ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Rußig, Volker

Article

Bis 2006 erneut leichter Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Europa

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:
Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Rußig, Volker (2004) : Bis 2006 erneut leichter Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Europa, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 57, Iss. 05, pp. 35-41

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/164029

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.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Bis 2006 erneut leichter Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Europa

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2003

Volker Rußig

In den 19 europäischen Ländern, die in der Euroconstruct-Gruppe[1] zusammenarbeiten, wurden 2003 nach einem leichten Anstieg rund 2,13 Mill. Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden fertiggestellt; 2004 könnten es sogar nochmals 40 000 Wohnungen mehr werden. Bis 2006 wird aber ein leichter Rückgang auf 2,10 Mill. Wohnungen erwartet. Sowohl im Eigenheimbau als auch im Geschosswohnungsbau setzt die Abwärtstendenz – bei im Detail unterschiedlichen Verläufen – wieder ein. Unterschiede bestehen auch zwischen den einzelnen Ländern bzw. Ländergruppen: In Mittelosteuropa ist es viele Jahre sehr steil nach oben gegangen, bis 2005 wird aber – ausgelöst von Polen – ein markanter Rückschlag prognostiziert; die Rezession im westeuropäischen Wohnungsneubau dauert noch an. Gemessen an den Wohnungsfertigstellungen bleibt die Bautätigkeit in diesem »Europa« also zwar auf beachtlich hohem Niveau, es kommt aber zu einem leichten »Abbröckeln« und zu strukturellen Verschiebungen zwischen den Ländern und Gebäudearten. Ein kräftigerer Wiederanstieg zeichnet sich in Europa selbst auf mittlere Sicht nicht ab. In diesem ersten Bericht über die 56. Euroconstruct-Konferenz[2] (Ende November 2003 in Funchal/Madeira) wird auf die aktualisierten und um ein Jahr verlängerten Prognosen zur Wohnungsneubautätigkeit eingegangen; in einem weiteren Aufsatz soll die Entwicklung des wertmäßigen Bauvolumens mit Differenzierung nach Bausparten und Bauleistungskategorien behandelt werden.

Wichtige Determinanten des Wohnungsbaus weiter im »roten Bereich«

Unter den Variablen, die Auskunft geben über die Entwicklung der Bautätigkeit in Europa, trifft die Zahl der genehmigten oder fertiggestellten Wohnungen vielfach auf besonders großes Interesse. Dies hängt damit zusammen, dass die dadurch bewirkte Veränderung des Wohnungsbestandes und der (Qualität der) *Wohnungsversorgung* einen wichtigen Bereich der privaten Lebensführung direkt tangiert und dass (deshalb) die Wirtschafts- und Sozialpolitik diesem Teilsektor, der traditionell durch vielfältige und aufwendige Staatsinterventionen gekennzeichnet ist, große Aufmerksamkeit schenkt.

Obwohl weiterhin gravierende Unterschiede zwischen den 19 in die Analysen einbezogenen Ländern (vgl. die Länderliste in Tab. 1) bestehen, lässt sich bezüglich der Determinanten der konjunkturellen Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Europa doch als allgemeingültige Aussage festhalten, dass die meisten der »gewichtigsten« Einflussfaktoren anhaltend zur Schwäche tendieren:

- Das gesamtwirtschaftliche *Wachstum* ist 2003 weiter und in Westeuropa deutlich unter die 1%-Marke gefallen; für 2004 wird zwar eine leichte Beschleunigung erwartet (Flaig et. al. 2003), aber erst ab 2005 gewinnt die *BIP-Zunahme* an Tempo (Anstieg auf

[1] In dem 1975 gegründeten und seitdem immer enger geknüpften europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk »Eurocnstruct« arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie aus 4 mittelosteuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden »nachrichtlich« einbezogen. Mit der Parallelorganisation »Asiaconstruct« bestehen enge Kooperationsbeziehungen. Die an wechselnden Orten in Europa veranstalteten Halbjahreskonferenzen bilden den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten; außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu strukturellen Entwicklungen im europäischen Bausektor erstellt.
Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes.
Die 57. Euroconstruct-Konferenz findet am 10. und 11. Juni 2004 in Stockholm statt. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen entweder im Internet informieren (www.ifo.de oder www.euroconstruct.org) oder direkt an das ifo Institut wenden.

[2] Die Einzelergebnisse der 56. Euroconstruct-Konferenz mit detaillierten Erläuterungen und Begründungen zu den (Länder- bzw. Europa-)Prognosen können den umfangreichen Tagungsunterlagen entnommen werden. Außer den hier im Überblick behandelten Wohnungsfertigstellungen sind darin auch Angaben zu den drei großen Baubereichen Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau und Tiefbau (jeweils Neubau und Altbauerneuerung) und zum aggregierten europäischen Bauvolumen sowie die 19 (und weitere) Länderberichte mit ausführlichen Analysen und standardisierten Tabellen enthalten. Die beiden Tagungsbände (in englischer Sprache: Summary Report und Country Report) können beim ifo Institut bezogen werden.

rund + 2,5% p.a.). Die Zahl der Arbeitslosen wird trotzdem nur ganz allmählich zurückgehen, und die verfügbaren Einkommen dürften allenfalls zeitverzögert wieder so kräftig zunehmen wie in früheren Perioden.

- Weder bei den (Hypotheken-)*Zinsen*, die auf einem nahezu »historischen« Tief verharren, noch bei den von scharfem Wettbewerb bei Unterauslastung der Baukapazitäten geprägten *Baupreisen*, noch bei den *Mieten* und den – hiervon mitbestimmten – *Immobilienpreisen* (vgl. ECB 2003; BIZ 2003) ist in nächster Zeit mit einer Tendenzumkehr oder gar einem stärkeren Anziehen zu rechnen.
- Angesichts der Engpässe in den öffentlichen Haushalten sind vom *Staat* nicht nur keine Impulse für den Wohnungsbau zu erwarten – im Gegenteil: Vielfach werden die direkten und indirekten *Subventionen* (z.B. in Deutschland: Sozialwohnungsbau, Abschreibungskonditionen und Eigenheimzulage) eher noch weiter zusammengestrichen.

Fehlendes Vertrauen und ausgeprägter »Herdentrieb« bestimmen das Verhalten der Investoren

Bei den Determinanten des Wohnungsbaus (wie generell im Bau- und Immobiliensektor mit seinen langen Realisierungs- und Bindungsfristen) geht es nicht allein und vielleicht nicht einmal in erster Linie oder entscheidend um die aktuellen und die »objektiv« prognostizierten zukünftigen Werte, vielmehr kommt den subjektiven *Erwartungen* der Akteure eine ausschlaggebende Bedeutung zu. Es kann deshalb gar nicht so sehr überraschen, dass sowohl bei den institutionellen Anlegern als auch (und wohl noch stärker ausgeprägt) bei den potentiellen privaten, an Selbstnutzung oder an Rendite und Alterssicherung orientierten Bauherren das *Vertrauen* auf eine in absehbarer Zeit tief greifende Verbesserung fehlt. Insbesondere die Einkommenserzielung bleibt von hoher Unsicherheit bestimmt.

Hinzu kommt ein ausgeprägter (dem bekannte »Schweinezyklus« verwandter) »Herdeneffekt«: Wenn *einige* sich nicht mehr oder noch nicht wieder trauen, üben *viele* Zurückhaltung (vgl. z.B. Rottke und Wernecke 2001/02). Hier zeigt allerdings ein Blick auf die zyklischen Ausschläge in der Vergangenheit, dass dieser Zusammenhang auch in positiver Richtung wirkt: Ziemlich rasch kann es im Wohnungsbau zu einer Auflösung des Attentismus und zu einer steilen Aufwärtsentwicklung kommen, wenn zunächst nur *wenige* wieder Mut fassen oder auf zukünftige Gewinne und Wertsteigerungen spekulieren und dann – in aller Regel mit deutlicher Verzögerung, aber kumulativ – die *»ganze Meute«* versucht, auf den bereits abgefahrenen und rasch beschleunigenden Zug aufzuspringen.

Die angesprochenen (und weitere) Faktoren, zu denen es in (West-)Europa derzeit, und auch absehbar, kaum Gegengewichte gibt, wirken vor dem Hintergrund einer in Europa insgesamt guten *Wohnungsversorgung* sowie der in vielen Ländern nur wenig wachsenden oder – in längerfristiger Perspektive – stagnierenden bzw. sogar (wie in Deutschland) rückläufigen Bevölkerungszahlen (Zunahme im Euroconstruct-Gebiet 2003 gegenüber 2002: Einwohner nur + 0,2%; Privathaushalte immerhin + 0,6%). Der (Zuwachs beim) *Bedarf* an zusätzlichen Wohnungen ist also längst nicht mehr so groß wie in Perioden (oder heute noch in einzelnen Ländern) mit Wohnungsknappheit und rasch steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

Regionalstruktur des europäischen Wohnungsbaus: Deutschland mit hohen, aber stark rückläufigen Anteilswerten

Der Wohnungsneubau in Europa bleibt sowohl wert- als auch (gemessen an der Zahl der fertiggestellten Wohnun-

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen[a] in Europa[b] 2000 – 2003 – 2006[c]
Anteilswerte[d] der Länder/Ländergruppen

	2000	2003	2006
Österreich	2,5	2,0	2,1
Belgien	2,0	1,8	1,8
Dänemark	0,7	0,9	1,0
Finnland	1,5	1,3	1,4
Frankreich	14,9	13,8	13,5
Deutschland	17,4	10,9	13,9
Irland	2,4	3,1	2,4
Italien	9,4	11,8	11,6
Niederlande	3,3	2,8	3,3
Norwegen	1,1	1,0	0,9
Portugal	5,1	3,1	3,2
Spanien	22,6	26,3	24,4
Schweden	0,6	0,9	1,0
Schweiz	1,5	1,4	1,6
Großbritannien	8,0	8,4	9,4
Westeuropa (EC-15)	**93,0**	**89,7**	**91,4**
Tschechien	1,2	1,5	1,6
Ungarn	1,0	1,6	1,7
Polen	4,2	6,7	4,8
Slowakei	0,6	0,6	0,5
Mittelosteuropa (EC-4)	**7,0**	**10,3**	**8,6**
Europa (EC-19)	**100,0**	**100,0**	**100,0**

[a] Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. – [b] Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – [c] 2000: Istwerte; 2003: Schätzwerte; 2004 und 2005: Prognose; 2006: Ausblick. – [d] Anteil (in %) an den Fertigstellungen insgesamt (EC-19).

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Funchal/Madeira, November 2003).

gen) mengenmäßig zwar auf beachtlich hohem Niveau, es fehlen aber *Impulse*, die aus der Stagnations- oder Schrumpfungsphase herausführen könnten. Da die Fertigstellungen den Abschluss des Produktionsprozesses bilden, schlägt sich der Anstieg des Wohnungsneubauvolumens, der in Europa nach den aktualisierten Prognosen 2005 zunächst nur ganz schwach einsetzt, 2006 aber ziemlich rasch Fahrt aufnimmt, in der um ein Jahr erweiterten Prognoseperiode noch nicht im Bruttozugang zum Wohnungsbestand nieder.

Einen ersten Eindruck von den nach Ländern differenzierten Entwicklungen und Strukturverschiebungen im europäischen Wohnungsneubau vermittelt die Betrachtung der *Anteilswerte* der 19 Länder an den aggregierten Wohnungsfertigstellungen (vgl. Tab. 1). Überraschend liegt im gesamten Beobachtungszeitraum nicht Deutschland, sondern *Spanien* an der Spitze; sein Anteil dürfte 2003 auf deutlich über ein Viertel gestiegen sein, bis 2006 aber wieder etwas unter diesen Wert fallen. *Deutschland* hat beim Anteilswert seit Anfang dieser Dekade bis zum vergangenen Jahr fast 7 Prozentpunkte verloren; sein Gewicht steigt aber bis zum Ende der Prognoseperiode wieder an und liegt 2006 erneut über dem von *Frankreich*, von dem es 2003 deutlich überholt worden ist.

Auch *Italien* und *Großbritannien* können in den nächsten Jahren weiter Boden gut machen. Der Anteil dieser »Großen 5« westeuropäischen Länder an den Wohnungsfertigstellungen im gesamten Euroconstruct-Gebiet, der 2000 bei 72,3% lag und im vergangenen Jahr wohl auf 71,2% gesunken ist, steigt bis 2006 voraussichtlich wieder auf fast 73% an. Selbst bei kräftigen absoluten oder relativen Veränderungen bleibt das Gewicht der übrigen kleineren westeuropäischen Länder weitgehend konstant; bemerkenswert ist allerdings der große Anteilsverlust von *Portugal* seit 2000 und von *Irland* bis zum Ende der Prognoseperiode.

Über viele Jahre hinweg konnten die vier Euroconstruct-Länder in *Mittelosteuropa* ihre Fertigstellungszahlen ziemlich rasch und relativ zum Gesamtgebiet kräftiger ausweiten; ihr Anteil dürfte 2003 über die 10%-Marke geklettert sein. Bis 2006 wird allerdings mit einem Rückgang des Anteilswertes gerechnet, weil in *Polen* bis 2005 ein starker Einbruch der Wohnungsfertigstellungen erwartet wird und die übrigen Ländern ihr Gewicht lediglich stabil halten können.

Erneut Abwärtstendenz bei den absoluten Fertigstellungszahlen in Westeuropa

Auch bei den Absolutwerten der fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden zeigt sich in *Mittelosteuropa* bis auf Polen nur wenig Bewegung (vgl. Tab. 2); für Polen wird allerdings der prozentual weitaus stärkste Rückgang unter allen 19 Euroconstruct-Ländern vorausgeschätzt (2005 gegenüber dem Rekordjahr 2003: rund – 37%; 2006: Wiederanstieg). Am nächsten kommt diesem Negativ-Ergebnis noch Irland (2006/2003: – 22%); Deutschland hatte am Beginn der Dekade einen gleich starken Einbruch im Wohnungsneubau zu verzeichnen (2003/2000: – 37%).

Für die gesamten Wohnungsfertigstellungen gelangt man für das Euroconstruct-Gebiet im Schätz- und Prognosezeitraum zu folgenden komprimierten Aussagen (jeweils 2006 gegenüber dem Schätzwert für 2003):

- Bei den ***absoluten Veränderungen*** (insgesamt: über – 35 000 WE; Westeuropa: fast + 5 000 WE, MOE-Staa-

Tab. 2
Wohnungsfertigstellungen[a] in Europa[b]) 2003 – 2006[c]
Absolutwerte (in 1 000 WE)

	2003	2004	2005	2006
Österreich	42,5	43,0	42,8	43,0
Belgien	38,5	36,8	37,0	37,0
Dänemark	20,0	20,5	21,0	21,5
Finnland	28,5	29,5	29,5	29,5
Frankreich	294,0	298,0	288,0	283,0
Deutschland	232,0	262,0	251,0	290,0
Irland	65,0	59,5	54,5	50,5
Italien	252,0	257,0	254,0	242,0
Niederlande	60,0	65,0	67,5	70,0
Norwegen	22,3	21,4	19,0	18,6
Portugal	65,3	64,9	65,0	67,5
Spanien	560,0	583,0	560,0	510,0
Schweden	19,9	19,8	20,4	21,3
Schweiz	29,3	31,6	33,0	33,0
Großbritannien	179,0	184,0	188,0	196,0
Westeuropa (EC-15)	**1908,3**	**1976,0**	**1930,7**	**1912,9**
Tschechien	31,2	33,7	33,4	33,5
Ungarn	35,0	33,0	35,0	36,0
Polen	142,0	115,0	90,0	100,0
Slowakei	12,0	12,0	11,0	11,0
Mittelosteuropa (EC-4)	**220,2**	**193,7**	**169,4**	**180,5**
Europa (EC-19)	**2128,5**	**2169,7**	**2100,1**	**2093,4**

[a] Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. – [b] Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – [c] 2003: Schätzwerte; 2004 und 2005: Prognose; 2006: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Funchal/Madeira, November 2003).

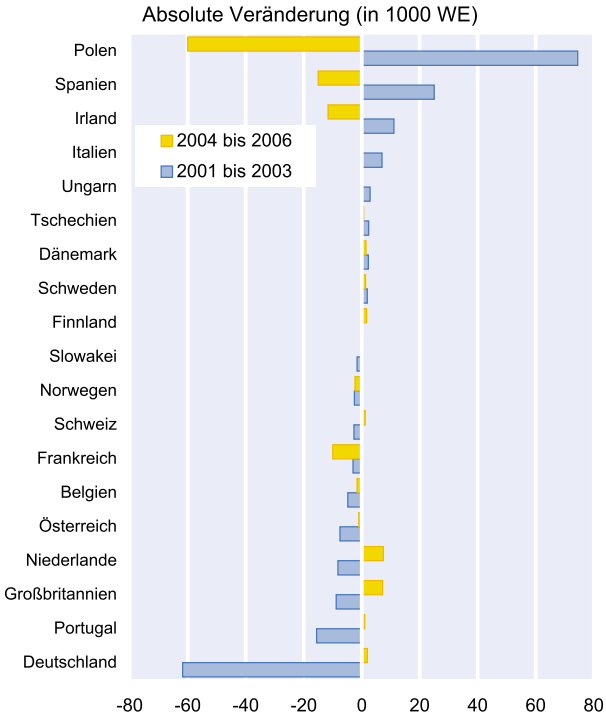
ten: nahezu – 40 000 WE) zählen zu den *Verlierern*: Belgien, Frankreich, Irland, Norwegen und Spanien (am stärksten mit – 50 000 WE) sowie Polen (– 42 000 WE) und die Slowakei; die übrigen zwölf Länder erwarten steigende Fertigstellungszahlen, wobei der Sonderfall Deutschland (Zunahme um 58 000 WE wegen der Realisierung vorgezogener Genehmigungen infolge der – mehrfach angekündigten – Kürzung der Eigenheimzulage) sowie die Niederlande und Großbritannien als *Gewinner* herausragen.

- Bei den *prozentualen Veränderungen* (insgesamt – 1,7%; Westeuropa: + 0,2%, MOE-Staaten: rund – 18,0%) sind auf der *Verliererseite* zu finden: Belgien, Frankreich, Irland (mit mehr als – 22%), Norwegen (fast – 17%) und Spanien sowie Polen (fast – 30%) und Slowakei; auch hier zählen zwölf Länder zu den *Gewinnern*, wobei jetzt allerdings neben Deutschland (rund + 25%) die Niederlande und die Schweiz (jeweils schwach zweistellige Zunahme) sowie Großbritannien ganz vorne liegen.

Die konjunkturelle Entwicklung im europäischen Wohnungsneubau verläuft also (nicht nur) gemessen an den Fertigstellungen weiterhin hochgradig unterschiedlich. Das ziemlich stabile Gesamtergebnis von etwas mehr als 2 Mill. neuen Wohnungen (= Bruttozugang zum Wohnungsbestand durch Neubau) kommt deshalb zustande, weil sich einige Länder (oder Teilgebiete bzw. Regionen) im Aufschwung befinden, während andere (Teile von) Staaten Rückschläge zu verkraften haben.

Abb. 1

Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Eigenheimen in Europa[a)]



a) Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.

Bis 2002: Istwerte; 2003: Schätzwerte; 2004 und 2005:Prognose; 2006: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Funchal/Madeira, Nov. 2003).

Eigenheimbau: Auf leichte Zwischenerholung folgt kräftiger Einbruch

Die Zahl der in neuen Eigenheimen fertiggestellten Wohnungen war schon im Basisjahr 2002 wieder leicht gestiegen, hatte aber den Rückgang gegenüber 2000 nicht ganz aufholen können. In den Schätzwerten für das abgelaufene Jahr wird mit einem weiteren Anstieg auf 1,04 Mill. Wohnungen (= + 3,8%) gerechnet, und dieses Niveau dürfte von den 19 Ländern zusammen 2004 sogar noch etwas übertroffen werden. Anschließend wird aber für 2005 ein neuerlicher Einbruch auf nur noch 0,96 Mill. Wohnungen (fast – 8%) prognostiziert; im Ausblick auf 2006 wird eine Stabilisierung erwartet.

Wegen der in den letzten Jahren stark unterschiedlichen Entwicklungen mit etlichen scharfen Richtungswechseln werden die *absoluten Veränderungen* im Eigenheimbau der 19 Euroconstruct-Länder hier für zwei Dreijahresperioden gegenübergestellt (vgl. Abb. 1):

- Im Zeitraum 2001 bis 2003 zog insbesondere Deutschland kräftig nach unten, aber auch in Portugal und Großbritannien sowie in den Niederlanden, in Österreich, Belgien und Frankreich wurden weniger neue Eigenheime bezugsfertig; dem standen wesentlich höhere Fertigstellungszahlen in Polen sowie in Spanien, Irland und Italien (und in weiteren vier Ländern) gegenüber, so dass sich insgesamt noch eine Zunahme um mehr als 10 000 WE ergab.
- Für den Prognosezeitraum 2004 bis 2006 wird zwar für Deutschland eine schwach positive Veränderung im Eigenheimbau erwartet, und auch in Portugal sowie – weit stärker – in Großbritannien und in den Niederlanden dreht die Entwicklung ins Plus; auf der anderen Seite der Skala werden insbesondere für Polen, aber auch für Spanien und Irland sowie wiederholt für Norwegen und verstärkt für Frankreich niedrigere Fertigstellungszahlen prognostiziert; insgesamt ergibt sich für diese Periode (trotz des leichten Wiederanstiegs in 2006) ein Rückgang um über 77 000 WE.

Von einer *stabilisierenden Wirkung* des überwiegend zur Selbstnutzung bestimmten Eigenheimbaus kann – anders als in den Jahrzehnten davor in Deutschland und in den meisten der übrigen Euroconstruct-Länder – nicht mehr die Rede sein. Die Verunsicherung scheint sich vielmehr auch

den »Häuslebauern« massiv und nachhaltig »aufs Gemüt« gelegt zu haben.

Mehrfamiliengebäude: Nur geringe Schwankungen um stabiles Niveau

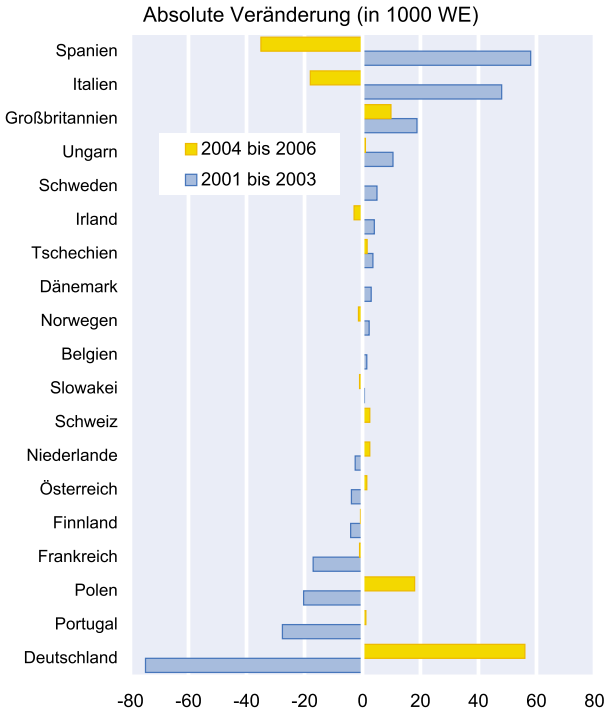
Demgegenüber bildet der traditionell viel volatilere Geschosswohnungsbau derzeit fast eine »Oase der Stabilität« im europäischen Wohnungsneubau: Die Fertigstellungszahlen schwanken nur relativ wenig um einen Wert von etwas über 1 Mill. Wohneinheiten. Schon 2001 zogen die Fertigstellungen in Mehrfamiliengebäuden wieder an denen in Eigenheimen vorbei; sie können diesen Vorsprung bis zum Ende der Prognoseperiode noch weiter ausbauen.

Auch für die Fertigstellungen in dieser Gebäudekategorie ergibt die Betrachtung der absoluten Veränderungen in den einzelnen Länder für die beiden Zeiträume 2001 bis 2003 und 2004 bis 2006 ein ziemlich heterogenes Bild (vgl. Abb. 2):

- Erneut und mit noch auffälligerem Abstand zog am Beginn dieser Dekade *Deutschland* den europäischen Geschosswohnungsbau nach unten (fast – 75 000 WE in drei Jahren); in Portugal, Polen und Frankreich sowie in drei weiteren Ländern gingen die Fertigstellungszahlen in Mehrfamiliengebäuden ebenfalls zurück; hierzu bildeten vor allem Polen und Italien, aber auch Großbritannien, Ungarn und Schweden sowie sechs weitere Länder ein insgesamt so starkes Gegengewicht, dass am Ende noch ein kleines Plus von etwas mehr als 5 000 WE entstehen konnte.
- Im Prognosezeitraum (2004 bis 2006) sind die Richtungsänderungen in vier Ländern besonders auffällig: In Deutschland und Polen (+ 56 000 bzw. + 18 000 WE) zum Positiven, in Spanien und Italien (– 35 000 bzw. – 18 000 WE) ins Negative; zusammen mit etlichen kleineren Zunahmen ergibt sich im Geschosswohnungsbau ein (2006 schon wieder etwas »verblassender«) Anstieg um fast 35 000 fertiggestellte Wohnungen.

Abb. 2

Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern in Europa[a)]



a) Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.

Bis 2002: Istwerte; 2003: Schätzwerte; 2004 und 2005: Prognose; 2006: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Funchal/Madeira, Nov. 2003).

Auch bei den Mehrfamiliengebäuden wird ein Teil der Wohnungen von Privathaushalten zur Selbstnutzung errichtet, allerdings differiert dieser Anteil in den europäischen Ländern stark, und er schwankt im Zeitablauf ziemlich kräftig. Die Einbrüche in dieser Gebäudekategorie dürften auch deshalb schwächer sein, weil viele Bauherren auf diese billigere Form des Erwerbs von Wohneigentum (auch als Ferienhäuser oder Zweitwohnungen) ausgewichen sind bzw. auszuweichen planen. Insoweit institutionelle Anleger oder renditeorientierte Privatanleger zum Gesamtergebnis beitragen, ist weiterhin von einem »gebremsten« Engagement und einer eher abwartenden Haltung auszugehen.

Kurzfristig nur sehr loser Zusammenhang zwischen Wohnungsfertigstellungen sowie BIP-Wachstum und Veränderung von Bevölkerung und Privathaushalten

Die plausible Hypothese, dass eine *positive Korrelation* besteht zwischen der Veränderung der Zahl der in einem Land fertiggestellten Wohnungen einerseits, dem Wachstumstempo der Gesamtwirtschaft (und damit der verfügbaren Einkommen) sowie der Veränderung der Zahl der Einwohner bzw. der Privathaushalte andererseits, findet in den Zahlen für den – zugegeben: relativ kurzen – Beobachtungszeitraum keine klare Unterstützung (vgl. Tab. 3):

- Ein weit überdurchschnittliches *Wirtschaftswachstum* im Zeitraum 2001 bis 2006 (Durchschnitt: knapp + 14%) tritt eben nicht nur zusammen mit stark gestiegenen Wohnungsfertigstellungen auf, vielmehr gibt es in dieser Kategorie Länder mit nur durchschnittlicher (Spanien und Polen) oder sogar unterdurchschnittlicher (Irland und Slowakei) Veränderung der Zahl der bezugsfertig gewordenen Wohnungen; umgekehrt lag in manchen Ländern mit

Tab. 3
Zusammenhang zwischen Wohnungsfertigstellungen sowie Wirtschaftswachstum und Veränderung der Haushaltszahlen 2001 bis 2006

BIP-Wachstum[a]	Veränderung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen[b]	Länder (Auswahl)
- weit überdurchschnittlich	- weit überdurchschnittlich	Ungarn, Tschechei
	- durchschnittlich	Spanien, Polen
	- unterdurchschnittlich	Irland, Slowakei
- stark unterdurchschnittlich	- weit unterdurchschnittlich	Portugal, Deutschland, Österreich
	- leicht unterdurchschnittlich	Niederlande, Schweiz, Belgien, Frankreich
- leicht unterdurchschnittlich	- überdurchschnittlich	Italien, Dänemark, Schweden
	- leicht unterdurchschnittlich	Belgien, Frankreich, Norwegen
Veränderung der Zahl der Privathaushalte[c]	**Veränderung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen[b]**	**Länder (Auswahl)**
- weit überdurchschnittlich	- durchschnittlich	Irland, Spanien
	- unterdurchschnittlich	Norwegen, Portugal
- stark unterdurchschnittlich	- weit überdurchschnittlich	Ungarn
	- leicht überdurchschnittlich	Italien, Polen
- leicht unterdurchschnittlich	- weit überdurchschnittlich	Dänemark, Schweden Tschechei

[a] Veränderung der (realen) Bruttoinlandsprodukts (in %) 2001 bis 2006. – [b] Veränderung der Zahl der fertiggestellten Neubau-Wohnungen (in %) 2001 bis 2006. – [c] Veränderung der Zahl der Privathaushalte (in %) 2001 bis 2006.

Quelle: Berechnungen und Zusammenstellung des ifo Instituts nach Euroconstruct-Daten (Konferenz in Funchal/Madeira, November 2003).

stark unterdurchschnittlicher BIP-Zunahme der Bruttozugang zum Wohnungsbestand durch Neubau nur ganz leicht unter dem Gesamtdurchschnitt (Niederlande, Schweiz, Belgien und Frankreich).

- Auch bei der Veränderung der Zahl der *Privathaushalte* (Durchschnitt im Euroconstruct-Gebiet für 2001 bis 2006: + 5½%) treten weit überdurchschnittliche Zunahmen zusammen mit einem durchschnittlich (Irland und Spanien) oder sogar unterdurchschnittlich (Norwegen und Portugal) großen Anstieg der Wohnungsfertigstellungen auf; eine besonders schwache Zunahme der Privathaushalte (ähnliche Zusammenhänge lassen sich auch für die *Einwohner* ermitteln) korreliert in diesem Zeitraum in Ungarn sowie in Italien und Polen mit einer (stark) überdurchschnittlichen Wohnungsbauaktivität.

Offensichtlich überlagern sich diese direkten und indirekten Determinanten des mengenmäßigen Wohnungsbaus untereinander und mit anderen Einflussfaktoren (Zins- und Preiserwartungen, staatliche Interventionen usw.) derart stark und teilweise gegenläufig sowie zusätzlich phasenverschoben, dass sich im Konjunkturzyklus bzw. für relativ kurze Perioden mit einfachen Vergleichen und Schätzansätzen kein klarer positiver Zusammenhang aufzeigen lässt. Dies sollte aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass die im Euroconstruct-Gebiet auf hohem Niveau stagnierenden und bis 2006 erneut leicht rückläufigen Fertigstellungszahlen nicht doch auf die anhaltende Wirtschaftsschwäche sowie auf die eher stagnierende und in vielen europäischen Ländern langfristig rückläufige Bevölkerung zurückzuführen sind.

Fazit: Anhaltender Attentismus und ausbleibende Impulse führen in Europa zu etwas niedrigeren Fertigstellungszahlen

In der Vergangenheit haben unterschiedliche Determinantenkonstellationen – einzelne Einflussgrößen oder mehrere Faktoren im Verbund – zu einer besonders raschen Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit geführt: Starker Anstieg der Bevölkerungs- und der Haushaltszahlen, insbesondere durch Migrationsschübe, *und/oder* kräftige Erhöhung der verfügbaren Einkommen (auch schon in den Erwartungen) *und/oder* der absehbare oder befürchtete Anstieg der Inflationsrate mit schnell steigenden Mieten und Wohnungspreisen *und/oder* staatliche Programme zur Konjunkturankurbelung über den Wohnungsneubau. Von keinem dieser Einflussfaktoren ist in nächster Zeit eine besondere Wirksamkeit zu erwarten.

In der Determinantenkonstellation für die Wohnungsfertigstellungen dominieren vielmehr derzeit und fast bis zum Ende der Prognoseperiode die dämpfenden Merkmalsausprägungen. Der Bruttozugang zum Wohnungsbestand durch Neubautätigkeit geht deshalb bis 2006 erneut leicht zurück, er bleibt aber mit rund 2,1 Mill. fertiggestellten Wohnungen auf ziemlich hohem Niveau.

Der Eigenheimbau ist in diesem Konjunkturzyklus (anders als in früheren Phasen) stärker negativ betroffen als der Geschosswohnungsbau. Deutschland und Polen können bei den Mehrfamiliengebäuden bis 2006 eine besonders markante Tendenzumkehr ins Positive erwarten, wohingegen Spanien und Italien das Gesamtergebnis im Prognosezeitraum (2004 bis 2006) negativ beeinflussen. Auch bei den Eigenheimen kommt Deutschland (sowie abgeschwächt noch weitere Länder) allmählich aus der Talsohle; hier sorgen Polen, Spanien und Irland für den absolut »gewichtigsten« Dämpfungseffekt.

Hinter der ziemlich stabil hohen Gesamtzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen verbergen sich in den 19 Euroconstruct-Ländern also stark unterschiedliche und »wechselnd-gegenläufige« Entwicklungen. Wer von einer Harmonisierung der Wohnungsbaukonjunktur in Europa träumt, muss auch an die »Schattenseiten« einer solchen Entwicklung denken: Die konjunkturellen Schwankungen bei den Wohnungsfertigstellungen (wie auch bei anderen Variablen) würden dann noch viel stärker ausfallen. Die europäische Vielfalt hat also auch hier ihre positiven Aspekte.

Literatur

Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, BIZ (2003), *73. Jahresbericht 2002/03,* Basel.

European Central Bank, ECB (2003), *Structural Factors in the EU Housing Markets,* Frankfurt am Main.

Euroconstruct (ed.: ITIC, Lisboa/Portugal; 2003 a), *The Construction Sector Outlook 2004 to 2006 – Summary Report of the 56th Euroconstruct Conference,* Funchal/Madeira, November 2003.

Euroconstruct (ed.: ITIC, Lisboa/Portugal; 2003 b), *The Construction Sector Outlook 2004 to 2006 – Country Report of the 56th Euroconstruct Conference,* Funchal/Madeira, November 2003.

Flaig, G., W. Nierhaus, W. Meister, O.-E. Kuntze, A. Gebauer, E. Langmantel, M. Meurers, M. Ruschinski und T. Wollmershäuser (2003), »ifo Konjunkturprognose 2004: Erholung hat begonnen«, *ifo Schnelldienst* 56(24), 16–42.

Rottke, N. und M. Wernecke (2001/02), »Management im Immobilienzyklus«, *Immobilien Zeitung*, versch. Ausgaben: Juni 2001 bis Januar 2002.

Rußig (2003 a), »Bauwirtschaft in Europa: Erst mittelfristig wieder steigende Produktion«, *ifo Schnelldienst* 56(17), 15–21.

Rußig (2003 b), »Wohnungsfertigstellungen in Europa bis 2005: Weiter anhaltende Abwärtstendenz«, *ifo Schnelldienst* 56(15), 15–21.