

2011 EUROPEAN

HOUSING REVIEW

EUROPÄISCHER WOHNUNGSBERICHT
ZUSAMMENFASSUNG



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Research

rics.org/ehr

EINLEITUNG

Im Auftrag der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), der weltweit größten Organisation von Immobilienexperten, wurde der *RICS European Housing Review 2011* (Bericht über den europäischen Wohnungsmarkt) erstellt und veröffentlicht. Mit insgesamt 100.000 Mitgliedern erweist sich die RICS als eine der wichtigsten Informationsquellen für die Bereiche Immobilien, Grundbesitz und Bauwesen sowie die damit verbundenen Umweltaspekte, Best Practice und Verbraucherschutzfragen.

Politische Entscheidungsträger auf allen Ebenen, z. B. Vertreter kommunaler Behörden, nationaler Regierungen und internationaler Organisationen, berücksichtigen und schätzen die neutralen Informationen und objektiven Ratschläge, die die RICS in Bezug auf öffentliche Angelegenheiten, wirtschaftliche Analysen und Politikforschung anbietet.

Von ihrem Brüsseler Büro aus steht die RICS in ständiger Verbindung mit den Institutionen der Europäischen Union, so dass aktuelle politische Ereignisse beobachtet und kommentiert sowie Einfluss auf die politische Entwicklung genommen werden kann.

Die RICS unterhält außerdem einen umfassenden Nachrichten-, Informations- und Analysedienst, über den unter anderem die folgenden Studien und Informationen bezogen werden können:

- RICS Global Commercial Property Survey, eine vierteljährlich erscheinende Analyse der weltweiten Märkte für Gewerbeimmobilien
- RICS/Confidencial Imobiliário Portuguese – ein monatlicher Bericht über die Lage und Trends auf dem portugiesischen Wohnimmobilienmarkt
- Eine Reihe von Marktuntersuchungen bzw. Marktforschungsstudien über die Lage auf dem britischen Markt für Immobilien, Grundstücke und Bauvorhaben
- Global Real Estate Weekly – eine Übersicht über die wichtigsten wirtschaftlichen und immobilienmarktbezogenen Indikatoren weltweit
- UK Economy and Property Chartbook – ein Überblick über aktuelle Entwicklungen in Großbritannien.

Wenn Sie die genannten Veröffentlichungen regelmäßig beziehen wollen oder an weiteren Informationen über die RICS interessiert sind, senden Sie eine E-Mail mit Ihrer Mitteilung oder Frage an rics@rics.org oder rufen Sie unter folgender Nummer an: +44 (0)870 333 1600.





- Die meisten europäischen Wohnimmobilienmärkte sind bereits wieder auf dem Erholungspfad, wobei sich jedoch einige Märkte noch in der Krise befinden, während andere Märkte bereits florieren.
- Heißer Norden, kalter Süden – mit dieser einfachen geografischen Beschreibung lässt sich die Lage auf den europäischen Wohnimmobilienmärkten kurz und prägnant zusammenfassen:
 - In den nordischen Ländern, Deutschland und dessen südlichen Nachbarn Frankreich und Belgien wurde 2010 ein deutlicher Anstieg der realen, d. h. inflationsbereinigten Preise für Wohnimmobilien verzeichnet.
 - Die Märkte in Irland, Ungarn und Zypern mussten hingegen deutliche Preisrückgänge verkraften.
 - In Spanien, Griechenland und Portugal war diese rückläufige Entwicklung trotz der in diesen Ländern herrschenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten weniger stark ausgeprägt.
 - In Großbritannien, den Niederlanden, Polen und Italien gaben die Preise leicht nach.
 - In den baltischen Staaten ist nach starken Abschwüngen wieder eine beginnende Erholung spürbar.
- Im Gegensatz zu früheren Aufschwungphasen am Markt gehen Preissteigerungen diesmal anderen Marktindikatoren voraus, z. B. der Anzahl der Transaktionen und dem Niveau der Neubautätigkeit.
- Die Verknappung von Hypothekendarlehen hat ungeachtet des niedrigen Zinsniveaus negative Auswirkungen auf viele Märkte.
- Es gibt jedoch kaum Anzeichen für einen nennenswerten Abbau der Hypothekenverschuldung durch Haushalte in Ländern, die einen hohen Verschuldungsgrad bei Hypotheken bzw. privaten Immobilienkrediten aufweisen.
- Die Neubautätigkeit bei Wohnimmobilien ist in ganz Europa zurückgegangen und bleibt von der konjunkturellen Erholung in den meisten Ländern noch unberührt.

ÜBER DEN AUTOR

Dieser Bericht wurde von Michael Ball verfasst und basiert auf seinen eigenen Recherchen. Michael Ball ist Professor of Urban and Property Economics an der School of Real Estate and Planning der Universität Reading in Großbritannien. Er hat bereits umfangreiche Arbeiten zu Themen aus dem Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilienwirtschaft verfasst und umfangreiche Recherchen auf Immobilienmärkten weltweit betrieben. Michael Ball ist Mitvorsitzender der Arbeitsgruppe Wohnungswirtschaft des European Network for Housing Research.

Michael Ball ist unter folgender E-Mail-Adresse erreichbar: m.ball@henley.reading.ac.uk



Die in diesem Bericht enthaltenen Daten und sonstigen Informationen wurden sorgfältig auf ihre Richtigkeit und ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Bericht vereinzelte Fehler oder Ungenauigkeiten enthält. Zudem sind Qualität und Aussagekraft von Informationen über Entwicklungen im Immobilienbereich häufig sehr unterschiedlich. Der Zweck dieses Berichts ist die Bereitstellung von immobilienwirtschaftlichen Informationen und Analysen sowie Hintergrundinformationen zu den Entwicklungen auf den europäischen Wohnimmobilienmärkten. Dieser Bericht ist nicht zur Verwendung im Rahmen von Marktprognosen oder als Grundlage für Investitionsentscheidungen vorgesehen. Der vollständige Bericht ist auf folgender Webseite einsehbar: www.rics.org/ehr.t www.rics.org/ehr

Das Copyright bzw. Urheberrecht für die gesamte Publikation oder Teile dieses Dokuments verbleibt bei RICS. Ohne vorheriges Einverständnis von RICS darf dieses Dokument weder ganz noch auszugsweise unter Zuhilfenahme elektronischer oder mechanischer Mittel, Fotokopierverfahren oder sonstiger Mittel bzw. Verfahren jeglicher Art, die derzeit bekannt sind oder künftig entwickelt werden, reproduziert oder vervielfältigt werden.

©RICS – January 2011
ISBN: 978-1-84219-660-1

RICS Europe ist die europäische Dachorganisation der RICS, die seit 1993 in Brüssel ansässig und auf dem gesamten Kontinent mit Büros und zahlreichen Mitarbeitern vertreten ist. RICS Europe kann in allen europäischen Ländern, von Deutschland bis Russland, von den Staaten Mittel- und Osteuropas bis in den skandinavischen Raum sowie vom Baltikum bis in die Türkei ein dynamisches Wachstum verzeichnen.

Falls Sie an weiteren Informationen über eine Mitgliedschaft in der RICS interessiert sind, setzen Sie sich bitte mit RICS Europe in Brüssel in Verbindung (Telefon: +32 (0)2 733 1019; E-Mail: ricseurope@rics.org), oder besuchen Sie die Websites unserer europäischen und nationalen Gruppen unter www.ricseurope.eu



Vielfalt und Unsicherheit

Die europäischen Wohnimmobilienmärkte entwickelten sich 2010 in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. Man muss sich daher auf eine virtuelle Tour durch Europa begeben, um ein genaues Bild von den aktuellen Geschehnissen zu erhalten. Die gute Nachricht ist, dass sich viele Märkte bereits wieder auf dem Weg der konjunkturellen Erholung befinden, obwohl einige Länder noch mit Auswirkungen der Krise zu kämpfen haben, während andere Märkte bereits wieder stark wachsen.

Es hat nicht den Anschein, als würde Europa insgesamt gesehen die desaströse Entwicklung des US-amerikanischen Wohnimmobilienmarktes nachvollziehen. Dennoch gibt es einige beunruhigende Anzeichen, die eine neuerliche Eintrübung der Lage befürchten lassen. Angesichts des Ausmaßes der Finanzkrise und der anschließenden Staatsschuldenkrise, die vor allem die europäischen Staaten erfasst hat, ist dies vielleicht keine überraschende Entwicklung. Dennoch gibt es einige unverkennbare Probleme, die über die üblichen, in der Anfangsphase eines Aufschwungs bestehenden Unsicherheitsfaktoren hinausgehen:

- Eine Erholung wird häufig durch einen Preisanstieg eingeleitet
- Die Konjunkturerholung reagiert häufig sehr empfindlich auf einen Anstieg der Zinssätze
- In den meisten Staaten, in denen ab dem Jahr 2000 die Hypothekenverschuldung stark gestiegen ist, wurde nur ein geringer Rückgang der Verschuldungsniveaus beobachtet. In manchen Ländern kam es sogar zu einer erneuten Zunahme der Hypothekenverschuldung
- Die Lage auf den Hypothekenmärkten hat sich noch nicht normalisiert
- Das Neuangebot an Orten, an denen bereits zuvor Knappheit herrschte, hat sich deutlich verringert; im Wohnungsbau kam es trotz anziehender Konjunktur zu keiner Belebung der Bautätigkeit.

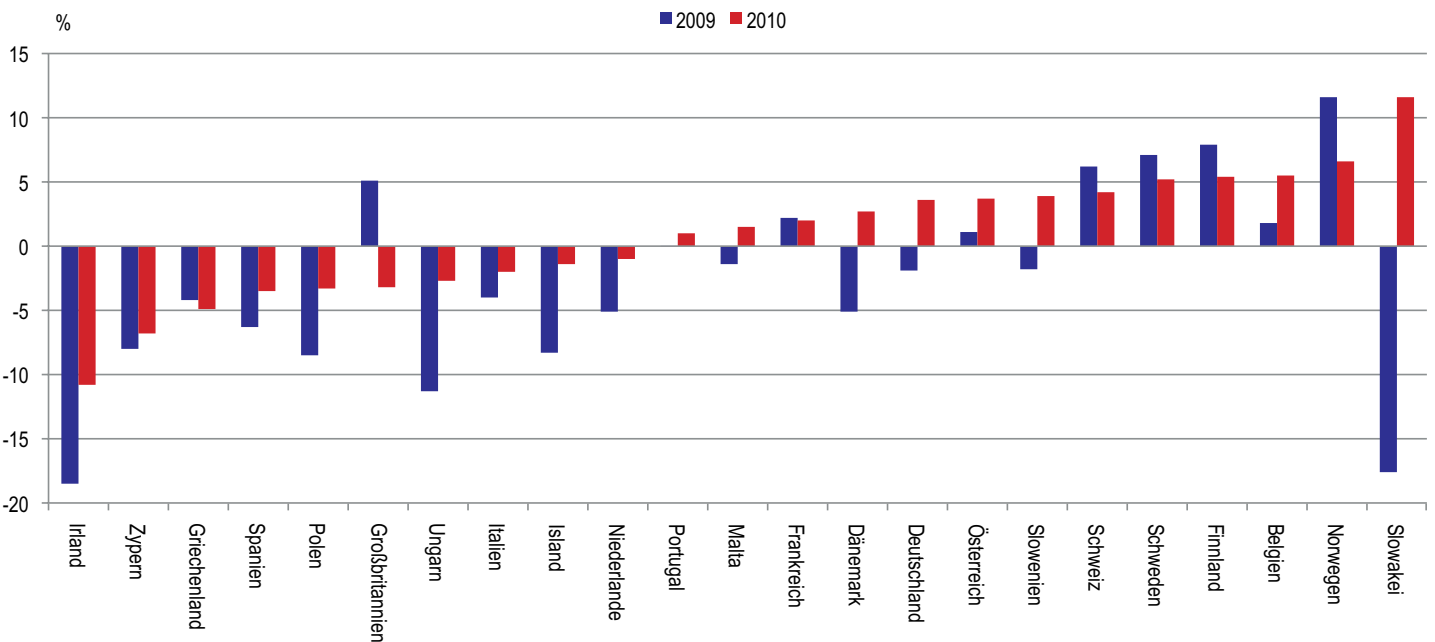


Abbildung 1.1: Wachstum der Hauspreise in Europa, 2009 und 2010¹

Dezember oder letztes Quartal des Jahres, annualisierte Daten

¹Die hier aufgeführten Daten beziehen sich auf Preisindizes für alle Wohnimmobilien bzw. auf Preise für Einfamilienhäuser, sofern keine anderen Preisindizes verfügbar sind. Es wurden Daten aus dem vierten Quartal im Vergleich zum Vorjahr oder für Dezember zugrunde gelegt. Lediglich für Griechenland, Malta, Dänemark, Österreich und Belgien wurden Daten aus dem dritten Quartal verwendet. Quellen: Landesämter für Statistik; Zentralbanken und Ministerien für Wohnungswirtschaft. Ergänzende Quellen: RICS Cyprus, Zypern; FNAIM, Frankreich; Hypoport, Deutschland; FHB, Ungarn; ESRI-Permanentssb, Irland; Scenari Immobiliari, Italien; REAS, Polen; Ci-Iberica, Portugal; Wüest, Schweiz und Lloyds-Halifax, Großbritannien.

Geografische Häufung von Marktentwicklungen

Üblicherweise kommt es ungeachtet aller Unterschiede zu einer gewissen geografischen „Häufung“ von Marktergebnissen. Die nordischen Länder, Deutschland und dessen südliche Nachbarn, die Staaten Mittel- und Osteuropas sowie die Anliegerstaaten des Mittelmeeres können jeweils auf unterschiedliche Erfahrungen verweisen.

In den Jahren des ungebremsten Wachstums, den so genannten „Boom-Jahren“, sprach man davon, dass sich die Entwicklung der verschiedenen europäischen Wohnimmobilienmärkte angleichen bzw. einander annähern würde. In der Krise nach 2007 und der darauf folgenden Erholung gab es jedoch keine Anzeichen dafür, dass dieser Zustand eintreten würde. Tatsächlich werden die unterschiedlichen Zustände der Wohnimmobilienmärkte Auswirkungen auf die Zukunft Europas haben, da die Geschichte zeigt, dass es nicht leicht ist, ausgeprägte Unterschiede zwischen der Aktivität im Immobiliensektor verschiedener Länder oder Auf- und Abschwünge auf diesen Märkten zu kontrollieren.

In Abbildung 1.1 sind Veränderungen der Hauspreise in den Jahren 2009 und 2010 für 23 Länder dargestellt, geordnet in einer aufsteigenden Rangfolge für das Jahr 2010. Es ist jedoch zu bedenken, dass ein solcher Vergleich aufgrund der unterschiedlichen Art und Qualität der Informationen nicht so eindeutig ist wie beispielsweise ein Vergleich von Geburtenraten oder volkswirtschaftlichen Kennzahlen wie Wachstums- oder Inflationsraten. Die zur Bildung der Hauspreisindizes verwendeten Methoden unterscheiden sich jedoch voneinander, dies gilt ebenso für die genutzten Datenquellen und die Aspekte der Immobilienmärkte, die beschrieben werden. Bei der Übertragung detaillierter Ranglisten ergibt sich daher kein sonderlich aussagekräftiges Bild. Dennoch lassen sich allgemeine Trends bei der Entwicklung der Hauspreise ableiten.

Eine Erholung mit „vorangehendem Preisanstieg“

Bevor wir uns einer genaueren Betrachtung des Charakters der Hauspreisveränderungen in Europa im vergangenen Jahr zuwenden, soll auf die spezielle Charakteristik dieses europäischen Aufschwungs hingewiesen werden. Die meisten Märkte befinden sich in einer Erholungsphase, bei der ein Anstieg der Hauspreise als Vorlaufindikator eine anziehende Konjunktur signalisiert. In den meisten früheren Konjunkturzyklen kam es hingegen typischerweise erst in der Schlussphase zu einem Preisanstieg.

Das aktuelle Szenario mit vorangehendem Preisanstieg ist unter normalen Marktbedingungen ungewöhnlich. Normalerweise steigen Preise nur dann, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt. Auf den Wohnimmobilienmärkten dauert es nach einer Krise in der Regel einige Zeit, bevor dieser Zustand eintritt, jedoch scheint die aktuelle Entwicklung in Europa eine Ausnahme von dieser Regel darzustellen. Es ist außerdem belegt, dass sich die Preiserwartungen vieler Hauskäufer der jeweiligen Lage anpassen und von den jüngsten Marktgeschehnissen stark beeinflusst sind. In der aktuellen Situation bedeutet dies, dass zahlreiche Käufer noch eine vorsichtige Haltung einnehmen oder sogar neuerliche Preisrückgänge befürchten müssten. Daher dauert es üblicherweise in einem Aufschwung etliche Jahre, bevor sich die Erwartung steigender Preise im Bewusstsein der Käufer festsetzt. In dieser Zeit kann die Preisentwicklung bereits wieder erlahmen. Unter Berücksichtigung aller Aspekte kann man mit einiger Berechtigung annehmen, dass Preise auf dem Immobilienmarkt erst in der letzten Phase eines Aufschwungs steigen müssten: Zumindest ist dies die Erkenntnis, die sich aus der letzten Krise auf den Immobilienmärkten in den frühen 90er Jahren ableiten ließ.

Warum steigen nun die Preise im gegenwärtigen Konjunkturzyklus zu einem relativ frühen Zeitpunkt? Wahrscheinlich sagt dies etwas über den Charakter des europäischen Konjunkturaufschwungs und die ihm innewohnende Fragilität aus. Einen Anreiz für Hauskäufe in Europa zum gegenwärtigen Zeitpunkt bieten die extrem niedrigen Zinssätze, zu denen Hypothekendarlehen angeboten werden. Für kreditwürdige Personen, die derartige Darlehen aufnehmen können, ergibt sich somit eine Kaufgelegenheit. Dennoch sind jetzt weniger Menschen als je zuvor in der Lage, Kredite in diesem neuen Umfeld aufzunehmen, das durch strengere Kreditvergabebedingungen, intensive Prüfungen durch Kreditgeber und hohe Eigenkapitalanforderungen gekennzeichnet ist. Auch zahlreiche potenzielle Erstkäufer sind von diesen Beschränkungen betroffen. Als Kreditnehmer qualifizieren sich daher meist vermögende Kunden, die bereits über beträchtliche Ersparnisse oder Wohneigentum verfügen. Dieser potenzielle Käuferkreis möchte häufig die eigenen Wohnverhältnisse verbessern und daher nur das „Beste vom Besten“ kaufen: hochwertige Immobilien in gesuchten Lagen.

Analog zu der Gruppe potenzieller Interessenten, die von den günstigen Hypotheken begeistert sind und sich kaufwillig zeigen, existiert noch eine andere, größere Bevölkerungsgruppe, die sich zögerlicher als unter normalen Umständen verhält. Wenn diese Gruppe nicht aktiv wird, bleibt die Auswahl der zum Kauf stehenden Bestandsimmobilien eingeschränkt. Zudem ist angesichts des niedrigen Zinsniveaus die Anzahl der Zahlungsausfälle bei Hypothekenkrediten selbst bei hoch verschuldeten Personen relativ gering. Folglich gelangen weniger Objekte per Zwangsverkauf auf den Markt, als dies in den frühen Phasen vorheriger Aufschwünge der Fall war. Die Bautätigkeit auf dem Wohnimmobilienmarkt ist ebenfalls weiter rückläufig und erholt sich nur sehr langsam. Dies ist zum Teil auch den Schwierigkeiten bei der Sicherung von Finanzierungen für neue Bauprojekte geschuldet. In den meisten Ländern besteht ebenfalls kein Angebotsüberhang.

Als Folge dieser Entwicklung trifft auf den Märkten für Bestandsimmobilien und Neubauten die Nachfrage kreditwürdiger oder liquiditätsstarker Käufer auf nur ein begrenztes Angebot von Bauunternehmen und Hausverkäufern. Das Angebot bleibt deutlich unter dem Maß, das unter normalen Marktbedingungen zu erwarten wäre, und die Anzahl der Geschäftsabschlüsse stabilisiert sich auf einem relativ niedrigen Niveau, auf dem Immobilien durchschnittlicher und geringerer Qualität nur wenige Abnehmer finden. Dadurch ist eine zunehmende Volatilität mit kurzfristigen Preisschwankungen zu erwarten, da aufgrund der geringeren Transaktionszahlen und des Gerangels um Immobilien höherer Qualität mehr Aufmerksamkeit hervorgerufen wird, wenn derartige Objekte angeboten werden. Einfache bzw. alltägliche Objekte finden hingegen kaum Käufer, sofern sie nicht sehr preisgünstig angeboten werden. In Preisindizes, die sich auf Daten aus abgeschlossenen Transaktionen stützen, werden zwar diese realen Geschäfte erfasst, jedoch bleiben die zahlreichen unverkäuflichen Immobilien unberücksichtigt.

Ein derart enger Marktkontext kann wahrscheinlich für ganz Europa (mit Ausnahme der von der Krise erfassten Länder) angenommen werden. Dies äußert sich in der in den meisten Ländern zu beobachtenden geringen Zahl der Markttransaktionen im Vergleich mit früheren Jahren. Jede signifikante Zunahme der Nachfrage in diesen eher schwachen Märkten führt tendenziell auch zu einem schnelleren Anstieg der Preisgebote. Bei einem Rückgang der Nachfrage gehen die Preise hingegen meist bis auf ein festes Niveau zurück und stabilisieren sich, während die Verkäufer auf bessere Angebote warten. Die Preise fallen jedoch nicht sehr stark, da die Verkäufer nicht unter Verkaufsdruck stehen und daher kaum einen Anreiz haben, zu niedrigen Preisen zu verkaufen. Hingegen können die Preise durch entsprechende Gebote relativ schnell steigen, da das Angebot an gleichwertigen Immobilien dann nicht in gleichem Tempo erhöht werden kann.

Eine vollständige Erholung kann erst einsetzen, wenn die volle Funktionsfähigkeit der Wohnimmobilienmärkte wiederhergestellt ist: bei ausreichender Vergabe von Hypothekenfinanzierungen, wiederbelebter Bautätigkeit und hohen Marktumsätzen in allen Sektoren. Leider sind derzeit die Grundlagen für eine solche Erholung in vielen Teilen Europas nicht gegeben. Selbstverständlich gilt: Je länger die Preise stabil bleiben, desto höher ist auch die Wahrscheinlichkeit, dass es zu einer umfassenderen Erholung kommt. Dennoch birgt der Ansatz einer Markterholung mit vorangehendem Preisanstieg gewisse Risiken, die den aktuellen Höhenflug des Wohnimmobilienmarktes mit größeren Unsicherheiten behaftet erscheinen lassen, als dies üblicherweise in der Vergangenheit der Fall war.

Heißer Norden, kalter Süden

Im zweiten Jahr in Folge rangieren Schweden, Norwegen und Finnland in der Tabelle der Preissteigerungen in Europa auf den ersten Plätzen (Abbildung 1.1). In allen genannten drei Ländern wurden reale Hauspreissteigerungen verzeichnet. Zu dieser Gruppe gesellte sich auch Dänemark, das 2009 noch Preisrückgänge registriert hatte. Zu dieser Gruppe gesellte sich auch Dänemark, das 2009 noch Preisrückgänge registriert hatte. Ein wesentlicher preistreibender Faktor war das Zinsniveau. In Schweden waren fast während des gesamten Jahres Hypothekendarlehen mit variablen Zinssätzen von unter 2 % verfügbar. Darüber hinaus hatten die nordischen Länder und deren Finanzsysteme im Allgemeinen den Abschwung gut überstanden. Im Gegensatz zu einigen anderen Ländern waren dort Hypothekenkredite auch reichlich verfügbar. Zum Ende des Jahres gab es einige Anzeichen, die eine Abschwächung der Preisentwicklung vermuten ließen, jedoch auch auf saisonale Faktoren zurückzuführen sein konnten, so dass im Rahmen der Frühjahrsverkäufe 2011 eine weitere Festigung der Preise zu beobachten wäre.

Charakteristische Merkmale der Märkte dieser Länder sind folglich weiterhin ein hohes Preisniveau, hohe Hypothekenschulden und ein knappes Angebot an Wohnimmobilien: genau die Besonderheiten der Immobilienmärkte, die bereits vor der Wirtschaftskrise kritisch beurteilt wurden. Manche Beobachter wie die schwedische Zentralbank sind angesichts der Lage derart beunruhigt, dass z. B. die genannte Zentralbank eine Kommission einberufen hat, die die Funktionsweise des schwedischen Immobilienmarktes untersuchen und im Jahr 2011 Bericht erstatten soll.

Eine weitere Gruppe von Ländern, in denen 2010 steigende Hauspreise zu verzeichnen waren, umfasste Österreich, Deutschland und die Schweiz. In den genannten Staaten kam es zum höchsten Preisanstieg seit mehr als zehn Jahren, da im Unterschied zum restlichen Teil Europas diese Länder nach der Jahrtausendwende keinen Boom der Immobilienmärkte erlebt hatten. Wie in den weiter nördlich gelegenen Ländern erhielten diese Märkte Auftrieb durch günstige Darlehenszinsen und wurden durch ein gutes Wirtschaftswachstum gestützt.

Belgien und Frankreich sind die anderen beiden europäischen Länder, die 2010 einen beträchtlichen Anstieg der Hauspreise verbuchten. Das Finanzsystem Frankreichs konnte im Gegensatz zum belgischen Finanzsektor die Krise gut bewältigen. Ungeachtet dessen verlief 2010 die wirtschaftliche Erholung in Belgien schneller als im EU-Durchschnitt; trotz eines langsameren Wachstums in Frankreich erwies sich auch die dortige Konjunkturerholung als ausreichend. Ein positives Wirtschaftswachstum und günstige Zinsen ließen, wie bereits erwähnt, die Nachfrage deutlich ansteigen, die wiederum nur ein begrenztes Angebot vorfand, insbesondere in den größeren Metropolen wie Paris sowie dessen Vororten und Satellitenstädten. Laut offiziellem Preisindex waren zum Jahresende die Preise für Wohnimmobilien aus dem Bestand in Frankreich offenbar schneller gestiegen als in allen anderen größeren europäischen Volkswirtschaften. (Bei den aktuellen Preisdaten für Frankreich gab es einige Veränderungen, die im speziellen Kapitel über Frankreich erläutert werden).

Insgesamt war 2010 in allen zehn, in Abbildung 1.1 aufgeführten europäischen Ländern ein positives Wachstum der inflationsbereinigte Preise von Wohnimmobilien zu verzeichnen; dabei stiegen die Hauspreise bis auf oder sogar über die Niveaus, die im vorherigen Aufschwungzyklus 2007/2008 erreicht worden waren. Großbritannien blieb nicht sehr weit hinter diesen Wachstumsraten zurück, da sich die Preise für britische Immobilien 2009 und zu Beginn des Jahres 2010 wieder erholt hatten. Allerdings gaben die Preise in der zweiten Jahreshälfte 2010 wieder etwas nach, da eine Verknappung der Hypothekenkreditvergabe und herrschende Unsicherheit an den Märkten eine gedämpfte Nachfrage zur Folge hatten.

Nur wenige der untersuchten Länder mussten stark fallende Immobilienpreise bis unter die entsprechenden Vorkrisenniveaus verkraften. Hingegen kam es in jedem Land nach Ausbruch der Finanzkrise zu einem moderaten Preisrückgang, auf den jedoch schon bald eine vollständige oder teilweise Erholung folgte. Dies entspricht ebenfalls dem Gesamtbild, das in dem von der EZB veröffentlichten neuen Preisindex für Wohnimmobilien in der Eurozone beschrieben wird. In diesem Index sind Deutschland (Gewichtung von 27 %), Frankreich (22 %) und Italien (17%) am stärksten gewichtet. Großbritannien hatte eine höhere Inflationsrate als die meisten anderen untersuchten Länder und daher auch die stärksten „Korrekturen“ bei den realen Hauspreisen in einer Größenordnung von -25 % gegenüber den Höchstständen von Ende 2007 zu verkraften. Dennoch sind ausgeprägte regionale Unterschiede zu beobachten, wobei die Preisrückgänge in London und der näheren Umgebung deutlich geringer ausfielen.

Einen ähnlichen Verlauf nahmen in den vergangenen zwei Jahren die Hauspreise in den Niederlanden. Zu moderaten Preisrückgängen bei Wohnimmobilien kam es hauptsächlich in einigen Monaten zwischen 2008 und 2009. Seitdem sind die Preise relativ stabil geblieben und gaben nur Ende des Jahres 2010 noch einmal etwas nach. Der effektive Preisrückgang in den Niederlanden betrug insgesamt nur ca. 8 %, gerechnet von seinem Höchststand aus dem Jahr 2008. Die Entwicklung in Italien wies ein ähnliches Muster auf, so dass dort nur geringe nominale Preisrückgänge für Wohnimmobilien registriert wurden.

In einigen von der Krise schwer betroffenen Volkswirtschaften Europas kam es in den vergangenen zwei Jahren zu den größten Preiseinbrüchen. In diesen Ländern ähnelte der Verlauf des Jahres 2010 der Entwicklung von 2009. Aus dieser Gruppe sticht Irland hervor, dessen Markt nach vielen Jahren des Immobilienbooms, der für exorbitante Steigerungsraten gesorgt hatte, jetzt mit dem nachhaltigsten Preisverfall zu kämpfen hatte. Von den Ende 2006 erreichten Höchstständen sind die Hauspreise in Irland um 38 % abgestürzt. Das 2010 beschlossene finanzielle Rettungspaket für das Land sowie die anhaltenden wirtschaftlichen Probleme und das beträchtliche Überangebot an Neubauten deuten darauf hin, dass ein Ende dieser Krise noch nicht in Sicht sein dürfte. Ob diese Entwicklung in eine breite Welle von Hypothekenausfällen münden wird, ist nicht absehbar, da die Ausfallquote momentan noch sehr gering und die Strafzuschläge für Zahlungsverzug sehr hoch sind.

Spanien befindet sich ebenfalls inmitten anhaltender wirtschaftlicher und finanzieller Schwierigkeiten. Der dortige Angebotsüberhang an Wohnimmobilien kann sogar bis zu 4 % des gesamten Immobilienbestands ausmachen, d. h. ca. 1 Million Wohneinheiten. Viele spanische Hypothekenanbieter, die so genannten Cajas, sowie der Staat, vertreten durch die Regierung, können sich nur noch mit Mühe refinanzieren. Die Hauspreise in Spanien sind effektiv bereits um etwa ein Viertel gesunken, jedoch ist selbst von diesem Niveau aus ein weiterer Preisverfall nicht auszuschließen.

In Anbetracht der 2010 zu Tage getretenen Staatsschuldenkrise erscheint es doch eher überraschend, dass weder in Griechenland noch in Portugal ein wesentlicher Rückgang der Hauspreise zu beobachten war. In Portugal hatte es zuvor zwar auch keine Boom-Phase mit starkem Anstieg der Immobilienpreise gegeben, jedoch bietet dies, rational gesehen, auch keinen Schutz des Immobilienmarktes vor den negativen Auswirkungen der derzeitigen Krise.

Auf den beliebten Urlaubsinseln im Mittelmeerraum, z. B. Malta und Zypern, sowie entlang der Mittelmeerküste kam es in den ersten Jahren nach der Jahrtausendwende zu einem starken Aufschwung im Geschäft mit Ferienhäusern bzw. Urlaubswohnungen sowie Immobilien, die als Alterswohnsitz erworben wurden. Dieser Aufschwung beschleunigte den Anstieg der Preise und regte die Bautätigkeit weiter an, so dass ein

Überangebot in der Endphase dieses Immobilienbooms und der darauf folgende Preiseinbruch möglicherweise unvermeidbar waren. Die Ergebnisse dieser Entwicklung sind in den Urlaubsgebieten Zyperns zu beobachten, wo Qualität und Lage entscheidende Faktoren für stabile Hauspreise sind. Folgewirkungen dieser Entwicklung haben sich zudem in der lokalen Wirtschaft in Form rückläufiger Bautätigkeit und anderer zugehöriger Dienstleistungen niedergeschlagen, die wiederum zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnimmobilien in den größeren Städten beigetragen hat. Im Gegensatz dazu kam es in Malta offenbar zu keiner nennenswerten Preiskorrektur, zumindest, wenn man den Hauspreisindex der Zentralbank Maltas zugrunde legt.

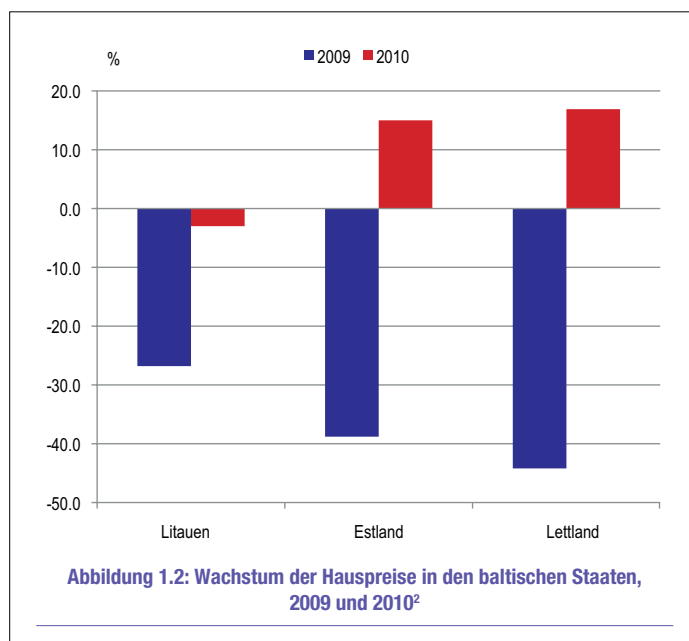
Unter den Ländern Mittel- und Osteuropas, die im Rahmen dieses Berichts untersucht wurden, war Ungarn eines der am stärksten vom rückläufigen Wohnimmobilienmarkt betroffenen Länder. Als Grund hierfür werden die anhaltenden wirtschaftlichen Probleme des Landes, finanzielle Schwierigkeiten der Regierung sowie die Tatsache angeführt, dass ein beträchtlicher Teil der Hypothekenschuldung Währungsrisiken beinhaltet, da bis zum Verbot derartiger Praktiken im Jahr 2010 Immobilienkredite häufig in Fremdwährungen, insbesondere in Schweizer Franken, aufgenommen wurden. Die neue ungarische Regierung hat das von der Vorgängerregierung beschlossene Sparprogramm aufgegeben und einen neuen Ansatz gewählt, der radikale Steuersenkungen vorsieht, womit die Hoffnung verbunden wird, einen starken angebotsseitigen Wachstumsimpuls auszulösen. Sollte diese Strategie aufgehen, wird dies dem Wohnimmobilienmarkt zugute kommen. Anderenfalls wird dieser Markt wahrscheinlich weitere Einbußen erleiden.

In anderen osteuropäischen Ländern, z. B. Polen, die in den Jahren des Aufschwungs eine starke Zunahme der Vergabe von Fremdwährungskrediten verzeichnet hatten, kam das Geschäft mit derartigen Krediten 2010 fast zum Erliegen. Stattdessen wurden vermehrt wieder Darlehen in der Landeswährung vergeben. Die Aufnahme von Krediten in der eigenen Landeswährung bringt jedoch für Käufer auch höhere Darlehenszinsen mit sich. Es besteht ebenfalls noch ein beträchtlicher Angebotsüberhang an Wohnungen, die sich jedoch noch in der Fertigstellungsphase befinden. Die beiden angeführten Umstände haben dem relativ starken Wachstum der polnischen Volkswirtschaft entgegengewirkt und einige Jahre lang für fallende Preise auf dem Markt für neue Eigentumswohnungen in den sechs größten Städten des Landes gesorgt. Nichtsdestotrotz hat sich die Nachfrage im Jahr 2010 wieder erholt und ist leicht gestiegen. Da jedoch von einer Angebotsknappheit auf diesem Markt keine Rede sein kann, bleiben Prognosen darüber, wann letztlich wieder eine Preisstabilisierung eintreten wird, weiterhin mit Unsicherheiten behaftet.

Unübersehbar ist jedoch, dass der in den Boomjahren registrierte massive Zustrom ausländischer Investoren und Spekulanten nach Mittel- und Osteuropa jetzt versiegt ist. Aus dem Ausland in diese Länder fließende Finanzströme sind jedoch für die Wohnimmobilienmärkte immer noch von Bedeutung. Beispielsweise haben Geldüberweisungen im Ausland tätiger polnischer Bürger in ihr Heimatland spürbare Auswirkungen auf die Fähigkeit mancher einheimischer Käufer zur Eigenkapitalbildung für den Erwerb neuer Häuser.

Die Slowakei und Slowenien erlebten nach vorangehenden Preisrückgängen im Jahr 2010 eine teilweise Erholung. Diese beiden Länder unterscheiden sich von Polen darin, dass die Slowakei und Slowenien erst vor kurzem der Eurozone beigetreten sind und im Ergebnis der Euro-Einführung ein deutliches Wachstum des Hypothekengeschäfts erfahren haben. Dies hat den Wohnimmobilienmarkt in gewisser Weise gestützt.

Der spektakulärste Einbruch der Hauspreise ereignete sich nach Ausbruch der Krise in den baltischen Staaten. Mit dem Übergreifen der Krise auf diese Volkswirtschaften und ihre Finanzsysteme kam es auch zu einem regelrechten Absturz der Preise für Wohnimmobilien. 2010 setzt jedoch eine Erholung dieser Märkte ein. In Abbildung 1.2 sind starke Veränderungen in der Richtung der Preisschwankungen in diesen Ländern zwischen 2009 und 2010 dargestellt. Die im Diagramm grafisch dargestellten Daten beziehen sich auf Verkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Bestand. Zur Zeit der tiefsten Krise im Baltikum wurde auf diesen Immobilienmärkten nur eine äußerst geringe Anzahl von Transaktionen abgewickelt, insbesondere bei Häusern aus dem Bestand, die sich nur zu äußerst ungünstigen Bedingungen verkaufen ließen. Die im Zeitraum zwischen 2009 und 2010 beobachtete Preisvolatilität ist somit teilweise darauf zurückzuführen, dass die Märkte für einige Monate faktisch in völlige Schockstarre verfielen und dann wiederbelebt wurden, anstatt den Entwicklungsverlauf der Bewertungen für eine große Anzahl von Immobilien widerzuspiegeln. Die Märkte für Wohnimmobilien in den baltischen Staaten scheinen sich zu erholen, wenn auch zaghaft und mit der neu gewonnenen Erkenntnis für die Marktteilnehmer, dass die Entwicklung der Hauspreise keine Einbahnstraße ist. Das Preisniveau liegt derzeit immer noch deutlich unter den Höchstständen, die in der kurzen Phase des Booms gegen Mitte des letzten Jahrzehnts erreicht worden waren.



²Quelle: Bestandsimmobilien in Großstädten: BPE – Baltic Property Expert, Estland; Ober-Haus Real Estate, Litauen; Arco Real Estate, Lettland.

Zinssätze für Hypothekenkredite

In den letzten fünf Jahren haben sich Zinssatzänderungen für Hypothekenkredite als wichtige Einflussfaktoren auf den europäischen Wohnimmobilienmärkten erwiesen. Dies wird deutlich, wenn man die allgemeinen Trends innerhalb der Eurozone betrachtet. Bis zum Herbst 2008 folgten die Zinssätze einem Aufwärtstrend, wobei die kurzfristigen Zinsen während der schmerzhaftesten Tage der Finanzkrise deutlich über den Zinssätzen für längerfristige Darlehen lagen. Nach dem Zusammenbruch von Lehman Brothers beschloss die EZB im Einklang mit anderen Zentralbanken, ihre Geldpolitik deutlich zu lockern. Dies hatte zur Folge, dass die durchschnittlichen Zinssätze für variabel verzinsliche Hypothekenkredite in der Eurozone von knapp 6 % im Jahr 2008 auf deutlich unter 3 % im Jahr 2010 sanken. Die Zinsen für festverzinsliche Darlehen fielen ebenfalls auf unter 4 % (siehe Abbildung 1.3).

Mit anziehender Konjunktur in den Volkswirtschaften mussten derart günstige Zinssätze zwangsläufig das Interesse am Immobilienerwerb befeuern. Ungeachtet dessen wurde die Kreditaufnahme durch neue Kriterien für die Darlehensvergabe erschwert. Der Einfluss niedriger Zinssätze auf die Immobilienmärkte war davon abhängig, inwieweit diese Hypothekenkredite für normale Käufer verfügbar waren. In manchen Ländern wie Großbritannien sind die Hürden für eine Kreditaufnahme ziemlich hoch gesteckt, wobei Erstkäufer sehr hohe Anteile ihres persönlich verfügbaren Einkommens als Eigenkapital ansparen oder hierfür Schenkungen von Eltern einsetzen müssen, wenn sie eine Kreditfinanzierung beantragen möchten. Andere Länder, z. B. Frankreich, bieten gezielte staatliche Unterstützungsleistungen, um Erstkäufern den Eintritt in den Wohnimmobilienmarkt zu ermöglichen.

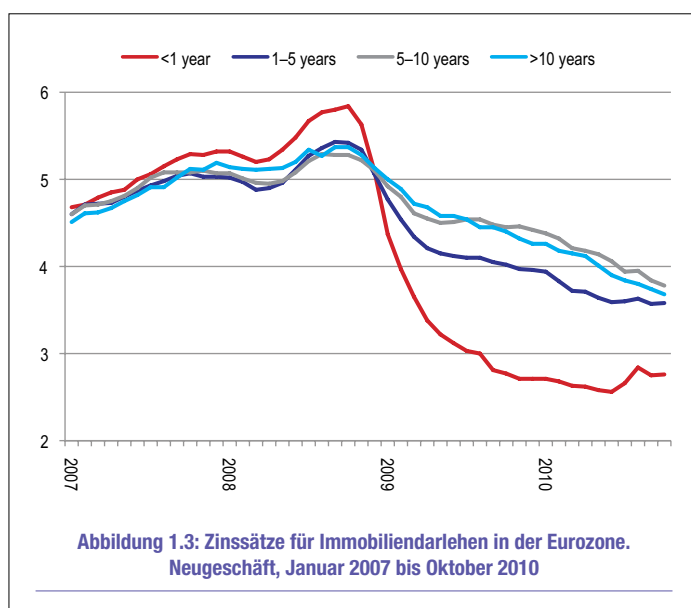


Abbildung 1.3: Zinssätze für Immobiliendarlehen in der Eurozone. Neugeschäft, Januar 2007 bis Oktober 2010

Monatlich
Quelle: EZB

Die Immobilienkreditzinsen im Euroraum und in vielen anderen Teilen Europas waren im Herbst 2010 derart niedrig, dass sie sich von diesem Niveau aus nur noch in eine Richtung bewegen konnten: nach oben. Die schwedische Zentralbank hob ihren Leitzins im Zeitraum von Juli bis Dezember 2010 viermal in Folge an. Andere kurzfristige Zinssätze werden diesem Trend bei anhaltender Konjunkturerholung zwangsläufig folgen. Zudem tendieren die langfristigen Zinsen ebenfalls nach oben, was teilweise dem hohen Finanzierungsbedarf der Regierungen und den Sorgen um die ausufernde Staatsverschuldung im Euroraum geschuldet ist. Ferner spiegelt dies auch den steigenden Kapitalbedarf im Zuge des Konjunkturaufschwungs der Weltwirtschaft wider.

Aus der einfachen Sicht eines Anlagenverwalters entspricht der Preis von Wohnimmobilien den realen oder nominellen Nettomieteinnahmen einer Wohneinheit geteilt durch den Zins. Mit steigenden Zinssätzen geraten somit die Hauspreise unter Druck.

Hypothekendarlehen

Der starke Anstieg bei der Vergabe von Hypothekendarlehen an Eigennutzer und Anleger stützte den Aufschwung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Europa bis 2007. Gegen Ende des Aufschwungs gehörten die Beleihungsquoten in einigen europäischen Ländern zu den höchsten der Welt. Mit Ausbruch der Krise vermutete man zunächst, dass viele dieser Darlehen auf Dauer untragbar wären. In der Praxis bewahrheitete sich diese Befürchtung nicht, so dass die Kreditausfallquoten in den meisten europäischen Ländern weiterhin niedrig blieben und auf deutlich niedrigerem Niveau liegen als in früheren Abschwungzyklen der Immobilienmärkte.

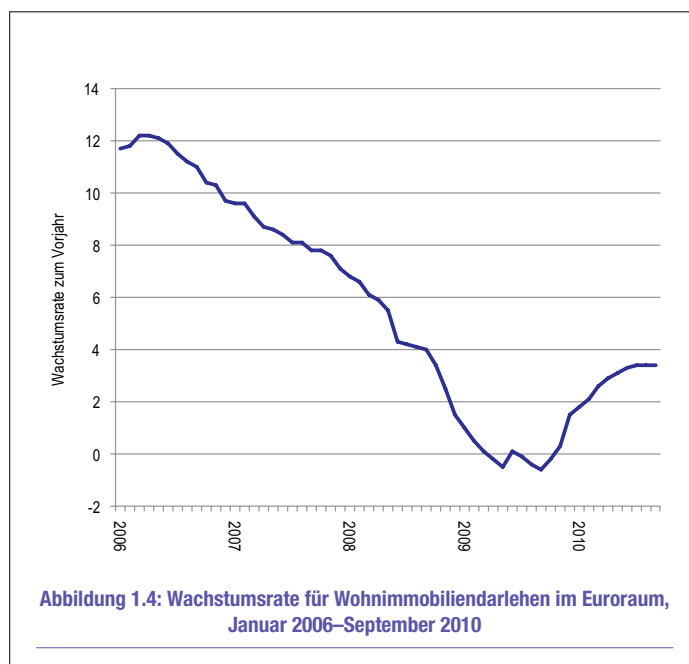
Weiterhin war erwartet worden, dass nach Beginn des Abschwungs hoch verschuldete Haushalte ihre Darlehen allmählich zurückführen würden, um einen besseren Ausgleich zwischen privatem Vermögen, Schulden und Einkommen zu erreichen. In gewissem Umfang ist dies auch eingetreten. Dennoch lassen die zusammengefassten Daten keinesfalls darauf schließen, dass es in den meisten Teilen Europas im Privatsektor zu einem wesentlichen Abbau der Immobilienverschuldung gekommen ist. Viele europäische Haushalte treten daher in den nächsten Aufschwung mit einem weitaus höheren Schuldenberg ein, als dies noch bei Kreditnehmern Mitte der 1990er Jahre der Fall war.

Die Daten für den Euroraum belegen, dass das Hypothekengeschäft 2006 um 10 % gewachsen ist. Danach schwächte sich das Wachstum aufgrund steigender Zinssätze ab. Auf der Höhe der Finanzkrise kam das Nettowachstum schließlich vollständig zum Erliegen. Im Sommer 2009 nahm jedoch die Vergabe von Immobiliendarlehen wieder zu (Abbildung 1.4).

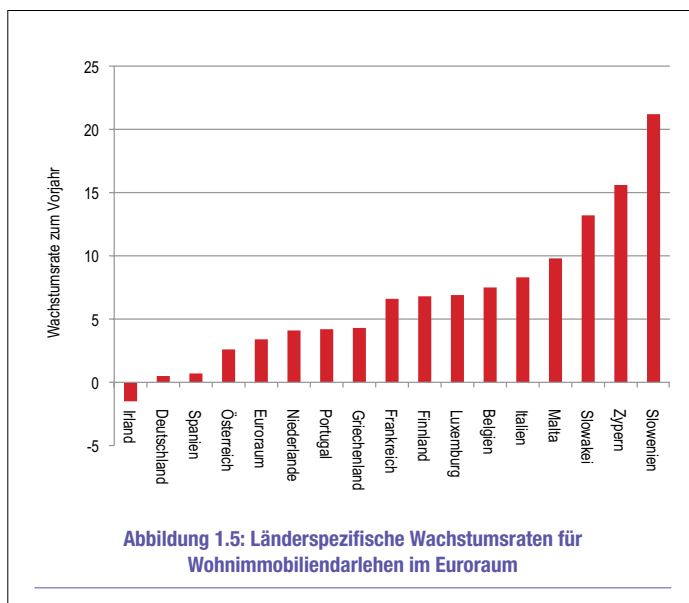
Dieses Wachstum im Hypothekenkreditgeschäft verteilte sich jedoch nicht gleichmäßig über den Euroraum, sondern war je nach Land unterschiedlich stark ausgeprägt. Die krisengeschüttelten Märkte Irlands und Spaniens stagnierten. Ebenso nahm das Kreditgeschäft in Deutschland nur geringfügig zu. Jedoch ist in vielen der zuvor genannten Länder, in denen die Hauspreise bereits steigen, auch eine vermehrte Vergabe von Wohnimmobiliendarlehen zu beobachten, die wiederum dieses Preiswachstum befördern. Zudem war das Wachstum des Hypothekensektors in den kleinen Nationen, die erst vor kurzem der Eurozone beigetreten sind, seit der Einführung des Euro durchaus beträchtlich: Beispielsweise nahm die Vergabe von Hypothekenkrediten in Slowenien 2010 um über 20 % zu (Abbildung 1.5). Die Entwicklungen in den neuen Mitgliedsländern ähneln somit hinsichtlich des Wachstums des Hypothekenkreditsektors den Erfahrungen, die in Ländern wie Spanien nach der Einführung des Euro und in Griechenland nach dem Beitritt zur Währungsunion gesammelt wurden.

2011 könnte sich das Angebot an Hypothekenkrediten verknappen. Die EZB hat bereits einige ihrer vorherigen Stützungsmaßnahmen zurückgefahren, z. B. das Ankaufprogramm für Covered Bonds vom Sommer 2009 bis zum Sommer 2010. Es ist geplant, weitere Notfallmaßnahmen auslaufen zu lassen. Die Regulierung wird verschärft, jedoch steht trotz einiger unbestrittener Verbesserungen im Bereich der Kapitalmarkttransaktionen keinesfalls fest, dass ein System aus Banken und Bausparkassen in der Lage ist, ohne Unterstützung Hypotheken- bzw. Immobilienkredite in ausreichendem Umfang zu finanzieren und einen gesunden Wettbewerb unter den Darlehensgebern bzw. Kreditinstituten sicherzustellen.

Andere Zentralbanken außerhalb des Euro-Währungsraums, z. B. die Bank of England, sind sich der Tatsache bewusst, dass in den nächsten Jahren möglicherweise Finanzierungslücken für Hypothekenfinanzierer entstehen. Aufgrund ihres Finanzierungsbedarfs werden Regierungen von Staaten mit hohen Defiziten in ihren laufenden Haushalten ebenfalls um Anlegergelder konkurrieren, ganz zu schweigen von den potenziellen Auswirkungen durch die Staatsschuldenkrisen. Die Zukunft der Wohnimmobilienmärkte Europas bleibt somit weiterhin erheblichen Unsicherheiten unterworfen, die sich aus dem Finanzsystem, den Volkswirtschaften, einer Verschärfung der Fiskalpolitik und der eigenen Marktdynamik ableiten.



Wachstumsrate zum Vorjahr
Quelle: EZB



Wachstumsrate zum Vorjahr, September 2010
Quelle: EZB

Investitionen in Wohnimmobilien

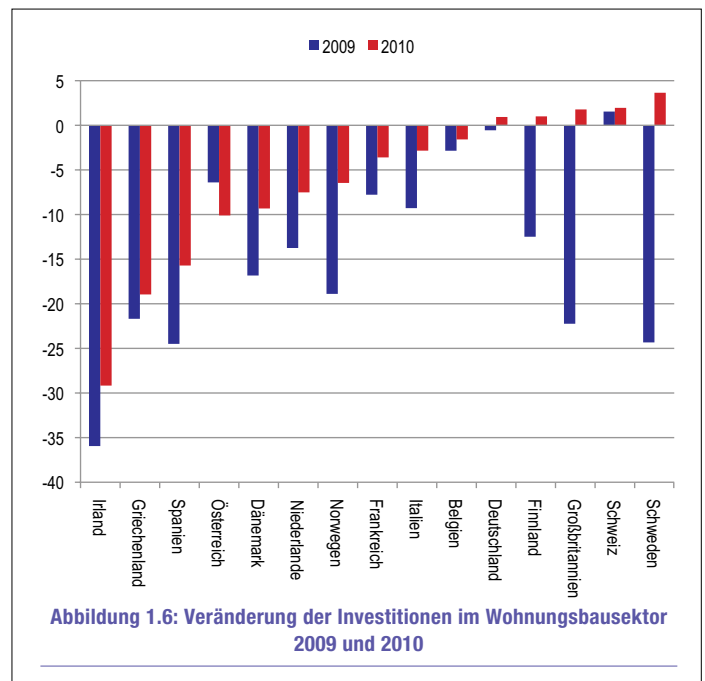
Der Wohnungsbausektor, der sich unverkennbar in einer Abschwungphase befindet, wird deutlich schrumpfen. Der vorhandene Bestand an Wohnimmobilien ist um so viel höher als die Zahl der Neubauten, dass selbst moderate Veränderungen der Gesamtnachfrage nach Wohnimmobilien zu starken Schwankungen der Nachfrage nach neu errichteten Häusern führen können. Dem europäischen Wohnungsbausektor droht jedoch offenbar etwas weitaus Gefährlicheres, als z. B. in Lehrbüchern über Auswirkungen von Produktionsschwankungen der Investitionsgüterindustrien beschrieben wird.

In einigen Ländern kam es während der Jahre des Aufschwungs zu fast spektakulären Wachstumsraten beim Wohnungs- und Hausbau, so in Irland, Spanien und Teilen des Mittelmeerraums, z. B. auch Zypern. Die Immobilienmärkte dieser Länder müssen jetzt die Konsequenzen aus dieser Entwicklung in Form von Angebotsüberhängen tragen, wobei die betreffenden Volkswirtschaften auch dadurch geschwächt werden, dass beschäftigungslose Arbeitskräfte aus dem Wohnungsbau in andere Tätigkeiten vermittelt werden müssen.

Derartige Länder waren jedoch die Ausnahme. Wie auch in früheren Ausgaben dieses Berichts angemerkt wurde, reagierte der Wohnungsbausektor in vielen anderen Teilen Europas nur schwach und zögerlich auf schnell steigende Hauspreise. Mehrere europäische Länder und Regionen waren mit schwerwiegenden angebotsseitigen Problemen konfrontiert, z. B. Skandinavien, die Benelux-Staaten, Großbritannien sowie Mittel- und Osteuropa. Die strukturellen Angebotsprobleme konnten jedoch den Absturz des Wohnungsbausektors dieser Länder in die Rezession nicht verhindern, da selbst die relativ begrenzte Zahl an neu errichteten Wohneinheiten keine Käufer fand. Dennoch würde man in diesen Ländern normalerweise davon ausgehen, dass mit anziehender Nachfrage nach Wohnimmobilien auch der Wohnungsbau wieder an Fahrt gewinnt. In vielen Ländern wurden von Regierungen zur Vermeidung einer tiefen wirtschaftlichen Rezession umfassende Konjunkturpakete beschlossen, die auch die Stützung des Wohnungsbausektors zum Ziel hatten.

Selbst bei oberflächlicher Betrachtung der Daten zu den Immobilieninvestments in Abbildung 1.6, die sich zu einem großen Teil auf den Wohnungsbau beziehen, ist erkennbar, dass im Gegensatz zu den steigenden Preisen oder dem in vielen Ländern sogar wachsenden Immobilienkreditgeschäft die Neubautätigkeit in ganz Europa weiterhin rückläufig blieb, selbst nachdem die Märkte 2009 und 2010 offenbar in Erholungsphasen eingetreten waren. Die Verschärfung der Darlehensvergabekriterien war dem Wohnungserwerb häufig abträglich, da von diesen Restriktionen insbesondere einige der Kernkundengruppen von Bauunternehmen negativ betroffen waren, vor allem Erstkäufer von Wohneigentum. Ferner ist die Erschließung neuer Bauprojekte sehr zeitaufwendig und wird in vielen europäischen Ländern durch eine strenge Regulierung von Neuerschließungen und Verknappung von Bauland zusätzlich erschwert. Somit scheint die Lage im jetzigen Aufschwung im Allgemeinen erheblich problematischer zu sein als bei einer reinen Verzögerung bzw. Verlängerung von Bauvorhaben.

Die Verfügbarkeit von Bauland bereitet stets Sorgen, vor allem im Nordwesten Europas. Jedoch gibt es einen weiteren, noch beunruhigenderen Aspekt, der den Neubau von Wohnungen verzögert: das wahrgenommene Risiko der Immobilienentwicklung durch Banken und andere Kreditgeber. Die Darlehenskriterien von Banken sind häufig sehr grob und allgemein gefasst, so dass absolut sichere Wohnungsbauprojekte bei einer Kategorisierung dieselbe Risikoeinstufung wie deutlich riskantere gewerbliche Bauprojekte erhalten können. Bauunternehmen, die von ihren traditionellen Finanzierungsquellen für die Entwicklung ihrer Projekte abgeschnitten sind, können dann keine ausreichenden Finanzmittel aufbringen, um den Erwerb neuer Baugrundstücke oder den Bau vorzufinanzieren.



Quelle: OECD

Schlussfolgerung

Während viele europäische Wohnimmobilienmärkte sich nach dem tiefen Absturz wieder auf den Erholungspfad begeben, ist die weitere Entwicklung der einzelnen Märkte zwangsläufig unterschiedlich und noch mit Unsicherheiten behaftet. Eine weitgehende länderspezifische Differenzierung der Wohnimmobilienmärkte Europas ist ebenfalls normal, obwohl diese Tatsache durch den in einem großen Teil Europas gleichzeitig ablaufenden starken Aufschwung in der Mitte des letzten Jahrzehnts verschleiert wurde.

Bei einer Betrachtung der Erholung der Immobilienmärkte, die in den meisten europäischen Ländern zurzeit vonstatten geht, werden jedoch diesmal Unterschiede deutlich, die in der Stärke des Abschwungs, den Folgen des vorhergehenden Booms und der daraus resultierenden Finanzkrise begründet liegen. Die Immobilienmärkte Europas haben noch nicht zu ihrem Gleichgewicht gefunden. Aller Wahrscheinlichkeit nach werden sich noch weitere überraschende Entwicklungen ergeben, bis die Wohnimmobilienmärkte wieder auf einer breiteren und stabileren Grundlage ruhen und funktionieren.



Zypern

Die bereits 2009 registrierte Schwäche auf dem Immobilienmarkt dauerte 2010 an. Dem neuen Index „RICS Cyprus“ zufolge sanken die Preise für Eigentumswohnungen in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 um 9 % und die Hauspreise um 5 %. Für das gesamte Jahr wird ein Preisrückgang von 7 % erwartet. Dieser Wert entspricht ungefähr dem Niveau des Vorjahres, wobei kaum Aussichten auf eine nennenswerte Erholung des Marktes 2011 bestehen.

Der Wohnimmobilienmarkt besteht faktisch aus einer Anzahl von Teilmärkten. Die größte Trennung besteht zwischen den Urlaubsgebieten, in denen Häuser als Zweitwohnsitze bzw. Ferienimmobilien erworben werden, und den fünf größten Städten, in denen die Mehrzahl der Zyprioten lebt. Die verfügbaren Hauspreisindizes beziehen sich zumeist auf den Markt für inländische Wohnimmobilien und nicht den Markt für Ferienimmobilien. Allgemeine Einschätzungen zu Hauspreisen in Touristengebieten lassen sich nur schwerlich treffen, da die Preise in diesen Marktsektoren eine weitaus höhere Volatilität aufweisen als die Preise für Immobilien in den urbanen Gebieten des Landes: Nach einem steileren Anstieg während des Immobilienbooms fallen die Preise jetzt um so schneller. Vor Ort tätige Gutachter gehen davon aus, dass die Preise in diesen Gebieten um ca. 20–25 % für qualitativ hochwertige / gute Lagen, 30–35 % für qualitativ hochwertige / zweitklassige Lagen und um 40–50 % für qualitativ minderwertige / zweitklassige Lagen gefallen sind.

Weitere Indikatoren vermitteln ein gemischtes Bild. Das Geschäft mit Hypothekenkrediten konnte zweistellige Zuwachsraten verzeichnen. Das Wachstum wurde durch die Einführung des Euro, niedrigere Hypothekenzinsen und eine Volkswirtschaft gestützt, die trotz einer Konjunkturabschwächung den Abschwung der Weltwirtschaft verhältnismäßig gut überstanden hat. Die in den Immobilienregistern Zyperns erfassten Transaktionsdaten geben einen deutlichen Hinweis auf den starken Markteinbruch. Die größten Rückgänge wurden bei ausländischen Käufern registriert, deren Zahl Mitte des Jahres 2010 um 80 % gegenüber ihrem Höchststand gesunken war.

Bei der Anzahl der Baugenehmigungen, einem Frühindikator für die Bautätigkeit, wurde im September 2010 ein moderater Rückgang um 9 % gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen. Für den Zeitraum von 2005 bis 2008 wurde ein extrem hoher Stand der Wohnungsbautätigkeit ausgewiesen. Der Höchstwert von 22,8 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner wurde im Jahr 2008 erreicht, jedoch ging die Bautätigkeit danach zurück und hat ihre Bodenbildung bis jetzt noch nicht abgeschlossen. Ein Überangebot ist eine Besonderheit, die für Ferienimmobilienmärkte charakteristisch ist.



AKTUELLE MARKTENTWICKLUNG IN DEN EINZELNEN LÄNDERN: **FRANKREICH****Frankreich**

2010 erholte sich der Wohnimmobilienmarkt, allerdings unterscheiden sich die auf verschiedenen Preisindizes beruhenden Bewertungen der Stärke des Aufschwungs leicht voneinander. Der FNAIM-Index, in dem Angebotspreise von Bestandsimmobilien erfasst sind, wies über das gesamte Jahr 2010 einige Schwankungen auf, deutete ansonsten jedoch auf einen flachen Trend hin. Im Gegensatz dazu wies der offizielle INSEE-Hauspreisindex, in dem alle notariell beurkundeten Verkäufe von Bestandsimmobilien erfasst sind, zum dritten Quartal 2010 einen deutlicheren Preisanstieg für Wohnimmobilien in Höhe von 9 % im Jahresvergleich aus. Die beiden genannten Indizes sind hedonische Preisindizes, wobei der INSEE-Index gegenüber dem FNAIM-Index um etwa 3 bis 6 Monate verzögert reagiert, da erstgenannter Index auf den realisierten Preisen aus notariell beurkundeten Transaktionen beruht und nicht die ursprünglichen Preisforderungen aus Verkaufsangeboten erfasst.

Angaben zu den Preisen neuer Wohnungen ergänzen das Bild über die Entwicklung der Hauspreise. Die Quadratmeterpreise neuer Eigentumswohnungen lagen im dritten Quartal 2010 um 7 % über dem entsprechenden Vorjahresniveau, so die Ergebnisse des regelmäßig erscheinenden CGEDD-Berichts, der im Einklang mit dem INSEE-Index für Bestandsimmobilien steht. Dennoch fielen demzufolge die Preise von Einfamilienhäusern um 5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum und lagen somit noch unter den registrierten FNAIM-Werten.

Bei einer Gesamtbetrachtung der Datenlage erscheint es vertretbar, einen mittleren Standpunkt einzunehmen und davon auszugehen, dass sich der Markt offenbar erholt hat, diese Erholung jedoch noch nicht so weit fortgeschritten ist, um deutliche Preissteigerungen auszulösen. FNAIM-Verbraucherumfragen bestätigen, dass auf Seiten der Käufer offenbar die Meinung vorherrscht, der Aufschwung sei mittlerweile gefestigt.

Die Zahl der Transaktionen hat sich deutlich verbessert, wobei die Hälfte der dem Abschwung geschuldeten Verluste nach CGEDD-Angaben bereits seit August 2010 wieder aufgeholt ist. Die Verkaufszahlen bei neuen Wohnimmobilien haben sich von ihren Tiefs erholt und im Herbst 2010 auf ein ähnliches Niveau wie 2006 und 2007 eingeepegelt. Die größten Zuwächse konnten bei Verkäufen neuer Eigentumswohnungen und Kleinhäuser verbucht werden, während die Verkaufszahlen für größere Immobilien weiterhin rückläufig waren.

Da die Hypothekenzinsen auf niedrigem Niveau verharren, bleiben Immobilien für einen größeren Käuferkreis erschwinglich. Nichtsdestotrotz ist das wirtschaftliche Wachstum nur schwach ausgebildet, und die finanzielle Lage ist bezüglich ihrer Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt nach wie vor als kritisch einzustufen. Ferner wurde die Erholung durch etliche wachstumsfördernde Maßnahmen angeregt. Diese Maßnahmen richteten sich gezielt an Erstkäufer sowie an Mieterträgen interessierte Investoren und könnten den nachhaltigen höheren Preisanstieg bewirkt haben, der auf den Märkten für Eigentumswohnungen im Vergleich mit Häusern zu beobachten war, insbesondere in den höherpreisigen Landesteilen. Da jedoch fiskalpolitische Sparsamkeit das Gebot der Stunde ist und wachstumsfördernde Maßnahmen zurückgefahren werden, dürfte der dadurch ausgelöste Nachfrageschub nachlassen. Darüber hinaus muss die zusätzliche, durch die konjunkturfördernden Maßnahmen angeregte Nachfrage erst kompensiert werden, wenn sich der Markt weiter erholen soll.

Nach Angaben der FNAIM-Statistik betrug der Rückgang (vom Spitzen- bis zum Tiefstwert gemessen) der nominalen Hauspreise in Frankreich im Zeitraum von Mitte 2008 bis Mitte 2009 etwa 9 %. Angesichts der Drosselung der Fördermaßnahmen und einer nach überwundener Rezession relativ schleppenden Konjunkturerholung ist weiterhin nur ein moderates Wachstum der Hauspreise zu erwarten.



Deutschland

Nach dem Hypoport-Index ergibt sich für 2010 ein Wachstum der Hauspreise von 4 % gegenüber einem Rückgang von ca. 2 % im Vorjahr. Laut vdp-Index wurde eine etwas niedrigere Rate von 2 % ermittelt, die jedoch dennoch im positiven Bereich blieb. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und das Verbrauchervertrauen wurden durch die Stärke der Wirtschaft gestützt; die angebotenen günstigen Zinssätze für Immobilienkredite ergänzten das positive Bild. Nach deutschen Maßstäben des letzten Jahrzehnts waren somit die angebotsseitigen Bedingungen 2010 relativ stabil.

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland verhielt sich in den letzten Jahrzehnten wie kein anderer Markt. Im Gegensatz zu den meisten anderen Märkten weltweit blieben hier Nominalpreisänderungen relativ moderat und stabil. Bei den Preisen, insbesondere auf realer Basis, war bereits vor 2009 ein anhaltender Abwärtstrend zu verzeichnen gewesen, so dass die Belebung der Nachfrage 2010 möglicherweise einen wichtigen Wendepunkt markiert hat.

Die Zahl der Wohnungsneubauten hat seit ihrem Höchststand, der nach der Wiedervereinigung Mitte der 90er Jahre erreicht wurde, fast kontinuierlich abgenommen und beträgt jetzt nur noch ein Drittel des damaligen Spitzenwertes. Obwohl der Wohnungsbausektor 2010 auf relativ schwachen Füßen stand, gab es Anzeichen dafür, dass der langjährige Rückgang der Bautätigkeit bzw. der Schrumpfungsprozess im Bausektor endgültig abgeschlossen ist. Einschränkend sei jedoch angemerkt, dass dieser Zeitpunkt bereits seit einigen Jahren immer wieder als unmittelbar bevorstehend prognostiziert wird. Um diesen Niedergang tatsächlich umzukehren, ist eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnimmobilien 2011 vonnöten.

Es hat den Anschein, als seien Angebot und Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt im Großen und Ganzen ausgeglichen, selbst wenn das Immobilienangebot in manchen Städten und Regionen knapp ist und Verbraucher höchst empfindlich auf Veränderungen der Wohnungskosten reagieren. Hinsichtlich der künftigen demografischen Entwicklung wird von sinkenden Bevölkerungszahlen in vielen Teilen des Landes ausgegangen. Aus Sicht der Anleger und der Wohnungs- sowie Hauseigentümer werden eher stabile Marktbedingungen erwartet. Es bestehen daher aller Voraussicht nach in absehbarer Zukunft nur begrenzte Aussichten auf deutliche Preissteigerungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt, insbesondere angesichts der Probleme der Eurozone und einer möglichen Konjunkturabschwächung auf den Exportmärkten Deutschlands.



AKTUELLE MARKTENTWICKLUNG IN DEN EINZELNEN LÄNDERN: **UNGARN****Ungarn**

Der Abschwung auf dem Wohnimmobilienmarkt setzte sich 2010 unvermindert fort. Der Preisrutsch hatte auf realer Basis bereits 2007 mit dem Ausbruch der weltweiten Finanzkrise eingesetzt. Der Preisrückgang beschleunigte sich 2009 und setzte sich dann 2010 mit einer jährlichen Rate von ca. 3 % fort. Insgesamt gesehen lagen die Preise zu letztgenanntem Zeitpunkt real um etwa ein Viertel unter ihrem Höchststand, der von Anfang 2007 datiert.

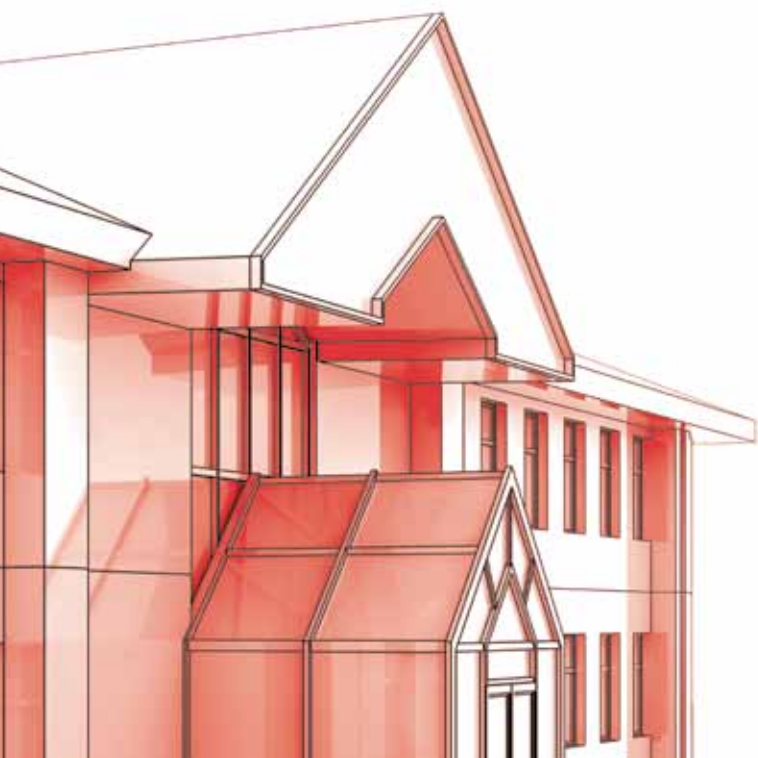
Der Wohnungsbausektor hat ebenfalls einen starken Einbruch erlitten; die Zahl der Transaktionen mit Wohnimmobilien ist gering. Die Leerstandsquoten sind ebenfalls gestiegen. Der Abschwung spiegelt die anhaltenden Probleme des Immobilienmarktes wider, liegt jedoch zum Teil auch in früheren wirtschaftspolitischen Maßnahmen begründet, die Anreize für ein Vorziehen der Käufe in das Jahr 2009 boten.

In den Jahren von 2005 bis 2008 wurden weitaus mehr Kredite in Fremdwährungen als in ungarischen Forint aufgenommen. Die auf Fremdwährungen lautenden ausstehenden Darlehensforderungen erhöhten sich bis Mitte 2010 auf einen Anteil von über 66 % aller Hypothekendarlehen. Die Vergabe neuer Fremdwährungskredite blieb bis 2009 auf hohem Niveau. Die Volatilität an den Devisenmärkten hielt während des gesamten Jahres 2010 unvermindert an. Die Risiken weiter steigender Kredit- bzw. Finanzierungskosten waren zum Jahresende ebenfalls hoch.

Das Risiko einer steigenden Ausfallquote bei Hypothekenkrediten und der hohe Anteil von Fremdwährungskrediten haben zu einem energischen Einschreiten der Politik geführt. Seit August 2010 ist es verboten, Fremdwährungsdarlehen für Hypotheken aufzunehmen. Dennoch bleibt der hohe Bestand an ausstehenden privaten Hypothekendarlehen und Verbraucherkrediten in Fremdwährungen als ein beträchtliches finanzielles Risiko und eine Belastung für Privathaushalte bestehen.

Als Reaktion auf die zunehmende Krise durch Zahlungsausfälle wurde eine Reihe von Gegenmaßnahmen ergriffen. Die Regierung verkündete eine Verlängerung des Moratoriums für Zwangsräumungen bis Mitte April 2011. Die diesbezüglichen rechtlichen Details sind kompliziert, jedoch wurden als erste Maßnahmen ein sechsmonatiges Verbot von Zwangsversteigerungen bis Ende 2010 sowie eine weitere Verlängerung des Verbots von Zwangsräumungen im „Winter“ erlassen, das bereits seit 2003 wirksam ist. Durch ein neues Unterstützungsprogramm für Hypothekenkreditnehmer in Zahlungsschwierigkeiten bzw. Notlagen sollte die Aufhebung des Verbotes erleichtert werden, die zur Wiederherstellung eines funktionierenden Hypothekenmarktes erforderlich ist.

Die 2010 gewählte neue ungarische Regierung verfolgt die Strategie, durch radikale Steuersenkungen das Wachstum wiederzubeleben und Defizite abzubauen. Diese Veränderung der politischen Ausrichtung ist jedoch umstritten und wird auf internationaler Ebene kritisiert. Angesichts der offenen Fragen bezüglich der Wirtschaftspolitik und der erneuten Turbulenzen auf den europäischen Finanzmärkten gegen Ende des Jahres 2010 scheinen die Aussichten für die ungarischen Wohnimmobilienmärkte 2011 nicht allzu vielversprechend zu sein, sofern nicht der von der Regierung erhoffte starke Konjunkturaufschwung eintritt.



Italien

Der Verfall der Hauspreise schwächte sich 2010 ab und beschränkte sich nach Angaben von Scenari Immobiliari auf einen nominalen Rückgang von ca. 2 %. Ein ähnlicher Rückgang in Höhe von 1,6 % wurde nach dem „13 City Average Index“ von Nomisma (Durchschnittsdaten aus 13 Städten) ermittelt. Insgesamt ist das Preisniveau seit dem Höchststand aus dem Jahr 2008 etwa um 10 % auf inflationsbereinigter Basis gesunken. Verglichen mit einigen anderen europäischen Ländern handelt es sich hierbei um einen relativ moderaten Rückgang, bei dem zu berücksichtigen ist, dass Italien eine der schwersten Rezessionen der großen Volkswirtschaften zu bewältigen hat.

2010 waren erste Anzeichen einer beginnenden Stabilisierung des Immobilienmarktes zu beobachten, so das Fazit einer renommierten Marktuntersuchung, der vierteljährlichen, von der Bank of Italy und Technoborsa durchgeführten Umfrage unter Immobilienmaklern. Erstmals seit Januar 2009 lag der Anteil der Makler, die Preissteigerungen erwarten, im Herbst 2010 über dem Anteil der Befragten, die einen weiteren Preisrückgang prognostizierten, wobei die Umfrageteilnehmer jedoch eine gewisse Unsicherheit über die künftige Marktentwicklung zum Ausdruck brachten.

Italien war gegen Ende des Jahres 2010 direkt von der Finanzkrise in der Eurozone betroffen, die zu einer Verstärkung der Ungewissheit führte und die bereits schwache Kreditvergabe und das Verbrauchervertrauen weiter beeinträchtigten. Die italienische Staatsschuldenquote von 120 % des BIP ist faktisch die höchste Schuldenquote in Europa. Bezüglich der kurzfristigen Richtung der künftigen Preisentwicklung herrscht daher hohe

Unsicherheit an den Märkten, obgleich Analysten eine flache oder sogar leicht ansteigende Wachstumskurve für die Hauspreise 2011 erwarten. Als positiv ist in diesem Zusammenhang zu werten, dass Eigentümer von Wohnimmobilien relativ schuldenfrei sind, dass Kredite weiterhin verfügbar sind, die Zinssätze für Immobilienkredite auf historisch niedrigem Niveau liegen und dass kein Angebotsüberhang bei Wohnimmobilien besteht, der Anlass zur Sorge geben würde. Somit bestehen in Italien bestimmte Probleme nicht, von denen andere europäische Immobilienmärkte betroffen sind.

Die Zahl der Neubauten lässt sich aufgrund des Umfangs der Bautätigkeit, die außerhalb der behördlichen Aufsicht stattfindet, nur schwer vorhersagen. Diese institutionellen Rahmenbedingungen tragen jedoch zu einem relativ großen Angebot an Wohnraum bei. Zudem werden nicht genehmigte Bauten im Rahmen informeller Bautätigkeit je nach Bedarf errichtet, wodurch sich die Gefahr von Angebotsüberhängen verringert. Preistreibender Mangel an Wohnraum herrscht vor allem in den großen Städten Mittel- und Norditaliens.

Die Zahl der Hausverkäufe fiel 2008 zeitgleich mit dem Absturz der Wirtschaft in die Rezession. Die Entwicklung war 2009 weiter rückläufig, drehte jedoch 2010 wieder um 10 % in den positiven Bereich. Ungeachtet dieses Lichtblicks liegen die Transaktionszahlen noch um ein Fünftel unter dem Vorkrisenniveau. Steigende Zinsen bis 2009 hatten dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Hypothekenkrediten einige Jahre lang gedämpft war. Die Kreditzinsen sanken jedoch 2009 deutlich und blieben auch 2010 niedrig. Dieses niedrige Zinsniveau ist unter anderem für den beginnenden bescheidenen Aufschwung mit verantwortlich.



AKTUELLE MARKTENTWICKLUNG IN DEN EINZELNEN LÄNDERN: NIEDERLANDE

Niederlande

Die Lage auf dem niederländischen Wohnimmobilienmarkt bleibt gemäß den Daten aus den niederländischen Statistiken verhalten. Die Hauspreise sind leicht gesunken. Im Oktober 2010 betrug der Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr 1,1 %. Statt einer reinen Fixierung auf den Preisrückgang ist es möglicherweise zielführender, darauf zu verweisen, dass auf dem Markt während des größten Teils des Jahres 2010 eine relativ stabile Preisentwicklung zu verzeichnen war, die sich lediglich in den letzten Monaten des Jahres, möglicherweise aufgrund saisonaler Faktoren, leicht abschwächte. Insgesamt gesehen sind die Preise gegenüber ihrem Höchststand 2008 nicht sehr stark gesunken: Lediglich ein Rückgang von 7 %, der größtenteils auf den Zeitraum von Herbst 2008 bis Herbst 2009 zurückgeht, ist registriert.

Im Unterschied zu den relativ stabilen Preisen kam es bei der Anzahl der Transaktionen zu einem steilen Absturz. Diese Kennzahl sank im dritten Quartal 2010 gegenüber dem Vorjahr um 10 % und lag zu diesem Zeitpunkt um ca. 40 % unter ihrem Höchststand aus dem Jahr 2006. Die Hauptursachen für die sinkenden Transaktionszahlen sind weiterhin das verhaltene Verbrauchervertrauen und die schwache Nachfrage. Hypothekenbanken und Kreditgeber behalten ebenfalls ihre vorsichtige bzw. abwartende Einstellung bezüglich der Marktaussichten bei und verschärfen weiterhin ihre Kriterien für die Kreditvergabe.

Die Konjunkturschwäche wirkt sich nach wie vor auf den Wohnungs- und Hausbausektor aus. Die Anzahl der Baufertigstellungen sank in der ersten Jahreshälfte 2010 um ein Fünftel gegenüber dem Vorjahr. Ein großer Teil dieses

Rückgangs betraf den Marktsektor für eigengenutztes Wohneigentum, jedoch lassen auch Informationen aus dem Bereich der Baugenehmigungen darauf schließen, dass der in den letzten Jahren anhaltende Bau von Sozialwohnungen durch Wohnungsbaugesellschaften wahrscheinlich in naher Zukunft deutlich zurückgehen wird. Im Zuge des Abbaus der zeitweilig gewährten Wohnungsbausubventionen steht der rückläufigen Bautätigkeit demnach die Bodenbildung erst noch bevor.

Mehr als ein Drittel aller niederländischen Haushalte lebt in Sozialwohnungen. Institutionen des sozialen Wohnungsbaus sind jedoch aufgrund einer jüngst gefassten Entscheidung der Europäischen Union gezwungen, ihren Aufgabenbereich gezielter auf einkommensschwache Gruppen auszurichten. In der Folge werden die Mieten für viele Haushalte steigen, ein entsprechendes Verkaufsprogramm wurde beschleunigt, und vielen Personen, die unter Umständen gehofft haben, eine Sozialwohnung anmieten zu können, wird diese Möglichkeit nun verwehrt sein. All dies steht für einen grundlegenden Wandel auf dem Wohnungsmarkt, wobei die vollen Auswirkungen dieser Prozesse noch nicht absehbar sind. An einem Förderprogramm für den Privatsektor, das vor allem selbstgenutztes Wohneigentum betreffen soll, wird jedoch bereits gearbeitet.

Der Wohnimmobilienmarkt wurde seit dem Jahr 2000 durch eine überaus hohe Kreditvergabe mit hohen durchschnittlichen Beleihungsquoten gestützt. Die Höhe der Ausleihungen für Hypothekendarlehen ist weiterhin hoch. Daher leiden viele Eigentümer selbst genutzter Immobilien unter einer nach internationalen Standards außerordentlich hohen Hypothekenverschuldung.



Polen

Der Abschwung auf dem Markt für neue Wohnimmobilien flaute 2010 ab, nachdem 2009 noch ein Preisrutsch von 8 % verbucht worden war. Es kam zwar laut REAS zu einem weiteren leichten Preisrückgang von ca. 3 %, allerdings lagen die Verkaufszahlen und die Bautätigkeit bereits über den Werten des Vorjahres. Die Zahl der neu begonnenen Bauvorhaben stieg sogar um 50 % zum Vorjahr. Eine stärkere Konjunktur stützte diese Entwicklung zwar, jedoch herrscht weiterhin viel Unsicherheit.

Da weder ein offizieller Hauspreisindex noch ein qualitätsbereinigter Preisindex existiert, können sich Recherchen lediglich auf nicht qualitätsbereinigte Angebotspreise neu errichteter Häuser in den größten Städten des Landes stützen. Beide Quellen deuten auf einen Rückgang der Preise für neue Wohnimmobilien um etwa 3 % hin, der sich jedoch größtenteils auf die erste Jahreshälfte konzentrierte.

Der vorherige Preisanstieg war jedoch enorm. Innerhalb des kurzen Zeitraums von 2004 bis 2007 hatten sich die Preise verdoppelt. Ausländische Investoren und Spekulanten strömten ins Land, sind jedoch mittlerweile wieder verschwunden. Es handelt sich somit bei dem derzeitigen Rückgang gegenüber dem Höchststand bislang nur um eine kleine Korrektur, verglichen mit dem früheren exorbitanten Anstieg. Ob als Indikator für die langfristige Zahlungsbereitschaft der Verbraucher eher die Preise vor oder nach dem Boom zugrunde gelegt werden sollten, muss sich noch zeigen.

Der Umsatz auf den Märkten für neue Wohnimmobilien in den sechs größten Städten des Landes fiel 2010 noch geringer aus als zwei Jahre zuvor, hat sich jedoch nach Angaben der REAS von seinem Tiefpunkt zu Beginn des Jahres 2009 wieder um ein Fünftel verbessert. Dennoch sind weiterhin hohe Bestände an unverkauften Wohnungen vorhanden, die jeden potenziellen Preisanstieg 2011 abbremsen dürften. Überdies werden sich

Kreditbeschränkungen weiterhin negativ auf den Markt für Luxuswohnungen auswirken. Auf dem Bestandswohnungsmarkt war bei Wohnungen in ungünstigen Wohnlagen und bei Plattenbauten der stärkste Preisverfall zu verzeichnen. Doch selbst in diesen Marktsegmenten zeichnete sich eine Preisstabilisierung ab.

Die Expansion der Hypothekmärkte setzte sich 2010 fort, wenn auch mit geringerer Geschwindigkeit. Die 2009 begonnene Praxis, auf Fremdwährungskredite möglichst zu verzichten, wurde auch 2010 aufgrund nachfrageseitiger, regulatorischer und subventionsbezogener Faktoren weiterhin durchgesetzt. Daten der Zentralbank deuten darauf hin, dass auf PLN (Złoty) lautende Darlehen mittlerweile einen Anteil von 80 % an allen neu vergebenen Darlehen haben. Der restliche Anteil entfällt vorwiegend auf Euro-Kredite. Die Zinssätze für Hypothekenkredite, die in der Landeswährung vergeben werden, notieren deutlich höher, daher hatte die Abkehr von den geringer verzinslichen Fremdwährungskrediten einen negativen Effekt auf die Immobiliennachfrage, da viele Käufer beim Erwerb nur auf die aktuelle Höhe der monatlichen Kreditrate zu achten scheinen.

Ein von der Regierung zur Stützung der Wohnimmobiliennachfrage beschlossenes Programm steht unter dem Motto „Familie im eigenen Heim“ und bietet deutlich vergünstigte Hypothekenzinssätze für Erstkäufer. Dank der während der Krise eingeführten Änderungen erweist sich dieses Förderprogramm jetzt für viele Käufer als attraktive sowie realisierbare Finanzierungsoption und deckt überdies einen hohen Teil ihrer Hypothekenzinskosten ab. Die Zentralbank schätzt, dass fast ein Fünftel aller Hypothekenkredite in der ersten Hälfte des Jahres 2010 im Rahmen ihres Programms vergeben wurden. Allerdings ist diese Subvention sehr teuer und wird wahrscheinlich in absehbarer Zeit gestrichen werden, vor allem angesichts der Tatsache, dass erheblicher Handlungsbedarf zur Verringerung des Haushaltsdefizits besteht.



AKTUELLE MARKTENTWICKLUNG IN DEN EINZELNEN LÄNDERN: SPANIEN

Spanien

Der Abschwung auf dem spanischen Wohnimmobilienmarkt setzte sich auch im Verlauf des Jahres 2010 weiter fort, obwohl einige Daten belegten, dass sich der Rückgang verlangsamt hat. Insbesondere der INE-Index deutete nur auf eine geringe Preisschwäche hin und wies eine moderate Stabilisierung gegenüber dem Vorquartal aus. Andere Indizes vermittelten jedoch ein pessimistischeres Bild und wiesen einen Rückgang von etwa 4 % zum Vorjahr aus. Da die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte immer noch mit erheblichen Problemen zu kämpfen haben, ist es keinesfalls sicher, dass der Abschwung auf dem Wohnimmobilienmarkt tatsächlich beendet ist.

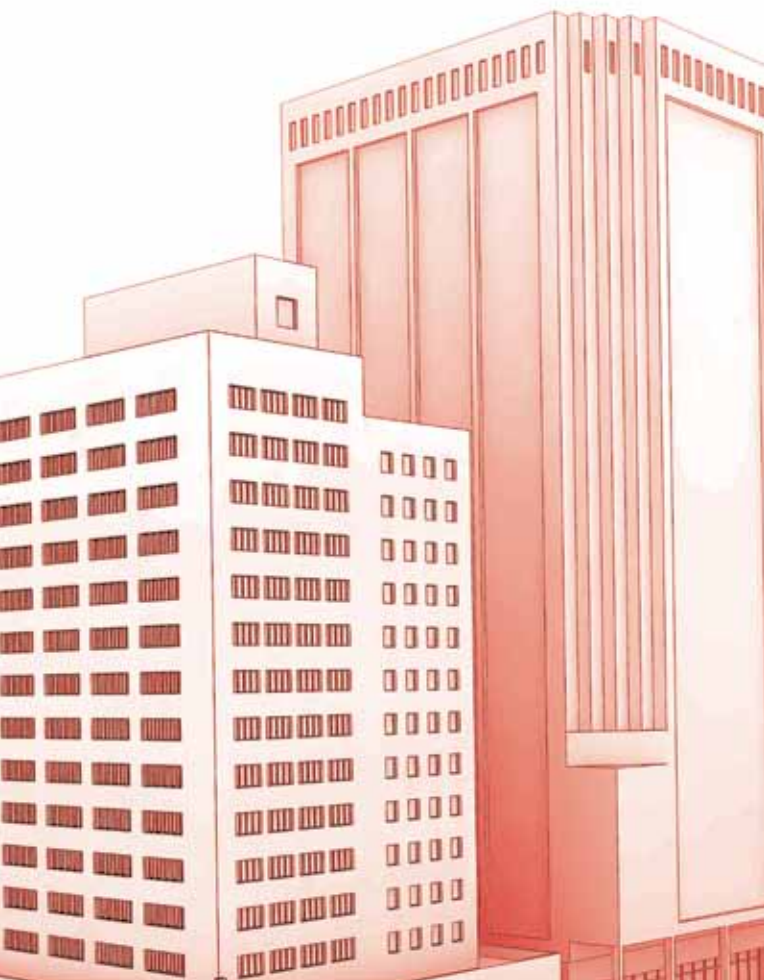
Die Nachfrage nach Wohnimmobilien 2010 wurde durch eine verbesserte Verfügbarkeit und günstigere Finanzierungskosten in Verbindung mit niedrigsten Hypothekenzinsen gestützt. Bestimmte neu eingeführte steuerliche Regelungen führten dazu, dass der Erwerb von Immobilien 2010 vorgezogen wurde. Zu diesen Regelungen zählte die angekündigte teilweise Abschaffung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Beträgen von der privaten Einkommensteuer für Hauptwohnsitze, die ab Januar 2011 in Kraft tritt.

Seit den Höchstständen während des Booms sind die Preise für Bestandsimmobilien um 15 % gefallen. Der Preisrückgang bei neuen Wohnimmobilien fiel wahrscheinlich etwas geringer aus. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Teuerungsrate ergibt dies ungefähr einen realen Rückgang der Werte von Bestandsimmobilien in Höhe von 22 % – bislang einer der stärksten Preiseinbrüche in ganz Europa.

Das Überangebot an leer stehendem Wohnraum ist zwar schwierig zu messen, hat jedoch einen beträchtlichen Umfang. Ein Teil davon sind unverkaufte Ferienwohnungen oder -häuser, jedoch sind zahlreiche leer stehende Objekte auch als Erstwohnsitz dienende Eigenheime oder Wohnungen. Die Zahl dieser Objekte kann sogar 3 bis 4 % des gesamten Wohnimmobilienbestands ausmachen, d. h. 750.000 bis 1 Million Wohneinheiten. Die Praxis, fertig gestellte, jedoch unverkaufte Wohneinheiten vorerst vom Markt zu nehmen, kann den relativ geringen Rückgang der Preise für neue Häuser erklären. Mit der Zeit wird der Einfluss auf die Preise jedoch wahrscheinlich eher nachteilig sein, und die Existenz eines derart großen potenziellen Angebots dürfte in zunehmendem Maße anstelle eines ausgleichenden eher einen destabilisierenden Effekt auf die Preisentwicklung haben.

Die Wohnungs- und Hausbautätigkeit zeugt von einer ähnlichen rückläufigen Entwicklung. Die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren des Booms außergewöhnliche Spitzenwerte erreicht. Seitdem ist die Zahl der Fertigstellungen stark gesunken; die Zahl der Baubeginne dürfte Ende des Jahres 2010 bei unter 80.000 gelegen haben, wobei der Boden hier möglicherweise noch nicht erreicht ist.

Die Schwankungsbreite der verzeichneten Preisveränderungen und die Risiken einer weiteren Anpassung nach unten können je nach Region/Ort und Marktsegment im Land unterschiedlich sein. Spanische Kommentatoren behaupten, dass der Preisrückgang noch lange nicht abgeschlossen sei. Insgesamt legen die Probleme der Eurozone, die hohe Verschuldung des Privatsektors, das anhaltende Überangebot an Wohnimmobilien und die eher schleppende Konjunkturerholung nahe, dass eine vorsichtige Haltung bezüglich der Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt 2011 berechtigt ist.



Schweden

Der Boom auf dem schwedischen Wohnimmobilienmarkt dauerte auch im gesamten Jahr 2010 an, in dessen Verlauf laut dem Statistischen Amt von Schweden ein Anstieg der Hauspreise von 5 % gegenüber dem Vorjahr registriert wurde. Das starke Preiswachstum, das im Frühjahr und Sommer zu beobachten war, schwächte sich jedoch im Herbst leicht ab.

Ein steiler Anstieg der Zinssätze ist trotz eines unverkennbaren Aufwärtstrends jedoch unwahrscheinlich, so dass die Kreditaufnahme weiterhin attraktiv bleiben wird. Das Wirtschaftswachstum wird sich voraussichtlich ebenso auf hohem Niveau fortsetzen und die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter befeuern. Indes wird das Angebot weiterhin knapp bleiben. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob die abnehmende Erschwinglichkeit, die Sorgen der Verbraucher bezüglich künftiger Zinserhöhungen und weitere politische Maßnahmen ausreichen werden, um die expansiven Kräfte des Marktes vollständig zu bändigen.

In Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt ist Schweden ein geteiltes Land: einerseits die wachsenden Städte und die sie umgebenden Regionen, in denen die Nachfrage ständig das Angebot übersteigt, und andererseits der Rest des Landes, in dem die Lage meist genau umgekehrt ist – eine schwache Gesamtnachfrage und ein Überangebot an Wohnraum minderer Qualität, zu einem großen Teil Sozialwohnungen.

Im Gegensatz zu den Preisen deuten andere Indikatoren in den schwedischen Statistiken darauf hin, dass die Aktivität auf dem Wohnimmobilienmarkt auf niedrigerem Niveau als vor der Rezession verharret. Die Zahl der Hausverkäufe sank im Verlauf der Krise deutlich, insbesondere in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 und zu Beginn des Jahres 2009. Auch nach einem erneuten Anstieg zu Beginn des Jahres 2010 gingen die Verkäufe wieder zurück und liegen immer noch unter dem Vergleichsniveau aus den Jahren vor 2008.

Die Bautätigkeit hat sich nach den früheren Einbrüchen, die 2007 einsetzten, noch nicht wieder in nennenswertem Maße erholt. Ursprünglich wurde dieser Abschwung durch politische Entscheidungen ausgelöst, als Ende 2006 lange bestehende Subventionen abgeschafft wurden, die noch zu Vorzieheffekten bei neuen Bauvorhaben in dem betreffenden Jahr führten, deren Zahl jedoch dann aufgrund der Finanzkrise weiter sank. Die Bautätigkeit bzw. Zahl der Neubauten stagniert jetzt auf niedrigem Niveau; in Anbetracht der ausgelaufenen Konjunkturpakete sind die Aussichten auf einen nachhaltigen Aufschwung ungünstig. Die tief verwurzelten Angebotsprobleme bei Wohnimmobilien in den wachsenden städtischen Regionen, die während des früheren lang andauernden Hauspreisanstiegs eine wichtige Rolle gespielt haben, werden auf jeden Fall weiter bestehen bleiben.





RICS Europe

Liliane Van Cauwenbergh
t +32 2 733 10 19
e ricseurope@rics.org

European press contact

Laura Lindberg
t +32 2 739 42 27
e llindberg@rics.org

RICS Baltics

Anabel Rodriguez
e arodriguez@rics.org

RICS Belux

Ed Nypels
t +31 611956302
e enypels@rics.org

RICS CEE

Anna Orcsik
t +36 20 262 88 91
e aorcsik@rics.org

RICS Cyprus and Greece

Liana Toumazou
t +357 99 540 882
e ltoumazou@rics.org

RICS Deutschland

Judith Gabler
t +49 69 65 00 75-0
e jgabler@rics.org

RICS España and Portugal

Lali Pensado
e epensado@rics.org

RICS France

Marc Ménagé
t +33 6 79 02 50 31
e mmenage@rics.org

RICS Italia

Philippe Cros
t +39 02 7200 6090
e pcros@rics.org

RICS Nederland

Ed Nypels
t +31 70 419 07 19
e enypels@rics.org

RICS Nordic

Mikael Wadsten
t +46 8 410 95 800
e nwadsten@rics.org

RICS Österreich

Kristin Bammel
t +49 (0) 69 65 00 75 20
e kbammel@rics.org

RICS Polska

Anna Konieczna
t +48 695 640 340
e akonieczna@rics.org

RICS Rossia & CIS

Vera Rukina
t +495 941 8574
e vrukina@rics.org

RICS Switzerland

Mary Ann Reynolds
t +41 71 888 6963
e mareynolds@rics.org

RICS Turkey

Anabel Rodriguez
e arodriguez@rics.org

Erhöhung der Standards im Immobilien- und Bauwesen

RICS steht weltweit für höchste fachliche und ethische Standards in der Immobilienwirtschaft und im Bauwesen.

In der heutigen Welt legen immer mehr Kunden, Regierungen, Banken und Unternehmen größten Wert darauf, dass die von ihnen beauftragten Experten ihnen die Einhaltung hoher fachlicher und ethischer Normen gewährleisten können. RICS-Mitglied zu sein, bedeutet deshalb, eine weltweit anerkannte Berufsbezeichnung für Immobilienfachleute zu tragen.

Mehr als 100.000 Immobilienfachleute in den Wirtschaftszentren des Westens sowie in den aufstrebenden Wirtschaftsmächten der ganzen Welt haben bereits erkannt, wie wichtig eine RICS-Mitgliedschaft ist, und sind der RICS beigetreten.

Die RICS ist ein unabhängiger Berufsverband, der ursprünglich in Großbritannien kraft Königlicher Verleihung gegründet wurde. Die RICS setzt sich seit 1868 für die Festlegung und Aufrechterhaltung höchster Standards der Berufsausübung und beruflicher Integrität ein und wirkt als unparteiische und zuverlässige Beraterin in wirtschafts- und gesellschaftsrelevanten Grundsatzfragen. Die RICS übernimmt eine Regulierungs- und Aufsichtsfunktion für einzelne Mitglieder und Firmen und ermöglicht ihnen, höchste Standards einzuhalten und die Grundlage für ein Höchstmaß an Kundenvertrauen in der Branche zu schaffen.

Die RICS unterhält ein weltweites Netzwerk. Sollten Sie an weiteren Informationen interessiert sein, wenden Sie sich bitte an ein RICS-Büro in Ihrer Nähe.

Europe

(excluding
United Kingdom)
Rue Ducale 67
1000 Brussels
Belgium

t +32 2 733 10 19
f +32 2 742 97 48
ricseurope@rics.org

Asia

Room 1804
Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong

t +852 2537 7117
f +852 2537 2756
ricsasia@rics.org

Americas

60 East 42nd Street
Suite 2918
New York, NY 10165
USA

t +1 212 847 7400
f +1 212 847 7401
ricsamericas@rics.org

Oceania

Suite 2, Level 16
1 Castlereagh Street
Sydney
NSW 2000
Australia

t +61 2 9216 2333
f +61 2 9232 5591
info@rics.org.au

United Kingdom
Parliament Square
London SW1P 3AD
United Kingdom

t +44 (0)870 333 1600
f +44 (0)207 334 3811
contactrics@rics.org

Africa

PO Box 3400
Witkoppen 2068
South Africa

t +27 11 467 2857
f +27 86 514 0655
ricsafrica@rics.org

Middle East

Office F07, Block 11
Dubai Knowledge Village
Dubai
United Arab Emirates

t +971 4 375 3074
f +971 4 427 2498
ricsmiddleeast@rics.org

India

48 & 49 Centrum Plaza
Sector Road
Sector 53, Gurgaon – 122002
India

t +91 124 459 5400
f +91 124 459 5402
ricsindia@rics.org