

# Europäische Wohnungswirtschaft steht vor Herausforderungen

CATELLA

Europa befindet sich gegenwärtig in einem volkswirtschaftlich turbulenten Umfeld. Es lässt sich traditionell eine hohe Korrelation zwischen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und den jeweiligen Immobilienmärkten feststellen. Aktuell geraten die sinkenden Wohnungsbaugenehmigungen, eigentlich ein Synonym für Wachstum und Investmentaktivität der privaten Haushalte, in den Fokus der Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit: „zu teuer“, „zu langsam“ und vor allem, „zu wenig“ lauten dabei die Positionen.

Für den europäischen Wohnungsbau sieht es dabei in der Gesamtbetrachtung düster aus. Diese Gemengelage erklärt sich vordergründig aus dem deutlichen Anstieg des Zinsniveaus: Gestiegene Finanzierungskosten wirken nicht nur negativ auf das gegenwärtige Transaktionsgeschehen, auch erhöhen sich Kosten von Projektentwicklungen. Weiter wirken gestiegene Baukosten zusätzlich negativ auf die Baubranche. Dieses Phasenschema führt auf zahlreichen europäischen Märkten zu einem deutlichen Rückgang von Neubauprojekten im Bereich von Wohnimmobilien. Und dass, obwohl die strukturelle Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen grundsätzlich da ist.

Es ist fraglich, ob in naher Zukunft in europäischen Zentren eine Reduktion der Wohnkosten bzw. Mieten durch eine deutliche Angebotserweiterung zu bilanzieren sein wird. Aktuelle Daten über die Entwicklung der Baugenehmigungen im europäischen Wohnungsbau zeigen den gegenwärtigen deutlichen Rückgang der genehmigten Wohnflächen auf zahlreichen Teilmärkten des europäischen Wohnimmobilienmarktes. Und untermauern damit den langfristigen Trend zu weiteren Mietsteigerungen.

## Entwicklung genehmigte Quadratmeter in Wohngebäuden für ausgewählte Länder

(Auswahl Länder nach Datenverfügbarkeit, Werte Q1 2023, im Vgl. zu Q1 2022)



So lag in zahlreichen europäischen Staaten die Anzahl an genehmigten Quadratmetern an Nutzfläche in Wohngebäuden im ersten Quartal des Jahres 2023 deutlich unterhalb des jeweiligen Vorjahresniveaus.

In Schweden bspw. lag im ersten Quartal des Jahres 2023 das Niveau an genehmigten Quadratmetern Nutzfläche in Wohngebäuden über 50 % unterhalb des Niveaus von Q1/2022. Auch in Dänemark, Finnland, Polen, Deutschland, Tschechien, Österreich und Frankreich sind deutliche Rückgänge der genehmigten Wohnflächen zu bilanzieren. Vergleichsweise robust zeigen sich die südeuropäischen Wohnungsmärkte in Spanien und Italien. **Einzig Portugal verzeichnete ein positives Wachstum.**

Doch auch in den – nur für einzelne Länder vorliegenden Q2 Zahlen – setzt sich der europaweite Trend des Rückgangs der Genehmigungen fort. Strukturell bildet sich damit ein Angebotsdefizit, welches zum einen die Mieten im Bestand steigen lässt, zum anderen einer stärkeren sozialen Disparitäten Vorschub leistet.

