

Anhaltender Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Europa

Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2002 in München

11

Volker Rußig

Am 5. und 6. Dezember 2002 wurde in München die 54. EUROCONSTRUCT-Konferenz¹ durchgeführt. Außer den aktualisierten Konjunkturprognosen für den Bausektor in den 19 einbezogenen europäischen Ländern und in Europa stand als Spezialthema die Frage nach den Möglichkeiten und Grenzen des Infrastrukturausbaus durch private Unternehmen und nach den Auswirkungen auf Niveau und Struktur der Bautätigkeit auf dem Programm. In diesem Beitrag wird über die (jetzt in einem Ausblick bis 2005 reichenden) Prognosen für die Wohnungsfertigstellungen berichtet. Auf die nach Sparten und Kategorien untergliederte wertmäßige Bauleistung wird in einem separaten Aufsatz eingegangen.

Zunehmende Skepsis kennzeichnet die Wohnungsbauprognosen

Nach den neuen Berechnungen und Vorausschätzungen der EUROCONSTRUCT-Partnerinstitute ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden, die 1999 ihren Gipfelpunkt erreicht hatte (fast 2,05 Mill. WE), 2002 auf etwa 1,98 Mill. Wohnungen zurückgegangen. 2003 ist mit einem weiteren Rückgang auf nur noch 1,93 Mill. WE zu rechnen. Für 2004 und 2005 wird bloß eine Stabilisierung auf dem niedrigen Niveau erwartet. Die Aussichten für den Wohnungsneubau werden jetzt also viel skeptischer beurteilt als noch im Frühsommer des vergangenen Jahres. Risiken bestehen infolge der in einigen europäischen Ländern kräftig gestiegenen Wohnungspreise. Anders als in früheren Zyklen geht der Eigenheimbau diesmal stärker zurück; der Geschosswohnungsbau erreicht seinen Tiefpunkt voraussichtlich erst 2005. Zwischen den 19 europäischen Ländern

bestehen weiterhin große Unterschiede bezüglich der Position im Wohnungsbauzyklus sowie der Gebäudestruktur der Fertigstellungen und der Wohneigentumsquote. Die Wohnungsbau-Intensität als »größenbereinigte« Kennziffer der Wohnungsbautätigkeit in Europa sinkt 2005 auf 4,3 WE pro 1 000 Einwohner.²

Regionalstruktur des Wohnungsneubaus in Europa: Klare Dominanz der »Großen 5«, ...

Die im Netzwerk »EUROCONSTRUCT« zusammen arbeitenden Institute verfolgen das Ziel, allen am Baugeschehen interessierten Unternehmen, Behörden und Organisationen sowohl umfassende als auch differenzierte Analysen und Prognosen der Bautätigkeit in ihren Ländern sowie – über standardisierte Basisdaten – in ganz Europa bereitzustellen. Trotz vieler, in mühsamen kleinen Schritten erreichter Fortschritte gibt es immer noch Abweichungen bei Definitionen, Abgrenzungen und Zuordnungen; der einheitliche statistische »Baumarkt Europa« ist zwar im »Rohbau« fertig, es sind aber (auch von den EUROCONSTRUCT-Instituten) noch mancherlei »Ausbauleistungen« zu erbringen.

¹ In dem 1975 gegründeten und seitdem immer enger geknüpften europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk EUROCONSTRUCT arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bausektor aus 15 westeuropäischen sowie aus vier mitteleuropäischen Ländern zusammen; weitere Länder werden »nachrichtlich« einbezogen. Die an wechselnden Orten veranstalteten Halbjahres-Konferenzen bilden den Kern der EUROCONSTRUCT-Aktivitäten; außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu strukturellen Entwicklungen im europäischen Bausektor erstellt.

Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München, ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes.

Die 55. EUROCONSTRUCT-Konferenz findet am 6. und 7. Juni 2003 in Budapest statt. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen schon jetzt im Internet informieren

(www.ifo.de oder www.euroconstruct.com) oder direkt an das ifo Institut wenden.

² Die Einzelergebnisse der vom ifo Institut organisierten 54. EUROCONSTRUCT-Konferenz mit ausführlichen Erläuterungen und Begründungen können den umfangreichen Tagungsunterlagen entnommen werden, die außer den hier behandelten Prognosen der Wohnungsfertigstellungen auch Zusammenfassungen für die drei großen Baubereiche (jeweils Neubau und Altbauerneuerung) und für das aggregierte europäische Bauvolumen sowie 19 Länderberichte mit Analysen und standardisierten Tabellen enthalten. Die beiden Tagungsberichte (in englischer Sprache: Summary report und Country report) können beim ifo Institut bezogen werden.

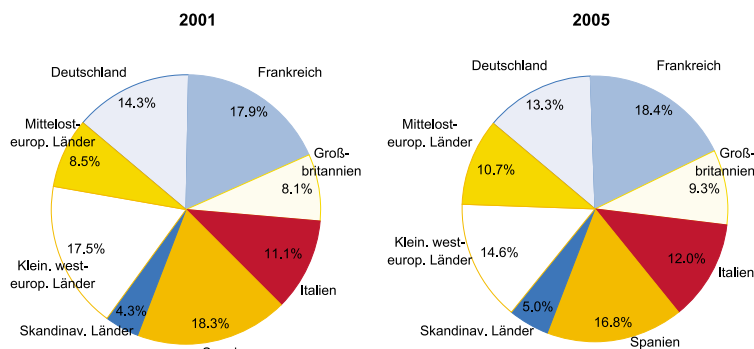
Neben den wertmäßigen (nominalen oder preisbereinigten) Größen zur Erfassung der Bautätigkeit, also dem mit Blick auf die Nutzer breit abgegrenzten *Bauvolumen* in der Differenzierung nach Wohnungs- und Nichtwohnhochbau sowie Tiefbau und jeweils in der Untergliederung nach Neubau und Altbauerneuerung (vgl. Rußig 2002a) bilden die nachfolgend angesprochenen *Mengenvariablen* für den Wohnungsneubau für viele Unternehmen des Bau- und Bauzuliefergewerbes, aber auch des Finanzierungssektors und anderer Dienstleistungsbereiche eine wichtige Planungs- und Entscheidungsgrundlage; sie sind für die Politik eine wichtige Orientierungsgröße.³

Die »physische« Erfassung des *Wohnungsneubaus* kann an unterschiedlichen Stellen im Bauprozess anknüpfen: Architektenplanungen (vgl. Gluch 2002) und/oder Genehmigung und/oder Baubeginn oder/und Fertigstellung. Nicht in allen europäischen Ländern (und auch nicht in Deutschland) werden Angaben zu jedem dieser Zeitpunkte nachgewiesen; bei der Aggregation zu Gesamtergebnissen sind diese Unterschiede zu berücksichtigen. In den Bruttozugang zum *Wohnungsbestand* sind außer dem (genehmigten oder gemeldeten) Neubau von Wohngebäuden noch die fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden (z. B. Hausmeisterwohnungen) und in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (saldierte Ab- und Zugänge durch Altbauerneuerung und Ausbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen) sowie die (Netto-)Zugänge aus »Umbuchungen« (z. B. Kasernen zu Wohnungen) einzubeziehen.⁴

Die Zahl der *Fertigstellungen* in neu errichteten Wohngebäuden war 1998 im EUROCONSTRUCT-Gebiet⁵ unter 2 Mill. Wohneinheiten (= WE) gefallen. Nach einem ziemlich

Abb. 1

Regionalstruktur des Wohnungsneubaus^{a)} in Europa^{b)} 2001 und 2005^{c)} nach Ländern/Ländergruppen



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

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

c) 2001: Istwerte; 2005: Ausblick (Frankreich jeweils geschätzt).

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in München: Dezember 2002).

kräftigen konjunkturellen Wiederanstieg wurde 1999 mit knapp 2,05 Mill. WE ein Spitzenwert erreicht. Entgegen den verbreiteten Erwartungen ging es danach wieder bergab; 2001 wurden nur noch rund 2 Mill. Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt (- 2% gegenüber dem Spitzenwert).

Zur *Regionalstruktur* der Wohnungsfertigstellungen nach einzelnen Ländern bzw. nach Ländergruppen ist festzuhalten (vgl. Abb. 1):

- Auf die »großen 5« westeuropäischen Länder, nämlich auf Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien, entfielen im Basisjahr 2001 fast 70% der fertiggestellten Neubauwohnungen.

Dabei lagen Spanien und Frankreich klar an der Spitze (Anteil über bzw. fast 18%); Deutschland sowie Italien und Großbritannien folgten mit jeweils deutlichem Abstand.

- Einen vergleichsweise niedrigen Anteil erreichten die vier skandinavischen Länder (Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden) mit insgesamt rund 4¹/₂% (zum Vergleich: der Bevölkerungsanteil betrug 2001 fast 5¹/₂%).
- Fasst man die kleineren westeuropäischen Staaten Österreich, Belgien, Irland, Niederlande, Portugal und Schweiz zusammen, so erhält man für diese (ziemlich heterogene) Ländergruppe einen Anteilswert von rund 17¹/₂%.
- Weit zurück blieben mit ihrem Beitrag zum mengenmäßigen Wohnungsneubau in Europa im Basisjahr 2001 (absolut und auch in Relation zum Bevölkerungsanteil von rund 14¹/₂%) die vier »Visegrád-Länder« Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn mit etwa 8¹/₂%.

³ Natürlich wäre es wichtig, für den Nichtwoh(hoch)bau und für den Tiefbau ebenfalls mengenmäßige Indikatoren zur Verfügung zu stellen, weil sie für die Informations- und Planungssysteme vieler Unternehmen und Verbände die besseren Anknüpfungspunkte sind. Leider fehlen hierfür in Europa bzw. im EUROCONSTRUCT-Gebiet bislang vergleichbare Basisdaten.

⁴ In Italien haben die »sonstigen«, darunter auch die nicht genehmigten, Wohnungsfertigstellungen ein so großes Gewicht, dass ohne ihre Berücksichtigung ein völlig falsches Bild von Niveau und Entwicklung des Wohnungsneubaus sowie des Wohnungsbestandes und damit der Wohnungsverorgung entstünde (vgl. Länderbericht »Italien« in Euroconstruct 2002b).

⁵ Das allen Analysen und Prognosen und damit auch den Ausführungen in diesem Beitrag zugrunde liegende »EUROCONSTRUCT-Gebiet« umfasst ganz Westeuropa einschließlich den Nicht-EU-Staaten Norwegen und Schweiz, aber mit Ausnahme von Griechenland und einigen Kleinstaaten (insgesamt 15 Länder), sowie vier mittelosteuropäische Länder (»Visegrád-Staaten«; vgl. Tab. 1). Trotz (gerade auch »statistisch«) fortbestehender Niveau- und Entwicklungsunterschiede zwischen West- und Mitteleuropa werden hier Gesamtergebnisse für dieses »Europa« präsentiert, es werden aber auch Zwischenadditionen zu den beiden großen Teilgebieten sowie einzelne Länder oder Ländergruppen angesprochen.

... Frankreich vergrößert Gewicht, Spanien und Deutschland fallen zurück

Der »magische Wert« von 2 Mill. neuen Wohnungen wurde 2002 wohl wieder deutlich unterschritten, und 2003 wird mit einem noch stärkeren Rückgang gerechnet (auf etwas mehr als 1,93 Mill. WE; – 5 1/2% gegenüber 1999). Trotz allmählich anziehender Wohnungsbaukonjunktur in einigen Ländern dürften die Fertigstellungszahlen 2004 und 2005 lediglich stagnieren. Der anspruchsvolle Schwellenwert von 2 Mill. Fertigstellungen wird wohl bis zum Ende des Prognosezeitraumes deutlich verfehlt.

Obwohl sich Anteilsstrukturen kurzfristig als relativ stabil erwiesen haben, bringen die unterschiedlichen Entwicklungen in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern zwischen 2001 und 2005 doch erhebliche Bewegung in das »Kuchenbild« des mengenmäßigen Wohnungsneubaus in Europa:

- Deutschland und vor allem Spanien büßen Anteile ein (– 1 PP bzw. – 1,5 PP), und auch das Gewicht der kleineren westeuropäischen Länder nimmt stark ab (– 2,9 PP), weil insbesondere für Portugal, aber auch für Belgien und Österreich sinkende Fertigstellungszahlen prognostiziert werden (vgl. Tab. 1).

- Die übrigen der »Großen 5« können ebenso mit Anteilsgewinnen rechnen wie die skandinavischen und vor allem die »Visegrád-«Länder. Trotz leichten absoluten Einbußen avanciert Frankreich zum »Schwergewicht« des Wohnungsneubaus im EUROCONSTRUCT-Gebiet.

In Westeuropa sinken die Wohnungsfertigstellungen noch bis 2005, ...

Bei der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz im Juni 2002 in Dublin waren die Prognosen noch wesentlich optimistischer ausgefallen (vgl. Rußig 2002b): Mit dem Erreichen der Talsohle wurde schon für 2002 gerechnet, 2003 und verstärkt 2004 sollte es wieder nach oben gehen und der (etwas anders ermittelte) Schwellenwert von 2 Mill. fertiggestellten Neubauwohnungen übertroffen werden.

Korrekturen nach unten gab es kaum für 2002, ungewöhnlich stark dagegen in mehreren Ländern (z.B. Belgien, Irland, Niederlande, Portugal und Schweiz sowie Polen) für 2003; besonders kräftig fielen die Korrekturen aber für Deutschland aus (z.B. für 2003: fast – 80 000 WE). Ursächlich hierfür sind die anhaltende, sich sogar noch verschärfende Konjunkturflaute (vgl. Sinn et al. 2002) und die geplanten massiven Subventionskürzungen sowie – auf der wichtigen »psychologischen Ebene« – das fehlende Vertrauen von privaten und institutionellen Investoren (vgl. Sinn 2002). Die Anhebung einiger Fertigstellungsprognosen, z.B. für Großbritannien und Italien, konnte nur für einen Teilausgleich sorgen. Der Rückgang im europäischen Wohnungsneubau nach 1999 konzentriert sich auf Westeuropa, wo beim (ohnehin um ein Jahr verschobenen) Zwischentief 2003 voraussichtlich über 135 000 und 2005 sogar mehr als 180 000 neue Wohnungen weniger errichtet werden als 1999 (2005 gegenüber 1999: rund – 9 1/2%). Gegenüber dem Basisjahr 2001 beläuft sich der Rückgang bis 2005 voraussichtlich auf über 100 000 WE oder etwa – 5 1/2% (vgl. Tab. 1).

Eine besonders ungünstige Entwicklung haben im Analyse- und Prognosezeitraum 2001 bis 2005 außer Deutschland und noch stärker Spanien (beide mit besonders hohem Gewicht) auch Belgien und Österreich sowie vor allem Portugal zu verzeichnen bzw. zu erwarten. Überdurchschnittlich gut bzw. relativ stabil dürften sich die Fertigstellungszahlen in

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 2002 bis 2005^{c)}

	2002	2003	2004	2005	Veränderung ^{d)} 2005 gg. 2001
Belgien	40,2	35,8	32,8	33,2	-7,6
Dänemark	18,0	18,0	19,0	19,0	2,7
Deutschland	238,0	206,0	223,0	257,0	-29,0
Finnland	29,0	29,0	29,5	31,5	0,9
Frankreich	356,0	345,0	350,0	355,0	-4,0
Großbritannien	169,0	177,0	179,0	180,0	18,0
Irland	55,0	53,0	50,0	47,0	-5,6
Italien ^{e)}	242,0	248,0	245,0	232,0	10,0
Niederlande	65,0	65,0	65,0	65,0	-8,0
Norwegen	23,5	24,2	23,2	23,7	0,2
Österreich	45,0	43,5	40,0	39,0	-10,0
Portugal	97,0	87,0	80,0	73,0	-33,2
Schweden	19,0	19,5	20,2	21,9	6,5
Schweiz	26,5	23,0	24,6	25,0	-3,9
Spanien	400,0	400,0	375,0	325,0	-41,0
Westeuropa (EC-15)	1823,2	1774,0	1756,3	1727,3	-104,0
Polen	88,0	80,0	97,0	121,0	15,0
Slowakei	11,0	11,0	11,0	12,0	1,7
Tschechien	28,5	31,2	33,7	33,4	8,6
Ungarn	32,0	35,0	38,0	40,0	11,9
Mittelosteuropa (EC-4)	159,5	157,2	179,7	206,4	37,2
Europa (EC-19)	1982,7	1931,2	1936,0	1933,7	-66,8

a) Fertiggestellte Wohnungen (in 1 000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Frankreich geschätzt nach Baubeginnen).

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

c) 2002: Schätzwerte; 2003 und 2004: Prognose; 2005: Ausblick.

d) Absolute Veränderungen 2005 (Ausblick) gegenüber 2001 (Istwerte).

e) Einschließlich Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden und sonstige Fertigstellungen (nicht aufgeteilt auf die beiden Gebäudekategorien).

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in München: Dezember 2002).

Dänemark, Finnland, Großbritannien, Italien, Norwegen und Schweden entwickeln. Die zyklische Erholung des Wohnungsneubaus hat in einigen Ländern also schon wesentlich früher begonnen, bzw. sie wird voraussichtlich eher einsetzen als z. B. in Deutschland und Spanien.⁶

... in Mitteleuropa wird der Tiefpunkt schon 2003 erreicht

Deutlich anders entwickeln sich voraussichtlich die Wohnungsfertigstellungen in den vier Ländern *Mitteleuropas* (für die gegenüber der Dublin-Konferenz leichte Korrekturen nach oben vorgenommen wurden): Von einem kurzen, aber ziemlich heftigen Einbruch bis 2003 in Polen sowie früheren »Ausrutschern« in der Slowakei (2001) und in Ungarn (1999) abgesehen, steigt die mengenmäßige Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum 1998 bis 2005 in den vier Visegrád-Staaten nach den EUROCONSTRUCT-Prognosen kontinuierlich an (2005 gegenüber 2001: über + 37 000 WE oder fast + 30%; gegenüber 1998 sind es sogar + 56%). Wegen dieser zwar auf niedrigem Niveau ansetzenden, aber anhaltend kräftigen Ausweitung des Wohnungsneubaus dürfte 2005 bereits über ein Zehntel der Wohnungsfertigstellungen im Gesamtgebiet auf diese Ländergruppe entfallen (1998 waren es erst rund 6 1/2%).

Die Ausweitung der Wohnungsfertigstellungen in Mitteleuropa kann den Rückgang in Westeuropa zwar abfedern, aber bei weitem nicht ausgleichen. Von einem konjunkturellen Gleichlauf des Wohnungsneubaus kann in *Europa* also noch keine Rede sein. Die häufig durch staatliche Eingriffe (wie jetzt in Deutschland) sowie durch »spekulatives« Verhalten von Investoren verstärkten Ungleichgewichte auf den Wohnungsbaumärkten werden vielmehr auch in Zukunft im (west-)europäischen Bausektor zu asynchronen Zyklen führen, weil die Einflussfaktoren und Erwartungen weiterhin große Unterschiede aufweisen.

Massiver Einbruch des Eigenheimbaus in Deutschland

Besonders deutliche Korrekturen nach unten gegenüber den von EUROCONSTRUCT im Frühsommer 2002 vorgelegten Vorausschätzungen mussten im *Eigenheimbau* vorgenommen werden. Dies liegt insbesondere an der veränderten Situation in Deutschland, wo nach dem Kabinettsbeschluss vom November 2002 und dem inzwischen vorliegenden Gesetzentwurf gravierende Kürzungen bei einigen den Wohnungsbau betreffenden Subventionen und Steuervergüns-

tigungen geplant sind (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung 2002):

- **Eigenheimzulage:** Wegfall des Grundbetrages für Singles und einheitlicher Familiengrundbetrag (1 000 €); Kinderzulage (800 € je Kind) mit »Rückwirkung«; auf 70 000/140 000 € abgesenkte Einkommensgrenzen (zuzüglich 20 000 € je Kind), jetzt aber aus der Summe der positiven Einkünfte im Zweijahreszeitraum; Gleichstellung von Neubau und Bestandserwerb.
- **Wertzuwachssteuer:** 15% der realisierten Wertsteigerung (ohne AfA) bei nicht selbstgenutzten Grundstücken ab 21. Februar 2003; bei »Altfällen« 1,5% Pauschalsteuer auf den Verkaufserlös mit widerlegbarer Gewinnfiktion.
- **Abschreibungssätze:** Abschaffung der degressiven Gebäudeabschreibung ab 2007 und Übergangsregelung bis 2006 mit 3% für die ersten acht Jahre und danach 2% bis zum 46. Jahr; ab 2007 Vereinheitlichung der linearen Gebäudeabschreibung auf 2% p.a. für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Außerdem verschlechtern sich die Verlustverrechnungsmöglichkeiten, und die Einbeziehung von Modernisierungsaufwendungen in die Anschaffungskosten von Gebäuden wird erschwert. Diese Änderungen tangieren massiv den Wohnungs(neu)bau in Deutschland. Zwar ist nicht damit zu rechnen, dass sämtliche vorgeschlagenen Maßnahmen in vollem Umfang umgesetzt werden, weil der Bundesrat zustimmen muss, mit einschneidenden Kürzungen (gerade auch bei der Eigenheimzulage) ist aber zu rechnen.

In Deutschland ist daher im Eigenheimbau (und auch im Geschosswohnungsbau) selbst dann mit einem weiteren Rückgang zu rechnen, wenn man den Prognosen eine »mittlere Linie« der Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen zugrunde legt; allein der Ankündigungseffekt dürfte gravierende Auswirkungen haben. Vom Spitzenwert 1999 mit über 237 000 WE in Ein- und Zweifamiliengebäuden ging es bis 2001 deutlich bergab (nur noch rund 185 000 WE), der Tiefpunkt wird aber wohl frühestens 2003 mit rund 140 000 WE erreicht (2003 gegenüber 1999: – 41%). Selbst wenn es schon ab 2004 (wie hier unterstellt) zu einem leichten Wiederanstieg kommen sollte, ergibt sich für das Prognoseendjahr 2005 gegenüber dem Basisjahr 2001 ein nochmaliger Rückgang um über 18 000 WE (vgl. Tab. 2).

Ausgeprägte Krise im Eigenheimbau Westeuropas

Auch in anderen *westeuropäischen Ländern* geht der Eigenheimbau im Beobachtungszeitraum anhaltend und ziemlich stark zurück; in einigen Ländern wird der Tiefpunkt erst für 2004 oder sogar für 2005 erwartet (Belgien, Großbritannien, Irland, Italien, Portugal und Spanien; auch für

⁶ Für Frankreich stehen aus den amtlichen Wohnungsbaustatistiken nur Angaben zu den Genehmigungen und zu den Baubeginnen zur Verfügung; aus letzteren werden hier Schätzwerte für die Fertigstellungen abgeleitet.

Tab. 2
Veränderung der Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 2001 bis 2005^{c)} im Eigenheim- und Geschosswohnungsbau^{d)}

	Eigenheimbau	Geschosswohnungsbau	neue Wohngebäude insg.
Belgien	-5,9	-1,7	-7,6
Dänemark	1,3	1,4	2,7
Deutschland	-18,4	-10,6	-29,0
Finnland	0,9	-0,6	0,3
Frankreich	-8,0	4,0	-4,0
Großbritannien	-9,0	27,0	18,0
Irland	-4,5	-1,1	-5,6
Italien	0,0	0,0	0,0
Niederlande	-4,3	-3,6	-7,9
Norwegen	-1,7	1,9	0,2
Österreich	-2,0	-7,0	-9,0
Portugal	-10,4	-22,8	-33,2
Schweden	-0,5	7,0	6,5
Schweiz	-1,6	-2,3	-3,9
Spanien	-7,5	-34,0	-41,5
Westeuropa (EC-15)	-71,5	-42,5	-114,0
Polen	20,4	-5,4	15,0
Slowakei	1,7	0,0	1,7
Tschechien	2,8	5,9	8,6
Ungarn	2,6	9,3	11,9
Mittelosteuropa (EC-4)	27,5	9,8	37,2
Europa (EC-19)	-44,1	-32,7	-76,8

a) Fertiggestellte Wohnungen (in 1 000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Frankreich geschätzt nach Baubeginnen; Aufteilung für Spanien geschätzt nach Baubeginnen; Italien: nur neue Wohngebäude).

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

c) 2001: Istwerte (teilweise geschätzt); 2005: Ausblick.

d) Absolute Veränderungen (in 1 000 WE) 2005 (Ausblick) gegenüber 2001 (Istwerte).

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in München: Dezember 2002).

Deutschland liegt ein solches Szenario nicht völlig außerhalb des Möglichen).

Die Fertigstellungszahlen in dieser Gebäudekategorie sind 2005 außer in Deutschland voraussichtlich auch in Frankreich, Großbritannien, Portugal und Spanien wesentlich niedriger als 2001. Für ganz Westeuropa ergibt sich aus der Addition der Einzelangaben ein Einbruch um über 71 000 WE; er übertrifft in diesem Zeitraum deutlich den im Geschosswohnungsbau erwarteten Rückgang um mehr als 42 000 WE (vgl. erneut Tab. 2). Anders als in früheren Wohnungsbauzyklen ist der vor allem von Privathaushalten zur Selbstnutzung betriebene Eigenheimbau jetzt also kein stabilisierendes Element, man muss vielmehr von einer ausgeprägten *Krise des Eigenheimbaus* in Westeuropa sprechen.

Mit einer Zunahme um fast 28 000 WE im Zeitraum 2001 bis 2005 bildet *Mittelosteuropa* (und dort vor allem Polen) zwar ein beachtlich großes Gegengewicht, die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Eigenheimen sinkt aber im ganzen EUROCONSTRUCT-Gebiet um über 44 000 WE auf nur noch rund 0,95 Mill. WE ab. Der Tiefpunkt im so

abgegrenzten *Europa* wird für 2003 mit knapp 0,94 Mill. WE erwartet (2000 waren es noch 1,05 Mill. WE), in Westeuropa dauert der Rückgang aber auch noch 2005 an (nur noch 0,84 Mill. WE).

Auch Geschosswohnungsbau fällt unter die 1-Millionen-Marke

Nach den aktualisierten Basisdaten und (Voraus-)Schätzungen dürfte 2002 im gesamten *EUROCONSTRUCT-Gebiet* mit knapp 0,98 Mill. Wohnungen in neuen *Mehrfamiliengebäuden* der »Zwischengipfel« von 1999 fast wieder erreicht worden sein. Dieser Wert lag geringfügig über dem (bereits leicht gesunkenen) des Eigenheimbaus (knapp 0,97 Millionen WE). 2003 wird der Geschosswohnungsbau wohl wieder zurückgehen, für 2004 wird jedoch in der Zusammenfassung eine leichte Zwischenerholung der Fertigstellungen in dieser Gebäudekategorie prognostiziert. Anschließend setzt sich der Rückgang aber fort bis zum (vorläufigen) Tiefpunkt 2005 mit nur noch 0,93 Mill. WE.

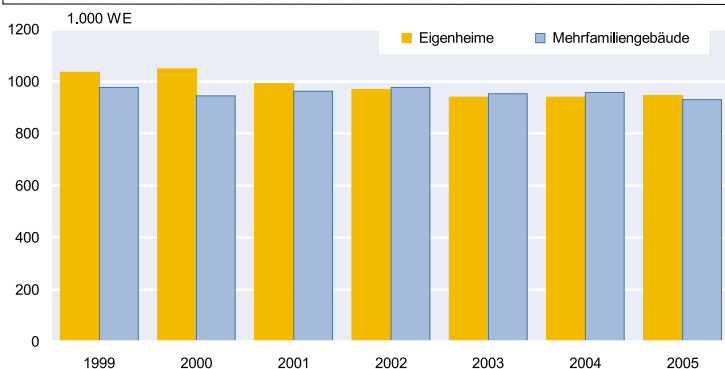
Angesichts der Vielfalt der Einflussfaktoren sowie der abweichenden, stark national (oder sogar regional) geprägten politischen Entscheidungen und Verhaltensweisen der Akteure (private und institutionelle Investoren, Politiker, Mieter usw.) kann es eigentlich nicht

überraschen, dass die Wohnungsbauzyklen zwischen den europäischen Ländern zeitlich stark verschoben ablaufen. Zwar konzentriert sich der Rückgang auch im Geschosswohnungsbau auf *Westeuropa*, aber die Entwicklungen in den einzelnen Ländern klaffen in dieser Gebäudekategorie noch stärker auseinander als im Eigenheimbau (vgl. nochmals Tab. 2): Während vor allem Deutschland, Portugal und Spanien im Zeitraum 2001 bis 2005 massive (weitere) Rückgänge erwarten, steigen die Fertigstellungszahlen insbesondere in Großbritannien, aber auch in Frankreich und Schweden an.

Trotz des Rückgangs im stark dominierenden Polen nehmen die Fertigstellungen in *Mittelosteuropa* im Prognosezeitraum etwas zu, in ganz Europa (EUROCONSTRUCT-Gebiet) aber trotzdem leicht ab; der Rückgang ist aber wesentlich kleiner als im Eigenheimbau. Das gesamte Fertigstellungsergebnis in den beiden Neubaukategorien liegt 2005 um rund 77 000 WE niedriger als 2001 (bei allen Fertigstellungen erreicht der Rückgang nur 67 000 WE; vgl. Tab. 1 oben).

Abb. 2

Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 1999 bis 2005^{c)} nach Gebäudekategorien

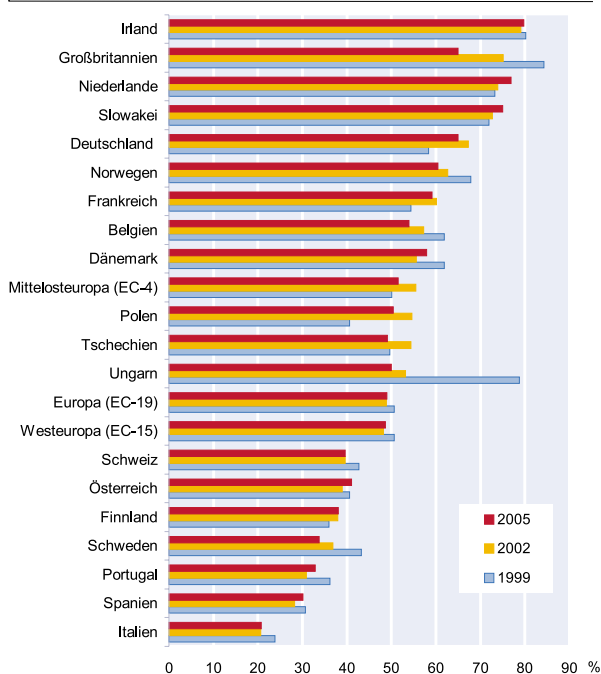


a) Fertiggestellte Wohnungen (1.000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Schätzwerte für Frankreich und Spanien).
 b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelsteuropäische Länder.
 c) Bis 2001: Istwerte; 2002: Schätzwerte; 2003 und 2004: Prognose; 2005: Ausblick.
 Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in München: Dezember 2002).

Noch 2000 entfielen in Europa auf den Geschosswohnungsbau deutlich weniger Fertigstellungen als auf den Eigenheimbau (vgl. Abb. 2). 2001 hatten sich die Werte stark angenähert, weil der Eigenheimbau zurückgegangen ist, der Geschosswohnungsbau aber noch zulegen konnte. Diese Entwicklung dürfte sich 2002 fortgesetzt haben, was dazu geführt hat, dass mehr Wohneinheiten in neuen Mehrfamiliengebäuden als in Ein- und Zweifamiliengebäuden fertig-

Abb. 3

Anteil des Eigenheimbaus an den Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 1999 - 2002 - 2005^{c)}



a) Fertiggestellte Wohnungen (Basisdaten: 1.000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Schätzwerte für Frankreich und Spanien).
 b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelsteuropäische Länder.
 c) 1999: Istwerte; 2002: Schätzwerte (Angaben für Reihenfolge); 2005: Ausblick.
 Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in München: Dezember 2002).

gestellt wurden. Dies bleibt voraussichtlich auch 2003 und 2004 der Fall; erst 2005 kehrt sich die Relation wieder um. In der aktuellen Wohnungsbau-Rezession in Europa hält sich der Geschosswohnungsbau also wesentlich besser als der Eigenheimbau.

Große Unterschiede in der Gebäudestruktur des Wohnungsneubaus ...

Zwischen den 19 in die EUROCONSTRUCT-Analysen einbezogenen europäischen Ländern variiert der Anteil der beiden Neubaukategorien (Eigenheime und Mehrfamiliengebäude) an allen Fertigstellungen beträchtlich. Dies hängt mit den unterschiedlichen Wohnpräferenzen, der Wirtschaftsstruktur (z.B. dem Anteil des Agrarsektors) und dem Einkommensniveau sowie mit der Besiedelungsdichte bzw. dem Verstädterungsgrad und mit Klima und Topographie zusammen. Außerdem spielen der Grad der staatlichen Einflussnahme auf Wohnungsversorgung und Wohnungsbautätigkeit sowie der – hiervon und damit von den relativen Wohnkosten stark beeinflusste – Anteil des selbstgenutzten Wohnraumes im Vergleich zum Wohnen zur Miete eine ausschlaggebende Rolle. Da diese Faktoren auch in Zukunft stark differierende Ausprägungen aufweisen werden, ist mit einer raschen Angleichung der Struktur des Wohnungsneubaus in Europa nicht zu rechnen.

Weit überdurchschnittlich hoch ist der Anteil des Eigenheimbaus⁷ in Irland und Großbritannien sowie in den Niederlanden (2002: 79 bzw. 75% und fast 74%); am anderen Ende der Skala liegen Italien (unter 21%) sowie Spanien und Portugal (rund 28 bzw. fast 31%; vgl. Abb. 3).

Zwischen den Stichjahren 1999, 2002 und 2005 sind beim Anteil des Eigenheimbaus folgende Entwicklungen eingetreten bzw. zu erwarten:

- Zunächst rückläufig, dann aber wieder etwas ansteigend in Westeuropa, insbesondere wegen fallenden Werten in Großbritannien, Norwegen, Belgien und Schweden; rückläufig aber auch in Ungarn.
- Zunächst ansteigend, dann aber wieder fallend in Mittelosteuropa trotz abweichenden Entwicklungen in Ungarn bzw. in der Slowakei; im ganzen Zeitraum leicht zunehmend auch in Österreich, Finnland, Frankreich und Deutschland.

⁷ Die nachfolgenden Aussagen gelten spiegelbildlich für den Geschosswohnungsbau.

... und bei der Höhe der Wohneigentumsquote

Neu aufgenommen in das Standard-Berichtssystem von EUROCONSTRUCT wurden Informationen zur *Wohneigentumsquote* (WEQ). Wie nicht anders zu erwarten, ergaben sich dabei noch erhebliche Probleme wegen der großen Unterschiede bei Datenlage und Berechnungen: Häufig wird (mangels geeigneter Statistiken) nicht nach dem »theoretisch« richtigen Konzept vorgegangen, also nicht der Anteil der *Haushalte* nachgewiesen, die in einer ihnen selbst gehörenden Wohnung leben; »ersatzweise« wird der Anteil an den *Wohnungen* ermittelt, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden. Wegen der abweichenden Definition und Erfassung von Haushalten bzw. Wohnungen müssen die Ergebnisse nicht (völlig) übereinstimmen.⁸

Innerhalb von *Westeuropa* streute die Wohneigentumsquote 2001 zwischen einerseits 36% in der Schweiz und 41%

⁸ Eine nochmals andere Fragestellung zielt auf den Anteil der Eigentümer von (Wohn-)Immobilien an der Gesamtbevölkerung bzw. an den Privathaushalten. – Wegen der noch spürbaren Nachwirkungen der fundamentalen Unterschiede in der Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung scheinen die Angaben für die mittelosteuropäischen Länder noch wenig aussagekräftig und schwer vergleichbar; die in den Standardtabellen jetzt erstmals gemeldeten Werte werden deshalb zwar mit aufgeführt, die Analyse konzentriert sich aber auf Westeuropa.

in Deutschland, andererseits 82% in Irland, 85% in Norwegen und 86% in Spanien (vgl. Tab. 3). In der Mehrzahl der Länder sind 50 bis 60% der Privathaushalte selbstnutzende Wohnungseigentümer (vgl. zu den Determinanten der unterschiedlich hohen Wohneigentumsquoten: Behring, Helbrecht et al. 2002). Da es sich hierbei um überdurchschnittlich große Haushalte handelt, liegt der Bevölkerungsanteil dieser Gruppe in allen Ländern noch höher, als es die auf die Haushalte abstellende Wohneigentumsquote signalisiert.

In allen Ländern (außer in Ungarn) wird nach den erstmals vorgelegten Angaben bzw. Schätzungen bis 2005 mit einem weiteren leichten Anstieg der Wohneigentumsquoten gerechnet, was angesichts der Krise im Eigenheimbau bemerkenswert erscheint. Besonders hohe WEQ-Zuwächse erwarten Belgien, die Niederlande und Großbritannien, abgeschwächt aber auch Frankreich. Im »Niedrig-WEQ-Land« Deutschland (wie auch in der Schweiz) dürfte man dem politischen Ziel einer Erhöhung der Wohneigentumsquote bis zum Prognoseendjahr wohl nur unwesentlich näher kommen.

Weiterer Rückgang der Wohnungsbau-Intensität bei noch stärkerer Streuung

Wie bei den verschiedenen Variablen zur wertmäßigen Erfassung der Bautätigkeit in Europa, so wird auch bei den Wohnungsfertigstellungen (und bei Wohnungsbestand und Wohnungsversorgung) die differenzierte Analyse von Einflussfaktoren sowie Niveaus und Entwicklungen durch die unterschiedliche Größe der 19 einbezogenen Länder erschwert. Die Absolutwerte sind allerdings für viele Nutzer der hier angesprochenen Basisdaten und Prognosen von unmittelbarer Planungsrelevanz. Manche Aussagen lassen sich jedoch erst dann ableiten, wenn man diese MengenvARIABLE (wie auch die Wertgrößen) auf die Einwohnerzahl bezieht, also die »einwohner-normierte« *mengenmäßige Wohnungsbau-Intensität* berechnet.⁹

Im gesamten *EUROCONSTRUCT-Gebiet* wurden 1999 pro 1 000 Einwohner rund 4,6 Wohnungen, 2002 aber nur noch 4,4 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt (vgl. Abb. 4). Für 2003 und 2004 wird ein nochmals niedrigerer Kennziffernwert erwartet; im Ausblick auf 2005 wird von lediglich 4,3 WE/1 000 Einwohner ausgegangen.

In den vier Ländern *Mittelosteuropas* bleibt die Wohnungsbau-Intensität trotz des prognostizierten Anstiegs (2005 gegenüber 1999: + 1,1 WE/1 000 E.) im Prognosezeitraum noch wesentlich niedriger als in den 15 westeuropäischen Ländern,

⁹ Eine weitere Möglichkeit der »Normierung« des mengenmäßigen Wohnungsneubaus zur Eliminierung der Größenunterschiede der hier einbezogenen 19 europäischen Länder stellt die Berechnung der »Wohnungsbau-Koeffizienten« dar (Fertigstellungen pro 100 Bestandswohnungen; vgl. Rußig 2002b).

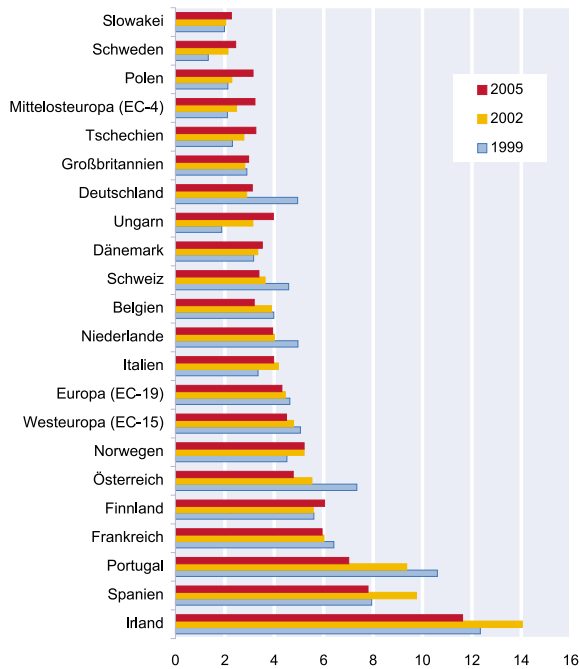
Tab. 3
Wohneigentumsquoten^{a)} in Europa^{b)} 2001 und 2005^{c)}

	2001	2005
Osterreich	56,5	56,9
Belgien	73,0	76,0
Dänemark	53,0	53,5
Finnland	59,0	60,0
Frankreich	55,7	57,3
Deutschland	41,0	42,0
Irland	82,0	83,0
Italien	71,0	72,0
Niederlande	53,0	55,0
Norwegen	85,0	85,5
Portugal	76,0	77,0
Spanien	86,0	87,0
Schweden	65,0	66,0
Schweiz	36,0	37,0
Großbritannien	70,0	72,0
Tschechien	kA	kA
Ungarn	91,0	89,0
Polen	75,0	75,0
Slowakei	55,0	56,0

a) Anteil der Privathaushalte, die in ihren eigenen Wohnungen bzw. Häusern wohnen (in %).
b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.
c) 2001: Amtliche oder Schätzwerte; 2005: Ausblick (jeweils gerundet).

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in München: Dezember 2002).

Abb. 4
Wohnungsbau-Intensität^{a)} in Europa^{b)} 1999 - 2002 - 2005^{c)}



a) Fertiggestellte Wohnungen (Basisdaten: 1.000 WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Schätzwerte für Frankreich und Spanien) pro 1.000 Einwohner.
b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.
c) 1999: Istwerte; 2002: Schätzwerte (Angaben für Reihenfolge); 2005: Ausblick.

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in München: Dezember 2002).

für die allerdings für 2005 gegenüber 1999 ein anhaltender Rückgang vorausgeschätzt wird (- 0,6 WE/1 000 E).

Hinter den Durchschnittswerten der Wohnungsbau-Intensität für *Westeuropa* verbergen sich in den ausgewählten (bzw. in allen) Jahren große Niveau- und Entwicklungsunterschiede zwischen den einzelnen Ländern (was u.a. auch die unterschiedlichen Positionen in den jeweiligen Wohnungsbauzyklen widerspiegelt):

- Eine weit überdurchschnittlich hohe Wohnungsbau-Intensität hatten 2002 Irland, Spanien und Portugal aufzuweisen (mehr als bzw. nahezu doppelt so hoch wie der westeuropäische Durchschnitt); besonders niedrig war der Kennziffernwert in Schweden und Großbritannien sowie neuerdings auch in Deutschland (insbesondere wegen des massiven Rückgangs der Bautätigkeit in den neuen Ländern, aber auch wegen der schwachen Wohnungsbaukonjunktur in Westdeutschland).
- Im Zeitraum 1999 bis 2005 sinkt der Kennziffernwert voraussichtlich besonders stark im »gewichtigen« Deutschland (trotz des ab 2004 erwarteten Wiederanstiegs) sowie in Portugal und Österreich, aber auch in den Niederlanden; relativ geringe Einbußen oder sogar Zunahmen werden für Finnland, Norwegen, Italien, Dänemark und Großbritannien erwartet (infolge eines früher einsetzen-

den und/oder besonders kräftigen Anstiegs der Wohnungsfertigstellungen; vgl. erneut Abb. 4).

Einige der hier einbezogenen Länder *Mittelosteuropas* werden im Prognosezeitraum (spätestens bis 2005) an die Kennziffernwerte etlicher westeuropäischer Staaten herankommen oder sie sogar übertreffen. Mit einer Wohnungsbau-Intensität von über 3 WE/1 000 E. rangieren die vier Visegrád-Staaten 2005 voraussichtlich sogar vor Deutschland mit seinem stark gesunkenen Kennziffernwert.

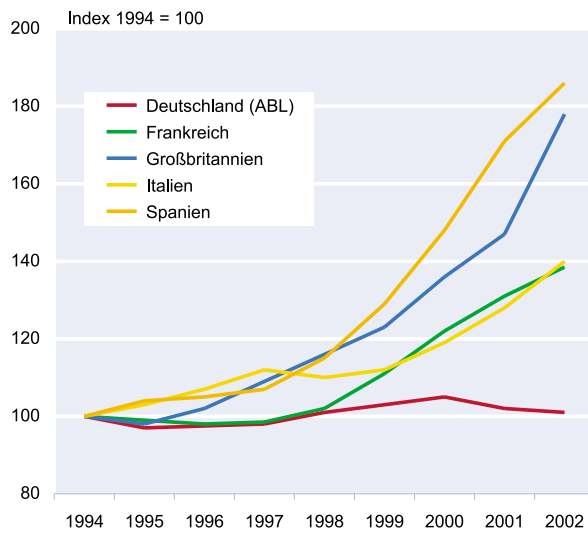
Fazit: Verschärfung der Wohnungsbaukrise in Europa bei fortbestehenden Risiken

Seit dem 1999 erreichten Spitzenniveau ist der *Wohnungsneubau in Europa* in eine steile, sich sogar noch weiter beschleunigende Abwärtsbewegung geraten. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden dürfte 2002 auf rund 1,98 Mill. Wohneinheiten gesunken sein (rund - 62 000 WE bzw. - 9% gegenüber 1999). Nach den deutlich nach unten korrigierten EUROCONSTRUCT-Prognosen ist für 2003 mit einem weiteren kräftigen Rückgang zu rechnen (Tiefpunkt bei rund 1,93 Mill. WE). Nach einer schwachen Zwischenerholung wird im Ausblick auf 2005 erneut ein leichtes Minus erwartet. Die Wohnungsbau-Intensität sinkt bis 2005 auf nur noch 4,3 WE pro Tausend Einwohner; 1999 lag diese Kennziffer bei 4,6 WE/1 000 Einwohner.

Der Rückgang im europäischen Wohnungsneubau wird vor allem von *Westeuropa* verursacht; insbesondere Deutschland sowie Irland und Spanien, aber auch Österreich und Portugal ziehen im Beobachtungszeitraum (zumindest zeitweilig bzw. insgesamt) kräftig nach unten. Demgegenüber dürfte ein allerdings nur moderater Wiederaufschwung in Finnland, Dänemark und Großbritannien wesentlich früher einsetzen. In *Mittelosteuropa* wird (bis auf Polen 2002 und 2003) eine kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus erwartet; 2005 dürfte mit über 206 000 WE ein neuer Rekordwert erreicht werden.

Von einem synchronen Verlauf der Wohnungsbauzyklen in Europa kann also (man könnte fast sagen: zum Glück) keine Rede sein. Zusätzliche *Risiken* bestehen im Prognosezeitraum (und darüber hinaus), weil die relativ günstige Entwicklung des Wohnungsneubaus in einigen Ländern mit einem kräftigen Anstieg der *Wohnungspreise* einherging (vgl. Abb. 5): Während die durchschnittlichen Wohnungspreise in (West-)Deutschland zwischen 1994 und 2002 praktisch stagniert haben und in Frankreich und Italien ab 2000 bloß einen relativ moderaten Anstieg zu verzeichnen hatten, wurden in Großbritannien und Spanien ab 1999 fast explosionsartige Steigerungen registriert: die Wohnungspreise haben sich dort (und in einigen weiteren Ländern) in kurzer Zeit

Abb. 5
Entwicklung der Wohnungspreise^{a)} in ausgewählten europäischen Ländern 1994 bis 2002^{b)}



a) Index-Berechnungen auf der Grundlage von Angaben der nationalen EUROCONSTRUCT-Partnerinstitute.
 b) Bis 2001: (vorläufige) Istwerte; 2002: Schätzwerte; Deutschland: Alte Bundesländer (ABL).

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in München: Dezember 2002).

nahezu verdoppelt. Diese Entwicklungen bergen die Gefahr, dass die »Spekulationsblase« demnächst platzt, was zu einem scharfen Einbruch im bislang stabilen Wohnungsneubau dieser Länder führen könnte.

In Europa wird jeweils grob die Hälfte der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden bzw. in Geschosswohnungsbauten fertiggestellt. Während allerdings in den stark ausgeprägten früheren Wohnungsbauzyklen der Geschosswohnungsbau die weitaus stärkeren Ausschläge aufgewiesen hat, erwischt es diesmal den Eigenheimbau wesentlich stärker; er verliert im Prognosezeitraum bis 2005 seine Funktion als stabilisierendes Element im Zyklus, so dass eine *Krise im Eigenheimbau Europas* zu konstatieren bzw. zu befürchten ist.

Die Anteile des Eigenheimbaus am Wohnungsneubau streuen stark zwischen den hier einbezogenen 19 europäischen Ländern und sie schwanken auch heftig im Zeitablauf: An der Spitze liegen (und bleiben trotz Rückgängen) Irland, Großbritannien und die Niederlande mit rund 75 bis über 80%; am anderen Ende der Skala rangieren Italien, Spanien und Portugal mit etwa 20 bzw. um die 30%. Große Unterschiede gibt es auch bei der *Wohneigentumsquote* mit Werten zwischen unter oder knapp über 40% (Schweiz und Deutschland) sowie über 80% (z.B. in Spanien sowie in Ungarn). Auch an diesen enorm großen Niveau- und Entwicklungsunterschieden bei der *Gebäudestruktur* der Fertigstellungen und

bei der relativen Bedeutung des selbst genutzten Wohneigentums lässt sich die unverändert große *Heterogenität* der europäischen Wohnungs(bau)märkte ablesen.

Literatur

Behring, K. und I. Helbrecht u..M.v. G. Goldrian, J. Schmauß und Th. Frey (2002), *Wohneigentum in Europa*; Ludwigsburg (Wüstenrot Stiftung).
 Euroconstruct (Hrsg.: Ifo Institute/Munich) (2002a), *Construction in Europe – Summary Report*, 54th Euroconstruct conference, Munich, December 2002 (nicht veröffentlicht).
 Euroconstruct (Hrsg.: Ifo Institute/Munich) (2002b), *Construction in Europe – Country Report*, 54th Euroconstruct conference, Munich, December 2002 (nicht veröffentlicht).
 Gesetzentwurf der Bundesregierung (2002): *Entwurf eines Gesetzes zum Abbau von Steuervergünstigungen und Ausnahmeregelungen* (StVergAbG), als Ms.: Berlin.
 Gluch, E. (2002), »Geschäftsklima wieder spürbar eingetrübt«, *ifo Schnelldienst* 55 (22), 43–44.
 Rußig, V. (2002a), »Bautätigkeit in Europa: Nach der Flaute wieder deutlich höhere Wachstumsbeiträge«, *ifo Schnelldienst* 55 (14), 27–36.
 Rußig, V. (2002b), »Wohnungsneubau in Europa: 2002 wird die Talsohle erreicht«, *ifo Schnelldienst* 55 (13), 25–32.
 Sinn, H.-W. (2002), »Die rote Laterne – Die Gründe für Deutschlands Wachstumsschwäche und die notwendigen Reformen«, *ifo Schnelldienst* 55 (23), 3–32.
 Sinn, H.-W., W. Nierhaus, W. Meister, O.-E. Kuntze und J.-E. Sturm (2002), »ifo Konjunkturprognose 2003: Nur zögerliche Belebung«, *ifo Schnelldienst* 55 (24), 22–44.