung 4). Neben neuen Familienformen tragen der Anstieg der Lebenserwartung und die Tendenz zur Abnahme der Haushaltsgröße in höherem Alter zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei.

Finanzierungsbedingungen weiterhin ungünstig

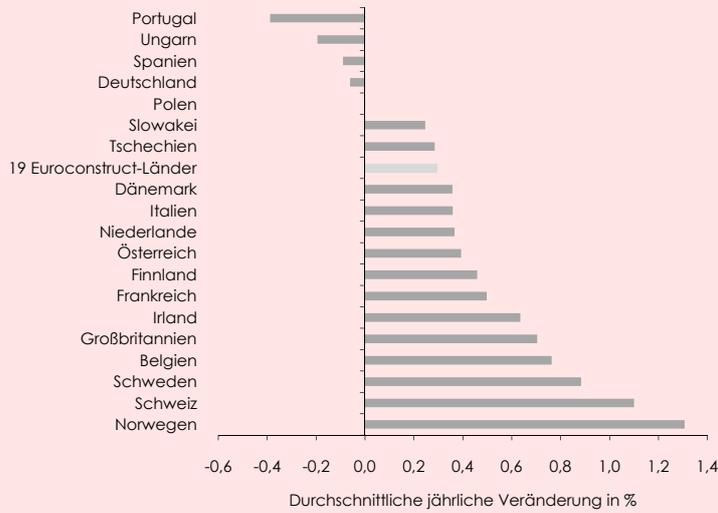
Obwohl die Zinssätze weiterhin außerordentlich niedrig sind, werden die Finanzierungsbedingungen in den meisten Euroconstruct-Ländern nicht als positiver Faktor für den Wohnbausektor gewertet, denn andere Elemente wie die hohe Verschuldung der privaten Haushalte infolge des kräftigen Immobilienpreisanstieges in zahlreichen Ländern und restriktivere Kreditstandards wirken sich negativ aus.

Die Verschuldung der privaten Haushalte unterscheidet sich erheblich zwischen den einzelnen Ländern: In den ostmitteleuropäischen Ländern ist sie mit höchstens 70% des verfügbaren Einkommens eher niedrig (Abbildung 5). Auch in Italien, Frankreich, Belgien und Österreich ist die Verschuldung geringer als das verfügbare Einkommen, in Finnland liegt sie nur wenig darüber. Die relativ hohe Verschuldung in Dänemark hängt mit anderen Faktoren zusammen (Sozialversicherungssystem, Pensionssystem; *European Commission*, 2012), die Hauspreisentwicklung trug aber – wie in weiteren Ländern mit hoher Verschuldung – ebenfalls dazu bei.

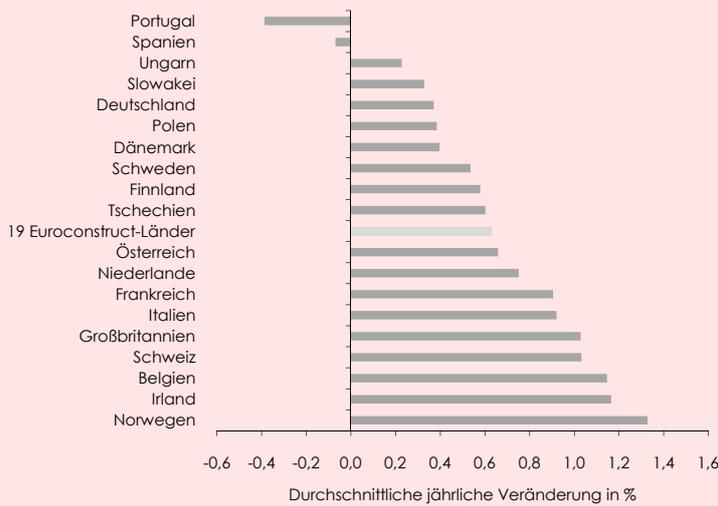
Wie eine Umfrage unter Banken des Euro-Raumes vom III. Quartal 2012 zeigt (*European Central Bank*, 2012), wurden die Vergabekriterien im Vergleich zum Vorquartal weiter verschärft. Insgesamt gaben die Banken überwiegend an, in der Kreditvergabe restriktiver zu sein als zuvor (Saldo 12 Prozentpunkte). Als Gründe wurden wie im Vorquartal insbesondere die eingeschränkten Perspektiven für die Gesamtwirtschaft und die Wohnungsmärkte, aber auch erhöhte Kapitalkosten genannt (*European Central Bank*, 2012). Insbesondere für Immobilienkredite sind weitere Restriktionen zu erwarten. Hingegen wurden die Vergabekriterien für Konsumkredite und sonstige Kredite weniger verschärft, und die Banken rechnen auch nicht mit neuen Restriktionen.

Abbildung 4: Entwicklung von Bevölkerung, Haushaltszahl und -größe
 Durchschnitt 2012/2015

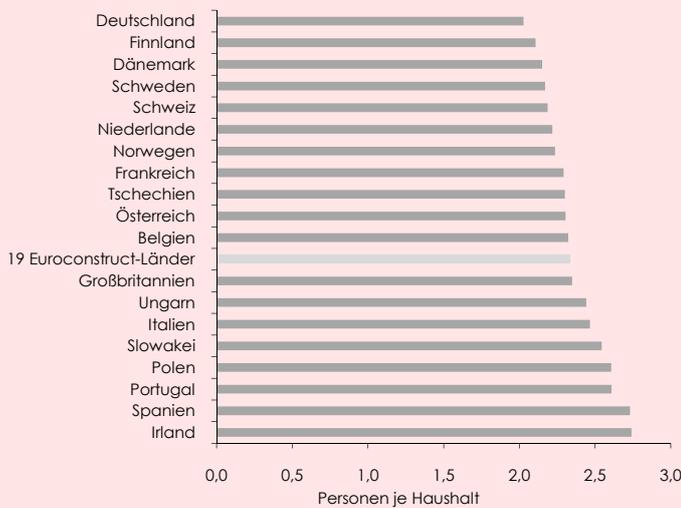
Bevölkerung



Zahl der Haushalte



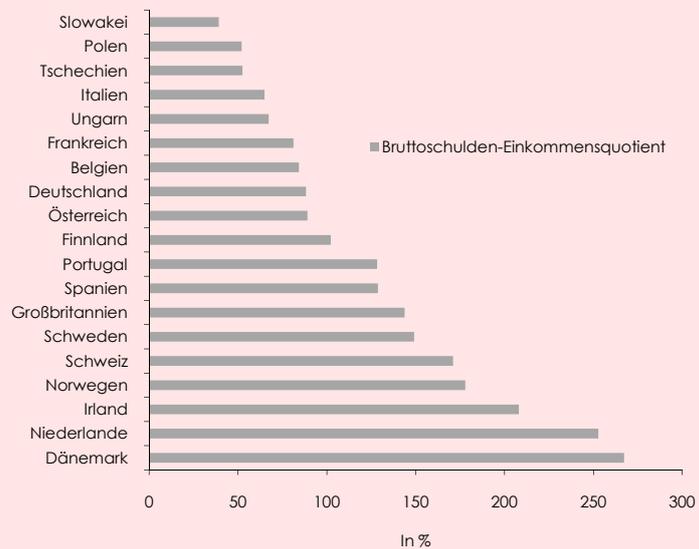
Haushaltsgröße



Q: Euroconstruct-Konferenz, Dezember 2012.

Die Nachfrage nach Hypothekarkrediten ging im Euro-Raum aufgrund der ungünstigen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und der Eintrübung des Konsumentenvertrauens im III. Quartal 2012 stärker als erwartet zurück. Im IV. Quartal 2012 war der Anteil jener Banken, die einen weiteren Rückgang erwarteten, um 10 Prozentpunkte höher als der Anteil jener Banken, die mit einem Anstieg der Nachfrage rechneten.

Abbildung 5: Relation zwischen Bruttoschulden und Einkommen der privaten Haushalte



Q: Eurostat. Bruttoschulden-Einkommensquotient: Summe aller Kredite und Verbindlichkeiten privater Haushalte gemessen am verfügbaren Bruttoeinkommen.

Anstieg der Arbeitslosigkeit dämpft Wohnbaunachfrage

2013 wird die Arbeitslosenquote im Durchschnitt der Euroconstruct-Länder steigen. Für 2014 und 2015 wird aufgrund der Erholung der Gesamtwirtschaft jedoch wieder ein Rückgang prognostiziert (Abbildung 6). Vor diesem Hintergrund wird die Wohnbautätigkeit ab 2014 anziehen. Insbesondere in Spanien und Portugal wird die Arbeitslosenquote aber relativ hoch bleiben. Die Schweiz, Norwegen, Österreich, Dänemark, Deutschland und Tschechien weisen eine relativ niedrige Arbeitslosenquote auf. In Großbritannien und Schweden ist die Quote zwar 2012 höher als in Finnland, Belgien und den Niederlanden, die Aussichten bis 2015 sind aber besser. In nur wenigen Ländern wird der Einfluss des Arbeitsmarktes auf die Wohnbautätigkeit positiv (Norwegen, Deutschland, Österreich) oder neutral (Dänemark, Schweiz, Großbritannien, Schweden, Tschechien) sein.

Zwischen der Arbeitslosenquote und der Eigentumsquote (Anteil der von den Eigentümern genutzten an allen bewohnten Wohneinheiten) besteht ein positiver Zusammenhang, der den Konnex zwischen Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt betont (Abbildung 7). Die Richtung der Kausalität ist unklar; wie Untersuchungen auf der Basis von Individualdaten zeigen, sind Eigentümer seltener bzw. kürzer arbeitslos (da sie häufig ihre Hypothekenschulden bedienen müssen) als Personen ohne Wohnungseigentum²⁾. Im Allgemeinen sind Eigentümerhaushalte weniger mobil als Mieterhaushalte, da Immobilieneigentum illiquide und aufgrund der Heterogenität schwieriger zu handeln ist. Diese Mobilitätsunterschiede sind auch im makroökonomischen Kontext relevant und können mit ausschlaggebend für Ungleichgewichte auf dem

²⁾ Dass einerseits die Arbeitslosenquote und die Eigentumsquote auf aggregierter Ebene positiv korreliert sind und andererseits laut Individualdaten Eigentümer seltener als Mieter arbeitslos sind, ist nur ein scheinbarer Widerspruch. Ausschlaggebend dürften neben der unterschiedlichen Mobilität unterschiedliche Opportunitätskosten der Arbeitslosigkeit sein; Mieter und Eigentümer unterscheiden sich darüber hinaus auch in anderen Merkmalen (Alter, Bildung usw.). Einen Überblick über die Literatur zu diesem Thema bieten Kunnert – Baumgartner (2012).

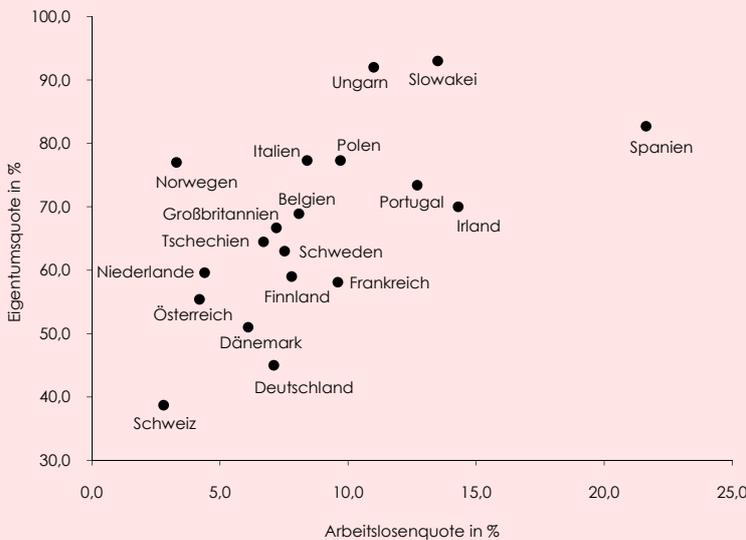
Wohnungsmarkt sein. Um die Arbeitslosenquote nachhaltig zu senken, könnten daher Reformen in der Wohnungspolitik (vor allem in Bezug auf Eigentumsorientierung bzw. Mobilität) notwendig bzw. hilfreich sein.

Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosenquote



Q: Euroconstruct-Konferenz, Dezember 2012.

Abbildung 7: Arbeitslosenquote und Eigentumsquote im Jahr 2011



Q: Euroconstruct-Konferenz, Dezember 2012. Eigentumsquote . . . Anteil der von den Eigentümern genutzten Wohneinheiten an allen bewohnten Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Immobilienpreise³⁾ hat über Hypothekendarlehen und die Verschuldung privater Haushalte (bzw. deren Fähigkeit zur Rückzahlung) Rückwirkungen auf die Stabilität des Bankensektors. Eine Hauspreisdeflation kann zudem durch Vermögenseffekte negative Konsequenzen für den privaten Konsum haben.

Weiterhin Preis-korrekturen auf dem Wohnimmobilienmarkt

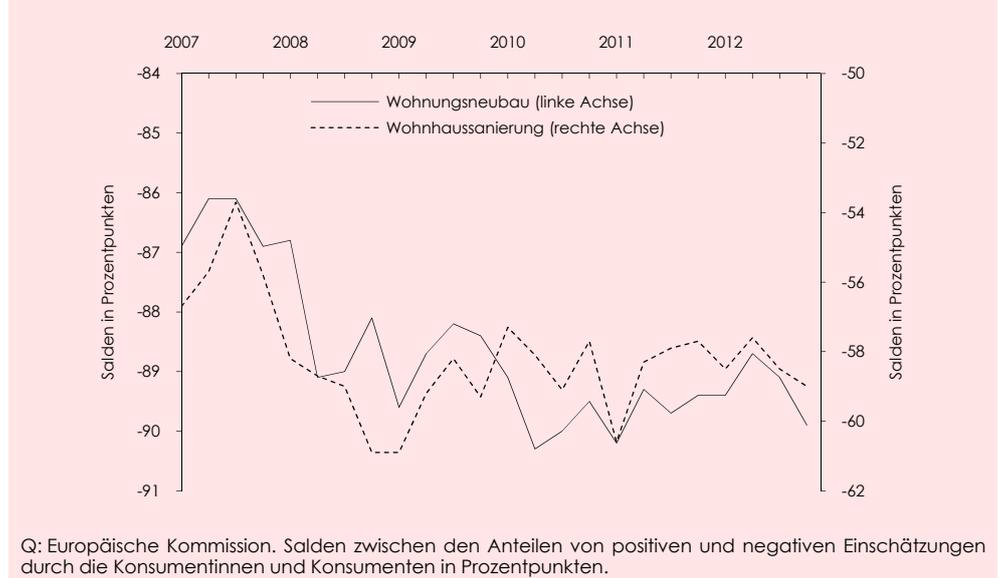
³⁾ Immobilienpreise werden im Rahmen des Euroconstruct-Netzwerkes nicht erhoben. Diese Analyse bezieht sich daher auf unterschiedliche Datenquellen, die in den jeweiligen Expertenberichten herangezogen werden.

Während in manchen Ländern im Beobachtungszeitraum keine auffälligen Preisbewegungen zu beobachten waren, sind andere Länder weiterhin von einem Immobilienpreisverfall betroffen. So hält der Abwärtstrend der Wohnimmobilienpreise in Spanien und Portugal an, insbesondere das Überangebot an Wohneinheiten ist problematisch. In Polen und Ungarn sinken die Preise ebenfalls weiterhin. In allen vier Ländern ist kurzfristig keine Trendwende absehbar.

In vielen Ländern dürften die Preiskorrekturen beendet und der Tiefpunkt erreicht oder schon überschritten sein: In Italien scheint der Tiefpunkt der Preisentwicklung nahezu erreicht. Auch in Irland zeichnet sich eine Stabilisierung ab. In Tschechien und Dänemark wurde ein kräftiger Preisrückgang beobachtet; derzeit sinken die Preise zwar nicht weiter, eine andauernde Überbewertung kann aber nicht ausgeschlossen werden. In der Slowakei zogen die Wohnimmobilienpreise im III. Quartal 2012 sogar leicht an, nachdem sie seit mehr als zwei Jahre gesunken waren. Die Immobilienpreisindizes für Großbritannien zeigen keine eindeutige Tendenz, nach einem kräftigen Preisverfall zeichnet sich aber auch hier bereits eine Erholung ab. In den Niederlanden dürften sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Immobilienpreise (u. a. aufgrund einer Steuerreform) wieder etwas steigen.

Abbildung 8: Entwicklung des Konsumklimas im Wohnbau

EU-Durchschnitt 2007/2012



Kein ausgeprägter Preisverfall wurde insbesondere in jenen Ländern beobachtet, in denen das Produktionsvolumen im Wohnbau wenig schwankt oder der Anteil der Mietwohnungen hoch ist und die Eigentumspreise daher geringere Bedeutung haben. In Österreich und Deutschland stiegen die Immobilienpreise in den letzten Jahren deutlich, in erster Linie wegen der erhöhten Nachfrage im Vergleich zu alternativen Veranlagungen (z. B. Finanzanlagen). Weitere Preissteigerungen werden hier erwartet. Ähnliches gilt für die Schweiz und für Frankreich; in Frankreich gaben die Preise seit Mitte 2012 etwas nach. In Belgien und Norwegen wurden ebenfalls keine Preiskorrekturen nach unten beobachtet. Derzeit steigen in Norwegen insbesondere die Preise gebrauchter Immobilien. In Finnland und Schweden fiel der Preisrückgang mäßig aus und hielt nur kurz an. Der Preisanstieg kam abgeschwächt wieder in Gang.

Wie die Ergebnisse der Konjunkturumfragen bei Unternehmen und Verbrauchern durch die Europäische Kommission (GD Wirtschaft und Finanzen) zeigen, nimmt derzeit der Anteil der Konsumentinnen und Konsumenten ab, die innerhalb der nächsten 12 Monate eine neue Wohneinheit kaufen oder bauen wollen (Abbildung 8). Die Nachfrage nach neuem Wohnraum dürfte somit sinken. Das betrifft sowohl den Wohnungsneubau als auch das Transaktionsvolumen an Wohneinheiten im Allgemeinen. Der Saldo zwischen dem Anteil der Konsumentinnen und Konsumenten, die

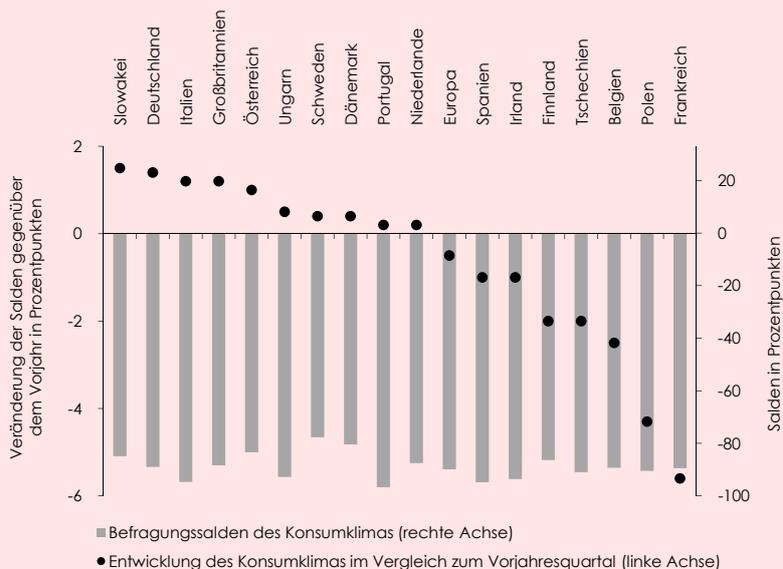
Verbraucherbefragung zu Hauskauf-, Hausbau- und Renovierungsplänen

eine neue Wohneinheit kaufen oder bauen wollen und jenen, die keine entsprechenden Pläne haben, betrug im IV. Quartal 2012 –90 Prozentpunkte und lag damit sogar unter dem Wert von 2009 sowie unter dem Wert der vorangegangenen zwei Quartale (saisonbereinigt). Der langfristige Durchschnitt beträgt etwa –84 Prozentpunkte.

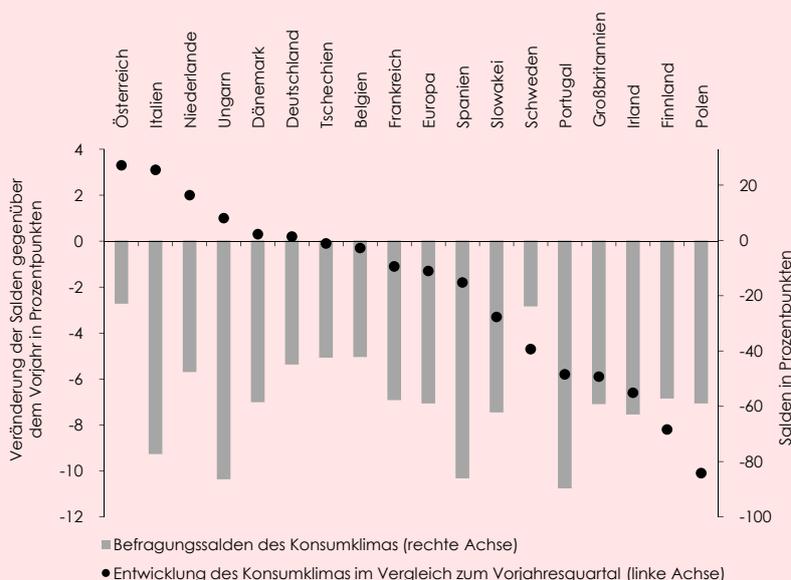
Abbildung 9: Entwicklung des Konsumklimas hinsichtlich der Eigenheimanschaffung und Renovierungsaktivitäten in der EU

IV. Quartal 2012

Pläne zu Anschaffung oder Bau eines Eigenheimes



Pläne zur Durchführung von Renovierungsarbeiten



Q: Europäische Kommission. Salden zwischen den Anteilen von positiven und negativen Einschätzungen durch die Konsumentinnen und Konsumenten in Prozentpunkten.

Die Unterschiede zwischen den Ländern sind wenig ausgeprägt, doch zeigen die Ergebnisse die Nachfrageschwäche in Portugal, Spanien, Irland und Italien (Abbil-

derung 9). Auch in Ungarn, Tschechien und Polen ist laut Umfrage die Nachfrage nach neuen Wohneinheiten gering, in Tschechien und Polen verringerte sie sich gegenüber dem Vorjahr weiter. In Schweden, Dänemark, Österreich und der Slowakei plant ein größerer Teil der Konsumentinnen und Konsumenten den Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Wohnung, und der Saldo verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien spiegelt sich in Schweden und Österreich auch in einem Anstieg der Preise. In Deutschland, Italien und Großbritannien verbesserte sich die Konsumenteneinschätzung gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht.

Generell sind die Absichten der Konsumentinnen und Konsumenten in Bezug auf Renovierungsarbeiten optimistischer als hinsichtlich Bau und Erwerb einer Wohneinheit (Abbildung 8). Der Saldo liegt hier mit –59 Prozentpunkten nur wenig unter dem Fünfjahresdurchschnitt (–58 Prozentpunkte) und sogar etwas über dem langjährigen Durchschnitt (–60 Prozentpunkte). Allerdings verschlechterte sich Konsumenteneinschätzung für Renovierungsaktivitäten etwas stärker als für neue Wohneinheiten.

In Bezug auf die Renovierungsabsichten sind deutlichere Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern zu erkennen (Abbildung 9). Überdurchschnittlich ist der Anteil der Konsumentinnen und Konsumenten mit Renovierungsabsichten in Österreich und Schweden sowie in Belgien und Tschechien. Umgekehrt ist die Nachfrage nach Renovierungsleistungen in Spanien, Portugal, Italien und Irland sowie in Ungarn gering. In Italien und Ungarn verbesserte sich der Saldo gegenüber dem Vorjahr etwas, weniger optimistisch sind die Ergebnisse in Spanien, Portugal und Irland. Aber auch in Polen, Finnland und Großbritannien beabsichtigen weniger Konsumentinnen und Konsumenten als im Vorjahr eine Renovierung durchzuführen.

Literaturhinweise

- Euroconstruct (2012A), 74th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook Until 2015 – No Overall Growth in 2013. Country Report, München, 2012, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/46049>.
- Euroconstruct (2012B), 74th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook Until 2015 – Housing Market Only Sector to Expand in the Medium Term. Summary Report, München, 2012, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/46048>.
- European Central Bank, The Euro Area Bank Lending Survey – 3rd Quarter of 2012, Frankfurt, 2012, <http://www.ecb.int/stats/money/surveys/lend/html/index.en.html>.
- European Commission, DG ECFIN, "Macroeconomic Imbalances – Denmark", European Economy Occasional Paper Series, 2012, (102), http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/occasional_paper/2012/op102_en.htm.
- Glocker, Ch., "Erhöhte Unsicherheit dämpft Konjunktur. Prognose für 2012 und 2013", WIFO-Monatsberichte, 2012, 85(10), S. 755-769, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/45579>.
- Kunnert, A., Baumgartner J., Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, WIFO, Wien, 2012, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/45878>.

Overall Economic Environment Slows Down Residential Housing Construction – Summary

The European residential market is currently heavily influenced by the macroeconomic environment, particularly the situation in the financial and labour markets. The sovereign debt crisis and a lack of confidence have cut into the demand for housing production; austerity measures adversely affect the construction sector as well. This important segment of the construction market (45 percent of total construction) is not expected to recover before 2014, when the European economic environment should stabilise again. By then, the housing market should rebound strongly due to catch-up effects. Demographic developments will also positively impact on the demand for housing production in the medium term.