

Wohnungsneubau in Europa: Nach kurzer Erholung erneut leichter Rückgang

22

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2004

Volker Rußig

Die Wohnungsbautätigkeit in Europa durchläuft schon seit einigen Jahren – abzulesen etwa an der Entwicklung des (Neu-)Bauvolumens oder der Fertigstellungswerte – eine ungewöhnlich hartnäckige Schwächephase. Doch bereits 2003 und mit einer weiteren Verstärkung im laufenden Jahr ist – bei recht unterschiedlichen Konjunkturverläufen in den einzelnen Ländern – eine leichte Erholung eingetreten. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden dürfte 2004 auf über 2,2 Mill. Wohneinheiten ansteigen (fast + 8% gegenüber dem letzten Tiefpunkt 2001). Dabei handelt es sich allerdings lediglich um eine von unterschiedlichen Faktoren ausgelöste »Scheinblüte«: Bereits für 2005 wird im Eigenheimbau ein so starker Rückgang der Fertigstellungszahlen prognostiziert, dass der nochmalige leichte Anstieg im Geschosswohnungsbau zur Kompensation nicht ganz ausreicht. Im Ausblick auf 2006 wird für beide Gebäudekategorien lediglich von Stagnation auf niedrigeren Niveaus ausgegangen.

Für die mengenmäßige Entwicklung im Wohnungsbau, der mit Abstand größten Bausparte in den meisten der in der Euroconstruct-Gruppe¹ zusammengeschlossenen europäischen Länder, sind dies in aller Kürze die wichtigsten Ergebnisse der 57. Euroconstruct-Konferenz², die am 10. und 11. Juni 2004 in Stockholm stattgefunden hat. In diesem Beitrag wird schwerpunktmäßig auf die (zukünftige) Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen eingegangen; in einem weiteren Bericht werden die aktualisierten Prognosen des wertmäßigen Bauvolumens mit Differenzierung nach Bausparten und Bauleistungskategorien vorgestellt.

Wohnungsfertigstellungen in Europa: Ausgeprägte Entwicklungsunterschiede und zunehmende Spreizung ...

Auch Jahre nach dem Zusammenschluss der meisten der im Euroconstruct-Netzwerk zusammenarbeitenden 19 europäischen Länder³ zu einem gemeinsamen Markt bestehen weiterhin gewichtige Niveauunterschiede und gravierende Entwicklungsdiskrepanzen bei der (quantitativen und qualitativen) Wohnungsverorgung sowie beim Woh-

nungs(neu)bauvolumen und bei den Wohnungsfertigstellungen. Die einzelnen Länder befinden sich derzeit und im mittelfristigen Prognosezeitraum (bis 2005/06) an unterschiedlichen Positionen im (Wohnungs-)Bauzyklus.

Durch die Einführung der Gemeinschaftswährung Euro in der Mehrzahl dieser Länder hat sich bislang – trotz der raschen Konvergenz der langfristigen (Hypotheken-)Zinsen – keine bzw. keine leicht identifizierbare Annäherung der konjunkturellen Entwicklungen ergeben. Das Gegenteil scheint eher der Fall zu sein: Die Streubreite bei Niveau und Entwicklung

¹ 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 4 mittelosteuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden »nachrichtlich« einbezogen. Mit der Parallelorganisation »Asiaconstruct« bestehen enge Kooperationsbeziehungen. An wechselnden Orten in Europa veranstaltete 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 an der Universität München ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes.

Die 58. Euroconstruct-Konferenz findet am 2. Dezember 2004 in Paris statt. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen entweder im Internet informieren (www.ifo.de oder www.euroconstruct.org) oder direkt an das ifo Institut wenden.

² Die Einzelergebnisse der 57. Euroconstruct-Konferenz mit detaillierten Erläuterungen und Begründungen zu den (Länder- bzw. Europa-)Prognosen können den umfangreichen Tagungsunterlagen entnommen werden. Außer den in diesem Beitrag behandelten Wohnungsfertigstellungen sind darin auch Angaben zu den drei großen Baubereichen Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau und Tiefbau (jeweils Neubau und Altbauerneuerung) und zum aggregierten europäischen Bauvolumen sowie die 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.

³ Das Euroconstruct-Netzwerk umfasst die »alten« EU-Länder ohne Griechenland und Luxemburg und die Nicht-EU-Länder Norwegen und Schweiz (insgesamt 15 westeuropäische Staaten) sowie vier mittelosteuropäische (»neue« EU-)Länder (vgl. die Länderliste in Tab. 2).

im Bausektor hat sich in den letzten Jahren im Euroconstruct-Gebiet vergrößert; im Wohnungsneubau wird die Spreizung im Prognosezeitraum voraussichtlich weiter zunehmen. Dies deutet darauf hin, dass die übrigen Determinanten, also insbesondere die verfügbaren Einkommen, Beschäftigung und Arbeitslosenquoten, die (relativen) Preise, die diversen staatlichen Förderprogramme sowie die *Erwartungen* über deren zukünftige Entwicklung einen klar dominierenden Einfluss haben und behalten werden.

Auch wenn sich kein einheitlicher europäischer Wohnungsbauzyklus herausgebildet hat, bleibt die Gesamtbetrachtung Europas für die überwiegende Mehrzahl der längst europaweit agierenden Unternehmen der Bauzulieferbranchen (Baumaterialien und -geräte; Baumaschinen und -fahrzeuge) sowie für die Finanzierungsinstitutionen von spezifischem Interesse. Im Baugewerbe selbst gilt dies nur für die relativ kleine Gruppe übernational agierender Großkonzerne und spezialisierter Mittelständler, wohingegen die überwiegende Zahl der meist kleinen und mittelgroßen Bauunternehmen nur in einem eng begrenzten Einzugsbereich ihrer Heimatländer agiert.

... sowie leichte Zwischenerholung durch Sondereffekte in einigen Ländern

Aus der Aggregation der Vergangenheitsdaten und Prognosen für die *Wohnungsfertigstellungen* in den 19 europäischen Ländern ergibt sich bereits für 2003 gegenüber dem Tiefpunkt 2001 ein spürbarer Anstieg auf über 2,18 Mill. Wohneinheiten (= WE; etwa + 6 1/2%). Der Anstieg wird sich im laufenden Jahr voraussichtlich fortsetzen (rund 2,21 Mill. WE, d.h. etwas mehr als + 1%), aber schon 2005 dürfte die Gesamtzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen in diesem »Europa« wieder deutlich zurückgehen; im Ausblick auf 2006 wird lediglich von einer Stabilisierung auf dem erneut reduzierten, aber klar über dem Wert für 2001 liegenden Niveau ausgegangen.

Diese Gesamtbetrachtung verdeckt die – oben betonten – Entwicklungsunterschiede zwischen den einbezogenen Ländern. Eine auf der Basis der Einzelergebnisse für die jüngste Vergangenheit und den mittelfristigen Prognosezeitraum (bis 2006) durchgeführte Analyse mit Indexwerten (Basis 2000 = 100) ermöglicht die Zuordnung der 19 Euroconstruct-Länder zu 7, nach der Entwicklungsdynamik gebildeten Kategorien (vgl. Tab. 1). Für die beiden großen Ländergruppen bzw. für das gesamte Euroconstruct-Gebiet lassen sich daraus folgende Aussagen ableiten:

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 2000 bis 2006^{c)}
Gruppierung der Länder nach Entwicklungsverläufen

| Typisierung der Entwicklungsverläufe | Länder |
|--|--|
| • (fast) permanenter, sehr kräftiger Anstieg | • Schweden; Ungarn |
| • stetiger, aber nur flacher Anstieg | • Großbritannien |
| • Stagnation nach kräftigem Anstieg | • Dänemark; Tschechien |
| • scharfer Einbruch oder Rückgang nach kräftigem Anstieg | • Irland; Polen; Italien, Spanien |
| • »Mittelfeld« mit schwach ausgeprägter Auf- oder Abwärtstendenz | • Belgien, Frankreich, Norwegen |
| • ausgeprägte oder leichte Erholung nach spürbaren Rückgängen | • Niederlande, Finnland; Slowakei; Schweiz |
| • Stagnation (mit Zwischenerholung) nach extrem starkem Einbruch | • Österreich, Deutschland, Portugal |

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{c)} Bis 2002: Istwerte; 2003: vorläufige Werte; 2004 und 2005: Prognose; 2006: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct / ifo Institut (Konferenz in Stockholm: Juni 2004).

- In *Westeuropa* stagniert die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden bis 2006 auf dem bereits in den Vorjahren abgesunkenen Niveau. »Ausreißer« nach oben sind Schweden (von sehr niedrigen Basiswerten ausgehend) und abgeschwächt Dänemark sowie bis 2004 Irland; nach unten fällt gegenüber dem Durchschnitt außer Portugal (bis 2005 nahezu Halbierung gegenüber 2000) und Österreich auch das »gewichtige« Deutschland deutlich zurück. Während Großbritannien eine Fortsetzung der stetigen Aufwärtsentwicklung erwarten kann, werden für Irland nach einem überaus kräftigen Wohnungsbauboom mit stark ausgeprägten Überhitzungserscheinungen (vgl. Rady und Rußig 2004 sowie Rußig und Scharmanski 2004) ab 2005 massive Einbrüche vorausgeschätzt.
- Kräftige Schwankungen kennzeichnen die Entwicklung in *Mittelosteuropa*, wofür allerdings fast ausschließlich Polen als das (auch) beim Wohnungsneubau mit Abstand größte der hier einbezogenen vier Länder verantwortlich ist: Auf einen steilen Anstieg bis 2003 folgt dort ein abrupter Rückgang (fast – 45% bis 2005). Andererseits steigen die Wohnungsfertigstellungen in Ungarn bis 2006 auf »rekordverdächtige« 175 Indexpunkte, und auch in Tschechien und in der Slowakei werden ziemlich »erratische« Sprünge bzw. Ausschläge verzeichnet bzw. prognostiziert.
- Für das gesamte *Euroconstruct-Gebiet* ergibt sich bei der Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen bis 2006 nicht nur keine Annäherung der Konjunkturverläufe im Wohnungsneubau, vielmehr driften die Indexkurven in diesem relativ kurzen Zeitraum noch weiter auseinander.

Hinzu kommt, dass die Auf- oder Abwärtsentwicklungen auf ganz unterschiedlich hohen Niveaus ansetzen. Dies wird

deutlicher erkennbar, wenn man die enormen Größenunterschiede zwischen den 19 Ländern dadurch eliminiert, dass die Zahl der Einwohner bzw. Haushalte oder der vorhandene Wohnungsbestand (vgl. unten) als »Normierungsgrößen« verwendet werden.

Deutliche Erholung im Geschosswohnungsbau, ...

Die Differenzierung der Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten ergibt – naturgemäß – zusätzliche Abweichungen und eine noch stärkere Spreizung der Entwicklungen – im Euroconstruct-Gebiet insgesamt bzw. in den beiden großen Teilgebieten, vor allem aber zwischen den einbezogenen 19 europäischen Ländern.

Anders als in früheren Entwicklungsphasen und Konjunkturzyklen ist derzeit in Europa der *Geschosswohnungsbau* das stabilisierende Element, obwohl auch hier ausgeprägte Unterschiede fortbestehen bzw. sich sogar verstärken (vgl. Tab. 2):

- In *Westeuropa* folgte nach dem (relativen) Tiefpunkt 2001 mit wenig über 0,9 Mill. WE ein recht kräftiger Anstieg

(bereits 2003: fast 1 Mill. WE), der sich bis 2004 fortsetzen dürfte (auf über 1 Mill. WE = + 13% gegenüber 2001); danach gehen die Fertigstellungen in neuen Mehrfamiliengebäuden wieder etwas zurück (fast – 3% bis 2006). Im Vergleich zu 2003, dem Basisjahr mit – teilweise noch vorläufigen – Istwerten, wird die Zahl der hinzukommenden neuen Geschosswohnungen 2006 nur in Irland, Italien, Portugal und Spanien niedriger sein, für die übrigen Länder – also auch für Deutschland – werden in dieser Gebäudekategorie steigende Fertigstellungszahlen prognostiziert.

- In den *mittelosteuropäischen Ländern* erreichte der Geschosswohnungsbau 2001 einen Spitzenwert (über 90 000 WE), aber bis 2004 andauernd ist ein scharfer Einbruch eingetreten bzw. zu erwarten (fast – 29%), der allein von der abrupten Richtungsänderung in Polen verursacht wird. Im Zuge der anschließenden Erholung dürfte bereits 2006 ein neues Rekordergebnis erreicht werden (+ 45% gegenüber 2004).
- Trotz des erneuten Anstiegs in den MOE-Staaten wurde 2001 im gesamten *Euroconstruct-Gebiet* bei den Fertigstellungen in neuen Mehrfamiliengebäuden ein Tiefpunkt erreicht (nur knapp über 1 Mill. WE). Der Wiederanstieg in beiden Teilgebieten führt bis 2005 auf über 1,1 Mill. WE (mehr als + 10% gegenüber 2001). Im Ausblick auf 2006 wird nur eine ganz leichte Abschwächung erwartet.

Tab. 2

Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 2003 und 2006^{c)} nach Gebäudearten^{d)} und Ländern/Ländergruppen

| | Geschosswohnungen (1 000 WE) | | Eigenheime (1 000 WE) | |
|------------------------|---------------------------------|--------|--------------------------|-------|
| | 2003 | 2006 | 2003 | 2006 |
| Belgien | 20,6 | 23,1 | 21,6 | 21,5 |
| Dänemark | 9,2 | 9,5 | 13,3 | 14,0 |
| Deutschland | 70,9 | 104,0 | 165,1 | 170,0 |
| Finnland | 17,5 | 17,5 | 11,1 | 13,0 |
| Frankreich | 109,0 | 111,0 | 189,0 | 182,0 |
| Großbritannien | 53,9 | 70,0 | 120,1 | 130,0 |
| Irland | 15,1 | 13,9 | 53,7 | 49,1 |
| Italien | 165,0 | 148,0 | 50,0 | 51,0 |
| Niederlande | 16,4 | 17,5 | 43,2 | 52,5 |
| Norwegen | 10,3 | 10,4 | 12,8 | 12,8 |
| Österreich | 24,5 | 23,5 | 17,0 | 16,5 |
| Portugal | 44,7 | 42,7 | 22,0 | 19,6 |
| Schweden | 12,0 | 14,0 | 8,0 | 10,0 |
| Schweiz | 19,7 | 20,4 | 10,1 | 10,2 |
| Spanien | 410,0 | 380,0 | 170,0 | 150,0 |
| Westeuropa (EC-15) | 998,8 | 1005,5 | 907,0 | 902,2 |
| Polen | 44,7 | 50,0 | 117,9 | 50,0 |
| Slowakei | 6,4 | 6,3 | 7,6 | 7,7 |
| Tschechien | 13,2 | 17,0 | 14,4 | 16,5 |
| Ungarn | 14,0 | 20,0 | 21,5 | 18,0 |
| Mittelosteuropa (EC-4) | 78,3 | 93,3 | 161,4 | 92,2 |
| Europa (EC-19) | 1077,1 | 1098,8 | 1068,4 | 994,4 |

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{c)} 2003: vorläufige Ist-Werte; 2006: Prognose/Ausblick. – ^{d)} Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden sowie in Ein- und Zweifamiliengebäuden.

Quelle: Euroconstruct / ifo Institut (Konferenz in Stockholm: Juni 2004).

Der Geschosswohnungsbau wird in Europa weiterhin sehr stark von institutionellen Anlegern sowie (mit abnehmender Tendenz in vielen Ländern) durch direkte und indirekte staatliche Eingriffe bestimmt. Bei den institutionellen Anlegern dominieren als Investitionsmotiv neben steuerlichen Aspekten die (Erwartungen bezüglich der) Renditen aus Mieteinnahmen und die Wertsteigerungen. Inwieweit der in einigen westeuropäischen Ländern langfristig zu erwartende Rückgang der Bevölkerungszahlen (aber nicht oder doch längst nicht so schnell auch der Zahl der Privathaushalte) sich schon heute oder in den nächsten Jahren in einer Zurückhaltung von potentiellen Investoren niederschlagen wird, ist nur schwer zu bestimmen – noch scheinen Einflussfaktoren mit kürzerem Zeithorizont zu dominieren.

Bei den Privathaushalten könnte beim Bau oder Erwerb von Etagen- bzw. Eigentumswohnungen derzeit auch die anhaltende Arbeitsplatz- und Einkommensunsicherheit und ein hieraus gespeistes Vorsichtsmotiv eine ausschlaggebende Rolle spielen: Der finanzielle Aufwand für ein Ei-

genheim erscheint vielfach als zu hoch und zu riskant. Das insbesondere in Deutschland früher sehr beliebte »Rentenhaus« ist offensichtlich etwas aus der Mode gekommen, weil Aufwand und Mühen als zu große Belastung empfunden werden.

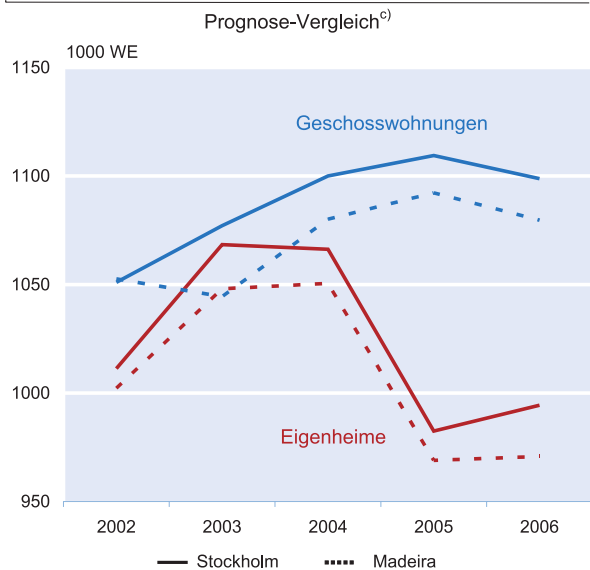
... aber ziemlich scharfer Einbruch im Eigenheimbau

Über die Dekaden hinweg hatte der *Eigenheimbau* in den meisten Ländern Europas eine weit geringere Volatilität aufzuweisen als der Geschosswohnungsbau. Derzeit ist allerdings für diese Gebäudekategorie eine ausgeprägte, sich noch weiter »hinziehende« Schwächephase zu konstatieren:

- Selbst mit dem weiteren Rückgang auf wenig über 0,9 Mill. WE wurde 2003 in *Westeuropa* der Tiefpunkt noch nicht erreicht (Rückgang gegenüber 2000: über 7%). Nach einer Zwischenerholung 2004 (z.B. in Deutschland wegen einer »Scheinblüte« infolge vorgezogener Genehmigungen zur Sicherung der vollen Eigenheimzulage nach altem Recht, aber auch in Großbritannien, den Niederlanden und Schweden) folgt 2005 ein erneuter Rückgang auf unter 0,9 Mill. WE und danach lediglich eine Stabilisierung auf einem minimal höheren Niveau. Beim Vergleich der Werte im Ausblick auf 2006 mit denen für das Basisjahr 2003 (vgl. erneut Tab. 2) ergeben sich für Frankreich, Irland, Portugal und Spanien niedrigere Werte, die von den teilweise signifikant höheren Fertigstellungszahlen in Deutschland, Finnland, Großbritannien, den Niederlanden und Schweden nicht ganz ausgeglichen werden.
- Die *MOE-Staaten* hatten in dieser Gebäudekategorie 2003 einen sprunghaften Anstieg auf über 160 000 WE zu verzeichnen (weit über + 70% gegenüber dem Vorjahr). Auch diese Entwicklung wurde von Polen ausgelöst, wo es anschließend wieder steil nach unten gehen dürfte. Weil auch in Ungarn und in der Slowakei (zeitweilig) rückläufige Werte erwartet werden, bröckelt der Eigenheimbau in diesem Teilgebiet bis 2005/06 wieder ab, er bleibt aber weitaus größer als im Jahr 2000.
- In *Europa* (Euroconstruct-Gebiet) dürfte der 2003 erreichte Spitzenwert im laufenden Jahr annähernd gehalten werden, aber für 2005 wird ein massiver Einbruch vorausgeschätzt (fast – 8%), der im Ausblick auf 2006 zwar etwas abgefangen, bei weitem aber nicht kompensiert werden dürfte.

Ein Vergleich der Fertigstellungsprognosen der letzten Euroconstruct-Konferenzen in Funchal/Madeira (November 2003; vgl. Rußig 2004b) und in Stockholm (Juni 2004) zeigt, dass die aggregierten Konjunkturverläufe für die Wohnungsfertigstellungen in Europa bzw. im Euroconstruct-

**Abb. 1
Fertigstellung von Eigenheimen und Geschosswohnungen^{a)}
in Europa^{b)} 2002 bis 2006**



a) Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden.
 b) Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mitteleuropäische Länder.
 c) Gegenüberstellung der Angaben und Prognosen der Euroconstruct-Konferenzen in Funchal/Madeira (Nov. 2003) und Stockholm (Juni 2004).

Quelle: Euroconstruct / ifo Institut.

Gebiet jetzt nicht prinzipiell anders eingeschätzt werden (vgl. Abb. 1). Allerdings erfolgten sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Eigenheimbau (jeweils ausgelöst von Westeuropa) leichte Anhebungen sowohl der Ex-post-Werte (wegen Korrekturen in bzw. Abweichungen zu den erst jetzt verfügbaren amtlichen Werten) als auch der Prognosewerte. Im Ausblick auf 2006 wird die Abflachung beim Geschosswohnungsbau bestätigt, die Erholung im Eigenheimbau jedoch als merklich kräftiger eingeschätzt.

Wohnungsbau-Koeffizient: Indikator für die Qualität der Wohnungsversorgung ...

Die in das Euroconstruct-Netzwerk einbezogenen Länder weisen enorme Größenunterschiede auf (z.B. bei der Einwohnerzahl zwischen Irland und Deutschland fast um den Faktor 22). Für alle am Baugeschehen in Europa interessierten Unternehmen, Verbände und Behörden sind die *Absolutniveaus* der Bautätigkeit durchaus relevante Variable, weil sie Aufschluss geben über die Marktgrößen und das Absatzpotential. Für viele Fragestellungen wird dadurch aber die vergleichende Betrachtung erschwert, weshalb Normierungen z.B. mit der Einwohnerzahl (Berechnung von Bauleistungs-Intensitäten; vgl. Rußig 2004a) oder mit den Bauwerks- bzw. Wohnungsbeständen (Berechnung von Bauleistungskoeffizienten) angezeigt erscheinen.

Der *Wohnungsbestand* vergrößert sich in den Euroconstruct-Ländern jährlich um rund 1/2 bis 1%. Einen Ausreißer nach oben stellen dabei Spanien sowie (weit schwächer) Finnland dar, wohingegen für Tschechien ein viel niedrigerer Anstieg ermittelt wurde bzw. erwartet wird. Unter Berücksichtigung von Zweit- und Ferienwohnungen lassen sich aus diesen Angaben einigermaßen fundierte Aussagen zu den für die »Normalversorgung« der Bevölkerung zur Verfügung stehenden Wohnungen ableiten, und man erhält einen ersten groben Indikator für die Qualität der *Wohnungsversorgung* eines Landes (Zielvorgabe: pro Haushalt eine Wohnung). Der Wohnungsbestand sollte mit der Bevölkerungs- oder Haushaltsentwicklung mindestens Schritt halten; bestehende Defizite sollten möglichst rasch ausgeglichen werden.

Bezieht man die Zahl der pro Jahr *fertiggestellten Wohnungen* auf 1 000 Einheiten des Wohnungsbestandes (= mengenmäßiger *Wohnungsbau-Koeffizient*⁴), so ergeben sich Werte, die nicht nur bei der Veränderung der Wohnungsversorgung den Vergleich zwischen den 19 Euroconstruct-Ländern erleichtern, sondern auch Aussagen über Umfang und Tempo der Erneuerung und Modernisierung des Wohnungsbestandes erlauben.

... sowie für die Erneuerung und Modernisierung des Wohnungsbestandes

Hierzu wird folgende stark vereinfachende Überschlagerrechnung verwendet: Unter der Annahme, dass ein Wohngebäude (Eigenheim oder Mehrfamiliengebäude) eine Lebens- und Nutzungsdauer von genau 100 Jahren hat, müssen pro Jahr im Umfang von 1% des Wohnungsbestandes neue oder zusätzliche Wohnungen hinzukommen, um den Abgang auszugleichen und ein Schrumpfen des Wohnungsbestandes zu verhindern.⁵

⁴ Die Berechnung von Zeitreihen der *mengenmäßigen Wohnungsbau-Koeffizienten* wird im Euroconstruct-Gebiet dadurch erschwert, dass für einige Länder zum Wohnungsbestand gar keine Angaben (Irland) oder nur Werte für Einzeljahre bzw. nicht für alle Jahre (Italien, Spanien; Tschechien) vorliegen. Während man sich für letztere Fälle mit Schätzungen behelfen kann, musste Irland aus den nachfolgenden Berechnungen und Darstellungen ausgeklammert werden, weil der dort besonders rasante Strukturwandel – gerade auch auf den Wohnungsmärkten – eigene Schätzungen höchst problematisch erscheinen lässt. Es ist zu vermuten, dass Irland beim Wohnungsbau-Koeffizienten (wie auch bei der Wohnungsbau-Intensität; vgl. Rußig 2004b und 2003) seit einigen Jahren und im Prognosezeitraum ganz oben einzuordnen wäre. Leider lassen sich entsprechend definierte *wertmäßige Wohnungsbau-Koeffizienten* für Europa bzw. für die 19 Euroconstruct-Länder nicht berechnen, weil keine konsistenten Daten zum Wert des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

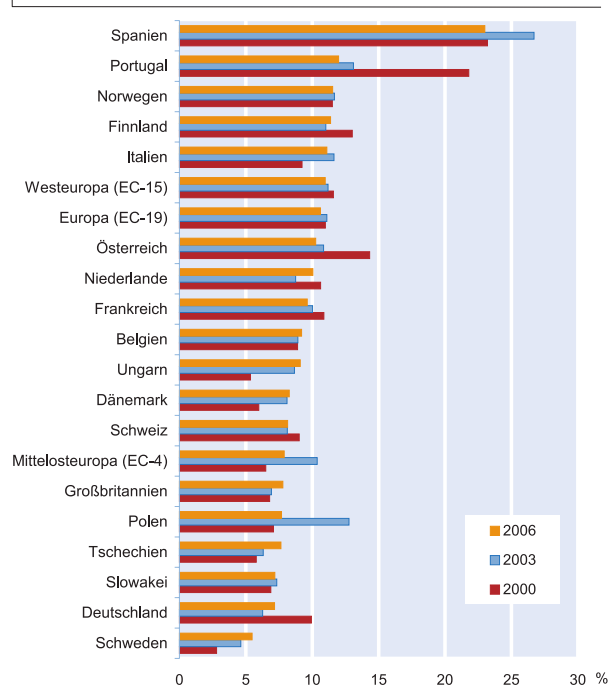
⁵ Der Wohnungsbestand vergrößert und erneuert sich auch durch Baumaßnahmen im und am Wohnungsbestand (Substanzerhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen), wobei durch Um-, An- und Ausbauten auch zusätzliche Wohneinheiten hinzukommen können. Zum Wohnungsbestand zählen außerdem auch Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie Wohnheime. Indem hier nur auf die fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden abgestellt und mit einer einheitlichen fixen Lebens- bzw. Nutzungsdauer operiert wird, erfolgt eine sehr starke Vereinfachung der in der Realität hochkomplexen Zusammenhänge.

Der hier berechnete Wohnungsbau-Koeffizient hat also einen klaren Schwellenwert bei 10 WE/1 000 Bestandswohnungen, der über einen längeren Zeitraum hinweg (im Durchschnitt) erreicht oder übertroffen werden sollte, wenn ein Rückgang und/oder ein rasches Altern des Wohnungsbestandes verhindert werden sollen.

Während der Wohnungsbestand eine ziemlich stabile, im Zeitablauf zwar nur relativ schwach, dafür aber stetig steigende Größe ist, weisen die Wohnungsfertigstellungen, speziell im Neubau, starke Schwankungen auf. Durch die große Volatilität des Wohnungsneubaus kommt auch »Bewegung« in die länderspezifischen Wohnungsbau-Koeffizienten, die deshalb nicht isoliert für Einzeljahre ermittelt und analysiert werden sollten.

Berechnet man die Wohnungsbau-Koeffizienten für 18 der 19 Euroconstruct-Länder (ohne Irland, vgl. Fußnote 4), so ergibt sich ein ziemlich überraschendes Ergebnis (vgl. Abb. 2): In 7 der 15 westeuropäischen Länder und in allen 4 mittelosteuropäischen Ländern wird der Indikatorwert im Prognoseendjahr 2006 voraussichtlich unter 10 WE/1 000 Bestandswohnungen liegen, in der überwiegenden Zahl der Fälle gilt dies auch für die Vergleichsjahre 2003 und 2000.

Abb. 2
Wohnungsbau-Koeffizient^{a)} in Europa^{b)} 2000, 2003, 2006^{c)}



a) Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden pro 1000 Bestandswohnungen (für Einzeljahre / einzelne Länder geschätzt).
b) Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder; ohne Irland.
c) 2000 und 2003: Istwerte (tw. vorläufig); 2006: Prognose/Ausblick.

Quelle: Euroconstruct / ifo Institut (Konferenz in Stockholm: Juni 2004).

Am Ende der Skala rangieren Schweden und – nach den kräftigen Rückgängen seit Ende der 1990er Jahre – Deutschland sowie außer drei der vier MOE-Länder auch Großbritannien (und dies schon seit vielen Jahren). Spitzenwerte erreichen demgegenüber vor allem Spanien sowie mit Abstand Portugal (mit starken Schwankungen). Außer Norwegen, Finnland und Italien liegen 2006 auch Österreich und die Niederlande über dem Schwellenwert von 10 WE/1 000 Bestandswohnungen, Frankreich und Belgien bleiben nur ganz knapp darunter.

Diese Ergebnisse bedürfen der weiteren Überprüfung und Ergänzung; vor vorschnellen Interpretationen sollte man sich hüten. Immerhin ergibt sich aber aus einer bereits vor einigen Jahren erstellten Studie (vgl. BIPE und ifo Institut 1999 sowie Rußig 1999), dass Großbritannien gegen Ende des vergangenen Jahrzehnts wohl tatsächlich einen Wohnungsbestand mit relativ hohem Durchschnittsalter aufzuweisen hatte, wohingegen der Wohnungsbestand in Spanien deutlich jünger war.

Es könnte aber auch sein, dass die Erneuerung des Wohnungsbestandes in vielen Ländern inzwischen nicht mehr (so sehr) durch Neubau, sondern durch umfangreiche Bestandsmaßnahmen (Modernisierung und zusätzliche Wohnungen in vorhandenen Gebäuden) erfolgt. Eine beschleunigte Zunahme des Wohnungsbestandes hat in vielen westeuropäischen Ländern wegen der bereits erreichten hohen Niveaus, aber auch wegen der (erwarteten) verhalteneren Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nicht mehr oberste Priorität. Von *Sättigung der Wohnungsmärkte* kann aber generell (noch) nicht die Rede sein: In allen 19 Euroconstruct-Ländern steigt der Wohnungsbestand weiter an.

Fazit: Nach kurzer »Scheinblüte« sinken die Wohnungsfertigstellungen in Europa fast auf das Bestandserhaltungs-Niveau

Nach lange anhaltendem Rückgang haben sich bei der Determinantenkonstellation für den Wohnungsneubau und die *Wohnungsfertigstellungen* in Europa am aktuellen Rand deutliche Veränderungen ergeben: Durch unterschiedliche Sondereffekte (z.B. in Deutschland infolge von Vorzieheffekten wegen der mehrfach angekündigten und inzwischen beschlossenen Kürzung der Eigenheimzulage) kommt es bis 2004 zu einem recht kräftigen Anstieg der Fertigstellungszahlen, der allerdings rasch wieder von Rückschlägen abgelöst werden dürfte. Obwohl sich die konjunkturelle Aufwärtsentwicklung nicht nur in Deutschland, sondern generell in Westeuropa beschleunigen wird (vgl. Flaig et al. 2004), dominieren im Wohnungsneubau anschließend und fast bis zum Ende der Prognoseperiode wieder die dämpfenden Einflüsse.

Der Bruttozugang zum Wohnungsbestand durch Neubautätigkeit erreicht im Euroconstruct-Gebiet 2004 voraussichtlich etwas mehr als 2,2 Mill. Wohneinheiten; er geht zwar im nächsten Jahr schon wieder zurück, bleibt aber bis 2006 größer als beim letzten Tiefpunkt (gegenüber 2001: fast + 4^{1/2}%).

Anders als in den Abschwungsphasen früherer Konjunkturzyklen hat der *Eigenheimbau* derzeit eine ungünstigere Entwicklung aufzuweisen als der Geschosswohnungsbau: Nach einer durch Sondereffekte ausgelösten »Scheinblüte« sinken die Fertigstellungszahlen in Ein- und Zweifamiliengebäuden 2005 wieder unter die 1-Millionen-Marke und dabei in Westeuropa sogar unter den letzten Tiefpunkt (2002).

Im *Geschosswohnungsbau* dürften bis 2005 voraussichtlich jeweils mehr Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt werden als im Vorjahr (Anstieg auf über 1,1 Mill. WE), wobei der leichte Rückgang in Westeuropa von höheren Werten in den vier MOE-Staaten mehr als ausgeglichen wird. Im Ausblick auf 2006 wird allerdings erwartet, dass dieses höhere Fertigstellungsniveau nicht ganz gehalten werden kann.

Beim *Wohnungsbau-Koeffizienten* (fertiggestellte Neubauwohnungen pro 1 000 Bestandswohnungen) gibt es einen klar definierten Schwellenwert: »Normale« Lebens- und Nutzungsdauer der Wohngebäude unterstellt, signalisieren Indikatorwerte über 10 WE/1 000 Bestandswohnungen einen vollen Ausgleich der Wohnungsabgänge und damit eine angemessene rasche Erneuerung und Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Viele Länder des Euroconstruct-Gebietes bleiben (und dies teilweise schon seit einer Reihe von Jahren) weit hinter diesem Schwellenwert zurück. Dieser Tatbestand muss nur dann nicht Anlass für Überprüfungen und Gegenmaßnahmen sein, wenn die Versorgungsziele bereits erreicht sind und die Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestandes in ausreichendem Umfang über Baumaßnahmen im und am Wohnungsbestand erfolgt.

Trotz der in vielen westeuropäischen Ländern verlangsamten Zunahme der Bevölkerung kann von *Bedarfssättigung* auf den Wohnungsmärkten in Europa (noch) keine Rede sein. Das Trendniveau dürfte im Wohnungsneubau noch einige Zeit weitgehend stabil bleiben. Die Wohnungsfertigstellungen werden mit anziehender Konjunktur auch in Westeuropa wieder höhere Werte erreichen, als dies – von Zwischenerholungen abgesehen – in den letzten Jahren der Fall gewesen ist.

Literatur

- BIPE und ifo Institut (Hrsg., 1999), *Der Gebäudebestand in Europa: Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Spanien*. Deutsche Ausgabe der »EUROPARC«-Gemeinschaftsstudie der Euroconstruct-Partnerinstitute in den fünf großen westeuropäischen Ländern, Boulogne-Billancourt und München (nicht veröffentlicht).
- Euroconstruct (ed.: Prognoscentret, Stockholm, 2004a), *Forecasts for the European Construction Sector 2004 to 2006 – Summary Report of the 57th Euroconstruct Conference*, Stockholm, June 2004.
- Euroconstruct (ed.: Prognoscentret, Stockholm, 2004b), *Forecasts for the European Construction Sector 2004 to 2006 – Country Report of the 57th Euroconstruct Conference*, Stockholm, June 2004.
- Flaig, G., W. Nierhaus, O.-E. Kuntze, A. Gebauer, S. Henzel, O. Hülsewig, A. Kaltschütz, E. Langmantel, W. Meister, M. Ruschinski, B. Schimpfermann und T. Wollmershäuser (2004), »ifo Konjunkturprognose 2004/2005: Konjunktur gewinnt an Fahrt«, *ifo Schnelldienst* 57(12), 10–36.
- Rady, S. und V. Rußig (2004), *Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes – Mikroökonomische Grundlagen und makroökonomische Auswirkungen*; ifo Forschungsberichte Bd. 23, ifo Institut, München (erscheint in Kürze).
- Rußig, V. und A. Scharmanski (2004), »Wohnimmobilienpreise in Europa: Anhaltende Aufwärtstendenz mit ausgeprägten Entwicklungsunterschieden«, *ifo Schnelldienst* 57(11), 30–36.
- Rußig, V. (2004a), »Vorsichtig aufkeimender Optimismus in Europas Bauwirtschaft«, *ifo Schnelldienst* 57(6), 38–45.
- Rußig, V. (2004b), »Bis 2006 erneut leichter Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Europa«, *ifo Schnelldienst* 57(5), 35–41.
- Rußig, V. (2003), »Wohnungsfertigstellungen in Europa bis 2005: Weiter anhaltende Abwärtstendenz«, *ifo Schnelldienst* 56(15), 15–21.
- Rußig, V. (1999), Gebäudebestand in Westeuropa: Fast 17 Mrd. m² Wohn- und Nutzfläche; *ifo Schnelldienst* 52(12), 13–19.