

Rußig, Volker

**Article**

## Wohnungsfertigstellungen in Europa: Erst 2004 steigt die Zahl der Neubauwohnungen wieder an

ifo Schnelldienst

**Provided in Cooperation with:**

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

*Suggested Citation:* Rußig, Volker (2002) : Wohnungsfertigstellungen in Europa: Erst 2004 steigt die Zahl der Neubauwohnungen wieder an, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 55, Iss. 03, pp. 26-31

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/163742>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

# Wohnungsfertigstellungen in Europa: Erst 2004 steigt die Zahl der Neubauwohnungen wieder an

26

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2001 in Rom

Volker Rußig

Im Mittelpunkt der 52. EUROCONSTRUCT-Konferenz<sup>1</sup> am 14. Dezember 2001 in Rom standen traditionsgemäß die aktualisierten Prognosen für den europäischen Bausektor.<sup>2</sup> Über die Entwicklung der wertmäßigen Bauleistung in den 15 west- und vier mittelosteuropäischen Staaten wird in einem separaten Beitrag berichtet. Nachfolgend soll auf den Wohnungsneubau, speziell auf die Wohnungsfertigstellungen, etwas ausführlicher eingegangen werden.

Nach den zusammengefassten Vorausschätzungen der EUROCONSTRUCT-Partnerinstitute wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden, die schon 2001 massiv zurückgegangen war (rund – 115 000 WE), im laufenden Jahr nochmals um etwa 100 000 WE auf wenig über 1,9 Mill. Wohnungen absinken und sich 2003 lediglich auf diesem Niveau stabilisieren. Erst für 2004 ist mit einer leichten Erholung zu rechnen. Die Fertigstellungszahlen gehen in beiden Neubaukategorien ungefähr gleich stark zurück. Während der Eigenheimbau seinen Tiefpunkt schon 2002 erreicht, hält die Abwärtstendenz im Geschosswohnungsbau noch bis 2003 an. Der Wohnungsbestand steigt im EUROCONSTRUCT-Gebiet bis 2004 auf fast 200 Mill. Wohnungen, der Wohnungsversorgungsgrad nimmt aber kaum zu, da die Zahl der Privathaushalte ungefähr im gleichen Tempo expandiert. Sowohl die Wohnungsbauintensität als auch der Wohnungsbaukoeffizient als »größenbereinigte« Kennziffern der Wohnungsbautätigkeit in Europa sinken bis 2003 deutlich ab.<sup>3</sup>

## Massiver Einbruch des Wohnungsneubaus in Westeuropa

Die Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden waren 1998 im EUROCONSTRUCT-Gebiet<sup>4</sup> auf wenig über 2 Mill. Wohneinheiten (= WE) gefallen. Nach einem konjunkturellen Wiederanstieg wurde 1999 ein Spitzenwert mit über 2,1 Mill. WE erreicht (vgl. Tab. 1). Danach ging es ziemlich steil bergab. Der »magische Wert« von 2 Mill. Wohnungen wird im laufenden Jahr voraussichtlich deutlich unterschritten und selbst nach einem

leichten Wiederanstieg des Wohnungsneubaus in 2004 noch klar verfehlt.<sup>5</sup>

Der Rückgang der Wohnungsfertigstellungen nach 1999 beschränkt sich auf *Westeuropa*, wo beim Tiefpunkt 2003 voraussichtlich fast 290 000 WE weniger errichtet werden als 1999 (rund – 14,2%). Der leichte Wiederanstieg in 2004 (etwa + 1%) kann die Einbußen nicht entfernt

<sup>1</sup> In dem bereits 1975 gegründeten 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 gemeinsame Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu strukturellen Entwicklungen im europäischen Bausektor erstellt.

Das ifo Institut ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes.

<sup>2</sup> Die Einzelergebnisse mit ausführlichen Erläuterungen und Begründungen können den umfangreichen Tagungsunterlagen entnommen werden, die Zusammenfassungen für die drei großen Baubereiche und das aggregierte europäische Bauvolumen sowie 19 Länderberichte mit Analysen und standardisierten Tabellen, aber auch die Unterlagen zum Schwerpunktthema enthalten. Die beiden Tagungsberichte können beim ifo Institut bezogen werden.

<sup>3</sup> Die 53. EUROCONSTRUCT-Konferenz findet am 6. und 7. Juni 2002 in Dublin statt. Am 5. und 6. Dezember 2002 ist dann München Gastgeberstadt der 54. EUROCONSTRUCT-Konferenz.

Interessenten können sich wegen der Programme und der Anmeldeunterlagen sowie der Tagungsunterlagen an das ifo Institut wenden.

<sup>4</sup> Das den nachfolgenden Ausführungen zugrunde liegende »EUROCONSTRUCT-Gebiet« umfasst ganz Westeuropa mit Ausnahme von Griechenland und einigen Kleinstaaten (insgesamt 15 Länder) sowie vier mittelosteuropäische Länder (vgl. Tab. 1). Trotz fortbestehender Niveau- und Entwicklungsunterschiede zwischen West- und Mitteleuropa werden hier vorwiegend Gesamtergebnisse für »Europa« präsentiert, es werden aber auch Zwischenadditionen zu den beiden großen Teilgebieten und einzelne Länder angesprochen.

<sup>5</sup> Gegenüber den noch ziemlich optimistischen Einschätzungen, die im Juni 2001 in Kopenhagen vorgelegt wurden, mussten die Prognosen für die Wohnungsfertigstellungen also deutlich nach unten korrigiert werden (für 2002 um rund 125 000 WE; vgl. Rußig 2001c).

Gelegenheit zur Überprüfung und Diskussion der Prognosen der deutschen Baukonjunktur besteht auch beim zweiten »ifo Branchen-Dialog 2002«, der am 24. Oktober 2002 in München stattfinden wird.

**Tab. 1**  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in West- und Mitteleuropa<sup>b)</sup> 1998 bis 2004<sup>c)</sup>**  
 – in 1000 Wohnungen –

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Belgien	47,4	40,2	41,7	40,2	36,8	36,0	36,9
Dänemark	18,4	17,0	16,0	15,0	15,0	17,0	19,0
Deutschland	432,2	406,6	368,5	288,3	268,7	294,8	325,2
Finnland	29,8	28,9	32,7	33,0	30,0	29,5	31,5
Frankreich	283,0	317,0	311,0	305,0	290,0	295,0	300,0
Großbritannien	170,0	172,0	169,0	163,0	167,0	173,0	175,0
Irland	42,3	46,5	49,8	47,2	41,2	41,6	46,2
Italien	172,0	159,0	160,0	195,0	203,0	203,0	196,0
Niederlande	90,5	77,7	70,7	65,0	60,0	65,0	65,0
Norwegen	20,4	20,2	22,5	24,8	25,0	25,4	25,0
Österreich	57,5	59,4	53,8	49,0	45,0	43,5	40,0
Portugal	90,0	105,0	108,0	118,0	110,0	99,0	93,0
Schweden	11,5	11,8	13,0	15,0	18,0	20,0	21,0
Schweiz	33,7	33,0	32,2	31,5	31,9	32,0	32,1
Spanien	429,0	515,0	535,0	460,0	400,0	350,0	335,0
Westeuropa	1927,7	2009,3	1983,9	1850,0	1741,6	1724,8	1740,9
Polen	80,6	82,0	87,8	103,6	105,0	110,0	115,0
Slowakei	8,2	10,7	12,9	11,0	12,0	18,0	20,0
Tschechien	22,2	23,8	25,2	27,2	28,5	31,2	33,7
Ungarn	20,3	19,3	21,6	24,0	28,0	31,0	34,0
Mitteleuropa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mitteleuropa	131,3	135,8	147,5	165,8	173,5	190,2	202,7
Europa (EC 19)	2059,0	2145,1	2131,4	2015,8	1915,1	1915,0	1943,6

<sup>a)</sup> Errichtung neuer Wohngebäude (Eigenheime und Mehrfamiliengebäude); Baubeginne für Belgien, Frankreich und Spanien. <sup>b)</sup> EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 west- und 4 mitteleuropäische Länder. <sup>c)</sup> 2001: Schätzwerte; 2002 bis 2004: EUROCONSTRUCT-Prognosen.

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Rom, Dezember 2001).

ausgleichen. Eine besonders ungünstige Entwicklung haben in diesem Zeitraum außer Deutschland (mit besonders hohem Gewicht) auch Großbritannien (2001 mit dem niedrigsten Niveau der Nachkriegszeit) sowie die Niederlande und Österreich zu verzeichnen bzw. zu erwarten. Überdurchschnittlich gut bzw. relativ stabil dürften sich die Fertigstellungen in Schweden und in der Schweiz entwickeln, und in einigen der übrigen westeuropäischen Länder (z.B. in Italien und Norwegen) hat die zyklische Erholung des Wohnungsneubaus schon wesentlich früher eingesetzt.<sup>6</sup>

Wie für die wertmäßige Bauleistung in den drei Bereichen Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau und Tiefbau (und hierbei jeweils für die Neubautätigkeit) gilt also auch für die Men-

genvariable Wohnungsfertigstellungen: Von einem konjunkturellen Gleichlauf kann in Westeuropa (noch längst) keine Rede sein; die häufig spekulativ verstärkten Ungleichgewichte auf den Wohnungsbaumärkten werden vielmehr auch in Zukunft im europäischen Bausektor zu asynchronen Zyklen führen.

Ganz anders entwickeln sich voraussichtlich die Wohnungsfertigstellungen in *Mitteleuropa*: Im Zeitraum 1998 bis 2004 steigt die mengenmäßige Wohnungsbautätigkeit in den vier hier einbezogenen Ländern im Neubau nach den EUROCONSTRUCT-Prognosen kontinuierlich um insgesamt deutlich über 50% an, wobei die aggregierte Entwicklung allerdings kleine »Ausrutscher« in der Slowakischen Republik (2001) und in Ungarn (1999) überdeckt. Wegen dieser anhaltend kräftigen Ausweitung des Wohnungsneubaus dürfte 2004 über ein Zehntel der Wohnungsfertigstellungen im Gesamtgebiet auf diese Ländergruppe entfallen

<sup>6</sup> Für Frankreich, Belgien und Spanien stehen nur Angaben zu den Genehmigungen und zu den Baubeginnen, nicht aber zu den Wohnungsfertigstellungen zur Verfügung.

(1998 waren es erst rund 6<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%; zum Vergleich: der Einwohneranteil betrug 2001 rund 14<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%).

### Überraschend starker Rückgang im westeuropäischen Eigenheimbau

Auf die beiden bei der Errichtung neuer Wohngebäude unterschiedenen Gebäudekategorien, nämlich Eigenheimbau (insbesondere für Deutschland relevant: Ein- und Zweifamiliengebäude) und Geschosswohnungsbau, entfallen in Europa jeweils rund die Hälfte der Wohnungsfertigstellungen (vgl. Abb. 1). Dabei hat der vor allem von Selbstnutzern getragene Eigenheimbau, der 2000 mit 1,1 Mill. WE ein Spitzenniveau erreicht hat, über Jahrzehnte hinweg weit geringere Schwankungen aufzuweisen als der Geschosswohnungsbau (Errichtung neuer Mehrfamiliengebäude).

Im Prognosezeitraum sinken die Fertigstellungszahlen im Eigenheimbau zunächst überraschend stark weiter ab (2002: nur noch 955 000 WE = - 11,8%). Dies ist auf die ungünstige Entwicklung in *Westeuropa* und hier vor allem in Deutschland zurückzuführen (Rußig 2001a). In *Mittelosteuropa* wird der Eigenheimbau bis 2004 stetig (und sogar stärker als der Geschosswohnungsbau) ausgeweitet.

In den meisten Ländern mussten die Vorausschätzungen gegenüber Juni 2001 (51. EUROCONSTRUCT-Konferenz in Kopenhagen) erneut und teilweise ziemlich deutlich nach unten revidiert werden (relativ stark z.B. für Deutschland und Italien). Dies deutet darauf hin, dass das Ausmaß der schon lange vor dem 11. September einsetzenden Abschwächung in diesem Marktsegment auch die Experten überrascht hat.

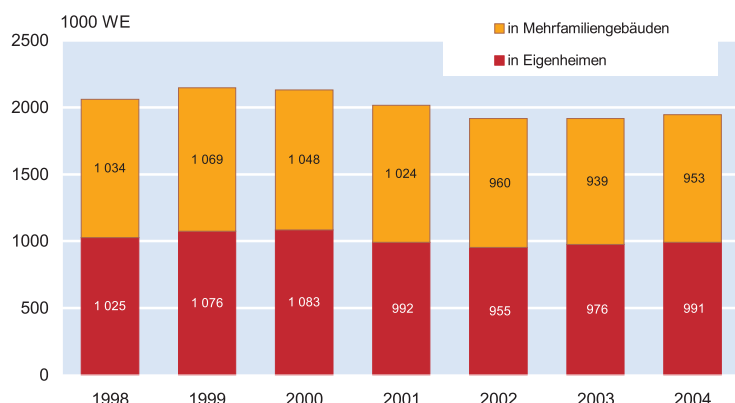
Zwischen den einzelnen europäischen Ländern variiert der Anteil des Eigenheimbaus an allen Fertigstellungen beträchtlich. Dies hängt mit den Wohnpräferenzen, der Wirtschaftsstruktur (z.B. Anteil des Agrarsektors) und dem Einkommensniveau sowie der Besiedelungsdichte, aber auch mit dem Grad der staatlichen Einflussnahme auf Wohnungsversorgung und Wohnungsbautätigkeit und mit dem – hiervon stark beeinflussten – Anteil des selbstgenutzten Wohnraumes im Vergleich zum Wohnen zur Miete zusammen.<sup>7</sup> Zwar ist die Wohneigentumsquote in Deutschland weiter im Steigen begriffen (derzeit rund 42%; vgl. Jökl 2001), im europäischen Vergleich bleibt sie aber zusammen mit der für die Schweiz (etwa 31%) am Ende der Rangliste; unter den vergleichbaren europäischen Industrieländern liegen Belgien (70%) und Großbritannien (69%) an der Spitze.

### Geschosswohnungsbau fängt sich erst 2004 auf reduziertem Niveau

Im westeuropäischen EUROCONSTRUCT-Gebiet wurden 1999 in neuen Mehrfamiliengebäuden noch etwas über 1 Mill. Wohnungen (und damit kaum weniger als in Eigenheimen) fertiggestellt. Der anschließende Rückgang fiel besonders kräftig aus, weil der Geschosswohnungsbau in Deutschland, und hier vor allem in den neuen Bundesländern, massiv einbrach (2000/1997 in Deutschland: rund - 150 000 WE; Westeuropa insgesamt: rund - 145 000 WE). Im vergangenen Jahr setzte sich der Schrumpfungsprozess ungebremst fort. Die wenigen Länder mit steigenden Fertigstellungszahlen in dieser Gebäudekategorie (Frankreich, Großbritannien, Italien und Portugal) konnten den Einbruch in anderen Ländern nicht einmal annähernd ausgleichen.

Abb. 1

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



a) In neu errichteten Wohngebäuden; Baubeginne für Belgien, Frankreich und Spanien.  
b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 westeuropäische und 4 mittelosteuropäische Länder.  
c) 2001: Schätzwerte, 2002 bis 2004: EUROCONSTRUCT-Prognosen.

Quelle: ifo Institut, EUROCONSTRUCT (Dezember 2001).

Mit weniger als 860 000 Wohnungen in neuen Mehrfamiliengebäuden wird 2003 in *Westeuropa* ein konjunktureller Tiefpunkt erreicht, obwohl für Deutschland bereits ein spürbarer Wiederanstieg erwartet wird (+ 13 000 WE) und für weitere Länder steigende Fertigstellungszahlen prognostiziert werden; dem stehen jedoch anhaltend starke Rückgänge in Italien und Portugal gegenüber. In fast allen westeuropäischen Ländern wird für 2004 von einem (fortgesetzten, allenfalls moderaten) Anstieg im Mehrfamilienhausbau ausgegangen, so dass die Gesamtzahl leicht auf rund 865 000 WE zunimmt.

<sup>7</sup> Zur Bedeutung der relativen Wohnkosten für die Nutzungsstruktur im Wohnungsbestand vgl. z.B. Hentschel (1999) sowie van Weesep und van Velzen (1995).

In *Mittelosteuropa* dürfte auch der Geschosswohnungsbau bis zum Ende des Prognosezeitraums kontinuierlich ausgeweitet werden (2004/2000: + 19%), allerdings kehrt sich das Verhältnis von Eigenheimbau zu Geschosswohnungsbau um (2001: 49 zu 51; 2004: 57 zu 43), weil die Fertigstellung von Ein- und Zweifamiliengebäuden (vor allem in Polen) noch wesentlich rascher zunehmen als die von (Wohnungen in) Mehrfamiliengebäuden.

**Anhaltender Rückgang der mengenmäßigen Wohnungsbauintensität**

Wie bei den Variablen zur wertmäßigen Erfassung der Bautätigkeit in Europa, 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 Relevanz, manche Aussagen lassen sich aber erst ableiten, wenn man diese MengenvARIABLE auf die Einwohnerzahl bezieht, also die »Einwohner-normierte« *mengenmäßige Wohnungsbauintensität* berechnet.

Pro 1 000 Einwohner wurden im gesamten EUROCONSTRUCT-Gebiet im vergangenen Jahr rund 4,6 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt (vgl. Tab. 2). Für 2004 ergibt sich nochmals ein niedrigerer Kennzifferwert; beide Werte bleiben etwas hinter dem Wert für 1998 zurück (4,7 WE/1 000 E).

Für die vier einbezogenen Länder *Mittelosteuropas* liegt dieser Kennzifferwert – trotz des prognostizierten deutlichen Anstiegs (2004 gegenüber 1998: + 1,1 WE/1 000 E) – noch klar niedriger als die Wohnungsbauintensität in den 15 westeuropäischen Ländern, für die allerdings für 2004 gegenüber 1998 ein spürbarer Rückgang vorausgeschätzt wird. Die Kennzifferwerte für die mittelosteuropäischen Länder liegen nahe beieinander, bei der Veränderung erreicht die Slowakische Republik allerdings den Spitzenplatz.

Hinter den Durchschnittswerten für *Westeuropa* verbergen sich in den ausgewählten (bzw. in allen) Jahren enorm große Niveau- und Entwicklungsunterschiede zwischen den einzelnen Ländern:

- Eine weit überdurchschnittliche Wohnungsbauintensität hatten im Jahr 2001 Irland, Portugal und Spanien aufzuweisen (mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt); besonders niedrig war der Kennzifferwert in Dänemark, Großbritannien, Italien und Schweden sowie neuerdings auch in Deutschland.
- Im Zeitraum 1998 bis 2004 sinkt der Kennzifferwert besonders stark im »gewichtigen« Deutschland (trotz des für 2004 erwarteten Wiederanstiegs) sowie in Belgien, den Niederlanden, in Österreich, in der Schweiz und in Spanien; demgegenüber wird die durch die Einwohnerzahl »normierte« Neubautätigkeit in Finnland, Frankreich,

**Tab. 2**  
**Wohnungsbauintensität <sup>a)</sup> in West- und Mittelosteuropa <sup>b)</sup>**  
**1998, 2001 und 2004 <sup>c)</sup>**  
**– in WE pro 1000 Einwohner –**

	1998	2001	2004	Veränderung <sup>d)</sup>
Belgien	4,6	3,9	3,5	-1,1
Dänemark	3,5	2,8	3,5	0,0
Deutschland	5,3	3,5	4,0	-1,3
Finnland	5,7	6,3	6,1	0,3
Frankreich	4,9	5,2	5,0	0,2
Großbritannien	2,9	2,7	2,9	0,0
Irland	11,4	12,3	11,7	0,3
Italien	3,0	3,4	3,4	0,4
Niederlande	5,7	4,0	4,0	-1,8
Norwegen	4,5	5,5	5,4	0,9
Österreich	7,1	6,0	4,9	-2,2
Portugal	9,0	11,8	9,2	0,2
Schweden	1,3	1,7	2,3	1,0
Schweiz	4,7	4,4	4,4	-0,3
Spanien	10,8	11,5	8,4	-2,4
Westeuropa	5,1	4,9	4,6	-0,6
Polen	2,1	2,7	3,0	0,9
Slowakei	1,5	2,0	3,7	2,2
Tschechien	2,2	2,6	3,3	1,1
Ungarn	2,0	2,4	3,4	1,4
Mittelosteuropa	2,0	2,6	3,2	1,1
Europa (EC 19) 2)	4,7	4,6	4,4	-0,3

<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden pro 1000 Einwohner (Baubeginne für Belgien, Frankreich und Spanien). <sup>b)</sup> EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 westeuropäische und 4 mittelosteuropäische Länder. <sup>c)</sup> 2001: Schätzwerte; 2004: EUROCONSTRUCT-Prognosen. <sup>d)</sup> Absolute Veränderung der Wohnungsbauintensität 2004 gegenüber 1998.

Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut (Rom, Dezember 2001).



Irland, Italien, Norwegen, Portugal und Schweden in diesen sechs Jahren entgegen der Gesamttendenz leicht ansteigen.

Im Prognoseendjahr 2004 werden einige der mittelosteuropäischen Länder an die Kennziffernwerte etlicher westeuropäischer Staaten herankommen. Mit einer Wohnungsbauintensität von über 3 WE/1 000 E erreichen sie aber gerade erst den stark gesunkenen (und in den Zwischenjahren noch niedrigeren) Kennziffernwert von Deutschland.

### Verlangsamter Anstieg des Wohnungsbestandes und konstanter Wohnungsversorgungsgrad

Der Wohnungsbestand verändert sich in jeder Beobachtungsperiode durch den Saldo aus

- *Fertigstellungen* in neuen Wohngebäuden und in neuen Nichtwohngebäuden (z.B. Hausmeisterwohnungen) sowie durch Bestandszuschreibungen (z.B. von früheren Kasernen) und durch (wiederum saldierte) Um- und Anbaumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (= Bruttozugang an Wohnungen)
- und *Wohnungsabgängen* durch Abriss oder Unbewohnbarkeit sowie durch Zusammenlegung von Wohnungen oder deren Umwidmung für andere Nutzungen (z.B. Büros, Handelsflächen und Lagerräume).

Während die Bruttozugänge durch (Wohnungs-)Neubau in allen Ländern Europas einigermaßen verlässlich erfasst sind, gibt es bei den sonstigen Fertigstellungen, insbesondere aber (und dies auch in Deutschland) bei den Wohnungsabgängen große Informationsdefizite und deshalb ein hohes Maß an Unsicherheit. Der Wohnungsbestand kann deshalb zuverlässig nicht durch bloße Fortschreibungen mittels der statistisch erfassten (Netto-)Zugänge, sondern nur durch aufwendige und folglich nur in größeren Zeitabständen durchführbare Vollzählungen einigermaßen genau nachgewiesen werden. Für die Zwischenjahre, also für ziemlich lange Perioden, ist man auf Schätzungen angewiesen.

Aus den Angaben der nationalen EUROCONSTRUCT-Partnerinstitute errechnet sich für die 19 europäischen Länder für 2001 ein Wohnungsbestand von insgesamt 194,2 Mill. Wohnungen.<sup>8</sup> Gegenüber 1998 entspricht dies einer Zunahme um fast 4,8 Mill. WE oder rund 2,5% (Westeuropa + 2,7%, Mittelosteuropa + 1,1%).

Bis 2004 wird für das Gesamtgebiet ein Anstieg des Wohnungsbestandes um etwa 5,0 Mill. WE oder rund 2,6% auf dann nahezu 200 Mill. Wohnungen vorausgeschätzt. Trotz

der rückläufigen Fertigstellungen im Wohnungsneubau flacht die Zunahme des mittlerweile beachtlich großen Wohnungsbestandes im Prognosezeitraum also nicht ab. Von einer *Sättigung der Wohnungsmärkte* in Europa kann also (in dieser Definition) keine Rede sein. Allerdings ist der Wohnungsbestand in vielen Ländern mittlerweile »in die Jahre« gekommen, und er erneuert sich bei sinkenden Fertigstellungszahlen nur noch verlangsamt. Eine Konsequenz hieraus sind (in Zukunft) hohe und steigende Aufwendungen für die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes (Altbauerneuerung).

Der allein mit der absoluten Zahl der statistisch erfassten Wohnungen berechnete *Wohnungsversorgungsgrad* (Wohnungsbestand pro 100 Haushalte), der in Europa 2000 bei rund 1,10 WE/100 Haushalte gelegen hatte, dürfte sich trotzdem nur wenig verändern, weil die Zahl der Privathaushalte voraussichtlich ungefähr »im Gleichschritt« zunimmt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße, die in den 19 europäischen Ländern derzeit noch bei etwa 2,5 Personen liegt (mit Werten zwischen 3,0 in Polen und Spanien und etwas unter 2,2 in Deutschland und Schweden), wird bis 2004 weiter auf rund 2,4 Personen zurückgehen.

### Große, aber abnehmende Spreizung beim Wohnungsbaukoeffizienten

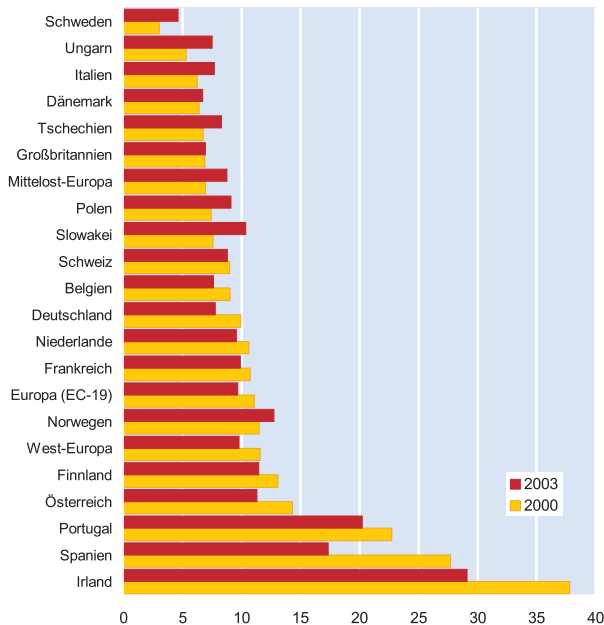
Eine andere Möglichkeit zur Eliminierung der Größenunterschiede zwischen den 19 Ländern und zugleich eine Messziffer für das Tempo der Erneuerung des Wohnungsbestandes erhält man, indem man die Zahl der fertiggestellten (Neubau-)Wohnungen auf den vorhandenen Wohnungsbestand bezieht. Im EUROCONSTRUCT-Gebiet sinkt der so berechnete Wohnungsbaukoeffizient (fertiggestellte WE/1 000 Bestandswohnungen) bis zum Tiefpunkt des Wohnungsbauzyklus' im Jahre 2003 auf unter 10 WE/1 000 BW ab (2000: über 11 WE/1 000 BW). Der Rückgang wird von Westeuropa verursacht, wo der Kennziffernwert von ohnehin schon reduzierten 11,6 WE/1 000 BW (2000) bis 2003 auf 9,8 WE/1 000 BW abnimmt. In Mittelosteuropa wird in diesem Zeitraum ein weiterer Anstieg von rund 7 WE/1 000 BW auf nahezu 8,8 WE/1 000 BW und damit fast auf westeuropäisches Niveau erwartet (wobei allerdings u.a. die durchschnittliche Wohnfläche und die Ausstattungsqualität unberücksichtigt bleiben).

Auch bei dieser Kennziffer klaffen die Werte für die 19 europäischen Länder weit auseinander (vgl. Abb. 2): Besonders groß ist der Wohnungsbaukoeffizient in Irland, Spanien und Portugal, aber auch in Österreich und Finnland sowie (mit einem Anstieg bis 2003) in Norwegen. Am unteren Ende der Skala befindet sich Schweden; auch Italien, Dänemark und Großbritannien erreichen nur »mittelosteuropäische« Werte, wobei die Ursachen für die niedrigen Wohnungsbaukoeffi-

<sup>8</sup> Mangels aktueller Angaben wurden die Wohnungsbestände für Italien und Portugal geschätzt.

Abb. 2

**Wohnungsbaukoeffizient<sup>a)</sup> in (West-und Mittelost-)Europa<sup>b)</sup> 2000 und 2003<sup>c)</sup>**



- a) Fertiggestellte Wohnungen in neu eingerichteten Wohngebäuden (Baubeginne für Belgien, Frankreich und Spanien) pro 1000 Bestandswohnungen.
- b) EUROCONSTRUCT-Gebiet: 15 westeuropäische u. 4 mittelosteuropäische Länder.
- c) 2000 und 2003: Schätzwerte für Italien und Portugal, 2003: EUROCONSTRUCT-Prognosen.

Quelle: ifo Institut, EUROCONSTRUCT (Dezember 2001).

zienten in Westeuropa (gute Wohnungsversorgung) allerdings andere sein dürften als in Mittelosteuropa (geringe Kaufkraft für Wohnen).

Den stärksten Rückgang des Wohnungsbaukoeffizienten zwischen 2000 und 2003 haben Spanien und Irland zu erwarten. Bis auf Norwegen sinkt in den übrigen Ländern in der unteren Hälfte der (nach den 2000er Werten geordneten) Abbildung der Kennziffernwert ab. Außer für Dänemark werden für diejenigen Länder, die 2000 relativ niedrige Werte zu verzeichnen hatten, bis 2003 steigende Wohnungsbaukoeffizienten erwartet. Durch diese gegenläufigen Entwicklungen verringert sich die Spreizung zwischen den Kennziffernwerten bis 2003 ganz erheblich.

**Literatur**

EUROCONSTRUCT (Ed.: CRESME/Rome) (2001a), *Construction in Europe – Summary Report*, 52nd EUROCONSTRUCT conference, Rome, December 2001 (nicht veröffentlicht).

EUROCONSTRUCT (Ed.: CRESME/Rome) (2001b), *Construction in Europe – Country Reports*, 52nd EUROCONSTRUCT conference, Rome, December 2001 (nicht veröffentlicht).

Hentschel, A. (1999), »Miete oder Eigentum – ein Vergleich unter ökonomischen Aspekten«, *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* (12).

Jökl, St. (2001), »Wohneigentumsquote steigt auf 41,7 Prozent«, *Hausbau-Informationen* (des IfS – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen), Folge 12/2001, August.

Rußig, V. (2001a), »Wohnungsfertigstellungen sinken auf 300 000 Einheiten«, *ifo Schnelldienst* 54 (19), 49.

Rußig, V. (2001b), »Baukonjunktur 2001/02: Noch tiefer ins Tal«, *ifo Schnelldienst* 54 (18), 21–32.

Rußig, V. (2001c), »Wohnungsbau in Europa bis 2003: Stabilisierung bei 2 Millionen fertiggestellten Wohnungen«, *ifo Schnelldienst* 54 (15), 20–25.

Rußig, V. (2001d), »Anhaltend schwache Baukonjunktur bremst Wirtschaftswachstum in Europa bis 2003«, *ifo Schnelldienst* 54 (14), 36–43.

van Weesep, J. und R. van Velzen (1995), *A comparative study of financial housing instruments in selected industrialized countries: inventory and prospects*, Bonn (Utrecht 1994).