

# Wohnungsneubau in Europa: 2002 wird die Talsohle erreicht

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2002 in Dublin

25

Volker Rußig

Auch bei der 53. EUROCONSTRUCT-Konferenz<sup>1</sup>, die am 6. und 7. Juni 2002 in Dublin stattfand, wurden die aktualisierten Konjunkturprognosen für den europäischen Bausektor ins Zentrum der Berichte und Diskussionen gerückt. Als Spezialthema standen die Konzentrationstendenzen in der europäischen Bau- und Baumaterialbranche auf dem Programm. Nachfolgend wird auf den Wohnungsneubau bzw. auf die Wohnungsfertigstellungen etwas ausführlicher eingegangen. Über die wertmäßige Bauleistung in den 15 west- und vier mittelosteuropäischen Staaten wird in einem separaten Beitrag berichtet.

Nach den Vorausschätzungen der EUROCONSTRUCT-Partnerinstitute wird die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden, die 1999 ihren Gipfelpunkt erreicht hatte (fast 2,15 Mill. WE), im laufenden Jahr nochmals um über 100 000 WE auf etwa 1,95 Mill. Wohnungen absinken. Für 2003 ist nur mit einer leichten, für 2004 allerdings mit einer spürbaren Erholung zu rechnen. Sowohl der Eigenheimbau als auch der Geschosswohnungsbau erreichen 2002 ihren Tiefpunkt, bei den neuen Ein- und Zweifamiliengebäuden geht es dann aber (zunächst) etwas rascher nach oben. Zwischen den hier einbezogenen 19 europäischen Ländern bestehen weiterhin große Unterschiede bezüglich der Position im (Wohnungs-)Bauzyklus und der Struktur der Fertigstellungen. Der Wohnungsbestand steigt im EUROCONSTRUCT-Gebiet bis 2004 auf fast 200 Mill. Wohnungen, von »Sättigung« kann also keine Rede sein. Der Wohnungsversorgungsgrad nimmt kaum zu, weil die Zahl der Privathaushalte ungefähr im gleichen Tempo expandiert wie der nur noch verlangsamt zunehmende Wohnungsbestand. Sowohl die Wohnungsbauintensität als auch der Wohnungsbaukoeffizient als »größenbereinigte« Kennziffern der Wohnungsbautätigkeit in Europa sinken bis 2003 deutlich ab.<sup>2</sup>

## Hoher Anteil der »Big 5« am europäischen Wohnungsneubau

Neben den wertmäßigen (nominalen oder realen) Größen zur Erfassung der Bautätigkeit (Bauvolumen in der Differenzierung nach Wohnungs- und Nichtwohnhochbau sowie Tiefbau; vgl. Rußig 2002a) bilden die Mengenvariablen für den Wohnungsneubau für viele Unternehmen des Bau- und Bauzuliefergewerbes sowie des Finanzierungssektors eine wichtige Planungs- und Entscheidungsgrundlage. Die »physische« Erfassung der Wohnungsneubautätigkeit kann an unterschiedlichen Stellen im Bauprozess anknüpfen: Genehmigung und/oder Baubeginn oder/und Fertigstellung. Nicht in allen europäischen Ländern (und auch nicht in Deutschland) werden Angaben zu jedem der drei Zeitpunkte nachgewiesen; bei der Aggregation zu Gesamtergebnissen sind diese Unterschiede zu berücksichtigen. In den *Bruttozugang zum Wohnungsbestand* sind außer dem Neubau von Wohngebäuden noch die fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden (z.B. Hausmeisterwohnungen) und in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (saldierte Zugänge durch Altbauerneuerung und Ausbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen) sowie die

Zugänge aus »Umbuchungen« (z.B. Kasernen zu Wohnungen) einzubeziehen.

Die Zahl der Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden war 1998 im

<sup>1</sup> 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 mittelosteuropäischen Ländern zusammen. 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 54. EUROCONSTRUCT-Konferenz findet am 5. und 6. Dezember 2002 in München statt. Interessenten können sich wegen der Programme und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren ([www.ifo.de](http://www.ifo.de) oder [www.euroconstruct.com](http://www.euroconstruct.com)) oder direkt an das ifo Institut wenden.

<sup>2</sup> Die Einzelergebnisse 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 und 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. In den Tabellen dieses Beitrages werden die Originalbezeichnungen der Länder und die »englische« Reihenfolge beibehalten.

EUROCONSTRUCT-Gebiet<sup>3</sup> auf wenig über 2 Mill. Wohneinheiten (= WE) gefallen. Nach einem ziemlich kräftigen konjunkturellen Wiederanstieg wurde 1999 mit über 2,15 Mill. WE ein Spitzenwert erreicht. Entgegen den verbreiteten Erwartungen ging es danach steil bergab; 2001 wurden nur noch rund 2,05 Mill. Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt (- 4% gegenüber dem Spitzenwert).

Der »magische Wert« von 2 Mill. neuen Wohnungen wird im laufenden Jahr voraussichtlich deutlich unterschritten und selbst 2003 nach einem leichten Wiederanstieg noch klar verfehlt. Erst 2004 dürfte die allmählich anziehende Wohnungsbaukonjunktur auch die Fertigstellungszahlen wieder über diesen Schwellenwert ansteigen lassen.

### In Westeuropa ziehen vor allem Deutschland und Spanien kräftig nach unten

Betrachtet man das hier zugrunde gelegte Gesamtgebiet nach einzelnen Ländern bzw. nach Ländergruppen, so ist festzuhalten (vgl. Abb. 1):

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

Überraschenderweise lag dabei Spanien klar an der Spitze (Anteil über 24%); Frankreich zog an Deutschland vorbei; Italien und Großbritannien folgten mit deutlichem Abstand.

- Einen vergleichsweise niedrigen Anteil erreichten die vier skandinavischen Länder (Dänemark, Finnland, Norwegen

und Schweden) mit insgesamt rund 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>% (zum Vergleich: der Bevölkerungsanteil betrug 2001 fast 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%).

- 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 über 17%.
- Weit zurück bleiben mit ihrem Beitrag zum mengenmäßigen Wohnungsneubau in Europa (absolut und auch in Relation zum Bevölkerungsanteil von rund 14<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%) die vier »Visegrád-Länder« Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn mit etwa 8%.

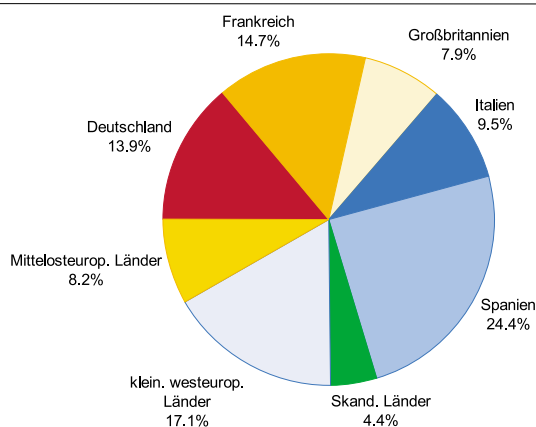
Der Rückgang im europäischen Wohnungsneubau nach 1999 konzentriert sich auf *Westeuropa*, wo beim Tiefpunkt 2002 voraussichtlich fast 210 000 neue Wohnungen weniger errichtet werden als 1999 (rund -10<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%). Für 2003 ist bloß mit stagnierenden Fertigstellungszahlen zu rechnen, und auch der durchaus bemerkenswerte Wiederanstieg in 2004 kann die Einbußen bei weitem noch nicht ausgleichen (vgl. Tab. 1).

Eine besonders ungünstige Entwicklung haben in diesem Zeitraum außer Deutschland<sup>4</sup> und Spanien (beide mit besonders hohem Gewicht) auch Großbritannien (2001 mit dem niedrigsten Niveau der Nachkriegszeit, aber Erholung schon ab 2002) sowie Österreich zu verzeichnen bzw. zu erwarten. Überdurchschnittlich gut bzw. relativ stabil dürften sich die Fertigstellungszahlen in Schweden und in der Schweiz entwickeln. In einigen der übrigen westeuropäischen Länder (z.B. in Italien und Norwegen) wurde der Tiefpunkt sogar noch eher erreicht, die zyklische Erholung des Wohnungsneubaus hat dort also schon wesentlich früher eingesetzt als in den übrigen Ländern.<sup>5</sup>

Von einem konjunkturellen Gleichlauf des Wohnungsneubaus kann in Westeuropa al-

Abb. 1

#### Struktur des Wohnungsneubaus<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 2001 nach Ländergruppen/Ländern



a) Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden; Anteilswerte in % (gerundet).  
b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Dublin, Juni 2002).

<sup>3</sup> Das allen Analysen und Prognosen und damit auch den nachfolgenden Ausführungen 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 und einzelne Länder angesprochen.

<sup>4</sup> Gelegenheit zur erneuten Überprüfung und Diskussion der Prognosen der deutschen Baukonjunktur (Bauinvestitionen nach Sparten und Wohnungsfertigstellungen) besteht beim zweiten »ifo Branchen-Dialog 2002«, der am 24. Oktober 2002 in München stattfindet. Informationen zu dieser Konferenz können beim ifo Institut angefordert werden.

<sup>5</sup> Für Frankreich und Spanien stehen aus den amtlichen Statistiken nur Angaben zu den Genehmigungen und zu den Baubeginnen zur Verfügung.

**Tab. 1**  
Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 2001 bis 2004<sup>c)</sup>

	2001	2002	2003	2004
Austria	49,0	45,0	43,5	40,0
Belgium	40,3	37,9	38,4	40,4
Denmark	15,4	17,0	17,0	18,0
Finland	31,2	29,0	29,0	30,0
France	303,0	290,0	295,0	300,0
Germany	286,0	265,0	284,0	313,0
Ireland	52,6	48,0	47,0	45,0
Italy	195,0	203,0	204,0	196,0
Netherlands	70,0	70,0	70,0	70,0
Norway	24,7	24,4	24,8	24,6
Portugal	110,0	105,0	95,0	90,0
Spain	502,0	450,0	430,0	420,0
Sweden	18,7	20,1	21,0	21,9
Switzerland	31,3	30,5	31,0	31,7
United Kingdom	162,0	167,0	173,0	177,0
Western Europe (EC-15)	1891,2	1801,9	1802,7	1817,6
Czech Republic	24,8	28,5	31,2	33,7
Hungary	28,1	32,0	37,0	40,0
Poland	106,1	78,0	90,0	120,0
Slovak Republic	10,3	12,0	15,0	17,0
Central Eastern Europe (EC-4)	169,3	150,5	173,2	210,7
Euroconstruct Countries (EC-19)	2060,5	1952,4	1975,9	2028,3

<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Baubeginne für Frankreich und Spanien).  
<sup>b)</sup> EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.  
<sup>c)</sup> 2002 und 2003: Prognose. 2004: Ausblick.

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Dublin, Juni 2002),

so noch keine Rede sein. Die häufig durch »spekulatives« Verhalten von Investoren verstärkten Ungleichgewichte auf den Wohnungsbaumärkten werden vielmehr auch in Zukunft im (west-)europäischen Bausektor zu asynchronen Zyklen führen, weil Ausgangslage und Entwicklungen sowie die vor allem auf die ausschlaggebenden Einflussfaktoren gerichteten Erwartungen weiterhin große Unterschiede aufweisen.

Ganz anders entwickeln sich voraussichtlich die Wohnungsfertigstellungen in *Mittelosteuropa*: Von einem kurzen, aber heftigen Einbruch 2002 in Polen sowie »Ausrutschern« in der Slowakei (2001) und in Ungarn (1999) abgesehen, steigt im Zeitraum 1998 bis 2004 die mengenmäßige Wohnungsbautätigkeit in den vier hier einbezogenen Ländern nach den EUROCONSTRUCT-Prognosen kontinuierlich um insgesamt deutlich über 60% an. Wegen dieser zwar auf niedrigem Niveau ansetzenden, aber anhaltend kräftigen Ausweitung des Wohnungsneubaus dürfte 2004 bereits über ein Zehntel der Wohnungsfertigstellungen im Gesamtgebiet auf diese Ländergruppe entfallen (1998 waren es erst rund 6 1/2%).

**Geschosswohnungsbau:  
Weitaus heftigere Konjunkturschwankungen ...**

Wegen den stark unterschiedlichen Anforderungen bei Planung, Baumaterialien und Logistik, Bauabwicklung sowie Finanzierung und Vermarktung von neuen Wohngebäuden wird bei den Fertigstellungen nach zwei Gebäudekategorien untergliedert: Eigenheime bzw. (für Deutschland und Österreich) Ein- und Zweifamiliengebäude einerseits, Mehrfamiliengebäude bzw. Geschosswohnungsbauten andererseits. Für tiefer gehende Untergliederungen, etwa nach der Zahl der Stockwerke oder nach Siedlungstypen, liefert die amtliche Statistik leider keine (europa-einheitliche) Datenbasis.

Im gesamten EUROCONSTRUCT-Gebiet wurden 1999 rund 1,07 Mill. Wohnungen in neuen Mehrfamiliengebäuden errichtet; dieser Wert lag nur geringfügig unter dem des Eigenheimbaus (knapp 1,08 Mill. WE). Danach ging der Geschosswohnungsbau ziemlich stark zurück; er dürfte 2002 mit nur noch knapp 980 000 WE (gegenüber 1999: rund – 8 1/2%) seinen Tiefpunkt erreichen und sich bis 2004 nur ganz allmählich erholen.

Traditionell sind die Konjunkturschwankungen im Geschosswohnungsbau wesentlich stärker ausgeprägt als im Eigenheimbau. Ursächlich für die *größere Volatilität* dürfte

- einerseits der in vielen europäischen Ländern stark ausgeprägte, häufig mit diskretionären Entscheidungen und auch mit ziemlich abrupten Politikwechseln erfolgende *Staatseinfluss*,
- andererseits das – auch unter dem Einfluss von Bauträgern und Developern, die für anonyme Dritte agieren – hohe Gewicht *»spekulativer Elemente«* im Entscheidungskalkül von Investoren

sein. Viele Investoren warten (zu) lange auf eine (vermeintlich) günstige Konstellation bei Rendite- und Wertsteigerungserwartungen und springen oft und in großer Zahl erst dann auf den Zug auf, wenn er schon »volle Fahrt« aufgenommen hat. In der anschließenden Überhitzungsphase versuchen dann (ähnlich wie beim aus der ökonomischen Literatur bekannten *»Schweinezyklus«*) alle gleichzeitig wieder abzuspringen; der Markt kippt um. Mit vermehrt auftretenden Knappheitserscheinungen ziehen auch Mieten und Im-

mobilitätspreise wieder an; die Rendite- und Wertsteigerungserwartungen werden wieder optimistischer – das Spiel kann von Neuem beginnen.

### ... und zeitversetzte Ansätze zur allmählichen Erholung

Angesichts der Vielfalt der Einflussfaktoren und der abweichenden, stark national (oder sogar regional) geprägten Verhaltensweisen der Akteure (Investoren, Politiker, Mieter usw.) kann es eigentlich nicht überraschen, dass die Wohnungsbauzyklen zwischen den europäischen Ländern zeitlich stark verschoben ablaufen.

In der Zusammenfassung zu den beiden großen Ländergruppen zeigt sich Folgendes: Im *westeuropäischen* EUROCONSTRUCT-Gebiet wurden 1999 in neuen Mehrfamiliengebäuden noch über 1 Mill. Wohnungen (und damit kaum weniger als in Eigenheimen) fertiggestellt. Der anschließende Rückgang fiel nur schwach aus, weil der Geschosswohnungsbau zwar in Deutschland, und hier vor allem in den neuen Bundesländern, massiv eingebrochen ist (2001/1998: rund – 111 000 WE), in Spanien und Portugal aber sprunghaft ausgeweitet wurde (2001/1998: + 64 000 bzw. + 18 000 WE).

Im vergangenen Jahr hat sich der Schrumpfungsprozess deutlich verlangsamt. Die wenigen Länder mit steigenden Fertigstellungszahlen in dieser Gebäudekategorie (vor allem Italien, Schweden und Großbritannien) konnten den Einbruch in anderen Ländern jedoch nicht vollständig ausgleichen. 2002 wird sich der Rückgang in Westeuropa voraussichtlich wieder beschleunigen (fast – 5% auf knapp 920 000 WE). Obwohl 2003 für Deutschland und Großbritannien ein leichter Wiederanstieg erwartet wird, dürfte es in den westeuropäischen EUROCONSTRUCT-Ländern insgesamt zunächst noch weiter abwärts gehen. Erst für 2004 kann mit dem Erreichen der Talsohle gerechnet werden (rund 915 000 WE).

Nach einem ungewöhnlich scharfen Einbruch in Polen im laufenden Jahr (mehr als Halbierung der Fertigstellungen in Mehrfamiliengebäuden) wird der Geschosswohnungsbau in *Mittelosteuropa* bis zum Ende des Prognosezeitraums wohl wieder leicht ausgeweitet, er wird allerdings das 2001 realisierte Niveau noch deutlich verfehlen (2001: 90 000 WE; 2004: knapp 78 000 WE). Das Verhältnis von Eigenheimbau zu Geschosswohnungsbau kehrt sich abrupt um (2001: 47 zu 51; 2004: 63 zu 37): Die Errichtung neuer Ein- und Zweifamiliengebäude (vor allem in Polen) steigt rasch an, die

Zahl der Wohnungen in neuen Mehrfamiliengebäuden wird aber nur langsam angehoben.

### Eigenheimbau: Scharfer Einbruch in Westeuropa ...

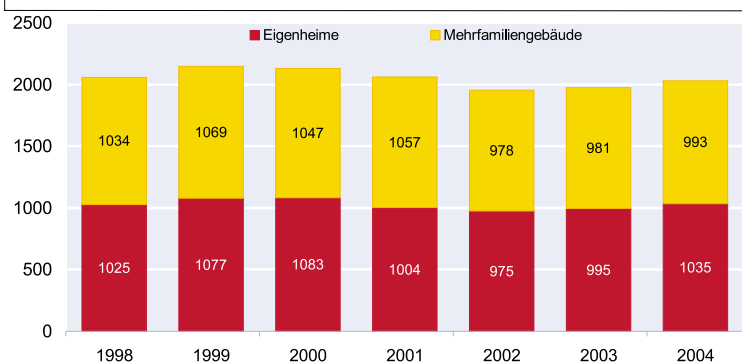
Auf die bei der Errichtung neuer Wohngebäude unterschiedenen Gebäudekategorien, nämlich Eigenheimbau und Geschosswohnungsbau, entfallen in Europa jeweils rund die Hälfte der Wohnungsfertigstellungen (vgl. Abb. 2). Der vor allem von Selbstnutzern getragene Eigenheimbau hatte 2000 mit fast 1,1 Mill. WE ein Spitzenniveau erreicht. Im vergangenen Jahr erfolgte ein ungewöhnlich scharfer Einbruch (fast – 7½%), der allerdings ausschließlich (etliche Länder in) *Westeuropa* betraf (westeuropäische Länder insgesamt: rund – 8½%), wohingegen alle mittelosteuropäischen Länder noch (unterschiedlich stark) zulegen konnten (insgesamt um mehr als 7½%).

Im Prognosezeitraum sinken die Fertigstellungszahlen im europäischen Eigenheimbau zunächst weiter ab (2002: nur noch 975 000 WE = fast – 3%), was auf die ungünstige Entwicklung in *Westeuropa* und hier vor allem in Deutschland zurückzuführen ist (vgl. Rußig 2001b). In *Mittelosteuropa* wird der Eigenheimbau bis 2004 stetig (und sogar stärker als der Geschosswohnungsbau) ausgeweitet. Gegenüber 1999 ergibt sich dort in dieser Gebäudekategorie bis 2004 fast eine Verdoppelung auf über 133 000 WE.

Trotz dieser günstigen Entwicklung in *Mittelosteuropa* fiel der Rückgang im derzeitigen Konjunkturabschwung im Eigenheimbau kräftiger aus als im Geschosswohnungsbau (2002/1999: – 9½% zu – 8½%). In Westeuropa hatten bis auf Italien, Norwegen und Schweden alle Länder eine entweder stagnierende oder sogar (und überwiegend) stark rückläufige Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamiliengebäuden zu verzeichnen; besonders negativ war

Abb. 2

#### Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 1998 bis 2004<sup>c)</sup> nach Gebäudekategorien



a) Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Baubeginne für Frankreich u. Spanien).  
b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in Dublin: Juni 2002).

die Entwicklung in Deutschland (2002/1999: – 66 000 WE oder – 28%).

... bei großen Unterschieden der Anteilswerte

Für 2003 wird in der Mehrzahl der einbezogenen europäischen Länder ein stagnierendes Fertigstellungsergebnis im Eigenheimneubau erwartet. In Portugal und Spanien schrumpfen die Fertigstellungen noch weiter, nur für Deutschland sowie für drei der MOE-Staaten (außer Tschechien) wird eine Zunahme prognostiziert.

Auch 2004 dürfte die Erholung in dieser Gebäudekategorie nur ganz mühsam vorankommen. Außer in Deutschland werden die Fertigstellungszahlen voraussichtlich auch in Frankreich, Schweden und Großbritannien sowie in allen vier MOE-Staaten ansteigen, in Irland und Italien dagegen zurückgehen. Gegenüber dem Basisjahr 2001 ergibt sich bis 2004 für Westeuropa noch eine Abnahme um rund 2 1/2%; zusammen mit dem Anstieg in Mitteleuropa ist allerdings mit einer Zunahme um reichlich 3% auf knapp 1,04 Mill. Wohnungen zu rechnen.

Zwischen den einzelnen europäischen Ländern variiert der Anteil des Eigenheimbaus an allen Fertigstellungen beträchtlich. Dies hängt mit den Wohnpräferenzen, der Wirtschaftsstruktur (z.B. dem Anteil des Agrarsektors) und dem Einkommensniveau sowie mit der Besiedelungsdichte und der 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 wichtige Rolle.

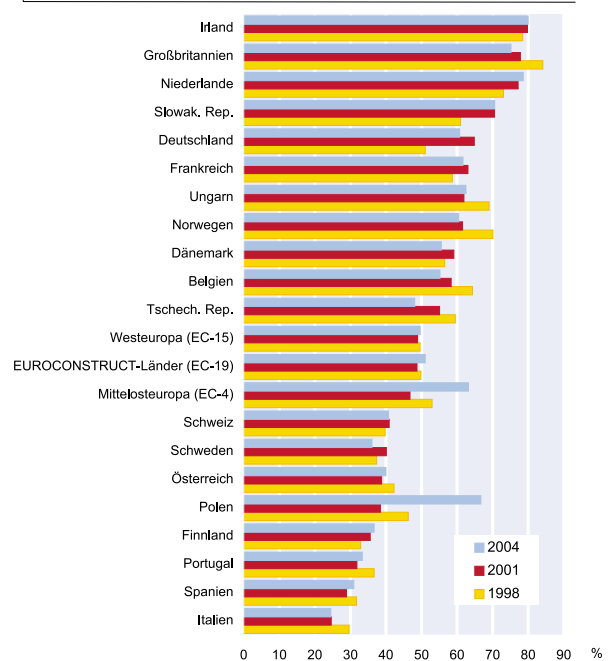
Weit überdurchschnittlich hoch ist der Anteil des Eigenheimbaus in Irland, Großbritannien und den Niederlanden (2001: fast 80% bzw. knapp 78% und über 77%); am anderen Ende der Skala liegen Italien (unter 25%) sowie Spanien und Portugal (rund 29 bzw. 32%; vgl. Abb. 3).

Zwischen den Stichjahren 1998, 2001 und 2004 sind beim Anteil des Eigenheimbaus folgende Entwicklungen eingetreten bzw. zu erwarten:

- Rückläufig in Großbritannien, Norwegen, Belgien, Tschechien und Italien.
- Steigend in Irland und den Niederlanden (beide von ohnehin schon hohem Niveau aus) sowie in der Slowakei.
- Erst steigend, dann aber wieder fallend in Deutschland, Frankreich, Dänemark, Schweiz und Schweden.
- Zunächst fallend und dann wieder zunehmend in Ungarn, Österreich, Polen, Finnland und Spanien.

Abb. 3

Anteil des Eigenheimbaus an den gesamten Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 1998 - 2001 - 2004<sup>c)</sup>



a) Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Baubeginne für Frankreich und Spanien).  
 b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mitteleuropäische Länder.  
 c) 2004: Ausblick.  
 Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in Dublin: Juni 2002).

In Westeuropa bleibt der Anteilswert des Eigenheimbaus im derzeitigen konjunkturellen Abschwung nahezu stabil, in Mitteleuropa geht er bis 2001 zurück und steigt dann (wegen Polen) sprunghaft an.

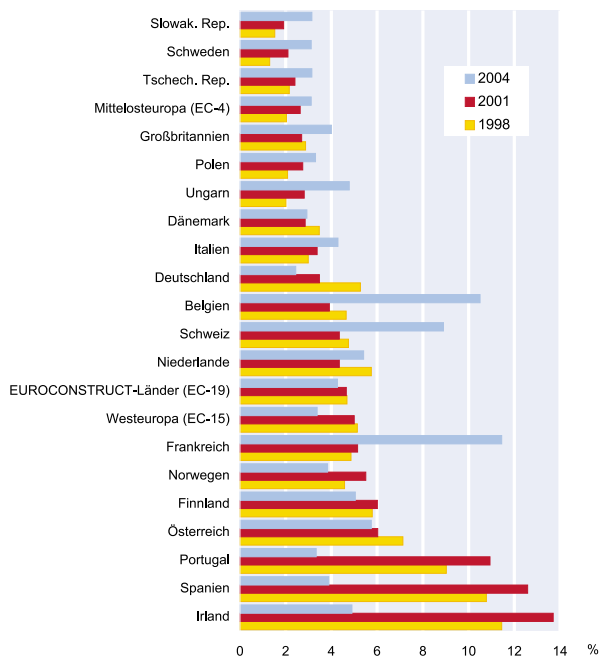
Markante Veränderungen bei der mengenmäßigen Wohnungsbau-Intensität

Wie bei den Variablen zur wertmäßigen Erfassung der Bautätigkeit in Europa, so wird auch bei den Wohnungsfertigstellungen die differenzierte Analyse von Einflussfaktoren und Entwicklungen durch die stark unterschiedliche Größe der 19 einbezogenen Länder erschwert. Zwar sind die Absolutwerte für viele Nutzer der hier angesprochenen Basisdaten und Prognosen von unmittelbarer Planungsrelevanz, manche Aussagen lassen sich aber erst ableiten, wenn man diese MengenvARIABLE auf die Einwohnerzahl bezieht, also die »einwohner-normierte« mengenmäßige Wohnungsbau-Intensität berechnet.

Pro 1 000 Einwohner wurden im gesamten EUROCONSTRUCT-Gebiet im vergangenen Jahr rund 4,7 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt (vgl. Abb. 4). Für 2004 ergibt sich ein nochmals niedrigerer Kennziffernwert (4,3 WE/1000 E.). In den vier einbezogenen Ländern Mitteleuropas ist die Woh-



Abb. 4  
Wohnungsbauintensität<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 1998 - 2001 - 2004<sup>c)</sup>



a) Fertiggestellte Wohnungen (WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Baubeginne für Frankreich und Spanien) pro 1000 Einwohner.  
b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.  
c) 2004: Ausblick.

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in Dublin: Juni 2002).

nungsbau-Intensität trotz des prognostizierten Anstiegs (2004 gegenüber 1998: + 1,1 WE/1000 E.) noch wesentlich niedriger als in den 15 Ländern Westeuropas, für die allerdings für 2004 gegenüber 1998 ein spürbarer Rückgang vorausgeschätzt wird (- 1,7 WE/1000 E.).

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

- Eine weit überdurchschnittliche Wohnungsbau-Intensität hatten im Jahr 2001 Irland, Spanien und Portugal aufzuweisen (mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt); besonders niedrig war der Kennziffernwert in Schweden, Großbritannien, Dänemark und Italien sowie neuerdings auch in Deutschland (insbesondere wegen des Einbruchs in den neuen Ländern, aber auch wegen der anhaltend schwachen Wohnungsbaukonjunktur in Westdeutschland).
- Im Zeitraum 1998 bis 2004 sinkt der Kennziffernwert voraussichtlich besonders stark im »gewichtigen« Deutschland (trotz des für 2004 erwarteten Wiederanstiegs) sowie in den drei »Spitzenländern« Portugal, Spanien und Irland; geringe Einbußen dürften sich für Dänemark, Norwegen und Finnland sowie für Österreich ergeben.

Sprunghaft ansteigen wird der Indikatorwert in Belgien, Schweiz und Frankreich (vgl. erneut Abb. 4).

Im Prognoseendjahr 2004 werden einige der hier einbezogenen Länder Mittelosteuropas an die Kennziffernwerte etlicher westeuropäischer Staaten herankommen oder sie sogar übertreffen. Mit einer Wohnungsbau-Intensität von knapp über 3 WE/1000 E. rangieren die vier Visegrád-Staaten dann voraussichtlich sogar vor Deutschland mit seinem stark abfallenden Kennziffernwert.

### Sinkender Wohnungsbau-Koeffizient signalisiert verlangsamte Zunahme des Wohnungsbestandes

Unterstellt man in einer stark vereinfachten Modellbeurteilung,

- dass der Wohnungsbestand in der Vergangenheit über einen sehr langen Zeitraum hinweg stetig gewachsen ist, alle Baualtersklassen derzeit also gleich stark besetzt sind, und
- dass die Lebensdauer der Wohngebäude bis zum Abriss einheitlich genau 100 Jahre beträgt,

dann bedeutet ein Wohnungsbau-Koeffizient (definiert als Anzahl der fertiggestellten neuen Wohneinheiten pro 100 Bestandswohnungen) von 1,0 WE/100 BW, dass der Bruttozugang durch Neubaufertigstellungen in diesem »Gleichgewicht« gerade ausreicht, um den Wohnungsbestand konstant zu halten. Der Wohnungsbestand wird umso rascher ausgeweitet und dabei zugleich erneuert, je stärker dieser Koeffizient den Wert 1 übersteigt; bei Werten unter 1 würde der »Modell«-Wohnungsbestand schrumpfen und zunehmend veralten.

In Europa erreichte der Wohnungsbau-Koeffizient 1998 und 2001 rund 1,1 WE/100 BW, er wird aber bis 2004 voraussichtlich auf 1,0 WE/100 BW absinken (vgl. Tab. 2).<sup>6</sup> Während dieser Koeffizient in den mittelosteuropäischen Ländern in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist und 2004 in drei der vier Länder 1,0 WE/100 BW erreicht, geht er in Westeuropa zurück. Einige der einbezogenen westeuropäischen Länder haben seit etlichen Jahren Koeffizientenwerte von deutlich unter 1,0 WE/100 BW aufzuweisen (Dänemark, Italien, Schweden und Großbritannien); in Belgien, Deutschland und der Schweiz ist der Wohnungsbau-Koeffizient in den letzten Jahren infolge der kon-

<sup>6</sup> Diese »Normierung« des mengenmäßigen Wohnungsneubaus auf den Wohnungsbestand stellt eine weitere Möglichkeit dar, die Größenunterschiede der hier einbezogenen Länder zu eliminieren und Niveaus und Entwicklungen vergleichbar zu machen. Für Italien und Portugal mussten die Angaben zum Wohnungsbestand teilweise geschätzt werden, weil keine vollständigen Zeitreihen bzw. keine aktuellen Angaben zur Verfügung standen.

junkturrellen Abschwächung des Neubaus unter diesen Schwellenwert gefallen. Besonders hohe Koeffizientenwerte erreichen Irland sowie Portugal und Spanien, was bei letzteren auch mit der Errichtung von Zweit- bzw. Ferienwohnungen – teilweise für ausländische Eigentümer – zusammenhängen dürfte.

Auch in den Ländern mit besonders niedrigem Wohnungsbau-Koeffizienten (über längere Zeiträume hinweg deutlich unter 1,0 WE/100 BW) steigt der Wohnungsbestand nach den Angaben der EUROCONSTRUCT-Partnerinstitute (wenn auch nur langsam) weiter an. Dies könnte – bei auch in diesen Ländern weiter steigender Zahl von wohnungssuchenden Privathaushalten – daran liegen, dass in der Realität (anders als in der oben skizzierten »Modellwelt«)

- das Durchschnittsalter der Wohnungen im aktuell genutzten Bestand (wesentlich) niedriger ist und/oder
- die Wohngebäude länger als 100 Jahre im Bestand verbleiben und bewohnt werden und/oder

- sich der Wohnungsbestand durch Zugänge aus anderen »Quellen« (Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen; Umwidmungen von – Teilen von – gewerblichen Nichtwohngebäuden oder von Kasernen o. dgl.) erhöht.

Die Aussagefähigkeit dieses einfach zu berechnenden Wohnungsbau-Koeffizienten bleibt also begrenzt: simple Gegenüberstellungen und Schlussfolgerungen sind nicht zulässig. In jedem einzelnen Land – und eigentlich sogar in jeder Region – müssen vielmehr Lage und Entwicklung auf den Wohnungsmärkten differenziert betrachtet werden. Das starke Absinken des Wohnungsbau-Koeffizienten (z.B. in Deutschland) und damit die deutliche Verlangsamung der Ausweitung und Erneuerung des Wohnungsbestandes kann gleichwohl als »Signal« für Überlegungen zum Umsteuern herangezogen werden. Aussagen zur Qualität der *Wohnungsversorgung* müssen außerdem die Relation Wohnungsbestand zu Haushaltszahl und die Wohnwünsche der Bevölkerung sowie qualitative Merkmale (Wohnungsgröße, Ausstattung u.a.m.) einbeziehen. Auf lange Sicht (nach ungefähr 2020) könnten allerdings der Wohnungsbedarf und die Nachfrage nach Wohnungsbauleistungen wegen der rasch alternden und insgesamt schrumpfenden Bevölkerung absinken.

**Fazit: Wohnungsbaukrise in Europa wird nur allmählich überwunden**

Der Wohnungsneubau in Europa ist nach dem 1999 erreichten Spitzenniveau in eine steile Abwärtsbewegung geraten. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden sinkt 2002 voraussichtlich auf rund 1,95 Mill. Wohneinheiten (rund – 9% gegenüber 1999). Nach den EUROCONSTRUCT-Prognosen ist für 2003 nur mit einem ganz leichten Wiederanstieg zu rechnen (rund 1,98 Mill. WE). Erst der Ausblick auf 2004 zeichnet ein etwas freundlicheres Bild: Die Wohnungsfertigstellungen in den 15 west- und vier mittelosteuropäischen Ländern steigen wieder über die »magische Grenze« auf rund 2,03 Mill. WE. Die Wohnungsbau-Intensität erreicht 2004 allerdings nur 4,3 WE pro Tausend Einwohner; 1998 lag der Indikatorwert noch bei 4,7 WE/1000 Einwohner.

Die Krise im Wohnungsneubau wird vor allem von *Westeuropa* verursacht; insbesondere Deutschland und Spanien, aber auch Österreich, Irland, Italien und Portugal ziehen (zunächst noch) kräftig nach unten. Demgegenüber hat der Wiederaufschwung in Belgien, Dänemark, Frankreich, der Schweiz und Großbritannien wesentlich früher eingesetzt; in den mittelosteuropäi-

**Tab. 2**  
**Wohnungsbau-Koeffizient<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 1998 – 2001 – 2004<sup>c)</sup>**

	1998	2001	2004
Austria	1,6	1,3	1,0
Belgium	1,0	0,9	0,8
Denmark	0,7	0,6	0,7
Finland	1,2	1,2	1,2
France	1,0	1,0	1,0
Germany	1,2	0,8	0,8
Ireland	3,4	3,9	3,0
Italy	0,7	0,7	0,7
Netherlands	1,4	1,0	1,0
Norway	1,1	1,3	1,2
Portugal	1,9	2,3	1,8
Spain	2,3	2,6	2,1
Sweden	0,3	0,4	0,5
Switzerland	1,0	0,9	0,9
United Kingdom	0,7	0,7	0,7
Western Europe (EC-15)	1,1	1,1	1,0
Czech Republic	0,6	0,6	0,9
Hungary	0,5	0,7	1,0
Poland	0,7	0,9	1,0
Slovak Republic	0,5	0,6	1,0
Central Eastern Europe (EC-4)	0,6	0,8	1,0
Euroconstruct Countries (EC-19)	1,1	1,1	1,0

<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen (WE) in neu errichteten Wohngebäuden (Baubeginne für Frankreich und Spanien) pro 100 Bestandswohnungen.

<sup>b)</sup> EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.

<sup>c)</sup> 2004: Ausblick.

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Konferenz in Dublin: Juni 2002).

schen Ländern wird (bis auf Polen 2002) eine kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus erwartet. Von einem synchronen Verlauf der Wohnungsbauzyklen in den europäischen Ländern kann also (noch) keine Rede sein.

Jeweils die Hälfte der Neubauwohnungen werden in Ein- und Zweigebauten bzw. in Geschosswohnbauten fertiggestellt. Allerdings schwanken die Anteile des Eigenheimbaus sehr stark zwischen den hier einbezogenen Ländern: An der Spitze liegen Irland, Großbritannien und die Niederlande mit knapp unter 80%; am anderen Ende der Skala liegen Italien, Spanien und Portugal mit unter bzw. um die 30%. Anders als in früheren Wohnungsbauzyklen ist der Eigenheimbau vom derzeitigen Abschwung sogar etwas stärker betroffen als der Geschosswohnungsbau (2002 gegenüber 1999: – 9½% bzw. – 8½%); hierzu trägt der überraschend massive Einbruch in Deutschland maßgeblich bei.

Der Wohnungsbau-Koeffizient sinkt bis 2004 auf den »kritischen Schwellenwert« von 1,0 Wohneinheiten pro 100 Bestandswohnungen ab. Trotzdem steigt der Wohnungsbestand in allen 19 europäischen Ländern weiter an (insgesamt bis 2004 auf fast 200 Mill. Wohnungen); von »Sättigung« auf den Wohnungsmärkten kann also keine Rede sein. Allerdings sollte ein über längere Zeiträume hinweg unter den Wert 1,0 WE/100 Bestandswohnungen sinkender Kennziffernwert – bei sorgfältiger Prüfung von Lage und Entwicklung in jedem einzelnen Land oder sogar in jeder Wohnungsmarktregion – als Signal gewertet werden, um über ein Umsteuern nachzudenken. Ohnehin steigt der *Wohnungsversorgungsgrad* in Europa kaum an, weil die Privathaushalte gleich schnell zunehmen wie der Wohnungsbestand.

## Literatur

EUROCONSTRUCT (Ed.: DKM/Dublin) (2002a), *Construction in Europe – Summary Report*, 53rd EUROCONSTRUCT conference, Dublin, June 2002 (nicht veröffentlicht).

EUROCONSTRUCT (Ed.: DKM/Dublin) (2002b), *Construction in Europe – Country Reports*, 53rd EUROCONSTRUCT conference, Dublin, June 2002 (nicht veröffentlicht).

Rußig, V. (2002a), »Bautätigkeit in Europa: Ab 2003 allmähliche Rückkehr auf flachen Expansionspfad«, *ifo Schnelldienst* 55 (4), 26–33.

Rußig, V. (2002b), »Wohnungsfertigstellungen in Europa: Erst 2004 steigt die Zahl der Neubauwohnungen wieder an«, *ifo Schnelldienst* 55 (3), 26–31.