

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 85 (2010)

**Heft:** 5

**Artikel:** Europäischer Wohnungsbau in der Krise : das Forschungsnetzwerk Euroconstruct stellt eine düstere Prognose

**Autor:** Liechti, Richard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-170350>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Die spanische Mittelmeerküste (hier bei Murcia) ist in den letzten zwei Jahrzehnten dicht überbaut worden.



Das Forschungsnetzwerk Euroconstruct stellt eine düstere Prognose

## Europäischer Wohnungsbau in der Krise

Die neusten Daten des Forschungsnetzwerks Euroconstruct\* zeigen: Der Wohnungsbau ist in verschiedenen europäischen Ländern in eine tiefe Krise geschlittert. Andere halten sich gut – etwa die Schweiz.

**Von Richard Liechti**

Die Bedeutung des Wohnungsbaus in Europa ist nicht zu unterschätzen. Er verschafft den Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf, die Bautätigkeit ist auch ein wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Prosperität. Von 1991 bis 2007 kletterten die Investitionen in den Wohnungsbau in den Euroconstruct-Ländern (siehe Tabelle) von 530 Milliarden auf 729 Milliarden Euro. In manchen Ländern herrschte ein wahrer Boom. Diese Zeiten sind vorbei. «Aktuell hat die europäische Bauwirtschaft ihre grösste Bewährungsprobe seit Jahrzehnten zu bestehen», hält Erich Gluch vom ifo-Institut für Wirtschaftsforschung an der Ludwig-Maximilians-Universität München fest. Um rund zwanzig Prozent sind die Investitionen in den Wohnungsbau allein in den letzten zwei Jahren eingebrochen.

Diese negative Entwicklung ist nicht abgeschlossen: Für die Periode von 2008 bis 2012 rechnet Euroconstruct mit einem wei-

teren Rückgang um 67 Milliarden Euro. Beunruhigend ist daran nicht zuletzt, dass der Siedlungsbau viel stärker betroffen ist als der Eigenheimsektor (siehe Tabelle Seite 46). Wer ist schuld? Die Fachleute von Euroconstruct halten fest, dass die geplatzte Immobilienblase in den USA für die Misere im europäischen Wohnbausektor kaum verantwortlich sei. Die Ursache liege vielmehr in den Immobilienpreisen, die in verschiedenen europäischen Ländern ins Uferlose gestiegen sind. Sie würden nun eine «dramatische Korrektur» erleben.

**Spanien:**  
Nach dem Boom die Krise

Musterbeispiel dafür ist der spanische Wohnungsmarkt. Mit 800 000 Einheiten erreichte die Produktion dort im Jahr 2007 ihren Höhepunkt. Zum Vergleich: In Deutschland entstanden im gleichen Jahr 185 000, in

Frankreich 412 000 Wohnungen. Hauptgrund für den Boom unter Spaniens Sonne waren die rasch steigenden Immobilienpreise. Banken, Bau- und Immobilienunternehmen, aber auch so manche braven Bürger verdienten während langer Zeit viel Geld mit spekulativen Immobiliengeschäften. Der wachsende Wohlstand und eine hohe Einwanderungsrate belebten die Nachfrage zusätzlich. Den Preis bezahlte zunächst die Umwelt: Die spanische Mittelmeerküste ist inzwischen fast gänzlich überbaut, an den Stadträndern wuchern allenthalben neue Viertel, nicht selten mit miserabler Anbindung an die Zentren.

Zwar warnte nicht zuletzt die EU wiederholt vor den Folgen des überhitzten iberischen Wohnungsmarktes. Erst die Wirtschaftskrise bereitete dem Spuk ein abruptes Ende: Innerst zweier Jahre sank die Wohnungsproduktion um die Hälfte auf 380 000 Einheiten. Für 2010 erwartet Euro-

construct nur mehr 120 000 neu erstellte Einheiten – ein Rückgang um 85 Prozent innert dreier Jahre. Bereits zeigen sich schlimme wirtschaftliche Folgen: Bis Ende 2009 hat sich die Arbeitslosenquote verdoppelt und ist mit fast 20 Prozent die höchste in Europa. Ein Riesenproblem stellen die unverkauften Neuwohnungen dar, deren Zahl von Euroconstruct auf eine Million geschätzt wird. Nicht nur dass viele Spanierinnen und Spanier nun auf überteuert und meist auf Pump gekauften Wohnungen sitzen, die in den nächsten Jahren zu Tausenden an die Banken fallen werden. Die Überproduktion muss erst absorbiert werden, damit sich die Bauwirtschaft einigermassen erholen kann.



### Italien: Hoffnung auf staatliche Programme

In Italien hat sich die Zahl neu erstellter Wohnungen zwischen 2000 und 2007 verdoppelt. Gründe waren die bessere Lage auf dem Arbeitsmarkt, steigende Immobilienpreise sowie eine wachsende Zahl Haushalte. Gemäss Euroconstruct seien jedoch alles in allem zu viele Wohnungen erstellt worden, so dass in nächster Zeit mit einer negativen Entwicklung sowohl der Preise als auch der Bautätigkeit zu rechnen sei. Zu oft hätten Spekulanten den Markt bestimmt, die an den tatsächlichen Bedürfnissen vorbeigebaut hätten – und dies erst noch in einer schlechten Qualität. Wirtschaftskrise und restiktivere Hypothekenpolitik der

Banken kommen nun als weitere negative Faktoren hinzu.

Mittel- und langfristig könnten zwei staatliche Programme den Wohnungsbau stabilisieren. Mit dem «Piano Casa 1» soll der Bestand staatlich finanziert Wohnbauten stark erhöht werden. Dieses Programm ist mit fünf Milliarden Euro dotiert. Das Zusatzprogramm «Piano Casa 2» soll es den Eignern von Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglichen, die Wohnfläche um bis zu 20 Prozent zu erhöhen, ohne dafür eine Bewilligung einholen zu müssen. Diese Massnahme soll in den Jahren 2010 bis 2014 Investitionen von mindestens 30 Milliarden Euro auslösen.

### Grossbritannien: Zu geringe Wohnungsproduktion

In Grossbritannien ist die Neubautätigkeit im Wohnungsbereich schon seit langem schwach. Dies einerseits wegen der hohen Immobilienpreise, die zur Folge haben, dass weite Teile der Bevölkerung keinen Zugang zu Wohneigentum haben, anderseits wegen der geringen Investitionen der öffentlichen Hand. Aus diesem Grund ist der Wohnungsbestand in Grossbritannien bedeutend älter als im übrigen Europa und der Schwerpunkt liegt beim Unterhalt. Seit 2008 ist der – an sich schon ungenügende – Wohnungsbau weiter geschrumpft.

Grossbritannien ist von der Finanzkrise stärker betroffen als viele andere europäische Länder. Hohe Arbeitslosigkeit, eine



«Sie nehmen uns das Haus weg und lassen uns die Hypothek.» 2006 wehren sich Anwohner gegen eine Stadterweiterung in Albacete, Provinz Castilla-La Mancha.

restiktive Hypothekarpolitik der Banken und die Angst vor beträchtlichen Zinserhöhungen lassen kaum auf eine rasche Wende hoffen. Immerhin hat die Regierung in den letzten Jahren verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Situation getroffen. Dazu gehört das «Affordable Housing Programme», das mit neun Milliarden Euro dotiert ist. Haushalte, die wegen Arbeitslosigkeit die Hypothekarschulden nicht mehr bezahlen können, erhalten befristete Beihilfen. Um die Konjunktur anzukurbeln, sollen zudem innert kurzer Frist mehrere tausend Wohnungen erstellt werden, darunter 3400 für finanzschwache Haushalte. >

#### Fertiggestellte Wohneinheiten 2007–2012 (in 1000)

Land	2007	2008	2009	2010*	2011*	2012*	Veränderung in Prozent
Belgien	56,6	51,7	48,4	42,4	40,0	36,5	-25,1
Dänemark	28,9	20,0	14,0	16,0	14,0	14,0	-44,6
Deutschland	185,3	152,3	140,0	137,2	149,5	176,2	-26,0
Finnland	35,5	30,5	23,5	19,5	22,0	22,5	-45,0
Frankreich	412,0	397,0	334,0	313,0	323,0	327,0	-24,0
Grossbritannien	207,4	167,6	167,0	133,0	153,0	183,0	-35,9
Irland	78,0	51,3	17,0	10,0	10,0	12,5	-87,2
Italien	298,7	278,2	244,3	190,3	159,0	148,7	-36,2
Niederlande	80,2	78,9	72,3	63,9	61,2	61,6	-20,3
Norwegen	31,0	28,6	23,0	19,0	25,0	29,0	-38,7
Österreich	46,8	46,7	43,3	39,2	36,3	35,1	-16,2
Portugal	59,8	56,8	52,0	38,5	21,2	20,6	-35,6
Schweden	36,5	33,2	21,6	17,3	20,3	26,0	-52,6
Schweiz	42,9	44,2	46,0	48,2	49,6	50,3	12,4
Spanien	795,0	692,0	380,0	120,0	110,0	135,0	-83,3
<b>Westeuropa</b>	<b>2394,6</b>	<b>2129,1</b>	<b>1626,5</b>	<b>1207,6</b>	<b>1194,1</b>	<b>1278,0</b>	<b>-49,6</b>
Polen	133,8	165,2	177,5	170,0	180,0	185,0	27,1
Slowakei	16,5	17,2	15,8	15,0	14,7	16,0	-9,1
Tschechien	37,9	38,2	35,8	31,0	29,1	31,6	-18,2
Ungarn	36,2	36,1	32,0	27,0	32,0	35,0	-25,4
<b>Osteuropa</b>	<b>224,4</b>	<b>256,7</b>	<b>261,1</b>	<b>243,0</b>	<b>255,8</b>	<b>267,6</b>	<b>8,3</b>
<b>Total</b>	<b>2619,0</b>	<b>2385,8</b>	<b>1887,6</b>	<b>1450,6</b>	<b>1449,9</b>	<b>1545,6</b>	<b>-44,6</b>

Quelle: Euroconstruct

\*Prognose

#### Voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsbaus bis 2012

Land	Unterschied zwischen 2008 und 2012 in Prozent	
Norwegen	10,7	starke Erholung
Polen	10,2	
Schweiz	7,7	
Ungarn	4,8	schwache Erholung
Deutschland	3,9	
Schweden	2,5	
Österreich	-2,4	leichter Abschwung
Finnland	-4,8	
Frankreich	-4,9	
Grossbritannien	-5,7	
Tschechien	-7,6	
Dänemark	-7,7	starker Abschwung
Belgien	-8,3	
Italien	-8,7	
Slowakei	-13,5	
Niederlande	-16,7	
Portugal	-37,1	dramatischer Abschwung
Spanien	-42,2	
Irland	-53,8	

Quelle: Euroconstruct



### Musterland Schweiz

In der Schweiz sind die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren nur moderat gestiegen, so dass keine Spekulationsblase entstehen konnte. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung, Bevölkerungswachstum und tiefe Zinsen führten dazu, dass die Zahl neu erstellter Wohnungen von 30 000 (2002) auf 45 000 Einheiten jährlich anstieg. Selbst wenn die Produktion 2012 auf 50 000 Einheiten ansteigt, besteht gemäss Euroconstruct kaum Grund zur Sorge. Schliesslich seien die Folgen der Wirtschaftskrise in der Schweiz überschaubar und auch für die kommenden Jahre eine beträchtliche Einwanderung zu erwarten. Die leichte Erhöhung der Arbeitslosigkeit werde höchstens zu einem kleinen Dämpfer der Wohnungsnachfrage führen.

Vorsichtiger beurteilen Wüst & Partner in der Frühlingsausgabe ihres Immo-Monitorings die Situation. Sie halten fest, dass das nach wie vor grosse Investitionsvolumen für die Bauwirtschaft zwar erfreulich sei, für den Immobilienmarkt jedoch eine zunehmende Belastung darstelle. Ein immer noch stark wachsendes Angebot treffe nämlich auf eine schwächer werdende Nachfrage. Die nachlassende Zahl der Einwanderer bei gleichbleibend reger Wohnungsproduktion werde dafür sorgen, dass die Mieten vor allem neu erstellter Wohnungen zunehmend unter Druck geraten. Von einem eigentlichen Preiszerfall sei jedoch nicht auszugehen, da die Leerstandsquote immer noch sehr tief sei.



### Frankreich: Stabil auf tieferem Niveau

Der Wohnungsbau hat in Frankreich hohe Priorität. Seit 2008 besitzen die Franzosen gar ein einklagbares Recht auf eine Wohnung. Mit fünf bis sechs neuen Einheiten pro tausend Einwohner galt die französische Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten denn auch als vorbildlich. Mit dieser Rate konnte man nämlich einerseits die steigende Nachfrage befriedigen und gleichzeitig einem zu hohen Anteil von Altbauden entgegenwirken. Zwischen 2004 und 2007 stieg allerdings die Zahl der neu erstellten Wohnungen stark an. Den Hintergrund bildeten steigende Immobilienpreise, eine wachsende Bevölkerungszahl, tiefe Zinsen und eine sinkende Arbeitslosigkeit.

Auch hier hat sich das Blatt gewendet: Entstanden 2008 noch 400 000 Neuwohnungen, wird deren Zahl wegen der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in den nächsten Jahren auf 300 000

sinken. Um den Bausektor zu stabilisieren, hat die Regierung eine Reihe von Massnahmen verordnet. Dazu gehören etwa zinsfreie Darlehen für die Erstkäufer neuer Immobilien oder Steuererleichterungen. Innert kurzer Frist sollen zudem 30 000 staatlich finanzierte Wohnungen erstellt werden. Ein nationales Programm für die städtische Erneuerung, bei dem die Modernisierung des Sozialwohnungsbestands im Vordergrund steht, wird sich ebenfalls positiv auswirken. Euroconstruct glaubt, dass die Wohnungsproduktion in Frankreich dank diesen Massnahmen in den nächsten Jahren auf tieferem Niveau stabil bleiben wird.



### Deutschland: Grosser Nachholbedarf

Ein Sonderfall ist der deutsche Wohnungsmarkt: Dort sank die Wohnungsproduktion im ersten Jahrzehnt des neuen Millenniums nämlich drastisch. Entstanden im Jahr 2000 noch 370 000 Einheiten, waren es 2008 nur mehr 150 000. Dafür gibt es verschiedene Gründe. Zum einen hatte die grosse Überproduktion der 1990er-Jahre negative Auswirkungen. Zudem liefen in den letzten Jahren verschiedene grosszügige Steuererleichterungen für Investoren und «Häuslebauer» aus. Gleichzeitig war die wirtschaftliche Entwicklung in den Nullerjahren unbefriedigend, seit 2003 ist gar ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Immobilienpreise in Deutschland blieben denn auch stabil oder sanken manchmal gar.

Allerdings stieg die Zahl der Haushalte an, und besonders in städtischen Gebieten fehlt es nun an Wohnungen guter Qualität. Zudem müsste der Altbestand, bei dem sich die Sanierung nicht mehr lohnt, dringend ersetzt werden. Deshalb herrscht eigentlich grosser Nachholbedarf. Trotzdem erwartet Euroconstruct bis 2012 nur einen leichten Anstieg der Wohnbautätigkeit.

Dies ist auf den dämpfenden Effekt der wirtschaftlichen Entwicklung zurückzuführen. Negativ wirken sich auch die strengen gesetzlichen Rahmenbedingungen für das Bauen aus, etwa im Energiebereich. Hinzu kommt, dass es seit Jahren kaum mehr eine staatliche Wohnbauförderung gibt. Auch die jüngsten Konjunktur-Ankurbelungspakete der Bundesregierung sehen keine Massnahmen im Bereich Wohnungsbau vor.

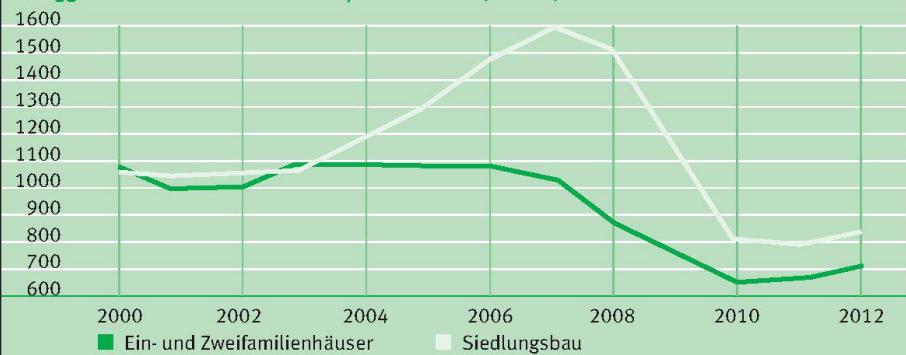
### Licht am Ende des Tunnels?

Wie steht es mit den kleineren Ländern? In Westeuropa verzeichneten sie seit 2007 durchwegs eine tiefere Wohnungsproduktion – mit einer Ausnahme: der Schweiz (siehe Kasten). Am schlimmsten ist Irland betroffen, wo die Anzahl neu erstellter Wohnungen von 80 000 (2007) auf 10 000 (2010) sank. Schon 2012 soll es, so Euroconstruct, allerdings fast durchwegs wieder aufwärts gehen. Die Prognostiker sehen allerdings bloss eine «schwache Erholung». Weit besser präsentiert sich die Situation in den vier untersuchten osteuropäischen Ländern, wo immer noch ein grosser Nachholbedarf herrscht. Insbesondere in Polen erwartet man Zuwachsrate im zweistelligen Bereich.



*\*Im europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk «Euroconstruct» arbeiten 15 westeuropäische sowie vier osteuropäische Länder zusammen. Schweizer Partnerin ist die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF). Euroconstruct liefert regelmässig detaillierte Angaben und Prognosen über die Bautätigkeit in Europa. Die hier zusammengefassten Resultate im Bereich Wohnungsbau stammen aus den Publikationen zur 68. Euroconstruct-Konferenz, die Ende November in Zürich stattfand (vgl. [www.euroconstruct.ch](http://www.euroconstruct.ch)).*

Fertiggestellte Wohneinheiten in Europa 2000–2012 (in 1000)



Quelle: Euroconstruct