

Energie / Umwelt

# Wohnungsneubau in Europa – Deutschland weiterhin nur im Mittelfeld – Trotz steigender Fertigstellungszahlen bleibt erheblicher Nachholbedarf

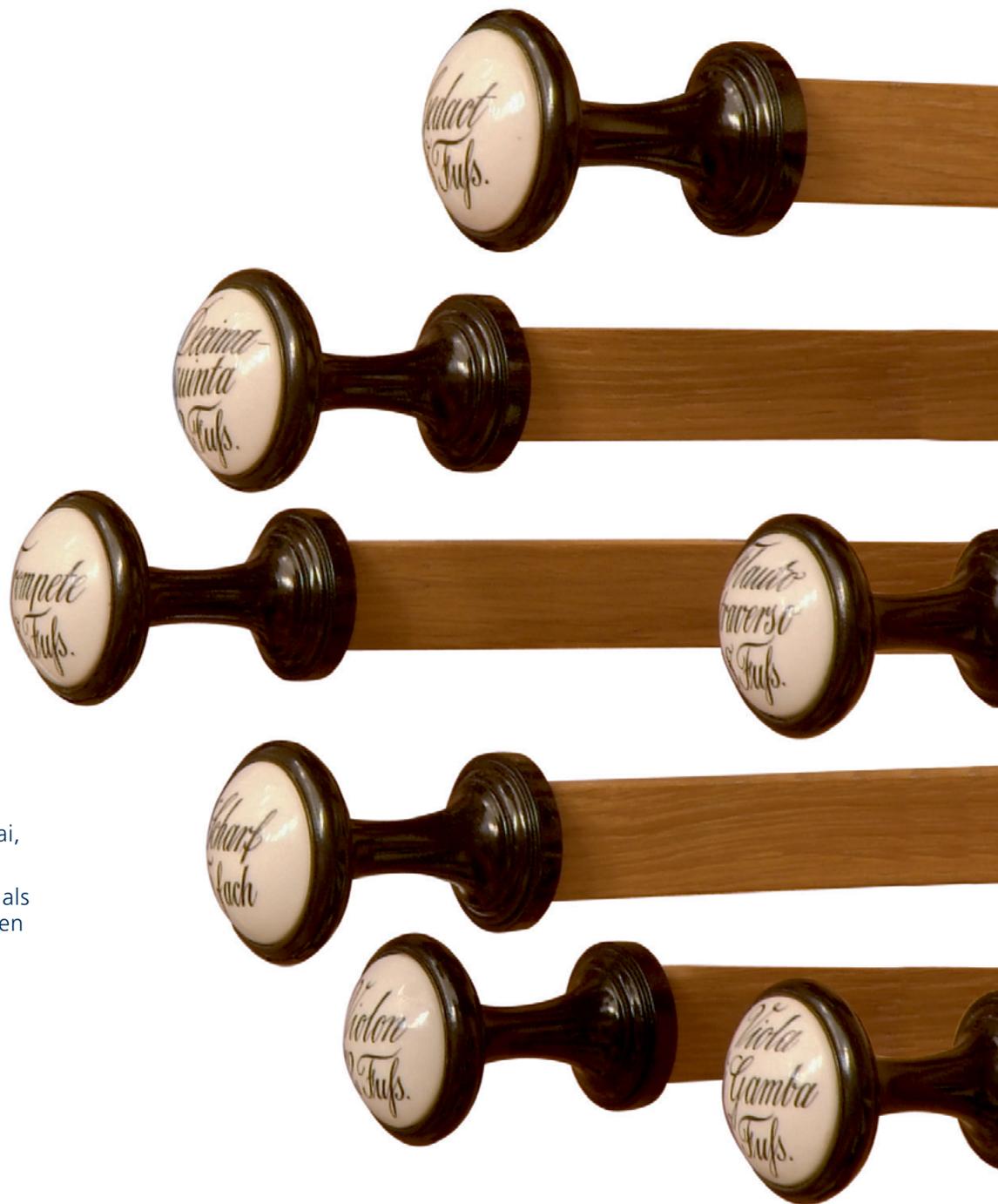
Nach Jahren rückläufiger und (zu) stark eingebrochener Bautätigkeit befindet sich der Wohnungsneubau in Deutschland seit 2010 wieder im Aufwind. Im vergangenen Jahr wurden 278.000 Wohnungen neu errichtet, ein Anstieg von 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Wie LBS Research mitteilt, sei der Wohnungsbau damit quantitativ auf dem richtigen Weg, um perspektivisch die Wohnungsmarktsituation zu entspannen. Allerdings sei er noch weit entfernt vom tatsächlichen Neubaubedarf, der auf 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt wird. Dass Deutschland bei der Bautätigkeit noch „Luft nach oben“ habe, verdeutliche auch der Blick über die Grenzen.



Bauen in Oslo (Norwegen).  
Foto: Gerd Warda

Wie LBS Research auf der Grundlage aktueller statistischer Daten und Informationen von Euroconstruct (ein europäisches Forschungs- und Beratungsnetzwerk) mitteilt, liegt Deutschland mit einer Fertigstellungsquote von 3,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner nunmehr im europäischen Mittelfeld der 19 Euroconstruct-Länder. Viele Jahre bildete die Bundesrepublik mit einer Quote von unter 2 das Schlusslicht in Europa. Der Blick über die Grenzen zeigt, dass in vielen europäischen Ländern – bezogen auf die Bevölkerungszahl – immer noch deutlich mehr gebaut wird als in der wirtschaftsstärksten Volkswirtschaft Europas. So lag 2016 die Wohnungsbauintensität in Polen und Belgien fast um ein Drittel, in Frankreich und Schweden um fast zwei Drittel und in der Schweiz und Norwegen um das Doppelte höher als hierzulande. Drei

# KULTURGUT



Orgelregister  
Kirche St. Nikolai,  
Stralsund

Eines von mehr als  
3600 geförderten  
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ

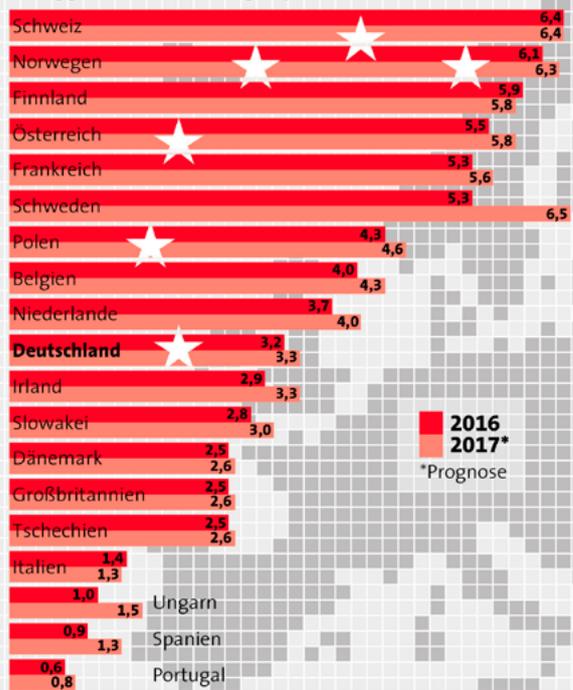
**25**  
JAHRE

**Wir bauen auf Kultur.**

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · [www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)

## Deutschland nur im Mittelfeld

Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Der Wohnungsneubau in Deutschland befindet sich seit 2010 im Aufwind. Mit einer Fertigstellungsquote von 3,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Jahr 2016 liegt Deutschland mittlerweile im europäischen Mittelfeld der 19 Euroconstruct-Länder.

Besonders hohe Fertigstellungsquoten mit Werten über 6 sagen die Euroconstruct-Experten für die Länder Schweden, Schweiz und Norwegen voraus.

Besonders kräftig fällt dabei der Anstieg der Wohnungsfertigstellungen für Schweden aus, das aus einer Position im Mittelfeld (mit einer Quote von nur 2,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Jahr 2013), bereits 2016 ins obere Drittel vorrückte (mit einer Quote von 5,3) und sich 2017 mit einer Bauintensität von 6,5 an die Spitze des Rankings katapultieren soll. In Schweden, so die Erklärung der Immobilienexperten, hätten niedrige Zinsen, eine hohe Wohnraumnachfrage – auch aufgrund einer steigenden Zuwanderung – sowie steigende Einkommen zu einer spürbaren Belebung der Bautätigkeit geführt. Hinzu käme die Umsetzung wichtiger Reformen. So seien beispielsweise die Genehmigungsverfahren beschleunigt, regionale Auflagen zurückgestutzt und der Mietwohnungsmarkt schrittweise dereguliert worden, so dass sich die Anreize für den Wohnungsbau deutlich verbesserten.

In Deutschland gibt es bezüglich der Nachfragesituation und der Rahmenbedingungen zwar eine ähnliche Ausgangslage. Allerdings bestehen nach Einschätzung der LBS-Experten hierzulande immer noch zu viele Hemmnisse, die den Wohnungsneubau bremsen. Dazu gehören hohe Baukosten aufgrund vieler Vorschriften und Auflagen, eine zurückhaltende Baulandausweisung und eine in der Bevölkerung fehlende Akzeptanz für die Entwicklung neuer großer Wohngebiete. Für private Erwerber komme hinzu, dass sie sich aufgrund gestiegener Preise in Ballungsräumen häufig kein Wohneigentum mehr leisten können. Gleichzeitig habe sich der Staat aus der Wohneigentumsförderung zurückgezogen und Belastungen, etwa bei der Grunderwerbsteuer, erhöht.

**Dr. Ivonn Kappel**

Wohnungen pro 1.000 Einwohner und mehr seien eher als „normal“ einzustufen, wie z. B. auch in den Niederlanden, das Deutschland mit einer Quote von 3,7 weiterhin übertrifft, so die Experten der LBS.

Leicht unter der „Norm“ mit einer Wohnungsbauintensität zwischen 2,9 und 2,5 liegen Irland, die Slowakei, Dänemark und Großbritannien. Dies reiche dort jedoch aus, um den Ersatzbedarf zu decken und den Wohnungsbestand nicht allzu sehr altern zu lassen. Deutlich weniger als 2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner wurden in den von der Finanz- und Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern Italien und Spanien fertiggestellt. Das Schlusslicht bildete 2016 Portugal mit einer Quote von 0,6.

Traditionell wagen die Forscher zugleich einen Blick in die Zukunft. Nach dieser Prognose dürften 2017 die Neubauzahlen (einschließlich genehmigungspflichtige Um- und Ausbauten und neu errichtete Wohnungen in Nichtwohngebäuden) hierzulande weiter ansteigen, und zwar um 13 Prozent auf 315.000 neu gebaute Wohnungen. Nach der Prognose der Bauexperten des ifo-Instituts (es vertritt Deutschland bei „Euroconstruct“) würde die Quote damit leicht auf 3,3 fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner steigen. Am europäischen Ranking würde dies allerdings zunächst nichts ändern: Deutschland würde auch weiterhin nur eine Position im Mittelfeld einnehmen, da sich nach der Prognose die meisten Länder im oberen Feld bezüglich ihrer Bauintensität ebenfalls verbessern.