

LBS Research: Deutscher Wohnungsbau seit fünf Jahren Schlusslicht in Europa

Der deutsche Wohnungsbau – 1995 noch Vize-Europameister – bleibt laut einer aktuellen Prognose für 2009 mit 2,0 neuen Wohnungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich auf dem letzten Platz. In den meisten Nachbarländern entstehen mindestens doppelt so viele Neubauwohnungen wie hierzulande. Spanien behauptet auch nach dem Zusammenbruch des dortigen Neubau-Booms seine Spitzenposition.



Seit 2005 hat sich der deutsche Wohnungsneubau im europäischen Vergleich auf dem letzten Platz festgesetzt. Wie LBS Research auf der Grundlage aktueller statistischer Daten sowie der Prognose von Euroconstruct mitteilt, entstehen beim Spitzenreiter des Jahres 2009, in Spanien, mit 6,5 Einheiten pro 1.000 Einwohner immer noch gut dreimal so viele Wohnungen in Neubauten wie in Deutschland mit 2,0. Und mit Ausnahme Dänemarks ist die Bauintensität in allen direkten Nachbarländern mindestens doppelt so groß wie hierzulande (vgl. Grafik). Der internationale Vergleich bestätigt damit, was auch durch die kürzliche LBS-Umfrage bei Forschungsinstituten deutlich wurde: Der Neubaubedarf wird längst nicht mehr gedeckt, Angebotsengpässe sind eines Tages unvermeidlich. Der Blick zurück zeigt nach Auskunft der LBS-Experten,

2 Neubauten pro 1.000 Einwohner

Deutschland bleibt hinten
Grafik infoch@rt

dass die Situation Mitte der 90er Jahre noch ganz anders war. 1995 lag Deutschland mit insgesamt über 600.000 Fertigstellungen unmittelbar hinter Irland auf Platz 2 der europäischen Neubau-Tabelle. Seitdem ist hier die Bautätigkeit auf knapp ein Drittel zurückgegangen, in anderen Ländern boomte dagegen der Wohnungsbau über viele Jahre. An der Spitze standen noch vor zwei Jahren Irland und Spanien mit über 17 Wohnungen pro 1.000 Einwohner – siebenmal so viel wie in Deutschland, das sich nunmehr schon seit 2005 am europäischen Tabellenende wiederfindet. Für 2009 sehen die im Rahmen von Euroconstruct zusammenarbeitenden Institute (in Deutschland das Ifo-Institut, München) laut LBS Research deutliche Korrekturen bei den Fertigstellungen in Spanien und Irland voraus, und zwar mit einem Einbruch um fast 70 Prozent innerhalb von nur zwei Jahren. Die irische Bautätigkeit findet sich danach nur noch auf Platz 4 wieder. Damit soll aber die Anpassung nach dem Platzen der Immobilienblase auch weitgehend abgeschlossen sein. Weitere Rückgänge würden nicht mehr unterstellt, das neue Niveau von fünf bis sechs Wohnungen pro 1.000 Einwohner werde als normale Neubautätigkeit angesehen.

fünf bis sechs sind normal

Wie sehr sich die Situation in Deutschland von der im Ausland unterscheidet, macht nach Auskunft der LBS-Immobilienexperten vor allem der Blick auf die unmittelbaren Nachbarländer deutlich. Mit Ausnahme Dänemarks, dessen Neubau-Niveau „nur“ 65 Prozent höher liegt als in Deutschland, weisen alle untersuchten Anrainerstaaten eine mindestens doppelt so hohe Neubauintensität auf: vom Osten (Polen 4,0, Tschechien 4,1) über den Westen (Niederlande 4,4, Belgien 4,5) bis zum Süden (Österreich 5,1, Schweiz und Frankreich 5,6 – verglichen mit Deutschland also fast der dreifache Wert).

Dieser internationale Vergleich bestätigt deutlich den Befund, den auch eine Anfang 2009 durchgeführte LBS-Umfrage unter den führenden deutschen Wohnungsmarktforschungsinstituten ergeben hat: nämlich eine erhebliche Lücke zwischen aktueller Neubaутätigkeit und dem Bedarf an neuen Wohnungen. Demnach geht die Expertenmehrheit auch langfristig – bis zum Jahre 2025 – von einem Neubaubedarf in der Größenordnung zwischen 270.000 und 350.000 Wohneinheiten in Deutschland aus, kurzfristig liegt er sogar eher darüber. Hauptgründe sind die noch mindestens ein Jahrzehnt zunehmende Zahl der Haushalte, weiter steigende Wohnflächenansprüche, aber auch der vielfach unterschätzte Ersatzbedarf für in die Jahre gekommene Wohnungsbestände, die nicht mehr marktgerecht sind und durch Neubauten ersetzt werden müssen. Insgesamt wird demnach ein um 50 bis 100 Prozent höherer Neubau als heute benötigt, damit Angebotsengpässe vor allem auf städtischen Wohnungsmärkten mittel- und langfristig vermieden werden. Das wäre nach Einschätzung von LBS Research im Grunde genau das, was dem deutschen Wohnungsbau auch in Europa wenigstens den Anschluss an das untere Mittelfeld bringen würde. Bislang gebe es leider noch keine Indikatoren, die auf den von Euroconstruct erhofften bescheidenen Aufschwung des hiesigen Neubaus in den beiden kommenden Jahren hindeuten würden.

Ivonn Kappel

Österreich liegt bei 5,1, die Schweiz bei 5,6

Mehr bauen, sonst droht Wohnungsgengpass

Ivonn.Kappel@dsgv.de

„Hier geht was!“

„Dank eines integrierten Marketingkonzeptes und mittels Anheben der Wohnungsstandards, passender Werbung, kontinuierlichem Training der Mitarbeiter sowie konsequenter Umsetzung der Portfoliostrategien konnten wir den vermietbaren Leerstand von 8 % in 2005 auf 3,5 % in 2008 senken und gleichzeitig die Fluktuation reduzieren. Die Zusammenarbeit mit Stolp und Friends hat sich von Anfang an für uns bezahlt gemacht.“



Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer
Aufbaugemeinschaft Espelkamp