

Dorffmeister, Ludwig

**Article**

## Bautätigkeit in Europa verliert deutlich an Dynamik - Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT- Winterkonferenz 2019

ifo Schnelldienst

**Provided in Cooperation with:**

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

*Suggested Citation:* Dorffmeister, Ludwig (2020) : Bautätigkeit in Europa verliert deutlich an Dynamik - Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2019, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 73, Iss. 02, pp. 54-61

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/216136>

**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.*

Ludwig Dorffmeister

# Bautätigkeit in Europa verliert deutlich an Dynamik

## Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2019

Die Baunachfrage in Europa hat sich in den vergangenen Jahren ausgesprochen positiv entwickelt. Zwischen 2014 und 2019 wuchs die Bauleistung in den 19 Ländern des EUROCONSTRUCT-Netzwerks<sup>1</sup> um insgesamt 15%. Daran hatten die Neubaumaßnahmen einen erheblichen Anteil. Mittelfristig dürften sie allerdings kaum noch expandieren. Was die Errichtung neuer Gebäude betrifft, so geht die Prognose für den Dreijahreszeitraum 2020 bis 2022 von einem Anstieg von insgesamt 0,5% aus. Im Gegensatz dazu wird das Tiefbauvolumen bis 2022 weiter merklich zunehmen, wenn auch nicht mehr so außergewöhnlich stark wie noch in den Jahren 2018 und 2019. Die ab 2020 einsetzende schwächere Dynamik der Bauaktivitäten hat damit zu tun, dass sich die Rahmenbedingungen insgesamt etwas weniger günstig darstellen und sich das in etlichen Ländern bereits seit einiger Zeit sehr lebhaftes Baugeschehen gerade wieder normalisiert. Überdies verzeichnet die Markterholung in Spanien, Portugal und Italien weiterhin nur recht bescheidene Fortschritte.

Im vergangenen Jahr erhöhte sich das Bauvolumen in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern um 36½ Mrd. Euro auf insgesamt 1,637 Billionen Euro (jeweils in Preisen von 2018). Dies entspricht einem Zuwachs von 2,3%. In den drei Jahren bis 2022 dürften die Wachstumsraten aber nur noch bei jeweils rund 1% liegen. Damit bewegen sich die absoluten Anstiege ab 2020 lediglich zwischen 14 und 18½ Mrd. Euro pro Jahr. Für das Ende des aktuellen Prognosehorizonts im Jahr 2022 wird damit ein Niveau von 1,687 Billionen Euro vorhergesagt. Seit Beginn der Aufwärtsentwicklung im Jahr 2014 hätten die Bauleistungen in Europa damit um mehr als eine Viertel Billion Euro bzw. um knapp 19% zugelegt.

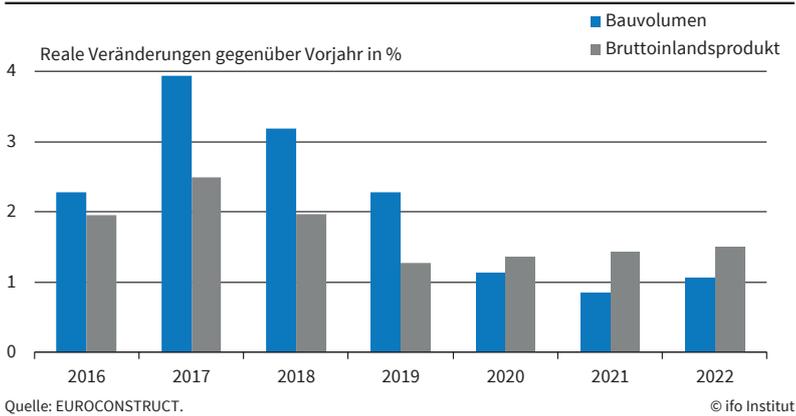
### WOHNUNGSNEUBAU WIRD 2021 UM RUND 1½% SCHRUMPFFEN

2017 war das europäische Bauvolumen noch extrem stark, nämlich um 3,9%, gewachsen. Alle 19 Mitgliedsländer meldeten eine Ausweitung der Baumaßnahmen. Danach ließ die Dynamik jedoch spürbar nach (vgl. Abb. 1). Bemerkenswert ist, dass in den Jahren 2016 bis 2019 die Wachstumsraten des Bausektors zumeist deutlich über denen des Bruttoinlandsprodukts lagen. Ab 2020 dürfte sich die Situation aber ins Gegenteil verkehren, und die Wirtschaftsleistung wird wieder stärker zunehmen als die Bautätigkeit.

Der schwache Anstieg der Bauleistung im Jahr 2021 geht insbesondere auf die prognostizierte Stagnation im Wohnungsbau zurück. Während die Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden um 1% zunehmen dürften, erwarten die Bauexperten für den Wohnungsneubau einen Rückgang um 1,4%. In insgesamt zehn Ländern wird mit einer Einschränkung der Neubauaktivitäten gerechnet. Dies gilt auch für Deutschland (-1,5%), weil sich der vom Marktvolumen her immer noch größere Ein- und Zweifamilienhausbau weiter leicht rückläufig entwickeln wird, während der Mehrfamilienhausbau bis dahin nochmals an Dynamik einbüßen dürfte. Hinsichtlich letzterem spielen vor allem die großen Engpässe auf Seiten des Ausbaugewerbes eine Rolle, die zu deutlichen

<sup>1</sup> Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk EUROCONSTRUCT® wurde 1975 gegründet. In diesem Verbund kooperieren Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie vier osteuropäischen Ländern. Den Kern der EUROCONSTRUCT-Aktivitäten bilden Konferenzen, auf denen die neuesten Prognosen zum Baugeschehen in den Mitgliedsländern vorgestellt werden. Diese Veranstaltungen finden zweimal im Jahr an wechselnden Orten in Europa statt. Außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt. Das ifo Institut ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Dieser Beitrag enthält ausgewählte Analysen und Prognosen der 19 Länderberichte zur 88. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 29. November 2019 in Warschau stattfand. Die 89. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 12. Juni 2020 in Stockholm geplant. Das Programm und die Details zur Anmeldung finden Interessenten auf [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org).

Abb. 1

**Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet**

Verzögerungen bei der Fertigstellung führen. Neben Deutschland zeichnen vor allem Frankreich, Finnland, Schweden, Polen und die Schweiz für den Rücksetzer im Wohnungsneubau verantwortlich.

Noch in den Jahren 2016 und 2017 betrug das Plus im Wohnungsneubau 9% und mehr. Zusammen mit den ebenfalls außergewöhnlich kräftigen Zuwächsen im Bestandssektor zwischen 2 und 3% ergab sich für den Wohnungsbau insgesamt ein Anstieg von jeweils gut 5% (vgl. Abb. 2). Im Gegensatz dazu sticht beim – von der Unternehmensnachfrage dominierten – Nichtwohnhochbau einzig das Jahr 2017 besonders positiv hervor. Dies hatte mit den weltweit sehr günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu tun. Die spürbare konjunkturelle Eintrübung hat nun im Umkehrschluss erheblichen Anteil an der wieder deutlich verhalteneren Entwicklung, was die Pflege und den Bau von Nichtwohngebäuden angeht. Speziell die Neuerrichtung derartiger Gebäude dürfte 2020 lediglich stagnieren, während der Markt 2017 noch um stolze 5,2% gewachsen war.

Aktuell kommt der größte Wachstumsbeitrag vom Tiefbau. Auch in diesem Segment haben sich die

jährlichen Anstiege der Bauleistung inzwischen wesentlich verringert. In den vergangenen beiden Jahren lagen die Zuwachsraten bei 5,8 bzw. 5,1%. Im Prognosezeitraum bis 2022 dürfte das Tiefbauvolumen aber immer langsamer expandieren und am Ende lediglich noch um 1,8% zulegen – damit wäre die Zunahme aber immerhin doppelt so stark wie im Hochbau. Der mit rund 120 Mrd. Euro (in Preisen von 2018) weitaus wichtigste Tiefbau-

bereich ist der Straßenbau. Dieser dürfte in den drei Jahren bis 2022 indes nur noch um knapp 4% zulegen. Dagegen wird der Eisenbahnbau voraussichtlich um 14% und die Tiefbauinvestitionen in den Energiesektor um nahezu 8% wachsen. Der deutliche Rückgang der Tiefbauleistung im Jahr 2016 hatte übrigens mit dem holprigen Übergang zweier Förderzeiträume im Rahmen der europäischen Struktur- und Investitionspolitik zu tun. So konzentrierten sich einige, vor allem osteuropäische Länder, auf die Inanspruchnahme noch nicht abgerufener Finanzmittel. Dadurch wurde die Vorbereitung weiterer Vorhaben für die anstehende, neue Förderperiode stark vernachlässigt, und es gab im Jahr 2016 vorübergehend deutlich weniger baureife Tiefbauprojekte als üblich. Diese Situation hat sich aber schnell wieder normalisiert.

**2019 WUCHS DIE BAUTÄTIGKEIT KRÄFTIGER ALS ERWARTET**

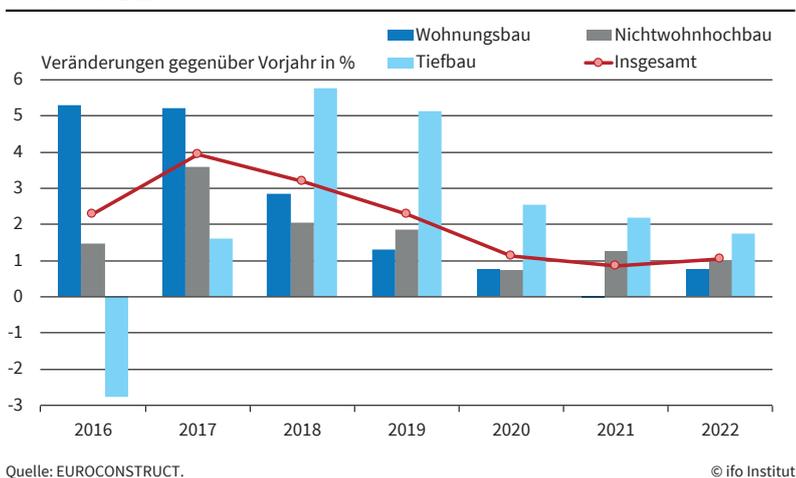
Hinsichtlich der gegenüber Juni 2019 erfolgten Revisionen fällt auf, dass sich die Bautätigkeit im abgelaufenen Jahr wesentlich besser entwickelt hat

als im vergangenen Sommer prognostiziert. Waren die Länderexperten damals noch von einem Zuwachs der Baumaßnahmen um 1,9% ausgegangen, so dürfte nach den aktualisierten Daten der Anstieg wohl tatsächlich 2,3% betragen haben. Dies liegt vor allem an der Aufwärtskorrektur im Tiefbau um 0,9 Prozentpunkte und im Nichtwohnhochbau um 0,5 Prozentpunkte. Dafür wurde die Prognose für 2020 im zuletzt genannten Segment um 0,5 Prozentpunkte abgesenkt. Und auch im Tiefbau wird die zukünftige Ent-

Abb. 2

**Entwicklung der Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen**

In Preisen von 2018



wicklung mittlerweile nicht mehr ganz so optimistisch gesehen. Hier verringerten sich die Prognosen 2020 und 2021 um 0,5 bzw. 0,7 Prozentpunkte. Für das Jahr 2022 sind keine Vergleiche möglich, da die Prognose im Sommer 2019 ein Jahr kürzer in die Zukunft reichte. Des Weiteren bleibt zu konstatieren, dass der Wohnungsbau im kommenden Jahr eigentlich um 0,8% wachsen sollte, während nunmehr lediglich mit einer Seitwärtsbewegung gerechnet wird.

Derweil wird die niederländische Bauwirtschaft von den Folgen einer Entscheidung des höchsten Verwaltungsgerichts von Ende Mai 2019 geplagt. Aufgrund dieses Urteils wurden die bisherigen staatlichen Regelungen zur Reduzierung von Stickstoffemissionen im Umfeld von 108 Naturschutzgebieten wegen mangelnder Eignung für ungültig erklärt. Auch wurde eine realistische Abschätzung über die Wirksamkeit der gewählten Ausgleichsmaßnahmen angemahnt. Daraufhin wurden für Bauvorhaben in der Nachbarschaft solcher Gebiete erst einmal keine Genehmigungen mehr erteilt. Ab Mitte Oktober traten dann vorübergehend neue Prüfungsprozeduren in Kraft, die allerdings sehr restriktive Vorgaben beinhalten. Bauprojekte – nunmehr auch in beträchtlicher Entfernung der Naturschutzgebiete – haben nun kaum eine Chance auf Genehmigungserteilung, falls sie zu einer Erhöhung der Stickstoffbelastung beitragen – es sei denn das öffentliche Interesse wiegt schwerer, und es gibt keine bessere Art der Zielerreichung. Zudem führte der erhöhte Bedarf nach Umweltgutachten und der erhöhte Aufwand für die Gemeinden zu massiven Verzögerungen.

Vor allem der mehrmonatige Genehmigungsstopp und die langwierigen Prozesse beeinträchti-

gen die niederländischen Bauaktivitäten auf mittlere Sicht deutlich. Die Stickstoffthematik hat maßgeblichen Anteil daran, dass die Bauprognose für 2020 von +4,3 auf +0,5% und für 2021 von +2,6 auf 1,3% herabgesetzt wurden. So hat das Urteil negative Folgen für eine Vielzahl von Projekten im Hochbau sowie im Infrastrukturbereich. Zuletzt ruhte die Hoffnung auf der Einführung neuer, dauerhafter Regelungen, die sich zwar an den derzeit sehr strengen Vorgaben orientieren, aber gewisse Erleichterungen beinhalten, wie z.B. bestimmte Grenzwerte, bei deren Einhaltung Unbedenklichkeitsprüfungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen entfallen. Diese Neufassung der gesetzlichen Vorgaben muss aber wiederum vom höchsten Verwaltungsgericht auf seine Vereinbarkeit mit der europäischen Gesetzgebung geprüft werden, bevor es in Kraft treten kann. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Bautätigkeit sind also nicht ausgeschlossen.

### ENORMER INVESTITIONSBEDARF IM TIEFBAUSEKTOR

Unter den drei Hauptsegmenten weist der Tiefbau derzeit das größte Momentum auf. Im Zeitraum 2019 bis 2021 wird für 15 der 19 Länder ein signifikantes Wachstum erwartet. So dürften die Tiefbaumaßnahmen in Irland und Ungarn im Durchschnitt um 16,6 bzw. 10% p.a. zulegen (vgl. Abb. 3). Der größte Rückgang der Bauleistung – nämlich um durchschnittlich 1,8% p.a. – dürfte dagegen in Finnland zu beobachten sein. Hier erreichte der Markt 2018 mit einem Volumen von rund 7 Mrd. Euro (in Preisen von 2018) aber auch einen neuen Rekordwert. Vor diesem

Abb. 3

#### Einflussfaktoren im Tiefbausektor bis 2021 nach Ländern

	Tiefbau 2019 bis 2021: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Infrastruktur- bedingungen	Fonds (EU, national, regional)	Ökologische Faktoren und Energiepolitik	Wirtschafts- wachstum	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Öffentliche Finanzierung und Verschuldung	Wahlen
Irland	16,6	++	0	+	+	—	+	—
Ungarn	10,0	0	++	++	+	++	+	0
Norwegen	7,0	++	+	+	0	—	0	0
Belgien	5,3	++	0	+	+	0	0	—
Polen	5,2	0	++	++	+	+	+	++
Großbritannien	5,1	++	+	+	0	0	0	0
Schweden	5,0	++	0	+	0	0	++	0
Frankreich	4,9	+	+	+	+	++	0	++
Italien	3,8	++	+	+	0	0	0	0
Schweiz	3,5	0	++	+	+	++	+	0
Spanien	3,0	0	—	+	0	0	—	0
Portugal	2,3	+	+	—	+	+	—	+
Österreich	2,1	0	0	+	+	+	0	0
Niederlande	1,5	+	0	+	0	+	++	0
Dänemark	1,0	+	+	+	+	+	0	0
Slowakei	0,2	+	++	—	+	—	—	—
Deutschland	-0,5	+	0	—	0	+	0	0
Tschechien	-0,6	0	++	—	+	0	+	+
Finnland	-1,8	++	0	++	0	—	—	0

Erklärung: ++ starke positive Wirkung, + positive Wirkung, 0 keine oder unklare Wirkung, — negative Wirkung, — — starke negative Wirkung.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Hintergrund muss das prognostizierte Minus also zurückhaltender bewertet werden.

Wichtige Grundvoraussetzung für die überaus positive Entwicklung der Tiefbaunachfrage ist die erhebliche Verbesserung der öffentlichen Finanzen seit dem Jahr 2011. Dieser Einflussfaktor steht gemäß seiner Bewertung für die jeweiligen Mitgliedsländer in der Tabelle zwar nur an vorletzter Stelle, d.h. fast ganz rechts. Inzwischen fallen die Einschätzungen jedoch nur noch in vier Ländern negativ aus – davon stark negativ in Spanien und Portugal. Auch in Deutschland standen den Kommunen 2019 beachtliche finanzielle Handlungsspielräume zur Verfügung, die vor allem für umfangreiche Tiefbauaktivitäten – allen voran im Straßenbau – genutzt wurden. In den Jahren 2020 und 2021 dürfte sich die insgesamt stark verbesserte kommunale Finanzlage allerdings sichtlich eintrüben. Hinzu kommt, dass bei Bund und Ländern ähnliche Tendenzen absehbar sind. Deshalb wurde dieser Einflussfaktor für den deutschen Markt insgesamt als neutral bewertet.

In vielen Ländern ist es jedoch so, dass auch bei weniger günstiger Finanzlage des Staates kaum ein Weg an Ausbau und Modernisierung der Infrastrukturnetze – allen voran dem Verkehrsnetz – vorbeiführt. Einerseits wurde über etliche Jahre – auch wegen Geldmangels – viel zu wenig investiert, andererseits ist der Bedarf aufgrund steigendem Verkehrsaufkommens und des Zuzugs in die Ballungsräume in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Für insgesamt sieben Länder ergibt sich aus den aktuellen Infrastrukturbedingungen sogar ein stark positiver Einfluss auf die Tiefbaunachfrage im Zeitraum 2019 bis 2021. Des Weiteren bringen insbesondere die europäischen, aber ebenso die nationalen Geldtöpfe bzw. Budgets sowie energiepolitische Überlegungen einen deutlich positiven Impuls für die Tiefbautätigkeit.

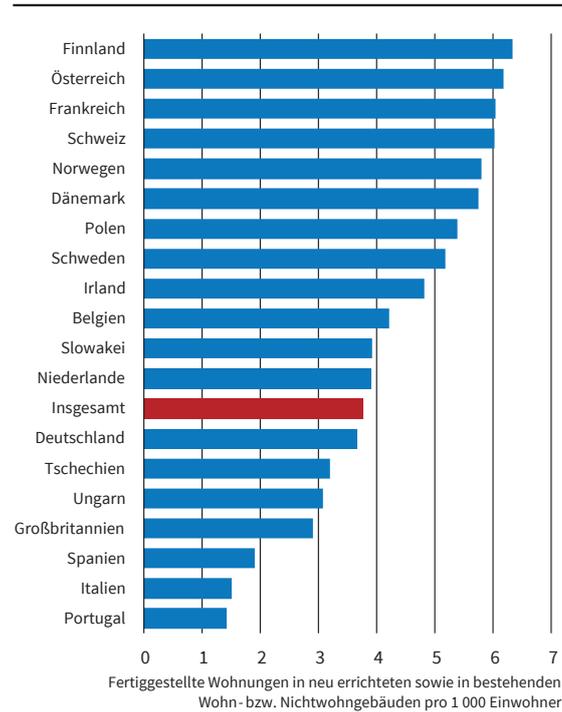
Auch wenn das europäische Tiefbauvolumen bis 2022 mit deutlich reduziertem Tempo wachsen wird, darf man nicht vergessen, dass 2019 schon fast wieder das Niveau des Jahres 2011 erreicht wurde. Und gemäß der Prognose werden zum Ende des Betrachtungszeitraums sogar etwas mehr Tiefbauleistungen durchgeführt als in den ausgezeichneten Jahren 2005 und 2010. In diesem Zusammenhang geht es aber – im Gegensatz zur Überhitzungsphase kurz vor der Finanzkrise – nicht bloß darum, Baumaßnahmen anzustoßen, um ohnehin vorhandene EU-Mittel abzurufen oder die eigene Wirtschaft weiter zu befeuern, sondern um echten Bedarf, was den Ausbau sowie die Modernisierung bestehender Strukturen angeht.

### ERHEBLICHE UNTERSCHIEDE BEI DEN FERTIGSTELLUNGSQUOTEN

Der Wohnungsneubau wurde in der Periode 2014 bis 2019 zwar kräftig ausgeweitet, die einwohnerbe-

Abb. 4

#### Wohnungsfertigstellungen in Europa 2020 Pro 1 000 Einwohner



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

zogenen Fertigstellungsquoten fallen allerdings je nach Land extrem unterschiedlich aus. So werden in diesem Jahr in Finnland, Österreich, Frankreich und der Schweiz jeweils mindestens sechs Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner errichtet (vgl. Abb. 4), wobei die Werte 2019 in allen vier Ländern – teils deutlich – höher lagen. Am anderen Ende der Skala stehen Spanien, Italien und Portugal. Dort dürften pro 1 000 Einwohner maximal knapp zwei Fertigstellungen erfolgen. Für die beiden zuletzt genannten Länder erwarten die Länderexperten bis 2022 keine wesentliche Verbesserung. Für Spanien dürfte die Fertigstellungsquote jedoch bis auf 2,3 Wohneinheiten steigen.

Für Deutschland geht die Prognose von 3,7 Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner aus. Damit läge man hierzulande noch leicht unter dem Durchschnitt der 19 Mitgliedsländer. Im kommenden Jahr wird allerdings ein Anstieg auf 3,8 Wohnungsfertigstellungen und für 2022 eine Verstetigung auf diesem Niveau erwartet. Zum Ende des Prognosezeitraums überträfe die deutsche Quote damit den europäischen Durchschnittswert. Dafür müssten aber vor allem (Aus-)Baugewerbe und Behörden mitspielen, die in der Vergangenheit zu den massiven Verzögerungen im Wohnungsbau beigetragen haben. In diesem Zusammenhang spielen aber auch die zahllosen Regelungen und Auflagen sowie die vermehrten lokalen Proteste gegen Nachverdichtung und weiteren Zuzug eine wesentliche Rolle.

## STAGNIERENDE FERTIGSTELLUNGSZAHLEN

Im vergangenen Jahr ist die Zahl der Wohnungsfertigstellungen – in neu errichteten Gebäuden sowie in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden – im EUROCONSTRUCT-Gebiet wohl zum vorerst letzten Mal deutlich gestiegen. So betrug die Zunahme 105 000 Wohneinheiten auf insgesamt 1,81 Mio. Wohnungen (vgl. Tab. 1). Die Prognose für die Jahre 2020 bis 2022 geht nun sogar von einer leichten Absenkung dieses Niveaus aus.

Mit knapp 2 Mio. Einheiten – einschließlich der Baubeginne für Großbritannien, für das keine Genehmigungszahlen vorliegen – erreichten die Baugenehmigungen bereits im Jahr 2017 ihren Höhepunkt. Der erste deutlichere Rückgang erfolgte dann aber erst 2019. Im laufenden und im kommenden Jahr werden in der Größenordnung von 90 000 bzw. 75 000 Einheiten allerdings nochmals erheblich größere Einbußen erwartet. Für 2022 geht die Prognose von nur noch 1,78 Mio. bewilligten Wohnungen aus. Die zeitliche Entwicklung verläuft bei den Ein- und Zweifamiliengebäuden zwar recht ähnlich wie bei den Mehrfamiliengebäuden (einschl. Nichtwohngebäude), es gibt aber Unterschiede bei der Größenordnung des jeweiligen Rückgangs. So verringert sich die Zahl genehmigter Einheiten in Eigenheimen in den beiden Jahren 2020 und 2021 um insgesamt 36 000 Wohnungen, während sie in Bezug auf die Geschosswohnungen im selben Zeitraum sogar um 132 000 Einheiten sinken dürfte.

Die rückläufige Entwicklung bei den Baugenehmigungen lässt auch für die Zeit nach 2022 keine bal-

dige Zunahme der Fertigstellungen erwarten. In den Jahren zuvor gehen die prognostizierten Einbußen bei den Fertigstellungszahlen zum weitaus größten Teil auf die Nachfragezurückhaltung in Frankreich zurück. Dort wirkt sich vor allem eine ungünstiger ausgestaltete öffentliche Neubauförderung stark dämpfend auf die Wohnungsbautätigkeit aus. Daneben wird mit spürbaren Rückgängen der Wohnungsfertigstellungen für Finnland und Schweden gerechnet. In allen drei Ländern wurden in der jüngeren Vergangenheit beachtliche oder sogar rekordhohe Niveaus erreicht.

## AUF DER IBERISCHEN HALBINSEL BLEIBEN DIE WOHNUNGSBAUAKTIVITÄTEN WEITERHIN SCHWACH

Insgesamt fällt auf, dass die bemerkenswerte Aufwärtentwicklung bei den Fertigstellungen in etlichen Ländern (demnächst) zu Ende geht. Neben bestimmten Markthemmnissen wie Arbeitskräfte- oder Baufächenmangel ist dies teilweise auch auf eine etwas schwächere Wohnungsnachfrage zurückzuführen. Gleichzeitig kommt die Markterholung in Spanien, Italien und Portugal in kaum nennenswertem Umfang voran.

Bezogen auf die gesamte Wohnbautätigkeit – also einschließlich Instandhaltung und Modernisierung – weisen Spanien und Portugal für den Zeitraum 2019 bis 2021 zwar hohe durchschnittliche Zuwächse auf (vgl. Abb. 5). Historisch betrachtet bewegt sich die Bautätigkeit dort aber weiter nur auf einem sehr bescheidenen Niveau. Die Fortschritte bei der wirtschaftlichen Erholung und die Attraktivität für (ausländische) Investoren sind sehr ungleich verteilt, so dass in einigen (Urlaubs-)Regionen bzw. wirtschaftlichen Zentren hohe Preiszuwächse und ein intensiver Wettbewerb um Grundstücke zu beobachten sind. Es existieren aber weiterhin enorme Unterschiede zwischen Stadt und Land. Im Wohnungsbau ist der Aufschwung demnach noch längst nicht landesweit angekommen. Speziell für Spanien wird für 2022 sogar mit einem Rückgang des Neubauvolumens gerechnet, nachdem sich das Wachstum zuletzt schon deutlich abgeschwächt hat.

Abbildung 5 zeigt nicht nur, in welchen Ländern sich die Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum 2019 bis 2021 entwickeln wird, sie gibt auch

Tab. 1

### Wohnungsfertigstellungen<sup>a</sup> in Europa nach Ländern 2018 bis 2022

	In 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2022/2018
	2018	2019	2020	2021	2022	
Belgien	45,9	49,8	48,5	55,2	56,7	23,5
Dänemark	33,0	34,0	33,5	32,0	32,2	-2,4
Deutschland	285,9	300,0	305,0	315,0	315,0	10,2
Finnland	42,7	40,0	35,0	29,5	27,0	-36,8
Frankreich	396,0	441,7	409,7	385,1	388,0	-2,0
Großbritannien	190,0	191,0	196,0	202,0	204,0	7,4
Irland	18,0	21,1	24,0	28,0	34,0	88,7
Italien	83,1	88,0	91,4	93,4	94,9	14,2
Niederlande	66,6	69,0	68,0	66,0	64,0	-3,9
Norwegen	32,8	34,0	31,1	31,7	29,9	-9,1
Österreich	58,5	57,6	55,0	53,3	52,1	-10,9
Portugal	12,3	13,7	14,6	15,2	15,6	26,4
Schweden	69,8	61,6	53,5	50,6	47,5	-31,9
Schweiz	54,0	53,0	51,9	50,5	49,5	-8,3
Spanien	64,4	75,0	90,0	100,0	110,0	70,9
<b>Westeuropa (EC-15)</b>	<b>1 453,1</b>	<b>1 529,5</b>	<b>1 507,2</b>	<b>1 507,6</b>	<b>1 520,4</b>	<b>4,6</b>
Polen	185,1	203,0	207,0	215,0	201,0	8,6
Slowakei	19,1	20,2	21,4	20,9	20,5	7,3
Tschechien	33,9	36,4	34,2	36,8	37,6	11,1
Ungarn	17,7	25,0	30,0	24,0	22,5	27,3
<b>Osteuropa (EC-4)</b>	<b>255,7</b>	<b>284,6</b>	<b>292,6</b>	<b>296,7</b>	<b>281,6</b>	<b>10,1</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>1 708,8</b>	<b>1 814,1</b>	<b>1 799,8</b>	<b>1 804,3</b>	<b>1 802,0</b>	<b>5,5</b>

<sup>a</sup>Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

Abb. 5

## Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2021 nach Ländern

Wohnungsbau 2019 bis 2021: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Haushalts- einkommen	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Wirtschaftliche Aussichten	Demogra- phische Effekte	Steueranreize/ öff. Förderung für Sanierung	Steueranreize/ öff. Förderung für Neubau	Wohn- immobilien- preise	
								Einschätzung der Wirkung einzelner Einflussfaktoren
Irland	7,1	+	—	+	++	0	0	—
Portugal	5,5	+	+	+	—	+	+	+
Tschechien	4,4	0	0	+	0	+	+	—
Spanien	3,7	0	+	0	0	0	0	+
Belgien	3,0	+	0	+	0	—	—	+
Ungarn	2,6	++	++	+	—	+	—	—
Polen	2,3	++	+	+	+	+	+	—
Slowakei	2,2	+	+	+	0	0	0	+
Großbritannien	2,1	+	+	0	+	—	++	—
Österreich	1,9	+	+	+	+	—	0	+
Italien	1,6	0	+	0	0	++	0	+
Dänemark	1,5	+	0	+	+	+	0	0
Niederlande	0,8	+	+	0	+	+	+	—
Deutschland	0,1	+	++	0	+	+	0	0
Norwegen	-0,3	+	—	0	0	0	0	—
Frankreich	-1,8	+	+	+	+	—	—	—
Schweiz	-2,3	+	++	+	0	—	0	—
Finnland	-3,7	+	++	0	0	—	0	0
Schweden	-5,4	0	0	—	+	0	0	+

Erklärung: ++ starke positive Wirkung, + positive Wirkung, 0 keine oder unklare Wirkung, — negative Wirkung, — — starke negative Wirkung  
Demografische Effekte: Entwicklung der Einwohnerzahl, Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Altersstruktur, der geografischen Bevölkerungsverteilung usw.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

einen Überblick über den Einfluss wichtiger Rahmenfaktoren. Am günstigsten werden dabei die Zuwächse bei den Haushaltseinkommen, die reizvollen Finanzierungsbedingungen und das weiterhin positive Wirtschaftsumfeld eingeschätzt. Auch die diversen demografischen Entwicklungen und spezielle staatliche Förderungen für Sanierungsvorhaben werden insgesamt klar positiv eingestuft.

Im Gegensatz dazu gehen von den Entwicklungen der Immobilienpreise vielerorts hemmende Wirkungen für die Bautätigkeit aus, zumeist deshalb, weil die hohen Kosten für Grundstücke und Bauarbeiten oder auch das große Interesse von Investoren die Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten nahezu unerschwinglich machen. Dies sendet dann auch negative Signale an die Bauträger. Daneben gibt es aber noch eine Reihe weiterer Störfaktoren: Das sind zum einen allgemeinere Hemmnisse wie Kapazitätsengpässe, Überregulierung oder Finanzierungslimits und zum anderen länderspezifische wie das Auslaufen staatlicher Marktanzüge, hohe lokale Leerstände oder strengere Vorgaben bei der Mietpreissetzung.

### KONJUNKTUREINTRÜBUNG IM NICHTWOHNHOCHBAU

Die Bauausgaben für die Pflege und Modernisierung europäischer Nichtwohngebäude haben in den vergangenen drei Jahren in ansehnlichem Umfang zugenommen – nämlich um insgesamt 5,7%. Für den Prognosezeitraum 2020 bis 2022 ist allerdings mit einer Drosselung auf durchschnittlich 1,3% p.a. – von zuvor 1,9% p.a. – zu rechnen. Gleichwohl verläuft die Entwicklung hier relativ konstant. So dürfte das Neubausegment 2020 nur noch stagnieren, in den kom-

menden beiden Jahren dann aber wieder moderat expandieren. Die gesunkene Investitionsbereitschaft der Unternehmen spiegelt sich derzeit in stagnierenden oder leicht rückläufigen Neubauaktivitäten in den Bereichen Industrie, Büro und Gewerbe bzw. Handel wider. Der Bereich Logistik wird 2020 dagegen weiter im Plus verharren. Auch im Gesundheitssektor geht es in den meisten Ländern deutlich nach oben.

Dass die Veränderungsrate im Nichtwohnhochbau nicht ins Minus rutschen, liegt neben den überaus günstigen Finanzierungsbedingungen an der weiterhin passablen Wirtschaftsentwicklung (vgl. Abb. 6). Hinzu kommen diverse staatliche Sanierungsanreize, auskömmliche Unternehmensgewinne und günstige Voraussetzungen, was den Gebäudenzustand bzw. den Umfang der leerstehenden Flächen angeht. Unter politischen Einflussfaktoren sind unter anderem Entwicklungen im Rahmen von Handelskonflikten, der Brexit-Verhandlungen, aber auch umwelt- oder energiepolitische Vorgaben und andere Regulierungen zu verstehen. In immerhin sieben Ländern des EUROCONSTRUCT-Netzwerks werden ihre Auswirkungen auf den Nichtwohnhochbau negativ eingeschätzt.

Am stärksten dürfte die Bautätigkeit in den Jahren 2019 bis 2021 in den Ländern Ungarn, Irland, Polen und den Niederlanden zunehmen. Insbesondere für Ungarn und Irland bleibt allerdings zu beachten, dass das Bauvolumen in der jüngeren Vergangenheit erheblich ausgeweitet wurde. Nach den jeweils zweistelligen Zuwächsen im Jahr 2019 dürfte die Bautätigkeit spürbar an Schwung einbüßen. Für 2022 wird dann für beide Länder ein Minus vorhergesagt. Ein sogar durchschnittlicher jährlicher Rückgang für die in der Abbildung betrachteten

Abb. 6

**Einflussfaktoren im Nichtwohnhochbau bis 2021 nach Ländern**

	Nichtwohnhochbau 2019 bis 2021: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Wirtschafts- wachstum	Steueranreize/ öff. Förderung für Sanierung	Unternehmens- gewinne	Gebäude- zustand und Leerstand	Öffentliche Finanzierung und Verschuldung	Politische Einflussfaktoren
Ungarn	7,5	++	+	+	+	++	+	0
Irland	5,6	-	+	+	+	+	-	-
Polen	4,9	+	+	+	+	0	+	+
Niederlande	3,4	+	0	+	0	0	+	-
Belgien	2,9	0	+	0	0	0	0	+
Norwegen	2,8	-	0	0	0	0	0	+
Spanien	2,7	+	0	0	+	+	-	0
Portugal	2,3	+	+	+	+	+	-	-
Tschechien	1,9	0	+	+	-	-	+	0
Italien	1,8	+	0	+	0	+	0	-
Dänemark	1,6	0	+	+	+	+	+	+
Österreich	1,5	+	+	0	+	0	0	0
Schweiz	1,4	++	+	-	0	-	+	0
Frankreich	1,2	+	+	++	+	+	0	+
Slowakei	1,0	+	+	0	0	-	0	0
Schweden	0,1	0	-	0	-	+	++	0
Finnland	-0,1	+	+	0	0	-	-	-
Deutschland	-0,7	+	0	0	+	+	0	-
Großbritannien	-0,7	+	0	0	0	0	-	-

Erklärung: ++ starke positive Wirkung, + positive Wirkung, 0 keine oder unklare Wirkung, - negative Wirkung, -- starke negative Wirkung.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Periode bis 2021 wird allerdings für Großbritannien, Deutschland und Finnland prognostiziert. Die Einbußen halten sich jedoch stark in Grenzen. Bislang deutet sich im EUROCONSTRUCT-Gebiet keine signifikante Abwärtsbewegung des Nichtwohnhochbaus an.

**BESTANDSMASNAHMEN GEWINNEN LANGFRISTIG WEITER AN BEDEUTUNG**

Im Hochbausektor werden die Maßnahmen am Gebäudebestand auf lange Frist eine dominierende Position einnehmen. In den Jahren 2015 bis 2019 hat sich der Neubauanteil – vor allem aufgrund der fulminanten Aufwärtsentwicklung im Wohnungsbau – zwar spürbar von rund 44½ auf knapp 48% erhöht, mittelfristig dürfte er aber sogar wieder etwas zurückgehen (vgl. Abb. 7). Gerade in diesem und im nächsten Jahr dürften die Bestandsmaßnahmen nämlich deutlich kräftiger zunehmen als die Neubauleistung.

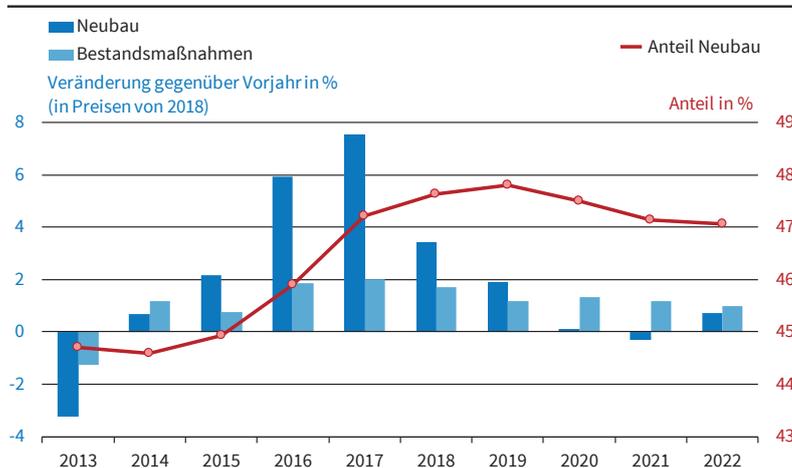
In den beiden Jahrzehnten zwischen Anfang der 1990er und dem Jahr 2008 lag die Neubauquote noch klar über der 50%-Marke, in der Zeit bis zur Finanzkrise sogar bei fast 60%. Im Zuge der dann folgenden dramatischen wirtschaftlichen Probleme in weiten Teilen Europas rutschte der Neubauanteil im Hochbaubereich innerhalb weniger Jahre – nämlich zwischen 2008 und

2012 – um stattliche 13 Prozentpunkte ab. Trotz der zwischenzeitlich kräftigen Belebung der Neubaumaßnahmen behielt der Bestandsektor seine leicht dominierende Stellung.

Da die Welt um uns herum bereits in großen Teilen »fertig gebaut« ist, sinkt in Europa langfristig der Neubaubedarf, während die Erhaltung und die Modernisierung der existierenden Gebäude immer wichtiger werden. Der Neubau hat zwar immer wieder Phasen, die von sehr starkem Wachstum geprägt sind. Auf diese folgen aber nicht selten größere Marktkorrekturen, während dieser die Neubauleistung deutlich sinkt. Im Gegensatz dazu wuchs der Bestandsbereich in der Vergangenheit zwar mit geringerer Geschwindigkeit, dafür aber kontinuierlicher und zeigte sich weit aus weniger beeindruckt von wirtschaftlichen Schwächeperioden.

Abb. 7

**Hochbau im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Bauarten**



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Auch der Neubau von Gebäuden, ob es jetzt Wohngebäude, Büros, Schulen oder Fabriken sind, wird zukünftig einen beachtlichen Teil der Hochbauleistung ausmachen. So müssen Altbauten ersetzt und die lokalen Gegebenheiten an neue demografische und wirtschaftliche Entwicklungen angepasst werden. Es gibt aber mittlerweile vielerorts in Europa keinen wesentlichen Zusatzbedarf an bestimmten Wohn-, Gewerbe- oder Infrastrukturf lächen mehr. Zudem wird auch die Transformation zur digitalen Wissensgesellschaft die Neubaunachfrage langfristig weiter negativ beeinflussen. Dies äußert etwa in der geänderten Investitionsausrichtung seitens der Unternehmen, die ihren Fokus immer stärker auf Datenbanken, Softwarelösungen sowie auf Forschung und Entwicklung legen. Gleichzeitig gewinnt die energetische Sanierung existierender Gebäude vor dem Hintergrund der selbst gesteckten Klimaziele in den nächsten Jahrzehnten immer mehr an Bedeutung.

In Deutschland liegt der Anteil der Bestandsarbeiten an allen Hochbaumaßnahmen – trotz des

aktuellen Neubaugeschehens – bei knapp zwei Dritteln. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sich die europäische Bestandsquote auf lange Sicht deutlich in diese Richtung bewegen wird. Dabei ist die hiesige Situation sicherlich als Extremsituation zu sehen. Es ist aber auch klar, dass die zahllosen Neubauten, die in weiten Teilen Europas im Zuge des eindrucksvollen Baubooms während der 1990er und 2000er Jahre bis zur Finanzkrise entstanden sind, in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsarbeiten erfordern – selbst wenn Teile davon gar nicht weitergenutzt, sondern abgerissen werden. Dies dürfte den Bestandsbereich weiter stimulieren.

#### LITERATUR

EUROCONSTRUCT (2019a), *88th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2022, 28–29 November 2019*, Warsaw, November 2019, hrsg. PAB-PCR&F Institute, Warschau.

EUROCONSTRUCT (2019b), *88th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2022, 28–29 November 2019*, Warsaw, November 2019, hrsg. PAB-PCR&F Institute, Warschau.