

Ludwig Dorffmeister

## Europäische Baunachfrage legt 2017 nochmals kräftiger zu

### Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2017

Nach sechs Jahren, in denen das europäische Bauvolumen um insgesamt mehr als ein Viertel schrumpfte, wurde 2014 die Trendwende geschafft. In diesem Jahr wuchsen die Bauleistungen in den 19 Ländern des EUROCONSTRUCT-Netzwerks<sup>1</sup> wieder um 1%. In den darauffolgenden Jahren erhöhte sich das Wachstumstempo kontinuierlich, nämlich auf 1,8% 2015 und 2,5% 2016. Für das laufende Jahr gehen die Bauexperten des Forschungsnetzwerks nun sogar von einer Ausweitung der Bauaktivitäten um fast 3% aus. Damit würde das Bauvolumen im vierten Jahr nacheinander zulegen und das Wachstum zum dritten Mal in Folge höher ausfallen.

Global betrachtet, schreitet die Erholung der europäischen Bauwirtschaft damit kräftig voran. Bei einer differenzierten Betrachtung stellt sich allerdings heraus, dass sich beispielsweise in Spanien die Erholung erst im Anfangsstadium befindet. Hier hatte die Finanz- und Wirtschaftskrise zu einem dramatischen Einbruch bei der Baunachfrage geführt. Ähnlich schleppend verläuft die Erholung – trotz teils beeindruckender Wachstumsraten – in Irland sowie in einigen Ländern Süd- und Osteuropas. Dagegen gibt es eine Reihe von Ländern, deren Bauvolumen das »Vorkrisenniveau« inzwischen deutlich übertrifft. Dazu gehören etwa Polen, die Schweiz, aber auch Deutschland. Diese haben in den vergangenen Jahren von ihrer wirtschaftlichen Stabilität und teilweise auch von ihrer hohen Anziehungskraft auf Arbeitssuchende und Investoren profitiert.

Auch wenn die Belegung in der Bauwirtschaft in einigen Ländern nur langsam vorankommt, so sprechen die robuste Erholung der europäischen Wirtschaft, die niedrigen Zinsen sowie die Gesundung der öffentlichen Haushalte für eine weitere Aufwärtsentwicklung. 2018 dürften die Bauleistungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet um rund 2½% und 2019 um etwa 2% zunehmen. In den sechs Jahren 2014 bis 2019 wird das Bauvolumen damit voraussichtlich um gut 13% zulegen.

Nach den Prognosen der Institute des EUROCONSTRUCT-Netzwerks werden 2017 in den 19 Mitgliedsländern insgesamt rund 1,49 Bill. Euro (in Preisen von 2016) für Baumaßnahmen – einschließlich damit

zusammenhängender Nebenkosten – ausgegeben. Dies entspricht einem Anstieg von knapp 3% gegenüber 2016. Auch in den kommenden beiden Jahren dürfte das Wachstum kräftig ausfallen, so dass sich das europäische Bauvolumen um weitere rund 67 Mrd. Euro auf 1,56 Bill. Euro (in Preisen von 2016) im Jahr 2019 erhöhen wird.

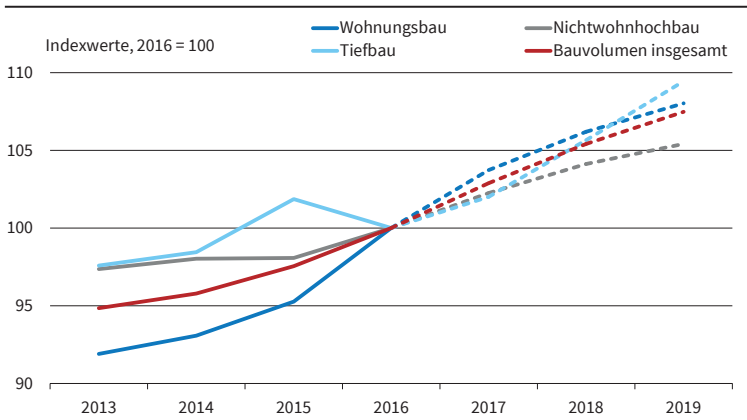
<sup>1</sup> Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk EUROCONSTRUCT® wurde 1975 gegründet. In diesem Verbund kooperieren Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie vier osteuropäischen Ländern. Den Kern der EUROCONSTRUCT-Aktivitäten bilden 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 83. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 9. Juni 2017 in Amsterdam stattfand. Die 84. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 24. November 2017 in München geplant. Das Programm sowie die Anmeldeunterlagen finden Interessenten auf der Homepage des ifo Instituts sowie auf [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org).

#### DER TIEFBAU ENTWICKELT SICH BIS 2019 BESSER ALS DER HOCHBAU, ...

In den drei Jahren 2017 bis 2019 dürften die Bauleistungen in Europa um insgesamt 7½% zunehmen. Dabei wird sich der Tiefbau voraussichtlich am besten entwickeln – nämlich um rund 9½% ansteigen (vgl. Abb. 1). Gerade gegen Ende des Prognosezeitraums wird dieser Baubereich Fahrt aufnehmen, was auf eine lebhaftere

Abb. 1

**Bauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen**  
Bauvolumen in Preisen von 2016



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Bautätigkeit in den Bereichen Straße, Schiene und Energie zurückzuführen ist. Der Wohnungsbau dürfte mit 8% ebenfalls überdurchschnittlich stark zulegen. Für den Nichtwohnhochbau, der von der Privatwirtschaft dominiert wird, wird jedoch lediglich ein Zuwachs von knapp 5½% erwartet. Die Rahmenbedingungen für dieses Teilsegment sind derzeit zwar ebenfalls günstig, aber eben weniger günstig als im Wohnungsbau oder im Tiefbau (vgl. nachfolgende Übersichten zu den Einflussfaktoren).

Die rückläufige Entwicklung der Tiefbaumaßnahmen im vergangenen Jahr lag ganz wesentlich am Übergang der EU-Förderung in die neue Förderperiode 2014–2020. So bemühten sich in den Jahren 2014 und 2015 gerade die osteuropäischen Länder darum, die noch zur Verfügung stehenden Fördermittel aus der Periode 2007–2013 abzurufen. Mit der Konzentration auf die Realisierung bereits weit fortgeschrittener In-

frastrukturprojekte vernachlässigten sie allerdings die Vorbereitung neuer Tiefbauvorhaben, deren Umsetzung in der neuen Förderperiode 2014–2020 vonstatten gehen wird. Die Auswirkungen waren in Osteuropa in immensum Umfang zu spüren. Das osteuropäische Tiefbauvolumen sank 2016 vor allem deshalb um rund 17%; für 2017 ist aber eine kräftige Gegenbewegung abzusehen. Darüber hinaus wurden 2016 die Tiefbauaktivitäten in Portugal und Spanien, aber auch in Großbritannien und der Schweiz vorübergehend – teils spürbar – zurückgefahren.

**... WOBEI GERADE UNGARN UND POLEN POSITIV HERAUSSTECHEN**

Nach dem erheblichen Rücksetzer 2016 dürfte die Tiefbaunachfrage gerade in Ungarn und Polen wieder erheblich zulegen. So sind in den beiden Jahren 2017 und 2018 durchschnittliche jährliche Anstiege von 21% (Ungarn) bzw. 12% (Polen) zu erwarten (vgl. Abb. 2). Die jeweiligen Länderexperten stufen die Wirkung fast aller sieben Standardeinflussgrößen als positiv oder sogar stark positiv ein. Speziell in Ungarn wirkt sich die Realisierung einiger Großprojekte (z.B. Ausbau des Kernkraftwerks Paks II und Neubau eines Fußballstadiums in Budapest) sowie die 2018 anstehenden Parlaments- und die 2019 stattfindenden Regionalwahlen positiv auf die zukünftigen Tiefbauinvestitionen aus.

Im Zeitraum 2017 bis 2018 dürfte das Tiefbauvolumen in insgesamt vier Ländern moderat schrumpfen,

Abb. 2

**Einflussfaktoren im Tiefbausektor bis 2018 nach Ländern**

Land	Tiefbau 2017 bis 2018: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Einschätzung der Wirkung einzelner Einflussfaktoren						
		Infrastrukturbedingungen	Fonds (EU, national, regional)	Wirtschaftswachstum	ökologische Faktoren und Energiepolitik	Wahlen	allgemeine Finanzierungsbedingungen	öff. Finanzierung und Verschuldung
Ungarn	21,1	0	++	+	++	++	++	+
Polen	12,3	+	++	+	+	+	+	0
Norwegen	8,0	++	+	+	+	+	0	+
Belgien	5,9	++	0	+	+	++	0	-
Schweden	4,7	++	+	0	+	0	++	+
Schweiz	4,3	0	++	+	+	0	++	0
Slowakei	4,2	+	++	0	-	0	-	0
Italien	2,8	++	+	+	+	0	+	0
Frankreich	2,5	+	++	+	+	+	0	-
Niederlande	2,4	+	0	+	+	0	+	0
Tschechien	2,1	+	0	0	0	0	---	-
Großbritannien	1,9	++	+	+	0	0	-	0
Deutschland	1,2	+	++	+	-	0	++	0
Portugal	1,2	-	+	+	0	+	-	---
Österreich	0,9	0	-	+	0	+	+	0
Dänemark	-0,7	+	0	0	0	0	0	0
Finnland	-1,1	++	0	+	+	0	-	---
Spanien	-1,1	0	-	0	-	0	0	---
Irland	-1,6	+	0	+	+	-	-	-

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

nämlich in Dänemark, Finnland, Spanien und Irland. Einer der Hauptgründe hierfür ist die noch immer schwierige Finanzlage in diesen Staaten. Hinzu kommt eine klare Priorisierung der Wohnungsbauaktivitäten, wie dies etwa in Irland zu beobachten ist. Hier und in Finnland stellen zudem die noch ungünstigen Finanzierungsbedingungen ein signifikantes Hindernis dar.

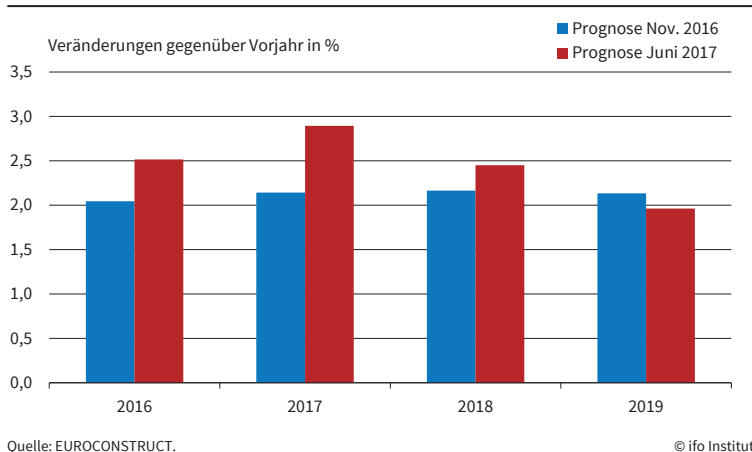
Eine angespannte öffentliche Finanzlage und nachfragehemmende Finanzierungsbedingungen werden bis einschließlich 2018 noch in weiteren Partnerländern die Tiefbaunachfrage merklich dämpfen. Dagegen stimulieren die aktuellen Infrastrukturbedingungen, öffentliche Förderfonds bzw. staatliche Investitionsprogramme sowie das günstige Wirtschaftswachstum in nahezu allen analysierten Ländern die Tiefbaunachfrage.

**2017 DÜRFTE DIE BAUNACHFRAGE STÄRKER WACHSEN ALS ERWARTET**

Der Tiefbau wird in den drei Jahren bis 2019 insgesamt zwar den höchsten Zuwachs aufweisen, 2017 kommt das Wachstum aber vor allem vom Wohnungsbau. Bei der Sommerkonferenz 2017 wurde die Prognose für das laufende Jahr im Vergleich zur Konferenz vom November 2016 um einen ganzen Prozentpunkt auf gut 3½% angehoben. Im Nichtwohnhochbau fand ebenfalls eine merkliche Aufwärtskorrektur – nämlich um 0,8 Prozentpunkte – auf nunmehr knapp 2½% statt. Die ebenfalls aufwärtsgerichtete Prognoseänderung im Tiefbaubereich fiel hingegen überschaubar aus; für 2017 wird nunmehr ein Plus von 2% erwartet.

Die Prognoseanpassungen im Hochbau wirken sich sichtlich auf die jährliche Veränderung des Gesamtaggregats aus. So dürfte das gesamte Bauvolumen im EUROCONSTRUCT-Gebiet im laufenden Jahr um knapp 3% anstatt um gut 2% ansteigen, wie es noch vor einem halben Jahr prognostiziert worden war (vgl. Abb. 3). Darüber hinaus wurden die Veränderungsraten für 2016 sowie für 2018 nach oben gesetzt. Im vergangenen Jahr ist vor allem der Wohnungsbau besser gelaufen als erwartet. Für 2018 wurden hingegen vor allem die Prognosen für den Tiefbau nach oben korrigiert. Im Gegensatz dazu wird die Baunachfrage für Jahr 2019 inzwi-

Abb. 3  
Prognoseänderungen für die Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet  
Bauvolumen insgesamt in Preisen von 2016

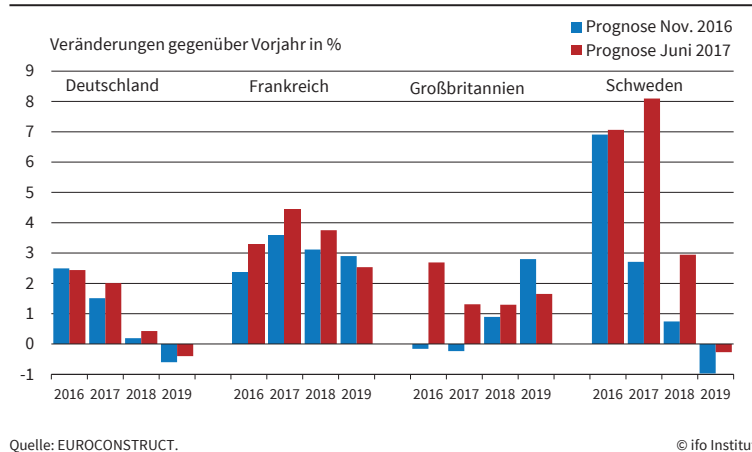


schen etwas zurückhaltender – aber immer noch klar positiv – eingeschätzt.

Was die Aufwärtskorrekturen für das laufende Jahr angeht, so ist vor allem auf die Prognoserevisionen in Deutschland, Frankreich, Großbritannien und Schweden hinzuweisen. Für den deutschen Bausektor geht die Aufwärtskorrektur in Höhe von einem halben Prozentpunkt auf Revisionen im Nichtwohnbau zurück. Um fast einen Prozentpunkt wurde die Prognose für Frankreich angehoben (vgl. Abb. 4); hier wird insbesondere der Wohnungsbau dieses Jahr deutlich lebhafter gesehen. Hinsichtlich der Baunachfrage in Großbritannien wurde aus einem kleinen Minus für 2017 sogar ein Anstieg um 1%. Während für den Tiefbau dort inzwischen nur noch eine Stagnation vorhergesagt wird, dürfte der Zuwachs im Hochbausektor um rund 2 Prozentpunkte höher liegen als noch vor einem halben Jahr angenommen.

Besonders extrem fallen die Revisionen für die Baunachfrage in Schweden aus, allerdings ist das Marktvolumen dort erheblich kleiner als in den genannten drei großen Flächenländern. In kleineren Märkten fallen nämlich z.B. Verzögerungen bei der Umsetzung

Abb. 4  
Prognoseänderungen für die Baunachfrage in ausgewählten Ländern  
Bauvolumen insgesamt in Preisen von 2016



von Großprojekten deutlicher ins Gewicht. Ursprünglich war in Schweden für dieses Jahr ein Anstieg des Bauvolumens von gut 2½% erwartet worden. Mittlerweile steht der Prognosewert für 2017 aber bei gut 8%. In allen drei Teilsektoren kam es zu deutlichen Anpassungen noch oben, am stärksten im Wohnungsbau.

Neben diesen Veränderungen bei den Prognosen für das Jahr 2017 sei auf die in allen vier Ländern erfolgte Aufwärtskorrektur für 2018 hingewiesen. Diese fiel in Schweden am deutlichsten aus – statt dem ursprünglichen Anstieg um gut ½% wird dort nun ein Zuwachs von fast 3% erwartet. Vor allem die Entwicklung im Wohnungsbau wird positiver eingeschätzt. Für das Jahr 2019 sticht dagegen die zurückhaltendere Prognose für Großbritannien heraus, wo der Nichtwohnhochbau nunmehr wesentlich schwächer laufen dürfte.

### IN KNAPP EINEM DRITTEL DER MITGLIEDSLÄNDER LAG DIE BAUNACHFRAGE 2016 DEUTLICH ÜBER DEM VORKRISENNIVEAU, ...

Im vergangenen Jahr betragen die gesamten Bauleistungen in den 19 Mitgliedsländern 1,45 Bill. Euro (in Preisen von 2016). Dieser Wert lag um fast ein Viertel unter dem Marktvolumen des Jahres 2007. Damals, als die Finanzkrise in den USA ihren Anfang nahm, erreichte die europäische Baunachfrage ihr bisheriges Maximum.

Tatsächlich wurde die Bauwirtschaft in den einzelnen Ländern extrem unterschiedlich von den Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise getroffen. Während in einigen Ländern, nach dem Platzen der Immobilien-

preisblase, der Bausektor enorme, dauerhafte Einbußen hinnehmen musste, verlief die Entwicklung in anderen europäischen Ländern 2009 sowie in den darauffolgenden Jahren weitaus weniger bedrohlich. Das Extrembeispiel ist die Schweiz. Dort waren die Bauaktivitäten in den sechs Jahren 2008 bis 2013 nicht ein einziges Mal rückläufig.

2016 lag das schweizerische Bauvolumen um rund 22½% über dem »Vorkrisenniveau« des Jahres 2008, wobei in diesem Land eigentlich nicht von »Krise« gesprochen werden dürfte. Vielmehr profitierte die Schweiz in den vergangenen Jahren insbesondere von der stark gestiegenen Zuwanderung, die unter anderem den Wohnungsbau sichtlich beflügelte. Bis zum Ende des Prognosehorizonts 2019 dürfte der Zuwachs gegenüber 2007 sogar 30% betragen (vgl. Abb. 5). Nur in Polen verlief die Entwicklung noch positiver.

### ... IN DREI LÄNDERN BLEIBT DER RÜCKSTAND ALLERDINGS ERHEBLICH

Während das Bauvolumen in den Ländern Großbritannien, Finnland, Österreich, Niederlande und Dänemark 2019 wieder in etwa auf dem Niveau des Jahres 2007 liegen dürfte, ist eine solche Entwicklung für die Länder Portugal und vor allem für Irland und Spanien kaum denkbar, geschweige denn erstrebenswert. Gerade die beiden zuletzt genannten Länder haben sich nämlich bis zum Ausbruch der Krise durch eine laxe Kreditvergabe und ausgeprägte Spekulation hervorgetan, was schließlich zu einer völligen Überhitzung des Bausektors führte. In Spanien verfehlte das Bauvolumen 2016 das Vorkrisenniveau noch um 79%. 2019 dürfte der Rückstand immer noch rund 76½% betragen. In Portugal und Irland werden die Fortschritte dagegen wesentlich größer ausfallen.

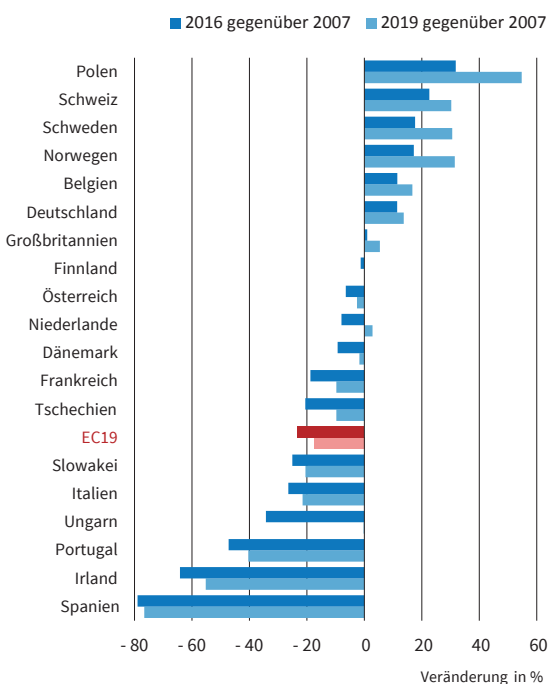
Besonders beeindruckend ist die aktuelle Belegung des ungarischen Bausektors. Die überaus günstige wirtschaftliche Entwicklung, diverse staatliche Anreize bzw. direkte öffentliche Nachfrageimpulse sowie die konsequente Nutzung der europäischen Fördertöpfe führen dazu, dass die – bereits 2013 begonnene – Erholung in den Jahren 2017 bis 2019 einen beträchtlichen zusätzlichen Schub erhalten wird. Dadurch dürfte die Investitionslücke gegenüber dem Jahr 2007, die 2016 noch gut ein Drittel ausmachte, bis 2019 nahezu vollständig geschlossen werden.

### LÄNDERÜBERGREIFENDES WACHSTUM DER WOHNUNGSBAUAKTIVITÄTEN

Im Wohnungsbau ist für den Zweijahreszeitraum bis 2018 für alle 19 Mitgliedsländer von einer positiven Entwicklung auszugehen (vgl. Abb. 6). Allerdings ist die Bandbreite des Wachstumstempos immens. Während für die Schweiz lediglich mit einem geringfügigen durchschnittlichen Zuwachs von knapp ½% p.a. auszugehen ist, liegt die Prognose für Ungarn bei rund 21% pro Jahr – trotz ungünstiger demographischer Vorzei-

Abb. 5

Veränderung der Baunachfrage seit 2007  
Bauvolumen insgesamt in Preisen von 2016



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 6

**Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2018 nach Ländern**

Land	Wohnungsbau 2017 bis 2018: durchschnittl. prozentuale Veränderung p.a.	wirtschaftliche Aussichten	allgemeine Finanzierungsbedingungen	Arbeitsmarkt	demographische Effekte	Haushaltseinkommen	steuerliche Anreize bzw. öff. Förderung	Wohnimmobilienpreise
Ungarn	20,9	+	++	+	-	++	++	++
Irland	12,6	+	+	+	+	+	+	-
Portugal	6,7	+	+	+	+	0	-	+
Schweden	6,6	+	+	+	++	+	0	0
Tschechien	6,0	+	+	+	0	+	0	-
Spanien	6,0	+	+	0	0	0	0	+
Frankreich	5,3	+	0	+	+	+	0	-
Niederlande	4,9	+	0	+	+	+	0	+
Dänemark	4,0	+	0	+	+	+	0	0
Polen	3,7	+	+	+	0	+	+	-
Norwegen	2,9	+	-	+	-	+	0	0
Italien	2,3	+	+	+	0	+	++	+
Österreich	1,5	+	0	-	+	+	+	0
Deutschland	1,5	+	++	+	++	+	0	0
Slowakei	1,5	0	+	0	0	0	0	+
Großbritannien	1,5	+	0	0	++	-	+	-
Finnland	1,4	+	++	+	+	-	0	0
Belgien	1,2	+	0	++	+	+	0	+
Schweiz	0,4	+	++	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.

© ifo Institut

chen. Allerdings befinden sich die beiden Länder in einer höchst unterschiedlichen Ausgangssituation. In der Schweiz hat die Neubautätigkeit bereits ein derart hohes Niveau erreicht, dass eine zusätzliche, deutliche Ausweitung der Wohnungsbauaktivitäten kaum noch durchführbar erscheint. In Ungarn stehen die Zeichen hingegen auf Erholung, nachdem sich das dortige Wohnungsbauvolumen in den Jahren 2009 bis 2015 nahezu halbiert hatte.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungsbaunachfrage im Zeitraum 2017 bis 2018 werden überwiegend positiv eingestuft. Vom wirtschaftlichen Umfeld dürften in nahezu allen EUROCONSTRUCT-Ländern positive Impulse auf die Wohnungsbautätigkeit ausgehen. Ferner sorgen die günstigen Finanzierungsbedingungen, die positive Arbeitsmarktentwicklung, demographische Aspekte sowie steigende Einkommen der privaten Haushalte für eine lebhaftere Bautätigkeit. In fünf Ländern führt allerdings das inzwischen erreichte Preisniveau von Wohnimmobilien bzw. das starke Wachstum derselben zu einer Dämpfung der Baunachfrage. In Großbritannien wirkt dieser Effekt sogar stark negativ – trotz der diversen staatlichen Initiativen zum erleichterten Immobilienwerb für Privathaushalte. Auch deren insgesamt ungünstige Einkommensentwicklung dürfte sich bis 2018 negativ auf die britische Wohnungsbautätigkeit auswirken.

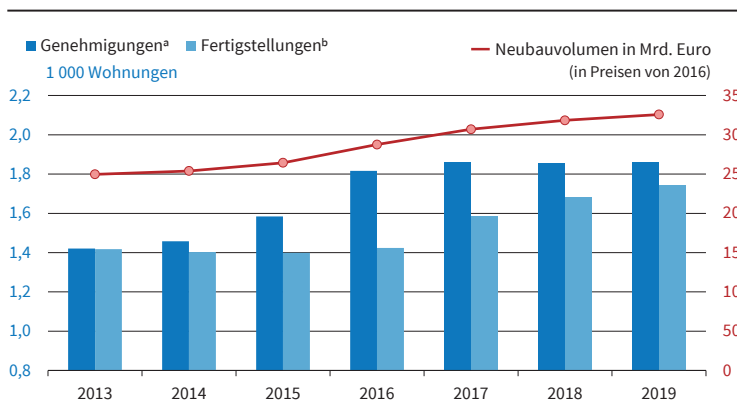
**WOHNUNGSNEUBAU LEGT WEITER KRÄFTIG ZU**

Im Wohnungsbau geht die aktuelle Dynamik maßgeblich auf das Neubausegment zurück. Auf das überaus kräftige Wachstum dieses Teilsegment von fast 9% im vergangenen Jahr dürfte in den drei Jahren bis 2019 ein weiterer Anstieg von insgesamt knapp 13½% folgen. Zum Ende des Prognosezeitraums wird das Neubauvolumen dann voraussichtlich bei rund 326 Mrd. Euro (in Preisen von 2016) liegen (vgl. Abb. 7). Dies entspricht einer Zunahme von 76 Mrd. Euro (in Preisen von 2016) gegenüber dem Jahr 2013.

In den Jahren 2015 und 2016 hat die Zahl der Wohnungsgenehmigungen in neuerrichteten Wohngebäuden spürbar zugenommen. Für 2017 werden Baubewilligungen in der Größenordnung von rund 1,85 Mio.

Abb. 7

**Wohnungsneubau im EUROCONSTRUCT-Gebiet**



<sup>a</sup> Für Großbritannien wurden Daten zu Baubeginn verwendet.

<sup>b</sup> Inkl. revidierter Prognosen für Deutschland.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Wohnungen prognostiziert. Davon dürften fast 1,1 Mio. Einheiten auf Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden entfallen. Zwar liegt die Zahl der Wohnungsgenehmigungen dieses Jahr voraussichtlich um rund 440 000 Einheiten über dem Wert des Jahres 2013. In den Jahren 2018 und 2019 wird jedoch kein weiteres Wachstum erwartet.

Der Anstieg der Genehmigungen wird sich wohl erst im laufenden Jahr positiv bei den Fertigstellungen bemerkbar machen. So lagen die Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden in den vergangenen Jahren relativ stabil bei rund 1,4 Mio. Wohneinheiten. Bis 2019 dürfte dieser Wert jedoch merklich auf etwa 1,75 Mio. Wohnungen steigen. Ein Großteil des Zuwachses entfällt dabei wiederum auf die Belegung des Teilbereichs der Mehrfamilienhäuser.

### 1,75 MIO. WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IM JAHR 2019

Der prognostizierte Anstieg der Wohnungsfertigstellungen für die Jahre 2017 bis 2019 liegt bei rund 320 000 Einheiten. Für mehr als die Hälfte dieses Zuwachses sind allein die drei Länder Frankreich, Deutschland und Spanien verantwortlich. So wird in Frankreich eine Zunahme der Fertigstellungszahl gegenüber 2016 um 85 000 Wohnungen auf insgesamt 420 000 Einheiten im Jahr 2019 erwartet (vgl. Tab. 1). Für Deutschland wird im gleichen Zeitraum mit einem Anstieg der Fertigstellungen um rund 50 000 auf 285 000 Wohnungen und für Spanien sogar mit einer Verdoppelung auf 80 000 Einheiten gerechnet. In Spanien, einem Land mit etwa 46½ Mio. Einwohnern,

dürfte die Marke von 100 000 Wohnungsfertigstellungen pro Jahr mittelfristig also deutlich verfehlt werden. In Schweden, für das der prognostizierte Zuwachs in diesem Dreijahreszeitraum bei mehr als 20 000 Einheiten liegt, dürften 2019 mit etwa 74 000 Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden somit fast genauso viele Einheiten entstehen wie in Spanien. Hier leben allerdings nicht einmal 10 Mio. Menschen.

In Deutschland dürfte die Zahl der Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden zwischen 2016 und 2019 von rund 235 000 auf 285 000 Wohnungen klettern. Zusammen mit den sonstigen Fertigstellungen – Wohnungen in bestehenden Gebäuden sowie in neu errichteten Nichtwohngebäuden von insgesamt etwa 40 000 Einheiten – ist 2019 mit ca. 325 000 fertiggestellten Wohnungen zu rechnen. Dieses Niveau liegt jedoch klar unter den diversen Bedarfsschätzungen, die von einem notwendigen Zubau zwischen 350 000 und 400 000 Einheiten p.a. über einen Zeitraum von zehn Jahren ausgehen. Um allein dem Bedarf an Sozialwohnungen gerecht zu werden, sollten in den nächsten Jahren davon etwa 80 000 Einheiten p.a. gebaut werden.

Dem Neubau von Ein- und Zweifamiliengebäuden dürfte mittelfristig – unter anderem aufgrund der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft und dem steigenden Angebot an gebrauchten Immobilien – keine große Dynamik innewohnen. Demgegenüber wird die Zahl der neu errichteten Geschosswohnungen bis 2019 spürbar ansteigen. Allerdings dürften sich derzeit deutlich weniger Wohnungen in der Projektpipeline befinden, als die stark gestiegenen Genehmigungszahlen der vergangenen Jahre vermuten lassen. So werden

Tab. 1

#### Wohnungsfertigstellungen<sup>a</sup> in Europa nach Ländern 2015 bis 2019

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2019/2015
	2015	2016	2017	2018	2019	
Belgien	49,9	45,1	46,9	44,5	47,9	- 4,0
Dänemark	14,6	18,1	22,0	24,0	26,5	81,1
Deutschland <sup>b</sup>	216,7	235,7	265,0	275,0	285,0	31,5
Finnland	28,5	30,7	37,0	32,5	31,0	8,8
Frankreich	359,1	335,1	375,0	400,0	420,1	17,0
Großbritannien	165,3	162,0	169,0	178,0	181,0	9,5
Irland	12,7	14,9	16,0	20,0	26,0	105,3
Italien	86,2	81,6	80,6	81,8	83,8	- 2,8
Niederlande	48,4	53,9	64,0	66,0	68,0	40,5
Norwegen	28,3	28,5	36,4	36,6	34,9	23,5
Österreich	46,2	48,3	50,4	52,5	53,5	15,8
Portugal	6,7	6,7	8,0	10,1	13,1	95,7
Schweden	42,3	53,1	64,4	74,4	74,1	75,1
Schweiz	52,8	53,2	53,5	53,9	54,1	2,4
Spanien	45,2	40,1	60,0	75,0	80,0	77,2
<b>Westeuropa (EC-15)</b>	<b>1 202,9</b>	<b>1 207,1</b>	<b>1 348,9</b>	<b>1 424,3</b>	<b>1 478,9</b>	<b>23,0</b>
Polen	147,8	163,4	175,0	185,0	190,0	28,6
Slowakei	15,5	15,7	17,6	16,9	15,8	1,9
Tschechien	25,1	27,4	28,4	29,2	31,2	24,3
Ungarn	7,6	10,0	15,0	25,0	30,0	294,7
<b>Osteuropa (EC-4)</b>	<b>196,0</b>	<b>216,5</b>	<b>236,0</b>	<b>256,1</b>	<b>267,0</b>	<b>36,2</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>1 398,9</b>	<b>1 423,6</b>	<b>1 584,9</b>	<b>1 680,4</b>	<b>1 745,9</b>	<b>24,8</b>

<sup>a</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude). <sup>b</sup> Amtlicher Wert für 2016; revidierte Prognosewerte für die Jahre 2017–2019.

Quelle: EUROCONSTRUCT; ifo Institut.



Abb. 8

**Einflussfaktoren im Nichtwohnhochbau bis 2018 nach Ländern**

Land	Nichtwohnhochbau 2017 bis 2018: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Wirtschafts- wachstum	Unternehmens- gewinne	erzielbare Gesamtrendite	allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Gebäude- zustand und Leerstand	politische Einfluss- faktoren	öff. Finanzierung und Verschuldung
Ungarn	13,6	+	+	+	++	+	++	+
Schweden	4,4	0	+	+	0	+	0	+
Niederlande	4,3	+	+	0	+	0	+	+
Irland	4,0	+	+	+	-	+	-	-
Norwegen	3,7	+	+	0	0	0	0	+
Frankreich	3,3	+	+	+	0	+	0	-
Spanien	3,1	+	+	0	0	0	0	--
Schweiz	2,7	+	0	-	++	-	-	0
Dänemark	2,7	+	+	+	0	0	+	0
Polen	2,6	+	+	+	+	0	+	0
Slowakei	2,6	+	0	0	0	+	0	0
Österreich	1,8	+	0	0	0	0	0	-
Italien	1,7	+	+	+	+	+	+	0
Portugal	1,4	+	0	+	+	+	0	-
Großbritannien	0,9	+	+	0	-	+	-	0
Finnland	0,9	+	+	+	+	-	+	-
Tschechien	0,8	0	+	0	-	0	-	--
Deutschland	0,6	+	+	+	+	0	-	0
Belgien	-0,6	+	+	+	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.

© ifo Institut

viele Vorhaben, die in den vergangenen Jahren im Zuge der Flüchtlingskrise initiiert wurden, inzwischen nicht mehr oder in anderer Form verfolgt. Auch haben die rasant gestiegenen – und weiter steigenden – Grundstückpreise dazu geführt, dass etliche für den Bau von Mehrfamiliengebäuden vorgesehenen Bauflächen mehrfach überplant wurden. In diesem Zusammenhang spielten spekulative Beweggründe eine immer größere Rolle. Beides zusammengenommen bedeutet, dass die Realisierungsquote genehmigter Mehrfamilienhausvorhaben für einige Jahre merklich unter dem langfristigen Durchschnitt liegen dürfte. Bei der mittelfristigen Prognose der Fertigstellungszahlen ist also Zurückhaltung angesagt.

Gleichwohl bleiben die Vorzeichen für den hiesigen Geschosswohnungsbau weiter sehr gut, was unter anderem auf die niedrigen Zinsen, den vielerorts hohen Wohnraumbedarf und den immensen Anlagedruck zurückzuführen ist. Dennoch dürften gleichzeitig bremsende Faktoren wie der Mangel an geeigneten Bauflächen, die stark gestiegenen Bau-(neben-)kosten oder die Engpässe auf Seiten des Ausbaugewerbes zukünftig an Bedeutung gewinnen. Dies hat zur Folge, dass der jährlichen Ausweitung an fertiggestellten Geschosswohnungen in neu errichteten Wohngebäuden Grenzen gesetzt sind. Jährliche Zuwächse von wesentlich mehr als 20 000 Einheiten erscheinen also eher unrealistisch.

**NICHTWOHNHOCHBAU SCHRUMPT LEDIGLICH IN BELGIEN – ABER AUCH DORT NUR GERINGFÜGIG**

Im Nichtwohnhochbau stehen die Zeichen für fast alle 19 Länder auf Wachstum. Lediglich in Belgien dürften die Investitionen in Nichtwohngebäude in den beiden Jahren 2017 und 2018 etwas eingeschränkt werden.

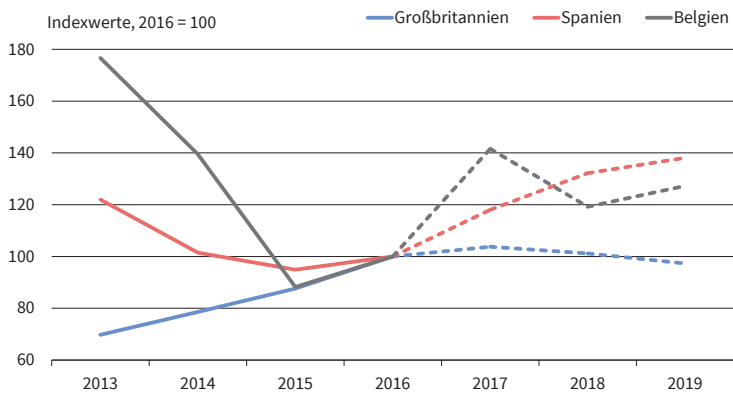
Dies sollte aber nicht dramatisiert werden, da der belgische Nichtwohnhochbau vergangenes Jahr kräftig zugenommen hat und überdies auch langfristig kontinuierlich gewachsen ist. Die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise waren in Belgien weitaus weniger stark zu spüren als etwa beim großen Nachbarn Frankreich.

Die günstigen wirtschaftlichen Aussichten, die gestiegenen Unternehmensgewinne sowie die im Vergleich zu Staatsanleihen hohen Renditen von gewerblichen Immobilien sind die Haupttreiber der positiven Entwicklung des Nichtwohnhochbaus bis 2018 (vgl. Abb. 8). Dagegen verhindert die nach wie vor schwierige öffentliche Finanzsituation in etlichen Ländern eine stärkere Baunachfrage staatlicher Auftraggeber. Auch die diversen politischen Einflussfaktoren dürften zu einer geringeren Investitionsneigung führen; dazu zählen etwa wirtschaftspolitische Risiken, wie der Brexit oder auch eine nachfragehemmende Regulierung einzelner Wirtschaftsbereiche.

**NEUBAU VON BÜROGEBÄUDEN NIMMT AKTUELL SPÜRBAR ZU**

Mit einem prognostizierten Anstieg von insgesamt gut 5½% in den Jahren 2017 bis 2019 fällt das Wachstum im Neubausegment des Nichtwohnhochbaus etwas stärker aus als im Bestandssegment (5%). Aktuell erhält der Neubausektor kräftige Impulse aus dem Teilbereich Bürobau. So nahmen die Investitionen in neue Bürobauten vergangenes Jahr um satte 7% zu. Für das laufende Jahr wird noch einmal ein Zuwachs von 6½% erwartet. Damit würde das Marktvolumen in diesen beiden Jahren um insgesamt fast 5,5 Mrd. Euro (in Preisen von 2016) steigen.

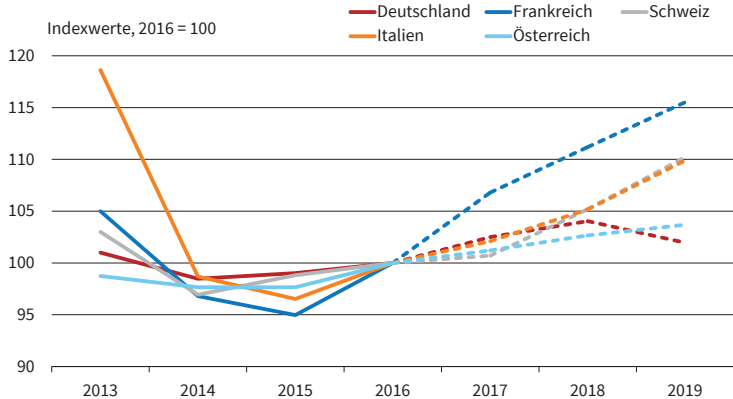
Abb. 9

**Errichtung neuer Büro- und Verwaltungsgebäude in ausgewählten Ländern (Teil 1)**  
 Neubauvolumen in Preisen von 2016


Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 10

**Errichtung neuer Büro- und Verwaltungsgebäude in ausgewählten Ländern (Teil 2)**  
 Neubauvolumen in Preisen von 2016


Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Die Abbildungen 9 und 10 zeigen die Entwicklung in wichtigen westeuropäischen Büromärkten. Während in Großbritannien mittelfristig kein Wachstumspotenzial gesehen wird, gehen die Neubauprospektiven für Spanien und Belgien von beträchtlichen Anstiegen aus. In Frankreich dürfte die Büronachfrage ebenfalls wieder spürbar Fahrt aufnehmen. Hier, aber auch in anderen Ländern, geht die anziehende Neubaunachfrage – neben der wirtschaftlichen Belebung – auf den Abbau des vormals ausgeprägten Leerstands zurück. Hinsichtlich Umnutzung und Abriss spielen mancherorts auch spezielle öffentliche Anreize zum Abbau des Leerstands eine wesentliche Rolle.

### IN ÖSTERREICH UND DER SCHWEIZ WIRD DERZEIT DEUTLICH MEHR IN DEN BÜRONEUBAU INVESTIERT ALS IN ITALIEN

In Deutschland ist der Büroleerstand in A- und B-Städten in den vergangenen Jahren signifikant zurückgegangen. Dies lag nicht nur an einer zurückhaltenden Neubautätigkeit, sondern auch an einem umfangreichen Flächenabgang, dem kontinuierlichen Beschäf-

tigtenaufbau sowie dem anhaltend kräftigen Wirtschaftswachstum. Der steigende Flächenmangel in etlichen angesagten Städten bzw. in begehrten Lagen sowie die zunehmende Konkurrenz durch andere Nutzungsarten, z.B. Wohnen, verhindern hierzulande allerdings eine kräftigere Ausweitung des Neubaus von Bürogebäuden. Noch immer scheuen viele Investoren das mit Nebenstandorten verbundene Risiko. Die starke Konzentration auf A- und B-Städte hat aber auch zur Folge, dass die Leerstandsquoten in C- und D-Städten bislang wesentlich langsamer gesunken sind.

In Italien dürfte der Neubau von Bürogebäuden in den Jahren 2017 bis 2019 um insgesamt ein Zehntel zulegen. Zusammen mit dem bereits erfolgten Anstieg im Vorjahr um gut 3½% ergibt sich sogar ein Zuwachs von fast 14% innerhalb von vier Jahren. Die Erholung dieses Teilssegments hängt vor allem mit dem inzwischen deutlich gestiegenen Interesse ausländischer Investoren zusammen, die bei der Projektauswahl allerdings noch sehr vorsichtig agieren und sich auf wenige, attraktive Standorte konzentrieren. So wird der Anteil des Bürosegments am Neubauvolumen des

italienischen Nichtwohnhochbaus auch weiterhin unter der 10%-Marke verharren, unter die er erstmals 2013 gerutscht war. Ein Ländervergleich verdeutlicht die dramatischen Entwicklungen der vergangenen Jahre. So fließen sowohl in Österreich als auch der Schweiz derzeit deutlich mehr Mittel in die Errichtung neuer Bürogebäude als in Italien – und das, obwohl unsere südlichen Nachbarländer jeweils nur etwa ein Siebtel der Einwohnerzahl Italiens aufweisen können.

### LITERATUR

EUROCONSTRUCT (2017a), *83rd EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2019*, 8-9 June 2017, Amsterdam, hrsg. EIB, Amsterdam.

EUROCONSTRUCT (2017b), *83rd EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2019*, 8-9 June 2017, Amsterdam, hrsg. EIB, Amsterdam.