

Ungünstige Konjunkturaussichten für Westeuropas Bauwirtschaft — Sättigungstendenzen im Wohnbau?

Europäische Baukonjunktur 1985

Die Baukonjunktur hat sich zur Jahreswende 1984/85 in den meisten westeuropäischen Ländern wieder deutlich verschlechtert. Die jüngsten Länderberichte der Euro-Construct-Tagung¹⁾ im Dezember 1984 waren deutlich pessimistischer als noch zur Jahresmitte

Die europäische Bauwirtschaft erlitt nach den starken Rückgängen 1974 und 1975 Anfang der achtziger Jahre einen neuerlichen Konjunktüreinbruch 1981 und 1982 verringerte sich das reale Bauvolumen in Europa insgesamt um 8% (hier repräsentiert durch 9 europäische Länder: Bundesrepublik Deutschland, Belgien, Dänemark, Frankreich, Italien, Großbritannien, Niederlande, Schweiz und Österreich). Die einzelnen Länder wurden von der Baurezession unterschiedlich stark betroffen. In der Bundesrepublik Deutschland, in Belgien, Dänemark, den Niederlanden und in Großbritannien ging die Bauproduktion überdurchschnittlich zurück, Italien und die Schweiz bekamen die Baurezession 1981/82 am wenigsten zu spüren. 1983 stagnierte das europäische Bauvolumen auf niedrigem Niveau, 1984 hat sich die Baukonjunktur leicht erholt (1984 +0,8%). Nach den jüngsten Meldungen zur Jahreswende muß für 1985 erneut mit einem leichten Rückgang des europäischen Bauvolumens gerechnet werden (1985 -0,4%). In der Bundesrepublik Deutschland (-2%), Frankreich (-2%) und Großbritannien (-0,5%) wird die Baunachfrage nach den derzeit verfügbaren Indikatoren zurückgehen; andere Länder wie die Schweiz, Dänemark, Belgien und die Niederlande weisen Wachstumsraten von 2% bis 3% aus, die Bauproduktion in Österreich wird 1985 voraussichtlich das niedrige Niveau des Jahres 1984 kaum übersteigen. Insgesamt wird das europäische Bauvolumen 1985 um etwa 10% niedriger sein als 1980, das Brutto-So-

¹⁾ Die letzte Euro-Construct-Konferenz repräsentiert durch 10 europäische Länder (Bundesrepublik Deutschland, Belgien, Dänemark, Frankreich, Griechenland, Großbritannien, Italien, Niederlande, Österreich und Schweiz), fand am 14. Dezember in München statt. Neben der jüngsten Entwicklung der Baukonjunktur der einzelnen Länder (1984/85) wurde über Sättigungstendenzen auf dem europäischen Wohnungsmarkt diskutiert. Analysen über den Wohnungsmarkt wurden insbesondere von *Hennepe* (Niederlande), *Fußig* (IFO-München) und *Nußbaum* (St. Gallen Schweiz) vorgelegt (alle Euro-Construct, München, 1984). Da die Ausführungen der Euro-Construct-Tagung für einen breiten Kreis von Interesse sind, werden hier die wichtigsten Ergebnisse dargestellt.

Übersicht 1

Entwicklung der realen Bauproduktion in Europa

	1981	1982	1983	1984 ¹⁾	1985 ²⁾
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
BRD	- 5,0	- 4,5	+ 1,0	+ 1,5	- 2,0
Belgien	-20,0	- 5,0	- 3,0	+ 2,0	+ 2,0
Dänemark	-17,6	- 3,3	+ 2,5	+ 2,9	+ 2,7
Frankreich	- 2,2	- 4,2	- 5,0	- 4,4	- 2,0
Großbritannien	-10,0	+ 1,5	+ 4,0	+ 4,0	- 0,5
Italien	+ 0,5	- 3,2	- 1,9	+ 1,3	+ 2,5
Niederlande	-11,2	- 6,7	- 3,7	+ 1,0	+ 2,0
Österreich	- 1,8	- 4,3	+ 0,2	- 1,0	± 0,0
Schweiz	+ 2,6	- 2,5	+ 4,1	+ 2,5	+ 2,9
Zusammen ³⁾	- 5,1	- 3,4	- 0,2	+ 0,8	- 0,4

Q: Euro-Construct, München Dezember 1984 — ¹⁾ Schätzung — ²⁾ Prognose — ³⁾ Ohne Griechenland

Übersicht 2

Beitrag der Bauwirtschaft zum Brutto-Inlandsprodukt

Zu Preisen von 1976

	1970	1981	1982	1983	1984 ¹⁾	1985 ¹⁾
	Anteile in %					
BRD	7,0	5,7	5,5	5,5	5,4	5,2
Belgien	7,8	5,8	5,4	5,3	5,3	5,3
Dänemark	10,0	5,4	5,0	5,1	5,0	5,0
Frankreich	8,7	6,0	5,7	5,3	5,0	4,9
Italien	9,7	7,2	7,0	6,9	6,9	6,8
Niederlande	8,2	5,3	5,0	4,9	4,9	4,9
Österreich	8,1	7,4	7,0	6,9	6,7	6,5

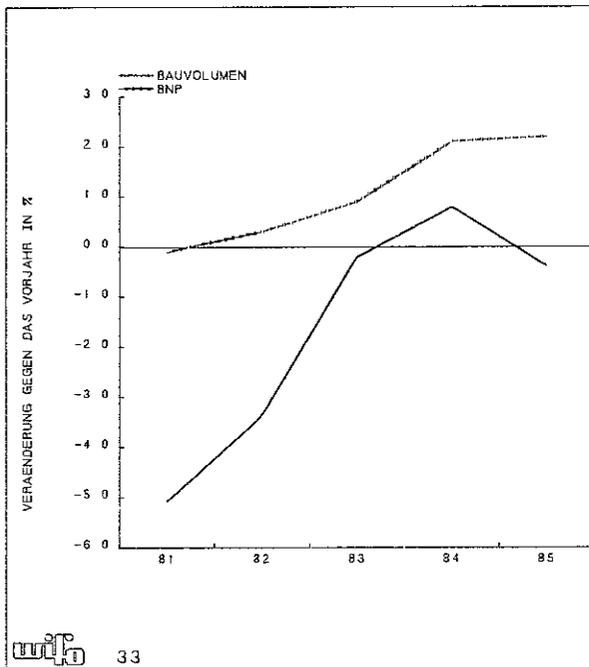
Q: OECD National Accounts of OECD Countries Euro-Construct München Dezember 1984 eigene Berechnungen — ¹⁾ Vorläufige Zahlen

zialprodukt hingegen wird 1985 voraussichtlich um etwa 6% über dem Niveau des Jahres 1980 liegen. In allen europäischen Ländern zählt die Bauwirtschaft derzeit zu den schrumpfenden Wirtschaftsbereichen. Der Anteil der Bauwirtschaft am Brutto-Inlandsprodukt verringert sich tendenziell seit Anfang der siebziger Jahre. Diese Tendenz wird sich voraussichtlich auch in den kommenden Jahren abgeschwächt fortsetzen.

Als Ursachen für diese Schrumpfungstendenzen der europäischen Bauwirtschaft treten neben Konjunkturfaktoren immer stärker Strukturprobleme in den Vordergrund. Folgende Faktoren sind für die fehlende Dynamik der Baunachfrage mitverantwortlich:

- geringer Anstieg der Realeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit,
- Zurückhaltung der Investitionsausgaben des Staates (u. a. wegen Budgetsanierungen, hoher Folgekosten u. ä.),
- hohes Niveau der Bau- und Grundstückspreise,

Abbildung 1
Entwicklung von Brutto-Nationalprodukt und realem Bauvolumen in Europa
 Durchschnitt von 9 Ländern



- Zurückhaltung im Unternehmenssektor bei Bauinvestitionen,
- Sättigungstendenzen auf Teilbereichen des Baumarcktes.

Entwicklung des Wohnungsbaus in Europa

Der Wohnungsneubau war — neben dem Tiefbau und dem öffentlichen Hochbau — einer jener Teilbereiche auf dem europäischen Baumarckte, die die Auswirkungen der jüngsten Rezession am stärksten zu spüren bekamen. Die Erholung war in den Jahren 1983 und 1984 eher schwach, und die meisten westeuropäischen Länder rechnen auch weiterhin mit einem Rückgang der Wohnbautätigkeit. Stabilisierende Wirkungen gehen in erster Linie von der Altbausanierung aus, die auch in der Rezession 1981/82 nur wenig zurückging und seit 1983 wieder leicht steigende Tendenz hat.

Bei der Erfassung des Wohnungsneubaus gibt es erhebliche Schwierigkeiten, da in einzelnen Ländern nur Statistiken über Baubeginne, aber nicht über Fertigstellungen vorhanden sind. Dennoch wurde versucht, die vorhandenen Daten der bei der Euro-Con-

Entwicklung des europäischen Baumarcktes
 Reale Bauproduktion

Abbildung 2

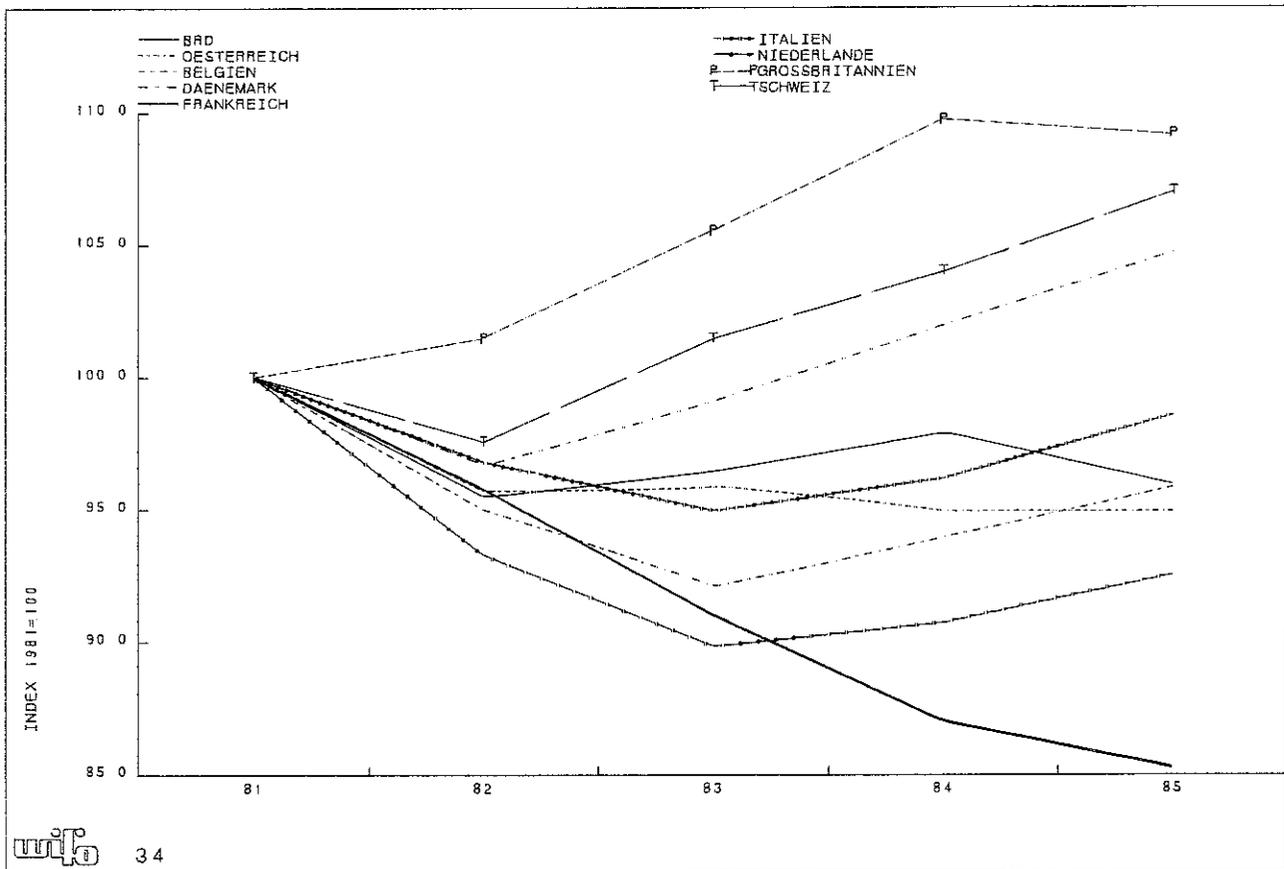
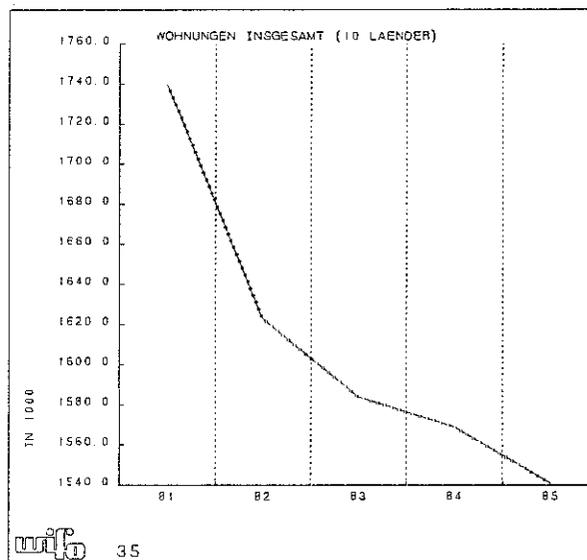


Abbildung 3

Wohnbau in Europa
Fertiggestellte Wohnungen



struct vertretenen Länder für einen Ländervergleich zusammenzufassen, um — trotz des Fehlerspielraums — zumindest die Größenordnung in den einzelnen Ländern darstellen zu können.

Insgesamt zeigt sich, daß seit 1980 in den hier repräsentierten zehn Ländern der Wohnungsneubau ständig zurückging 1985 wird er etwa um 10% geringer sein als 1981. Besonders stark und lange rückläufig war der Wohnungsneubau in Italien und Frankreich. In Italien setzte sich der Rückgang der fertiggestellten Wohnungen 1984/85 fort, in Frankreich wird er voraussichtlich durch einen vorübergehenden Anstieg abgelöst. In der Bundesrepublik Deutschland erreichten die Fertigstellungen 1983 mit 307.000 Neubauwohnungen den Tiefststand der Nachkriegszeit, durch spezielle Förderungsmaßnahmen (Bauherrmodell u. a.) ist 1984 mit einem sprunghaften Anstieg der Fertigstellungen zu rechnen. Nach Auslaufen der wichtigsten Förderungsaktionen im Wohnbau Ende 1984 rechnet die Bundesrepublik Deutschland allerdings wieder mit einem Sinken des Wohnungsneubaus.

In den kleineren westeuropäischen Ländern blieb die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in der ersten Hälfte der achtziger Jahre eher konstant, in Österreich sank die Zahl der Neubauwohnungen allerdings von rund 51.000 im Jahr 1981 auf 38.000 im Jahr 1984. Auch in den Niederlanden gab es in der jüngsten Vergangenheit einen deutlichen Abwärtstrend, der sich voraussichtlich fortsetzen wird.

Bei einem Vergleich der Struktur innerhalb des Wohnungsneubaus ergaben sich für 1983 in den einzelnen Ländern erhebliche Unterschiede: In Dänemark, Frankreich und in den Niederlanden werden etwa zwei Drittel aller Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, in Belgien macht dieser Anteil sogar rund 80% aus. In Österreich, Deutschland und Italien lag der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbau bei 35% bis 45%, in Griechenland bei 20%.

Vergleicht man die Zahl der Haushalte mit den Wohnungsbeständen in den hier vertretenen 10 europä-

ischen Ländern, so stehen etwa 105 Millionen Haushalten 115 Millionen Wohnungen gegenüber. Hier erhebt sich die Frage, ob sich bereits daraus Sättigungstendenzen auf dem europäischen Wohnungsmarkt ableiten lassen.

Sättigungstendenzen auf dem europäischen Wohnungsmarkt?

Der Wohnungsneubau ist in den meisten westeuropäischen Ländern schon seit längerer Zeit rückläufig. Die Zahl der begonnenen oder fertiggestellten Wohnungen in den bei der Euro-Construct vertretenen europäischen Ländern hat sich innerhalb von 10 Jahren um rund 27% verringert²⁾.

Der Rückgang der Zahl der Wohnungsfertigstellungen war in den großen Ländern, wie in der Bundesrepublik Deutschland, Frankreich und Großbritannien, viel stärker ausgeprägt als in kleineren Ländern, wie den Niederlanden, Schweiz oder Österreich. In der Bundesrepublik Deutschland ist die Zahl der neuerrichteten Wohnungen von 1974 bis 1983 um beinahe die Hälfte zurückgegangen (von 570 000 auf 315.000), in Frankreich um etwa 40%, in den Niederlanden um 20% und in Österreich um etwa 25%.

²⁾ Vgl. ter Hennepe, A. G., 'Der Wohnungsmarkt: Gesättigt oder konjunkturgestört?', Euro-Construct, München, 1984. Die statistische Erfassung der Wohnungsdaten für einen internationalen Vergleich ist mit relativ großen Unsicherheitsfaktoren behaftet. Oft unterscheiden sich die Definitionen von Begriffen, und in manchen Ländern werden nur Baubeginne und keine Fertigstellungen erhoben. Die Zahl der gebauten Wohnungen im Ländervergleich kann daher nur als Näherungsgröße betrachtet werden.

Übersicht 3

Entwicklung des Wohnungsbaus in Europa

	1981	1982	1983	1984 ¹⁾	1985 ¹⁾
	Fertiggestellte Wohnungen in 1.000				
BRD	338	315	307	360	340
Belgien ²⁾	33	29	28	29	32
Dänemark	22	21	22	28	26
Frankreich ²⁾	400	346	332	295	300
Griechenland ²⁾	108	102	114	98	110
Großbritannien	197	171	189	205	190
Italien	430	428	400	370	360
Niederlande	118	123	111	102	100
Österreich	51	44	39	38	38
Schweiz	43	44	42	44	45
Zusammen	1 740	1 623	1 584	1 589	1 541

Q: Euro-Construct München Dezember 1984 — ¹⁾ Schätzung — ²⁾ Baubeginne

Abbildung 4

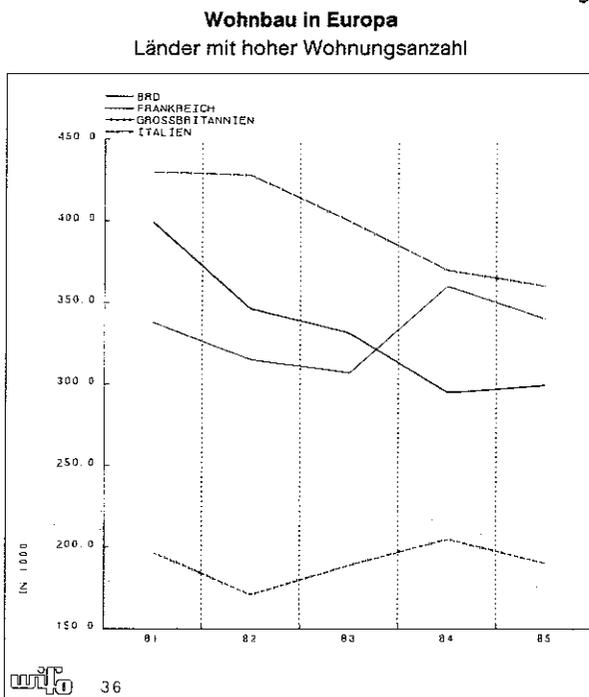
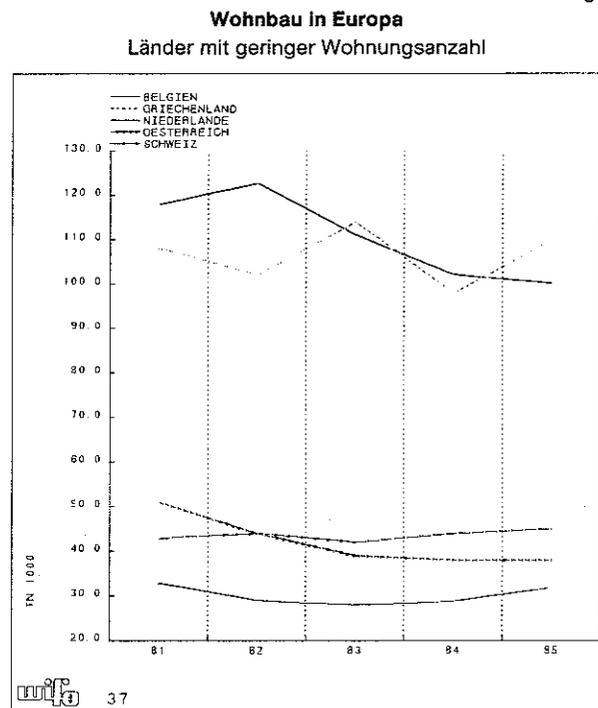


Abbildung 5



Auf Grund der in ganz Europa festzustellenden Schrumpfungstendenzen des Wohnungsmarktes stellt sich die Frage, ob sich auf dem Wohnungsmarkt bereits strukturelle Sättigungstendenzen abzeichnen, oder ob der Rückgang der Wohnbautätigkeit auf die gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Wachstumsschwäche zurückzuführen ist. Dies ist für die Bauwirtschaft vor allem aus zwei Gründen von Bedeutung:

- Haben die Rückgänge im Wohnungsbau strukturelle — vor allem demographisch bedingte — Sättigungsursachen, kann die Bauwirtschaft auch bei günstigeren Bedingungen in wirtschaftlichen Erholungsphasen mit keiner anhaltenden Neubelebung des Wohnungsneubaus rechnen. Die Bauwirtschaft wird sich dann auf ein anhaltend niedriges Niveau von Aufträgen einstellen müssen. Die Beschäftigungslage im Wohnbau kann sich in dieser Situation kaum wesentlich verbessern, wenn nicht der Renovierungsmarkt zusätzliche Beschäftigung ermöglicht.
- Hat dagegen die Verringerung der Wohnbautätigkeit konjunkturelle Ursachen, dann erhält der Wohnbau bei Besserung der allgemeinen Wirtschaftslage wieder deutliche Wachstumsimpulse. Förderungsmaßnahmen im Wohnungsbau könnten bei konjunkturell bedingten Nachfrageschwächen ein starkes Instrument sein, die Baukonjunktur wieder zu beleben. Hingegen würde eine Förderungspolitik bei strukturellen Ursachen der Nachfrageschwäche die Marktlage künftig noch verschlimmern.

Nachfragefaktoren im Wohnbau

Die Wohnbaunachfrage hängt von verschiedenen Bestimmungsfaktoren ab. Neben den demographischen und gesellschaftsbedingten spielen die ökonomischen Faktoren wie Realeinkommen, Baukosten, Zinsentwicklung usw. eine bedeutende Rolle. Bei den demographischen Einflußgrößen handelt es sich vorwiegend um langfristige Strukturveränderungen, während sich die ökonomischen Determinanten mit der allgemeinen Konjunkturentwicklung relativ rasch ändern können. Die schwache Entwicklung des Wohnungsmarktes in Europa war in den vergangenen zehn Jahren sowohl auf strukturelle als auch auf konjunkturelle Ursachen zurückzuführen. Inwiefern sich

Übersicht 4

Wohnungsversorgung und demographische Situation in Europa 1983

	Bevölkerung	Haushalte Mill.	Wohnungsbestand
BRD	61,4	25,5	25,2
Belgien	9,9	3,7	3,9
Dänemark	5,1	2,1	2,2
Frankreich	54,5	19,9	24,0
Griechenland	9,9	3,0	4,1
Großbritannien	56,3	21,0	21,5
Italien	56,7	19,2	21,8
Niederlande	14,4	5,3	5,1
Österreich	7,6	2,8	3,1
Schweiz	6,5	2,7	2,8
Zusammen	282,3	105,2	113,7

Q: Euro-Construct München Dezember 1984

künftig eine strukturelle Sättigung abzeichnet, soll an Hand des Zusammenhangs der Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand in einigen europäischen Ländern dargestellt werden

Detaillierte Untersuchungen der Einflußfaktoren für die Entwicklung der Wohnbaunachfrage ergaben am Beispiel der Niederlande, daß etwa 75% bis 80% des Neubedarfs auf demographische Faktoren zurückzuführen sind. In Europa ist in jüngster Zeit ein abnehmender Bevölkerungszuwachs zu beobachten. So war etwa die Geburtenrate in der BRD Anfang der siebziger Jahre noch höher als die Sterblichkeitsrate, Anfang der achtziger Jahre lag sie niedriger. In Italien bleibt die Bevölkerungsentwicklung eher stabil, in Großbritannien wächst die Bevölkerung im Vergleich zu früheren Jahren nur noch geringfügig. Von den kleinen Ländern hat sich der Bevölkerungszuwachs in den Niederlanden deutlich verlangsamt, in Dänemark und neuerdings auch in Österreich ist die Nettoveränderung negativ. Für den Einfluß auf die Wohnungsnachfrage sind vor allem die Bevölkerungsschichten ab 20 Jahren sowie die Struktur der Bevölkerung nach Familienstand und die Art, in der verschiedene Bevölkerungsgruppen in Haushalten zusammenleben, relevant. In den meisten europäischen Ländern zeigt sich eine Änderung der Bevölkerungsstruktur nach Familienstand. Die Zahl der Einzelhaushalte stieg infolge von höheren Scheidungsraten und dadurch, daß junge Leute früher das Elternhaus verlassen. Daraus folgt ein Anstieg der Haushaltsquoten (Zahl der Haushalte, gemessen an der Bevölkerungszahl) sowie ein steigender Wohnungsbedarf je Kopf. Bei einem internationalen Vergleich ergeben sich auf Grund unterschiedlicher Definitionen, Problemstellungen und Datenbasen Vergleichsschwierigkeiten. Dennoch unterscheidet sich bei einem Versuch einer näherungsweise Vergleichsrechnung die durchschnittliche Haushaltsquote in den einzelnen Ländern nicht wesentlich. Sie liegt in den hier untersuchten acht europäischen Ländern 1982 nahezu einheitlich bei etwa 0,55 (das entspricht knapp zwei Personen je Haushalt). Die Haushaltsquoten unterscheiden sich

stark nach dem Familienstand. So beträgt die Haushaltsquote in der BRD bei verheirateten Personen 0,52, bei geschiedenen 0,80 und bei verwitweten Personen 0,85. Es ist aber ziemlich unwahrscheinlich, daß selbst bei einer weiteren Änderung der Haushaltsquoten der Wohnungsbedarf erheblich zunimmt. Denn bei einer Zunahme der Haushaltsquoten der Ledigen von 20 bis 45 Jahren um 1% hat sich beispielsweise der Wohnungsbedarf in der BRD (auf Grund des geringen Gewichts am Gesamtbedarf) kaum auf die Jahreswohnbauproduktion ausgewirkt.

Ein Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in sieben europäischen Ländern zeigt, daß bis 1990 der Zuwachs in der Altersgruppe ab 20 Jahren stark zurückgehen wird (in der BRD Ende der achtziger Jahre und in Österreich ab etwa 1986), sodaß mit einer Verringerung der potentiellen Wohnungsnachfrage gerechnet werden muß. Für eine Trendberechnung des Wohnungsbedarfs bis 1990 (ohne Berücksichtigung anderer Einflußfaktoren) wird angenommen, daß jeder Haushalt selbständig eine Wohnung nachfragt, und daß die Haushaltsquote in allen hier angeführten Ländern (außer in Dänemark und in der BRD, wo die Haushaltsquote voraussichtlich nicht mehr weiter steigen wird) bis 1990 um etwa 2 Prozentpunkte (und bis 2000 um weitere 2 Prozentpunkte) zunehmen wird und der Normallerstand bei Wohnungen 2½% des Bestands beträgt. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich für den Wohnungsbedarf für 1990 (ohne Berücksichtigung anderer Einflußfaktoren) folgendes Bild: Für die BRD würde der Wohnungsbe-

Übersicht 5

Demographische Entwicklung in sieben europäischen Ländern

	Entwicklung der Bevölkerung ¹⁾				
	1982	1990	2000	1982/1990	1990/2000
		Mill		Durchschnittliche jährliche Veränderung in %	
BRD	45 93	44,00	41 75	-0,53	-0 53
Dänemark	3 69	3 84	3 89	+0 52	+0 12
Frankreich	38 68	41 25	42 92	+0 81	+0 40
Großbritannien	39 90	41 40	41 00	+0 46	-0 09
Italien	39 20	42 25	42 20	+0 94	-0 00
Niederlande	9 96	11 04	11 68	+1 30	+0 57
Österreich	5 45	5 70	5 72	+0 57	+0 03

Q: Euro-Construct München Dezember 1984 — ¹⁾ 20 Jahre und älter

Übersicht 6

Haushaltsquoten und Wohnungsbestand in acht europäischen Ländern 1982

	Bevölkerung ¹⁾	Haushalte	Haushaltsquoten ²⁾	Wohnungsbestand
	in 1.000		in %	in 1.000
BRD	46 064	25 336	0 55	26 076
Belgien	6 990	3 608	0 52	3 910
Dänemark	3 687	2 053	0 56	2 181
Frankreich	38 678	19 700	0 51	21 444
Großbritannien	39 300	19 600	0 50	21 248
Italien	39 201	18 537	0 47	21 843
Niederlande	10 080	5 170	0 51	4 957
Österreich	5 391	2 707	0 50	3 100

Q: Euro-Construct München Dezember 1984 — ¹⁾ 20 Jahre und älter — ²⁾ Zahl der Haushalte gemessen an der Bevölkerung

Übersicht 7

Alter des Wohnungsbestands in sechs europäischen Ländern

	Anteil der vor 1940 errichteten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in %
Dänemark	42
Frankreich	45
Großbritannien	37
Italien	32
Niederlande	35
Österreich	42

Q: Euro-Construct München Dezember 1984

darf 1990 bei rund 25 Millionen Wohnungen liegen, der Bestand im Jahre 1982 betrug aber bereits 26 Millionen Wohnungen. Dieser Vergleich zeigt, daß dem Wohnungsneubau in der BRD bereits Grenzen gesetzt sind. In Großbritannien und Frankreich ist noch mit einem geringfügigen Anstieg des Bedarfs bis 1990 zu rechnen. Ähnliche Tendenzen zeichnen sich für die kleineren europäischen Länder ab. Für Österreich würde der so errechnete Wohnungsbedarf 1990 knapp 3,1 Millionen Wohnungen betragen. Der Wohnungsbestand erreichte jedoch bereits 1982 diese Höhe. Somit können auch für Österreich in der nächsten Zukunft keine nennenswerten Impulse der Nach-

frage nach Wohnungsneubauten aus demographischer Sicht abgeleitet werden.

Von der Altersstruktur her besteht in den meisten europäischen Ländern (mit Ausnahme der BRD, wo bereits in jüngster Vergangenheit verstärkt in den Renovierungsmarkt investiert wurde) noch ein relativ hoher Bedarf zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestands, somit sind dem Wohnungsneubau von der demographischen Entwicklung her Grenzen gesetzt, und die Neubautätigkeit wird künftig immer stärker von der Bereitschaft abhängen, alte Wohnungen durch neue zu ersetzen.

Margarete Czerny