

Rußig, Volker; Becker, Bettina

**Article**

## Wohnungsfertigstellungen in Europa bleiben auf hohem Niveau - Weitere Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2005

ifo Schnelldienst

**Provided in Cooperation with:**

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

*Suggested Citation:* Rußig, Volker; Becker, Bettina (2006) : Wohnungsfertigstellungen in Europa bleiben auf hohem Niveau - Weitere Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2005, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 59, Iss. 05, pp. 25-34

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/164285>

**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.*

Die wertmäßige Entwicklung des *Wohnungsbauvolumens* in Europa erhält von der weiterhin schwachen *Neubautätigkeit* deutliche Dämpfer, die von der kontinuierlich expandierenden *Altbauerneuerung* bis zum Ende der Prognoseperiode (2008) nur knapp kompensiert werden können. Die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen dürfte 2005 in Europa nochmals um über 70 000 auf fast 2,35 Mill. Wohneinheiten gestiegen sein. Für das laufende Jahr erwarten die Experten für die in der Euroconstruct-Gruppe<sup>1</sup> zusammengeschlossenen 19 europäischen Länder zwar eine weitere leichte Zunahme, danach gehen die Wohnungsfertigstellungen bis 2008 aber wieder etwas zurück. Ursächlich hierfür ist – bei stark unterschiedlichen Niveaus und Konjunkturverläufen in den einbezogenen Ländern – die anhaltende Abwärtstendenz im *Eigenheimbau*. Demgegenüber halten die Fertigstellungszahlen im *Geschosswohnungsbau* trotz kleiner Einbußen ihr bis 2005 gestiegenes Niveau.

Nachfolgend wird schwerpunktmäßig auf die (zukünftige) Entwicklung der Mengenvariable *Wohnungsfertigstellungen* und auf den *Wohnungsneubau* eingegangen. In einem bereits publizierten Konferenzbericht wurden die aktualisierten Prognosen des wertmäßigen Bauvolumens mit Differenzierung nach den drei großen Bausparten (*Wohnungsbau*, *Nichtwohnhochbau* und *Tiefbau*) und weiter nach Bauleistungskategorien behandelt.

#### Hohes Gewicht des Wohnungsbaus im Euroconstruct-Gebiet

Das aggregierte *Wohnungsbauvolumen* (bei Euroconstruct: breite Abgrenzung einschließlich gewerblicher Bestandsmaßnahmen, aber ohne Mehrwertsteuer) erreichte nach den für die Euroconstruct-Winterkonferenz Ende letzten Jahres aktualisierten Zahlen in den 19 Länder des Euroconstruct-Gebiets im Basisjahr 2004 knapp 568 Mrd. €; es war damit real um fast 4% höher als im Vorjahr (vgl. Euroconstruct 2005a und Abb. 1).

Im Durchschnitt der 15 west- und 4 mittelosteuropäischen Länder lag der *Anteil des Wohnungsbaus* am Bruttoinlandsprodukt 2004 nach den leicht revidierten Angaben bei rund 5,5%. Der Anteil am gesamten Bauvolumen betrug fast 47% (vgl. Rußig 2006). Diese Zahlen veranschaulichen die große Bedeutung, die dem Wohnungsbau in Europa zukommt; er bleibt vor dem Nichtwohnhochbau und dem Tiefbau mit großem Abstand die dominierende Bausparte.

Mit Anteilen von etwa 63 bzw. 58% am gesamten Bauvolumen hat der *Wohnungsbau* in Irland und in Deutschland die größte relative Bedeutung; es folgen die Niederlande und Dänemark (jeweils 51%) sowie Spanien (50%). In den 15 westeu-

ropäischen Ländern insgesamt betrug der *Anteil des Wohnungsbaus* an der wertmäßigen Bautätigkeit rund 48%. In den vier mittelosteuropäischen Ländern hat diese Bausparte hingegen (noch) nicht ein vergleichbar großes Gewicht erreicht; ihr Anteil am Bauvolumen liegt dort nur bei 26%. Mit seinen hohen Werten beeinflusst der Wohnungsbau nicht nur die Entwicklung im gesamten *Bausektor Europas*, das Niveau und die zyklischen Schwankungen in dieser Bausparte haben auch spürbare Auswirkungen auf die Gesamt-

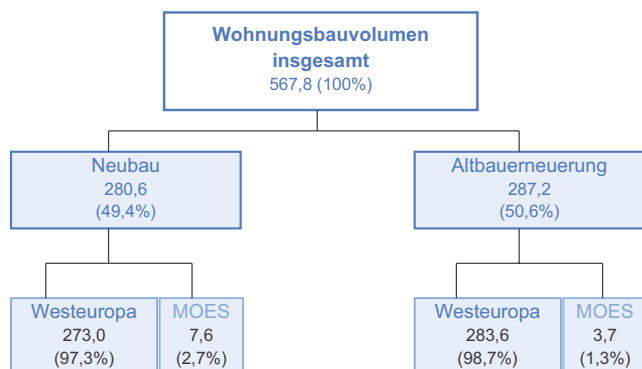
<sup>1</sup> In dem 1975, also vor mehr als 30 Jahren, gegründeten und seitdem immer enger geknüpften europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk »Euroconstruct« arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 west- und 4 mittelosteuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden »nachrichtlich« bzw. über Einzelberichte einbezogen. Mit der Parallelorganisation »Asiaconstruct« bestehen enge Kooperationsbeziehungen. Die an wechselnden Orten in Europa veranstalteten Halbjahreskonferenzen bilden den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten; außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu strukturellen Entwicklungen im europäischen Bausektor erstellt.

Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes.

Die Kerntagung der 61. Euroconstruct-Konferenz findet am 9. Juni 2006 in Amsterdam statt. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen entweder im Internet informieren ([www.ifo.de](http://www.ifo.de) oder [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org)) oder direkt an das ifo Institut wenden. Das ifo Institut ist Ausrichter der 62. Euroconstruct-Konferenz, die im Dezember 2006 in München stattfindet.

**Abb. 1**  
**Umfang und Struktur des Wohnungsbaus in Europa<sup>a)</sup> 2004**

Absolutwerte (in Mrd. €, in Preisen des Basisjahres 2004) und Anteilswerte (in %)



<sup>a)</sup> Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische (MOE) Länder.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Barcelona: November 2005).

wirtschaft bzw. auf das Bruttoinlandsprodukt im Euroconstruct-Gebiet.

Das *Wohnungsbauvolumen* setzt sich je zur Hälfte aus Neubauleistungen und aus dem Aufwand für die Renovierung und Modernisierung von vorhandenen Wohnbauten zusammen. Das *Neubauvolumen* umfasst die Beiträge der baugewerblichen Unternehmen (Rohbau und Ausbau), des verarbeitenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors (z.B. Architekten und Ingenieure; Baufinanzierung; staatliche Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden) bei der Errichtung neuer Wohngebäude; Eigenleistungen beim Bau neuer Eigenheime und Mehrfamiliengebäude werden mittels Schätzungen einbezogen. Die *Altbauerneuerung* erfasst sämtliche von Unternehmen ausgeführten Baumaßnahmen und sonstigen Leistungen im und am Wohnungsbestand; Eigenleistungen von Eigentümern oder Mietern bei der Wohnungsrenovierung werden nicht hinzugeschätzt.

### Neubauanteil am europäischen Wohnungsbauvolumen bis 2008 rückläufig

Der Anteil der Altbauerneuerung am Wohnungsbauvolumen betrug im Basisjahr 2004

<sup>2</sup> Erfahrungsgemäß hat das Neubauvolumen weit stärkere konjunkturelle Schwankungen aufzuweisen als die Bestandsmaßnahmen. Es ist also zu erwarten, dass der Neubau im Zuge einer kräftigeren Erholung der Wohnungsbautätigkeit mittelfristig wieder Anteilsgewinne verzeichnen wird und (zeitweilig) sogar wieder »Parität« erreichen kann. In der langfristigen Tendenz wird das (relative) Gewicht der Altbauerneuerung allerdings weiter ansteigen.

rund 50,6%; er überlagert damit leicht den der Neubautätigkeit (49,4%). Nach den aktuellen Prognosen werden die Anteilswerte bis 2008 weiter auseinander driften (Altbauerneuerung: rund 52%, Neubau: etwa 48%). In den Jahren 2006 und 2007 steht der beschleunigten Zunahme der Bestandsmaßnahmen eine Kontraktion der Neubauleistungen gegenüber, nachdem die wertmäßige Errichtung neuer Wohngebäude 2004 noch ein mehr als doppelt so schnelles Wachstum verzeichnen konnte wie die Altbauerneuerung (5,4 gegenüber 2,5%).<sup>2</sup>

Auffallend ist die klare *Dominanz* der 15 westeuropäischen Länder sowohl bei der Altbauerneuerung als auch beim Wohnungsneubau (vgl. erneut Abb. 1): Die vier mittelosteuropäischen Länder Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn erreichten 2004 so-

wohl bei den Neubauten (2,7%) als auch bei den Bestandsmaßnahmen (1,3%) nur extrem niedrige Anteilswerte am europäischen Wohnungsbauvolumen. In beiden Fällen hinken diese Werte dem Anteil dieser Ländergruppe an der Bevölkerung und an den Privathaushalten weit hinterher (vgl. Tab. 1).

Hinsichtlich des Altbauvolumens mag dies zum einen an den hohen Einkommensunterschieden zwischen West- und Mittelosteuropa und den damit (notgedrungen) einhergehenden niedrigeren Ansprüchen an die Wohnungsqualität liegen (vgl. Rußig 2005). Zum anderen lässt der beschleunigte sektorale Strukturwandel zusätzlichen Bedarf an Wohnraum in anderen Regionen entstehen, was zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnungsbauleistungen primär im Neubau führt; den Bestandsmaßnahmen wird deshalb (zu-

**Tab. 1**  
**Verteilung der Bevölkerung und der Privathaushalte 2004, 2006, 2008<sup>a)</sup> im Euroconstruct-Gebiet<sup>b)</sup>**  
Anteilswerte<sup>c)</sup> der Ländergruppen

|                        | 2004  | 2006  | 2008  |
|------------------------|-------|-------|-------|
| <b>• Bevölkerung</b>   |       |       |       |
| Westeuropa (EC-15)     | 85,7  | 85,9  | 86,0  |
| Mittelosteuropa (EC-4) | 14,3  | 14,1  | 14,0  |
| Europa (EC-19)         | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| <b>• Haushalte</b>     |       |       |       |
| Westeuropa (EC-15)     | 87,2  | 87,2  | 87,3  |
| Mittelosteuropa (EC-4) | 12,8  | 12,8  | 12,7  |
| Europa (EC-19)         | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

<sup>a)</sup> 2004: Ist-Werte (teilweise vorläufig); 2006 und 2008: Prognose bzw. Ausblick. – <sup>b)</sup> Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – <sup>c)</sup> Anteil (in %) an der Gesamtbevölkerung bzw. an allen Privathaushalten im Euroconstruct-Gebiet (EC-19).

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Barcelona: November 2005).

nächst und im Vergleich mit anderen Ländern) weniger Bedeutung geschenkt.<sup>3</sup>

Die mengenmäßige Analyse und Prognose der *Wohnungsbautätigkeit* kann auf die Veränderung der *Wohnungsbestände* (Anzahl und Größe der vorhandenen oder genutzten Wohngebäude bzw. Wohnungen, Wohnfläche bzw. Zahl der Zimmer oder Räume) abstellen, bei Euroconstruct stehen allerdings die Fertigstellungen in (neuen) Wohngebäuden im Mittelpunkt (außerdem soweit verfügbar: Baugenehmigungen, Baubeginne und/oder Bezugsfähigkeit). Die *Wohnungsfertigstellungen* sind wegen der zwischen Genehmigung bzw. Baubeginn und Bauabnahme bzw. Nutzungsbeginn verstreichenden Zeit zwar ein nachlaufender, trotzdem ein sowohl von Politik und Öffentlichkeit als auch von Unternehmen und Verbänden viel beachteter Indikator der Wohnungsbaukonjunktur.

Im Euroconstruct-Gebiet (EC-19) sind die *Wohnungsfertigstellungen* durch Neuerrichtung von Wohngebäuden 2004 auf fast 2,3 Mill. Wohneinheiten (WE) gestiegen, was einer Zunahme um etwa 5% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Anstieg beruht fast ausschließlich auf der Entwicklung bei den Wohnungen in *Mehrfamiliengebäuden*, deren Anzahl im Vergleich zu 2003 um etwas mehr als 10% auf nahezu 1,18 Mill. WE zugelegt hat. Die Zahl der in neuen *Eigenheimen* fertiggestellten Wohnungen blieb bei einer Veränderungsrate von unter 0,1% mit knapp 1,1 Mill. WE ziemlich konstant.

### Große Vielfalt der Determinanten mit teils stützenden oder stimulierenden Wirkungen, ...

Die *zukünftige Entwicklung* der Wohnungsbautätigkeit (Neubau und Altbauerneuerung) wird von einer großen Vielfalt von *Einflussfaktoren* bestimmt, deren Merkmalsausprägungen in den hier betrachteten 19 Euroconstruct-Ländern in West- und Mitteleuropa eine beträchtliche Variationsbreite zu verzeichnen hatten und weiterhin aufweisen werden. Die Entwicklung im Wohnungsbau (wie generell im Bausektor) wird ganz überwiegend von Faktoren der *Nachfrageseite* bestimmt, allerdings haben die zielgerichteten Aktivitäten der *Anbieter* von Wohnungsbauleistungen – gerade auch unter dem Einfluss des Europäischen Binnenmarktes (vgl. z.B. Wischhof 2002) – an Bedeutung gewonnen.

Für die vier großen, überwiegend »nachfrageseitigen« *Determinantengruppen* lassen sich in einer knappen Auswahl und mit der bewussten Akzentsetzung aus der Sicht der europäischen Bau- und Immobilienwirtschaft für den Zeit-

raum 2004 (Basisjahr) bis 2008 (Ausblick) folgende Aussagen machen:<sup>4</sup>

- Aus der absehbaren *demographischen Entwicklung* sind für das Gesamtgebiet keine oder allenfalls ganz schwache Impulse für den Wohnungsneubau abzuleiten: Die *Einwohnerzahl* nimmt in *Westeuropa* lediglich um rund 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>% zu, wobei allerdings nur für Deutschland (sowie für Polen und Ungarn) mit einem leichten Rückgang gerechnet wird. Noch wichtiger dürfte für den Wohnungsbau die Anzahl der *Privathaushalte* sein, die im Euroconstruct-Gebiet weit stärker (um über 3%) zunehmen dürfte. Von der sich weiter »verschlechternden« *Altersstruktur* sind unterschiedliche Wirkungen zu erwarten: Einerseits konsumieren Senioren pro Kopf höhere Wohnflächen, andererseits sind ihre Mobilität und ihre Neubau-nachfrage gering.

Zwar wird nicht von größeren grenzüberschreitenden *Wanderungen* ausgegangen, gewisse stimulierende Effekte könnten allerdings aus der in vielen Ländern steigenden *intra-regionalen Mobilität* der »aktiven« Bevölkerung resultieren, wenn die Arbeitskräfte bei beschleunigtem Strukturwandel zur rascheren Anpassung an die geänderten Wettbewerbsbedingungen häufiger Ortswechsel vornehmen müssen.

- Als erster, ziemlich grober Indikator für die (hier etwas »schwammig« so bezeichnete) *Bauaufkraft* kann das Bruttoinlandsprodukt (BIP) verwendet werden, das in der Regel und über längere Perioden hinweg die Entwicklung der *verfügbaren Einkommen* bestimmt. Bei den BIP-Wachstumsraten liegen die MOE-Staaten auch in der Prognoseperiode weit vor Westeuropa. Unterdurchschnittliche Zuwachsraten werden außer für Deutschland auch für Italien, die Niederlande und die Schweiz vorausgeschätzt; auf (anhaltend) kräftigere Zuwächse können insbesondere Irland sowie, abgeschwächt, auch Großbritannien, Schweden und Spanien hoffen. Die *Arbeitslosigkeit* dürfte zwar etwas zurückgehen, sie bleibt aber auf einem Niveau, das *Unsicherheit* bezüglich der Beschäftigungschancen weiter bestehen lässt.

Bei konjunkturell oder im Trendverlauf steigenden *Pro-Kopf-Einkommen* erhöht sich zyklisch oder tendenziell auch die Nachfrage nach *Wohnungsnutzungen*, wobei (regional und je nach angewandter Schätzmethode stark unterschiedlich) von einer *Einkommenselastizität* der Wohnungsnachfrage von ungefähr eins ausgegangen werden kann. Dies führt zu einem Anstieg der Wohneigentumsquote und dabei/oder

<sup>3</sup> Niveau, Typisierung und Entwicklung der *Altbauerneuerung* waren der Schwerpunkt der Euroconstruct-Winterkonferenz 2005 in Barcelona; dieser Themenkomplex wurde in einem ersten Ergebnisbericht zu dieser Konferenz angesprochen (vgl. Rußig 2006).

<sup>4</sup> Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Einschätzungen und Prognoseannahmen der Euroconstruct-Partnerinstitute in den 19 Länderberichten (vgl. Euroconstruct 2005b) für die 60. Euroconstruct-Konferenz (Barcelona, November 2005; vgl. die Beiträge von R. Tremosa und A. Hughes in Euroconstruct 2005a). Hierbei können sich Abweichungen zu den Prämissen anderer Institutionen sowie zu den Entwicklungen am aktuellen Rand ergeben.

zu einem höherem Wohnflächenkonsum pro Kopf<sup>5</sup> oder/und zu einer verbesserten Ausstattungsqualität der Wohngebäude und Wohnungen. Nicht nur der *Neubau* wegen der zusätzlich benötigten Wohnflächen, auch oder sogar vor allem die *Altbauerneuerung* wegen der Qualitätsanpassungen im ganzen Wohnungsbestand werden hiervon angekurbelt bzw. gestützt.

### ... teils aber tendenziell dämpfenden Effekten bei anhaltender Unsicherheit

Große Unterschiede zwischen den europäischen Ländern gibt es auch bei den beiden anderen, sehr vielfältigen und heterogenen Gruppen von *Einflussfaktoren*:

- Stark differierende Entwicklungen sind insbesondere bei den (relativen) Preisen für Faktoren, Leistungen und Nutzungen zu beobachten, wobei für die *Zinsen* auf Hypothekarkredite fast durchgängig ein anhaltend relativ niedriges Niveau unterstellt wird. Bei den *Wohnimmobilienpreisen* ist es in einzelnen Ländern zu kräftigen Erhöhungen gekommen (vgl. Rußig und Scharmanski 2004); mit weiteren Steigerungen wird gerechnet. Gelegentlich wird das »Platzen von Immobilienpreisblasen« befürchtet (aber in den Euroconstruct-Prognosen nicht unterstellt).<sup>6</sup>
- Eine große Spannweite haben die Determinanten des Wohnungs(neu)baus auch bei den umfangreichen, von Land zu Land höchst unterschiedlich ausgestalteten direkten und indirekten *Staatsinterventionen*. In den letzten Jahren ist allerdings in den meisten europäischen (Euroconstruct-)Ländern eine ausgeprägte Tendenz zur Zurückführung zu beobachten (z.B. in Deutschland: Streichung der Eigenheimzulage, Wegfall der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau), die (annahmegemäß) in den nächsten Jahren anhalten wird.

Der Zusammenhang zwischen diesen hier nur stichwortartig und sehr selektiv angesprochenen *Determinanten* und der wert- oder mengenmäßigen *Wohnungsbautätigkeit* besteht nicht allein und nicht einmal überwiegend über die aktuellen, länderspezifisch divergierenden Merkmalsausprägungen, sondern auch bzw. vor allem über die Einschätzungen der Akteure zu den zukünftigen Niveaus und Konstel-

lationen, also über deren *Erwartungen*. Dadurch kann es einerseits zu *Attentismus*, andererseits zu kräftigen, sich mehrfach überlagernden und den »Grundzusammenhang« umkehrenden *Antizipationseffekten* kommen (z.B. vorgezogene Wohnungskäufe und Anstieg der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen bei *erwarteten* Zins- oder Preissteigerungen).

In vielen (west-)europäischen Ländern herrscht weiterhin eine große, aus den Fakten vielfach nicht (mehr) ausreichend begründbare, aber trotzdem *persistente Unsicherheit*, speziell bezüglich der Kaufkraftvariablen (außer den verfügbaren Einkommen zählen hierzu z.B. auch die Gewinne der Unternehmen und die Steuereinnahmen sowie die Beschäftigung bzw. die Arbeitslosenquoten). Die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wie auch zu den übrigen Einflussgrößen unterliegen derzeit einer Vielzahl teilweise sehr gewichtiger und keineswegs »abseitiger« Risiken (vgl. Flaig et. al. 2005). Hiervon könnten alle wichtigen Nachfrageaggregate sowie auf der BIP-Entstehungsseite etliche große Sektoren bzw. Branchen, gerade auch die Bauwirtschaft, positiv oder negativ betroffen sein.

### Regionalstruktur des europäischen Wohnungsneubaus: Deutschland mit abnehmendem Anteilswert

Wie nach den vorstehend nur knapp skizzierten Unterschieden bei Ausgangslage sowie Vielfalt und Bedeutung der Einflussfaktoren nicht anders zu erwarten, variieren die Entwicklungen und Strukturen im *europäischen Wohnungsneubau* auch in den nächsten Jahren stark zwischen den einzelnen Ländern des Euroconstruct-Gebiets. Einen ersten Eindruck von den Diskrepanzen vermitteln hierzu die *Anteilswerte* der Länder und Ländergruppen an den *Fertigstellungen* (vgl. Tab. 2). In den 15 *westeuropäischen Ländern* sind 2004 knapp über 91% aller Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden des Euroconstruct-Gebiets fertiggestellt worden. Der Ausblick bis 2008 lässt einen leichten Rückgang auf etwa 89% erwarten. Getragen von der äußerst dynamischen Entwicklung in *Polen* dürfte der Anteil der vier Euroconstruct-Länder *Mittelosteuropas* im Jahr 2008 die 10%-Marke deutlich übersteigen.

Bei den Anteilswerten liegt *Spanien* im gesamten Beobachtungs- und Prognosezeitraum mit großem Abstand an der Spitze, bis 2008 dürfte das relative Gewicht aber etwas absinken (von fast 28% auf knapp unter 26%). Die große Bedeutung Spaniens beruht vor allem auf der hohen Anzahl der neu gebauten *Geschosswohnungen*, bei denen der Anteil Spaniens am Euroconstruct-Gebiet 2004 fast 39% betrug. Darunter dürfte sich auch eine beträchtlich große Anzahl von *Ferienwohnungen* sowohl von Einheimischen als auch von Bürgern anderer (europäischer) Länder befinden. Die Spitzenstellung Spaniens wird auch

<sup>5</sup> Nach einer Studie von empirica ist in Westdeutschland bis 2030 mit einem Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner von derzeit rund 46 m<sup>2</sup> auf etwa 56 m<sup>2</sup>, also um über 20%, zu rechnen; Ostdeutschland dürfte dann bei der Pro-Kopf-Wohnfläche annähernd Gleichstand erreicht haben (Anstieg von 38 m<sup>2</sup> auf 55 m<sup>2</sup>, also um nahezu 45%; vgl. Braun und Pfeiffer 2005).

<sup>6</sup> Die Preise für Wohnimmobilien werden bislang nicht (regelmäßig) in die Berechnung von Verbraucherpreisindizes einbezogen, was angesichts des für den einzelnen Haushalt zwar nur a-periodisch, dann aber mit besonders hohem Gewicht anfallenden Ausgaben für selbst genutztes oder zur Vermietung bestimmtes Wohneigentum bedenklich erscheint (vgl. hierzu z.B. Cournéde 2005).

**Tab. 2**  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 2004, 2006, 2008<sup>c)</sup>**  
**Anteilswerte<sup>d)</sup> der Länder/Ländergruppen**

|                        | 2004  | 2006  | 2008  |
|------------------------|-------|-------|-------|
| Belgien                | 1,9   | 2,1   | 2,1   |
| Dänemark               | 1,1   | 1,1   | 1,2   |
| Deutschland            | 10,9  | 8,9   | 9,9   |
| Finnland               | 1,3   | 1,4   | 1,3   |
| Frankreich             | 14,3  | 16,0  | 15,5  |
| Großbritannien         | 8,8   | 8,1   | 8,3   |
| Irland                 | 3,4   | 3,0   | 2,8   |
| Italien                | 10,2  | 11,5  | 10,8  |
| Niederlande            | 2,9   | 3,1   | 3,2   |
| Norwegen               | 1,0   | 1,2   | 1,2   |
| Österreich             | 1,9   | 1,8   | 1,9   |
| Portugal               | 2,7   | 2,2   | 2,3   |
| Schweden               | 1,3   | 1,5   | 1,6   |
| Schweiz                | 1,6   | 1,6   | 1,4   |
| Spanien                | 27,9  | 27,7  | 25,7  |
| Westeuropa (EC-15)     | 91,3  | 91,2  | 89,2  |
| Polen                  | 4,8   | 5,0   | 6,8   |
| Slowakei               | 0,6   | 0,7   | 0,7   |
| Tschechien             | 1,4   | 1,5   | 1,3   |
| Ungarn                 | 1,9   | 1,6   | 1,9   |
| Mittelosteuropa (EC-4) | 8,7   | 8,8   | 10,8  |
| Europa (EC-19)         | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. –  
<sup>b)</sup> Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. –  
<sup>c)</sup> 2004 und 2005: Ist-Werte (einige Angaben vorläufig); 2006 bis 2008: Prognose/Ausblick. – <sup>d)</sup> Anteil (in %) an den Fertigstellungen insgesamt (EC-19).

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Barcelona: November 2005).

auf etwa 71,7% und 2008 auf knapp über 70% fallen.

Die vier *skandinavischen Länder* hatten 2004 mit einem Gesamtanteil von etwa 5% das geringste Gewicht unter den hier unterschiedenen Ländergruppen, was ungefähr dem Bevölkerungsanteil von knapp über 5% entspricht; beide Anteilsgrößen sind in der Tendenz leicht steigend. Auffallend ist weiterhin der relativ große Anteilsverlust, der nach den aktualisierten Prognosen bis 2008 für *Irland* zu erwarten ist. Im Vergleich zu 2004 wird *Polen* sein Gewicht bis 2008 voraussichtlich um 2 Prozentpunkte erhöhen können, wohingegen für die *Slowakei*, *Tschechien* und *Ungarn* gleich große Anteilswerte erwartet werden.

Während die *Anteilswerte an Europa* für Westeuropa bei den Wohnungsfertigstellungen mit rund 90% höher sind als die Werte bei Bevölkerung und Privathaushalten (2004: knapp unter 86% bzw. etwas über 87%; vgl. Tab. 1), übersteigen in den mittelosteuropäischen Staaten des Euroconstruct-Gebiets die Anteile der Bevölkerung sowie der Haushalte (2004: knapp über 14% bzw. fast 13%) den der Wohnungsfertigstellungen recht deutlich.

dadurch unterstrichen, dass der Anteilswert von *Frankreich* als zweitplaziertem Land nur die Hälfte des spanischen Wertes erreicht.

Mit 518 fertiggestellten Wohnungen pro 1 000 Einwohner erreichte Spanien bereits 2003 einen Spitzenwert, gefolgt von Portugal (508) und Frankreich (503; vgl. Housing Statistics 2005). Deutschland liegt nach dieser Studie mit rund 472 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern etwas über dem gesamteuropäischen Durchschnitt von 445 WE/1 000 Einwohner.

Während sich *Deutschland* 2004 bei den Anteilswerten mit knappem Vorsprung vor *Italien* auf dem dritten Platz behaupten konnte (rund 11 bzw. 10%), wird sich die Platzierung 2006 umkehren (etwa 9 bzw. 11,5%). Daran dürfte sich bis 2008 nicht viel ändern, obwohl der Anteil von Deutschland voraussichtlich wieder leicht zunehmen und der von Italien etwas absinken wird. *Großbritannien* muss in den kommenden Jahren einen Anteilsverlust hinnehmen, nachdem sein Gewicht bis 2004 einige Jahre konstant bei knapp unter 9% gelegen hatte. Der Anteil dieser »Großen 5« *westeuropäischen Länder* lag 2004 bei 72,3%, er wird 2007 jedoch

### Rasanter Anstieg in Polen bestimmt Zunahme der Wohnungsfertigstellungen in Mittelosteuropa, ...

Der Anteil der vier *mittelosteuropäischen Länder* an den Wohnungsfertigstellungen im Euroconstruct-Gebiet bleibt »meilenweit« hinter dem Anteil *Westeuropas* zurück, der Abstand wird sich aber zwischen 2004 und 2008 von etwa 83 Prozentpunkten auf 78 Prozentpunkte verringern. Während die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Westeuropa bis 2008 voraussichtlich nur marginal (um etwa 7 000 WE bzw. 0,3%) zunehmen wird, dürfte die Zunahme in Mittelosteuropa mit knapp 54 000 WE bzw. über 27% wesentlich kräftiger ausfallen (vgl. Tab. 3).

Die Aufwärtsentwicklung in den *mittelosteuropäischen Staaten* ist fast ausschließlich (nämlich zu 95%) auf die Zunahme in Polen (bis 2008 um knapp 51 000 WE oder fast 47%) zurückzuführen; die *Slowakei* und *Ungarn* können absolut nur wesentlich kleinere Zuwächse erwarten, und in *Tschechien* dürfte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sogar um 2 300 WE bzw. mehr als 7% zurückgehen.

**Tab. 3**  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 2004 bis 2008<sup>c)</sup>:**  
**Absolutwerte sowie absolute und relative Veränderung 2005 bis 2008**

|                        | 2004                     | 2005    | 2006    | 2007    | 2008    | Veränderung <sup>d)</sup> |         |
|------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|---------|
|                        | 1 000 Wohneinheiten (WE) |         |         |         |         | absolut                   | relativ |
| Belgien                | 42,8                     | 45,8    | 49,2    | 48,5    | 48,5    | 5,7                       | 13,3    |
| Dänemark               | 26,0                     | 26,0    | 26,0    | 26,0    | 27,0    | 1,0                       | 3,8     |
| Deutschland            | 247,8                    | 225,0   | 213,0   | 221,0   | 231,0   | -16,8                     | -6,8    |
| Finnland               | 30,7                     | 32,0    | 33,5    | 32,5    | 31,5    | 0,8                       | 2,6     |
| Frankreich             | 325,0                    | 360,0   | 382,0   | 375,0   | 363,0   | 38,0                      | 11,7    |
| Großbritannien         | 201,1                    | 195,0   | 193,0   | 190,0   | 195,0   | -6,1                      | -3,0    |
| Irland                 | 77,0                     | 77,0    | 72,0    | 67,0    | 65,0    | -12,0                     | -15,6   |
| Italien                | 232,4                    | 257,0   | 273,0   | 258,0   | 253,5   | 21,1                      | 9,1     |
| Niederlande            | 65,3                     | 70,0    | 75,0    | 75,0    | 75,0    | 9,7                       | 14,9    |
| Norwegen               | 23,6                     | 29,0    | 28,5    | 28,0    | 27,0    | 3,4                       | 14,4    |
| Österreich             | 42,3                     | 42,5    | 42,8    | 43,0    | 43,5    | 1,2                       | 2,8     |
| Portugal               | 62,4                     | 55,7    | 52,5    | 52,6    | 54,9    | -7,5                      | -12,0   |
| Schweden               | 28,8                     | 33,9    | 35,8    | 37,2    | 36,5    | 7,7                       | 26,9    |
| Schweiz                | 36,9                     | 37,9    | 37,2    | 35,6    | 33,8    | -3,2                      | -8,6    |
| Spanien                | 636,0                    | 659,0   | 660,0   | 630,0   | 600,0   | -36,0                     | -5,7    |
| Westeuropa (EC-15)     | 2 078,1                  | 2 145,8 | 2 173,5 | 2 119,4 | 2 085,2 | 7,1                       | 0,3     |
| Polen                  | 109,1                    | 115,0   | 120,0   | 125,0   | 160,0   | 50,9                      | 46,7    |
| Slowakei               | 12,6                     | 15,0    | 15,5    | 16,0    | 16,5    | 3,9                       | 31,0    |
| Tschechien             | 32,3                     | 33,0    | 35,0    | 35,0    | 30,0    | -2,3                      | -7,1    |
| Ungarn                 | 43,9                     | 38,0    | 38,0    | 40,0    | 45,0    | 1,1                       | 2,5     |
| Mittelosteuropa (EC-4) | 197,9                    | 201,0   | 208,5   | 216,0   | 251,5   | 53,6                      | 27,1    |
| Europa (EC-19)         | 2 276,0                  | 2 346,8 | 2 382,0 | 2 335,4 | 2 336,7 | 60,7                      | 2,7     |

<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Eigenheime und Mehrfamiliengebäude). – <sup>b)</sup> Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder (EC-19). – <sup>c)</sup> 2004 und 2005: Ist-Werte (einige Angaben vorläufig); 2006 bis 2008: Prognose/Ausblick. – <sup>d)</sup> Absolute (in 1 000 WE) und prozentuale Veränderung im Zeitraum 2005 (Schätzung) bis 2008 (Ausblick).

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Barcelona: November 2005).

### ... in Westeuropa folgt nach Spitzenwert eine deutliche Abschwächung

Die marginale Zunahme der fertiggestellten Wohnungen in den 15 westeuropäischen Ländern wird im Gegensatz zur Entwicklung in Mittelosteuropa nicht kontinuierlich verlaufen, vielmehr ist zu erwarten, dass die Fertigstellungszahl zwischen 2004 und 2006 zunächst um rund 95 000 WE auf einen neuen Spitzenwert von etwa 2,17 Mill. WE ansteigt, anschließend jedoch bis 2008 wieder um 88 000 WE zurückgehen wird.

Unter den westeuropäischen Partnerländern des Euroconstruct-Gebiets gehören im Prognosezeitraum insbesondere Frankreich und Italien zu den Gewinnern (erwartete Zunahmen um 38 000 bzw. 21 000 WE oder + 11,7 bzw. + 9,1%; die prozentualen Zunahmen sind in anderen Ländern sogar noch höher). Deutschland (- 12 000 WE bzw. - 6,8%) wird nach Spanien (- 36 000 WE bzw. - 5,7%) voraussichtlich die größten absoluten Rückgänge zu verzeichnen haben. Allerdings ist anzumerken, dass die Fertigstellungen in Deutschland im Gegensatz zum westeuro-

päischen Durchschnitt über den Zeitraum 2004 bis 2008 zwar zunächst weiter abnehmen werden, ab 2007 jedoch wieder mit einer Aufwärtsbewegung gerechnet wird. Relativ starke Einbußen werden auch für Irland, Portugal und die Schweiz prognostiziert.

Prozentual wird sich 2008 im Vergleich zu 2004 für ganz Westeuropa keine wesentliche Veränderung ergeben (+ 0,3%), aber bei einem Anstieg von über 27% in Mittelosteuropa wird der Zuwachs im Gesamtgebiet immerhin etwa 2,7% erreichen. Zu den relativen Gewinnern werden in diesem Zeitraum zwölf Länder zählen, angeführt von den Spitzenreitern Polen (fast + 47%), der Slowakei (+ 31%) und Schweden (+ 27%). Frankreich, Belgien, Norwegen und die Niederlande werden voraussichtlich ebenfalls zweistellige Zuwächse erreichen. Auf der Verliererseite werden in diesem Vierjahreszeitraum außer Irland (nahezu - 16%) und Portugal (- 12%) auch Großbritannien, Deutschland, Tschechien, Spanien und die Schweiz zu finden sein.

Auch mit dem Indikator Wohnungsfertigstellungen (= Bruttozugang zum Wohnungsbestand durch Neubau) zeigt sich also, dass die Entwicklung im europäischen Wohnungsneu-

bau hochgradig unterschiedlich verlaufen wird. Hinter der relativ stetigen Entwicklung im gesamten Euroconstruct-Gebiet verbergen sich große Abweichungen der Verläufe sowohl zwischen West- und Mitteleuropa als auch innerhalb dieser beiden Ländergruppen.

**Differenzierung nach Gebäudearten verdeutlicht Entwicklungsunterschiede im europäischen Wohnungsneubau**

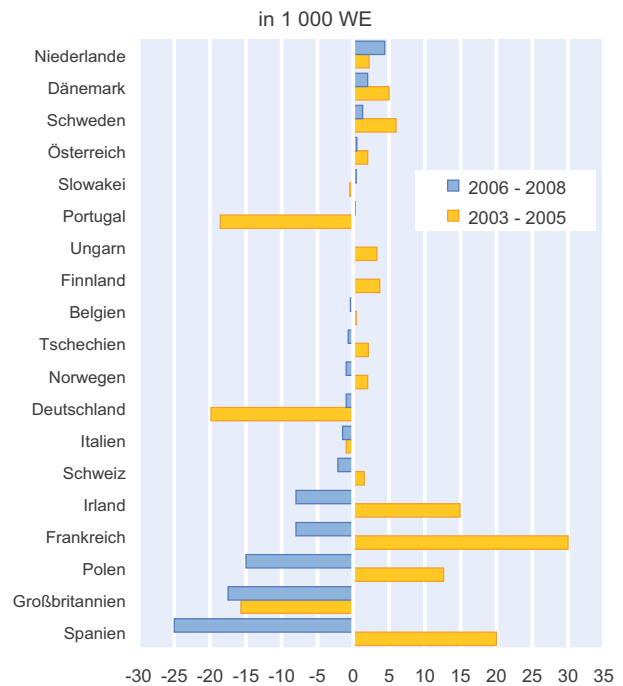
Die angesprochenen Unterschiede werden noch deutlicher, wenn man die *Wohnungsfertigstellungen* in neuen Eigenheimen und Mehrfamiliengebäuden separat betrachtet und darstellt. Zur Verdeutlichung der eingetretenen bzw. erwarteten Veränderungen werden hierbei jeweils zwei Dreijahreszeiträume verglichen:

- **Eigenheime:** Im Zeitraum 2003 bis 2005 sind die Eigenheimfertigung in Europa insgesamt um rund 50 000 WE gestiegen. Besonders starke absolute Zunahmen hatten Frankreich (+ 30 000 WE) und Spanien (+ 20 000 WE) sowie das kleine Irland (fast + 15 000 WE) und Polen (rund 12 500 WE) zu verzeichnen; dem standen jedoch kräftige Rückgänge in Deutschland (knapp - 20 000 WE), Portugal und Großbritannien gegenüber (fast - 19 000 WE bzw. - 16 000 WE; vgl. Abb. 2). Für den »echten« Prognosezeitraum 2006 bis 2008 wird in einigen der Länder, die bisher »Zugpferde« für den Eigenheimbau waren, eine scharfe Tendenzumkehr erwartet: In *Spanien* (- 25 000 WE), *Großbritannien* (- 17 500 WE) und *Polen* (- 15 000 WE) wird ein besonders massiver Rückgang der Fertigstellungen in neu errichteten Eigenheimen erwartet, aber auch *Frankreich* und *Irland* (jeweils - 8 000 WE) ziehen das Gesamtergebnis in dieser Gebäudekategorie stark nach unten. Die Abwärtsbewegung in *Deutschland* wird dagegen voraussichtlich abgefangen. Kleinere Zunahmen werden in den *Niederlanden* (+ 4 500 WE) sowie in einigen weiteren kleineren Ländern des Euroconstruct-Gebiets erwartet.

Die ziemlich atypische *Eigenheimschwäche* in Europa verschärft sich also im Prognosezeitraum noch weiter (insgesamt rund - 71 500 WE); sie ist dafür verantwortlich, dass der *Wohnungsneubau* in den einbezogenen europäischen Ländern anhaltend dämpfend auf die Entwicklung der wertmäßigen Bautätigkeit in dieser Sparte und damit auch auf das gesamte Bauvolumen wirkt.

- **Geschosswohnungsbau:** Aus dem Rahmen fallend war im Zeitraum 2003 bis 2005 der überaus kräftige Anstieg der Fertigstellungen in Mehrfamiliengebäuden in *Spanien* (+ 106 000 WE), aber auch *Italien* (+ 53 000 WE) sowie *Frankreich* und *Großbritannien* (+ 32 000 WE bzw. + 28 000 WE) konnten eine starke Ausweitung verzeichnen.

**Abb. 2**  
**Entwicklung der Eigenheimfertigung<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 2003–2005 und 2006–2008<sup>c)</sup>**



a) Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamiliengebäuden.  
 b) Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mitteleuropäische Länder.  
 c) Absolute Veränderung der Fertigstellungen, 2003 bis 2005: Ist- bzw. Schätzwerte und 2006 und 2008: Prognose/ Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Barcelona: November 2005).

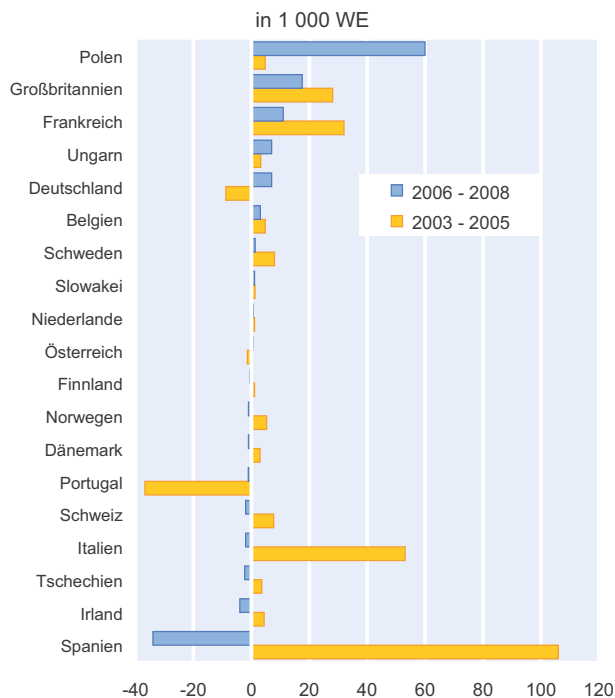
nen. Auf der anderen Seite dämpften insbesondere das relativ kleine *Portugal* (fast - 37 000 WE) sowie *Deutschland* (knapp - 9 000 WE) den Anstieg des Geschosswohnungsneubaus.

Auch in dieser Gebäudekategorie wird 2006 bis 2008 in *Spanien* eine ziemlich abrupte Umkehr erwartet (- 34 000 WE); für weitere Länder werden (oft nach Zunahmen in den Vorjahren) mehr oder weniger deutliche Einbußen prognostiziert. An die Spitze setzen wird sich voraussichtlich *Polen* mit einer Zunahme der Fertigstellungen in Mehrfamiliengebäuden um 60 000 WE, in geringerem Umfang (als zuletzt) wird aber auch in *Großbritannien* und *Frankreich* sowie in *Ungarn* und *Deutschland* mit einem Anstieg der fertiggestellten Geschosswohnungen gerechnet.

Die Zunahme der Fertigstellungen in neuen Mehrfamiliengebäuden, die im Dreijahreszeitraum 2003 bis 2005 im Euroconstruct-Gebiet bei rund 220 000 WE gelegen hatte, verringert sich in der Prognoseperiode 2006 bis 2008 markant auf nur noch etwas über 61 000 WE. Diese deutlich schwächere Ausweitung des europäischen *Geschosswohnungsbaus* wird die negative Entwicklung im *Eigenheimbau* wert-



**Abb. 3**  
**Entwicklung des Geschosswohnungsbaus<sup>a)</sup> in**  
**Europa<sup>b)</sup> 2003–2005 und 2006–2008<sup>c)</sup>**



<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Mehrfamiliengebäuden.

<sup>b)</sup> Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.

<sup>c)</sup> Absolute Veränderung der Fertigstellungen, 2003 bis 2005: Ist- bzw. Schätzwerte und 2006 und 2008: Prognose/Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Barcelona: November 2005).

mäßig nicht vollständig kompensieren können, zumal das *Bauvolumen pro Wohneinheit* bei den Ein- und Zweifamiliengebäuden wesentlich größer ist als bei Mehrfamiliengebäuden.

### Wohnungsbau-Koeffizient als Indikator für die Erneuerung und Modernisierung des Wohnungsbestandes ...

Mit der gebotenen Vorsicht lassen sich Aussagen über Umfang und Tempo der Erneuerung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aus einem Vergleich der länderspezifischen mengenmäßigen *Wohnungsbau-Koeffizienten* ableiten. Diese Kennziffer gibt die Anzahl der pro Jahr fertiggestellten Wohnungen pro 1 000 Einheiten des Wohnungsbestandes an und ermöglicht auch einen Qualitätsvergleich der (Veränderung der) *Wohnungsversorgung* zwischen den 19 Ländern des Euroconstruct-Gebiets.

Zur Ableitung der Aussagen wird eine stark vereinfachende Überschlagsrechnung verwendet: Unter der Annahme, dass die *Lebens- und Nutzungsdauer* eines Wohngebäudes (Ei-

genheim oder Mehrfamiliengebäude) 100 Jahre beträgt, wird ein Schrumpfen des Wohnungsbestandes in langfristiger Betrachtung nur dann verhindert, wenn pro Jahr ein Wohnungszugang im Umfang von mindestens 1% des Wohnungsbestandes zu verzeichnen ist.

Der *kritische Schwellenwert* des so berechneten Wohnungsbau-Koeffizienten, der eine Zunahme von einem Rückgang und/oder raschen Altern des Wohnungsbestandes trennt, liegt somit bei 10 Wohnungseinheiten (WE) pro 1 000 Bestandswohnungen: Wird dieser Wert über einen längeren Zeitraum hinweg im Durchschnitt nicht erreicht oder übertroffen, indiziert dies eine Abnahme und/oder eine Substanzverschlechterung des Wohnungsbestandes.<sup>7</sup>

### ... hält sich in Europa nur knapp über der »kritischen Marke«

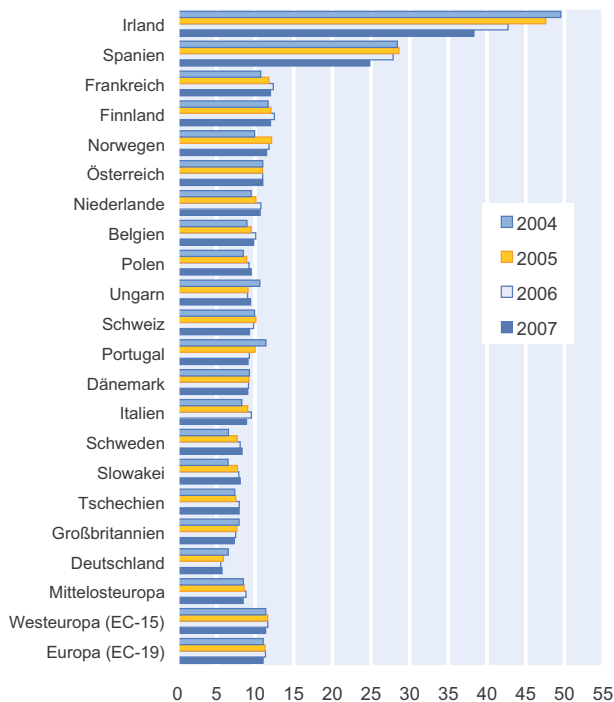
Nur in 6 der 19 Länder des Euroconstruct-Gebiets lag der *Wohnungsbau-Koeffizient* 2004 über dem so bestimmten Schwellenwert von 10 WE pro 1 000 Bestandswohnungen; bis 2007 wird sich hieran voraussichtlich nichts Substantielles ändern (vgl. Abb. 4). Von den sechs Ländern gehört nur *Ungarn* zur Gruppe der mittelosteuropäischen Länder; dort wird der Kennzifferwert nach der derzeitigen Einschätzung bis 2007 auf knapp unter 10 sinken. Besonders auffallend sind die sehr hohen Werte für *Irland* und *Spanien*, die jedoch bis 2007 ebenfalls zurückgehen werden. Ohne diese beiden Länder läge der Wert für Europa in allen vier Jahren knapp unter dem Bestandserhaltungswert von 10 WE pro 1000 Bestandswohnungen.

Im Vergleich mit der Analyse der Wohnungsbau-Koeffizienten vor etwa zwei Jahren (vgl. Rußig 2004) sind aus der Gruppe der zehn Länder mit dem für das Ende des Prognosezeitraums höchsten Kennziffernwertes sowohl Portugal als auch Italien herausgefallen, während sich der Wert des Koeffizienten für Polen als einziges Land von der unteren in die obere Hälfte verschoben hat. »Konstruktionsbedingt« sind die Wohnungsbau-Koeffizienten in den einzelnen Ländern recht stabil, und die Relationen zwischen den Ländern verschieben sich nur wenig.

Die in den meisten Ländern nahe beim Wert 10 liegenden Wohnungsbau-Koeffizienten lassen keine klaren Aussagen

<sup>7</sup> Die hier erfolgende Fokussierung allein auf den (Bruttozugang zum Wohnungsbestand durch) Neubau »unterschlägt«, dass sich der zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung stehende Bestand auch durch Bestandsmaßnahmen sowie durch Wohnungen in (neuen) Nichtwohngebäuden (z.B. Hausmeisterwohnungen) und durch Umwandlungen (z.B. von Bürogebäuden oder -räumen) und Bestandszuschreibungen (z.B. von Kasernen) erhöhen oder vermindern kann – deshalb und wegen der strengen Annahmen zur Lebens- und Nutzungsdauer der anahmegemäß »identischen« Wohnungen erfolgte oben der Hinweis zur Vorsicht bei der Interpretation der Zahlenwerte.

**Abb. 4**  
**Wohnungsbau-Koeffizient<sup>a)</sup> in Europa<sup>b)</sup> 2004 bis 2007<sup>c)</sup>**



<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden pro 1000 Bestandswohnungen (für Einzeljahre/individuelle Länder geschätzt).  
<sup>b)</sup> Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.  
<sup>c)</sup> 2004 und 2005: Istwerte (teilweise vorläufig); 2006 und 2007: Prognose.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Barcelona: November 2005).

dahingehend zu, ob der *Wohnungsbestand* durch die Neubautätigkeit tendenziell stärker zunehmen oder rascher veraltern bzw. abnehmen wird. Selbst kleinere Veränderungen in der Determinantenkonstellation der Wohnungsbautätigkeit und der Wohnungsfertigstellungen können den Ausschlag in die eine oder andere Richtung geben.

Die Stromgröße *Wohnungsneubau* ist »naturgemäß« eine im Zeitablauf sehr viel volatilere Größe als der Wohnungsbestand, der generell nur relativ schwach, dafür aber ziemlich stetig steigt. Schwankungen in den länderspezifischen Wohnungsbau-Koeffizienten sind daher auf die Volatilität der Neubaufertigstellungen zurückzuführen. Allerdings gibt es Anzeichen dafür, dass die quantitative Bedeutung des *Neubaus* für die Erneuerung des Wohnungsbestandes in vielen Ländern abnimmt, wohingegen die Bedeutung von *Bestandsmaßnahmen*, also der Modernisierung und der Bereitstellung zusätzlicher Wohnungen in vorhandenen Gebäuden, tenden-

ziell zunimmt. Die Entwicklung der *Altbauerneuerung* befindet sich seit 2001 bei nur geringen Schwankungen in einem Aufwärtstrend, der auch im Prognosezeitraum anhalten wird. Wegen des bereits erreichten hohen Versorgungsniveaus hat die beschleunigte *Ausweitung des Wohnungsbestands* in vielen westeuropäischen Ländern nicht mehr oberste Priorität. Die verhalteneren Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird dazu führen, dass sich das Augenmerk in Zukunft noch weit stärker auf die (Substanz-)Erhaltung des Wohnungsbestandes richtet.

Nach wie vor deuten die Fertigstellungszahlen im Neubau sowie der Zugang aus anderen Quellen aber darauf hin, dass (noch) *keine Sättigung der Wohnungsmärkte* eingetreten oder demnächst zu erwarten ist: Bis 2007 wird vielmehr von einer leichten Beschleunigung der *Zunahme des Wohnungsbestandes* ausgegangen, während die Zahl der Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden bis 2006 weiter, aber mit rasch sinkender Rate, zunimmt; erst für 2007 und 2008 wird ein leichter Rückgang prognostiziert (vgl. Abb. 5).

**Fazit zum Wohnungsneubau in Europa: Trotz Eigenheimflaute stabil hohes Fertigstellungsniveau**

Der *Geschosswohnungsbau* stützt weiterhin den Wohnungsneubau in Europa. Die Zahl der in neuen Mehrfamiliengebäuden fertiggestellten Wohnungen wird 2006 noch weiter ansteigen (auf mehr als 1,3 Mill. Wohneinheiten) und danach nur relativ wenig zurückgehen. Demgegenüber hält die Schwächephase im traditionell weit weniger volatilen *Eigenheimbau* bis 2008 an. Der Anstieg bei den Mehrfamiliengebäuden wird die Rückgänge bei Ein- und Zweifamiliengebäuden wertmäßig jedoch nicht voll kompensie-

**Abb. 5**  
**Jährliche Wachstumsraten von Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> und Wohnungsbestand<sup>b)</sup> in Europa<sup>c)</sup> 2003 bis 2008<sup>d)</sup>**



<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Eigenheime und Mehrfamiliengebäude).  
<sup>b)</sup> Gesamtbestand an Wohnungen (für Einzeljahre/individuelle Länder geschätzt).  
<sup>c)</sup> Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Staaten.  
<sup>d)</sup> 2002 bis 2005: Istwerte (teilweise vorläufig); 2006 bis 2008: Prognose/Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Barcelona: November 2005).

ren können, zumal das Bauvolumen pro Wohneinheit bei Geschosswohnungen wesentlich kleiner ist als bei Eigenheimen.

Insgesamt sind die *Wohnungsfertigstellungen* in neu errichteten Wohngebäuden im *Euroconstruct-Gebiet* 2005 nochmals und sogar ziemlich kräftig auf fast 2,35 Millionen Wohneinheiten gestiegen. Im laufenden Jahr wird sich diese Aufwärtsentwicklung zunächst noch fortsetzen, ab 2007 ist aber mit leichten Rückschlägen zu rechnen. Der Bruttozugang zum *Wohnungsbestand* durch Neubautätigkeit bleibt also auf hohem Niveau; auch bis zum Ende des Prognosezeitraums (und darüber hinaus) ist *keine Sättigung* des Wohnungsbedarfs zu erkennen.

In einzelnen *europäischen Ländern* hat es allerdings massive Einbrüche bei den Fertigstellungszahlen gegeben; dem stehen deutliche Überhitzungserscheinungen und kräftige Zunahmen in anderen Ländern gegenüber. Besonders kräftig wurde der Geschosswohnungsbau in *Spanien* ausgeweitet, dort ist aber mit einer scharfen Tendenzumkehr zu rechnen. Während *Polen* bis 2008 deutliche Anteilsgewinne erzielen kann, ist in *Deutschland* nach den über viele Jahre massiv gesunkenen Fertigstellungszahlen erst zeitversetzt mit einem moderaten Wiederanstieg zu rechnen. Insgesamt kann weiterhin von *keiner synchronen Entwicklung* des Wohnungsneubaus in Europa die Rede sein, die Vielfalt der Niveaus und Entwicklungen bleibt vielmehr bestimmendes Merkmal für den europäischen Wohnungsneubau.

## Literatur

- Braun, R. und U. Pfeiffer (2005), *Wohnflächennachfrage in Deutschland*, Studie von empirica Forschung und Beratung für die LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin, mimeo.
- Cournède, B. (2005), »House Prices and Inflation in the Euro Area«, *OECD Economics Department Working Papers* No. 450, Paris, mimeo.
- Euroconstruct (2005 a; Ed.: ITeC, Barcelona), *Summary Report of the 60th Euroconstruct Conference*, Barcelona.
- Euroconstruct (2005 b; Ed.: ITeC, Barcelona), *Country Report of the 60th Euroconstruct Conference*, Barcelona.
- Flaig, G., W. Nierhaus, A. Dehne, A. Gebauer, S. Henzel, O. Hülsewig, E. Langmantel, W. Meister, M. Ruschinski und T. Wollmershäuser (2005), »ifo Konjunkturprognose 2006: Deutsche Wirtschaft im Aufschwung«, *ifo Schnelldienst* 58(24), 18–54.
- National Board of Housing, Building and Planning, Sweden, und Ministry for Regional Development of the Czech Republic (2005), *Housing Statistics in the European Union 2004*, Karlskrona und Prag, mimeo, zitiert als Housing Statistics 2005.
- Rußig, V. (2006), »Zunehmende Altbauerneuerung bringt Europas Bauwirtschaft auf moderaten Wachstumskurs«, *ifo Schnelldienst* 59(3), 32–40.
- Rußig, V. (2005), »Stabile Aufwärtstendenz im europäischen Geschosswohnungsbau«, *ifo Schnelldienst* 58(15), 36–42.
- Rußig, V. (2004), »Bis 2006 erneut leichter Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Europa«, *ifo Schnelldienst* 57(5), 35–41.
- Rußig, V. und A. Scharmanski (2004), »Wohnimmobilienpreise in Europa: Anhaltende Aufwärtstendenz mit ausgeprägten Entwicklungsunterschieden«, *ifo Schnelldienst* 57(11), 30–36.
- Wischhof, K. (2002), *Zukunftsbewältigung deutscher Bauunternehmen in Europa*, Reihe »rational bauen«, RKW – Rationalisierungs-Gemeinschaft Bauwesen, Eschborn.