

Erneuter Rückgang bei Eigenheimen dämpft Wohnungsneubau in Europa

30

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2004

Volker Rußig

Die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen dürfte 2004 in Europa um rund 50 000 auf etwas über 2,2 Mill. Wohneinheiten gestiegen sein. Für das laufende Jahr erwarten die Experten für die in der Euroconstruct-Gruppe¹ zusammengeschlossenen europäischen Länder zwar eine weitere leichte Zunahme, danach gehen die Wohnungsfertigstellungen bis 2007 aber wieder zurück. Ursächlich hierfür ist die – bei stark unterschiedlichen Niveaus und Konjunkturverläufen in den 19 einbezogenen Ländern – 2005 erneut einsetzende Abwärtstendenz im *Eigenheimbau*. Demgegenüber steigen die Fertigstellungszahlen im *Geschosswohnungsbau* in diesem Jahr voraussichtlich noch weiter an und sinken dann nur leicht ab. Die wertmäßige Entwicklung des gesamten *Wohnungsbauvolumens*, also in der in Deutschland wie in ganz Europa mit Abstand größten Bausparte, erhält von der schwachen *Neubautätigkeit* deutliche Dämpfer, die von der kontinuierlich expandierenden *Altbauerneuerung* (Baumaßnahmen im Wohnungsbestand) bis zum Ende der Prognoseperiode nur knapp kompensiert werden können.

Im vorliegenden Beitrag wird schwerpunktmäßig auf die (zukünftige) Entwicklung der MengenvARIABLE *Wohnungsfertigstellungen* und auf den *Wohnungsneubau* eingegangen. In einem weiteren Bericht sollen die aktualisierten Prognosen des wertmäßigen Bauvolumens mit Differenzierung nach den drei großen Bausparten (Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau und Tiefbau) und weiter nach Bauleistungskategorien und Gebäudearten vorgestellt werden.

Weiterhin Konzentration des Wohnungsneubaus auf die »großen Fünf« in Westeuropa ...

Seit einigen Jahren durchläuft die Wohnungsbautätigkeit in Europa – abzulesen etwa an der Entwicklung des (Neu-)Bauvolumens oder der Fertigstellungszahlen – eine ungewöhnlich hartnäckige Schwächephase (Euroconstruct 2004a). Gegenüber dem Vergleichsjahr 1998 war die Zahl der in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellten Wohnungen 2003 (Basisjahr für die aktuellen Euroconstruct-Analysen und -Prognosen) allerdings recht kräftig gestiegen (insgesamt um rund 250 000 WE oder über 13%). Der Anstieg setzte sich zwar 2004 noch fort (und hält voraussichtlich im laufenden Jahr weiter an), gleichwohl handelt es sich lediglich um eine von unterschiedlichen Faktoren ausgelöste »Scheinblüte« (vgl. unten).

Die zeitliche wie die strukturelle Entwicklung im europäischen Wohnungsbau wird bis heute in starkem Maße von länderspezifischen Einflüssen geprägt – dementsprechend unterschiedlich sind die konjunkturellen Verläufe in den 19 west- und mittelosteuropäischen Euroconstruct-Staaten. Ein einheitlicher europäischer Wohnungsbau-Zyklus hat sich bislang nicht herausgebildet. Trotzdem – oder ge-

rade deswegen – hat die Gesamtbeurteilung Europas für die längst europaweit und international agierenden Unternehmen der Bauzulieferbranchen (Baumaterialien und -geräte sowie Baumaschinen und -fahrzeuge), aber auch für die in diesem Sektor engagierten Finanzierungsinstitutionen permanent an Bedeutung gewonnen.

Die Märkte für Bauleistungen (vorbereitende Baustellenarbeiten sowie Rohbau-

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 west- und 4 mittelosteuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden »nachrichtlich« bzw. über Einzelberichte einbezogen. Mit der Parallelorganisation *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 an der Universität München ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes.

Die in diesem Beitrag vorgestellten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 58. Euroconstruct-Konferenz, die am 1. und 2. Dezember 2004 in Paris durchgeführt wurde. Die **59. Euroconstruct-Konferenz** ist für den **23. und 24. Juni 2005** in Cardiff (Wales/GB) geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen in Kürze entweder im Internet informieren (www.ifo.de oder www.euroconstruct.org) oder schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

und Ausbauleistungen) und auch für Planungsleistungen (Architekten und Ingenieure; Bauträger und Developer; Bauüberwachung) sind dagegen unverändert stark national oder sogar regional geprägt: Nur die relativ kleine Gruppe der großen Baukonzerne sowie (allerdings mit steigender Tendenz) agile und häufig hochgradig spezialisierte Mittelständler sind regelmäßig in anderen europäischen Ländern (und weltweit) aktiv. Bei den eingesetzten Arbeitskräften ist die internationale Zusammensetzung längst der Regelfall.

Betrachtet man die »Regionalstruktur« der Wohnungsfertigstellungen in Europa² mittels der Differenzierung nach Ländern und Ländergruppen, so erreichte 1998 Deutschland mit über 19% den mit Anstand höchsten Anteilswert (vgl. Abb. 1). Es folgten Frankreich, Italien und Großbritannien (zwischen knapp 15% und fast 13%) sowie mit deutlichem Abstand Spanien (knapp 10%). Bei einem Bevölkerungsanteil von rund 67¹/₂% brachten es diese fünf großen westeuropäischen Länder zusammen auf etwas mehr als 70% der gesamten Wohnungsfertigstellungen. Auf die vier skandinavischen Länder entfielen knapp 6% und auf die sehr heterogene Gruppe der sechs kleineren westeuropäischen Länder etwas mehr als 12¹/₂%. Trotz eines Bevölkerungsanteils von über 14¹/₂% erreichten die vier MOE-Staaten nur rund 11% der Neubaufertigstellungen.

... mit starken Strukturverschiebungen infolge kräftiger Zuwächse in und hoher Anteilsgewinne von Spanien

Die unterschiedlichen Konjunkturverläufe im Wohnungsbau haben bis zum Basisjahr 2003 bei den Wohnungsfertigstellungen zu »atypisch« kräftigen Anteilsverschiebungen geführt. Zwei Länder haben diese »Strukturverwerfungen« maßgeblich bestimmt:

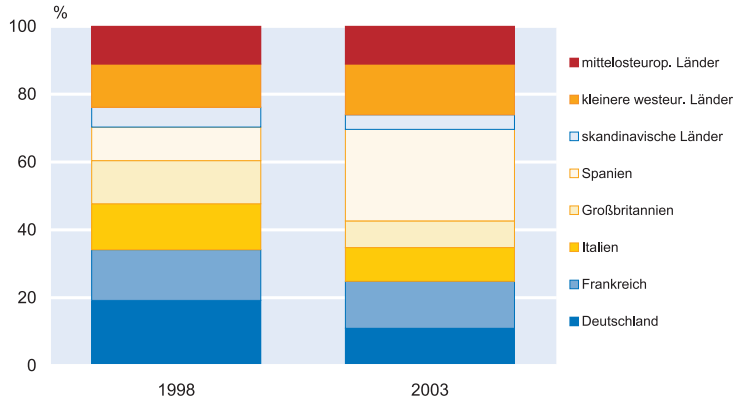
- Einerseits hat sich in *Deutschland* die Zahl der in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellten Wohnungen gegenüber dem 1997 erreichten Spitzenwert von etwas über 500 000 WE bis 2003 mehr als halbiert (nur noch 236 000 WE), wozu der scharfe Einbruch in Ostdeutschland (- 120 000 WE) zwar relativ stärker beigetragen hat, der absolute Rückgang (und dies wird häufig zu wenig beachtet) war aber in Westdeutschland deutlich größer (- 145 000 WE; vgl. Rußig 2004a).

- Andererseits verzeichnete *Spanien* – bei zwischenzeitlichen leichten Rückgängen – einen veritablen »Wohnungsbauboom«, der bis 2003 gegenüber dem Vergleichsjahr 1998 zu einer Zunahme der fertiggestellten Wohnungen um über 300 000 WE und damit zu mehr als einer Verdoppelung geführt hat (Euroconstruct 2004b). Zwar konnte auch der Eigenheimbau beachtliche Zuwächse erreichen, die ausschlaggebenden Impulse kamen aber vom Geschosswohnungsbau (wozu vermutlich nicht wenige »landesfremde« private oder institutionelle Investoren beigetragen haben).

Auch in anderen Ländern gab es – bei großen Abweichungen im Detail – starke absolute Schwankungen der Fertigstellungszahlen, die Veränderung der Regionalstruktur des europäischen Wohnungsneubaus wurde aber auf der Ländererebene entscheidend von diesen beiden Staaten bestimmt: Während der Anteil von Deutschland auf 11% zurückgegangen ist, hat sich das relative Gewicht von Spanien fast verdreifacht (2003: 27%).

Selbst ohne »hausgemachte« Schwankungen im Wohnungsneubau hätten sich die Gewichte der übrigen Länder bzw. Ländergruppen dadurch ebenfalls verschoben. Auch für Frankreich und (noch stärker) für Italien und Großbritannien sowie für die skandinavischen Länder ergeben sich für 2003 niedrigere Anteilswerte, wohingegen das relative Gewicht der sechs kleineren westeuropäischen Länder sogar etwas größer geworden ist. Die Entwicklung in den vier MOE-Staaten ist lediglich »synchron« zu der von Westeuropa verlaufen, so dass der Anteilswert dieser Ländergruppe in den Stichjahren 1998 und 2003 gleich hoch gewesen ist.

Abb. 1
Regionalstruktur der Wohnungsfertigstellung^{a)} in Europa^{b)}



^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden.
^{b)} Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Staaten.
 Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Paris, Dezember 2004).

² 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 der mittelosteuropäischen »neuen« EU-Länder (vgl. die Länderliste in Tab. 2). Außer der Aggregation zum »Euroconstruct-Europa« erfolgen für die verschiedenen die Bauleistungsmärkte charakterisierenden oder bestimmenden Variablen auch Zusammenfassungen zu West- bzw. Mittelosteuropa.

Schwache Impulse und anhaltend große Unsicherheit sowie gewichtige (Prognose-)Risiken ...

Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit wird von einer enormen Vielfalt von Einflussfaktoren bestimmt, deren Merkmalsausprägungen in den hier betrachteten Euroconstruct-Ländern eine beträchtliche Variationsbreite zu verzeichnen hatten und weiterhin aufweisen werden. Für die vier großen Determinantengruppen lassen sich in einer knappen Auswahl und mit der bewussten Akzentsetzung aus der Sicht der europäischen Bau- und Immobilienwirtschaft für den Zeitraum 2003 (Basisjahr) bis 2007 (Ausblick) folgende Aussagen machen:³

- Aus der absehbaren *demographischen Entwicklung* sind insgesamt allenfalls schwache Impulse für den Wohnungsneubau abzuleiten: Die *Einwohnerzahl* nimmt in *Westeuropa* lediglich um knapp 1 1/2% zu, wobei allerdings nur für Deutschland mit einem leichten Rückgang gerechnet wird; den Gegenpol bildet Irland (+ 6 1/2%); überdurchschnittliche Zunahmen werden auch in Italien, Norwegen, Spanien und der Schweiz erwartet; für die *MOE-Staaten* wird eine ganz leichte Bevölkerungsschrumpfung unterstellt. Noch wichtiger dürfte für den Wohnungsbau die *Haushaltszahl* sein, die in *Westeuropa* um fast 3% zunimmt, wobei Deutschland wieder das Schlusslicht bildet und Irland und Spanien (über bzw. fast + 10%) sowie Portugal weit überdurchschnittliche Zuwächse erreichen dürften. Für die *mittel-osteuropäischen Länder* wird nur eine geringe Zunahme unterstellt.
- Als Grobindikator für die (etwas »schwammig« so bezeichnete) *Baukaufkraft* kann das Bruttoinlandsprodukt (BIP) verwendet werden, das in der Regel und über längere Perioden hinweg die Entwicklung der verfügbaren Einkommen bestimmt. Beim BIP-Wachstum liegen die MOE-Staaten (fast + 20%) weit vor Westeuropa (rund + 9 1/2%). Geringe Zuwächse (deutlich unter 10% für den Vierjahreszeitraum) werden außer für Deutschland auch für Italien, die Niederlande und die Schweiz vorausgeschätzt; auf (anhaltend) kräftigere Zuwächse können insbesondere Irland sowie abgeschwächt auch Schweden und Großbritannien hoffen.

Eine große Spannweite gibt es auch bei den beiden anderen (sehr heterogenen) Gruppen von Einflussfaktoren, nämlich

- bei den (relativen) *Preisen* für Faktoren, Leistungen und Nutzungen, wobei für die *Zinsen* auf Hypothekarkredite

fast durchgängig ein weiterhin niedriges Niveau unterstellt wird, wohingegen es bei den *Wohnimmobilienpreisen* in einzelnen Ländern zu kräftigen Erhöhungen gekommen ist und wohl weiter kommen wird (vgl. Rußig und Scharmanski 2004),

- sowie bei den umfangreichen, von Land zu Land höchst unterschiedlich ausgestalteten direkten und indirekten *Staatsinterventionen*, bei denen allerdings in Europa eine Tendenz zur Zurückführung dominiert und in den nächsten Jahren voraussichtlich anhalten wird.

... dämpfen europaweit die Nachfrage nach Wohnungsbauleistungen und nach neuen Wohnungen

Der Zusammenhang zwischen diesen hier nur selektiv angesprochenen *Determinanten* und der *Wohnungsbautätigkeit* besteht nicht allein und nicht einmal überwiegend über die aktuellen, länderspezifisch divergierenden Merkmalsausprägungen, sondern auch bzw. vor allem über die Einschätzungen der Akteure zu den zukünftigen Niveaus und Konstellationen, also über deren *Erwartungen*. Dadurch kann es – wie in letzter Zeit in Deutschland wegen der angekündigten Kürzung der Eigenheimzulage – zu kräftigen, sich mehrfach überlagernden und dem »Grundzusammenhang« widersprechenden *Antizipationseffekten* kommen (z.B. vorgezogene Wohnungskäufe und Anstieg der Fertigstellungszahlen bei *erwarteten* Zins- oder Preissteigerungen).

In vielen (west-)europäischen Ländern herrscht weiterhin eine große *Unsicherheit*, speziell bezüglich der Kaufkraftvariablen (außer den verfügbaren Einkommen zählen hierzu z.B. auch die Gewinne und Steuereinnahmen sowie die Beschäftigung bzw. die Arbeitslosenquoten). Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung unterliegt derzeit – selbst wenn man nur eine »normale« Bandbreite unterstellt, »Katastrophenszenarien« also ausklammert – einer Vielzahl teilweise sehr gewichtiger und »nahe liegender« Risiken (vgl. Tab. 1; vgl. zu Details Flaig et. al. 2004). Hiervon könnten alle wichtigen Nachfrageaggregate sowie auf der BIP-Entstehungsseite etliche große Sektoren bzw. Branchen positiv oder negativ betroffen sein.

Ungünstigere Entwicklungen der Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren, als in den hier präsentierten Prognosen für die Wohnungsbautätigkeit in Europa unterstellt wurden, erscheinen aus heutiger Sicht alles andere als unwahrscheinlich. Es lassen sich aber sehr gut auch insgesamt »freundlichere« Szenarien begründen, die in den Annahmen insbesondere zum Ende des Prognosezeitraumes hin (bis 2006 sowie insbesondere – und wie bereits mehrfach in den letzten Jahren – im Ausblick auf 2007) verbreitet die Oberhand gewinnen.

³ Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Einschätzungen und Prognoseannahmen der Euroconstruct-Partnerinstitute in den 19 Länderberichten für die 58. Euroconstruct-Konferenz (Paris, Dezember 2004; vgl. den Überblick von C. Blessin in Euroconstruct 2004a), wodurch sich Abweichungen zu den Prämissen anderer Institutionen ergeben können.

Nach Zwischenerholung erneuter Rückgang der Fertigstellungszahlen in Europa

Für die Vorausschätzungen des Wohnungsneubaus und der Wohnungsfertigstellungen (wie generell für die Prognosen der wert- und mengenmäßigen Bautätigkeit) werden von den Euroconstruct-Instituten vereinbarungsgemäß »mittlere Szenarien« zugrunde gelegt. Dabei kann allerdings nicht völlig ausgeschlossen werden, dass die Wahrscheinlichkeitsverteilungen zwischen den unterschiedlichen Szenarien sowie die zeitlichen Abläufe von den Partnerinstituten leicht unterschiedlich gesehen werden. Ausgehend von den hier nur in Umrissen skizzierten Determinantenkonstellationen ergeben sich für das Euroconstruct-Gebiet folgende Vorausschätzungen:

- Das *Wohnungsneubauvolumen*, also die Summe der bei der Errichtung neuer Eigenheime und Mehrfamiliengebäude erbrachten Bau- und sonstigen Leistungen, ist im Basisjahr 2003 in Europa um fast 2% und im abgelaufenen Jahr noch kräftiger gestiegen (knapp + 4 1/2%). Besonders hohe prozentuale Zuwächse erreichten Finnland, Irland, Schweden, die Schweiz und Großbritannien sowie Tschechien und Ungarn. Die negative Entwicklung in Deutschland, den Niederlanden und Polen wurde dadurch mehr als ausgeglichen. Nur noch eine geringe Zunahme (unter + 1%) wird für 2005 prognostiziert, und danach dreht die Entwicklung in dieser Teilsparte schon wieder ins Negative (2006 und Ausblick auf 2007: jeweils rund - 1 1/2%), wofür allein die erneute Verschlechterung in Westeuropa verantwortlich ist.⁴
- Mit leichter Verzögerung gegenüber der Bauausführung ergeben sich entsprechende Entwicklungen bei den *Wohnungsfertigstellungen* (vgl. Tab. 2): Nach dem 2001 erreichten Tiefpunkt (ziemlich genau 2 Mill. WE) setzte eine leichte Erholung ein, die bis 2004 angehalten hat (über 2,2 Mill. WE) und wohl 2005 nochmals zu etwas höheren Fertigstellungszahlen führen wird (vgl. auch unten Abb. 2). Auf diese »Scheinblüte« folgt ein neuerlicher Rückschlag, der auch im Ausblick auf 2007 (und möglicherweise noch darüber hinaus) anhalten wird.

⁴ Die Altbauerneuerung (= werterhöhende und -erhaltende Baumaßnahmen im Wohnungsbestand) setzt dagegen ihre ziemlich stetige, 2001 allerdings abgeschwächte und 2002 kurzzeitig unterbrochene Aufwärtsentwicklung bis zum Ende des Prognosezeitraumes fort, die Zuwachsraten bleiben jedoch ziemlich klein (rund 1 1/2 bis 2%; vgl. Euroconstruct 2004a).

Tab. 1
Ausgewählte positive und negative Prognoserisiken^{a)}
für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa^{b)}

	Aufwärts-	Abwärts-
	Risiken	
► Exporte	• Kräftigeres Wachstum (von wichtigen Teilen) der Weltwirtschaft	• Wechselkursänderungen (Aufwertung des Euro) • Verlangsamtes Wachstum in den USA und VR China
► Privat-Konsum	• Wohlfahrtseffekte von steigenden Aktienkursen • Stärker gedämpfte Inflationserwartungen • Nachholbedarf bei langlebigen Gütern • Rascherer Anstieg der Beschäftigung	• Spätwirkungen des Vertrauensschwundes • Langsamere Zunahme der verfügbaren Einkommen durch Abgaben und höhere Ölrechnung (»Zwangskonsum«) • Anhaltend hohe oder noch steigende Sparquote • Hartnäckig hohe Arbeitslosenquoten
► Investitionen der Unternehmen	• Impulse von Ölpreis und Exportnachfrage • Gewinnsteigerung durch abgeschwächten Anstieg der Personalkosten • Günstige Finanzierungsbedingungen (Realzins)	• Beschleunigter Anstieg von Rohölpreis und (Real-)Zinsen • Verstärkter Druck auf die Unternehmensgewinne • Standortverlagerungen (Pläne), auch bei Dienstleistungen • Platzen der »Immobilienblase« in einigen Ländern
► Staatsausgaben	• Erweiterte Spielräume nach Konsolidierungserfolgen, speziell für Investitionen	• Anhaltend hoher Konsolidierungsdruck und steigende Sozialausgaben

^{a)} Stand: Dezember 2004. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet (19 europäische Staaten).

Quelle: C. Blesson (BIPE) für Euroconstruct/ifo Institut (Paris, Dezember 2004); Anpassungen und Ergänzungen durch ifo Institut.

Westeuropa erreicht 2007 gegenüber dem Basisjahr 2003 insgesamt etwas höhere Fertigstellungszahlen, obwohl insbesondere für Spanien (mit zuletzt enorm hohen Zuwächsen), aber auch für Irland und Portugal wesentlich niedrige Werte vorausgeschätzt werden. Nach oben ziehen vor allem Italien sowie Großbritannien und Frankreich, während für Deutschland lediglich eine Stabilisierung auf dem stark ermäßigten Niveau erwartet wird. Demgegenüber drückt der scharfe Rückgang in Polen das Fertigstellungsergebnis in ganz *Mittelosteuropa* in den negativen Bereich. Im gesamten *Euroconstruct-Gebiet* dürfte der Anstieg der Zwischenjahre bis 2007 – bei stark unterschiedlichen Konjunkturverläufen in den einbezogenen Ländern im gesamten Prognosezeitraum – wieder vollständig verloren gehen.

Die großräumigen Strukturverschiebungen bei den Wohnungsfertigstellungen in Europa (vgl. Abb. 1) schwächen sich im Prognosezeitraum deutlich ab: Der Anteilswert von Deutschland bleibt konstant, vor allem zu Lasten von Spanien (2007: unter 25%) gewinnen Frankreich, Italien und Großbritannien jeweils ungefähr einen Prozentpunkt hinzu. Auch das relative Gewicht der vier skandinavischen Länder steigt

etwas an, wohingegen die kleineren westeuropäischen Länder ebenso geringfügig Anteile verlieren wie die vier MOE-Staaten.

Kräftige Ausweitung und steigendes Gewicht des Geschosswohnbaus ...

Die Differenzierung der Wohnungsfertigstellungen nach den beiden *Gebäudearten* (neu errichtete Eigenheime und Mehrfamiliengebäude) ergibt – fast zwangsläufig – eine noch stärkere Spreizung der Niveaus und Entwicklungen im hier betrachteten Europa. Dies gilt bereits für die Untergliederung in die beiden großen Teilgebiete West- und Mitteleuropa, erst recht aber zwischen den einbezogenen 19 europäischen Ländern.

Anders als in früheren Entwicklungsphasen und Konjunkturzyklen ist derzeit in Europa der *Geschosswohnbau* das stabilisierende Element im Wohnungsneubau, obwohl auch in dieser Gebäudekategorie ausgeprägte Unterschiede fortbestehen bzw. sich sogar verstärken:

- 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 2005 fortsetzen dürfte (auf über 1,1 Mill. WE = + 23% gegenüber 2001); danach gehen die Fertigstellungen in neuen Mehrfamiliengebäuden allerdings wieder etwas zurück (über – 4¹/₂% bis 2007). Im Vergleich zum Basisjahr 2003 wird die Zahl der hinzukommenden neuen Geschosswohnungen im Ausblick auf 2007 bei einem Anstieg um insgesamt 75 000 WE voraussichtlich vor allem in Portugal und Spanien niedriger sein, für die übrigen Länder werden in dieser Gebäudekategorie ungefähr gleich hohe oder leicht (in Irland und Großbritannien kräftig) steigende Fertigstellungszahlen prognostiziert.
- In *Mitteleuropa* erreichte der Geschosswohnbau 2001 einen Spitzenwert (über 90 000 WE), aber 2002 war ein scharfer Einbruch zu verzeichnen (fast – 15%), der allein von der abrupten Richtungsänderung in Polen verursacht wurde. Im Zuge der anschließenden, zunächst recht verhaltenen, sich dann aber beschleunigenden Erholung dürften 2006 sowie nochmals 2007 neue Rekorde erreicht werden (2007 gegenüber 2002: + 54%). Insgesamt liegt das Fertigstellungsergebnis 2007

Tab. 2
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 1998, 2003 und 2007^{c)}

	Absolutwerte			Veränderung ^{d)} 2007 gegenüber 2003
	1998	2003	2007	
Belgien	47,4	42,3	46,4	4,1
Dänemark	18,4	23,2	26	2,8
Deutschland	432,2	236,1	240	3,9
Finnland	29,8	28,1	29	0,9
Frankreich	280,4	298	316	18,0
Großbritannien	170,0	169,2	190	20,8
Irland	42,3	68,8	55	– 13,8
Italien ^{e)}	172,0	214	250	36,0
Niederlande	90,5	59,6	70	10,4
Norwegen	20,4	21,4	25	3,6
Österreich	57,5	41,5	40,5	– 1,0
Portugal	90,0	76,8	62,4	– 14,4
Schweden	11,5	20	26,5	6,5
Schweiz	33,7	32,1	30,5	– 1,6
Spanien	429,0	580	530	– 50,0
Westeuropa (EC-15)	1 925,1	1 911,1	1 937,3	26,2
Polen	80,6	162,6	120	– 42,6
Slowakei	8,2	14	16	2,0
Tschechien	22,2	27,1	39	11,9
Ungarn	20,3	35,5	40	4,5
Mitteleuropa (EC-4)	131,3	239,2	215	– 24,2
Europa (EC-19)	2 056,4	2 150,3	2 152,3	2,0

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen (in 1 000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mitteleuropäische Länder. – ^{c)} 1998 und 2003: Istwerte; 2007: Ausblick. – ^{d)} Absolute Veränderungen 2007 (Ausblick) gegenüber 2003 (Istwerte im Basisjahr). – ^{e)} Einschließlich Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden und sonstige Fertigstellungen (nicht aufteilbar auf die Gebäudekategorien Eigenheime und Mehrfamiliengebäude).

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Paris, Dezember 2004).

um 40 000 WE höher als 2003. Hierzu trägt Polen mit über + 25 000 WE das meiste bei.

- Im gesamten *Euroconstruct-Gebiet* war 2001 bei den Fertigstellungen in neuen Mehrfamiliengebäuden ein Tiefpunkt erreicht worden (etwas weniger als 1 Mill. WE). Der Wiederanstieg in beiden Teilgebieten führt bis 2005 auf über 1,2 Mill. WE (mehr als + 20% gegenüber 2001). Im Ausblick auf 2007 wird wegen der gegenläufigen Entwicklungen in West- und Mitteleuropa nur eine leichte Abschwächung erwartet (vgl. Abb. 2).

Der Geschosswohnbau wird in Europa weiterhin sehr stark von institutionellen Anlegern sowie (mit abnehmender Tendenz in vielen Ländern) durch direkte und indirekte staat-

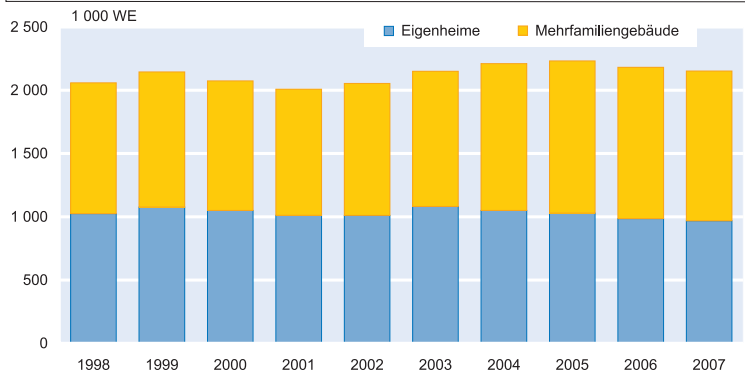
liche Eingriffe (Sozialwohnungsbau) bestimmt. Bei den institutionellen Anlegern dominieren als Investitionsmotiv neben steuerlichen Aspekten die Erwartungen bezüglich der Renditen aus Mieteinnahmen und der »partiell-inflationären« Wertsteigerungen. Inwieweit der in einigen westeuropäischen Ländern langfristig 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 hat bzw. niederschlagen wird, ist nur schwer zu bestimmen; noch scheinen vielerorts Einflussfaktoren mit kürzerem Zeithorizont zu dominieren. Bei den Privathaushalten ist das früher (z.B. in Deutschland) sehr beliebte »Rentenhaus« offensichtlich etwas aus der Mode gekommen, weil die damit verbundenen Kosten und Mühen als zu große Belastung empfunden werden. Als Stütze erweisen sich in vielen Ländern zunehmend die Zweit- und Ferienwohnungen.

... bei abhaltender Schwäche des Eigenheimbaus in West- und Mitteleuropa

Lange Zeit 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 nach den aktuellen Prognosen noch weiter »hinziehende« Schwächephase zu konstatieren:

- Nach einem weiteren Rückgang auf wenig über 0,9 Mill. WE wurde 2002 in *Westeuropa* ein vorläufiger Tiefpunkt erreicht. Auf eine bis 2004 anhaltende Zwischenerholung (z.B. in Deutschland wegen eines schwachen »Strohfeuers« infolge von vorgezogenen Genehmigungen zur Sicherung der vollen Eigenheimzulage nach altem Recht, aber auch in Belgien, Frankreich, Irland und Spanien) folgt ab 2005 ein erneutes Absinken, das bis 2007 anhalten dürfte und auf deutlich unter 0,9 Mill. WE führt (2007 gegenüber 2001: fast – 7%; vgl. erneut Abb. 2). Beim Vergleich der Länderwerte im Ausblick auf 2007 mit denen für das Basisjahr 2003 ergeben sich vor allem für Irland, Portugal, Spanien und Großbritannien sowie für vier weitere Länder niedrigere Werte, die von den meist nur wenig höheren Fertigstellungszahlen

Abb. 2
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 1999 bis 2007^{c)} nach Gebäudearten

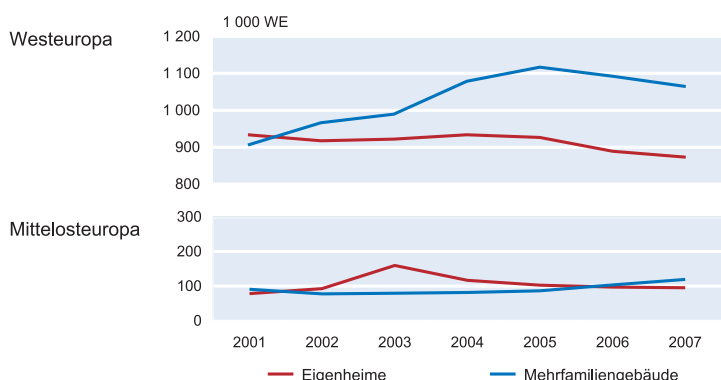


^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden.
^{b)} Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mitteleuropäische Staaten.
^{c)} 2004: Schätzwerte; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.
 Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Paris, Dezember 2004).

in den übrigen Staaten bei weitem nicht ausgeglichen werden (insgesamt fast – 50 000 WE in neu fertig gestellten Eigenheimen; vgl. Abb. 3).

- Die vier *MOE-Staaten* hatten in dieser Gebäudekategorie bis 2003 einen Anstieg auf rund 160 000 WE zu verzeichnen (Verdoppelung gegenüber 2001). Auch diese Entwicklung wurde vom »volatilen« Polen ausgelöst, wo es anschließend wieder steil nach unten gehen dürfte. Der Eigenheimbau bröckelt in diesem Teilgebiet bis 2007 wieder ab (gegenüber 2003 um 64 000 WE), er bleibt aber auf weitaus höherem Niveau als 2001.
- In *Europa* (Euroconstruct-Gebiet) dürfte der 2003 nach einer Zwischenerholung erreichte Spitzenwert (knapp 1,1 Mill. WE) im abgelaufenen Jahr nicht ganz gehalten worden sein. Ab 2005 wird ein Rückgang vorausgeschätzt, der im Ausblick auf 2007 zwar etwas abgefangen, bei weitem aber nicht kompensiert werden dürfte (2007 gegenüber 2003: – 113 000 WE oder über – 10%).

Abb. 3
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 2001 bis 2007^{c)} nach Teilgebieten



^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden.
^{b)} Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mitteleuropäische Staaten.
^{c)} 2004: Schätzwerte; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.
 Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Paris, Dezember 2004).

Eigenheime werden überwiegend und auch in Ferien- oder »Senioren«-Gebieten von Privathaushalten errichtet oder von dazwischen geschalteten Bauträgern erworben. Die anhaltende Schwäche in dieser Gebäudekategorie (teilweise aber auch bei Eigentumswohnungen), die sich insbesondere in Westeuropa ausgebreitet, aber auch Teile von Mitteleuropa erfasst hat, dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die Privathaushalte sich angesichts der anhaltenden Arbeitsplatz- und Einkommensunsicherheit beim Bau oder Erwerb von Wohneigentum derzeit zurückhalten. Der finanzielle Aufwand für ein Eigenheim erscheint vielfach als zu hoch und als zu riskant, es dominiert also ein aus der ungünstigen Lage und den unklaren Perspektiven gespeistes *Vorsichtsmotiv*.

Die Gefahr, durch weiteres Zuwarten einen besonders günstigen Zeitpunkt für den Bau oder Kauf eines (in der Präferenzskala weiterhin ganz oben stehenden) Eigenheimes zu verpassen, wird derzeit anscheinend gering eingeschätzt, weil die Zinsen wohl noch eine Weile auf niedrigem Niveau verharren und die Preise für Wohnimmobilien in den meisten europäischen Ländern (anders z.B. in Großbritannien, Irland und Spanien sowie in Ungarn) ziemlich stabil geblieben sind.

Unterschiedliche Positionen der Länder im Wohnungsbauzyklus ...

Der zunächst noch weiter anhaltende Anstieg des europäischen *Geschosswohnungsbaus*, der ab 2006 in eine relativ stabile Entwicklung mit nur kleinen Rückgängen übergeht, wird die in beiden Teilgebieten anhaltende Schwächetendenz im *Eigenheimbau* nicht vollständig kompensieren können. Die gesamten *Wohnungsfertigstellungen* werden im Euroconstruct-Gebiet zwar auch im laufenden Jahr noch leicht ansteigen, dann aber bis 2007 voraussichtlich wieder auf das Niveau von 2003 zurückfallen.

Dabei bestehen zwischen den im Euroconstruct-Netzwerk zusammenarbeitenden 19 europäischen Ländern nach wie vor gravierende Niveauunterschiede und erhebliche Entwicklungsdiskrepanzen bei der Wohnungsversorgung sowie beim Wohnungsbauvolumen, insbesondere im Neubau, und bei den Wohnungsfertigstellungen. Die einzelnen Länder befinden sich derzeit und im mittelfristigen Prognosezeitraum (bis 2006/07) an ganz unterschiedlichen Positionen im (Wohnungsneu-)Bauzyklus. Mittels der Berechnung von Indices auf der Basis 2003 = 100 (Indexpunkte) lassen sich für die Entwicklung der einbezogenen Länder bis 2007 folgende Gruppen bilden (vgl. Tab. 3):

- Für Tschechien wird bis 2006 ein kräftiger Anstieg der Wohnungsfertigstellungen prognostiziert (fast 170 IP), der allerdings

2007 in einen scharfen Rückgang mündet (rund 144 IP); zusammen mit Schweden (kontinuierliche Zunahme auf 132 IP) zählt es zu den »Spitzenreitern«.

- Eine große Zahl von Ländern erreicht bis 2007 zwischen 117 und 103 Indexpunkten, also eine moderate (und überwiegend ziemlich stetige) Ausweitung des mengenmäßigen Wohnungsneubaus (»Mittelmaß«).
- Außer Deutschland werden die Nachbarländer Österreich und Schweiz sowie Spanien in einer Gruppe von »Leichtgewichtigen« (knapp 102 bis über 91 IP) zusammengefasst, wobei Spanien die stärkste Schrumpfung hinzunehmen hat.
- Am Ende der Skala finden sich Portugal (81 IP), das ab 2006 steil abstürzende Irland (80 IP) sowie Polen, das seinen Rückschlag allerdings 2007 schon wieder etwas ausgleichen kann und deshalb fast 74 IP erreicht.

Vom »gemeinsamen« Ausgangsniveau im Basisjahr 2003 (= 100 IP) geht die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen bis 2006 also stark auseinander (Abstand: über 100 IP), schließt sich im Ausblick auf 2007 aber wieder ein wenig, weil die beiden »Extremländer« Tschechien und Polen sich wieder annähern. Die großen Unterschiede bei wichtigen *Determinanten*, speziell bei der Entwicklung von verfügbarem Einkommen, Beschäftigung und Arbeitslosenquoten sowie von relativen Preisen und den diversen staatlichen Förderprogrammen, insbesondere aber die *Erwartungen* über deren zukünftige Entwicklung, haben und behalten einen klar dominierenden Einfluss gegenüber den Gemeinsamkeiten, vor allem den niedrigen Zinsen bei verringerten Zinsdifferenzen.

... und stark divergierende Beiträge zur Veränderung der Fertigstellungszahlen

Wie stark die Entwicklungen im europäischen Wohnungsneubau auseinanderklaffen, lässt sich auf der Länderebene auch anhand der absoluten Veränderungen der Zahl fertig-

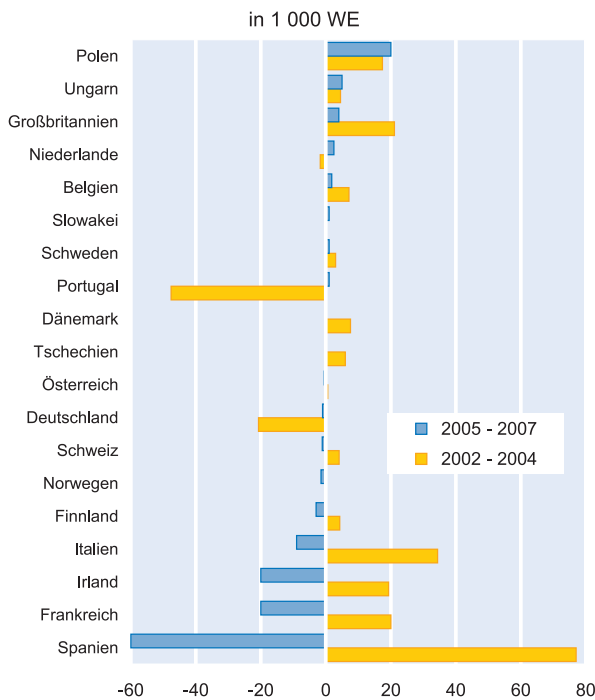
Tab. 3
**Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 2003 bis 2007^{c)}:
Gruppierung der Länder nach der Entwicklungsdynamik**

Entwicklungskategorien	Länder
»Spitzenreiter«	Tschechien; Schweden
»Mittelmaß«	Niederlande, Italien, Norwegen, Slowakei, Ungarn, Großbritannien, Dänemark, Belgien, Frankreich, Finnland
»Leichtgewichtige«	Deutschland, Österreich, Schweiz, Spanien
»Abstürzler«	Portugal, Irland, Polen

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen (in 1 000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mitteleuropäische Länder. – ^{c)} 2003: Istwerte; 2004: Schätzwerte; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Paris, Dezember 2004).

Abb. 4
Veränderung der Wohnungsfertigstellungen^{a)} in
Europa^{b)} 2002 – 2004 und 2005 – 2007^{c)}



^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden.
^{b)} Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Staaten.
^{c)} 2004: Schätzwerte; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Paris, Dezember 2004).

gestellter Neubauwohnungen in den beiden Dreijahreszeiträumen 2002 bis 2004 sowie 2005 bis 2007 aufzeigen (vgl. Abb. 4):

- Im Zeitraum 2002 bis 2004 hat die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Westeuropa um fast 130 000 WE und in Mitteleuropa um annähernd 28 000 WE zugenommen. Der mit Abstand größte positive Beitrag kam von Spanien, aber auch Italien, Großbritannien, das relativ kleine Irland und Frankreich sowie Polen hatten eine kräftige Ausweitung der Neubaufertigstellungen zu verzeichnen. Auf der »negativen« Seite dominiert mit großem Abstand Portugal, aber auch Deutschland, das bis dahin schon eine längere »Durststrecke« hinter sich hatte, zog das Gesamtergebnis stark nach unten.
- Für die Prognoseperiode 2005 bis 2007 wird in Westeuropa ein Rückgang der Wohnungsfertigstellungen um über 105 000 WE erwartet, wohingegen Mitteleuropa mit einer Zunahme um mehr als 25 000 WE rechnen kann. Besonders stark wird der Rückgang voraussichtlich in Spanien sowie in Frankreich, Irland und Italien aus-

fallen, also in vier Ländern, die in der Vorperiode noch ganz weit vorne lagen. Polen rückt dadurch an die Spitze, und auch Großbritannien bleibt weit oben; Ungarn schiebt sich dazwischen. Die übrigen Länder können die großen Rückschläge in einigen der bisherigen »Spitzenreiter« nicht entfernt ausgleichen. In Deutschland erreichen die Wohnungsfertigstellungen gerade das Niveau der Vorperiode.

Wenn man diesen stark auseinander driftenden Entwicklungen auf der Länderebene (hinzukommen – vor allem in den größeren Staaten – Divergenzen auf der Ebene von Regionen oder Kreisen) etwas Positives abgewinnen will, könnte man darauf hinweisen, dass die meisten der beteiligten Akteure in europaweit synchronen Schwankungen nach oben und unten wohl keinen besonderen Vorteil erkennen könnten. Die großräumige »Ausgleichsfunktion« divergierender Konjunkturverläufe kann allerdings nur zum Tragen kommen, wenn verlässliche Prognosen vorliegen und zur Planungs- und Entscheidungsgrundlage gemacht werden.

Fazit: Wohnungsfertigstellungen in Europa mittelfristig erneut »im Sinkflug«

Der europäische Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren bei der Neubautätigkeit und deren Determinanten ziemlich heftig in Bewegung geraten. Auch bis 2007 (dem Endjahr der aktuellen Prognoseperiode des Euroconstruct-Netzwerkes) ist mit kräftigen Ausschlägen in beiden Richtungen und mit einer insgesamt hohen Marktdynamik zu rechnen. Ansätze zu einer stärker synchronen Entwicklung des Wohnungsneubaus sind bislang in Europa nicht zu erkennen, die Konjunkturverläufe weisen vielmehr in dieser Teilsparte zwischen den einzelnen Ländern nach wie vor enorm große Unterschiede auf.

Die hochgradig unterschiedlichen Entwicklungen haben im europäischen Bausektor in der Vergangenheit zu kräftigen Strukturverschiebungen zwischen den 19 hier einbezogenen Ländern bzw. den Ländergruppen geführt. Für die Stichjahre 1998, 2003 und 2007 lässt sich anhand der Anteilswerte an den Wohnungsfertigstellungen zeigen, dass hiervon insbesondere zwei Länder betroffen waren bzw. sein werden:

- Das relative Gewicht von Deutschland ist von 19 auf 11% zurückgegangen, und es stabilisiert sich voraussichtlich lediglich auf diesem Niveau.
- Spanien verzeichnete im ersten Zeitraum außergewöhnlich große Anteilsgewinne (von 10 auf 27%), muss davon aber in den nächsten Jahren wieder einen Teil abgeben (Rückgang auf 25%).

Anders als in früheren Dekaden erweist sich derzeit der Geschosswohnungsbau als Stabilisator des gesamten Woh-

nungsneubaus in Europa. Die Zahl der in neuen Mehrfamiliengebäuden fertiggestellten Wohnungen wird auch 2005 noch weiter zunehmen und danach nur relativ wenig zurückgehen (2007: fast 1,2 Mill. WE). Demgegenüber durchläuft der traditionell weit weniger volatile *Eigenheimbau* eine hartnäckige Schwächephase. Nach einer kurzen »Scheinblüte« dürften die Fertigstellungszahlen in dieser Gebäudekategorie sowohl in West- als auch in Mitteleuropa bis 2007 wieder absinken (auf deutlich unter 1 Mill. WE).

Die gesamten *Wohnungsfertigstellungen* in neu errichteten Wohngebäuden konnten in *Europa* (Euroconstruct-Gebiet) bis 2004 einen Anstieg auf über 2,2 Mill. WE verzeichnen. Im laufenden Jahr wird sich diese Aufwärtsentwicklung zunächst noch fortsetzen, ab 2006 ist aber mit neuerlichen Rückschlägen zu rechnen, die auch im Ausblick auf 2007 noch anhalten und den Bruttozugang zum Wohnungsbestand durch Neubautätigkeit auf das Niveau des Basisjahres 2003 zurückfallen lassen werden (rund 2,15 Mill. WE).

Der Wohnungsbestand steigt in allen europäischen Ländern noch weiter an (im Euroconstruct-Gebiet zwischen 2003 und 2007 um über 3¹/₂%), von einer »Sättigung« der *Wohnungsbaumärkte* kann also keine Rede sein. Der Wohnungsneubau hält sich vielmehr weiterhin auf einem beachtlich hohen Niveau, so dass für Europa insgesamt *keine Wohnungsbaukrise* auszumachen ist. Allerdings hat es in einzelnen Ländern einerseits massive Einbrüche bei den Fertigstellungszahlen, andererseits deutliche Überhitzungerscheinungen und kräftige Zunahmen gegeben, die auch in Zukunft erhöhte Aufmerksamkeit verdienen und adäquate Maßnahmen erfordern.

Literatur

- Euroconstruct (ed.: BIPE, Issy-les-Moulineaux; 2004a), *Prospects for the European Construction Markets 2005 to 2007 – Summary Report of the 58th Euroconstruct Conference*, Paris.
- Euroconstruct (ed.: BIPE, Issy-les-Moulineaux; 2004b), *Prospects for the European Construction Markets 2005 to 2007 – Country Report of the 58th Euroconstruct Conference*, Paris.
- Flaig, G., W. Nierhaus, O.-E. Kuntze, A. Gebauer, S. Henzel, O. Hülsewig, A. Kaltschütz, E. Langmantel, M. Ruschinski, H. W. Sinn und T. Wollmershäuser (2004), »ifo Konjunkturprognose 2005: Abgehängt von der Weltkonjunktur«, *ifo Schnelldienst* 57(24), 15–53.
- Rußig, V. (2004a), »Branchenforum 3: Konjunkturelle Entwicklung im Bausektor«, *ifo Schnelldienst* 57(22), 28–33.
- Rußig, V. (2004b), »Allmähliche Erholung in Europas Bauwirtschaft«, *ifo Schnelldienst* 57(15), 22–29.
- Rußig, V. (2004c), »Wohnungsneubau in Europa: Nach kurzer Erholung erneut leichter Rückgang«, *ifo Schnelldienst* 57(13), 22–28.
- Rußig, V. und A. Scharmanski (2004), »Wohnimmobilienpreise in Europa: Anhaltende Aufwärtstendenz mit ausgeprägten Entwicklungsunterschieden«, *ifo Schnelldienst* 57(11), 30–36.