

Stabile Aufwärtstendenz im europäischen Geschosswohnungsbau

36

Weitere Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2005

Volker Rußig

Bereits seit Jahren zeigt der Eigenheimbau in Europa ungewöhnlich deutliche Schwächeerscheinungen; der leichte Rückgang der Fertigstellungszahlen in dieser Gebäudekategorie wird nach den aktualisierten Euroconstruct-Prognosen bis 2007 anhalten. Demgegenüber steigt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden fast bis zum Ende der Prognoseperiode weiter an. Die Zahl der Fertigstellungen entwickelt sich in den 19 einbezogenen west- und mitteleuropäischen Euroconstruct-Ländern in beiden Gebäudekategorien hochgradig unterschiedlich – von einer engeren Synchronisierung der Wohnungsbauzyklen in Europa kann auch nach diesem Indikator (noch) keine Rede sein.

In wertmäßiger Betrachtung reicht die anhaltend kräftige Ausweitung des Geschosswohnungsbaus allerdings nicht aus, um die 2003 einsetzende leichte Erholung des Wohnungsneubaus zu stabilisieren und nachhaltig werden zu lassen; für 2006 und im Ausblick auf 2007 ist vielmehr mit einer leichten Abschwächung zu rechnen. Der Wohnungsbau (Neubau und Altbauerneuerung) als mit Abstand größter Bausparte wirkt nach den Ergebnissen der 59. Euroconstruct-Konferenz weiterhin als Bremse für die Erholung des Bausektors und für den gesamtwirtschaftlichen Aufschwung in Europa.

Weiter rückläufiger Neubauanteil am europäischen Wohnungsbauvolumen

Nach den für die diesjährige Euroconstruct-Sommerkonferenz¹ aktualisierten und auf das neue Basisjahr 2004 umgestellten Angaben der 19 in diesem Netzwerk zusammengeschlossenen Partnerinstitute erreichte das aggregierte Wohnungsbauvolumen (breite Abgrenzung einschließlich Bestandsmaßnahmen, aber ohne Mehrwertsteuer) im Euroconstruct-Gebiet im vergangenen Jahr fast 557 Mrd. € (vgl. Euroconstruct 2005a). Mit einem Anteil von fast 47% am gesamten Bauvolumen (Westeuropa knapp 48%, Mitteleuropa nur etwas über 26%; vgl. Rußig

2005a) ist der Wohnungsbau vor dem Nichtwohnhochbau und dem Tiefbau die mit Abstand größte der drei Bausparten.

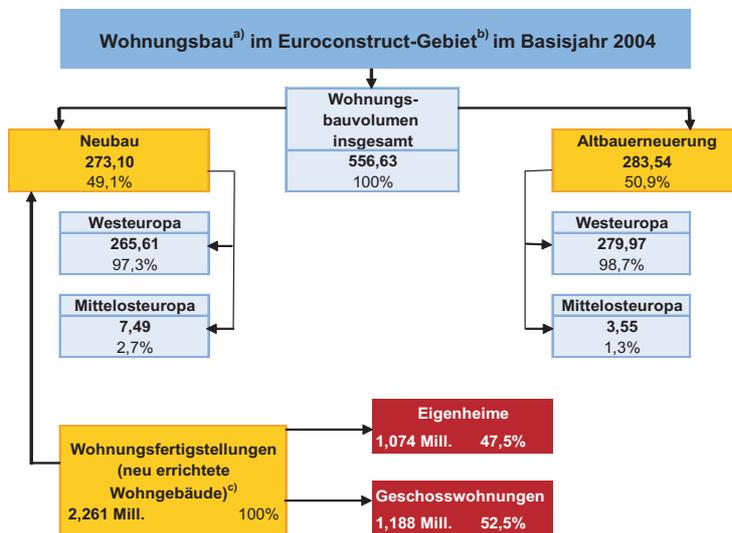
Bereits seit einigen Jahren ist der Anteil der *Altbauerneuerung*, also sämtlicher von Unternehmen ausgeführter Baumaßnahmen und sonstigen Leistungen im und am Wohnungsbestand, im Euroconstruct-Gebiet über die 50%-Marke geklettert (2004: fast 51%; vgl. Abb. 1). Auf die vier mitteleuropäischen Länder Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn entfielen nicht einmal 1½% dieser bestandserhaltenden Bauleistungen; die 15 westeuropäischen Länder behalten also ihre klare Dominanz (vgl. Euroconstruct 2005b).²

Die extrem niedrigen Absolut- bzw. Anteilswerte für die vier MOE-Staaten bei den statistisch erfassten Bestandsmaßnahmen sind bestimmt durch das viel niedrigere Einkommensniveau und – daraus abgeleitet – die geringeren Ansprüche an die *Qualität der Wohnungen*

¹ Im Forschungs- und Beratungsnetzwerk „Euroconstruct“ arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie aus 4 mitteleuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden fallweise „nachrichtlich“ einbezogen oder in Spezialstudien behandelt. Mit der Parallelorganisation „Asiaconstruct“ bestehen enge Kooperationsbeziehungen. An wechselnden Orten in Europa veranstaltete Halbjahres-Konferenzen bilden den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten; außerdem werden Einzelstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes. Die 60. Euroconstruct-Konferenz findet am 28. und 29. November 2005 in Barcelona statt. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen entweder demnächst im Internet informieren (www.euroconstruct.org oder www.ifo.de) oder direkt an das ifo Institut wenden.

² Diese und die weiteren Angaben in diesem Beitrag stützen sich auf die beiden Tagungsbände (Country Report und Summary Report) der 59. Euroconstruct-Konferenz sowie auf die nicht veröffentlichten Konferenz-Präsentationen zu den drei Bausparten und zum gesamten Bauvolumen im Euroconstruct-Gebiet. Die beiden Tagungsbände (in englischer Sprache) enthalten sämtliche Einzelergebnisse dieser Konferenz mit detaillierten Erläuterungen und Begründungen sowie standardisierten Tabellen zu den (Länder- bzw. Europa-) Prognosen; sie können beim ifo Institut bezogen werden (Konditionen auf Anfrage).

Abb. 1
Umfang und Struktur des Wohnungs(neu)baus in Europa 2004



^{a)} Breite Abgrenzung des Wohnungsbauvolumens: Neubau plus investive und nicht werterhöhende Bestandsmaßnahmen; ohne Umsatzsteuer; Absolutwerte in Preisen von 2004 (Mrd. Euro).
^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.
^{c)} Fertiggestellte Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden (Ein- und Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude).

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Cardiff/UK, Juni 2005).

(Wohnfläche und Ausstattung); es könnte aber auch eine Rolle spielen, dass ein wesentlich größerer Teil der (Substanz-)Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in *Eigenregie* oder als Nachbarschaftshilfe bzw. generell nicht »über den Markt« durchgeführt und deshalb dort (wie z.B. auch in Deutschland) nicht in das Wohnungsbauvolumen einbezogen wird.

Im *Neubauvolumen* werden die Leistungen der baugewerblichen Unternehmen (Rohbau und Ausbau) und des Verarbeitenden Gewerbes (z.B. Holzbau; Garten- und Landschaftsbau), aber auch des Dienstleistungssektors (z.B. Architekten und Ingenieure; Baufinanzierung; staatliche Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden) sowie Eigenleistungen bei der Errichtung neuer Eigenheime und Mehrfamiliengebäude zusammengefasst. Im Basisjahr 2004 wurden hierfür im Euroconstruct-Gebiet nach einem kräftigen Anstieg (fast + 5 1/2%) etwas mehr als 273 Mrd. € aufgewandt. Beim Wohnungsneubau erreichen die vier MOE-Staaten zwar ein etwas größeres Gewicht (fast 3%) als bei der Altbauerneuerung, aber auch hier wird der Bevölkerungsanteil (2004: rund 14,2% der Einwohner des Euroconstruct-Gebietes) bei weitem verfehlt.

Bei den *Wohnungsfertigstellungen* handelt es sich um einen in Politik und Öffentlichkeit, aber

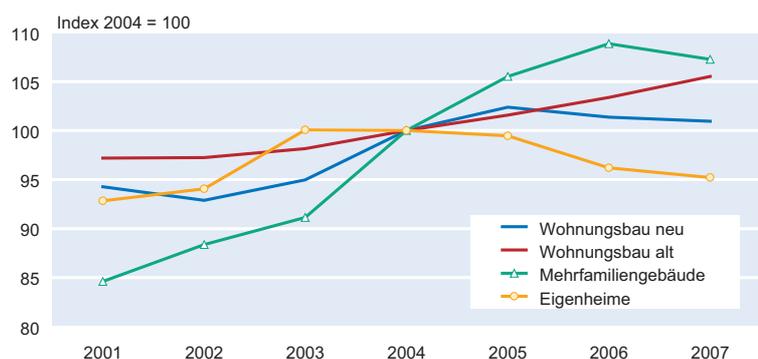
auch von den Unternehmen sämtlicher beteiligter Wirtschaftszweige viel beachteten, wegen des zwischen Genehmigung bzw. Baubeginn und Bauabnahme verstreichenden Zeitaufwands aber nachlaufenden Indikator der *Wohnungsbaukonjunktur*. Diese Zeitspanne beträgt bei Ein- und Zweifamiliengebäuden in der Regel ungefähr ein Jahr; sie streut im Geschosswohnungsbau national und regional sowie je nach Objektgröße sehr viel stärker (Durchschnittswert für Deutschland: rund eineinhalb bis zwei Jahre).

In *Eigenheimen* wurden 2004 im Euroconstruct-Gebiet mit über 1,07 Mill. Wohneinheiten fast genauso viele Wohnungen als fertiggestellt gemeldet wie im Vorjahr. Bei den *Mehrfamiliengebäuden* wurde dagegen ein kräftiger Zuwachs um fast 10% auf nahezu 1,19 Mill. Wohneinheiten erreicht (vgl. erneut Abb. 1). Der Anteil des Geschosswohnungsbaus an allen Neubaufertigstellungen hat sich dadurch weiter auf rund 52 1/2% erhöht.

Erneut schrumpfendes Neubauvolumen wegen anhaltender Schwäche im Eigenheimbau

Im so abgegrenzten »Europa« wurden 2001 in neuen *Mehrfamiliengebäuden* nur wenig über 1 Mill. Wohnungen fertiggestellt. Der zeitweilig ziemlich kräftige Anstieg setzt sich voraussichtlich noch bis 2006 fort (fast 1,3 Mill. WE), im Ausblick auf 2007 wird jedoch ein moderater Rückgang erwartet. Der Index mit der Basis 2004 = 100, der 2001 lediglich 85 Indexpunkte (= IP) erreicht hatte, steigt bis 2006 auf nahezu 109 IP und fällt dann nur leicht auf über 107 IP (vgl. Abb. 2).

Abb. 2
Wert- und mengenmäßiger Wohnungs(neu)bau^{a)} in Europa^{b)} 2001 bis 2007^{c)}



^{a)} Wohnungsbauvolumen: Neubau plus investive und nicht werterhöhende Bestandsmaßnahmen (Basiswerte ohne Umsatzsteuer, in Preisen von 2004) sowie fertiggestellte Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden (Ein- und Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude).

^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.

^{c)} Bis 2003: Istwerte; 2004: Schätzwerte; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Cardiff/UK, Juni 2005).

Mit der gleichen Basis 2004 = 100 entspricht der Fertigstellungswert von knapp unter 1 Mill. Wohneinheiten in neuen *Ein- und Zweifamiliengebäuden* für 2001 etwa 93 IP. Nach einem leichten Anstieg bis 2003 auf fast 1,1 Mill. WE (= rund 100 IP) gehen die Fertigstellungszahlen in dieser Gebäudekategorie voraussichtlich bis zum Ende der Prognoseperiode wieder zurück (2007: nur noch 95 IP).

Der Zusammenhang zwischen den Neubau-Fertigstellungen und dem Neubauvolumen ist nicht nur durch die Zeitverschiebung zwischen den erbrachten Bau- und sonstigen Leistungen sowie der Endabnahme »gestört«, es müssen außerdem strukturelle Verschiebungen beachtet werden: Die *Gesamtkosten* pro Wohneinheit (ohne Grundstückskosten) sind – bei leichten Schwankungen im Zeitablauf und großen Divergenzen zwischen den einbezogenen europäischen Ländern – bei Eigenheimen wesentlich größer als im Geschosswohnungsbau. Bei allen Zeitreihenbetrachtungen von wert- und mengenmäßigen Indikatoren des Wohnungsneubaus in Europa sind diese Besonderheiten und die schwankenden Ländergewichte zu berücksichtigen.

Im Euroconstruct-Gebiet wurde das gesamte *Neubauvolumen* im Wohnungssektor nach einer deutlichen Schrumpfung (bis 2002 auf knapp 93 IP bei 2004 = 100) wieder etwas ausgeweitet. Der Anstieg hält wohl im laufenden Jahr noch an (nach den nochmals leicht angehobenen Vorausschätzungen bis auf rund 102^{1/2} IP), aber ab 2006 muss bereits wieder mit sinkenden Werten gerechnet werden (2007 nur noch rund knapp 101 IP), weil dann der beschleunigte Rückgang bei den Eigenheimen die Impulse vom Geschosswohnungsbau überkompensieren dürfte.

Die *Altbauerneuerung* (= sämtliche »unternehmerischen« Baumaßnahmen im Bestand an Wohngebäuden; vgl. Rußig 2005a), die in diese auf den europäischen Wohnungsneubau fokussierende Darstellung »nachrichtlich« mit aufgenommen wurde, ist demgegenüber durch eine ziemlich stetige Ausweitung gekennzeichnet. Zwischen 2001 und 2005 verläuft die Indexkurve wesentlich flacher (vgl. erneut Abb. 2), der viel volatilere Neubau konnte bzw. kann also zeitweilig leichte Anteilsgewinne verbuchen; danach werden die Bestandsmaßnahmen in dieser Bauparte aber wieder stärker zunehmen.

Vielfältige Determinanten mit stimulierenden oder dämpfenden Wirkungen

Die Entwicklung im *europäischen Wohnungsneubau* mit seinen räumlich und sachlich zu differenzierenden Teilmärkten wird von einer Vielzahl unterschiedlich wirkender Einflussfaktoren mit national bzw. regional stark divergierenden Merkmalsausprägungen bestimmt; außerdem schwanken die Gewichte dieser Determinanten im Zeitablauf bzw. in den Kon-

junkturphasen. Diese Unterschiede sind ursächlich für die *breite Streuung* der Entwicklungen bei den *Wohnungsfertigstellungen* im Euroconstruct-Gebiet, die sich voraussichtlich auch in der Prognoseperiode einstellen wird.

Aufbauend auf der für die Euroconstruct-Sommerkonferenz 2005 von A. Bjerre (CIFS – Kopenhagen/DK) vorgenommenen Zusammenstellung der wichtigsten Einflussfaktoren des Wohnungs(neu)baus in Europa wurde eine erweiterte Übersicht erstellt, deren Untergliederung sich stärker an den vier großen Determinantengruppen Demographie (Einwohner und Haushalte; Bedarf an Wohnraum), *Kaufkraft* (Einkommen und Beschäftigung; Vermögen), Preise für Bauleistungen, Kredite (Zinsen) und Wohnungen bzw. Wohnungsnutzungen (Mieten oder Wohnkosten) sowie direkte und indirekte *staatliche Interventionen* orientiert (vgl. Tab. 1). Auf die Wiedergabe von länderspezifischen Ausprägungen und Details wurde dabei verzichtet (vgl. Euroconstruct 2005b).

Sowohl bei den stützenden oder stimulierenden als auch bei den tendenziell dämpfend oder kontraktiv wirkenden Einflüssen auf die (Wohnungs-)Bautätigkeit bestehen derzeit (wie eigentlich immer) eine Reihe von *Risiken*, die bei der Umsetzung dieser Annahmen in quantifizierte Vorausschätzungen im Auge behalten werden müssen (vgl. Rußig 2005b). Häufig kommt es entscheidend auf die *Erwartungen* der (potentiellen) Investoren bezüglich der zukünftigen Determinantenkonstellation an, weshalb manche der Einflussfaktoren sowohl mit positiven als auch mit negativen Wirkungen aufgeführt werden.

Auf viele Faktoren und deren (erwartete) Veränderungen reagiert der Wohnungsneubau mit zeitlichen *Verzögerungen*, weil es jeweils um Entscheidungen über hohe Investitionsbeträge bei unsicheren Renditen geht, bei denen zudem »verschrobene« Entscheidungswege und lange Bindungsfristen für das eingesetzte Kapital zu berücksichtigen sind. Hieraus und aus den divergierenden Gewichten resultieren letztlich die stärkere Volatilität des Wohnungsneubaus und die unterschiedlichen Positionen der einzelnen Länder (und Regionen) im *Wohnungsbauzyklus* sowie die auch in relativ kurzen Prognoseperioden stark divergierenden Entwicklungen.

Unterschiedlich sind Ausgangslage und Perspektiven in den 19 Euroconstruct-Ländern bzw. in Europa derzeit insbesondere bei der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Beschäftigungsstand und Arbeitslosigkeit; Niveau und Anstieg der verfügbaren Einkommen), bei Höhe und absehbarer Veränderung der *Wohnimmobilienpreise* (Gefahr des Platzens der »Immobilienpreisblase«; vgl. Rußig und Dorffmeister 2005) sowie anhaltend bei den steuerlichen Vergünstigungen, speziell für selbstgenutztes Wohneigentum (vgl. Osterkamp 2005). In einigen Ländern des Euroconstruct-Gebietes, in denen bislang noch die Wirkung der stark gestiegenen und weiter steigenden Wohnimmobilienpreise als stimulierendes

Tab. 1
Determinanten des Wohnungsneubaus in Europa im Prognosezeitraum bis 2007

Stützend oder stimulierend	Dämpfend oder kontraktiv
wirkende Einflussfaktoren	
<ul style="list-style-type: none"> • Weiter steigende Haushaltzahlen trotz langfristig schrumpfender Bevölkerung bei hoher Einwanderung sowie zunehmender (physischer und sozialer) Binnenmobilität mit größerem Flächenanspruch • Kräftiges Wirtschaftswachstum und rasch steigende Einkommen bei hohem Beschäftigungsstand und zunehmenden Vermögensübertragungen • Erwarteter Anstieg der (Hypotheken-)Zinsen (bei Festzinsvereinbarungen) • Hohe und anhaltend steigende Wohnungspreise und Antizipation weiterer Preissteigerungen als »selbststützender Boom« mit unsicherer Hoffnung auf »soft-landing« • Andauernd geringe Baupreissteigerungen mit Verhandlungsmacht für niedrige Baukosten • Ergiebige Steuer- und sonstige Subventionen für den Wohnungsbau mit angestrebter Erhöhung der Wohneigentumsquote bei drohenden Kürzungen (z.B. Eigenheimzulage in Deutschland) • Nachfrage nach Zweitwohnungen (Stadt- und Ferienwohnungen, vermehrt auch im Ausland) • Portfoliumschichtungen nationaler und internationaler Kapitalanleger 	<ul style="list-style-type: none"> • Erwartung längerfristig schrumpfender Bevölkerung mit zunehmendem Durchschnittsalter und sinkendem Anteil der 25- bis 30-Jährigen bei guter Durchschnittsversorgung mit Wohnraum • Verunsicherung durch externe Risiken für störungsfreies Wirtschaftswachstum (Terroranschläge; Ölpreis) bei anhaltend hoher Sockelarbeitslosigkeit • Stabil niedrige, aber mittelfristig steigende (Hypotheken-)Zinsen (bei variablen Zinssätzen) • Gefahr des Umkippens der Preiserwartungen bzw. des »Platzens« der Immobilienpreisblase mit der Konsequenz sinkender Vermögenswerte (auch als Sicherheiten) bei geringen Mietsteigerungen • Persistente hohe Boden- bzw. Baulandpreise mit »Schwellenfunktion« für Wohneigentum • In Teilbereichen bereits vollzogene oder beschlossene Subventionskürzungen oder -verlagerungen (z.B. im Sozialwohnungsbau zu Bestandsmaßnahmen) • Hartnäckig hohe und in Teilgebieten noch steigende Leerstandsdaten • Druck auf Vermögenswerte bzw. -zuwächse durch Umschichtung großer Wohnungsbestände

Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts nach Euroconstruct (Konferenz in Cardiff/UK, Juni 2005).

Investitionsmotiv dominiert (insbesondere in Großbritannien, Irland und Spanien), zeichnen sich bei dieser Variablen deutliche Veränderungen ab, die Hoffnung auf ein »soft landing« bleibt aber (noch) vorherrschend.

Ob überhaupt und wie stark sich die langfristig in vielen der Euroconstruct-Länder erwartete Schrumpfung der *Bevölkerung* und (zeitverzögert) der Haushaltzahlen schon heute dämpfend auf die Neubautätigkeit auswirkt, lässt sich nur schwer beurteilen: Langfristige rationale Renditekalküle (Zeithorizont 20 bis 30 Jahre) können erfahrungsgemäß auf kurze und mittlere Sicht von *Wertsteigerungserwartungen* oder einer »Trittbrettfahrer-Mentalität« sowie von sinkenden *Alternativrenditen* überlagert und in den Hintergrund geschoben werden.

Zunächst noch Zunahme der Fertigstellungszahlen im Euroconstruct-Gebiet

Die Prognosen der einzelnen Partner-Institute des Euroconstruct-Netzwerks³ für den wert- und mengenmäßigen *Wohnungsneubau* basieren auf den nationalen Ausprägungen dieser Determinantenkonstellationen und auf weiteren Besonderheiten der jeweiligen (zusätzlich auch regional zu differenzierenden) Märkte für Wohnungsbauleistungen. Für die

Wohnungsfertigstellungen ergibt sich aus der Aggregation der Einzelmeldungen zu den beiden Gebäudekategorien für 2004 ein Basiswert von etwas über 2,26 Mill. fertiggestellten Wohneinheiten im so abgegrenzten »Europa«. Seit dem Tiefpunkt im Jahre 2001 (nur geringfügig mehr als 2 Mill. WE) sind die Fertigstellungszahlen im Euroconstruct-Gebiet ziemlich stetig angestiegen (2004/2001: + 13%; vgl. Rußig 2004).

Bis 2006 wird mit einer weiteren, allerdings stark verlangsamten Zunahme der gesamten *Fertigstellungszahlen* in Europa gerechnet (auf fast 2,33 Mill. WE; vgl. Tab. 2; vgl. Rußig 2004), weil der Rückgang im Eigenheimbau vom Anstieg im Geschosswohnungsbau noch überkompensiert wird. Mit der leichten Abschwächung auch bei den in neuen Mehrfamiliengebäuden fertiggestellten Wohnungen geht

³ Das Euroconstruct-Gebiet umfasst derzeit außer den Ländern der »alten« Europäischen Union – ohne Griechenland und Luxemburg – auch die Nicht-EU-Länder Norwegen und Schweiz (insgesamt 15 westeuropäische Staaten) sowie 4 mittelosteuropäische »neue« EU-Länder (vgl. die Länderliste in Tab. 2). In den Übersichtstabellen des »Summary Reports« werden die beiden Teilgebiete – anders als in diesem Beitrag – jetzt nicht mehr separat zusammengefasst. Die Einbeziehung weiterer mittel- und südosteuropäischer Länder in das Euroconstruct-Netzwerk stößt – bei Aufrechterhaltung der hohen Qualitätsansprüche – auf gravierende Datenprobleme und auf die Schwierigkeit, jeweils kompetente Partnerinstitute zu gewinnen und zu integrieren. Das ungarische Euroconstruct-Partnerinstitut »build&ECON« (Budapest; Kontaktadresse über euroconstruct.org) erstellt regelmäßig Spezialstudien zur Entwicklung des Bausektors in einigen dieser Länder.

Tab. 2

Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 2005 bis 2007^{c)}

Land/Region	2005	2006	2007	Veränderung ^{d)}
Belgien	51,1	49,9	50,3	0,8
Dänemark	26,0	26,0	26,0	0,0
Deutschland	243,0	235,0	255,0	7,2
Finnland	32,5	32,0	30,5	-0,3
Frankreich	360,0	363,0	345,0	20,0
Großbritannien	195,0	201,0	208,0	20,0
Irland	77,0	75,0	69,0	-7,9
Italien	259,0	272,0	258,0	20,0
Niederlande	70,0	72,5	75,0	9,7
Norwegen	28,0	28,0	26,0	2,4
Österreich	42,5	43,0	43,0	0,7
Portugal	60,2	61,1	63,6	5,0
Schweden	26,7	30,1	31,5	8,5
Schweiz	34,0	33,5	32,1	-1,4
Spanien	625,0	605,0	565,0	-71,0
Westeuropa (EC-15)	2 130,0	2 127,1	2 078,1	13,7
Polen	100,0	100,0	120,0	11,9
Slowakei	15,0	15,5	16,0	3,4
Tschechien	39,2	46,0	39,0	6,7
Ungarn	38,0	38,0	44,0	0,1
Mittelosteuropa (EC-4)	192,2	199,5	219,0	22,1
Euroconstruct-Gebiet (EC-19)	2 322,2	2 326,6	2 297,1	35,8

^{a)} Fertiggestellte Wohneinheiten (1000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Ein- und Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude). – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{c)} 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick. – ^{d)} Absolute Veränderung 2007 gegenüber 2004 (Schätzwert).

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Cardiff/UK, Juni 2005).

im Ausblick auf 2007 die Gesamtzahl ebenfalls etwas zurück (auf knapp unter 2,3 Mill. WE), sie bleibt aber um rund 35 000 WE größer als im Basisjahr 2004 (gegenüber 2001: annähernd + 300 000 WE oder fast + 15%).

Insbesondere wegen des erwarteten Rückgangs der Wohnungsfertigstellungen in Spanien (in beiden Gebäudekategorien; 2007 gegenüber dem Höchstwert 2004 bei Eigenheimen – 23 000 WE, bei Mehrfamiliengebäuden – 48 000 WE), aber auch wegen des nach den Vorzieheffekten einsetzenden Rückgangs in Deutschland (Eigenheime – 13 000 WE) sowie bei den Einfamilienhäusern in Irland (rund – 8 000 WE) gehen die Fertigstellungszahlen in den 15 einbezogenen Ländern Westeuropas schon 2006 leicht zurück.

Der Rückgang dürfte sich 2007 in diesem Teilgebiet beschleunigen, weil für Spanien mit einem massiven Einbruch gerechnet wird und zwei der drei großen Länder, die für den gesamten Zeitraum 2004 bis 2007 deutlich höhere Fertigstellungszahlen erwarten (Frankreich, Großbritannien und Italien mit jeweils + 20 000 WE), dann ebenfalls ins Minus rutschen. Im Prognoseendjahr 2007 werden nur knapp 14 000 Wohnungen mehr fertiggestellt als 2004, weil das enorm »gewichtige« Spanien das Gesamtergebnis stark nach unten drückt.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen in *Mittelosteuropa* war in letzter Zeit von einem starken Auf und Ab geprägt. Nach dem Überwinden der Schwächeperiode in Polen (2004/2003: über – 33%) ergibt sich für den Prognosezeitraum in diesem wesentlich kleineren Teilgebiet sogar eine absolut etwas größere Zunahme als in Westeuropa, wozu auch Tschechien und die Slowakei substantielle Beiträge leisten (2007/2004: MOE-Staaten + 22,8%; Westeuropa: + 0,7%; Euroconstruct-Gebiet: + 1,6%).

Große Entwicklungsunterschiede bei Ein- und Zweifamiliengebäuden ...

Im *Eigenheimbau* ergibt die Auswertung der hierfür zur Verdeutlichung durchgeführten Indexberechnungen (Basis 2004 = 100; zu den Einzelangaben vgl. Euroconstruct 2005b) für den Dreijahreszeitraum vor 2004 eine außerordentlich starke *Spreizung* der Fertigstellungszahlen um über 150 Indexpunkte (= IP): Einerseits erreichten Portugal 2002 mit 198 IP und Polen 2003 mit 182 IP als krasse Ausreißer ungewöhnlich hohe Werte; sie hatten danach bis 2004 besonders große Rückgänge zu verzeichnen. Andererseits erreichten Dänemark (2001: 67 IP), Schweden (2002: 70 IP) und Irland (2001: 70 IP) von relativ niedrigen Ausgangsniveaus bis 2004 eine kräftige Ausweitung der Zahl der in Ein- und Zweifamiliengebäuden fertiggestellten Wohnungen.

Bis zum Endjahr 2007 der Prognoseperiode, vom Basisjahr 2004 also drei Jahre »nach vorne«, entwickeln sich die Eigenheimfertigstellungen zwischen »Spitzenreiter« und »Schlusslicht« voraussichtlich weit weniger auseinander (Index-»Schere« nur rund 53 IP; vgl. Tab. 3). Eine steile Aufwärtstendenz wird insbesondere für Schweden (seit 2002 anhaltend) sowie abgeschwächt für acht weitere west- und mittelosteuropäische Länder erwartet. Nach dem dramatischen Einbruch bis 2004 hält der Rückgang in Polen weiter an; deutlich abwärts geht es in vier weiteren Euroconstruct-Ländern.

Die Zahl der neuen in *Eigenheimen* fertiggestellten Wohnungen sinkt bis zum Ende des Prognosezeitraums 2007 gegenüber dem Basisjahr 2004 in Westeuropa um rund 38 000 WE oder etwa 4% und in Mittelosteuropa um 14 000 WE oder 13%. Im ganzen Euroconstruct-Gebiet gehen die Fertigstellungszahlen in dieser Gebäudekategorie um nahezu 52 000 WE oder rund 5% zurück.

Tab. 3
**Eigenheimbau^{a)} in Europa^{b)} nach Länder-
 Gruppen bis 2007^{c)}**

Entwicklungstyp	Länder (Indexpunkte 2007 bei 2004 = 100)
<ul style="list-style-type: none"> • Spitzenreiter 	<ul style="list-style-type: none"> • Schweden (130 IP; Anstieg seit 2002 = 70 IP)
<ul style="list-style-type: none"> • moderate Zunahme 	<ul style="list-style-type: none"> • Niederlande (fast 115 IP); Portugal (rund 112 IP; nach Absturz von 2002 = 199 IP); Finnland (fast 109 IP; Anstieg seit 2002 = 80 IP); Österreich (über 108 IP); Tschechien (fast 108 IP); Dänemark (rund 107 IP); Slowakei (105 IP); Norwegen (knapp 105 IP)
<ul style="list-style-type: none"> • leichter Rückgang 	<ul style="list-style-type: none"> • Frankreich (99 IP); Ungarn (knapp 97 IP); Deutschland (fast 96 IP; Tiefpunkt 2006 = 90 IP); Großbritannien (95 IP); Belgien (etwas unter 95 IP);
<ul style="list-style-type: none"> • kräftiger Rückgang 	<ul style="list-style-type: none"> • Italien (wenig über 90 IP); Spanien und Irland (jeweils rund 87 IP); Schweiz (etwa 84 IP)
<ul style="list-style-type: none"> • Schlusslicht 	<ul style="list-style-type: none"> • Polen (77 IP; 2003 noch über 180 IP)

^{a)} Fertiggestellte Wohneinheiten in neu errichteten Ein- und Zweifamiliengebäuden. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{c)} Basisjahr 2004; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.

Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts nach Euroconstruct (Konferenz in Cardiff/ UK, Juni 2005).

... und im Geschosswohnungsbau zwischen den 19 europäischen Ländern

Aus der Indexbetrachtung ergibt sich für das gesamte Euroconstruct-Gebiet bei den Fertigstellungen in *Mehrfamiliengebäuden* für die drei Jahre vor dem Basisjahr 2004 (= 100) eine *Spreizung* um immerhin fast 130 Indexpunkte. Von relativ hohen Werten hatten *Portugal* (2002: 185 IP), die *Slowakei* (2003: fast 160 IP) sowie *Polen* (2002: fast 150 IP) und *Deutschland* (2001: rund 142 IP) in dieser Gebäudekategorie besonders starke Rückgänge zu verzeichnen. In *Ungarn* und *Großbritannien* (2001: 46 IP bzw. 55 IP) sind die Fertigstellungszahlen zwischen 2001 und 2004 besonders kräftig gestiegen.

Auch im Prognosezeitraum bis 2007 laufen die Entwicklungen im Geschosswohnungsbau ziemlich stark auseinander (Spreizung seit 2004 = 100 bis 2007 etwa 85 Indexpunkte). Hinter dem Spitzenreiter *Slowakei* (Anstieg auf fast 175 IP; vgl. Tab. 4) werden für weitere vier Länder weit überdurchschnittlich stark steigende Fertigstellungszahlen prognostiziert. Am »anderen Ende« der Länderskala sinkt der Index in Spanien unter 90 IP; weitere

Tab. 4
**Geschosswohnungsbau^{a)} in Europa^{b)} nach
 Länder-Gruppen bis 2007^{c)}**

Entwicklungstyp	Länder (Indexpunkte 2007 bei 2004 = 100)
<ul style="list-style-type: none"> • Spitzenreiter 	<ul style="list-style-type: none"> • Slowakei (fast 175 IP; unter starken Schwankungen)
<ul style="list-style-type: none"> • kräftiger Anstieg 	<ul style="list-style-type: none"> • Polen (über 158 IP; Rückgang von 2001 = 150 IP bis 2005 = 90 IP); Schweden (über 142 IP); Großbritannien (mehr als 138 IP); Tschechien (über 133 IP)
<ul style="list-style-type: none"> • deutliche Zunahme 	<ul style="list-style-type: none"> • Deutschland (über 120 IP; Rückgang von 2001 = 142 IP bis 2005 = 99 IP); Frankreich (rund 118 IP); Norwegen (rund 116 IP); Niederlande (115 IP); Italien (über 113 IP)
<ul style="list-style-type: none"> • schwacher Anstieg 	<ul style="list-style-type: none"> • Belgien (über 108 IP); Portugal (107 IP; nach Rückgang von 2002 = 185 IP); Ungarn (über 103 IP; nach Anstieg seit 2001 = 46 IP und Zwischenabschwächung); Schweiz (101 IP); Irland (unter 101 IP; nach Anstieg von 2001 = 63 IP)
<ul style="list-style-type: none"> • leichter Rückgang 	<ul style="list-style-type: none"> • Österreich (unter 97 IP); Finnland (rund 92 IP); Dänemark (etwas weniger als 91 IP); Spanien (unter 90 IP)

^{a)} Fertiggestellte Wohneinheiten in neu errichteten Mehrfamiliengebäuden. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{c)} Basisjahr 2004; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.

Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts nach Euroconstruct (Konferenz in Cardiff/UK, Juni 2005).

drei Länder erwarten einen Rückgang der Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden.

Für den ganzen Prognosezeitraum, also für 2007 gegenüber dem Basisjahr 2004, kann im *Geschosswohnungsbau* für Westeuropa mit einer Zunahme um über 51 000 WE oder rund 4 1/2% und für Mittelosteuropa mit einem Anstieg um 35 000 WE oder fast 40% gerechnet werden. Im ganzen Euroconstruct-Gebiet werden 2007 in Mehrfamilienhäusern voraussichtlich über 86 000 Wohnungen mehr fertiggestellt als 2004 (reichlich + 7%).

Fazit: Noch kein nachhaltiger Aufschwung im europäischen Wohnungsneubau

Nach den für die Euroconstruct-Sommerkonferenz 2005 aktualisierten Prognosen wird die Zahl der in Europa in neu errichteten *Ein- und Zweifamiliengebäuden* fertiggestellten Wohnungen bis 2007 weiter auf wenig über 1 Mill. WE ab-

Abb. 3

Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} nach Gebäudearten 2001 bis 2007^{c)}

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Cardiff/UK, Juni 2005).

sinken (vgl. Abb. 3). In den 15 westeuropäischen Euroconstruct-Ländern halten sich die Ausschläge nach oben und unten im Beobachtungszeitraum 2001 bis 2007 in einer engen Spanne um den Wert des Basisjahres 2004 (= 100; rund ± 5 Indexpunkte). In *Deutschland* dürften die Niveauabweichungen im Prognosezeitraum etwas größer ausfallen (etwa ± 10 Indexpunkte); für *Schweden* wird eine stetige und besonders kräftige Ausweitung des Eigenheimbaus erwartet. Demgegenüber ist es in den vier einbezogenen Ländern *Mittelosteuropas* in dieser Gebäudekategorie seit 2001 zu heftigen Schwankungen gekommen (Spannweite fast 75 Indexpunkte); die Fertigstellungszahlen stabilisieren sich dort in dieser Gebäudekategorie erst wieder gegen Ende der Prognoseperiode (knapp unter 100 000 WE).

Im traditionell wesentlich volatileren *Geschosswohnungsbau* hält die derzeit ziemlich kontinuierliche Aufwärtstendenz im Euroconstruct-Gebiet noch bis 2006 an (fast 1,3 Mill. WE in Mehrfamilienhäusern), sie flacht danach aber etwas ab. Auch in dieser Gebäudekategorie ist die Entwicklung in *Mittelosteuropa* durch eine größere Unstetigkeit gekennzeichnet; 2007 werden nach einem steilen Wiederanstieg rund 140 Indexpunkte erreicht (Basis 2004 = 100; Absolutwert: rund + 12 000 WE). Der Rückgang der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau gegen Ende der Prognoseperiode wird von Westeuropa verursacht; während für *Deutschland* wieder etwas höhere Werte erwartet werden, drückt insbesondere das »Schwergewicht« *Spanien* die Fertigstellungszahlen massiv nach unten.

Die Gesamtzahl der in den beiden Gebäudekategorien *fertiggestellten Neubauwohnungen* erreicht in Europa 2006 einen Spitzenwert (deutlich über 2,3 Mill. WE; vgl. erneut Abb. 3), aber für 2007 werden wieder etwas niedrigere Bruttozugänge zum Wohnungsbestand durch Neubau erwartet.

Trotz der noch einige Zeit anhaltenden Impulse vom Geschosswohnungsbau geht das *Neubauvolumen* im Wohnungssektor 2006 und 2007 erneut zurück, weil der im langjährigen Durchschnitt viel stabilere Eigenheimbau mit seinen pro Wohneinheit höheren Baukosten den effektiven Gesamtaufwand stark nach unten drückt. Die Entwicklung des Wohnungsneubaus verläuft in den 19 west- und mittelosteuropäischen Euroconstruct-Ländern hochgradig unterschiedlich. Eine stärkere Angleichung der Wohnungsbauzyklen ist (noch) nicht zu erkennen. Insbesondere in Ländern mit anhaltend erhöhter wirtschaftlicher *Unsicherheit* werden derzeit offenbar die Pläne für den Bau oder Erwerb von Eigenheimen revidiert oder aufgeschoben.

Die ausgeprägte Schwäche im *Wohnungsbau* (Neubau und Altbauerneuerung zusammengefasst) verhindert auch noch in den nächsten Jahren eine raschere Erholung des ganzen Bausektors im Euroconstruct-Gebiet. Damit erhält der gesamtwirtschaftliche Aufschwung in Europa weiterhin deutliche Dämpfer von der anhaltend geringen Dynamik der Bautätigkeit.

Literatur

- Euroconstruct (2005a; Ed.: Experian, London), *Forecasts for the European Construction Sector 2005 to 2007 – Summary Report of the 59th Euroconstruct Conference*, Cardiff/UK, June 2005.
 Euroconstruct (2005b; Ed.: Experian, London), *Forecasts for the European Construction Sector 2005 to 2007 – Country Report of the 59th Euroconstruct Conference*, Cardiff/UK, June 2005.
 Osterkamp, R. (2005), »Staatliche Vergünstigungen für Eigenheime in Europa«, *ifo Schnelldienst* 58(11), 30–31.
 Rußig, V. (2005a), »Deutschland bremst Aufschwung in Europas Bauwirtschaft«, *ifo Schnelldienst* 58(14), 39–45.
 Rußig, V. (2005b), »Erneuter Rückgang bei Eigenheimen dämpft Wohnungsneubau in Europa«, *ifo Schnelldienst* 58(2), 30–38.
 Rußig, V. (2004), »Wohnungsneubau in Europa: Nach kurzer Erholung erneut leichter Rückgang«, *ifo Schnelldienst* 57(13), 22–28.
 Rußig, V. und L. Dorffmeister (2005), »Dreizehn Jahreseinkommen für ein Eigenhaus – Zu Niveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland und Europa«, *ifo Schnelldienst* 58(13), 20–30.