

# Europäisches Bauvolumen wächst bis 2019 kontinuierlich um 2 Prozent

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2016

59

Ludwig Dorffmeister und Matijas Kocijan

Die europäische Bauwirtschaft befindet sich – nach der Trendwende im Jahr 2014 – inzwischen wieder auf einem soliden Wachstumspfad. Nach einer Ausweitung der Baumaßnahmen im vorigen Jahr um rund 2% gehen die Bauexperten des EUROCONSTRUCT-Netzwerks<sup>1</sup> nunmehr davon aus, dass die Bauaktivitäten bis 2019 pro Jahr ebenfalls in diesem Umfang zunehmen werden.

Gegenwärtig kommen die Impulse vor allem aus dem Wohnungsbau, der im laufenden Jahr um fast 3% zulegen wird. Bis 2019 dürfte sich das Wachstum dann aber verlangsamen, da der Neubausektor etwas an Schwung verlieren wird. Der Nichtwohnhochbau wird, der aktuellen Prognose zufolge, ab 2018 etwas stärker zunehmen als in diesem Jahr, für das ein Anstieg von knapp 1½% erwartet wird. Im Tiefbausektor ist die Bauleistung im vergangenen Jahr sogar gesunken, nämlich um 1%. In der nächsten Zeit dürfte die Tiefbaunachfrage jedoch immer kräftiger wachsen. 2019 wird das Plus dann voraussichtlich bei über 3% liegen.

Die wesentlichen Gründe für die günstige Entwicklung der Bautätigkeit in den kommenden Jahren sind die wirtschaftliche Erholung in Europa, der mittlerweile vielerorts aufgelaufene Nachholbedarf, die verbesserte öffentliche Finanzlage, die niedrigen Zinsen sowie die anhaltende Zu- und Binnenwanderung. Letztere erfordert nicht nur eine lokale Erhöhung der Wohnungsbestände, sondern auch eine Anpassung der vorhandenen Infrastruktur. Der Brexit spielt dagegen in den vorliegenden Prognosen kaum eine Rolle. Dies liegt vor allem daran, dass die möglichen (wirtschaftlichen) Konsequenzen derzeit immer noch schwer abzuschätzen sind.

Nach Berechnungen des EUROCONSTRUCT-Netzwerks hat das Bauvolumen in den 19 Mitgliedsländern 2016 zum dritten Mal in Folge zugenommen. Der Umfang der Baumaßnahmen dürfte sich im abgelaufenen Jahr auf insgesamt rund 1,44 Billionen Euro (in Preisen von 2015) belaufen haben. Das wären fast 5% oder – in Preisen von 2015 – rund 68 Mrd. Euro mehr als im Jahr 2013. Damals ging die im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise begonnene langjährige Abwärtsentwicklung zu Ende. Danach setzte – auf

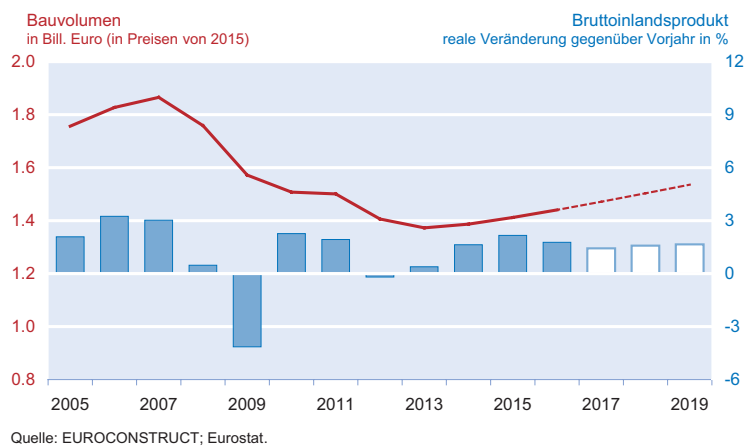
sehr niedrigem Niveau – eine leichte Belebung ein. Nach einem kleinen Plus von 1% im Jahr 2014 und einem erneuten Zuwachs von fast 2% im Jahr 2015 war im vergangenen Jahr nun ein Wachstum von rund 2% zu verzeichnen. Auch in den kommenden Jahren bis 2019 dürfte sich der jährliche Anstieg in dieser Größenordnung bewegen.

## Baunachfrage wächst schneller als die Gesamtwirtschaft

Die Trendwende im europäischen Bausektor ging mit der allmählichen wirtschaftlichen Erholung in zahlreichen Ländern einher (vgl. Abb. 1). Im Jahr 2016 dürfte das Wachstum der Bauaktivitäten in den 19 Mitgliedsländern sogar etwas stärker gewesen sein als der entsprechende Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. Diese Konstellation war seit Anfang der 1990er Jahre allerdings nur selten zu beobachten. Umso mehr überrascht die aktuelle Prognose, die auch für die nächsten Jahre von einer kräftigeren Ausweitung der Baumaßnahmen im Vergleich zur Wirtschaftsleistung ausgeht. Dies könnte mit der außergewöhnlich schwachen Entwicklung der Bauaktivitäten in zahlreichen europäischen Ländern in den vergangenen Jahren zusammenhängen. Insbeson-

<sup>1</sup> Das europäische Forschungs- und Beratungszentrum 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 82. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 25. November 2016 in Barcelona stattfand. Die 83. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 9. Juni 2017 in Amsterdam geplant. Das Programm sowie die Anmeldeunterlagen finden Interessenten auf der Homepage des ifo Instituts oder auf [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org); sie können sich aber schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

**Abb. 1**  
**Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet**



dere im Wohnungs- sowie im Tiefbausektor dürfte hieraus ein enormer Nachholbedarf resultieren. Inwieweit dieser Bedarf die Baunachfrage tatsächlich stimulieren wird, werden allerdings erst die nächsten Jahre zeigen.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung ist überdies hervorzuheben, dass die Prognose für den Zeitraum 2017 bis 2019 schwächere jährliche Anstiege unterstellt, als in den beiden Vorjahren 2015 und 2016 erreicht wurden. Selbst das für 2019 prognostizierte BIP-Wachstum in Höhe von 1,7% ist etwas geringer als der Anstieg im vergangenen Jahr (1,8%).

### In den drei Jahren bis 2019 werden die Bauaktivitäten voraussichtlich um fast 100 Mrd. Euro ausgeweitet

In den sechs Jahren 2008 bis 2013 hat der Umfang der Bauleistungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet um insgesamt mehr als ein Viertel auf nur noch rund 1,37 Billionen Euro (in Preisen von 2015) abgenommen. Nach den Prognosen vom November 2016 dürfte das Bauvolumen 2019 aber wieder um fast 12% über dem Tiefpunkt von 2013 liegen (vgl. Abb. 2). Dann werden voraussichtlich Baumaßnahmen in Höhe von 1,54 Billionen Euro (in Preisen von 2015) durchgeführt. Gegenüber dem bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 2007, als 1,86 Billionen Euro (in Preisen von 2015) für Bauarbeiten ausgegeben wurden, wird dann immer noch eine Lücke von nahezu 330 Mrd. Euro (in Preisen von 2015) klaffen. Der Extremwert des Jahres 2007 dürfte aber – selbst für längere Zeit – außer Reichweite liegen. Der Ende der 1990er Jahre einsetzende Bauboom stützte sich nämlich auf eine ganze Reihe von positiven Einflussfaktoren, wie z.B. ein hohes Bevölkerungswachstum, eine überaus günstige wirtschaftliche

Entwicklung oder auf – infolge der Euroeinführung – stark gesunkene Zinsen. In etlichen Ländern sorgte dann noch eine muntere Immobilienpreisspekulation – in Kombination mit einer laxen Kreditvergabe – für zusätzliches Wachstum.

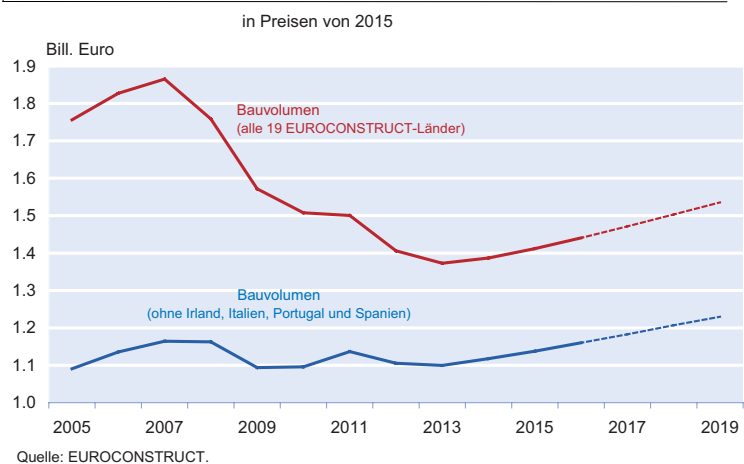
Der starke Einbruch der europäischen Baunachfrage in den Jahren nach 2007 ist vor allem auf die enormen Einbrüche in einigen wenigen Ländern zurückzuführen. Rechnet man beispielsweise aus dem Bauvolumen für das gesamte EUROCONSTRUCT-Gebiet die Bauleistung der Länder Irland, Italien, Portugal und Spanien heraus, so zeigt sich eine erheblich stabilere Entwicklung, die ebenfalls in Abbildung 2 dargestellt

ist. Der auch hier deutliche Rückgang der Baunachfrage im Jahr 2009 ging dabei überwiegend auf die geschrumpften Bauaktivitäten in Frankreich und Großbritannien zurück. Wie in der Betrachtung für alle 19 Mitgliedsländer geht es ab dem Jahr 2014 stetig aufwärts. Der für 2019 prognostizierte Umfang der Bauaktivitäten in den verbleibenden 15 Ländern – also ohne Irland, Italien, Portugal und Spanien – liegt dann aber um stolze 5½% über dem Wert des Jahres 2007. Dieser Abstand würde sich sogar auf 10½% vergrößern, wenn auch noch der französische Markt herausgerechnet werden würde. Die schwache Entwicklung des dortigen Bausektors dürfte dabei unter anderem mit der schwierigen Durchsetzung tiefgreifender Wirtschaftsreformen zusammenhängen.

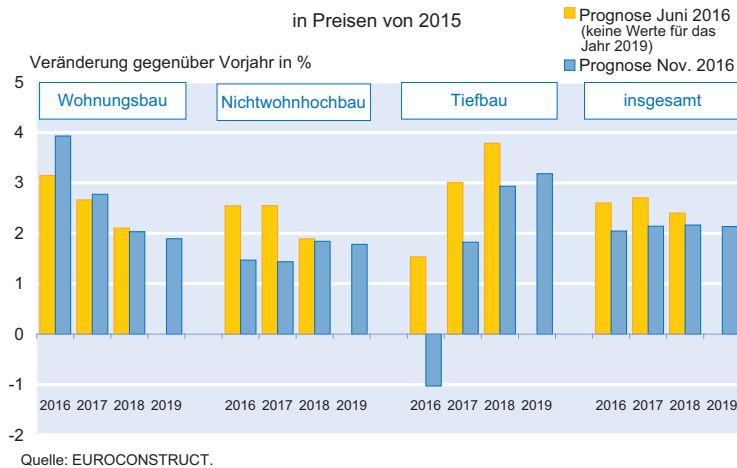
### Schwächere Entwicklung im Nichtwohnbau bremst die Bauproduktion

Nach der aktuellen Prognose vom November 2016 dürften die Bauleistungen in Europa im vergangenen Jahr um rund einen halben Prozentpunkt schwächer gewachsen sein als

**Abb. 2**  
**Bauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet**



**Abb. 3**  
**Prognoseänderung nach Baubereichen im EUROCONSTRUCT-Gebiet**



noch im Sommer 2016 erwartet worden war (vgl. Abb. 3). Während damals noch von einem Anstieg um gut 2½% ausgegangen wurde, wird der Zuwachs – wie bereits oben ausgeführt – wohl nur rund 2% betragen. Auch der Prognosewert für das Jahr 2017 wurde um rund einen halben Prozentpunkt abgesenkt.

Während die Korrekturen im Wohnungsbau moderat ausfielen, waren im Nichtwohnhochbau sowie im Tiefbau deutlichere Abschlüsse zu verzeichnen. Dies betrifft beispielsweise die Länder Irland, Italien, Portugal und Spanien. Hier zeigt sich die Nachfrage von Staat und Unternehmenssektor nach Hochbaumaßnahmen – eigentlich befeuert durch die wirtschaftliche Erholung – nicht so positiv, wie noch vor einem halben Jahr angenommen. In einigen Fällen bremsen etwa politische Unsicherheiten aufgrund neuer Regierungsbildungen. Hinzu kommt eine verringerte öffentliche Investitionstätigkeit aufgrund allgemeiner Budgetrestriktionen bzw. veränderter Schwerpunktsetzung. Daneben entwickelt sich auch in den vier osteuropäischen Ländern die Nachfrage nach Nichtwohngebäuden schlechter, als im Juni 2016 vorhergesagt.

Einige der Ursachen, die im Nichtwohnhochbau für eine gedämpfte Bautätigkeit in den Jahren 2016 und 2017 sorgen werden, spielen auch im Tiefbau eine maßgebliche Rolle. Die deutliche Korrektur für 2016 – von vormals + 1½% auf nunmehr – 1% – geht dabei aber vor allem auf massive Probleme der osteuropäischen Länder in Zusammenhang mit der Umsetzung EU-geförderter Vorhaben zurück. So ergaben sich anscheinend erhebliche Probleme beim Übergang von der Förderperiode 2007–2013 – für die allerdings noch Baumaßnahmen bis einschließlich 2015 berücksichtigt werden konnten – zum neuen Förderzeitraum 2014–2020. Gerade die osteuropäischen Länder wollten sich die

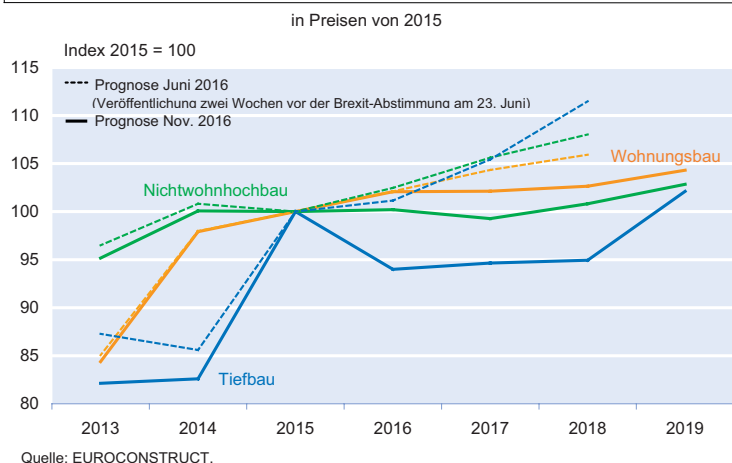
noch im »alten« Fördertopf verbliebenen Gelder für Investitionszuschüsse sichern und hatten deshalb bis 2015 noch zahlreiche Infrastrukturvorhaben vorangetrieben. Dadurch wurde jedoch häufig die Vorbereitung bzw. Planung von Projekten vernachlässigt, die dann mit den Mitteln des offiziell ab 2014 begonnenen Förderzeitraums finanziert werden können. Im Jahr 2016 fehlte es demnach weniger an (öffentlichen) Geldern, denn an ausreichend vorbereiteten und umsetzungsfähigen Infrastrukturvorhaben. Dieser Sachverhalt trug maßgeblich dazu bei, dass die Tiefbaumaßnahmen in den vier osteuropäischen EUROCONSTRUCT-Ländern vergangenes Jahr um insgesamt rund 9½% zurückgefahren wurden. Im Sommer 2016 war dagegen mit einem Plus von gut 4½% gerechnet worden.

**Eingetrübte Aussichten für den britischen Bausektor**

Für die reduzierten Prognosewerte zur europäischen Baunachfrage – speziell für das Jahr 2017 – war aber auch das am 23. Juni 2016 erfolgte Votum der britischen Wähler zugunsten des Brexit von Bedeutung. So rechnet das britische Partnerinstitut für das laufende Jahr nur noch mit einer Stagnation der Bautätigkeit anstatt mit einem spürbaren Wachstum. Aufgrund der immer noch großen Unsicherheit darüber, wie der EU-Austritt tatsächlich aussehen und welche (wirtschaftlichen) Folgen er haben wird, müssen aber auch die inzwischen überarbeiteten Prognosen zur zukünftigen Bautätigkeit in Großbritannien (vgl. Abb. 4) mit einiger Vorsicht behandelt werden.

Die Prognosekorrekturen für Großbritannien gehen allerdings nur zum Teil auf die Auswirkungen der Brexit-Ent-

**Abb. 4**  
**Bauprognose für Großbritannien vor und nach der Brexit-Entscheidung**



scheidung zurück. So haben die im dortigen Tiefbausektor regelmäßig auftretenden Schwankungen unter anderem mit politischen Entscheidungen zur Bereitstellung öffentlicher Mittel, aber auch dem mal besseren, mal schlechteren Vorankommen größerer Vorhaben zu tun. Die für das Jahr 2015 registrierte, erhebliche Ausweitung der Tiefbaumaßnahmen ist zwar zum einen auf eine Umstellung der amtlichen Statistik, zum anderen aber ebenso auf deutlich lebhaftere Tiefbauaktivitäten zurückzuführen. In den Jahren 2016 und 2017 dürften sich die Tiefbauleistungen jedoch auf einem wesentlich niedrigeren Niveau bewegen. Hauptgrund hierfür sind Probleme mit der Vorbereitung bzw. Umsetzung einiger größerer Projekte in den Bereichen Verkehrsinfrastruktur und Energie.

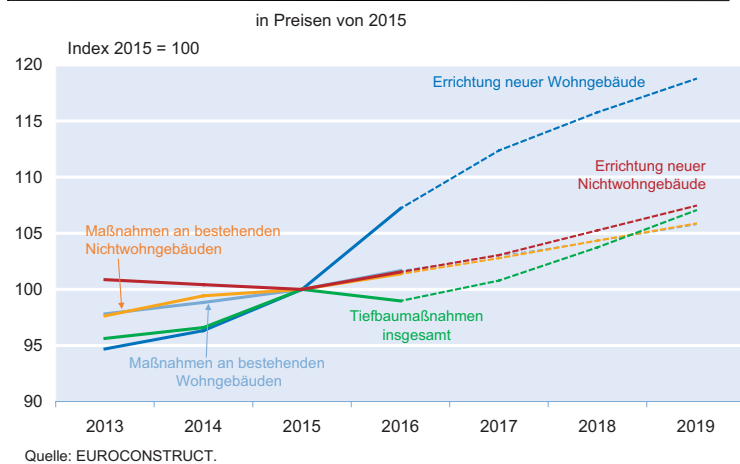
Eigentlich sollte die britische Regierung ein großes Interesse daran haben, mit Hilfe umfangreicher öffentlicher Bauvorhaben die voraussichtlichen negativen Folgen des Brexit abzumildern. Die bisherigen Erfahrungen aus dem Wohnungsbaubereich lassen daran allerdings leise Zweifel aufkommen. Trotz zunehmender Forderungen nach größerer staatlicher Unterstützung bei der Errichtung bezahlbarer Wohnungen geht das britische Partnerinstitut von weiter nachlassenden öffentlichen Aktivitäten im Wohnungsneubau aus. Zumindest der private Wohnungsbausektor dürfte sich jedoch – vor dem Hintergrund des chronischen Wohnungsmangels in einigen Regionen – positiv entwickeln. Im Jahr 2019 sollen fast 140 000 Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamiliengebäuden fertiggestellt werden; dies wären rund 40 000 Einheiten mehr als im Jahr 2014. Gleichwohl dürfte sich eine gedämpfte Einkommensentwicklung im Zuge des Brexit zukünftig negativ bei den Wohnungsbauaktivitäten niederschlagen. Davon sollte aber insbesondere der Modernisierungsmarkt betroffen sein.

Der Brexit wird sich wohl vor allem auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen auswirken. Aus diesem Grund hat auch der Nichtwohnhochbau – in dem gewerbliche Auftraggeber eine dominante Rolle einnehmen – eine deutliche Abwärtskorrektur erfahren. Ursprünglich wurde für das laufende Jahr ein Wachstum von etwa 3% unterstellt. Da sich die Nachfrage nach Büro- und Industriebauten, aber auch nach Handels- und Lagergebäuden, wesentlich ungünstiger entwickeln dürfte, wird nunmehr von einem Rückgang um rund 1% ausgegangen.

### Wohnungsneubau weiter auf dem Vormarsch

Für den Anstieg des europäischen Bauvolumens seit dem Jahr 2014 zeichnet sich vor allem der Wohnungsbau ver-

**Abb. 5**  
**Bauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen**



antwortlich. Und hier wiederum kommen die Impulse vorwiegend vom Neubaubereich (vgl. Abb. 5). Dieser Teilbereich hatte im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise aber auch die größten Einbußen erlitten – nachdem zuletzt insbesondere spekulative Motive in einigen Ländern die Aktivitäten zur Errichtung neuer Wohnungen auf immer neue Höhen getrieben hatten.

Gegenüber dem Jahr 2015 wird der Wohnungsneubau bis zum Ende des Prognosehorizontes 2019 um fast ein Fünftel zulegen. Im Vergleich dazu dürfte sich der erwartete Anstieg in den übrigen Bereichen innerhalb einer Spanne von 5 bis 7% bewegen.

Das kräftige Wachstum des Wohnungsneubaus spiegelt sich auch in der Prognose der Wohnungsfertigstellungen wider. Für 2019 rechnen die 19 EUROCONSTRUCT-Institute mit insgesamt mit 1,7 Mio. Einheiten in neu errichteten Wohngebäuden – also in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamiliengebäuden. Im vergangenen Jahr wurden mit geschätzten rund 1,47 Mio. Wohnungen gut 230 000 Einheiten weniger fertiggestellt (vgl. Tab. 1).

In den nächsten Jahren werden – den Prognosen zufolge – vor allem in Frankreich und Spanien, prozentual aber auch in Irland, Portugal und Ungarn, wieder deutlich mehr Wohnungen errichtet. Während der spanische Wohnungsbau im Zuge der Finanzkrise- und Wirtschaftskrise dramatisch eingebrochen war, durchläuft der französische Markt derzeit eine vorübergehende Schwächeperiode, die unter anderem mit einer verstärkten und investorenfreundlicheren öffentlichen Förderung überwunden werden soll. Ebenfalls bemerkenswert ist die extrem gedämpfte Neubautätigkeit in Italien. Dort wurden 2016 mit gut 80 000 Einheiten nur halb so viele Wohnungen fertiggestellt wie im ähnlich bevölkerungsreichen Großbritannien, das für seine traditionell sehr schwachen Neubautätigkeiten bekannt ist.

**Tab. 1**  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa nach Ländern 2015 bis 2019**

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in %
	2015	2016	2017	2018	2019	2019/2015
Belgien	49,9	45,0	49,0	47,6	48,8	- 2,2
Dänemark	14,3	14,5	15,0	16,0	17,5	22,7
Deutschland	216,7	260,0	275,0	285,0	280,0	29,2
Finnland	28,7	32,5	32,0	30,5	29,3	2,1
Frankreich	399,5	343,2	359,8	387,8	399,9	0,1
Großbritannien	165,1	166,0	170,0	181,0	182,0	10,2
Irland	12,7	14,0	16,0	20,0	26,0	105,3
Italien	86,2	81,6	81,0	82,4	84,4	- 2,1
Niederlande	48,4	63,0	69,0	73,0	79,0	63,2
Norwegen	28,1	32,0	33,3	33,1	32,6	15,9
Österreich	45,2	47,3	50,4	53,3	54,7	21,0
Portugal	6,7	6,6	7,9	9,8	12,8	91,2
Schweden	41,5	52,0	64,3	67,2	66,4	59,8
Schweiz	52,8	53,1	53,4	53,9	54,3	2,8
Spanien	45,2	42,0	60,0	75,0	80,0	77,2
<b>Westeuropa (EC-15)</b>	<b>1 241,0</b>	<b>1 252,6</b>	<b>1 336,1</b>	<b>1 415,6</b>	<b>1 447,7</b>	<b>16,7</b>
Polen	147,8	166,0	175,0	173,0	190,0	28,6
Slowakei	15,5	15,1	16,5	16,7	15,9	2,6
Tschechien	25,1	26,0	27,1	27,5	28,7	14,3
Ungarn	7,6	10,0	15,0	20,0	21,0	176,3
<b>Osteuropa (EC-4)</b>	<b>196,0</b>	<b>217,1</b>	<b>233,6</b>	<b>237,2</b>	<b>255,6</b>	<b>30,4</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>1 437,0</b>	<b>1 469,7</b>	<b>1 569,7</b>	<b>1 652,8</b>	<b>1 703,3</b>	<b>18,5</b>

<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude).

Quelle: EUROCONSTRUCT.

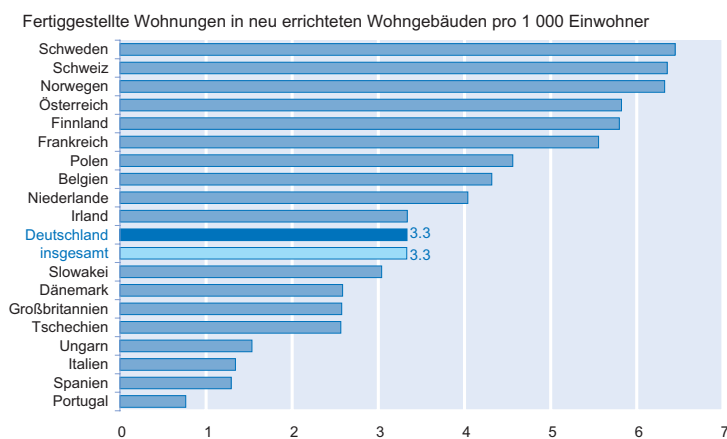
**2017 werden in den 19 Partnerländern voraussichtlich 3,3 Neubauwohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt**

Im Jahr 2017 dürften die Wohnungsfertigstellungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet auf rund 1,57 Mio. Wohnungen klettern. Damit wird auch die Fertigstellungsquote von 3,1 auf 3,3 Wohnungen pro 1 000 Einwohner steigen (vgl. Abb. 6). Auch in Deutschland dürfte dieser Wert erreicht werden. So profitiert der hiesige Mehrfamilienhausbau vor

allem davon, dass die Städte und Gemeinden im Zuge der zwischenzeitlich beträchtlich angeschwollenen (Flüchtlings-) Zuwanderung etliche Projekte initiiert haben. Hinzu kommt ein Impuls im Ein- und Zweifamilienhausbau. In diesem Teilmarkt führte nämlich die abermalige Verschärfung der Energievorschriften für Wohnungsneubauten zum 1. Januar 2016 zu einem ausgeprägten Vorzieheffekt, so dass diese Stimulierung lediglich kurzfristiger Natur ist. Mit dem Ziel, diesen kostentreibenden, neuen Vorgaben zu entgehen, entschieden sich nämlich viele Bauherren zu einer früheren Realisierung ihrer Eigenheimpläne. Auch im laufenden Jahr sind die Folgen dieser neuen Bauvorschriften noch deutlich zu spüren.

**Abb. 6**

**Wohnungsfertigstellungen in Europa 2017**



Quelle: EUROCONSTRUCT.

Während für die Länder Ungarn, Italien und Spanien 2017 deutlich weniger als zwei Wohnungsfertigstellungen pro 1 000 Einwohner erwartet werden, dürfte der portugiesische Wohnungsmarkt im laufenden Jahr sogar nur eine Quote von 0,8 aufweisen. Phasen mit derartig niedriger Neubautätigkeit sollten nach Möglichkeit aber nicht zu lange anhalten, damit der Wohnungsbestand nicht zu schnell »altert«. In Portugal bewegt sich die Fertigstellungsquote allerdings bereits seit 2014 unterhalb der Marke von einer Wohnung pro 1 000 Einwohner. Und der Prognose zufolge dürfte diese Quote erst 2019 wieder über 1 liegen.



### Kräftiger Anstieg der Wohnungsfertigstellungen in Schweden

Besonders hohe Fertigstellungsquoten werden 2017 voraussichtlich die Länder Schweden, Schweiz und Norwegen aufweisen. Den Prognosen zufolge dürften in diesem Jahr jeweils mehr als sechs Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt werden. Interessant ist dabei vor allem die neuere Entwicklung in Schweden. Hier wurden im vergangenen Vierteljahrhundert nur in der Hälfte der Jahre Fertigstellungsquoten von drei oder mehr Wohnungen pro 1 000 Einwohner erreicht. 2013 lag die Quote noch bei lediglich 2,8 Wohnungen pro 1 000 Einwohner. Bereits damals waren Wohnungsknappheit und hohe Immobilienpreise ein weitverbreitetes Phänomen.

Markterhebungen zufolge weisen in Schweden inzwischen mehr als 80% aller Kommunen einen spürbaren Wohnungsmangel auf; zudem sind fast 95% der Stadtbevölkerung davon betroffen. Die Politik hat nunmehr ihre Zielgröße von jährlich 50 000 neuen Wohnungen bis 2018 auf rund 70 000 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr bis 2025 angehoben. Vergangenes Jahr dürften es immerhin bereits gut 50 000 Neubauwohnungen gewesen sein – nach nur 41 500 Einheiten im Jahr 2015.

Wie es aussieht, hat in Schweden die Kombination aus extrem niedrigen Zinsen, hoher Wohnraumnachfrage – hier spielt die Zuwanderung eine wesentliche Rolle – sowie steigenden Einkommen und Immobilienpreisen zu einer spürbaren Belebung der Bautätigkeit geführt. Hinzu kommt aber noch die Umsetzung wichtiger Reformen. So wurden bei-

spielsweise die Genehmigungsabläufe beschleunigt, regionale Auflagen zurückgestutzt und der Mietwohnungsmarkt schrittweise dereguliert, so dass die Anreize für Investoren deutlich stiegen. Gleichwohl muss festgehalten werden, dass sich die verbesserten Rahmenbedingungen nur allmählich in einer höheren Neubautätigkeit niedergeschlagen haben. Zudem geht das schwedische Partnerinstitut davon aus, dass das Ziel von 70 000 neuen Wohnungen pro Jahr auf absehbare Zeit außer Reichweite bleiben wird. Dafür wären nämlich weitere (politische) Impulse für den Mietwohnungsmarkt notwendig; die hierzu erforderlichen Maßnahmen werden der aktuellen Regierung allerdings nicht zugetraut. Darüber hinaus dürften sich ein schwächeres Beschäftigungswachstum und leicht steigende Zinsen negativ bemerkbar machen. Die bereits hohen Preise schwedischer Wohnimmobilien lassen zudem viele selbstnutzenden Investoren daran zweifeln, ob diese auch in den nächsten Jahren Bestand haben werden. Daher wird bereits ab dem Jahr 2017 mit leichten Rückgängen bei den Wohnungsgenehmigungen gerechnet.

### Überwiegend günstige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Abbildung 7 zeigt eine Übersicht wichtiger Einflussfaktoren für den Wohnungsbau insgesamt. Dies bedeutet, dass hier – neben dem Neubaumarkt – auch die Arbeiten im Gebäudebestand Berücksichtigung finden. Gemäß den Einschätzungen der 19 EUROCONSTRUCT-Mitgliedsinstitute wirken sich in den Jahren 2016 bis 2018 vor allem die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten sowie demographische Entwicklungen, wie z.B. eine umfangreiche Zu- und Binnenwan-

Abb. 7

Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2018 nach Ländern

Land	Wohnungsbau 2016 bis 2018: durchschnittl. prozentuale Veränderung p.a.	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	demogra- phische Effekte	wirtschaftliche Aussichten	Haushalts- einkommen	Arbeits- markt	steuerliche Anreize bzw. öff. Förderung	Wohn- immobilien- preise
Ungarn	19.2	++	—	+	+	+	++	++
Irland	11.7	—	+	+	+	+	+	—
Niederlande	7.4	+	+	+	+	+	0	+
Spanien	7.2	+	0	0	0	0	---	+
Portugal	6.8	+	+	0	0	0	—	+
Tschechien	5.2	+	0	+	+	+	+	+
Schweden	5.2	+	++	+	+	+	0	0
Polen	4.0	+	0	+	+	+	++	0
Frankreich	4.0	+	+	+	+	+	0	—
Slowakei	3.7	+	0	0	0	0	0	+
Norwegen	3.5	0	0	0	0	—	0	+
Finnland	2.9	++	+	+	—	0	0	0
Dänemark	2.6	0	++	+	+	+	0	0
Belgien	2.4	+	+	+	+	+	0	+
Deutschland	1.8	++	++	+	+	+	0	0
Italien	1.7	+	0	+	+	+	++	+
Österreich	1.6	0	+	+	+	—	+	0
Großbritannien	0.9	0	++	0	0	+	++	0
Schweiz	0.4	++	0	+	+	0	0	0

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

demographische Effekte: Entwicklung der Einwohnerzahl, Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Altersstruktur, der geographischen Bevölkerungsverteilung usw.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

derung, positiv auf die Wohnungsbaunachfrage aus. Auf der anderen Seite werden staatliche Förderungsmaßnahmen, beispielsweise durch Steuererleichterungen oder Zuschüsse sowie die Entwicklung bzw. das Niveau der Wohnimmobilienpreise seltener als nachfragestimulierend bewertet.

In der Abbildung werden die 19 Partnerländer nach ihrem voraussichtlichen Wachstum der Baunachfrage bis einschließlich 2018 in absteigender Reihenfolge »sortiert«. Dabei ergeben sich etliche auf den ersten Blick unplausible Platzierungen. Die Entwicklung der Wohnungsbauaktivitäten wird nämlich noch von weiteren Faktoren bestimmt. In Spanien beispielsweise ist dies der immer noch hohe Bestand an nicht verkauften Wohnungen. Des Weiteren ist auch das aktuelle Ausgangsniveau von großer Bedeutung für die Veränderungsrate. So erfuhr der Wohnungsbau in Ländern wie Ungarn, Spanien, Irland oder Portugal in den Jahren nach der Finanzkrise erhebliche Einbußen. Die nunmehr ablaufende Erholung führt konsequenterweise zu eindrucksvollen prozentualen Zuwächsen, die allerdings den zuvor stark gesunkenen Bauvolumenswerten geschuldet sind. Speziell in Ungarn wird der Wohnungsneubau zusätzlich noch durch einen reduzierten Mehrwertsteuersatz sowie durch Bauzuschüsse für Familien stimuliert.

Im Gegensatz dazu läuft die Wohnungsbautätigkeit in Ländern wie Österreich oder der Schweiz bereits seit Jahren hervorragend. Hier ist das Wachstumspotenzial also stark begrenzt, und eine Stagnation auf dem heutigen Niveau würde die heimische Bauwirtschaft zufrieden stimmen. In Deutschland wiederum wird der Wohnungsbau noch immer vom Bestandssektor dominiert. Diese Bestandmaßnahmen

bewegen sich schon seit geraumer Zeit auf einem extrem hohen Niveau. Wegen des großen Gewichts der Bestandsarbeiten macht sich die derzeitige kräftige Ausweitung der Neubauleistungen aber nur bedingt bemerkbar. Zudem wird davon ausgegangen, dass sich die Wachstumsraten des Neubaus bis 2018 deutlich verringern werden.

### Einbruch des Nichtwohnhochbaus in Tschechien

Verglichen mit dem Wohnungsbau fallen die prognostizierten Zuwachsraten für den Nichtwohnhochbau wesentlich moderater aus. Auch hier stechen die Prognosen für die Länder Irland und Ungarn positiv hervor (vgl. Abb. 8). So dürfte etwa der irische Nichtwohnhochbau in den drei Jahren bis 2018 um durchschnittlich fast 11% p.a. zulegen.

Auch im – in der Regel von gewerblichen Bauherren dominierten – Nichtwohnhochbau spielt das Ausgangsniveau bei der Bewertung der Prognosewerte eine wichtige Rolle. So ist das Bauvolumen in diesem Teilsegment in Irland in den vier Jahren 2009 bis 2012 um insgesamt rund 70% eingebrochen. Für Ungarn ergibt sich für denselben Zeitraum immerhin noch ein Rückgang um etwa ein Fünftel. Derartige Marktkorrekturen haben jedoch – vor allem wenn sie einige Jahre anhalten – beträchtliche Folgen für die Angebotsseite. Die Unternehmen schaffen es dann zumeist nicht, mit dem erneuten Anstieg der Nachfrage Schritt zu halten. Deshalb spielt es in Irland derzeit eine eher untergeordnete Rolle, dass Banken bei der Kreditvergabe an Baufirmen erhöhte Vorsicht walten lassen, neue staatliche (Planungs-)Vorgaben die Kosten treiben oder der Nachschub an Baugrundstü-

Abb. 8

**Einflussfaktoren im Nichtwohnhochbau bis 2018 nach Ländern**

Land	Nichtwohnhochbau 2016 bis 2018: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Wirtschaftswachstum	Unternehmensgewinne	allgemeine Finanzierungsbedingungen	erzielbare Gesamttrendite	Gebäudezustand und Leerstand	politische Einflussfaktoren	öff. Finanzierung und Verschuldung
Einschätzung der Wirkung einzelner Einflussfaktoren								
Irland	10.7	+	+	-	+	+	-	-
Ungarn	5.5	+	0	+	+	+	+	+
Belgien	3.7	+	+	+	+	+	0	-
Niederlande	3.2	+	+	+	0	0	0	0
Dänemark	3.2	+	+	0	+	-	+	0
Spanien	3.2	0	0	0	0	0	0	---
Finnland	3.1	+	+	+	+	-	+	---
Frankreich	2.3	+	+	+	+	+	-	-
Schweden	2.1	+	+	0	0	+	0	0
Schweiz	2.1	+	0	++	-	-	0	0
Italien	1.9	0	+	0	+	+	+	0
Slowakei	1.8	+	0	0	+	+	0	0
Österreich	1.8	+	0	0	0	0	0	-
Norwegen	1.6	0	-	0	0	-	0	+
Polen	1.1	+	+	+	-	-	-	-
Portugal	1.0	0	0	+	+	+	0	-
Deutschland	0.6	+	+	++	+	0	-	-
Großbritannien	0.3	0	+	-	0	++	-	0
Tschechien	-6.0	0	0	-	0	0	-	---

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

politische Einflussfaktoren: Steuerpolitik, Subventionen, Wahlgeschenke usw.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

cken derzeit nicht reibungslos funktioniert. Dadurch wird die stark steigende Bautätigkeit nämlich nur teilweise gebremst.

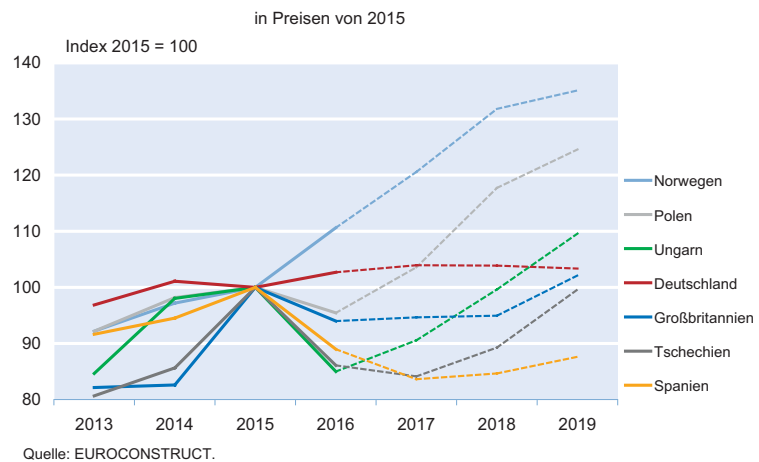
Die günstigen Wirtschaftsaussichten sowie die gestiegenen Unternehmensgewinne haben bereits maßgeblich dazu beigetragen, dass der Nichtwohnhochbau im EUROCONSTRUCT-Gebiet im vergangenen Jahr um knapp 1½% gestiegen ist. Für dieses Jahr wird ein ähnlich hohes Wachstum erwartet, und im kommenden Jahr dürften sogar nahezu 2% erreicht werden. In insgesamt 13 Ländern dürfte das durchschnittliche jährliche Wachstum in diesen drei Jahren bei knapp 2% oder (deutlich) mehr liegen. Ein Ausreißer im negativen Sinne ist hingegen der tschechische Markt. Zwar dürften die gewerblichen Baumaßnahmen bis 2018 sogar leicht zulegen; die erwartete Zurückhaltung der staatlichen Bauherren wird die gesamte Baunachfrage in diesem Teilsegment allerdings stark negativ beeinflussen. Dabei spielt vor allem die angespannte öffentliche Finanzsituation eine Rolle. Gleichzeitig muss aber auch erwähnt werden, dass sich der Nichtwohnhochbau in Tschechien im Verlauf der Finanz- und Wirtschaftskrise weitaus besser entwickelt hat als etwa der Tiefbau – und vor allem der Wohnungsbau. Der größte Teil des Rückgangs im Zeitraum 2016 bis 2018 entfällt zudem bereits auf das vergangene Jahr. Aber auch im laufenden Jahr wird noch eine beachtliche Schrumpfung erfolgen.

In insgesamt zehn von 19 Partnerländern gehen von der Finanzlage bzw. der Verschuldung der öffentlichen Haushalte negative oder sogar stark negative Effekte auf den Nichtwohnhochbau aus. Dies trifft auch auf Deutschland zu. Denn trotz der – bereits erfolgten oder noch geplanten – finanziellen Entlastungen durch den Bund investiert ein wesentlicher Teil der Kommunen noch immer zu wenig in neue bzw. in die Sanierung bestehender Gebäude. Auch die nochmalige Aufstockung der Mittel für finanzschwache Gemeinden dürfte nur teilweise Abhilfe schaffen. Die Prognose für den hiesigen Nichtwohnhochbau in den Jahren 2016 bis 2018 geht von einem nur geringen durchschnittlichen Wachstum von gut ½% aus. Die weiteren Gründe hierfür liegen aber nicht in der Entscheidung für den EU-Austritt Großbritanniens, sondern vielmehr in der Erwartung, dass die Auslandsnachfrage in den nächsten Jahren ebenfalls nur moderat zulegen wird und die politischen Unsicherheiten in vielen Regionen der Welt andauern werden.

### Nur leichter Anstieg der Tiefbaumaßnahmen in Deutschland

Wie bereits erläutert, wird der Tiefbau in Europa in den Jahren bis 2019 wieder deutlich Schwung aufnehmen. So

**Abb. 9**  
**Tiefbauaktivitäten in ausgewählten EUROCONSTRUCT-Ländern**



werden für die Jahre 2018 und 2019 Zuwächse von jeweils um die 3% erwartet. Bis dahin werden unter anderem die osteuropäischen Länder wieder in stärkerem Umfang EU-Fördermittel abrufen. Für diese Länder spielt die finanzielle Unterstützung durch die Europäische Union noch immer eine sehr wichtige Rolle. Zudem wird der inzwischen wieder kräftigere wirtschaftliche Aufholprozess gegenüber den westeuropäischen Ländern dem Tiefbau-sektor in Osteuropa mittelfristig stärkere Impulse verleihen. Besonders in Polen und in Ungarn dürften sich die Tiefbauaktivitäten bis 2019 sehr positiv entwickeln (vgl. Abb. 9).

Für den deutschen Tiefbaumarkt werden hingegen keine großen Sprünge erwartet. Insgesamt ist aber von einer leichten Aufwärtsentwicklung auszugehen. So wird der Bund seine Ausgaben für die Verkehrsinfrastruktur weiter spürbar erhöhen. Dagegen wird sich die tendenzielle Zerteilung der Kommunen in »arm« und »reich« auch zukünftig negativ in der Baunachfrage bemerkbar machen. Vor dem Hintergrund der ab Ende des Jahrzehntes geltenden Schuldenbremse auch für die Bundesländer ist zudem ungewiss, wie intensiv die Länder ihre Gemeinden noch dauerhaft finanziell unterstützen können. Gerade die Kommunen sind ein wichtiger Auftraggeber von Straßenbauvorhaben. Daneben wird sich auch die deutlich abgeschwächte Baunachfrage im Energiesektor negativ auswirken. Der Neubau konventioneller Kraftwerke ist inzwischen quasi zum Erliegen gekommen. Gleichzeitig ist die staatliche Förderung der erneuerbaren Energien kräftig zurückgenommen worden – mit der Folge, dass der jährliche Zubau an entsprechenden Erzeugungskapazitäten erheblich gesunken ist. Auf der anderen Seite kommt der geplante Aus- und Umbau der Stromübertragungs- bzw. verteillernetze auch weiterhin nur schleppend voran. Dies bedeutet, dass auf absehbare Zeit die Investitionen in das Stromnetz den Rückgang der Bautätigkeit im Bereich der Energieerzeugung nicht werden ausgleichen können.



Abb. 10

**Einflussfaktoren im Tiefbausektor bis 2018 nach Ländern**

Land	Tiefbau 2016 bis 2018: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Infrastruktur- bedingungen	Fonds (EU, national, regional)	Wirtschafts- wachstum	ökologische Faktoren und Energiepolitik	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Wahlen	öff. Finanzierung und Verschuldung
Norwegen	9.6	++	+	0	+	0	+	+
Polen	5.6	0	+	+	+	0	-	-
Irland	2.9	+	0	+	+	-	0	-
Belgien	2.6	++	0	+	0	0	++	-
Italien	2.6	++	+	+	+	+	0	0
Niederlande	2.2	+	0	+	+	+	0	-
Schweiz	2.2	0	++	+	+	++	0	0
Schweden	2.2	++	+	+	+	++	0	+
Dänemark	1.8	+	0	0	0	0	0	0
Frankreich	1.8	+	++	+	0	0	+	-
Deutschland	1.3	+	++	+	-	++	0	-
Österreich	1.0	0	-	+	0	+	0	0
Slowakei	0.6	+	++	0	-	0	0	0
Finnland	0.6	++	0	0	+	0	+	---
Ungarn	-0.1	0	+	+	+	+	++	+
Großbritannien	-1.7	++	+	0	0	-	0	0
Portugal	-2.9	-	+	0	0	-	0	---
Tschechien	-3.7	+	0	0	0	---	0	-
Spanien	-5.4	0	-	0	-	0	-	---

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

**Investitionen in die Schweizer Verkehrsinfrastruktur nehmen weiter zu**

Während in Norwegen die Regierung gezielt in die Infrastruktur investiert, um die negativen Folgen der stark gesunkenen Energiepreise abzumildern, bleiben die Aussichten für den spanischen Tiefbaumarkt weiterhin schlecht (vgl. Abb. 10). Aufgrund der politischen Hängepartie im Zuge der Bildung einer neuen Regierung und der immer noch desolaten Staatsfinanzen wurden die öffentlichen Infrastrukturausgaben in Spanien 2016 weiter reduziert. Dies betraf insbesondere den Verkehrsbereich, der im vergangenen Jahr eine Verringerung der Baumaßnahmen um fast ein Fünftel aufwies. Der Tiefbausektor insgesamt schrumpfte dagegen »nur« um gut ein Zehntel. 2017 dürften die Ausgaben für Verkehrsvorhaben nochmals um rund 12% zurückgehen, der gesamte Tiefbaumarkt aber nur halb so hohe Einbußen aufweisen. Für 2018 wird dann ein Seitwärtsbewegung bzw. sogar ein leichtes Wachstum erwartet. In dieser Prognose liegt allerdings erhebliche Unsicherheit. So ist heute schwer einzuschätzen, wie sich die neue Regierung zum Thema (Bau-)Investitionen positionieren wird. Eine rasche Ausweitung wäre aber sicherlich sinnvoll. Der Umfang der spanischen Tiefbauleistungen ist in den neun Jahren 2008 bis 2016 nämlich um insgesamt fast 80% geschrumpft. Inzwischen werden in den Niederlanden wertmäßig mehr Tiefbaumaßnahmen durchgeführt als in Spanien.

Dessen ungeachtet befindet sich der Tiefbau in etlichen anderen Ländern wieder im Aufwind. Hierfür kann vor allem der aktuelle (Ausbau-)Zustand der Infrastruktur als treibende Kraft angeführt werden. In nahezu einem Drittel der Partnerländer gehen von dieser Einflussgröße stark positive Effekte

auf die Tiefbaunachfrage bis 2018 aus. Dabei spielen natürlich auch staatliche Investitionsprogramme bzw. die Ko-Finanzierung der EU eine wesentliche Rolle. In der Schweiz beispielsweise werden nahezu kontinuierlich umfangreiche öffentliche Mittel für die Modernisierung bzw. den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur bewilligt. Mittelfristig sollen die Ausgaben für Verkehrsvorhaben in der Schweiz sogar noch einmal deutlich erhöht werden. Das Land will sich also ganz offensichtlich nicht auf den Erfolgen der Vergangenheit ausruhen. Dazu zählt mit Sicherheit der Bau des 57 km langen Gotthard-Basistunnels, der nach 17-jähriger Bauzeit Mitte vergangenen Jahres feierlich eingeweiht wurde. Der Tunnel kostete zwar rund 11 Mrd. Euro. Dafür war er aber auch ein Jahr früher als geplant fertig. In Deutschland hat man sich – vor dem Hintergrund der in Stuttgart, Hamburg und Berlin gemachten Erfahrungen – dagegen bereits an merkliche Verzögerungen bei staatlich initiierten Großvorhaben gewöhnt.

**Literatur**

EUROCONSTRUCT (2016a), *82nd EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2019, 24–25 November 2016, Barcelona. November 2016.* hrsg. ITeC, Barcelona.  
EUROCONSTRUCT (2016b), *82nd EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2019, 24–25 November 2016, Barcelona. November 2016.* hrsg. ITeC, Barcelona.