

Entwicklung des Baumarktes in Westeuropa bis 2013

Développement du marché de la construction en Europe
de l'Ouest jusqu'en 2013

Martin Langen
B+L Marktdaten GmbH
DE-Bonn



Entwicklung des Baumarktes in Westeuropa bis 2013

1. Demographie

Die Wohnungsbaunachfrage wird in Bezug auf die Demographie von zwei wichtigen Faktoren beeinflusst. Der erste Faktor ist die Bevölkerungsentwicklung, der zweite die Haushaltsgröße.

Die Bevölkerung in den westeuropäischen Ländern nimmt weiterhin zu. Treiber der Bevölkerungsentwicklung sind die natürliche Geburtenrate sowie die Zuwanderung.

Auch in den nächsten Jahren ist von einer positiven Bilanz auszugehen. Nur in Deutschland schrumpft die Bevölkerung. Während in Westeuropa bis 2025 ein Bevölkerungszuwachs von 7,8% zu erwarten ist, sind es in Osteuropa 7,6% weniger Einwohner als in 2005. Das Phänomen, dass zusätzliche Bevölkerung den Wohnbaumarkt antreibt, war in den vergangenen Jahren in Spanien, England und Irland auf eindrucksvolle Weise zu beobachten. Alle drei Länder hatten eine starke Zuwanderung zu verzeichnen.

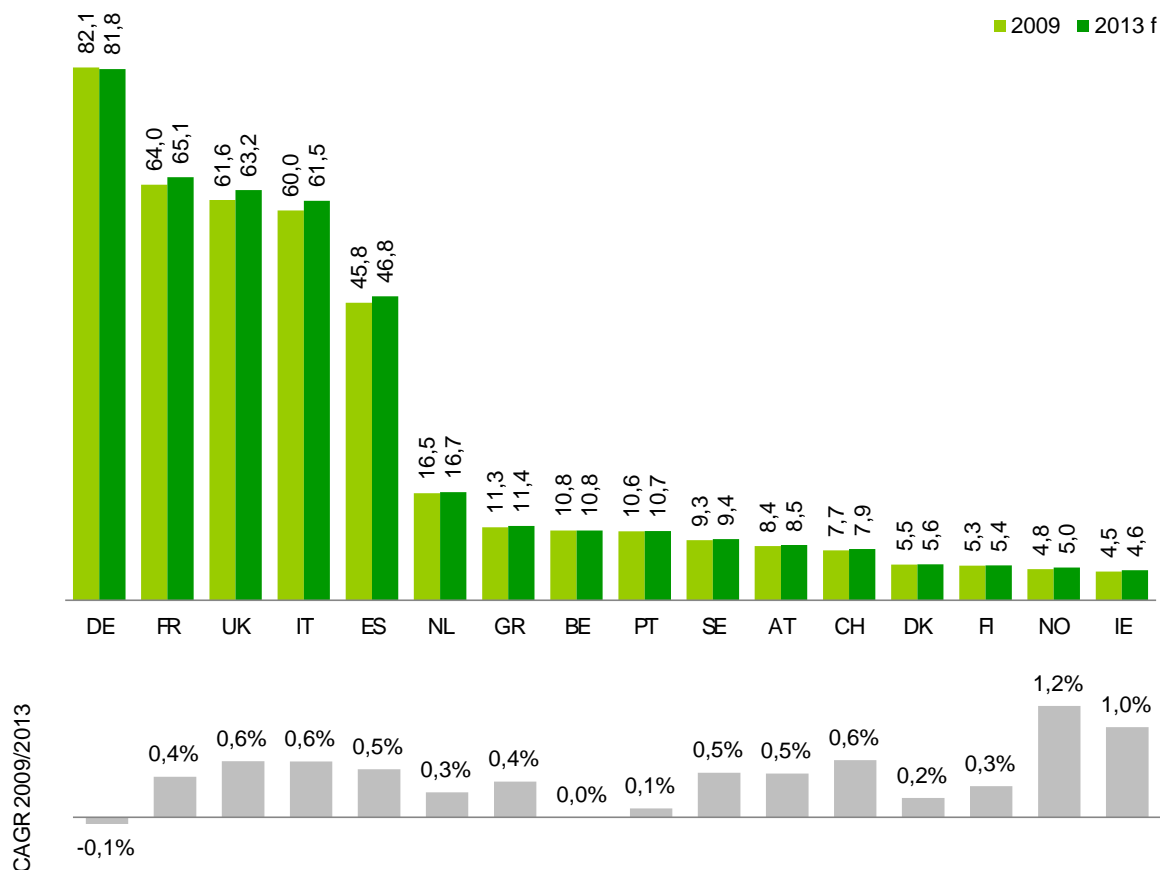


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 2009/2013 [in Millionen] CAGR 2009/2013 [in %]
Quelle: EUROSTAT, National Statistical Offices (12/2010), f=forecast

Der Faktor Bevölkerungsentwicklung wird durch die abnehmende Haushaltsgröße europaweit verschärft. Neue Haushalte sind als Haupttreiber für den Wohnungsbau anzusehen.

Im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung und des Kaufkraftzuwachses hat die Zahl der neu gebildeten Haushalte rasant zugenommen. Parallel dazu nahm die durchschnittliche Haushaltsgröße ab. Während noch vor ein paar Jahrzehnten Großfamilien die Normalität waren, sind sie heute eher die Ausnahme. Insbesondere in den Städten Europas nimmt die Zahl der Singlehaushalte sowie der Anzahl der Kleinfamilien zu.

Das Phänomen der abnehmenden Haushaltsgröße ist in ganz Europa zu beobachten. Dieser Prozess wird sich bis 2020, zwar in Vergleich zu den letzten 10 Jahren verlangsamt, in allen Ländern Europas fortsetzen (Deutschland 2010: 2,06 Personen/Haushalt, 2020: 1,98; Frankreich:2010:2,26; 2020:2,18; Großbritannien:2010:2,22; 2020:2,15; Spanien: 2010:2,72; 2020:2,56)

2. Wohnungsbauentwicklung in Westeuropa

2.1. Wohnungsbauentwicklung bis 2013

Im Zuge der weltweiten Finanzkrise wurde auch die Bauwirtschaft in ganz Europa beeinträchtigt, wenn auch teilweise in sehr unterschiedlichem Maße. Während die Boomländer der letzten Jahre wie Spanien, Großbritannien und Irland große Korrekturen hinnehmen mußten, wurde die Bauwirtschaft der Länder Deutschland, Schweiz und Österreich nur geringfügig gebremst.

In Hinblick auf die mittelfristige Entwicklung bis 2013 ist in den meisten westeuropäischen Ländern eine Stabilisierung des Wohnungsbaus zu erwarten.

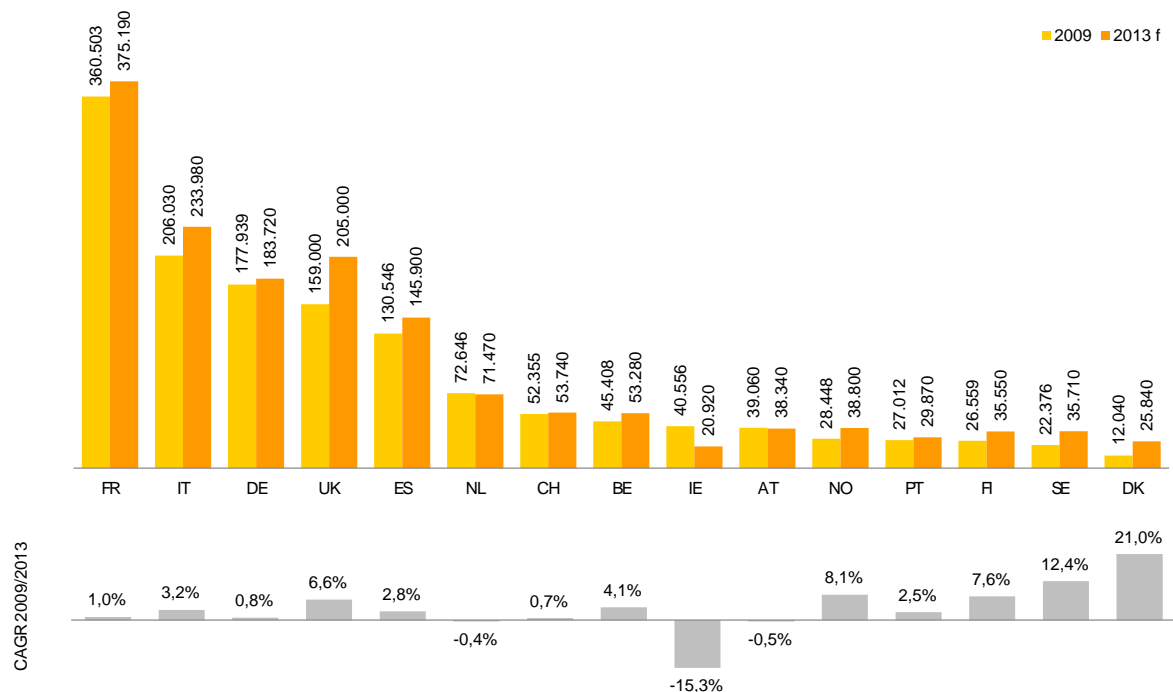


Abb. 2: dwelling permits 2009/2013

Quelle: National Statistical Offices, f=forecast: B+L Marktdaten (12/2010), f=forecast

Das Wohnungsbauniveau von Frankreich befindet sich seit Jahren über dem europäischen Durchschnitt. Während in Frankreich im Schnitt seit Jahren ca. 7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner genehmigt wurden, lag der europäische Durchschnitt bei 4. Seit dem Anfang der 80er Jahre wurden nicht so viele Wohnungen fertiggestellt, wie in den letzten Jahren. Der Haupttreiber des französischen Wohnungsmarktes ist die positive Geburtenrate und die relativ hohe Zuwanderung.

Die Erholung des französischen Wohnungsmarktes ist bereits Anfang 2010 zu erkennen. Die Wohnungsgenehmigungen zeigten seit Anfang des Jahres zweistellige Wachstumsraten. Eine nachhaltige Dynamisierung des Marktes ist jedoch auf Grund des hohen Niveaus nicht mehr zu erwarten.

Der Wohnungsbau in Italien befindet sich seit Jahren in der Krise und es wurde deutlich unter Bedarf gebaut. In den italienischen Großstädten übersteigt daher die Wohnungsnachfrage das Angebot.

Insbesondere der soziale Wohnungsbau wurde in den letzten Jahren vernachlässigt. Mittelfristig sollen 100.000 Sozialwohnungen in den italienischen Städten entstehen. Als Reaktion auf die Wirtschaftskrise versuchte die italienische Regierung durch mehrere Programme und Steuererleichterungen den privaten Wohnungsbau zu unterstützen.

Ein weiterer Grund für die steigende Wohnungsnachfrage ist die Ansicht der Italiener, dass sich nur Wohnungen als Altersvorsorge eignen. Mittelfristig ist von einer soliden Belegung des Wohnungsbaus auszugehen.

Als einer der ersten europäischen Immobilienmärkte beendete Großbritannien Ende 2007 den Höhenflug im Wohnungsbau. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Bautätigkeit der vergangenen Jahre sich überwiegend auf wenige Metropolen und den Südwesten Englands mit dem Zentrum London konzentriert hat. Das Gesamtniveau der Wohnungsfertigstellungen lag dabei im Durchschnitt knapp unter dem europäischen Niveau.

Des Weiteren besteht ein erheblicher Investitionsstau in großen Teilen des Wohnbaubestandes, der zum Teil nur durch Abriss und Neubau mit vertretbarem Aufwand aufzuholen ist.

Nach dem B+L Berechnungsmodell des Wohnbaubedarfes stellt sich heraus, dass auch in Großbritannien in den letzten 5 Jahren deutlich unter Bedarf gebaut wurde. Entsprechend stiegen die Wohnungspreise Jahr für Jahr. Bereits ab 2010 ist eine ruckartige Belegung des Wohnungsbaus in Großbritannien zu beobachten. Diese wird sich auch im Jahr 2012 fortsetzen. Der natürliche Nachholbedarf wird dann erfahrungsgemäß durch einen kleinen Rückgang korrigiert, bevor die dynamische Entwicklung sich weiter fortsetzen kann.

Der Wohnungsbau der BENELUX-Länder Niederlande und Belgien brach nach mehreren Jahren dynamischer Entwicklung 2007/2008 ein. Das Niveau der Baugenehmigungen lag in beiden Ländern relativ hoch über dem europäischen Durchschnitt. Während die Erholung des belgischen Wohnungsmarktes bereits 2010 kräftig zu spüren ist, wird in den Niederlanden erst 2011 mit positiven Genehmigungszahlen gerechnet.

Den größten Einbruch verzeichnete in den letzten Jahren der spanische Wohnungsmarkt. Der durch Spekulationen getriebene Wohnungsmarkt (mit zwischen 12-17 Wohnungsgenehmigungen pro 1.000 Einwohner; Europa ca. 4 Whg.pro Einwohner) brach komplett zusammen.

Die Genehmigungen sind seit 2007 um mehr als 80% eingebrochen. Nach Schätzungen sind immer noch ca. 1 Mio. Wohnungen unverkauft. Die aktuell schlechte wirtschaftliche Lage sowie die rekordhohe Arbeitslosigkeit von 24%, schieben die Markterholung nach hinten. Mittelfristig kann jedoch von einer Erholung ausgegangen sein, da allein der natürliche Wohnungsbedarf aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung jährlich ca. 300.000 Wohnungen beträgt. Eine erste Erholung wird ab 2011 erwartet.

2.2. Anteil Einfamilienhäuser / Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Seit Jahren ist der europaweite Trend zum Mehrfamilienhausbau zu beobachten, dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Dieser resultiert aus der wirtschaftlichen sowie sozialen Konzentration in den Agglomerationsräumen.

Der niedrigste Einfamilienhausanteil ist in den Ländern Italien, Spanien sowie in der Schweiz zu verzeichnen.

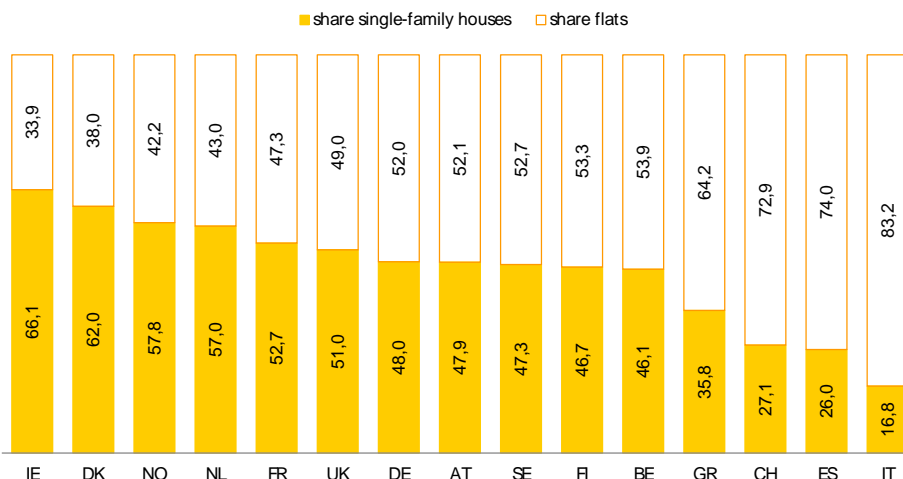


Abb. 3: Anteil Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern [in %]

Quelle: National Statistical Offices, B+L Marktdaten (12/2010)

3. Nichtwohnungsbauentwicklung in Westeuropa

3.1. Baugenehmigungen bis 2013

Die Finanzkrise hat die Wirtschaften aller Länder in Mitleidenschaft gezogen. Projekte wurden verschoben bzw. entfielen vollständig. Auch der kräftige Exporteinbruch bremste die exportorientiert ausgerichteten westeuropäischen Wirtschaften extrem.

2010 entspannte sich die Lage in vielen Ländern, da für die meisten Deutschland der größte Abnehmer ist.

Mittelfristig wird bei den meisten westeuropäischen Ländern auch bei den genehmigten Nichtwohnbauflächen mit einer Erholung gerechnet.

Nur in Spanien und Irland wird sich durch die wirtschaftliche Schwäche die Erholung sich weiter nach hinten schieben. Ein weiterer Hemmfaktor in diesen beiden Ländern ist die abnehmende Kaufkraft sowie Konsumbereitschaft. Diese wirken sich zusätzlich extrem negativ auf Industrie und Handel aus. Die Industrieproduktion der beiden Länder ist stark auf den Binnenabsatz ausgerichtet.

Exportalternativen können nur langsam aufgebaut werden und treffen auf derzeit wenig aufnahmefähige Nachbarmärkte.

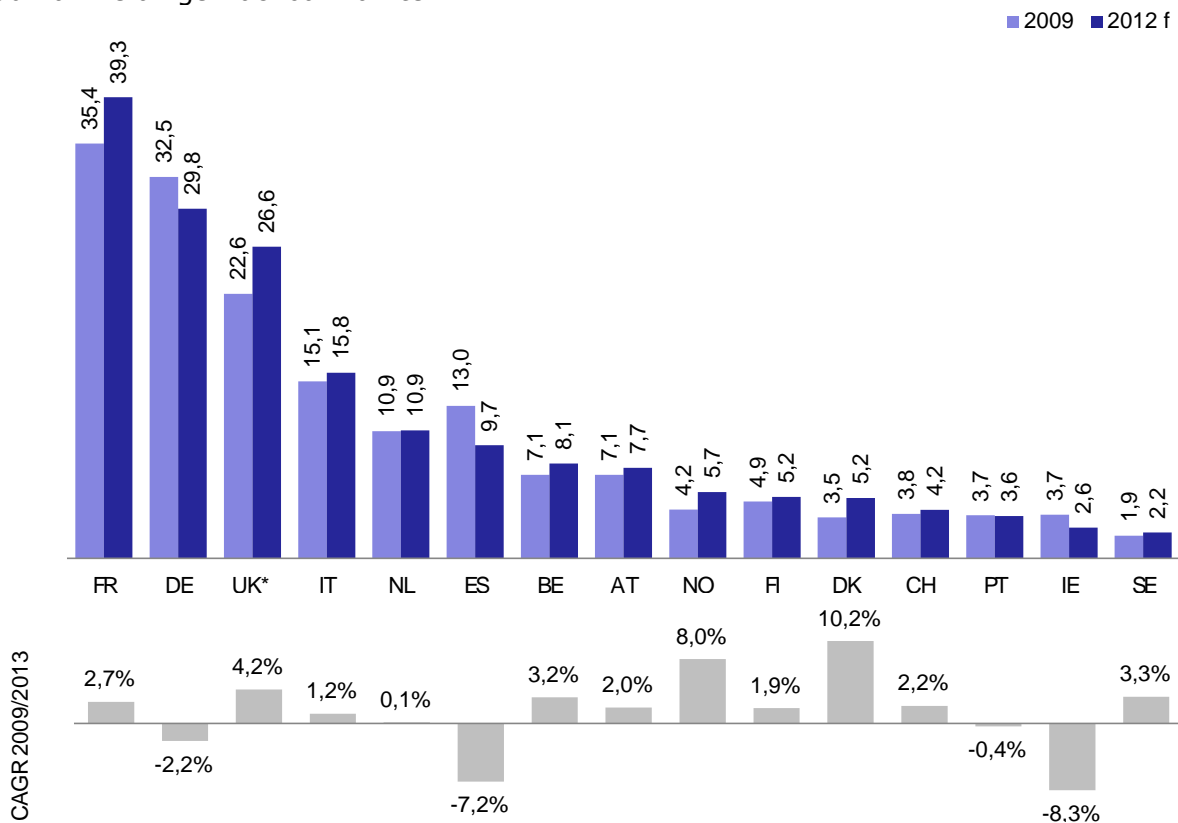


Abb. 4: Genehmigte Nichtwohnbauflächen [in 1.000m²] 2009-2013 (*started)

Quelle: National Statistical Offices, f= forecast: B+L Marktdaten (12/2010)