

# Wohnungsbau in Europa bis 2003: Stabilisierung bei 2 Millionen fertiggestellten Wohnungen

20

Weitere Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2001 in Kopenhagen

Volker Rußig

Im Mittelpunkt der 51. EUROCONSTRUCT-Konferenz<sup>1</sup> am 18. und 19. Juni 2001 in Kopenhagen standen aktualisierte Prognosen für den europäischen Bausektor.<sup>2</sup> Über ausgewählte Ergebnisse für die wertmäßige Bauleistung in den 15 west- und vier ostmitteleuropäischen Staaten wurde bereits berichtet (vgl. Rußig 2001). Nachfolgend soll auf die Entwicklung im Wohnungsbau, speziell auf Wohnungsfertigstellungen, Wohnungsbauintensität und Wohnungsversorgungsgrad, etwas ausführlicher eingegangen werden.

Nach den Vorausschätzungen der EUROCONSTRUCT-Partnerinstitute wird der Wohnungsneubau in Europa im Prognosezeitraum 2001 bis 2003 wertmäßig als einziger Baubereich schrumpfen (- 2,1% gegenüber 2000) und schon 2002 hinter die Altbauerneuerung zurückfallen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden steigt im laufenden Jahr auf über 2 Millionen und hält dieses hohe Niveau bis 2003. Trotz einer Zwischenerholung im Geschosswohnungsbau steigt der Anteil des Eigenheimbaus auf rund 51<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%. Der Wohnungsbestand wächst bis 2003 auf knapp 197 Mill. Wohnungen, der Wohnungsversorgungsgrad steigt aber kaum an, weil die Zahl der Privathaushalte ungefähr gleich stark zunimmt.<sup>3</sup>

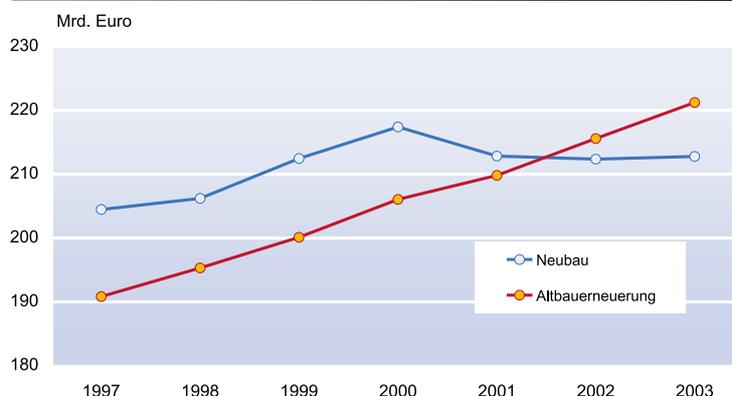
## Wohnungsneubau fällt hinter Altbauerneuerung zurück

Die wertmäßige Bauleistung wird von EUROCONSTRUCT in der Differenzierung nach den Baupartnern Wohnungsbau, Nichtwohnbau (Hochbau) und Tiefbau sowie jeweils nach den Bauleistungskategorien Neubau und Altbauerneuerung geschätzt und prognostiziert. Als einziger der sechs Baubereiche hat der *Wohnungsneubau* in Europa<sup>4</sup> bis 2003 einen deutlichen Rückgang zu erwarten (- 2,1% gegenüber dem Basisjahr 2000; vgl. Abb. 1). Dies liegt an der ungünstigen Ent-

wicklung in *Westeuropa* (2003 im Vergleich zu 2000: - 3,0%), wobei vor allem Deutschland mit seinem hohen Gewicht (Anteil 2000: über 30%) und dem seit 1997 anhaltenden Schrumpfungsprozess bis 2003 (gegenüber 1997: - 17,1%) und wohl noch darüber hinaus nach unten zieht.

Abb. 1

Wohnbauvolumen<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 1997 bis 2003<sup>c)</sup>: Neubau und Altbauerneuerung



a) In Preisen und Wechselkursen von 2000; ohne Mehrwertsteuer.

b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 westeuropäische und 4 ostmitteleuropäische Länder.

c) 2001 bis 2003: EUROCONSTRUCT-Prognosen.

Quelle: ifo Institut, EUROCONSTRUCT (Kopenhagen, Juni 2001).

<sup>1</sup> In dem bereits 1975, also vor über 25 Jahren, gegründeten europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk EUROCONSTRUCT arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bausektor aus 15 westeuropäischen sowie aus vier ostmitteleuropäischen Ländern zusammen. Die Halbjahreskonferenzen bilden den Kern der EUROCONSTRUCT-Aktivitäten; außerdem werden gemeinsame Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu strukturellen Entwicklungen im europäischen Bausektor erstellt.

Das ifo Institut ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes.

<sup>2</sup> Die Einzelergebnisse mit ausführlichen Erläuterungen und Begründungen können den umfangreichen Tagungsunterlagen entnommen werden, die Zusammenfassungen für die drei großen Baubereiche und das aggregierte Bauvolumen sowie 19 Länderberichte mit Analysen und standardisierten Tabellen, aber auch die Referate zum Schwerpunktthema enthalten. Die beiden Tagungsberichte können beim ifo Institut bezogen werden.

<sup>3</sup> Die 52. EUROCONSTRUCT-Konferenz findet am 14. Dezember 2001 in Rom statt. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen an das ifo Institut wenden.

<sup>4</sup> Das den nachfolgenden Ausführungen zugrunde liegende »EUROCONSTRUCT-Gebiet« umfasst ganz Westeuropa mit Ausnahme von Griechenland und einigen Kleinstaaten (15 Länder) sowie vier ostmitteleuropäische Länder (vgl. Tab. 1). Trotz der Lücken und fortbestehender Unterschiede zwischen West- und Ostmitteleuropa werden hier Gesamtergebnisse für »Europa« präsentiert, es werden aber auch Zwischenadditionen zu den beiden Teilgebieten und einzelne Länder angesprochen.

Demgegenüber steigt die wertmäßige Bauleistung bei der Errichtung neuer Wohngebäude in den vier Ländern *Ostmitteleuropas* im Prognosezeitraum stark an (2003 gegenüber 2000: + 35,3%), lediglich die Tschechische Republik fällt mit einem stagnierenden Wert aus dem Rahmen. Mit ihrem geringen Anteil (2000: etwas über 2% des Wohnungsneubaus) können diese vier Länder die Gesamtentwicklung aber kaum beeinflussen.

Eine stetige Aufwärtsentwicklung hat demgegenüber die *Altbauerneuerung* (= R&M – Renovierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes) aufzuweisen. Mit über 215 Mrd. Euro<sup>5</sup> wird dieser Baubereich 2002 voraussichtlich erstmals etwas größer sein als der aggregierte Wohnungsneubau (rund 212 Mrd. Euro). Mit der Basis 1997=100 steigt der Index für die Altbauerneuerung bis 2003 auf 115,9 Indexpunkte (IP), der Neubau lediglich auf 104,1 IP.

### Deutschland und Österreich bleiben in Europa Bremsklötze für den Wohnungsneubau

Außer in Deutschland dürfte sich im *Wohnungsneubau* voraussichtlich auch in Österreich die schon seit 1997 beobachtete Abwärtstendenz weiter fortsetzen (2003/1997: – 17,7%). Negative Veränderungsrate haben im Prognosezeitraum (teilweise allerdings nur in Einzeljahren) auch Finnland, Frankreich, Irland, Niederlande und Großbritannien sowie insbesondere Portugal (2003/2000: – 18,4%) aufzuweisen. Stabil oder schwankend aufwärts gerichtet ist die Entwicklung in diesem Baubereich voraussichtlich in Belgien, Dänemark, Italien, Schweden und in der Schweiz.<sup>6</sup>

Bei den Veränderungsrate der *Altbauerneuerung* dominieren im Prognosezeitraum von 2001 bis 2003 (wie schon in den Jahren davor) in der Länderübersicht eindeutig die positiven Vorzeichen; lediglich für 2001 werden vereinzelt (z.B. für Dänemark, Irland und Norwegen) Rückgänge erwartet. Diese Bauleistungskategorie behält also in der Sparte Wohnungsbau (aber auch in den beiden anderen Bau-

sparten) ihre Rolle als Konjunkturstabilisator und Triebkraft. Bei nur noch schwach wachsender Bevölkerung (2003/1997: rund 1% im gesamten Untersuchungsgebiet) und im Durchschnitt guter Wohnungsversorgung wird der Wohnungsneubau langfristig sein derzeitiges Niveau kaum halten können (vgl. für Deutschland z.B. BBR/IÖR 2001); die Erwartungen potentieller Investoren werden sich daran orientieren.

Die Erhaltung, Modernisierung und Anpassung des mittlerweile sehr hohen und zunehmend »in die Jahre gekommenen« Wohnungsbestandes dürfte auch deshalb in Zukunft weitere Anteilsgewinne verzeichnen können. Die stark ausgeprägte Zyklik wird den Wohnungsneubau in den Aufschwungphasen aber immer wieder auch an relativer Bedeutung zunehmen lassen (zumal dann für die Bestandsmaßnahmen rasch Kapazitätsrestriktionen wirksam werden können).

### Nach Fertigstellungshoch nur leichtes Abbröckeln der Neubauzahlen

Das Bauvolumen bei der Errichtung neuer Wohngebäude weist gegenüber den Wohnungsfertigstellungen als wichtigster Variable für die mengenmäßige Erfassung der Wohnungsbautätigkeit in Europa<sup>7</sup> einen »technisch« bedingten Vorlauf von – je nach Gebäudeart und Größe des Bauvorhabens – von rund einem bis zu drei Jahren auf. Wert- und Mengengrößen entwickeln sich deshalb, aber auch aufgrund unterschiedlicher Meldegepflogenheiten (Häufung der Fertigstellungen aus steuerlichen Gründen zum Jahresende), nicht synchron. Bei Gegenüberstellungen bzw. Zeitreihenanalysen sollte zudem beachtet werden, dass Wert- und Mengenvariablen nicht nur zeitlich verschoben sind, sondern auch wegen Änderungen bei der Zusammensetzung nach Gebäudearten, Wohnungsgrößen und Regionen sowie infolge von Änderungen bei der Ausstattungsqualität größere Verlaufsabweichungen aufweisen (können).

Die Wohnungsfertigstellungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet waren 1998 unter 1,9 Mill. Wohneinheiten (= WE) gefallen. Nach einem konjunkturellen Wiederanstieg wird der Spitzenwert mit etwas über 2 Mill. WE voraussichtlich erst 2002 erreicht (vgl. Tab. 1). Danach geht es zwar wieder leicht bergab, der »magische Wert« von 2 Mill. Wohnungen wird aber (zunächst) nicht unterschritten.

In *Westeuropa* ist der Rückgang nach 1998 besonders kräftig ausgefallen, die anschließende Erholung war demge-

<sup>5</sup> Um die Vergleichbarkeit zu verbessern, verwendet EUROCONSTRUCT durchgängig Wertangaben der Bauleistung, bei denen die (unterschiedlich hohe) Mehrwertsteuer herausgerechnet wurde. Preisbasis bei den Wertgrößen ist durchgängig das Jahr 2000.

<sup>6</sup> Die im Juni 2001 in Kopenhagen präsentierten Vorausschätzungen und Projektionen haben wohl noch nicht das volle Ausmaß der Reaktion des Bausektors auf die verschlechterten Rahmenbedingungen und die ungünstigeren Wachstumsaussichten berücksichtigen können. Die dort vorgelegten und hier besprochenen Prognosen markieren aus heutiger Sicht, insbesondere für Westeuropa bzw. für Deutschland, eher den oberen Rand der bis 2003 zu erwartenden Entwicklung der europäischen Bauleistung. Eine differenzierte Analyse und Prognose der Baukonjunktur in Deutschland mit Untergliederung nach alten und neuen Bundesländern sowie nach den (traditionellen) Bausparten soll im September d.J. erscheinen. Beim neu konzipierten und in dieser Form erstmals veranstalteten »ifo Branchen-Dialog 2001« am 25. Oktober 2001 in München besteht Gelegenheit, die vom ifo Institut präsentierten Vorausschätzungen für den Bausektor sowie für Industrie, Handel und Dienstleistungen zu diskutieren (vgl. zum Programm die Ankündigung auf der Homepage des ifo Instituts).

<sup>7</sup> Für Frankreich und Belgien stehen nur Angaben zu den Baubeginnen zur Verfügung. Die Partnerinstitute in Belgien und Spanien konnten keine aktualisierten Prognosen der Wohnungsfertigstellungen in der Differenzierung nach Gebäudearten zur Verfügung stellen, weshalb hier mit eigenen, auf früheren Angaben basierenden Schätzungen gearbeitet wird.

Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen<sup>1)</sup> in West- und Ostmitteleuropa<sup>2)</sup> 1999 bis 2003<sup>3)</sup>  
in 1000 Wohnungen

	1999	2000	2001	2002	2003
Belgien	41,1	45,0	49,0	49,0	50,0
Dänemark	17,0	15,0	15,0	15,0	16,0
Deutschland	406,7	368,5	315,0	295,0	310,0
Finnland	28,9	32,7	33,0	33,5	34,0
Frankreich	317,0	311,0	305,0	305,0	300,0
Großbritannien	171,0	167,0	165,0	168,0	174,0
Irland	46,5	49,8	47,6	46,5	47,0
Italien	159,0	167,0	174,0	185,0	192,0
Niederlande	78,6	70,7	75,0	80,0	75,0
Norwegen	20,2	23,3	24,4	25,2	25,9
Österreich	59,4	54,0	49,0	45,0	43,0
Portugal	105,3	112,0	112,0	107,0	92,0
Schweden	11,7	13,0	15,3	17,4	18,8
Schweiz	33,1	32,7	34,2	33,7	32,9
Spanien	321,0	367,0	440,0	450,0	400,0
<b>Westeuropa</b>	<b>1816,5</b>	<b>1828,7</b>	<b>1853,5</b>	<b>1855,3</b>	<b>1810,6</b>
Polen	82,0	87,8	100,0	110,0	120,0
Slowakische Rep.	10,7	12,9	15,0	16,5	18,0
Tschechische Rep.	23,7	25,2	27,2	28,5	31,2
Ungarn	19,3	21,6	28,0	30,0	35,0
<b>Ostmitteleuropa</b>	<b>135,7</b>	<b>147,5</b>	<b>170,2</b>	<b>185,0</b>	<b>204,2</b>
<b>Europa<sup>2)</sup></b>	<b>1952,3</b>	<b>1976,2</b>	<b>2023,7</b>	<b>2040,3</b>	<b>2014,8</b>

1) Errichtung neuer Wohngebäude (Eigenheime und Mehrfamiliengebäude); Baubeginn für Belgien, Frankreich und Spanien.

2) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 westeuropäische und 4 ostmitteleuropäische Länder.

3) 2001 bis 2003: EUROCONSTRUCT-Prognosen.

Quelle: ifo Institut, EUROCONSTRUCT (Kopenhagen, Juni 2001).

genüber eher moderat (bis 2002: + 5% auf rund 1,85 Mill. WE). Eine besonders ungünstige Entwicklung hatten Dänemark, Deutschland, Großbritannien (mit dem niedrigsten Niveau der Nachkriegszeit), die Niederlande und Österreich zu verzeichnen, überdurchschnittlich gut entwickelten sich die Fertigstellungen in Belgien, Finnland, Irland, Italien, Norwegen, Schweden und Spanien. Die übrigen westeuropäischen Länder haben im Prognosezeitraum keine klare Tendenz bzw. keine größeren Abweichungen von der Durchschnittsentwicklung zu erwarten.

Wie für die Bauleistung gilt also auch für die Wohnungsfertigstellungen: Von einem konjunkturellen Gleichlauf kann in Westeuropa (noch) keine Rede sein; die (häufig spekulativ verstärkten) Ungleichgewichte auf den Wohnungs(bau)märkten werden vielmehr auch in Zukunft zu asynchronen Zyklen führen. Manche Autoren glauben allerdings, gewisse Tendenzen zu einer – stark von der Politik und von den Kapitalmärkten bestimmten – Konvergenz erkennen zu können (vgl. die Hinweise im Beitrag von A. Hughes zu EUROCONSTRUCT 2001 a).

### Leichter Rückgang im westeuropäischen Eigenheimbau ...

Auf die beiden bei der Errichtung neuer Wohngebäude unterschiedenen Gebäudekategorien, nämlich Eigenheimbau (insbesondere für Deutschland relevant: Ein- und Zweifamiliengebäude) und Geschosswohnungsbau, entfallen in Europa jeweils rund die Hälfte der Wohnungsfertigstellungen (vgl. Abb. 2). Dabei hat der Eigenheimbau, der 2000 mit fast 967 000 WE einen Spitzenwert erreichte, weit geringere Schwankungen aufzuweisen als die Errichtung neuer Mehrfamiliengebäude.

Im Prognosezeitraum sinken die Fertigstellungszahlen im Eigenheimbau *Westeuropas* leicht ab (2003: nur noch 931 000 WE = – 3,7%). In den meisten Ländern mussten die Vorausschätzungen gegenüber Dezember 2000 (50. EUROCONSTRUCT-Konferenz in Paris) nach unten revidiert werden (relativ stark z.B. für Deutschland und Italien), lediglich für Norwegen und Österreich sowie im Gesamtgebiet auch für Tschechien und Ungarn wurden die Aussichten leicht nach oben korrigiert.

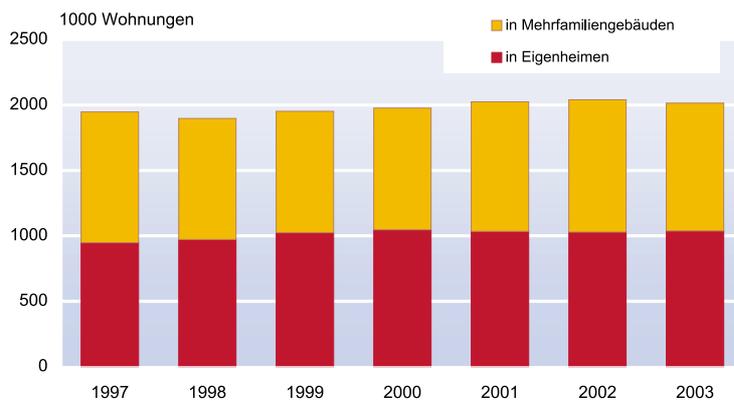
Zwischen den einzelnen Ländern variiert der Anteil des Eigenheimbaus an allen Fertigstellungen beträchtlich. Dies hängt mit den Wohnpräferenzen, der Wirtschaftsstruktur und der Besiedlungsdichte, aber auch mit

dem Grad der staatlichen Einflussnahme auf Wohnungsversorgung und Wohnungsbautätigkeit sowie mit dem Anteil des selbstgenutzten Wohnraumes im Vergleich zum Wohnen zur Miete zusammen. Zwar ist die Wohneigentumsquote in Deutschland weiter im Steigen begriffen (derzeit knapp 42%; vgl. Jokl 2001), im europäischen Vergleich bleibt sie aber zusammen mit der für die Schweiz (etwa 31%) am Ende der Rangliste; unter den vergleichbaren europäischen Industrieländern liegen Belgien (70%) und Großbritannien (69%) an der Spitze.

### ... der Geschosswohnungsbau fängt sich aber auf reduziertem Niveau

Im westeuropäischen EUROCONSTRUCT-Gebiet wurden 1997 in neuen Mehrfamiliengebäuden noch fast 943 000 Wohnungen (und damit über 63 000 WE mehr als in Eigenheimen) fertiggestellt. Der anschließende Rückgang fiel besonders abrupt aus, weil der Geschosswohnungsbau in Deutschland, und hier vor allem in den neuen Ländern, massiv eingebrochen ist (1998/1997: über – 78 000 WE; West-

Abb. 2  
Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 1997 bis 2003<sup>c)</sup> nach Gebäudekategorien



a) In neu errichteten Wohngebäuden; Baubeginne für Belgien, Frankreich u. Spanien.  
b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 westeuropäische und 4 ostmitteleuropäische Länder.  
c) 2001 bis 2003: EUROCONSTRUCT-Prognosen.

Quelle: ifo Institut, EUROCONSTRUCT (Kopenhagen, Juni 2001).

europa insgesamt: rund – 79 000 WE). Bis zum vergangenen Jahr konnte das reduzierte Niveau in etwa gehalten werden, weil das weitere Absacken in Deutschland von höheren Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau anderer Ländern (vor allem in Frankreich und Spanien) ausgeglichen wurde.

Mit nur noch rund 862 000 Wohnungen in neuen Mehrfamiliengebäuden wurde 2000 in *Westeuropa* ein konjunktureller Tiefpunkt erreicht. Obwohl außer für Deutschland auch noch für weitere Länder ein anhaltender Rückgang im Geschosswohnungsbau prognostiziert wird, können die 15 westeuropäischen Länder eine deutliche Erholung auf etwa 905 000 WE in diesem Jahr und weiter auf knapp 920 000 WE in 2002 erwarten; für Spanien wird ein besonders kräftiger Anstieg des Geschosswohnungsbaus bis 2002 prognostiziert. Insgesamt dürfte sich allerdings lediglich ein leichtes Zwischenhoch ergeben, denn für 2003 werden für Westeuropa nur noch knapp 880 000 fertiggestellte Wohnungen in dieser Gebäudekategorie vorausgeschätzt.

### Zunahme der Fertigstellungen in Ostmitteleuropa wirkt als Stütze

Während also im Prognosezeitraum in *Westeuropa* der Eigenheimbau mengenmäßig abbröckelt und der Geschosswohnungsbau nach einer Zwischenerholung wieder zurückgeht, werden für die vier Länder *Ostmitteleuropas* in beiden Gebäudekategorien bis 2003 kräftige Zunahmen prognostiziert: im Eigenheimbau auf fast 106 000 WE (gegenüber 2000: über + 25 000 WE bzw. + 32%), im Geschosswohnungsbau auf mehr als 98 000 WE (fast + 31 000 WE bzw. + 46%). Gegenüber 1997 beträgt die Zunahme bei den Wohnungsfertigstellungen in neuen Wohngebäuden (An-

teilstwert 2000 in Europa: immerhin rund 8%) bis 2003 voraussichtlich über 63%, wobei der Geschosswohnungsbau zum Eigenheimbau zahlenmäßig aufschließt.

Für das ganze EUROCONSTRUCT-Gebiet (19 europäische Länder) wird dadurch der Rückgang im Eigenheimbau in den Jahren 2001 und 2002 deutlich gedämpft und für 2003 in einen leichten Wiederanstieg (+ 8 000 WE auf 1,04 Mill. WE) umgekehrt. Im Geschosswohnungsbau wird die Zwischenerholung bis 2002 verstärkt, der für 2003 prognostizierte Rückgang kann aber voraussichtlich nicht ganz ausgeglichen werden (– 33 500 WE auf knapp 978 000 WE). Trotz des unverändert niedrigen Gewichts wirkt die Entwicklung in Ostmitteleuropa aber als Stütze für den Wohnungsneubau in Europa.

Der Anteil des Eigenheimbaus an den Neubaufertigstellungen im Gesamtgebiet steigt zunächst von 48,7% (1997) bis auf rund 53% (2000) an, er sinkt dann aber wegen der Zwischenerholung im Geschosswohnungsbau wieder etwas ab. Bis 2003 (und darüber hinaus) behält der Eigenheimbau nach einem erneuten Anstieg des Anteilswertes auf 51½% aber ein leichtes Übergewicht.

### Mengenmäßige Wohnungsbauintensität mit minimalem Plus

Wie bei den Variablen zur wertmäßigen Erfassung der Bautätigkeit in Europa, so wird auch bei den Wohnungsfertigstellungen die differenzierte Analyse von Entwicklungen durch die stark unterschiedliche Größe der einbezogenen Länder erschwert. Ein wenig mehr Klarheit lässt sich gewinnen, indem man diese MengenvARIABLE auf die Einwohnerzahl bezieht, also die *mengenmäßige Wohnungsbauintensität* berechnet. Pro 1 000 Einwohner wurden im EUROCONSTRUCT-Gebiet im vergangenen Jahr rund 4,5 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt (vgl. Tab. 2). Für 2003 ergibt sich ein ungefähr gleich großer Kennzifferwert; beide Werte liegen nur minimal über dem Wert von 1997 (4,4 WE/1 000 E.).

Für die vier Länder *Ostmitteleuropas* liegt der Kennzifferwert – trotz des deutlichen Anstiegs (2003 gegenüber 1997: + 1,3 WE/1 000 E., allein für 2003 gegenüber 2000: + 0,9 WE/1 000 E.) – klar niedriger als die Wohnungsbauintensität in den 15 westeuropäischen Ländern, für die allerdings für 2003 gegenüber 1997 ein leichter Rückgang ermittelt wird.

Hinter dem für 2000 und 2003 gleich hohen Durchschnittswert für *Westeuropa* von 4,8 WE/1 000 Einwohner

Tab. 2

**Wohnungsbauintensität<sup>1)</sup> in West- und Ostmitteleuropa<sup>2)</sup> 1997, 2000, 2003<sup>3)</sup>  
in WE pro 1000 Einwohner**

	1997	2000	2003	Veränderung <sup>4)</sup>
Belgien	4,6	4,4	4,9	+0,3
Dänemark	3,3	2,8	3,0	-0,3
Deutschland	6,1	4,5	3,8	-2,3
Finnland	5,3	6,3	6,6	+1,3
Frankreich	4,5	5,3	5,1	+0,6
Großbritannien	3,1	2,8	2,9	-0,2
Irland	10,6	13,2	12,0	+1,4
Italien	3,3	2,9	3,3	0
Niederlande	5,9	4,4	4,6	-1,3
Norwegen	4,2	5,2	5,8	+1,6
Österreich	7,2	6,7	5,3	-1,9
Portugal	6,9	11,2	9,1	+2,2
Schweden	1,5	1,5	2,1	+0,6
Schweiz	5,1	4,5	4,5	-0,6
Spanien	6,9	9,2	10,0	+3,1
<b>Westeuropa</b>	<b>4,9</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,1</b>
Polen	1,9	2,3	2,6	+0,7
Slowakische Rep.	1,3	2,4	3,3	+2,0
Tschechische Rep.	1,5	2,5	3,1	+1,6
Ungarn	2,8	2,2	3,5	+0,7
<b>Ostmitteleuropa</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>3,2</b>	<b>+1,3</b>
<b>Europa<sup>2)</sup></b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>+0,1</b>

1) Fertiggestellte Wohnungen (WE) in neuerrichteten Wohngebäuden (Baubeginn für Belgien, Frankreich und Spanien) pro 1000 Einwohner.

2) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 westeuropäische und 4 ostmitteleuropäische Länder.

3) 2003: EUROCONSTRUCT-Prognosen.

4) Absolute Veränderung der Wohnungsbauintensität 2003 gegenüber 1997.

Quelle: ifo Institut, EUROCONSTRUCT (Kopenhagen, Juni 2001).

verbergen sich große Niveau- und Entwicklungsunterschiede zwischen den einzelnen Ländern:

- Eine weit überdurchschnittliche Wohnungsbauintensität hatten im Jahr 2000 Irland, Portugal und Spanien aufzuweisen; besonders niedrig ist der Kennziffernwert in Dänemark, Großbritannien, Italien und Schweden.
- Im Zeitraum 1997 bis 2003 sinkt der Kennziffernwert besonders stark in Deutschland (mit einem sehr hohen »Multiplikator«) sowie in den Niederlanden, in Österreich und in der Schweiz; demgegenüber wird die »normierte« Neubautätigkeit in Finnland, Irland und Norwegen sowie vor allem in Portugal und Spanien in diesen sechs Jahren kräftig ansteigen.

Im Prognoseendjahr 2003 werden einige der ostmitteleuropäischen Länder an die Kennziffernwerte etlicher westeuropäischer Staaten herankommen, aber selbst Ungarn bleibt bei der Wohnungsbauintensität mit rund 3,5 WE/1 000 E. noch hinter dem stark gesunkenen Kennziffernwert von Deutschland (3,8 WE/1 000 E.) zurück.

### Nur wenig verlangsamter Anstieg des europäischen Wohnungsbestandes ...

Der Wohnungsbestand verändert sich in jeder Beobachtungsperiode durch den *Saldo* aus

- *Fertigstellungen* in neuen Wohngebäuden und in neuen Nichtwohngebäuden (z.B. Hausmeisterwohnungen) sowie durch Bestandszuschreibungen (z.B. von früheren Kasernen) und durch Um- und Anbaumaßnahmen (= Bruttozugang),
- und *Wohnungsabgängen* durch Abriss oder Unbewohnbarkeit sowie durch Zusammenlegung von Wohnungen oder deren Umwidmung für andere Nutzungen (z.B. Büros und Lagerräume).

Während die Bruttozugänge durch (Wohnungs-)Neubau in allen Ländern Europas einigermaßen verlässlich erfasst sind, gibt es bei den sonstigen Fertigstellungen, insbesondere aber (und dies auch in Deutschland) bei den Wohnungsabgängen ein hohes Maß an Unsicherheit. Der Wohnungsbestand kann also nur durch aufwändige und deshalb nur in größeren Zeitabständen durchführbare Vollzählungen einigermaßen genau nachgewiesen werden; für die Zwischenjahre ist man auf Schätzungen angewiesen.

Aus den Angaben der nationalen EUROCONSTRUCT-Partnerinstitute errechnet sich für die 19 europäischen Länder für 2000 ein

Wohnungsbestand von insgesamt knapp 193 Mill. Wohnungen. Gegenüber 1997 entspricht dies einer Zunahme um über 4,5 Mill. WE oder rund 2,4% (Westeuropa + 2,7%, Ostmitteleuropa + 0,7%). Bis 2003 wird ein Anstieg des Wohnungsbestandes um etwa 4,3 Mill. WE oder rund 2,2% auf dann knapp 197 Mill. Wohnungen vorausgeschätzt.

Trotz der stagnierenden und dann wieder rückläufigen Fertigstellungen im Wohnungsneubau flacht die Zunahme des Wohnungsbestandes im Prognosezeitraum also nur wenig ab. Im Sechsjahreszeitraum 1997 bis 2003 wächst der Wohnungsbestand in Westeuropa um etwa 5% und damit etwas schneller als in Ostmitteleuropa (+ 4,7%).

### ... bei kaum verändertem Wohnungsversorgungsgrad

Der allein mit der absoluten Zahl der statistisch erfassten Wohnungen berechnete *Wohnungsversorgungsgrad* (Woh-

nungsbestand pro 100 Haushalte), der in Europa 2000 bei rund 110 WE/100 Haushalte gelegen hatte, dürfte sich dabei nur wenig verändern, weil die Zahl der Privathaushalte voraussichtlich ungefähr »im Gleichschritt« zunimmt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße, die in den 19 Ländern derzeit noch bei etwa 2,5 Personen liegt (mit Werten zwischen 3,0 in Polen und Spanien und etwas unter 2,2 in Deutschland und Schweden), wird bis 2003 weiter auf rund 2,4 Personen zurückgehen.

Der Kennzifferwert liegt in den meisten Ländern Westeuropas über 100 WE/100 Haushalte; Spitzenwerte ergeben sich für Italien (125), Portugal (140) und Spanien (147), also für Länder mit einem sehr hohen Anteil an Zweitwohnungen (und möglicherweise auch mit einer »besonderen« Zählweise). Unter dem »kritischen« Wert von 100 WE/100 Haushalte lagen im vergangenen Jahr außer Deutschland auch die Niederlande und Großbritannien sowie drei der ostmitteleuropäischen Länder (außer Ungarn).

Aussagen zur *Qualität der Wohnungsversorgung* oder zur Höhe des Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen sollte man aus diesen Angaben allerdings nur mit allergrößter Vorsicht ableiten: Zwar gibt der so berechnete Wohnungsversorgungsgrad erste Hinweise, aber diese Kennziffer basiert sowohl im *Zähler* (nur Schätzwerte für den Wohnungsbestand; Anzahl der Stadt- bzw. Ferienwohnungen) als auch im *Nenner* (Hochschätzungen der Haushaltszahlen aus Stichproben; definitorische Gleichsetzung von Haushalt und Wohnungsbesitzer; Wohngemeinschaften, Untermieter usw.) auf höchst unsicheren Größen; regionale Zuordnungen bleiben bei diesen Durchschnittsbildungen unberücksichtigt. Außerdem hängt die Qualität der Wohnungsversorgung nicht nur von der Zahl der für die Grundversorgung zur Verfügung stehenden Wohnungen, sondern auch von der Wohnfläche pro Haushaltsmitglied und von der Ausstattung ab (z.B. Wasser- und Abwasseranschluss; Bad/Dusche und WC in der Wohnung). Gleichwohl wird man festhalten können, dass die quantitative Wohnungsversorgung in Westeuropa ein hohes Niveau erreicht hat; in Ostmitteleuropa besteht demgegenüber auch rein zahlenmäßig noch ein erheblicher Nachholbedarf.

## Literatur

- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und IÖR – Institut für ökologische Raumentwicklung (Hrsg.) (2001), *Wohnungsprognose 2015*; Bonn 2001.
- EUROCONSTRUCT (Ed.: CIFS – Copenhagen Institute for Future Studies) (2001a), *Construction in Europe – Summary Report*, 51st EUROCONSTRUCT conference, Kopenhagen, Juni 2001 (nicht veröffentlicht).
- EUROCONSTRUCT (Ed.: CIFS – Copenhagen Institute for Future Studies) (2001b), *Construction in Europe – Country Reports*, 51st EUROCONSTRUCT conference, Kopenhagen, Juni 2001 (nicht veröffentlicht).
- Jokl, St. (2001), »Wohneigentumsquote steigt auf 41,7 Prozent«, *Hausbau-Informationen* (des IfS – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen), Folge 12, (August).
- Rußig, V. (2001), »Anhaltend schwache Baukonjunktur bremst Wirtschaftswachstum in Europa bis 2003«, *ifo Schnelldienst* 54 (14), 3–12.
- Rußig, V. (2000), »Bautätigkeit in Westeuropa bis 2002: Nach spürbarem Anstieg wieder flacherer Wachstumspfad«, *ifo Schnelldienst* 53 (5-6), 3–12.