

# Bauen in Osteuropa & GUS

Martin Langen  
B+L Marktdaten GmbH  
DE-Bonn





# Bauen in Osteuropa & GUS

## 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 osteuropäischen Ländern nimmt tendenziell ab. Ausnahme sind die Länder Türkei und Slowenien. Dagegen verzeichnen die meisten GUS Länder ein starkes Bevölkerungswachstum.

Treiber der Bevölkerungsentwicklung sind die natürliche Geburtenrate sowie die Zuwanderung. In den meisten osteuropäischen Ländern ist die Bevölkerungsrate seit dem Systemwechsel negativ; die Geburtenrate ist rückläufig. Auch die Abwanderung der Fachkräfte ist durch die EU-Erweiterungsprozesse, bzw. durch die Öffnung der Arbeitsmärkte (Freizügigkeit) weiter verstärkt worden.

In den nächsten Jahren ist in vielen osteuropäischen Ländern von einer negativen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Während in Westeuropa bis 2025 ein Bevölkerungszuwachs von 7,8% zu erwarten ist, wird in Osteuropa die Einwohnerzahl um 7,6% abnehmen.

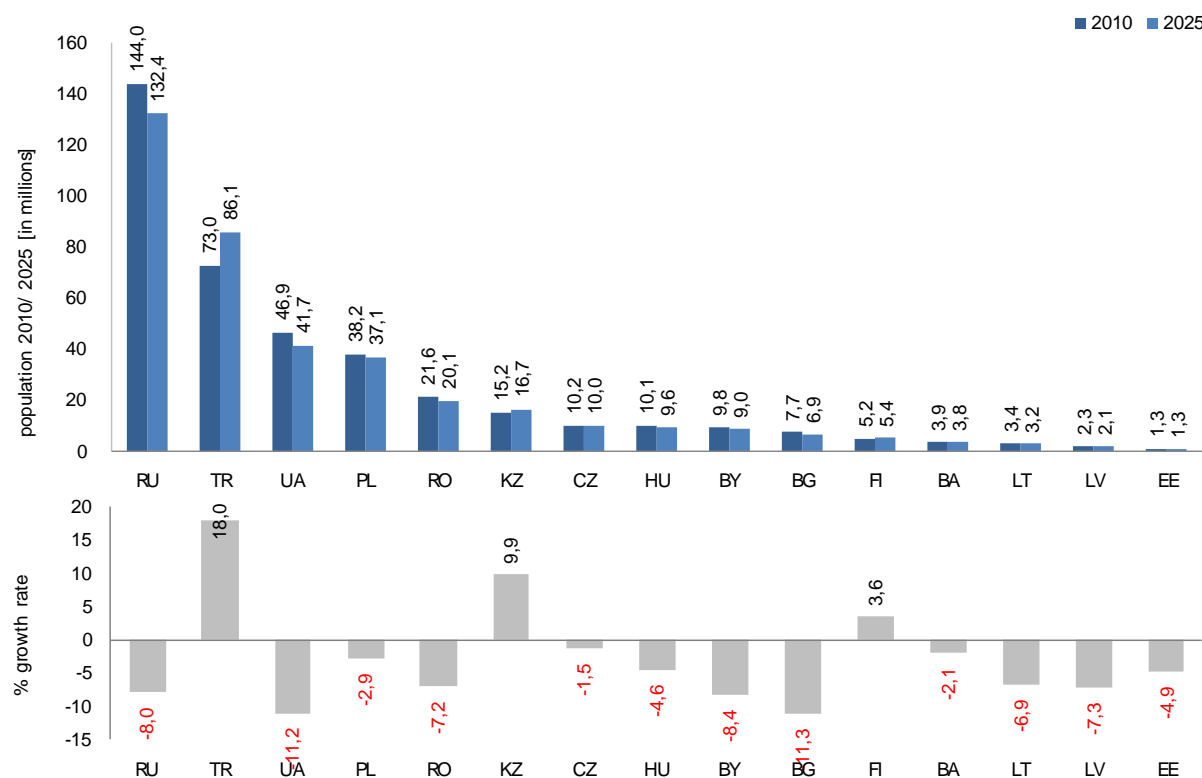


Abb. 1: Population 2010/2025 [in Millions] I %CAGR 2010/2015

Source: EUROSTAT, National Statistical Offices

Der Faktor „abnehmende Bevölkerung“ wird durch die im Durchschnitt abnehmende Haushaltsgröße in den nächsten 10 Jahren ausgeglichen. Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und des Kaufkraftzuwachses verändern sich die Familienstrukturen europaweit. Während noch vor einigen Jahrzehnten Großfamilien die Normalität waren, sind sie heute eher die Ausnahme. Insbesondere in den Städten Europas nimmt die Zahl der Singlehaushalte sowie die Anzahl der Kleinfamilien zu.

Neue Haushalte werden als Haupttreiber für den Wohnungsbau angesehen. So wird bis 2020 die Zahl der Haushalte in den meisten osteuropäischen Ländern trotz der abnehmenden Bevölkerung stabil bleiben. Erst ab 2020 ist mit einer Schrumpfung der Anzahl der Haushalte zu rechnen.

## 2. Wohnungsbauentwicklung in Osteuropa

### 2.1. Wohnungsbauentwicklung bis 2014

Im Zuge der weltweiten Finanzkrise wurde auch der Wohnungsbau in Osteuropa beeinträchtigt. Insbesondere die verschärften Finanzierungsbedingungen haben in den meisten Ländern den privaten Wohnungsbau gebremst. Am stärksten betroffen war das Segment Mehrfamilienhausbau; hier wurden besonders viele Bauprojekte verschoben oder gestoppt.

In den meisten osteuropäischen Ländern lag die Fertigstellungsquote (Realisierungsquote) in den letzten Jahren deutlich niedriger als in Westeuropa. Während in den meisten westeuropäischen Ländern ca. 90-95% der genehmigten Wohnungen tatsächlich gebaut wurden, lag der Anteil in Osteuropa nicht selten unter 70%. Gründe hierfür: Kreditvergabe erst nach Genehmigungserteilung, finanzielle Fehlkalkulationen, Abbruch der Bauarbeiten wegen Zahlungsunfähigkeit usw..

Im Hinblick auf die mittelfristige Entwicklung bis 2014 ist in den meisten osteuropäischen Ländern eine Stabilisierung und sogar ein erneutes Wachstum des Wohnungsbaus zu erwarten. Der Haupttreiber dafür ist die positive wirtschaftliche Entwicklung, die schlechte Bausubstanz des Bestandes sowie der allgemeine Nachholbedarf.

Auch der in Westeuropa zu beobachtende Trend „Zuzug in die Großstädte“ ist in den meisten osteuropäischen Ländern zu beobachten.

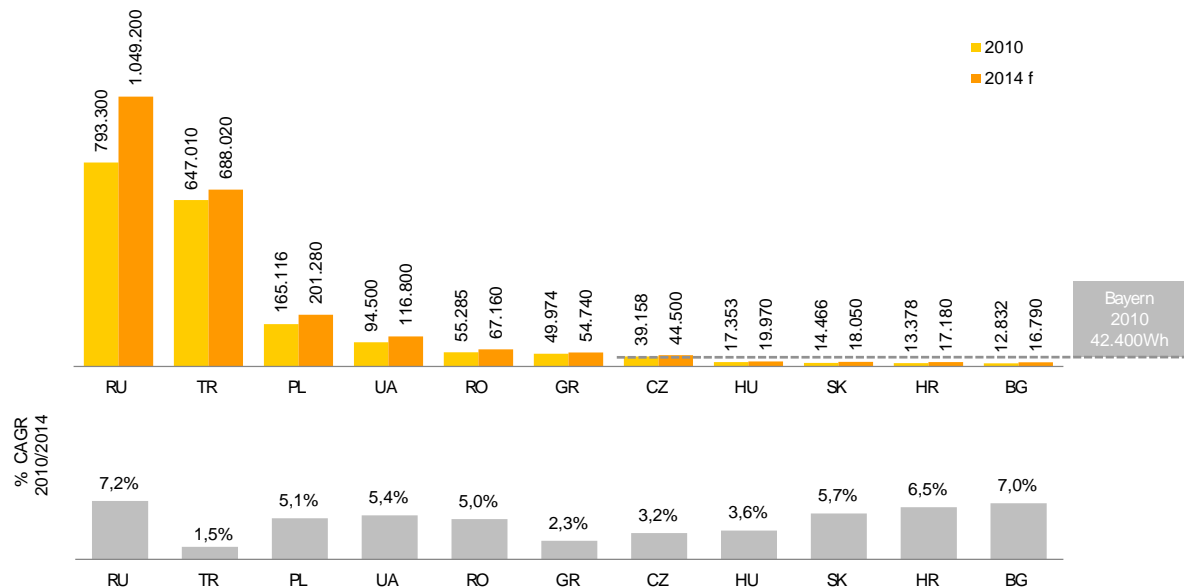


Abb. 2: dwelling permits 2010/2014

Source: National Statistical Offices, Forecast: B+L Marktdaten

Der Wohnungsbau in Russland befindet sich seit Jahren in einer kräftigen Wachstumsphase. Während 2000 noch ca. 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gebaut worden sind, waren es 2005 3,6 Wohnungen, im Spitzenjahr 2008 sogar 5,4. Die Finanzkrise und vor allem der Einbruch des Ölpreises führte im Wohnungsbau 2009 und 2010 kaum zu einer rückläufigen Entwicklung. Das Wachstum des Wohnungsbaus wird sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen.

Ein beträchtlicher Anteil der gebauten Wohnungen wird vom russischen Staat für die Staatsbediensteten gebaut bzw. gefördert. Daher sind die politischen Vorgaben und Ziele des Staates maßgeblich für den Wohnbausektor. Durch die Verlagerung des Wohnungsbaus aus den Kernstädten gewinnt der Einfamilienhausbau in den nächsten Jahren jedoch an Bedeutung. Ein umfangreiches staatliches Programm unterstützt den Wohnbau. Bis 2014 sollen 1,4 Mio. m<sup>2</sup> Wohnraum p.a. erstellt werden. B+L hält dieses Ziel für realistisch. Von 2013 bis 2016 könnte somit die Bautätigkeit über 1,0 Mio. Wohnungen p.a. liegen.

Die Türkei ist deutlich schwächer von der weltweiten Finanzkrise als andere Länder betroffen. Die Wohnungsfertigstellungen blieben im Krisenjahr relativ stabil. Die Entwicklung der Bauindustrie setzte sich 2010 kräftig fort. Der Anzahl der Wohnungsgenehmi-

gungen nahm während des ganzen Jahres im dreistelligen Bereich zu. Diese Zahl steht jedoch im Zusammenhang mit Vorzieheffekten, die durch das Inkrafttreten einer neuen Regelung zur flächendeckenden Kontrolle der Erdbebensicherheit von Gebäuden ausgelöst wurden. Die Neuregelung trat im Januar 2011 in Kraft. B+L korrigiert auf 642.000 genehmigte Wohnungen im Jahr 2010.

Durch starke Lohnerhöhungen nahm der Konsum 2010 weiter kräftig zu. Die türkische Zentralbank und Experten aus dem Finanzsektor reden bereits von einer Überhitzung der Wirtschaft. Mittelfristig ist jedoch auf Grund des großen Bevölkerungsdrucks weiterhin mit einer dynamischen Entwicklung des Wohnungsbaus zu rechnen. Ein Großteil der gebauten Wohnungen der letzten Jahre wurde im höheren Preissegment (1.500-2.000 EUR/m<sup>2</sup>) gebaut. Bis heute gelten Eigentumswohnungen als die sicherste Investition gegen Inflation. Mietwohnungen sind dagegen relativ selten. Nach Schätzungen stehen ca. 400.000 Wohnungen in Luxussegment leer. Bezahlbare Wohnungen für die untere Preisklasse sind dagegen Mangelware.

Der türkische Staat reagierte jedoch mit großen Wohnprojekten bezahlbarer Wohnungen. So werden ganze Stadtviertel in den nächsten Jahren umgebaut bzw. neugebaut.

Polen ist das einzige osteuropäische Land, das im Krisenjahr 2009 mit einer positiven BIP-Entwicklung von ca. 1,2 % abschließen konnte. Ursache hierfür ist in erster Linie eine relativ stabile Binnennachfrage. Seit dem ersten Quartal 2010 steigt die allgemeine Konsumdynamik wieder. Auch in 2011 ist mit einer weiteren Steigerung des Konsums zu rechnen. Die Vorbereitungen für die Fußball Europameisterschaft in Polen wird in vielen Bereichen der Wirtschaft für Dynamik sorgen. Auch in 2012 werden positive Auswirkungen für die gesamte Wirtschaft erwartet.

In den letzten Jahren zeigte die Bauwirtschaft eine dynamische Entwicklung. Mit 4,0 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner liegt Polen im Europavergleich auf mittlerem Niveau. Im dritten Quartal 2010 kam nach zweieinhalb Jahren rückläufiger Baugenehmigungen wieder Schwung in den Markt.

Polen hat nach wie vor einen großen Bedarf an neuen Wohnungen und Renovierungsarbeiten. Ab 2011 wird mit der Belebung des Wohnungsbaus (Fertigstellungen sowie Genehmigungen) gerechnet.

Die Finanzkrise hat die rumänische Bauwirtschaft in vielerlei Hinsicht getroffen: Verschlechterung der Kreditverfügbarkeit, Nachfragerückgang, Inflation, Preissenkungen im Immobiliensegment, steigende Arbeitslosigkeit sowie Konsumzurückhaltung der Bevölkerung. Als Folge der Krise brach der Mehrfamilienhausbau zusammen, während der Einfamilienhausbau fast stabil blieb.

Mittelfristig kann trotzdem von einer positiven Entwicklung des Wohnungsbaus ausgegangen werden.

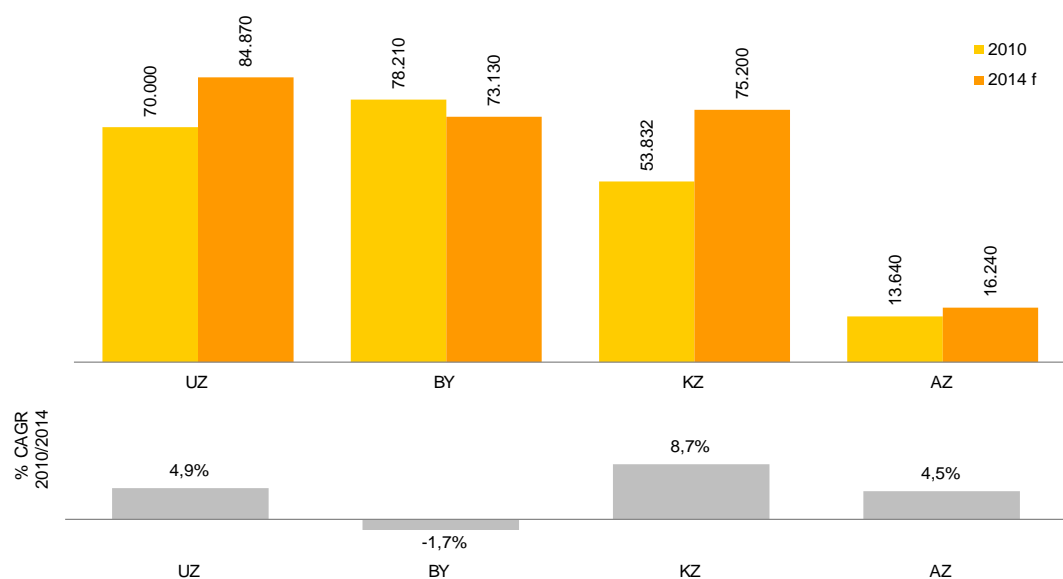


Abb. 3: dwelling completions GUS 2010/2014

Source: National Statistical Offices, Forecast: B+L Marktdaten

Das Wohnungsbauniveau der ehemaligen GUS Staaten liegt außer in Weißrussland (8,1 fertiggestellten Wohnungen pro. 1.000 Einwohner) deutlich unter der durchschnittlichen Fertigstellungsrate der osteuropäischen Länder. Insbesondere die Länder Aserbaidschan, Tadschikistan, Kirgistan, Turkmenistan sowie Georgien haben ein extrem niedriges Wohnungsfertigstellungsniveau (1,7-1,4 Wohnungen pro. 1.000 Einwohner).

Auch in Kasachstan wird trotz der dynamischen Entwicklung der letzten Jahre immer noch unter der realen Wohnungsnachfrage gebaut. Somit wird auch bis 2014 von einer positiven Entwicklung ausgegangen.

In den nächsten Jahren wird insbesondere in den Ländern Usbekistan, Kasachstan, Tadschikistan, Turkmenistan, Kirgistan sowie Aserbaidschan aufgrund der dynamischen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie des großen Nachholbedarfs ein deutlicher Anstieg der Wohnungsbautätigkeit erwartet.

In Weißrussland wird jedoch nach vier sehr dynamischen Jahren ab 2013 ein Rückgang erwartet.

## 2.2. Anteil Einfamilienhäuser / Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

Die Krise betraf in der Regel insbesondere den Mehrfamilienhausbau, dadurch ist es in mehreren Ländern zu einer deutlichen Verschiebung des Einfamilienhausanteils gekommen. In den nächsten Jahren wird es eine Rückkehr zum Trend des Mehrfamilienhausbaues geben.

Der niedrigste Einfamilienhausanteil ist in den Ländern Türkei und Bulgarien, der höchste in Rumänien und in der Slowakei zu beobachten.

Trotz der niedrigen 1-Familienhaus Quote von 30% in Russland werden dort die meisten Einfamilienhäuser in Europa gebaut (207.000 1-Familienhäusern in 2010). Bis 2014 wird dieser Wert auf über 300.000 ansteigen.

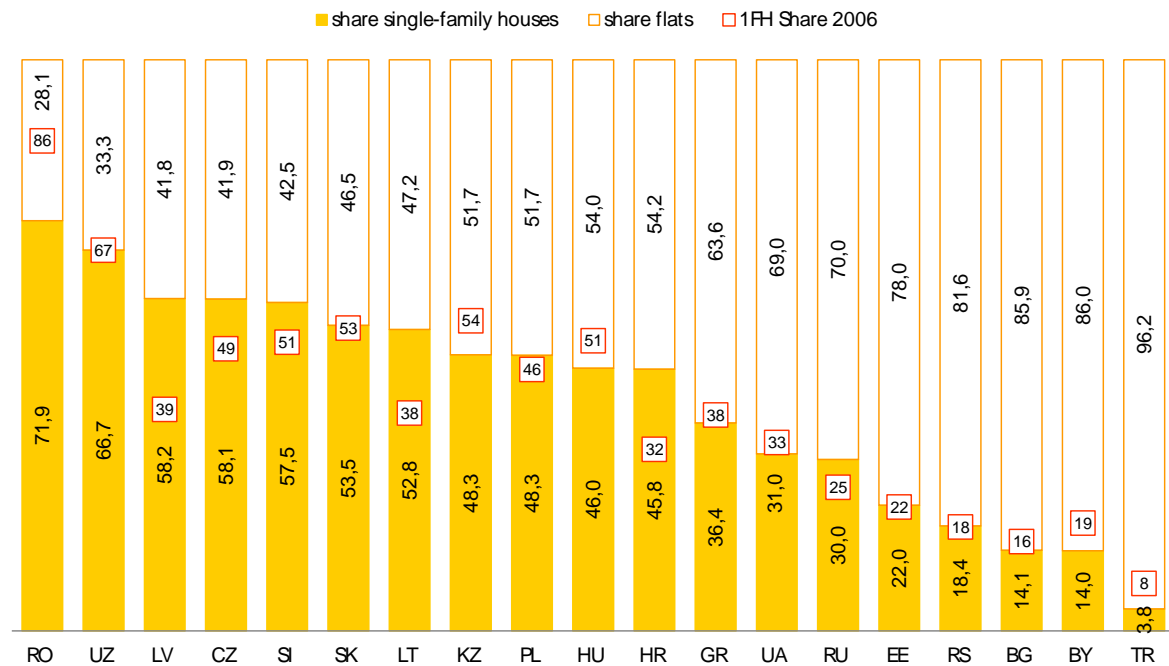


Abb. 4: % share single-family houses / flats 2010 [completions]

Source: National Statistical Offices

### 3. Nichtwohnungsbauentwicklung in Osteuropa

#### 3.1. Baugenehmigungen bis 2014

Die Finanzkrise hat fast alle osteuropäischen Wirtschaften in Mitleidenschaft gezogen. Gezwungen durch die Finanzknappheit, mussten Projekte verschoben oder sogar gestrichen werden.

2010 entspannte sich die Lage in vielen Ländern, da für die meisten, z.B. Tschechien, Polen, Türkei, usw., Deutschland als der größte Abnehmer gilt. Auch in 2011/2012 werden diese Länder zusätzlich von der guten Entwicklung in Deutschland profitieren.

Viele verschobene Projekte wurden bereits wieder aufgenommen und neue werden geplant. Auch die Kreditverfügbarkeit hat sich deutlich verbessert.

Mittelfristig rechnen wir bei den meisten osteuropäischen Ländern auch bei den genehmigten Nichtwohnbauflächen mit einer Erholung. Während in den osteuropäischen Ländern der ersten EU-Osterweiterung (PL, CZ, HU, usw.) nur geringfügige Steigerungen zu erwarten sind (dort wurden bereits von 2006- 2010 schon sehr viel gebaut), wird in den Ländern der zweiten Osterweiterung (Rumänien und Bulgarien) sowie insbesondere in den großen osteuropäischen Volkswirtschaften Russland und Türkei auf Grund der noch anstehenden Wirtschaftsentwicklung mit einer kräftigen Entwicklung der verschiedenen Nichtwohnbausegmente gerechnet.

Im Zeitraum vom 2011 bis 2012 sollen in Russland und in der Türkei insbesondere Gewerbeimmobilien – hauptsächlich Einzelhandelszentren - hochgezogen werden. Hier kommt die Türkei auf knapp 1,8 Millionen, Russland auf über drei Millionen geplante Quadratmeter.

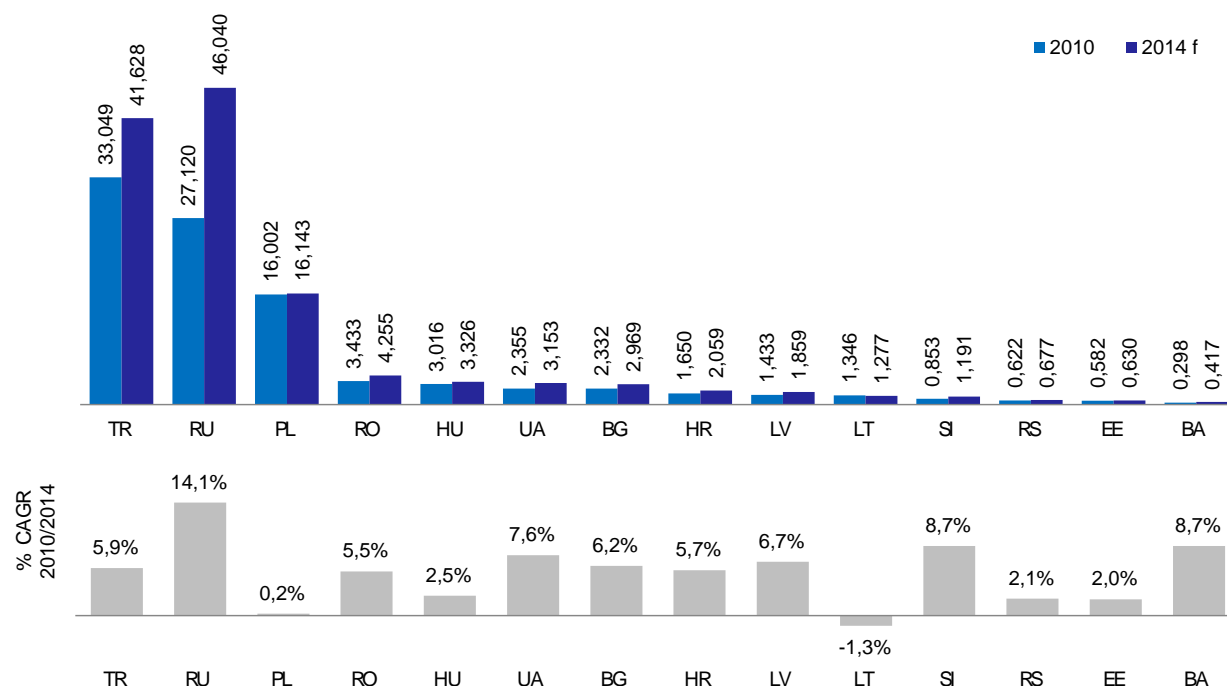


Abb. 5: Non-Residential Building permitted floorspace [in 1.000m<sup>2</sup>] 2010-2014

Source: National Statistical Offices, Forecast: B+L Marktdaten