

Die hartnäckige Schwächephase, die die Wohnungsbautätigkeit in Europa zu Beginn dieser Dekade durchzustehen hatte, ist schon seit einigen Jahren überwunden. Beim Bauvolumen zur Errichtung neuer Eigenheime und Mehrfamiliengebäude setzte bereits 2003 eine Tendenzumkehr ein, die bis 2006 zu hohen realen Zuwächsen geführt hat. Für das laufende Jahr wird allerdings – bei stark unterschiedlichen Konjunkturverläufen in den einzelnen Ländern – mit einer Abflachung und bis 2009 sogar mit leichten Rückgängen gerechnet. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden dürfte 2007 auf über 2,6 Mill. Wohneinheiten und damit auf einen erneuten Rekordwert ansteigen (fast + 31% gegenüber dem letzten Tiefpunkt 2001). In beiden Gebäudekategorien sinken die Fertigstellungszahlen danach wieder etwas ab (Neubau-Fertigstellungen insgesamt bis 2009 gegenüber 2007: rund – 6,3%).

Für das (reale) Neubauvolumen und für die mengenmäßige Entwicklung im Wohnungsbau, der mit Abstand größten Bausparte in den meisten der in der Euroconstruct-Gruppe¹ zusammengeschlossenen europäischen Länder, sind dies die wichtigsten Ergebnisse der 62. Euroconstruct-Konferenz², die am 1. Dezember 2006 wieder einmal in München stattfand. In diesem Beitrag wird schwerpunktmäßig auf die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen in Europa und in den 19 Euroconstruct-Ländern eingegangen. Ein weiterer Bericht in diesem Heft referiert die zentralen Aussagen zum Konferenz-Schwerpunktthema »Globalisierung und Bauwirtschaft«. Die aktualisierten Prognosen des wertmäßigen Bauvolumens mit Differenzierung nach Bausparten und Bauleistungskategorien werden demnächst in einem separaten Aufsatz vorgestellt.

Entwicklung des Wohnungsbaus in Europa bis 2009: Zunächst noch leichte Zunahme des Neubauvolumens ...

Wichtigste Variable im Euroconstruct-Datensatz ist das *Bauvolumen*, das in einer umfassenderen Abgrenzung auch die nicht werterhöhenden Baumaßnahmen im Bauwerksbestand einbezieht und da-

mit breiter abgegrenzt wird als die Bauinvestitionen nach den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (vgl. Statistisches Bundesamt 2007).³ Für die drei Bausparten Wohnungsbau, Nichtwohnbau (hoch) und Tiefbau erfolgt jeweils eine Unterteilung in Neubau und Altbauerneuerung. Mit dem bei der Errichtung neuer Wohngebäude erbrachten *Neubauvolumen* wird damit eine Wertgröße bereitgestellt, die den Mengenvariablen im Wohnungsbau (Baugenehmigungen, Baubeginne und Fertigstellungen) gegen-

¹ In dem bereits 1975 gegründeten und seitdem immer enger geknüpften europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk »Euroconstruct« arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie aus 4 mittelosteuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden von Fall zu Fall »nachrichtlich« einbezogen. Mit der Parallelorganisation »Asiaconstruct« bestehen enge Kooperationsbeziehungen. An wechselnden Orten in Europa veranstaltete Halbjahreskonferenzen bilden den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten; außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den strukturellen Entwicklungen im europäischen Bau- und Immobiliensektor erstellt.

Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung e. V. an der Universität München ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes; in dieser Funktion oblag ihm die Vorbereitung und Durchführung der 62. Euroconstruct-Konferenz. Die 63. Euroconstruct-Konferenz findet im Juni 2007 in Prag 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 62. Euroconstruct-Konferenz mit detaillierten Erläuterungen und Begründungen zu den (Länder- bzw. Europa-)Prognosen können den umfangreichen Tagungsunterlagen entnommen werden. Außer den in diesem Beitrag behandelten Wohnungsfertigstellungen sind darin auch Angaben zu den drei großen Baubereichen Wohnungsbau, Nichtwohnbau und Tiefbau (jeweils Neubau und Altbauerneuerung) und zum aggregierten europäischen Bauvolumen sowie die 19 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.

³ In den Euroconstruct-Tabellen wird aus den Wertangaben für das Bauvolumen (insgesamt sowie nach Bausparten und Bauleistungskategorien) die unterschiedlich hohe Mehrwertsteuer herausgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit zu erreichen. Die Absolutniveaus für das Bauvolumen liegen deshalb ziemlich dicht an den Werten für die Bauinvestitionen.

übergestellt werden kann. Da das *Neubauvolumen* die laufende Produktionstätigkeit erfassen soll, die von Politik und Öffentlichkeit (nicht nur in Deutschland) stark beachteten *Wohnungsfertigstellungen* dagegen erst nach Abschluss aller Bau- und sonstigen Leistungen erfasst werden, gibt es bei den Verlaufskurven deutliche zeitliche Verschiebungen.

Das *Wohnungsnebauvolumen* wurde 2005, dem derzeitigen Basisjahr mit den aktuellsten Istwerten für alle Variablen, im Euroconstruct-Gebiet real um fast 4¹/₂% ausgeweitet, nachdem es bereits 2004 kräftig angestiegen war (rund + 5¹/₂%; vgl. Euroconstruct 2006a). Für 2006 wurde erneut eine Beschleunigung des Wachstums in dieser Teilsparthe vorausgeschätzt (über + 5¹/₂%), danach flacht der Anstieg des Neubauvolumens zur Errichtung neuer Wohngebäude allerdings deutlich ab (2007: nur noch etwa + 1³/₄%), und für das Prognosejahr 2008 sowie im Ausblick auf 2009 ergibt sich aus der Aggregation der Länderprognosen für die 19 europäischen Länder⁴ sogar ein leichter Rückgang des realen Wohnungsneubaus (etwas über bzw. unter – 1%).

Gegenüber den Vorausschätzungen, die im Frühsommer 2006 für die Euroconstruct-Konferenz in Amsterdam aus den Länderangaben zusammengestellt wurden, ergeben sich am aktuellen Rand bemerkenswert deutliche Korrekturen nach oben, die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2005 und 2006 hat die Prognosen also in kurzer Zeit »übereignet« (vgl. Rußig 2006). Für das laufende Jahr ergibt sich nach der Aggregation der Einzelwerte ebenfalls eine Anpassung nach oben, der 2008 einsetzende Rückgang wird jetzt aber wesentlich massiver erwartet, als dies vor rund einem halben Jahr unterstellt worden ist.

Die Korrekturen auf der »Aggregatebene« für das Neubauvolumen im Wohnungssektor (wie auch für andere Variable) ergeben sich aus einer Vielzahl von – teilweise unterschiedlich »gerichteten« – Neueinschätzungen in den 19 einbezogenen europäischen Ländern. Die Euroconstruct-Länder befinden sich nämlich derzeit und im mittelfristigen Prognosezeitraum (jetzt bis 2008/09) an ganz unterschiedlichen Positionen im (Wohnungs-)Bauzyklus. Selbst relativ geringfügige Verschiebungen der Verlaufskurven auf der Zeitachse und/oder bei den Amplituden können bei der Ermittlung von Jahresveränderungsraten rasch zu gravierend anderen Werten und sogar zu Vorzeichenwechseln führen.

... bei ausgeprägten Entwicklungsunterschieden und anhaltend kräftiger Spreizung zwischen den Ländern

Im Euroconstruct-Gebiet bestehen also weiterhin gewichtige *Niveaunterschiede* und gravierende *Entwicklungsdis-*

krepanzen des Wohnungs(neu)bauvolumens sowie der Wohnungsfertigstellungen. Die Einführung der Gemeinschaftswährung Euro in der Mehrzahl dieser Länder hat bislang im Bausektor – trotz der raschen Konvergenz der langfristigen (Hypotheken-)Zinsen (vgl. Gluch und Hornung 2006) – zu keiner oder doch zu keiner leicht identifizierbaren Annäherung der konjunkturellen Entwicklungen geführt. Die Streubreite der Niveaus und Entwicklungen in den Baupartnern hat sich in den letzten Jahren im so abgegrenzten »Europa« teilweise wieder vergrößert; im *Wohnungsnebau* wird die »Spreizung« der Entwicklungen im Prognosezeitraum voraussichtlich hoch bleiben.

Dies deutet darauf hin, dass die übrigen *Einflussfaktoren*, also insbesondere die verfügbaren Einkommen, Beschäftigung und Arbeitslosenquoten, die (relativen) Preise und die diversen staatlichen Förderprogramme, aber vor allem auch die *Erwartungen* über die zukünftige Entwicklung dieser vielfältigen und heterogenen Determinanten, in Europa einen klar dominierenden Einfluss haben und behalten werden. Ein einheitlicher europäischer *Wohnungsbauzyklus* hat sich also (noch) nicht herausgebildet.

Ausgehend vom Basisjahr 2005 lässt sich die (voraussichtliche) Entwicklung des *Wohnungsnebaus* im Euroconstruct-Gebiet mittels Indexwerten (2005 = 100) darstellen und analysieren. Bis 2007 wird für das Euroconstruct-Gebiet ein Anstieg auf 107¹/₂ Indexpunkte (= IP) erwartet, bis 2009 fällt die Kurve auf etwas über 105 IP ab. Der Rückgang wird von der Entwicklung in *Westeuropa* bestimmt (2007: mehr als 107 IP; 2009: deutlich unter 105 IP), wohingegen die vier *mittelosteuropäischen Länder* einen kontinuierlich-steilen Anstieg dieser Wertgröße auf über 125 IP erwarten können.

Die Gruppierung der 19 Euroconstruct-Länder nach der Entwicklungsdynamik im Prognosezeitraum sieht denn auch beim Wohnungsneubau zwei der mittelosteuropäischen Länder, nämlich die *Slowakei* und *Polen*, mit deutlichem Abstand vorne (bis 2009: fast 150 bzw. über 140 IP; vgl. Tab. 1; vgl. Euroconstruct 2006b). In einer zweiten Ländergruppe werden neun weitere »Zugpferde« der konjunkturellen Entwicklung im europäischen Wohnungsneubau zusammengefasst, die bis zum Ende des Prognosezeitraums zwischen mehr als 125 und immerhin rund 108 Indexpunkte erreichen. *Tschechien* und *Schweden* hatten vor 2005 bereits einen sehr steilen Anstieg zu verzeichnen, was auch auf *Spanien* zutrifft, das allerdings ab 2008 stark abfallen dürfte.

Eine Niveaustabilisierung mit Indexwerten bis 2009 nur wenig über 100 IP wird für *Deutschland* erwartet, wo jedoch bis

⁴ Das Euroconstruct-Netzwerk umfasst derzeit die »alten« EU-Länder ohne Griechenland und Luxemburg, die Nicht-EU-Länder Norwegen und Schweiz (insgesamt 15 westeuropäische Staaten) sowie vier mittelosteuropäische (»neue« EU-)Länder (vgl. die Länderliste in Tab. 2).

Tab. 1
Wohnungsneubau^{a)} in Europa^{b)} 2005 bis 2009^{c)}:
Gruppierung der Länder nach der Entwicklungsdynamik

Entwicklungs-Kategorien	Länder
»Spitzenreiter« »Zugpferde«	Slowakei, Polen Niederlande, Belgien, Tschechien, Großbritannien, Österreich, Schweden, Norwegen, Dänemark, Spanien
»Stabilisatoren«	Deutschland, Frankreich, Schweiz, Finnland, Ungarn
»Wachstumsbremsen«	Italien, Portugal, Irland

^{a)} Wertmäßiges reales Bauvolumen zur Errichtung neuer Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamiliengebäuden. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{c)} 2005: Istwerte; 2006: Schätzwerte; 2007 und 2008: Prognose; 2009: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in München, Dezember 2006).

zum Basisjahr 2005 das Neubauvolumen stark zurückging. Die aktuellen Indikatoren und die jüngste (von der Witterung begünstigte) Entwicklung zeigen allerdings eine insgesamt etwas größere Dynamik (vgl. Flaig et al. 2006). Zu dieser Ländergruppe gehören außerdem *Frankreich* und die *Schweiz* sowie *Finnland* und *Ungarn*, wo sich eine zeitweilig kräftigere Erholung im Prognosezeitraum recht deutlich abschwächt.

Schlusslichter und damit »Bremsklötze« für das Wachstum des Neubauvolumens im europäischen Wohnungssektor sind in dieser Betrachtung *Italien* – dort wird ab 2008 ein massiver Einbruch erwartet –, das schon längere Zeit »schwächelnde« *Portugal* sowie *Irland*, wo sich eine ziemlich abrupte Tendenzumkehr abzeichnet.

Kräftige Verschiebungen der Anteilswerte der Länder an den Wohnungsfertigstellungen

Die stark divergierenden Ausgangsniveaus und Perspektiven in den 19 europäischen Ländern des Euroconstruct-Gebiets führen auch im Bausektor bei allen Variablen und Teilaggregaten zu größeren Verschiebungen der Länderanteile an den zusammengefassten Größen. Bemerkenswert starke Strukturverschiebungen gab und gibt es auch bei den *Wohnungsfertigstellungen*, das »Grundmuster« der absoluten und relativen Gewichte bleibt allerdings auch für diese Variablen erhalten.

Der mit Abstand höchste Anteilswert an den gesamten Wohnungsfertigstellungen im so abgegrenzten Europa entfällt auf *Spanien*, dessen relatives Gewicht sich von 23% im Jahr 2001 auf 28% im Jahr 2005 erhöhte. Trotz eines überproportional star-

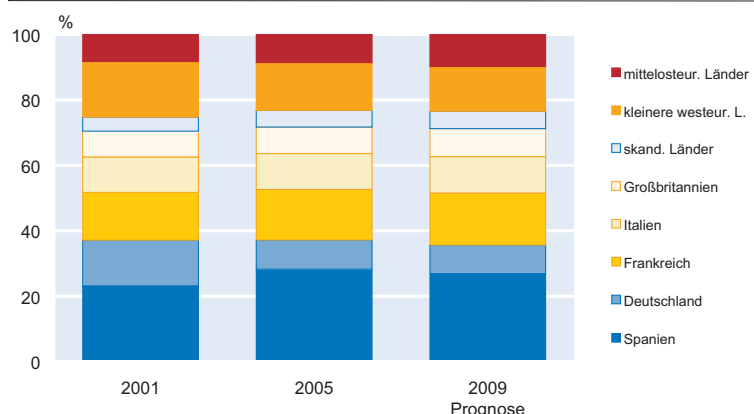
ken Rückgangs der Fertigstellungszahlen entfallen am Ende des Prognosezeitraums (2009) noch weit mehr als ein Viertel aller Fertigstellungen auf Spanien (vgl. Abb. 1).

In *Deutschland* hat sich der Wohnungsneubau seit Mitte der neunziger Jahre deutlich ungünstiger entwickelt als im übrigen Europa. Sein Anteil an den aggregierten Wohnungsfertigstellungen sank von fast 14% (2001) auf unter 9% (2005), er bleibt aber bis 2009 nahezu stabil. Kleinere Anteilsgewinne haben im hier betrachteten Zeitraum *Frankreich* und *Italien*, aber auch *Großbritannien* zu verzeichnen. Der Anteil dieser »großen Fünf« westeuropäischen Länder an den Wohnungsfertigstellungen war bis 2005 auf fast 72% gestiegen, der Einbruch in Spanien führt bis 2009 zu leichten Anteilsverlusten dieser dominanten Ländergruppe.

Während das relative Gewicht der vier *skandinavischen Länder* in den letzten Jahren leicht gestiegen ist und bis 2009 weiter steigen wird, mussten die übrigen *kleineren westeuropäischen Staaten* recht deutliche Anteilsverluste hinnehmen, was insbesondere auf den scharfen Einbruch in *Portugal* zurückzuführen ist.

Ausgehend von einem nach wie vor ziemlich niedrigen Niveau ist der Anteil der vier *mittelosteuropäischen Länder* an den Fertigstellungen des Gesamtgebiets kontinuierlich gestiegen (2001: 8,2%, 2005: 8,6%); 2009 dürfte der Anteilswert bei annähernd 10% liegen. Das relative Gewicht bleibt aber beim mengenmäßigen Wohnungsneubau (wie auch bei anderen Bauvariablen) noch deutlich hinter dem Bevölkerungsanteil dieser Ländergruppe zurück (rund 14%).

Abb. 1
Regionalstruktur der Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)}



^{a)} Anteilswerte der Länder/Ländergruppen an den insgesamt fertiggestellten Wohnungen.
^{b)} Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in München, Dezember 2006).

Neuer Spitzenwert der Fertigstellungen dank kräftigem Anstieg im Geschosswohnungsbau

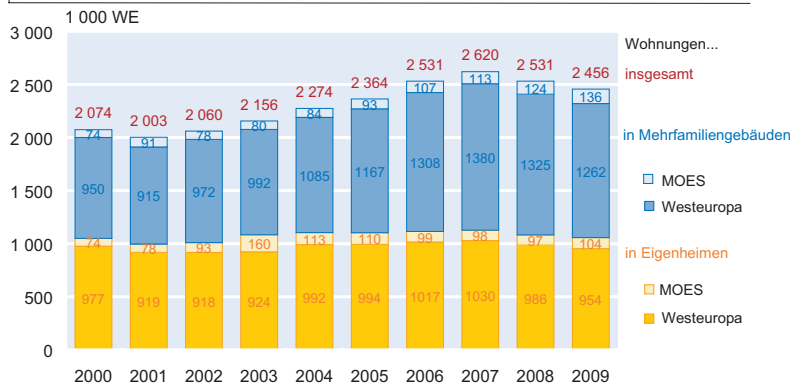
Im Euroconstruct-Gebiet war die Gesamtzahl der *Wohnungsfertigstellungen* 2001 auf knapp über 2,0 Mill. Wohneinheiten (= WE) abgesunken, wobei die beiden Gebäudekategorien des Wohnungsneubaus, Eigenheime und Mehrfamiliengebäude, annähernd Parität erreicht hatten (vgl. Abb. 2). Bereits 2002 setzte ein permanenter Anstieg der Fertigstellungszahlen ein, der bis zuletzt anhielt und 2007 mit rund 2,62 Mill. WE voraussichtlich erneut zu einem *Spitzenwert* führen wird; gegenüber dem Tiefpunkt des Jahres 2001 bedeutet dies einen Anstieg um fast 31%. Bis zum Ende des Prognosezeitraums kommt es zwar zu einem leichten Rückgang (2009: rund 2,46 Mill. WE = etwa – 6,3% gegenüber dem Maximalwert), das Fertigstellungsniveau bleibt aber im langjährigen Vergleich ziemlich hoch.⁵

Der *Eigenheimbau* (fertiggestellte Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamiliengebäuden) erreichte zu Beginn des Beobachtungszeitraums zunächst nur ein stabiles Niveau (wenig über 1,0 Mill. WE), ab 2003 setzte jedoch ein stärkerer, ziemlich stetiger Anstieg ein, der bis 2007 auf fast 1,13 Mill. WE führen könnte. Auch in dieser Gebäudekategorie dürften die Fertigstellungszahlen anschließend wieder zurückgehen, mit etwas mehr als – 6% auf rund 1,06 Mill. WE (2009) aber eher moderat.

Die Fertigstellungen im *Geschosswohnungsbau* (Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten) hatten 2001 nur wenig über 1 Mill. WE gelegen. Bis 2003 blieb der Anstieg eher gedämpft, aber danach wurden die »Sprünge« immer größer. Für 2007 wird mit fast 1,5 Mill. WE ein *Rekordwert* prognostiziert; gegenüber 2001 errechnet sich eine Zunahme um mehr als 48%. Diese Gebäudekategorie ist also in erster Linie verantwortlich für den kräftigen Anstieg der Fertigstellungszahlen und damit auch (mit zeitlicher Verschiebung) für die starke Ausweitung des Wohnungsneubauvolumens im Euroconstruct-Gebiet.

Das hohe Fertigstellungsniveau kann auch in dieser Gebäudekategorie bis zum Ende des Prognosezeitraums nicht ganz gehalten werden, der relative Rückgang von stark erhöhtem Niveau dürfte prozentual allerdings nur wenig kräftig

Abb. 2
Fertiggestellte Wohnungen in neuerichteten Wohngebäuden in Europa^{a)} 2000 bis 2009^{b)} nach Gebäudearten und Ländergruppen



^{a)} Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.
^{b)} Bis 2005: Istwerte; 2006: Schätzwerte; 2007 und 2008: Prognose; 2009: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in München, Dezember 2006).

tiger ausfallen als im Eigenheimbau (2009/07: etwa – 6,3% auf mehr als 2,45 Mill. WE).

Spanien mutiert vom Motor zum Bremsklotz des Wohnungsneubaus in Europa

Diese Gesamtbetrachtungen verdecken völlig die – bereits angesprochenen – Entwicklungsunterschiede zwischen den 19 einbezogenen Ländern. Von herausragender Bedeutung für die kräftige Ausweitung der Wohnungsfertigstellungen in Europa bzw. im Euroconstruct-Gebiet war in den letzten Jahren *Spanien*: Mit dem Index 2005 = 100 erhält man durch Rückrechnung für 2002, als der kräftige Wohnungsbauboom dort bereits einige Zeit in Gang war, lediglich weniger als 80 Indexpunkte (= IP); der »Gipfel« des Fertigstellungsniveaus wird voraussichtlich 2007 mit fast 114 IP erreicht, danach dürfte es aber bis zum Ende der Prognoseperiode ziemlich steil nach unten gehen (2009: nur noch weniger als 99 IP). Die starke Zyklik der spanischen Wohnungsfertigstellungen wird maßgeblich vom *Geschosswohnungsbau* bestimmt, dort dürfte der Index von rund 77 IP (2002) auf über 121 IP (2007) klettern, dann aber wieder unter 108 IP zurückfallen.

Die Schlüsselrolle *Spaniens* für die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen im Euroconstruct-Gebiet lässt sich für den aktuellen Rand und die Perspektiven sowohl mit den Absolutwerten als auch mit den prozentualen Veränderungen aufzeigen (vgl. Tab. 2): Spanien hat mit deutlichem Abstand die höchsten Fertigstellungswerte. In den beiden Jahren 2006 und 2007 steigt die Zahl der insgesamt fertiggestellten Wohnungen nochmals besonders kräftig an (fast + 14%), allerdings dürfte auch der Rückgang am Ende der Prognoseperiode absolut und prozentual überaus stark ausfallen (in den beiden Jahren 2008 und 2009: über – 13%; nur das viel kleinere *Irland* hat noch stärkere relative Einbußen zu erwarten).

⁵ Gegenüber den aggregierten Prognosen, die Mitte 2006 bei der Euroconstruct-Konferenz in Amsterdam präsentiert wurden, wurden die Fertigstellungszahlen bei der München-Konferenz für die Jahre 2006 bis 2008 kräftig nach oben korrigiert (jeweils um mehr als 100 000 WE).

Tab. 2
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} nach Ländern 2006 bis 2009^{c)}

	Absolutwerte (1 000 WE)				Veränderung ^{d)}	
	2006	2007	2008	2009	2007/2005	2009/2007
Belgien	54,5	56,2	54,9	54,1	17,8	- 3,7
Dänemark	30,0	30,5	30,5	30,5	13,0	0,0
Deutschland	227,5	241,5	228,5	215,0	14,6	- 11,0
Finnland	34,5	34,5	33,5	32,0	0,9	- 7,2
Frankreich	405,0	420,0	402,0	390,0	15,1	- 7,1
Großbritannien	199,0	204,0	204,5	210,0	6,6	2,9
Irland	90,0	85,0	75,0	70,0	- 1,4	- 17,6
Italien	293,4	298,1	286,0	274,0	14,7	- 8,1
Niederlande	75,0	77,5	77,5	77,5	15,7	0,0
Norwegen	30,5	33,0	34,5	34,0	11,9	3,0
Österreich	43,0	44,0	44,5	44,0	3,5	0,0
Portugal	54,5	52,3	52,8	53,9	- 18,0	3,1
Schweden	31,7	34,0	34,5	34,1	14,9	0,3
Schweiz	38,0	37,9	37,5	36,8	- 0,3	- 2,9
Spanien	718,0	761,0	715,0	660,0	13,9	- 13,3
Westeuropa (EC-15)	2 324,6	2 409,5	2 311,2	2 215,9	11,5	- 8,0
Polen	116,8	121,5	134,0	149,0	6,5	22,6
Slowakei	15,5	16,0	17,0	18,0	7,4	12,5
Tschechien	32,7	34,0	31,0	33,0	3,3	- 2,9
Ungarn	41,0	39,0	38,0	40,0	- 5,1	2,6
Mittelosteuropa (EC-4)	206,0	210,5	220,0	240,0	3,7	14,0
Euroconstruct-Gebiet (EC-19)	2 530,6	2 620,0	2 531,2	2 455,9	10,8	- 6,3

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen (1 000 WE = Wohneinheiten) in neu errichteten Wohngebäuden (Ein- und Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude). – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{c)} 2006: Schätzwert; 2007 und 2008: Prognose; 2009: Ausblick. – ^{d)} Prozentuale Veränderung 2007 gegenüber 2005 und 2009 gegenüber 2007.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in München, Dezember 2006).

Für die 15 westeuropäischen Länder insgesamt ist in den Jahren 2006 und 2007 noch mit einem ziemlich starken Anstieg der Fertigstellungszahlen zu rechnen (rund + 11 1/2%), wobei neun Länder zweistellige Zuwachsraten erreichten könnten und nur drei Länder (*Irland* und die *Schweiz* sowie insbesondere *Portugal*) mit rückläufigen Werten zu rechnen haben. Zweistellige negative Veränderungsrate werden für das Prognosejahr 2008 und im Ausblick auf 2009 nicht nur für *Spanien* und *Irland*, sondern auch für *Deutschland* erwartet. Die gesamten Fertigstellungen dürften in diesem Teilgebiet bis 2009 um rund 8% zurückgehen.

Der Anstieg der Fertigstellungszahlen war in den vier mittelosteuropäischen Ländern im abgelaufenen Jahr und 2007 ziemlich verhalten (weniger als 4%), bis zum Ende des Prognosezeitraums wird aber ein ziemlich kräftiger Anstieg vorausgeschätzt (2009/07: + 14%). Diese dynamische Entwicklung dämpft zwar den Rückgang im gesamten Euroconstruct-Gebiet, wegen des geringen Gewichts dieser Länder erfährt das Gesamtergebnis aber nur eine »bescheidene« Stützung.

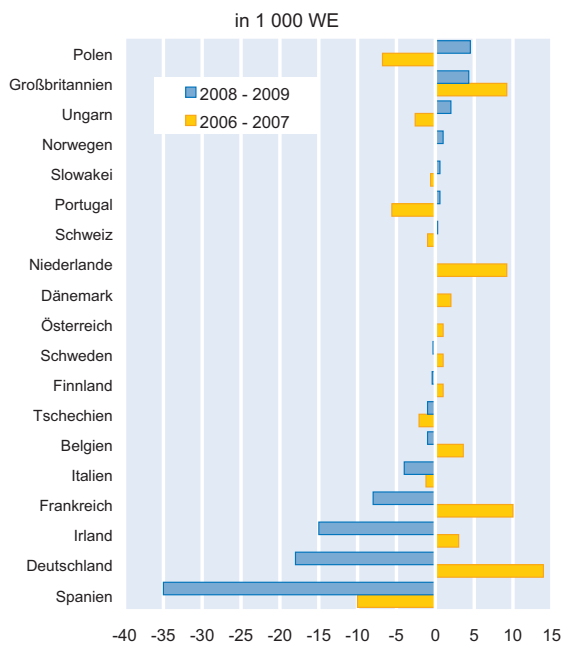
Wieder leicht abbröckelndes Fertigstellungsniveau im Eigenheimbau

Die Wohnungsfertigstellungen haben am aktuellen Rand und im Prognosezeitraum bei den beiden *Neubaukategorien* (Ei-

genheim und Mehrfamiliengebäude) – wie gezeigt – signifikant unterschiedliche Verläufe aufzuweisen. Dies gilt bereits für das gesamte Euroconstruct-Gebiet bzw. die beiden großen Teilregionen, verstärkt aber noch für jedes der einbezogenen 19 europäischen Länder. Wenn man sich zur Ausschaltung der enormen Größenunterschiede auf die absoluten Veränderungen der Fertigstellungszahlen und den aktuellen Rand und den Prognosezeitraum konzentriert, so ergeben sich für den *Eigenheimbau* in den beiden Zweijahresperioden folgende Aussagen (vgl. Abb. 3):

- Die Zahl der in neuen Ein- und Zweifamiliengebäuden fertiggestellten Wohnungen steigt in den *Jahren 2006 und 2007* im gesamten Euroconstruct-Gebiet nochmals um rund 24 000 WE an. Absolut große Beiträge zum Gesamtergebnis in dieser Gebäudekategorie leisten *Großbritannien*, die *Niederlande*, *Belgien*, *Frankreich*, *Irland* und *Deutschland*; dem stehen »gewichtige« Rückgänge in *Polen*, *Ungarn* und *Portugal* sowie insbesondere in *Spanien* gegenüber. In den übrigen Ländern gibt es lediglich kleinere Niveauperänderungen.
- Im *Zweijahreszeitraum 2008 und 2009* (Rückgang insgesamt um fast 70 000 WE) bleiben nur noch wenige Länder mit signifikant hohen Zunahmen der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern übrig, vor allem *Polen* und *Großbritannien* sowie (jeweils abgeschwächt) *Ungarn* und *Norwegen*; kräftige Einbrüche

Abb. 3
Veränderung der Eigenheimfertigstellungen^{a)} in Europa^{b)} 2006–2007 und 2008–2009^{c)}



^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamiliengebäuden.
^{b)} Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.
^{c)} Absolute Veränderung der Fertigstellungen 2006 bis 2007: Schätzwerte/Prognose und 2008 bis 2009: Prognose/Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in München, Dezember 2006).

werden vor allem in *Frankreich, Irland* und *Deutschland* sowie erneut in *Spanien* (– 35 000 WE) erwartet.

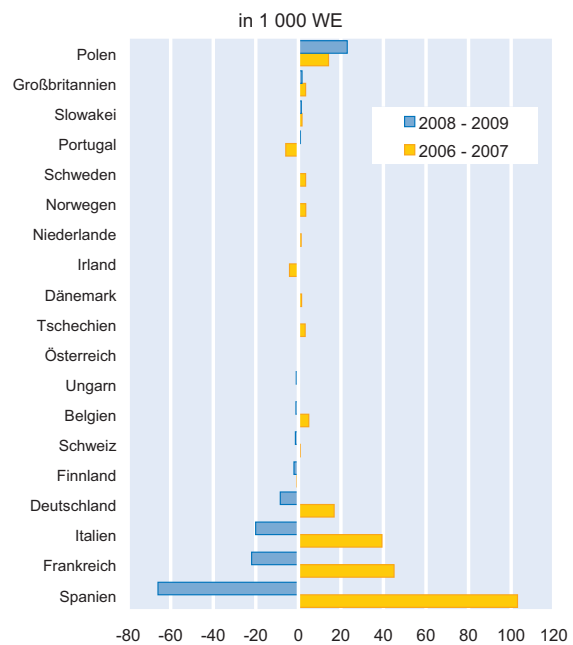
Während die Tendenzumkehr beim *Eigenheimbau* in *Spanien* also bereits eingesetzt hat und weiter anhält, schlägt die Entwicklung in *Deutschland, Irland* und *Frankreich* erst mit Verzögerung um. *Großbritannien* hält in diesen vier Jahren ziemlich einsam die Position als durchgängig »zugkräftiger Motor« des europäischen Eigenheimbaus.

Geschosswohnungsbau: Auf steilen Höhenflug folgt massiver Einbruch

Ebenfalls für den »doppelten« Zweijahreszeitraum und die absoluten Veränderungen in den 19 Euroconstruct-Ländern ergibt sich für den *Geschosswohnungsbau* (Anzahl der Wohnungen in neu errichteten Mehrfamiliengebäuden):

- In den *Jahren 2006 und 2007* hatten fast alle Länder einen weiteren Anstieg der Fertigstellungszahlen zu verzeichnen bzw. können höhere Werte erwarten (Zunahme insgesamt: mehr als 232 000 WE; Ausnahmen sind *Portugal* und *Irland*); besonders große absolute Beiträge zum Anstieg der fertiggestellten Geschosswoh-

Abb. 4
Veränderung des Geschosswohnungsbaus^{a)} in Europa^{b)} 2006–2007 und 2008–2009^{c)}



^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Mehrfamiliengebäuden.
^{b)} Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder.
^{c)} Absolute Veränderung der Fertigstellungen 2006 bis 2007: Schätzung/Prognose und 2008 bis 2009: Prognose/Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in München, Dezember 2006).

nungen werden zwar außer für *Polen* auch für *Deutschland, Italien* und *Frankreich* (voraus-)geschätzt, mit Abstand an der Spitze liegt aber *Spanien*, auf das mit + 103 000 WE nahezu die Hälfte des Gesamtanstiegs entfallen dürfte.

- Der Rückgang der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden wird im *Prognosezeitraum 2008 und 2009* auf insgesamt fast 95 000 WE geschätzt; nur noch für *Polen* wird mit einer größeren absoluten Zunahme gerechnet, deutliche Dämpfer werden für *Deutschland, Italien* und *Frankreich* erwartet, aber wirklich massiv dürfte der Einbruch nur in *Spanien* ausfallen (mit – 66 000 WE mehr als zwei Drittel des gesamten Rückgangs).

Im europäischen *Geschosswohnungsbau* setzt also derzeit und in den nächsten Jahren *Spanien* sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht eindeutig die Akzente; es bleibt abzuwarten, ob der dort wohl doch »überzeichnete« Wohnungsbauboom mit den prognostizierten Rückgängen schon wieder auf ein Normalmaß zurückgeführt sein wird oder ob nicht doch noch mit anhaltend kräftigen Einbrüchen gerechnet werden muss. Außer *Polen* wird in den nächsten Jahren keines der Euroconstruct-Länder die Abwärtstendenz in dieser Gebäudekategorie mit relevant großen Zunahmen abfedern können.

Stark streuende Werte der Wohnungsbauintensität zwischen den Euroconstruct-Ländern, im Zeitablauf

Zur Ausschaltung der enormen Größenunterschiede zwischen den 19 einbezogenen europäischen Ländern (Einwohner-Streubreite 2005 zwischen *Deutschland* und *Irland*: rund 1 zu 20 mit leicht fallender Tendenz) kann man außer den absoluten und relativen Veränderungen auch die Bevölkerungszahl explizit als Bezugsgröße verwenden und z.B. die mengenmäßige *Wohnungsbauintensität*⁶ (Anzahl der insgesamt bzw. in den beiden Gebäudekategorien fertiggestellten Wohnungen pro 1 000 Einwohner) berechnen und analysieren.

Im Beobachtungs- und Prognosezeitraum lag bzw. liegt der Kennziffernwert im Euroconstruct-Gebiet ziemlich stabil bei rund 5^{1/2} Wohnungen (WE) pro 1 000 Einwohner (vgl. Tab. 3). Bis 2009 sinkt die Wohnungsbauintensität gegenüber 2006 lediglich um 0,2 WE/1 000 Einwohner. Die beachtlich großen Niveauausschläge bei den Wohnungsfertig-

stellungen werden also durch die Verwendung der Bevölkerung als Bezugsgröße weitgehend »weggeglättet«.

In der sehr viel größeren Teilregion *Westeuropa* werden mit rund 6 WE/1 000 E. wesentlich höhere Indikatorwerte erreicht als in Mittelosteuropa. In den »alten« europäischen Ländern sinkt die Kennziffer im hier betrachteten Zeitraum um 0,3 WE/1 000 E., also etwas stärker als im Gesamtgebiet. »Spitzenreiter« bei der Wohnungsbauintensität sind *Irland* (2006: über 21 WE/1 000 E.) und *Spanien* (2006: 16 WE/1 000 E.); in diesen beiden Ländern, insbesondere in Irland, sinkt der Kennziffernwert zwischen 2006 und 2009 gravierend stärker als in den übrigen Ländern des Euroconstruct-Gebiets, aber nur in diesen beiden Ländern werden im ganzen Prognosezeitraum durchgängig zweistellige Indikatorwerte erreicht.

In *Mittelosteuropa* ist die Wohnungsbauintensität nur etwa halb so hoch wie in *Westeuropa*, aber deutlich größer als derzeit in *Deutschland* und ungefähr gleich hoch wie in *Großbritannien* und *Schweden*. Die Kennziffernwerte steigen in dieser Teilregion bis 2009 leicht an. *Polen* hat von einem niedrigen Ausgangswert die stärkste Zunahme zu erwarten; *Ungarn* fällt von seinem relativ hohen Indikatorwert bis 2009 zwar etwas zurück, bleibt aber noch über den Werten von vier westeuropäischen Ländern.

⁶ Außer Zeitreihen mit der mengenmäßigen lassen sich auch Reihen mit der wertmäßigen *Wohnungsbauintensität* (Bauvolumen im Wohnungs- (neu)bau pro 1 000 Einwohner) berechnen und zu (um Größeneffekte bereinigten) Analysen verwenden.

Tab. 3
Mengenmäßige Wohnungsbauintensität^{a)} in Europa^{b)} nach Ländern 2006 bis 2009^{c)}

	Absolutwerte				Veränderung ^{d)} 2009/2006
	2006	2007	2008	2009	
Belgien	5,2	5,4	5,2	5,1	- 0,1
Dänemark	5,5	5,6	5,6	5,6	0,0
Deutschland	2,8	2,9	2,8	2,6	- 0,1
Finnland	6,5	6,5	6,3	6,0	- 0,5
Frankreich	6,6	6,8	6,5	6,3	- 0,4
Großbritannien	3,3	3,4	3,4	3,4	0,1
Irland	21,3	19,6	16,9	15,5	- 5,7
Italien	5,0	5,1	4,9	4,6	- 0,4
Niederlande	4,6	4,7	4,7	4,7	0,1
Norwegen	6,6	7,1	7,3	7,2	0,6
Österreich	5,2	5,3	5,3	5,3	0,1
Portugal	5,1	4,9	4,9	5,0	- 0,1
Schweden	3,5	3,7	3,8	3,7	0,2
Schweiz	5,0	5,0	4,9	4,7	- 0,3
Spanien	16,0	16,8	15,6	14,2	- 1,8
Westeuropa (EC-15)	6,0	6,2	5,9	5,6	- 0,3
Polen	3,1	3,2	3,5	3,9	0,9
Slowakei	2,9	3,0	3,2	3,3	0,5
Tschechien	3,2	3,3	3,0	3,2	0,0
Ungarn	4,1	3,9	3,8	4,0	- 0,1
Mittelosteuropa (EC-4)	3,2	3,3	3,5	3,8	0,5
Euroconstruct-Gebiet (EC-19)	5,6	5,8	5,6	5,4	- 0,2

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein- und Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude) pro 1 000 Einwohner. – ^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{c)} 2006: Schätzwert; 2007 und 2008: Prognose; 2009: Ausblick. – ^{d)} Absolute Veränderung der Kennziffer 2009 gegenüber 2006.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in München, Dezember 2006).

Fazit: Wohnungsfertigstellungen in Europa steigen 2007 auf Spitzenwert, ...

Die *Wohnungsfertigstellungen* insgesamt hatten 2001 in Europa bzw. im Euroconstruct-Gebiet mit wenig über 2,0 Mill. WE einen Tiefpunkt erreicht. Ab 2002 setzte ein anfangs verhaltener, dann aber zunehmend steilerer Anstieg ein. Im Prognosejahr 2007 dürfte mit etwa 2,62 Mill. WE (fast + 31% gegenüber dem Tiefpunkt) ein neuer *Spitzenwert* erreicht werden. Mit zeitlichen Verschiebungen gilt dies auch für das *Wohnungsneubauvolumen*. Bei beiden Variablen ist bis 2009 mit leichten Korrekturen nach unten zu rechnen (Fertigstellungen 2009/07: fast – 6¹/₂%), das Niveau im europäischen Wohnungsneubau bleibt aber bis zum Ende der Prognoseperiode (2009) ziemlich hoch.

Zwischen den beiden *Gebäudekategorien*, der Errichtung neuer Eigenheime und Mehrfamiliengebäude, wurde 2001 auf dem niedrigen Niveau annähernd Gleichstand erreicht (jeweils knapp unter bzw. etwas über 1 Mill. WE), und in beiden Kategorien setzt danach ein – allerdings unterschiedlich kräftiger – Anstieg ein:

- Bei den Wohnungen in *Eigenheimen* (neu errichtete Ein- und Zweifamiliengebäude) verlief die Entwicklung eher moderat, aber recht stetig, bis 2007 mit 1,13 Mill. WE wieder ein Höhepunkt erreicht werden dürfte (etwas mehr als + 13% gegenüber 2001); bis 2009 werden die Fertigstellungszahlen voraussichtlich auf etwa 1,06 Mill. WE (rund – 6%) abbröckeln, aber immer noch nahezu auf dem Niveau von 2003 liegen.
- Im *Geschosswohnungsbau* (fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehrfamiliengebäuden) war die Aufwärtsentwicklung zwar zunächst ebenfalls verhalten, ab 2004 ging es aber in ziemlich großen Sprüngen nach oben auf das für 2007 erwartete Rekordniveau von knapp 1,5 Mill. WE (über + 48% gegenüber dem Tiefpunkt); der anschließende Rückgang auf rund 2,45 Mill. WE (2009) dürfte zwar absolut wesentlich größer, prozentual aber nur wenig stärker ausfallen als im Eigenheimbau.

... die große Heterogenität zwischen den Ländern bleibt aber bestehen

Der Anstieg der Wohnungsfertigstellungen war und bleibt also ganz entscheidend vom *Geschosswohnungsbau* bestimmt, wohingegen der *Eigenheimbau* seine Rolle als Stabilisator der Gesamtentwicklung wiedererlangt und beibehält. Zwischen den 19 Euroconstruct-Ländern werden aber auch in Zukunft enorm große Niveau- und Entwicklungsunterschiede bestehen bleiben (Beispiele):

- *Spanien* war in den letzten Jahren und bleibt im gesamten Prognosezeitraum mit seinem überragend hohen An-

teilswert (weit über einem Viertel) das »*Schlüsselland*« für die Wohnungsfertigstellungen in Europa bzw. im Euroconstruct-Gebiet: Zur Basis 2005 = 100 stiegen die Indexwerte seit 2001 bis 2007 zunächst um rund 20 (bei Mehrfamiliengebäuden sogar um 44) Indexpunkte an, um dann bis 2009 um 15 (bzw. 13) Indexpunkte abzusinken.

- In *Deutschland* stand der Wohnungsneubau lange Zeit im Schatten: Bei den Fertigstellungen wurde erst 2005 der Tiefpunkt erreicht, bis 2007 ging es dann aber recht steil nach oben (auf über 127 Indexpunkte), ehe auch hier eine erneute, aber nur moderate Abschwächung erwartet wird.
- In den vier *mittelosteuropäischen Ländern* bewegt sich der Wohnungsneubau nach wie vor auf niedrigem Niveau (Anteil an den Fertigstellungen derzeit knapp 9% bei einem Bevölkerungsanteil von rund 14% am Euroconstruct-Gebiet), der Aufholprozess hält aber auch im Prognosezeitraum an.

Die Berechnung der mengenmäßigen *Wohnungsbau-Intensität* (fertiggestellte Wohnungen pro 1 000 Einwohner) für die 19 Euroconstruct-Länder verdeutlicht die große Heterogenität im Wohnungsneubau (Niveaus und Entwicklungen): Trotz deutlicher Rückgänge dürften in *Irland* und *Spanien* auch 2009 noch rund 15¹/₂ bzw. über 14 Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner errichtet werden; in *Westeuropa* sind es im Durchschnitt nur rund 5¹/₂ WE/1 000 E., *Deutschland* bleibt mit einem Indikatorwert von rund 2¹/₂ WE/1 000 E. (2009) ganz am Ende der Skala; in den vier Ländern *Mittelosteuropas* steigt der Kennziffernwert bis 2009 auf knapp 4 WE/1 000 E. an.

Der *Wohnungsneubau in Europa* hat in den letzten Jahren eine bemerkenswert kräftige Ausweitung erfahren, die sich 2007 noch fortsetzen, dann aber auslaufen dürfte. Angesichts »rekordverdächtiger« Fertigstellungszahlen ist das Gerüchte von einer (Bedarfs- bzw. Nachfrage-)Sättigung der *Wohnungsmärkte* fast völlig verstummt. Trotz anhaltend scharfer *Konkurrenz* durch Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe und Schwarzarbeit sowie durch ausländische Billiganbieter haben auch deutsche mittelständische Unternehmen des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes von der konjunkturellen Erholung profitiert. Die Wahrnehmung der sich bietenden *Chancen* erfordert allerdings auch in Zukunft flexible Anpassungsreaktionen (vgl. Bosch und Rehfeld 2006), weil sich der *Wettbewerbsdruck* auf Betriebe und Beschäftigte hierzulande (wie in anderen europäischen Ländern) nur zeitweilig verringert hat.

Literatur

- Bosch, G. und D. Rehfeld (2006), »Zukunftschancen für die Bauwirtschaft – Erkenntnisse aus der Zukunftsstudie NRW«, *Informationen zur Raumentwicklung (des BBR)* (10), 539–552.
- Euroconstruct (2006a), *Prospects for the European Construction Markets 2006 to 2009 – Summary Report of the 62nd Euroconstruct Conference*, ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München.

Euroconstruct (2006b), *Prospects for the European Construction Markets 2006 to 2009 – Country Report of the 62nd Euroconstruct Conference*, ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München.

Flaig, G., W. Nierhaus, I. Becker, St. Henzel, O. Hülsewig, E. Langmantel, J. Mayr, W. Meister, M. Ruschinski, D. Ulbricht und T. Wollmershäuser (2006), »ifo Konjunkturprognose 2007: Auftriebskräfte bleiben stark«, *ifo Schnelldienst* 59(24), 17–57.

Gluch, E. und E. Hornung (2006), »Europäischer Wohnungsbau mit guten Aussichten für 2006«, *ifo Schnelldienst* 59(13), 16–20.

Gluch, E. (2006), »Branchenforum 3: Konjunkturelle Entwicklung im Bausektor«, *ifo Schnelldienst* 59(22), 47–52.

Rußig, V. und B. Becker (2006), »Wohnungsfertigstellungen in Europa bleiben auf hohem Niveau«, *ifo Schnelldienst* 59(5), 25–34.

Rußig, V. (2006), »Zunehmende Altbauerneuerung bringt Europas Bauwirtschaft auf moderaten Wachstumskurs«, *ifo Schnelldienst* 59(3), 32–40.

Statistisches Bundesamt (2007), *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – Inlandsproduktberechnung – Erste Jahresergebnisse 2006*; Fachserie 18, Reihe 1.1, Wiesbaden, Januar 2007.