

# Wohnungsfertigstellungen in Europa bis 2005: Weiter anhaltende Abwärtstendenz

Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2003 in Budapest

15

Volker Rußig

Im vergangenen Jahr wurden in den 19 europäischen Ländern, die in der Euroconstruct-Gruppe<sup>1</sup> zusammenarbeiten, nochmals fast 2 Mill. Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Bis 2005 wird ein Rückgang auf 1,94 Mill. Wohnungen erwartet, und es erscheint unsicher, ob damit bereits der Tiefpunkt erreicht ist. Die Abwärtstendenz hält sowohl im Eigenheimbau als auch bei Mehrfamiliengebäuden weiter an. Die Entwicklung verläuft allerdings in den einzelnen Ländern stark unterschiedlich: Während es in Mittelosteuropa weiter aufwärts geht, setzt sich die Rezession im Wohnungsneubau, insbesondere bei Eigenheimen, in Westeuropa noch fort, obwohl auch hier einige Länder die Talsohle bereits verlassen haben. Über die bei der 55. Euroconstruct-Konferenz (Juni 2003 in Budapest) aktualisierten Wohnungsbauprognosen wird nachfolgend in einer knappen Zusammenfassung berichtet; ein weiterer Beitrag gibt einen Überblick über die voraussichtliche Entwicklung der wertmäßigen Bautätigkeit nach Sparten und Bauleistungskategorien. Das Schwerpunktthema dieser Konferenz beschäftigte sich mit den Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf die Bau- und Immobilienmärkte im »alten« Europa und in den Beitrittsländern.<sup>2</sup>

## Große Bedeutung der Mengenvariablen beim Wohnungsbau

Die seit bald 30 Jahren im Netzwerk Euroconstruct zusammenarbeitenden Forschungs- und Beratungsinstitute aus 19 europäischen Ländern verfolgen gemeinsam das Ziel, allen am Baugeschehen interessierten Unternehmen, Verbänden, Behörden und Organisationen sowohl umfassende als auch differenzierte Analysen und Prognosen der Bautätigkeit in ihren Ländern sowie – über die Aggregation konsistenter Basisdaten – in Europa bereitzustellen. Trotz vieler, in mühsamen kleinen Schritten erreichter Fortschritte (und entgegen mancher gegenteiliger Äußerung von »offizieller« Seite) gibt es immer noch Abweichungen bei Definitionen, Abgrenzungen und Zuordnungen. Der einheitliche statistische »Baumarkt Europa« ist also noch längst nicht »vollendet«.

Neben den wertmäßigen (nominalen oder preisbereinigten) Größen zur Erfassung der Bautätigkeit, also dem – mit Blick auf die Anforderungen der Nutzer von Euroconstruct-Daten breiter als üblich abgegrenzten – Bauvolumen in der Differenzierung nach Wohnungs- und Nichtwohnhochbau sowie Tiefbau und jeweils in der Untergliederung nach Neubau und Altbauerneuerung (vgl. Rußig 2003b; FIEC 2003) bilden die Mengenvariablen für den Wohnungsneubau und die Wohnungsbestände für viele Unternehmen des Bau- und Bauzuliefergewerbes, aber auch des

Finanzierungssektors und anderer Dienstleistungsbereiche eine wichtige Planungs- und Entscheidungsgrundlage; sie sind für die Politik eine wichtige Orientierungsgröße, beispielsweise bei Aussagen zur Qualität der Wohnungsversorgung.

Natürlich wäre es wichtig, für den Nichtwoh(hoch)bau und für den Tiefbau eben-

<sup>1</sup> In dem 1975 gegründeten und seitdem immer enger geknüpften europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk »EUROCONSTRUCT« arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie aus vier mittelosteuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden »nachrichtlich« einbezogen, und mit »ASIACONSTRUCT« bestehen enge Kooperationsbeziehungen. Die an wechselnden Orten in Europa veranstalteten Halbjahreskonferenzen bilden den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten; außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu strukturellen Entwicklungen im europäischen Bausektor erstellt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München, ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes.

Die 56. Euroconstruct-Konferenz findet am 28. und 29. November 2003 auf Madeira (Portugal) statt. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren ([www.ifo.de](http://www.ifo.de) oder [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org)) oder direkt an das ifo Institut wenden.

<sup>2</sup> Die Einzelergebnisse der 55. Euroconstruct-Konferenz mit einem ausführlichen Tabellenwerk sowie detaillierten Erläuterungen und Begründungen können den Tagungsunterlagen entnommen werden. Außer den hier im Überblick behandelten Prognosen der Wohnungsfertigstellungen sind darin auch Zusammenfassungen für die drei großen Baubereiche Wohnungsbau, Nichtwohnbau und Tiefbau (jeweils Neubau und Altbauerneuerung) und für das aggregierte europäische Bauvolumen sowie 19 Länderberichte mit ausführlichen Analysen und standardisierten Tabellen enthalten. Die beiden Tagungsbände (in englischer Sprache: Summary Report und Country Report) können beim ifo Institut bezogen werden.

falls vergleichbare mengenmäßige Indikatoren (z.B. Nutzflächen, umbauter Raum) zur Verfügung zu stellen, weil sie für die Informations- und Planungssysteme vieler Unternehmen und Verbände die besseren Anknüpfungspunkte sind. Leider fehlen hierfür in Europa bzw. im Euroconstruct-Gebiet bislang vergleichbare Basisdaten.

Die »physische« Erfassung des Wohnungsneubaus kann an unterschiedlichen Stellen im Bauprozess anknüpfen: Architektenplanungen (vgl. Gluch 2003) und/oder Genehmigung und/oder Baubeginn oder/und Fertigstellung. Nicht in allen europäischen Ländern (und auch nicht in Deutschland) werden Angaben zu jedem dieser Zeitpunkte nachgewiesen; bei der Aggregation zu Gesamtergebnissen sind diese Unterschiede zu berücksichtigen. In den Bruttozugang zum Wohnungsbestand sind außer dem (genehmigten oder gemeldeten) Neubau von Wohngebäuden noch die fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden (z.B. Hausmeisterwohnungen, Wohnungen in Büro- und Handelsgebäuden) und in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (saldierte Ab- und Zugänge durch Altbauerneuerung und Ausbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen) sowie die (Netto-)Zugänge aus »Umbuchungen« (z.B. Kasernen und Büros zu Wohnungen), einzubeziehen.<sup>3</sup>

### Steigendes Gewicht der mittelosteuropäischen Länder bei den Wohnungsfertigstellungen

Die Zahl der Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden hatte 1998 im Euroconstruct-Gebiet<sup>4</sup> nach den aktualisierten Angaben und Berechnungen mit fast 2,06 Mill. Wohneinheiten (= WE) einen Spitzenwert erreicht. Nach einem konjunkturellen Rückgang waren es 1999 nur noch knapp 1,94 Mill. WE. Eine Zwischenerholung ließ diesen Wert bis 2002 wieder auf 2 Mill. WE ansteigen. Anschließend ging und geht es erneut bergab, und für 2005 wird ein (vorläufiger) Tiefpunkt bei nur noch knapp 1,94 Mill. Wohnungen in

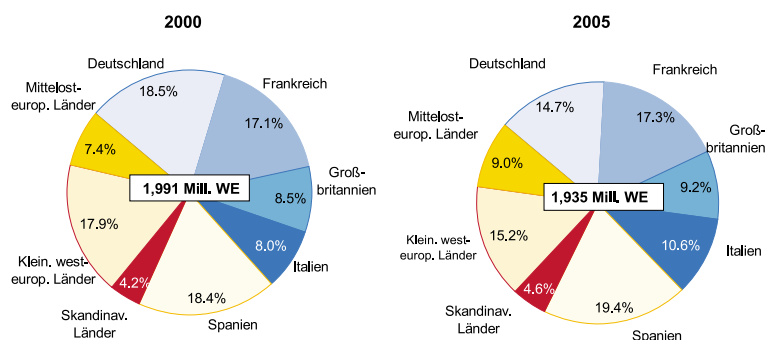
<sup>3</sup> In Italien haben die »sonstigen«, darunter auch die nicht genehmigten, Wohnungsfertigstellungen ein so großes Gewicht, dass ohne ihre Berücksichtigung ein völlig falsches Bild von Niveau und Entwicklung des Wohnungsneubaus sowie des Wohnungsbestandes und damit der Wohnungsversorgung entstünde (vgl. Länderbericht »Italien« in Euroconstruct 2002b). Derart fertiggestellte Wohnungen werden deshalb mittels Schätzungen einbezogen.

<sup>4</sup> Das allen Analysen und Prognosen und damit auch den Ausführungen in diesem Beitrag zugrunde liegende »Euroconstruct-Gebiet« umfasst ganz Westeuropa einschließlich den Nicht-EU-Staaten Norwegen und Schweiz, aber mit Ausnahme von Griechenland und einigen Kleinstaaten (insgesamt 15 Länder), sowie vier mittelosteuropäische Länder (»Visegrád-Staaten«; vgl. Tab. 1).

Trotz (gerade auch »statistisch«) fortbestehender Niveau- und Entwicklungsunterschiede zwischen West- und Mitteleuropa werden hier Gesamtergebnisse für das so abgegrenzte »Europa« präsentiert, es werden aber auch Zwischenadditionen zu den beiden großen Teilgebieten sowie einzelne Länder oder Ländergruppen angesprochen.

Abb. 1

### Regionalstruktur des Wohnungsneubaus<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 2000 und 2005<sup>c)</sup> nach Ländern/Ländergruppen



a) Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden: Anteilswerte in % (gerundet).

b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.

c) 2000: Istwerte; 2005: Ausblick (Frankreich jeweils geschätzt nach Baugenehmigungen/-beginnen).

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in Budapest: Juni 2003).

neuen Wohngebäuden erwartet (fast – 6% gegenüber dem Spitzenwert; vgl. unten).

Die Analyse des europäischen Wohnungsbaus anhand der Mengenvariablen »Fertigstellungen« nach einzelnen Ländern bzw. nach Ländergruppen ergibt für 2000 und 2005 folgende Aussagen zur Regionalstruktur (vgl. Abb. 1):

- Auf die »großen 5« westeuropäischen Länder, nämlich auf Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien, entfallen jeweils rund 70% der fertiggestellten Neubauwohnungen. Spanien und Frankreich werden 2005 die Spitze übernehmen (Anteil über 19 bzw. 17%). Deutschland (mit einem hohen Anteilsverlust) sowie Italien und Großbritannien (mit deutlichen bzw. leichten Anteilsgewinnen) folgen jeweils mit deutlichem Abstand.
- Nur einen vergleichsweise niedrigen Anteil erreichen in beiden Stichjahren die vier skandinavischen Länder (Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden) mit insgesamt rund 4 1/2% (zum Vergleich: der Bevölkerungsanteil liegt bei fast 5 1/2%), weil die Wohnungsversorgung dort bereits ein hohes Niveau erreicht hat und die Bevölkerung nicht oder nur wenig wächst.
- Fasst man die übrigen kleineren (sehr unterschiedlichen) westeuropäischen Staaten Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal und Schweiz zusammen, so erhält man für diese Ländergruppe einen von fast 18% auf wenig über 15% sinkenden Anteilswert, weil auch Belgien, Österreich und Portugal eine tiefe Wohnungsbaurezession durchlaufen.
- Der Beitrag der vier »Visegrád-Staaten« Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn zum mengenmäßigen Wohnungsneubau in Europa bleibt im Basisjahr 2000 (insbesondere in Relation zum Bevölkerungsanteil von rund 14 1/2%) mit etwa 7 1/2% noch deutlich zurück, diese Ländergruppe kann aber bis 2005 mit einem auf rund 9% steigenden Gewicht rechnen.

Zwar haben sich auch regionale Anteilsstrukturen kurzfristig als relativ stabil erwiesen, aber die zwischen 2000 und 2005 stark unterschiedlichen Entwicklungen in den 19 Euroconstruct-Ländern bringen doch erhebliche Bewegung in das »Kuchenbild« des mengenmäßigen Wohnungsneubaus in Europa. Neben dem Abfallen von Deutschland und der Gruppe der kleineren westeuropäischen Länder sticht dabei vor allem das Aufholen der Ländergruppe Ostmitteleuropa hervor (vgl. unten Tab. 1).

**Bis 2005 anhaltender Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Europa**

Nach den für die Euroconstruct-Konferenz in Budapest aktualisierten Prognosen der nationalen Partnerinstitute wird die Zahl der in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellten Wohnungen in Europa in den Jahren 2003 bis 2005 – wie bereits oben erwähnt – weiter zurückgehen. Gegenüber 1998 liegen die Wohnungsfertigstellungen 2005 voraussichtlich um 121 000 WE niedriger. Der anspruchsvolle, fast »magische« Schwellenwert von 2 Mill. Fertigstellungen wird wohl bis zum Ende des Prognosezeitraumes deutlich verfehlt (2005: knapp 1,94 Mill. WE).

Wegen den zeitlichen Verzögerungen gegenüber den Nachfrage- und Produktionsindikatoren muss davon ausgegan-

gen werden, dass der Tiefpunkt im Fertigstellungszyklus damit noch nicht erreicht ist. Obwohl die Wohnungsbaukonjunktur in einigen Ländern noch ganz gut läuft oder schon wieder angesprungen ist, bestehen beträchtlich große Risiken vor allem infolge der in einigen europäischen Ländern kräftig gestiegenen Wohnungspreise (vgl. Rußig 2003a). Selbst eine – allgemein erwartete – kräftigere gesamtwirtschaftliche Belebung wird sich erst mit Verzögerung auf die Nachfrage nach Wohnungen und Wohnungsbauleistungen auswirken. Solange die Erwartungen auf stabil niedrige Zinsen gerichtet sind, besteht für viele potentielle Investoren kein Anlass zum raschen Einsteigen auf den (Wohn-)Immobilienmärkten (die Erfahrung zeigt, dass gerade diese Erwartungen sehr leicht enttäuscht werden können).

Der Rückgang im Wohnungsneubau konzentriert sich auf Westeuropa, obwohl für dieses Teilgebiet gegenüber der München-Konferenz (Dezember 2002; vgl. Rußig 2003a) eine leichte Anhebung der Vorausschätzungswerte erfolgt ist (für 2005: rund 35 000 WE höher). Gegenüber dem »Spitzenjahr« 1998 dürften in den 15 westeuropäischen Ländern im »Ausblicksjahr« 2005 fast 165 000 oder rund 8 1/2% neue Wohnungen weniger fertiggestellt werden (vgl. Tab. 1). Der entscheidende Beitrag zu dieser negativen Entwicklung kommt von Deutschland (2005/1998: – 148 000 WE) und Spanien (– 54 000 WE); in weiteren sechs Ländern werden dann weniger Neubauwohnungen fertiggestellt als im

Vergleichsjahr. Demgegenüber erwarten Frankreich<sup>5</sup> (+ 54 000 WE) und Italien (+ 33 000 WE) sowie fünf weitere Länder ein höheres Niveau, was allerdings nur zu einem Teilausgleich reicht.

In den vier Ländern Mitteleuropas werden am Ende des betrachteten Zeitintervalls – trotz einer deutlichen Absenkung der Prognosen gegenüber der München-Konferenz für 2004 und 2005 – höhere Fertigstellungsergebnisse erwartet als 1998 (insgesamt + 43 000 WE). Beim Zuwachs können sich Ungarn (+ 20 000 WE) und Tschechien (+ 11 000 WE) klar vor Polen und Slowakei platzieren. Für das Gesamtgebiet reicht dies zwar nur zu einer Teilkompensation, aber immerhin kommt die Gruppe der MOE-Staaten damit ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung im Euroconstruct-Gebiet einen großen Schritt näher.

**Tab. 1**  
Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 1998 und 2003 bis 2005<sup>c)</sup>

	Absolutwerte				Veränderung <sup>d)</sup> 2005 gg. 1998
	1998	2003	2004	2005	
Belgien	47,4	39,6	37,2	37,0	- 10,4
Dänemark	18,4	20,0	20,5	21,0	2,6
Deutschland	432,2	247,0	257,0	284,0	-148,2
Finnland	29,8	28,0	29,5	30,0	0,2
Frankreich	280,4	351,0	341,0	334,0	53,6
Großbritannien	170,0	174,0	177,0	179,0	9,0
Irland	42,3	59,0	56,0	50,0	7,7
Italien <sup>e)</sup>	172,0	211,0	216,0	205,0	33,0
Niederlande	90,5	65,0	65,0	67,5	- 23,0
Norwegen	20,4	22,4	20,7	19,3	-1,1
Österreich	57,5	41,0	41,5	42,0	- 15,5
Portugal	90,0	87,0	80,0	73,0	- 17,0
Schweden	11,5	20,0	18,4	19,2	7,7
Schweiz	33,7	23,0	24,6	25,0	- 8,7
Spanien	429,0	430,0	400,0	375,0	- 54,0
Westeuropa (EC-15)	1925,1	1818,0	1784,4	1761,0	- 164,1
Polen	80,6	90,0	90,0	90,0	9,4
Slowakei	8,2	12,0	12,0	11,0	2,8
Tschechien	22,2	31,2	33,7	33,4	11,2
Ungarn	20,3	35,0	38,0	40,0	19,7
Mitteleuropa (EC-4)	131,3	168,2	173,7	174,4	43,1
Europa (EC-19)	2056,4	1986,2	1958,1	1935,4	- 121,0

<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen (in 1000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Frankreich geschätzt nach Baugenehmigungen/-beginn). – <sup>b)</sup> EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mitteleuropäische Länder. – <sup>c)</sup> 1998 Istwerte; 2003 und 2004: Prognose; 2005: Ausblick. – <sup>d)</sup> Absolute Veränderungen 2005 (Ausblick) gegenüber 1998 (Istwerte). – <sup>e)</sup> Einschließlich Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden und sonstige Fertigstellungen (nicht aufteilbar auf die Gebäudekategorien Eigenheime und Mehrfamiliengebäude).

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in Budapest, Juni 2003).

<sup>5</sup> Für Frankreich stehen aus den amtlichen Wohnungsbaustatistiken nur Daten zu den Genehmigungen und zu den Baubeginnen zur Verfügung; aus diesen Angaben werden hier Schätzwerte für die Fertigstellungen abgeleitet.

### **Gerade im Wohnungsneubau zieht Deutschland ganz Europa kräftig nach unten**

Auch nach der Einführung des Euro und der Angleichung der Zinssätze kann von einem konjunkturellen Gleichlauf des Wohnungsneubaus in Europa also keine Rede sein (vgl. ECB 2003). Die häufig durch »schwankende« staatliche Eingriffe – wie jetzt wieder in Deutschland – sowie durch »spekulatives« Verhalten von Investoren verstärkten Ungleichgewichte auf den Wohnungsbaumärkten werden vielmehr auch in Zukunft im (west-)europäischen Bausektor zu asynchronen Zyklen führen, weil Ausgangsniveaus und Einflussfaktoren sowie die auf letztere gerichteten Erwartungen weiterhin große Unterschiede aufweisen.

Besonders ungünstig entwickelt sich im Prognosezeitraum der Eigenheimbau. Dies liegt insbesondere an der sich fast wöchentlich verändernden Situation in Deutschland, wo zwar das »Steuervergünstigungsabbaugesetz« zum größten Teil im Bundesrat gescheitert ist, in den Entwurf für den Bundeshaushalt 2004 aber ein völliger Wegfall der Eigenheimzulage (mit Teilkompensationen) aufgenommen wurde; weitere gravierende Kürzungen bei einigen den Wohnungsbau betreffenden Subventionen und Steuervergünstigungen sind noch längst nicht vom Tisch. Das geplante (keineswegs schon beschlossene) Vorziehen der nächsten Stufe der Steuerreform wird zwar möglicherweise die verfügbaren Einkommen etwas stärker steigen lassen (vgl. Nierhaus et al. 2003) und auch den Arbeitsmarkt positiv beeinflussen (vgl. Statistisches Bundesamt 2003b); allenfalls mit erheblicher Verzögerung ist jedoch mit neuen Impulsen für den Wohnungsbau zu rechnen.

In Deutschland ist daher im Eigenheimbau, aber auch im Geschosswohnungsbau selbst dann mit einem Anhalten der Schwächephase zu rechnen, wenn man den Prognosen eine »mittlere Linie« der Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen zugrunde legt. Allein die Ankündigung der Kürzungsmaßnahmen hat schon gravierende Auswirkungen gehabt: Die Genehmigungen im Eigenheimbau sind im Dezember 2002 sprunghaft nach oben geschnellt; auch im Mai 2003 lagen sie noch um über 30% über dem Vorjahresniveau, ohne dass verlässlich abzuschätzen wäre, wie viel davon wann produktionswirksam wird und dann zu höheren Fertigstellungszahlen führt. Wenn die Diskussion um Kürzungsmaßnahmen im Herbst dieses Jahres neu entflammt, wird es voraussichtlich erneut zu Vorzieheffekten bei denjenigen potentiellen Bauherren kommen, die sich die günstigeren »alten« Regelungen sichern wollen; auch dann wird lange unklar bleiben, welche Auswirkungen dieses »atypische« Verhalten auf die Wohnungsbautätigkeit haben wird.

Die Wohnungsbautätigkeit und damit auch die Fertigstellungszahlen werden sich in Deutschland also nicht so bald deutlicher erholen. Bei den Ein- und Zweifamiliengebäuden

ging es vom Spitzenwert 1999 mit über 237 000 WE bis 2001 deutlich bergab (nur noch rund 173 000 WE); 2003 wird der Tiefpunkt (nach den inzwischen revidierten Prognosen des ifo Instituts) mit rund 170 000 WE nur dann schon erreicht, wenn einiges vom »Überhang« im Laufe des Jahres realisiert wird (2003 gegenüber 1999: – 28%). Selbst wenn es schon ab 2004 (wie hier unterstellt) zu einem leichten Wiederanstieg kommen sollte, ergibt sich für das Prognoseendjahr 2005 gegenüber 2000 ein um fast 25 000 WE niedrigeres Fertigstellungsergebnis.

Auch im Geschosswohnungsbau ist zunächst allenfalls mit einer Stabilisierung auf niedrigem Niveau zu rechnen, worauf auch die Genehmigungszahlen für Januar bis Mai 2003 gegenüber 2002 hindeuten. Der Wiederanstieg der Fertigstellungszahlen wird bei den Mehrfamiliengebäuden aber nur sehr verhalten ausfallen; 2005 dürfte das Niveau von 2000 noch um rund 40 000 WE unterschritten werden.

Bei den Wohnungsfertigstellungen insgesamt ist in Deutschland 2003 noch mit einem Anhalten der Schwächetendenz zu rechnen (rund 275 000 WE). Selbst unter günstigen Bedingungen wird das Fertigstellungsergebnis 2005 voraussichtlich um mehr als 80 000 WE unter dem 2000 erreichten Wert liegen. Für Europa bleibt Deutschland als der früher einmal auch bei den Fertigstellungen größte Wohnungsbaumarkt also weiterhin eine große Belastung.

### **Eigenheimbau: Massiver Einbruch in Westeuropa**

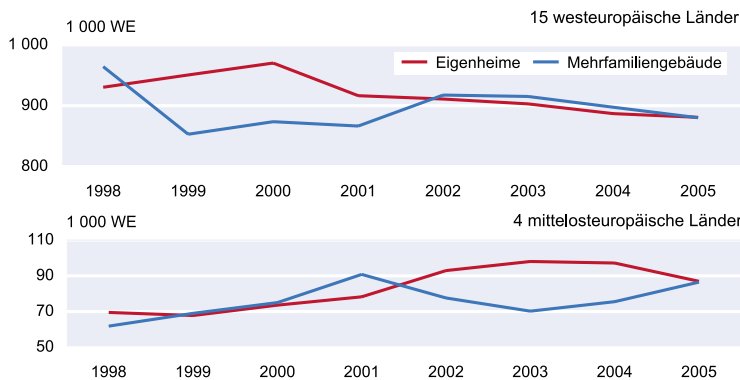
Auch in anderen westeuropäischen Ländern geht der Eigenheimbau im Beobachtungszeitraum anhaltend und ziemlich stark zurück; in etlichen Ländern wird der Tiefpunkt erst für 2004 oder sogar für 2005 erwartet (Belgien, Frankreich, Großbritannien, Irland, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweiz und Spanien); auch für Deutschland kann ein solches Szenario aus heutiger Sicht nicht als völlig unwahrscheinlich abgetan werden. Den Tiefpunkt überwinden werden bis 2003 Dänemark, Finnland, Italien, Niederlande und Schweden – also überwiegend Länder mit relativ geringem Gewicht.

Die Fertigstellungszahlen in dieser Gebäudekategorie sind 2005 außer in Deutschland voraussichtlich in allen westeuropäischen Ländern außer Dänemark, Finnland, Italien und Schweden wesentlich niedriger als 2000. Für ganz Westeuropa ergibt sich aus der Addition der Einzelangaben in diesem Zeitraum ein Einbruch um über 90 000 WE oder nahezu 10% (vgl. Abb. 2).

Anders als in früheren Wohnungsbauzyklen ist der vor allem von Privathaushalten zur Selbstnutzung betriebene Eigenheimbau jetzt also nicht mehr das stabilisierende Element der europäischen Wohnungsbautätigkeit. Es ist viel-



**Abb. 2**  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 1998 bis 2005<sup>c)</sup> nach Gebäudekategorien**



a) Fertiggestellte Wohnungen (1.000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Schätzwerte für Frankreich und Spanien).  
 b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.  
 c) Bis 2002: Istwerte; 2003 und 2004: Prognose; 2005: Ausblick.  
 Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in Budapest; Juni 2003).

mehr eine ausgeprägte Krise des Eigenheimbaus in Westeuropa zu konstatieren, die sich fortsetzen könnte, wenn sich die konjunkturelle Erholung weiter verzögert.

Mit einer Zunahme um über 13 000 WE im Zeitraum 2000 bis 2005 bildet Mittelosteuropa (und dort vor allem Polen) – trotz einer leichten Abschwächung zum Ende der Prognoseperiode – zwar ein beachtlich großes Gegengewicht (vgl. erneut Abb. 2). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Eigenheimen erreicht aber im ganzen Euroconstruct-Gebiet mit nur noch rund 0,97 Mill. WE einen neuen Tiefstwert (2005/2000: – 76 000 WE oder – 7,3%).

**Erst partielle Ansätze zu Tendenzumkehr im Geschosswohnungsbau**

Nach den aktualisierten Basisdaten und Vorausschätzungen ist 2002 im gesamten Euroconstruct-Gebiet mit 0,95 Mill. Wohnungen in neuen Mehrfamiliengebäuden der »Spitzenwert« von 1998 trotz einer leichten Zwischenerholung deutlich verfehlt worden. Ab 2003 wird der Geschosswohnungsbau wohl wieder zurückgehen und 2005 mit nur noch 0,97 Mill. WE einen Wert erreichen, der zwar über dem Tiefpunkt von 1999 (0,92 Mill. WE), aber doch weit unter dem Spitzenwert von 1998 (fast 1,03 Mill. WE) liegt.

Angesichts der Vielfalt der Einflussfaktoren sowie der abweichenden, stark national (oder sogar regional) geprägten politischen Entscheidungen und Verhaltensweisen der Akteure (private und institutionelle Investoren, Politiker, Mieter usw.) kann es nicht überraschen, dass die Wohnungsbauzyklen zwischen den europäischen Ländern auch im Geschosswohnungsbau zeitlich stark verschoben ablaufen. Zwar konzentriert sich der Rückgang auch in dieser Gebäudekategorie auf Westeuropa, aber die Entwicklungen in

den einzelnen Ländern klaffen hier noch stärker auseinander als im Eigenheimbau: Während vor allem Deutschland und Portugal im Zeitraum 2000 bis 2005 massive (weitere) Rückgänge realisiert bzw. zu erwarten haben, steigen die Fertigstellungszahlen insbesondere in Großbritannien deutlich an; sechs weitere westeuropäische Länder sind bei den »Gewinnern«, drei weitere bei den »Verlierern« einzuordnen. Fasst man die 15 Staaten zusammen, so ergibt sich bis zum Ende des Prognosezeitraums eine kontinuierliche Abwärtstendenz, die parallel zu der bei den Eigenheimen verläuft (vgl. nochmals Abb. 2).

Trotz des bis 2004 anhaltenden Rückgangs im stark dominierenden Polen nehmen die Fertigstellungen in Mittelosteuropa im Prognosezeitraum wieder etwas zu, nachdem der Einbruch bis 2003 anschließend dank der kräftigen Erholung in den anderen drei Ländern dieser Gruppe (absolut vor allem in Ungarn) nahezu ausgeglichen wird.

Noch 2000 entfielen im ganzen Euroconstruct-Gebiet auf den Geschosswohnungsbau deutlich weniger Fertigstellungen als auf den Eigenheimbau. 2001 hatten sich die Werte stark angenähert, weil der Eigenheimbau zurückgegangen ist, der Geschosswohnungsbau aber noch zulegen konnte. Diese Annäherung hat sich 2002 fortgesetzt und wird 2003 andauern. Am Ende der Prognoseperiode (2005) dürften in neuen Mehrfamiliengebäuden etwa gleichviel Wohnungen fertiggestellt werden wie in Ein- und Zweifamiliengebäuden. In der aktuellen Wohnungsbau-Rezession in Europa hält sich der Geschosswohnungsbau also wesentlich besser als der Eigenheimbau.

**Strukturkennziffern verdeutlichen große Heterogenität im europäischen Wohnungsbau**

Die bereits angesprochene Heterogenität der Wohnungsbaumärkte in Europa lässt sich anhand verschiedener Kennziffern aufzeigen: Zwischen den 19 in die Euroconstruct-Analysen einbezogenen europäischen Ländern variiert der Anteil der Neubaukategorien (Eigenheime und Mehrfamiliengebäude) an allen Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden beträchtlich. Dies hängt mit den unterschiedlichen Wohnpräferenzen, der Wirtschaftsstruktur (z.B. dem Anteil des Agrarsektors) und dem Einkommensniveau sowie mit der Besiedlungsdichte bzw. dem Verstärkerungsgrad und mit Klima und Topographie zusammen. Außerdem spielen der Grad der staatlichen Einflussnahme auf Wohnungsversorgung und Wohnungsbautätigkeit sowie der – entscheidend von den relativen Wohnkosten bestimmte – Anteil des selbstgenutzten Wohnraumes im Vergleich zum Wohnen zur

**Tab. 2**  
**Kennziffern für Wohnungsbau und Wohnungsversorgung in Europa<sup>a)</sup>**

	Eigenheim- anteil	Wohnungsbauintensität <sup>c)</sup>			Wohneigen- tumsquote
	2002 <sup>b)</sup>	1998	2005	2005/1998 <sup>d)</sup>	2002 <sup>e)</sup>
Belgien	60,1	4,6	3,6	-1,1	73,8
Dänemark	58,8	3,5	3,9	0,4	53,0
Deutschland	68,1	5,3	3,4	-1,8	41,5
Finnland	38,2	5,7	5,7	0,0	60,0
Frankreich	60,1	4,8	5,6	0,8	56,2
Großbritannien	74,0	2,9	2,9	0,1	69,7
Irland	79,0	11,4	12,4	0,9	83,0
Italien	24,5	3,0	3,5	0,5	71,5
Niederlande	74,4	5,7	4,1	-1,7	53,5
Norwegen	58,1	4,5	4,2	-0,3	85,5
Österreich	41,7	7,1	5,1	-2,0	56,6
Portugal	30,9	9,0	7,0	-2,0	76,3
Schweden	35,4	1,3	2,1	0,8	65,0
Schweiz	37,7	4,7	3,4	-1,4	36,3
Spanien	30,4	10,8	9,0	-1,8	86,0
Westeuropa (EC-15)	49,8	5,1	4,6	-0,5	kA
Polen	53,8	2,1	2,3	0,3	74,9
Slowakei	64,1	1,5	2,1	0,6	55,0
Tschechien	53,8	2,2	3,3	1,1	kA
Ungarn	53,0	2,0	4,0	2,0	92,0
Mittelosteuropa (EC-4)	54,5	2,0	2,7	0,7	kA
Europa (EC-19)	50,2	4,7	4,3	-0,4	kA

<sup>a)</sup> EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. –  
<sup>b)</sup> Anteil der fertiggestellten Eigenheime an den Wohnungsfertigstellungen insgesamt 2002 (Frankreich geschätzt nach Baugenehmigungen/-beginn; Aufteilung für Spanien: geschätzt nach Baubeginnen; Italien: nur neue Wohngebäude). –  
<sup>c)</sup> Fertiggestellte Wohnungen (Basisdaten: 1000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Schätzwerte für Frankreich) pro 1.000 Einwohner 1998 (Istwerte) und 2005 (Ausblick). –  
<sup>d)</sup> Veränderung der Wohnungsbauintensität 2005 (Ausblick) gegenüber 1998 (Istwerte). –  
<sup>e)</sup> Anteil der Privathaushalte, die in ihren eigenen Häusern bzw. Wohnungen wohnen, an allen Privathaushalten 2002 (Amtliche Werte oder Schätzwerte).

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in Budapest, Juni 2003).

Miete eine ausschlaggebende Rolle. Da diese Faktoren auch in Zukunft stark differierende Ausprägungen aufweisen werden, ist mit einer raschen Angleichung der Struktur des Wohnungsneubaus in Europa nicht zu rechnen.

Weit überdurchschnittlich hoch ist der Anteil des Eigenheimbaus (und dementsprechend niedrig der des Geschosswohnungsbaus) in Irland und Großbritannien sowie in den Niederlanden (2002: 79 bzw. 74 und 74<sup>1/2</sup>%); am anderen Ende der Skala liegen Italien (unter 25%) sowie Spanien und Portugal (rund 31 bzw. 30<sup>1/2</sup>%; vgl. Tab. 2).

Wie bei den verschiedenen Variablen zur wertmäßigen Erfassung der Bautätigkeit in Europa, so wird auch bei den Wohnungsfertigstellungen (und bei Wohnungsbestand und Wohnungsversorgung) die differenzierte Analyse von Niveaus und Entwicklungen durch die unterschiedliche Größe der 19 einbezogenen Länder erschwert. Die Absolutwerte sind allerdings für viele Nutzer der hier angesprochenen Basisdaten und Prognosen von unmittelbarer Planungsrelevanz. Manche Aussagen lassen sich jedoch erst dann ableiten, wenn man diese MengenvARIABLE (wie auch die Wertgrößen) auf die Einwohnerzahl bezieht, also die »einwohner-nor-

mierte« mengenmäßige Wohnungsbau-Intensität berechnet.<sup>6</sup>

Im gesamten Euroconstruct-Gebiet wurden 1998 pro 1000 Einwohner rund 4,7 Wohnungen, 2002 aber nur noch 4,4 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Im Ausblick auf 2005 sinkt der Kennziffernwert weiter auf lediglich 4,3 WE/1000 Einwohner (vgl. erneut Tab. 2). In Westeuropa streuen die Kennziffernwerte dann zwischen 12<sup>1/2</sup> Wohnungen in Irland und etwas über 2 Wohnungen pro 1000 Einwohner in Schweden; Deutschland wird weit unter den Durchschnittswert absinken und diesen wegen seines noch immer hohen Gewichts stark nach unten ziehen.

In den vier Länder Mittelosteuropas bleibt die Wohnungsbau-Intensität trotz des prognostizierten Anstiegs (2005 gegenüber 1998: + 0,7 WE/1000 E.) noch deutlich niedriger als in den 15 westeuropäischen Ländern, der Abstand dürfte aber wesentlich kleiner werden; die Spannweite der Kennziffernwerte wird sich bis 2005 aber merklich erhöhen.

Neu aufgenommen in das Standard-Berichtssystem von Euroconstruct wurden Informationen zur Wohneigentumsquote

(WEQ). Dabei ergaben sich noch erhebliche Probleme wegen der großen Unterschiede bei Datenlage und Berechnungen: Häufig wird (mangels geeigneter Statistiken) nicht nach dem »theoretisch« richtigen Konzept vorgegangen, also nicht der Anteil der Haushalte nachgewiesen, die in einer ihnen selbst gehörenden Wohnung leben; »ersatzweise« wird der Anteil an den Wohnungen ermittelt, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden. Wegen der abweichenden Definition und Erfassung von Haushalten bzw. Wohnungen müssen die Ergebnisse nicht (völlig) übereinstimmen.<sup>7</sup>

Innerhalb von Westeuropa streute die Wohneigentumsquote 2002 zwischen einerseits 36% in der Schweiz und

<sup>6</sup> Eine weitere Möglichkeit der »Normierung« des mengenmäßigen Wohnungsneubaus zur Eliminierung der Größenunterschiede der hier einbezogenen 19 europäischen Länder stellt die Berechnung der »Wohnungsbau-Koeffizienten« dar (fertiggestellte Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen).

<sup>7</sup> Eine nochmals andere Fragestellung zielt auf den Anteil der Eigentümer von (Wohn-)Immobilien an der Gesamtbevölkerung bzw. an den Privathaushalten. – Wegen der noch spürbaren Nachwirkungen der fundamentalen Unterschiede in der Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung scheinen die Angaben für die mittelosteuropäischen Länder noch wenig aussagekräftig und schwer vergleichbar; die in den Standardtabellen jetzt erstmals gemeldeten Werte werden deshalb zwar mit aufgeführt, die Analyse konzentriert sich aber auf Westeuropa.

41<sup>1</sup>/<sub>2</sub>% in Deutschland, andererseits 83% in Irland, 85<sup>1</sup>/<sub>2</sub>% in Norwegen und 86% in Spanien (vgl. nochmals Tab. 2). In der Mehrzahl der europäischen Länder sind 50 bis 60% der Privathaushalte selbstnutzende Wohnungseigentümer. Da es sich bei den Selbstnutzern um überdurchschnittlich große Haushalte handelt, liegt der Bevölkerungsanteil dieser Gruppe in allen Ländern noch höher, als es die auf die Haushalte abstellende Wohneigentumsquote signalisiert. In allen Ländern (außer in Ungarn) wird bis 2005 mit einem weiteren leichten Anstieg der Wohneigentumsquoten gerechnet.

### Fazit: Wohnungsbautätigkeit in Europa mit viel Schatten, aber auch etlichen Lichtblicken

Im vergangenen Jahr wurden in den 19 europäischen Ländern, die in der Euroconstruct-Gruppe zusammenarbeiten, nochmals fast 2 Mill. Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Ab 2003 und bis 2005 anhaltend wird ein Rückgang auf 1,94 Mill. Wohnungen erwartet, und es erscheint unsicher, ob damit bei dieser »nachhinkenden« MengenvARIABLE bereits der Tiefpunkt erreicht ist. Die Abwärtstendenz hält sowohl im Eigenheimbau als auch bei Mehrfamiliengebäuden weiter an. Die Entwicklung verläuft allerdings in den einzelnen Ländern stark unterschiedlich: Während es in Mitteleuropa weiter oder wieder aufwärts geht, setzt sich die Rezession im Wohnungsbau Westeuropas noch fort, obwohl auch hier einige Länder die Talsohle bereits verlassen haben. Die ausgeprägte Eigenheimkrise in diesem Teilgebiet erweist sich als überraschend hartnäckig.

Der Rückgang im europäischen Wohnungsneubau wird vor allem von Westeuropa verursacht; insbesondere Spanien, aber auch Frankreich, Irland und Portugal ziehen im Beobachtungszeitraum (zumindest zeitweilig bzw. insgesamt) kräftig nach unten. Demgegenüber dürfte ein allerdings nur moderater Wiederaufschwung in Dänemark und Finnland wesentlich früher einsetzen. In Mitteleuropa wird (bis auf Polen bis 2005) eine kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus erwartet; 2005 dürfte mit fast 175 000 WE ein neuer Rekordwert erreicht werden.

Von einem synchronen Verlauf der Wohnungsbauzyklen in Europa kann also trotz der »Euro-induzierten« Zinsangleichung keine Rede sein. Zusätzliche Risiken bestehen im Prognosezeitraum (und darüber hinaus), weil die relativ günstige Entwicklung des Wohnungsneubaus in einigen Ländern mit einem kräftigen Anstieg der Wohnungspreise einherging (v.a. in Großbritannien und Spanien). Diese Entwicklungen bergen die Gefahr, dass die »Spekulationsblase« demnächst platzt, was zu einem scharfen Einbruch im bislang stabilen Wohnungsneubau dieser Länder führen könnte.

In Europa wird jeweils grob die Hälfte der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden bzw. in Geschoss-

wohnbauten fertiggestellt. Während allerdings in den stark ausgeprägten früheren Wohnungsbauzyklen der Geschosswohnungsbau die weitaus stärkeren Ausschläge aufgewiesen hat, erwischt es diesmal den Eigenheimbau wesentlich stärker. Er verliert im Prognosezeitraum bis 2005 seine Funktion als stabilisierendes Element im Zyklus, so dass eine Krise im Eigenheimbau Europas zu konstatieren und ihr Anhalten zu befürchten ist.

Die Anteile des Eigenheimbaus am Wohnungsneubau streuen stark zwischen den hier einbezogenen 19 europäischen Ländern, und sie schwanken auch heftig im Zeitablauf: An der Spitze liegen (und bleiben trotz Rückgängen) Irland, Großbritannien und die Niederlande mit rund 75 bis fast 80%; am anderen Ende der Skala rangieren Italien, Spanien und Portugal mit etwa 25 bzw. um die 30%. Die Wohnungsbau-Intensität sinkt bis 2005 auf nur noch 4,3 WE pro 1000 Einwohner; 1998 lag diese Kennziffer bei 4,7 WE/1000 Einwohner. In Westeuropa streuen die Kennziffernwerte dann zwischen 12<sup>1</sup>/<sub>2</sub> WE/1000 E. in Irland und bloß 2 WE/1000 E. in Schweden. Die Spanne zwischen höchstem und niedrigstem Wert dürfte sich in den MOE-Staaten bis 2005 verdoppeln.

Große Unterschiede gibt es auch bei der Wohneigentumsquote mit Werten zwischen unter oder knapp über 40% (Schweiz und Deutschland) sowie über 80% (z.B. in Irland, Norwegen und Spanien sowie in Ungarn).

### Literatur

- ECB – European Central Bank (2003), *Structural Factors in the EU Housing Markets*, Frankfurt am Main.
- Euroconstruct (ed.: Build&ECON/Budapest, 2003a), *The Outlook for the European Construction Sector 2003-2005 – Summary Report, 55th Euroconstruct conference*, Budapest, June (nicht veröffentlicht).
- Euroconstruct (ed.: Build&ECON/Budapest, 2003b), *The Outlook for the European Construction Sector 2003-2005 – Country Report, 55th Euroconstruct conference*, Budapest, June (nicht veröffentlicht).
- FIEC – Fédération de l'Industrie Européenne de la Construction (2003), *Die Bautätigkeit in Europa*, Brüssel.
- Gluch, E. (2003), »ifo Architektenumfrage: Geschäftserwartungen nicht mehr ganz so skeptisch«, *ifo Schnelldienst* 56 (8), 48–49.
- Nierhaus, W., E. Hahn, O.-E. Kuntze, E. Langmantel, W. Meister und M. Meurers (2003), »ifo Konjunkturprognose 2003/2004: Erholung erst im nächsten Jahr«, *ifo Schnelldienst* 56 (13), 13–38.
- Rußig, V. (2003a), »Anhaltender Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Europa«, *ifo Schnelldienst* 56 (2), 11–19.
- Rußig, V. (2003b), »Baukonjunktur in Europa: Banges Warten auf den Aufschwung«, *ifo Schnelldienst* 56 (3), 11–22.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2003a), *Bevölkerung Deutschlands bis 2050*, Wiesbaden (Presseexemplar).
- Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2003b), *German Labour Market Trends*, Wiesbaden.