

Ludwig Dorffmeister

Länderübergreifender Aufschwung der europäischen Bauwirtschaft

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2017

Im vergangenen Jahr dürfte das Bauvolumen im EUROCONSTRUCT-Gebiet¹ um 3,5% zugenommen haben. Die stärksten Impulse kamen dabei erneut vom Wohnungsbau. Die Entwicklungen im Jahr 2017 sind aus zweierlei Gründen bemerkenswert. So wurden die Baumaßnahmen in Europa zuletzt 2006 kräftiger ausgeweitet. Zudem nahm die Bautätigkeit erstmals in allen 19 Mitgliedsländern zu.

Die EUROCONSTRUCT-Gruppe geht davon aus, dass sich das Wachstum über den gesamten Prognosezeitraum bis 2020 fortsetzen wird. Gleichwohl wird sich das Wachstumstempo sukzessive verringern. So dürfte zum einen der Wohnungsbau mittelfristig deutlich an Schub einbüßen. Zum anderen werden die Neubauleistungen im Hochbausektor zukünftig wesentlich langsamer zunehmen als noch in den Jahren 2016 und 2017. Damals wurden noch Zuwachsraten von jeweils rund 6% erreicht. Darüber hinaus dürfte die Aufwärtsentwicklung in einigen Ländern demnächst zu Ende gehen – jedoch ohne dass hier mit größeren Einbußen bei der Baunachfrage zu rechnen ist.

Nach den dramatischen Marktkorrekturen in den Jahren 2008 bis 2013 befindet sich der europäische Bausektor inzwischen wieder auf Wachstumskurs. 2017 lag das Bauvolumen in den 19 Mitgliedsländern schon wieder um rund 125 Mrd. Euro (in Preisen von 2016) über dem bisherigen Tiefstand des Jahres 2013. Dies entspricht einem Anstieg um rund 9% auf nunmehr 1,50 Bill. Euro (in Preisen von 2016).

2017 WÄCHST DER BAUSEKTOR ERSTMALS IN ALLEN 19 MITGLIEDSLÄNDERN

Allein im vergangenen Jahr wurden die Bauleistungen um 3,5% ausgeweitet. Ein stärkeres Wachstum gab es zuletzt 2006 (vgl. Abb. 1). Insgesamt legte die Bautätigkeit in Europa seit Beginn der 1990er Jahre nur zweimal

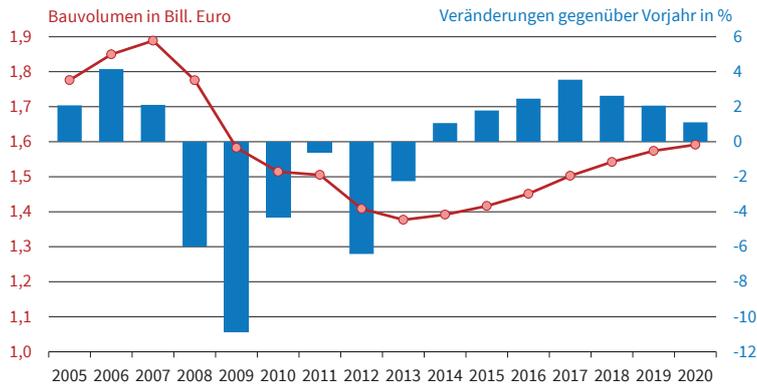
kräftiger zu als 2017 – nämlich 2006 (+ 4,1%) und 1999 (+ 4,3%). Nach den aktuellen Prognosen werden sich die Wachstumsraten im Prognosezeitraum bis 2020 zwar stetig verringern. Insgesamt dürften sich die getätigten Bauleistungen dabei aber um weitere 6% bzw. fast 90 Mrd. Euro (in Preisen von 2016) erhöhen.

Einer der wichtigsten Treiber der aktuellen Aufwärtsentwicklung ist die robuste wirtschaftliche Entwicklung in Europa. Daneben spielen die niedrigen Zinsen, Zu- und Binnenwanderung, der seit der Finanzkrise vielerorts aufgelaufene Investitionsrückstand oder auch die konsequentere Nutzung der europäischen Fördertöpfe eine wichtige Rolle. Während sich einerseits die Bautätigkeit in wirtschaftlich stabilen Ländern wie z.B. Polen, Norwegen und Deutschland weiter auf Wachstumskurs befindet, hat sich in etlichen Ländern – zuletzt in Portugal – auch die Baunachfrage inzwischen wieder belebt. Aufgrund dieser Konstellation ergibt sich erstmals überhaupt ein länderübergreifender Anstieg der europäischen Bauleistung – wobei darauf hinzuweisen ist, dass für die 19 Länder des EUROCONSTRUCT-Netzwerks teilweise erst ab Anfang der 1990er Jahre entsprechende Daten zur Verfügung stehen. Treffen die Prognosen der Bauexperten zu, könnte sich dieses »Kunststück« 2018 sogar noch einmal wiederholen.

Mittelfristig werden die Bauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet jedoch immer schwächer wachsen. Für 2020 wird nur noch mit einem Anstieg von 1%

¹ 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 84. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 24. November 2017 in München stattfand. Die 85. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 8. Juni 2018 in Helsinki geplant. Das Programm sowie die Anmeldeunterlagen finden Interessenten auf der Homepage des ifo Instituts sowie auf www.euroconstruct.org.

Abb. 1
Entwicklung der Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet seit 2005
In Preisen von 2016



Quelle: EUROCONSTRUCT.

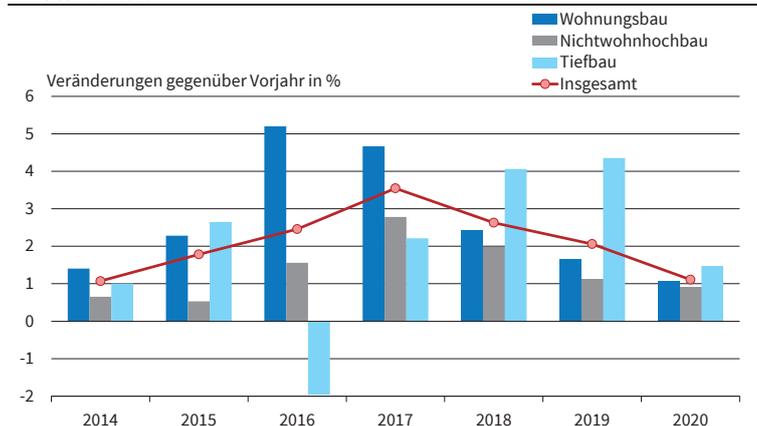
© ifo Institut

gerechnet. So schreitet die Erholung des Bausektors in Ländern, die in den vergangenen Jahren starke Einbrüche zu verzeichnen hatten, weiter voran. Hierzu zählen beispielsweise Irland, Spanien und Portugal, aber auch Frankreich, Italien und Ungarn. In einigen anderen Ländern dürfte in den Jahren 2018 bis 2020 jedoch die Baunachfrage wesentlich langsamer zulegen als zuletzt oder sogar ins Minus rutschen. Hierzu zählen Deutschland, Großbritannien, Schweden und Finnland, deren Märkte in den vergangenen Jahren maßgeblich zum Wachstum beigetragen haben. 2017 wurden in diesen vier Ländern immerhin rund zwei Fünftel aller Bauleistungen der EUROCONSTRUCT-Ländergruppe erbracht. Eine größere Marktkorrektur ist jedoch in keinem der vier genannten Länder zu erwarten.

TIEFBAU LÖST WOHNUNGSBAU ALS WACHSTUMSTREIBER AB

Die Erholung des europäischen Bausektors, die 2014 begann, wurde maßgeblich vom Wohnungsbau getragen. In den beiden vergangenen Jahren erhöhten sich die Volumina in diesem Teilbereich jeweils um rund 5%

Abb. 2
Entwicklung der Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen
In Preisen von 2016



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

und lagen damit erheblich über den Zuwachsraten für den Bausektor insgesamt (vgl. Abb. 2). Dabei waren die erhöhten Wohnungsbaumaßnahmen in den Ländern Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Spanien, den Niederlanden und Schweden für den größten Teil des Anstiegs verantwortlich. In allen diesen Ländern wird das Wohnungsbaugeschehen im Zeitraum 2018 bis 2020 allerdings – zum Teil sogar erheblich – an Schwung einbüßen oder sich – wie in Schweden – sogar rückläufig entwickeln. Gleichwohl werden die Wohnungsbauleistungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet bis zum

Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2020 kontinuierlich zunehmen.

Im Jahr 2016 wurden die Aktivitäten im Nichtwohnhochbau erstmals seit 2007 wieder um mehr als 1% ausgeweitet. 2017 erreichte der Zuwachs dann sogar fast 3%. Auch wenn die Dynamik mittelfristig wieder merklich abnehmen dürfte, wird für das laufende Jahr eine Zunahme der Bauaktivitäten um beachtliche 2% erwartet. In der Zweijahresperiode 2017 bis 2018 dürften – in absoluten Werten – die stärksten Impulse vom französischen Markt ausgehen, aber auch in den Niederlanden, Polen, Deutschland und Spanien wird der Nichtwohnhochbau in diesem Zeitraum merklich zulegen.

Im Tiefbausektor schrumpften die Aktivitäten 2016 um 2%. Der Hauptgrund für die rückläufige Entwicklung waren Verzögerungen bei der Planung und Vorbereitung von osteuropäischen Infrastrukturprojekten. Inzwischen hat sich die Lage aber wieder entspannt und gerade Polen und Ungarn setzen alles daran, die Planungen für wichtige Tiefbauvorhaben bis zur Baureife voranzutreiben und die für die Durchführung bereitgestellten EU-Fördermittel konsequent zu nutzen.

Diese Strategie schlägt sich auch in den prognostizierten Wachstumsraten dieser beiden Länder für die Jahre 2017 bis 2019 nieder. In Polen und Ungarn liegen diese Prognosewerte mit 18 bzw. 17% p.a. sogar noch über denen anderer rasant wachsender Tiefbaumärkte wie Norwegen oder Belgien (vgl. Abb. 3).

In den Jahren 2018 und 2019 werden die Tiefbauleistungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet voraussichtlich um 4 bzw. 4½% zunehmen. Seit Beginn der 1990er Jahre gab es noch nie stärkere Zuwächse. Hier spielt wiederum Polen eine maßgebliche Rolle, dem

Abb. 3
Einflussfaktoren im Tiefbausektor bis 2019 nach Ländern

Land	Tiefbau 2017 bis 2019: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Fonds (EU, national, regional)	Wirtschafts- wachstum	Infrastruktur- bedingungen	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Ökologische Faktoren und Energiepolitik	Wahlen	Öff. Finanzierung und Verschuldung
Polen	18,4	++	+	+	+	+	+	0
Ungarn	17,1	++	++	0	++	++	++	+
Norwegen	8,7	+	+	+	0	0	0	+
Belgien	7,1	0	+	++	0	+	+	—
Schweden	4,8	+	0	++	+	+	0	+
Niederlande	4,5	0	+	+	+	+	0	+
Großbritannien	4,4	+	0	+	0	—	0	0
Schweiz	4,2	++	+	0	++	+	0	0
Portugal	4,1	+	+	—	0	0	0	—
Tschechien	3,1	++	+	+	—	0	0	0
Slowakei	2,9	++	0	+	—	0	0	0
Italien	2,3	+	+	++	+	+	0	0
Österreich	2,1	+	+	0	+	0	+	0
Irland	2,1	+	+	+	0	+	0	—
Frankreich	1,8	+	+	+	0	+	+	—
Deutschland	1,0	+	+	+	+	—	0	0
Dänemark	-0,4	0	+	+	+	0	0	0
Spanien	-0,5	—	0	0	0	—	+	—
Finnland	-2,3	+	+	+	0	+	0	—

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

inzwischen – was den Tiefbau angeht – größten Profiteur der europäischen Förderung. So wird für Polen der mit Abstand höchste absolute Zuwachs des Tiefbauvolumens in den Jahren 2018 und 2019 erwartet. Ebenfalls kräftige Anstiege werden zudem für Großbritannien, Italien, die Niederlande und Norwegen erwartet.

Insgesamt stehen die Zeichen für den Tiefbausektor in fast allen Ländern auf Wachstum, was – neben der wirtschaftlichen Erholung – auch an der umfangreicheren öffentlichen Förderung zahlreicher Projekte liegt. Darüber hinaus verfügen inzwischen wieder etliche Staaten über ausreichend Finanzmittel, um notwendige Tiefbauvorhaben anzugehen, und nutzen dabei die überaus günstigen Finanzierungsbedingungen. In 14 der insgesamt 19 Mitgliedsländer wirken sich zudem die unzureichenden Infrastrukturbedingungen positiv auf die Tiefbaunachfrage aus; in Belgien, Schweden und Italien ist der Effekt sogar stark positiv. Als Gründe hierfür sind neben der schwachen Investitionstätigkeit seit der Finanzkrise auch demographische Veränderungen, einschließlich des Trends zur Urbanisierung, zu nennen. Nur in Portugal wirkt sich die immer noch bestehende Unterauslastung zahlreicher Bauwerke weiter dämpfend auf die Tiefbaunachfrage aus.

Der starke Aufschwung des Tiefbausektors hat – angesichts des nachlassenden Schubs der Wohnungsbauaktivitäten – zur Folge, dass mittelfristig der Tiefbau die Funktion der Wachstums-

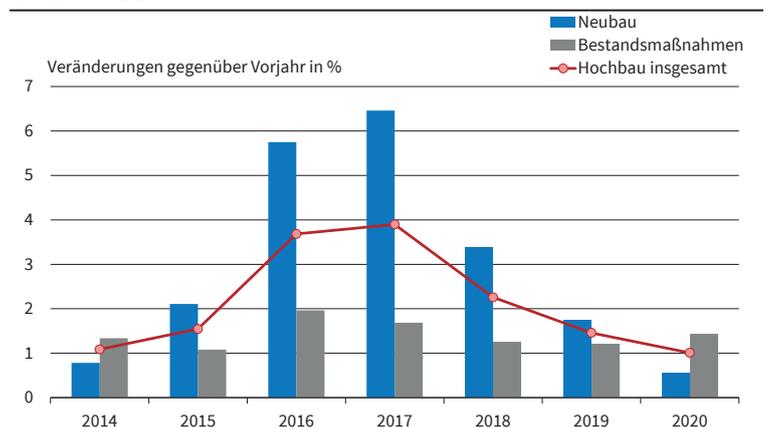
lokomotive für die europäische Bauwirtschaft übernehmen wird. So wird sowohl in diesem als auch im nächsten Jahr das Tiefbauvolumen deutlich stärker wachsen als der gesamte Bausektor.

NEUBAUAKTIVITÄTEN VERLIEREN ERHEBLICH AN SCHWUNG

Die hohe Dynamik, die der Hochbau vor allem in den Jahren 2016 (+ 3,7%) und 2017 (+ 3,9%) aufwies, wird bis zum Ende des Prognosezeitraums sichtlich nachlassen (vgl. Abb. 4). So dürfte es 2020 gerade noch zu einem Plus von 1% reichen. Dabei werden sich die Bestandsmaßnahmen weiterhin als stabiler Faktor erweisen. Nach durchschnittlich rund 1½% im Verlauf der Jahre 2014 bis 2017 dürften nämlich die Baumaßnahmen an den Gebäudebeständen 2018 bis 2020 um durch-

Abb. 4

Entwicklung der Hochbaunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Bauarten
In Preisen von 2016



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

schnittlich rund 1,3% p.a. zunehmen. Im Neubausektor erwarten die Experten – trotz nachlassender Wachstumsraten – allerdings die nach wie vor größten Wachstumsbeiträge für den Hochbau. Wie bereits in den Vorjahren wird dabei der Wohnungsbau dominieren. Nach satten Zuwächsen von jeweils 9% in den Jahren 2016 und 2017 wird sich aber mittelfristig das Wachstumstempo des Wohnungsneubaus deutlich verringern. So dürfte das Plus im Jahr 2020 dann noch bei lediglich 1% liegen.

Allein in den fünf Ländern Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Spanien und Schweden wurde der Neubau von Gebäuden in den beiden Jahren 2016 und 2017 um insgesamt 42 Mrd. Euro (in Preisen von 2016) ausgeweitet. Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2020 kommen in dieser Ländergruppe jedoch nur noch Neubauleistungen in Höhe von 13½ Mrd. Euro (in Preisen von 2016) hinzu, wobei in Schweden der Jahreswert von 2017 dann sogar um 1½ Mrd. Euro verfehlt werden dürfte.

Gemäß der aktuellen Prognose für den Hochbausektor werden im Jahr 2020 acht der 19 Mitgliedsländer eine rückläufige Neubautätigkeit aufweisen. Gleichzeitig dürften die Bestandsmaßnahmen hingegen nur in zwei Ländern abnehmen – allerdings nur in marginalem Umfang. Diese beiden Länder sind Deutschland und die Slowakei.

KRÄFTIGER ANSTIEG DER WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IM JAHR 2017, ...

Im vergangenen Jahr erlebte der Wohnungsneubau einen beeindruckenden Aufschwung. Die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden lag im EUROCONSTRUCT-Gebiet mit 1,6 Mio. Wohnungen zwar immer noch unter dem Durchschnittswert der 1990er Jahre (1,95 Mio.) und sogar deutlich unter dem Spitzenwert des Jahres 2007 (2,59 Mio.). Aber noch nie wurde im Verlauf der vergangenen fast 30 Jahre das Vorjahresergebnis so kräftig übertroffen wie 2017, nämlich um 167 000 Einheiten (vgl. Tab. 1). 2016 betrug der Zuwachs lediglich 30 000 Einheiten. Bis 2019 dürfte sich der jährliche Anstieg dann aber stetig verringern und zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2020 sogar leicht ins Minus rutschen. Dass die Neubauleistungen im letzten Prognosejahr sogar leicht steigen, resultiert aus einer im selben Jahr steigenden Zahl von fertige-

Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen^a in Europa nach Ländern 2016 bis 2020

	In 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2020/2016
	2016	2017	2018	2019	2020	
Belgien	45,1	48,1	44,8	49,4	47,9	6,2
Dänemark	18,7	22,0	23,5	25,5	27,0	44,1
Deutschland	235,7	260,0	275,0	280,0	275,0	16,7
Finnland	30,3	36,5	40,0	36,0	31,0	2,3
Frankreich	335,1	375,6	400,0	416,1	408,5	21,9
Großbritannien	164,6	175,0	177,0	182,0	188,0	14,2
Irland	14,9	18,8	24,0	29,0	34,0	127,7
Italien	81,6	80,6	83,1	84,9	86,9	6,4
Niederlande	54,9	66,0	67,0	68,0	74,0	34,8
Norwegen	29,4	33,9	37,3	35,5	33,0	12,2
Österreich	48,3	50,4	52,4	53,1	53,7	11,2
Portugal	7,3	8,4	10,1	13,1	16,4	125,8
Schweden	53,6	65,0	74,9	73,7	69,2	29,0
Schweiz	53,4	54,3	54,6	54,9	54,5	2,0
Spanien	40,1	55,0	70,0	80,0	90,0	124,3
Westeuropa (EC-15)	1 213,1	1 349,6	1 433,7	1 481,2	1 489,0	22,7
Polen	163,4	182,0	200,0	210,0	205,0	25,5
Slowakei	15,7	18,3	18,1	17,3	16,3	3,8
Tschechien	27,4	28,7	28,9	31,1	33,9	23,7
Ungarn	10,0	18,0	30,0	35,0	29,0	190,0
Osteuropa (EC-4)	216,5	247,0	277,0	293,4	284,2	31,3
Insgesamt	1 429,6	1 596,6	1 710,7	1 774,6	1 773,2	24,0

^a Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude).

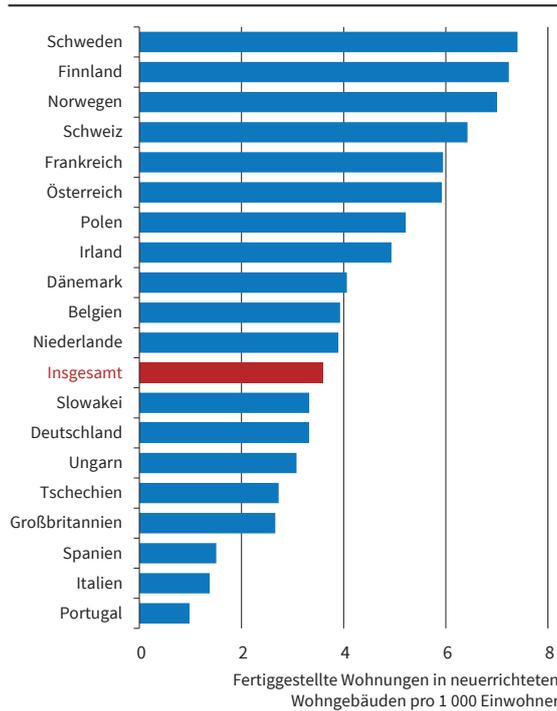
Quelle: EUROCONSTRUCT.

stellten Ein- und Zweifamilienhäusern (+5 200 Einheiten). Diese erfordern im Vergleich zu den Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden wesentlich höhere Investitionen. Von letzteren werden im Jahr 2020 rund 6 500 Wohneinheiten weniger fertiggestellt als noch 2019, so dass sich insgesamt ein negativer Saldo von 1 400 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden ergibt.

In den vier Jahren 2017 bis 2020 dürfte sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um knapp ein Viertel auf 1,77 Mio. Einheiten klettern. Dieser Zuwachs um rund 345 000 Wohnungsfertigstellungen geht zu drei Fünfteln auf die vier Länder Frankreich (+ 73 000), Spanien (+ 50 000), Polen (+ 42 000) und Deutschland (+ 39 000) zurück. Hinzu kommen unter anderem noch Steigerungen von gut 40 000 Fertigstellungen auf den britischen Inseln sowie von jeweils rund 20 000 Einheiten in den Niederlanden und Ungarn. Die Haushalte in Ungarn profitieren dabei von diversen staatlichen Unterstützungsmaßnahmen, wie beispielsweise einem reduzierten Mehrwertsteuersatz für Privatpersonen oder speziellen Zuschüssen für Familien. Hinzu kommt, dass die Haushaltseinkommen steigen und die Finanzierungsbedingungen nach wie vor günstig sind. Die Zahl der Fertigstellungen dürfte deshalb 2018 mit 30 000 Einheiten dreimal so hoch sein wie 2016. Allerdings wird die ungarische Fertigstellungsquote dann mit 3,1 Wohnungen pro 1 000 Einwohner immer noch unter dem Durchschnitt aller 19 EUROCONSTRUCT-Länder von 3,6 Einheiten liegen (vgl. Abb. 5).

Abb. 5

Wohnungsfertigstellungen in Europa 2018
Pro 1 000 Einwohner



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

... WOBEI DIE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND NUR MODERAT VERLÄUFT

Die Fertigstellungsquote für Deutschland dürfte 3,3 Wohnungen je 1 000 Einwohner betragen und damit ebenfalls den europäischen Mittelwert für das Jahr 2018 verfehlen. Es wird zwar unterstellt, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden im Jahr 2018 um 20 000 auf 170 000 Einheiten steigen wird. Durch die gleichzeitig rückläufige Entwicklung im Eigenheimbau um 5 000 auf 105 000 Wohnungen, dürfte am Ende jedoch nur ein Anstieg um 15 000 auf 275 000 Fertigstellungen übrig bleiben. Bezieht man die Wohnungsfertigstellungen in bestehenden Gebäuden sowie in Nichtwohngebäuden mit ein, so ergibt sich für 2018 lediglich eine Zunahme um 5 000 auf 315 000 Einheiten. Die Genehmigungen für Wohnungen in bestehenden Gebäuden haben sich nämlich inzwischen wieder deutlich abgeschwächt, nachdem dieser Bereich im Zuge des verstärkten Flüchtlingszuzugs spürbar an Bedeutung gewonnen hatte.

Der Neubausektor – insbesondere was den Geschosswohnungsbau angeht – kann sich derzeit hierzulande nicht mehr über fehlende Beachtung beklagen. So wurden unter anderem die staatlichen Finanzmittel merklich aufgestockt, und auch von privater Seite besteht sehr großes Interesse an Investitionen. Zudem gibt es zahlreiche Initiativen zur Verringerung von Baukosten bzw. Realisierungszeiten, allerdings bislang ohne nennenswerten landesweiten

Effekt. Die dominante Rolle spielen derzeit hingegen die diversen Engpässe bezüglich Bauflächen, kommunalem Personal und Baukapazitäten. Vor diesem Hintergrund ist in Deutschland mit keiner weiteren erheblichen Ausweitung der Wohnungsfertigstellungen zu rechnen. Aber der mittlerweile aufgelaufene Bedarf und die in einigen Gebieten langfristig bestehende Zusatznachfrage dürften die Neubauaktivitäten noch über viele Jahre auf einem hohen Niveau halten.

Im Gegensatz zu Deutschland übertreffen die Fertigstellungsquoten von Schweden, Finnland, Norwegen, der Schweiz, Frankreich und Österreich mit jeweils sechs bis zu sieben ein halb Wohnungen pro 1 000 Einwohner den europäischen Durchschnitt für 2018 erheblich. Hier scheinen die Rahmenbedingungen wesentlich umfangreichere Bauaktivitäten zuzulassen als hierzulande, wenngleich auch dort nicht alles optimal laufen dürfte. So wird bis auf Österreich in allen genannten Ländern der Einfluss der Immobilienpreise auf die Wohnungsbaunachfrage als negativ eingeschätzt (vgl. Abb. 6). Vielerorts übersteigt die Wohnungsnachfrage das zur Verfügung stehende Angebot demnach deutlich.

In Österreich sind die Preise für Wohnimmobilien seit Mitte der 2000er Jahre kontinuierlich gestiegen. Aktuell scheint das inzwischen erreichte Niveau für weite Teile der Bevölkerung aber noch bezahlbar zu sein, auch weil die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dort eine wichtige Rolle spielen. Daneben dürften die gewerblichen Investoren noch ausreichend Spielraum für zukünftige Preiszuwächse sehen. Gleichwohl ist sich auch die dortige Regierung des merklichen Preisauftriebs der jüngeren Vergangenheit bewusst. Deshalb hat sie 2016 ein spezielles Kreditprogramm für gemeinnützige und private Wohnungsbauprojekte (»Wohnbauoffensive«) initiiert. Dieses soll dazu beitragen, das Wohnen in Österreich »bezahlbar« zu halten. Die Umsetzung hat sich jedoch stark verzögert. Zudem haben die bisherigen Hauptförderer – die Bundesländer – darauf mit einer Verringerung ihrer eigenen Wohnungsbauförderung reagiert.

WACHSTUMSTEMPO IM WOHNUNGSBAU: GROSSE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN EINZELNEN LÄNDERN

Der Wohnungsbau wird im Dreijahreszeitraum 2017 bis 2019 in allen 19 Mitgliedsländern zunehmen – am stärksten in Ungarn, Irland und Tschechien mit durchschnittlich zweistelligen jährlichen Wachstumsraten, am schwächsten in der Slowakei und der Schweiz, mit Anstiegen bis maximal 1% pro Jahr. Der wirtschaftliche Aufschwung und die damit einhergehenden positiven Auswirkungen auf Arbeitsmarkt und Haushaltseinkommen sind die Haupttreiber für den insgesamt kräftigen Zuwachs der Wohnungsbauaktivitäten. Vielerorts hat in Europa die extreme Bauzurückhaltung im Zuge der Wirtschaftskrise überdies zu einem inzwischen enormen Nachholbedarf geführt.

Abb. 6

Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2019 nach Ländern

Land	Wohnungsbau 2017 bis 2019: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Wirtschaftliche Aussichten	Arbeits- markt	Haushalts- einkommen	Demogra- phische Effekte	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Steuerliche Anreize bzw. öff. Förderung	Wohn- immobilien- preise
Ungarn	26,6	+	+	++	-	++	++	++
Irland	19,0	+	++	+	+	+	0	-
Tschechien	10,0	+	+	+	0	+	0	-
Portugal	7,4	+	+	+	+	+	0	+
Spanien	6,4	+	0	0	0	+	0	0
Polen	5,1	+	++	+	+	+	0	0
Niederlande	5,0	+	+	+	+	0	-	0
Dänemark	3,8	++	+	+	+	+	0	0
Schweden	3,5	0	+	+	++	0	+	-
Frankreich	3,4	++	+	+	+	0	-	-
Großbritannien	2,3	0	+	0	++	-	++	---
Belgien	2,3	+	++	+	+	0	0	+
Norwegen	2,1	+	+	+	0	-	0	-
Finnland	2,0	++	+	0	++	++	+	-
Österreich	1,6	+	0	+	+	0	0	+
Deutschland	1,4	+	+	+	+	+	0	0
Italien	1,3	+	+	+	0	+	++	-
Slowakei	1,0	+	+	0	0	0	0	0
Schweiz	0,6	+	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

Was die Wohnungsbaunachfrage angeht, so spielen – neben den wirtschaftlichen Einflussfaktoren und dem niedrigen Zinsniveau – vor allem demographische Aspekte, wie z.B. eine ausgeprägte Zu- und Binnenwanderung, eine positive Rolle. In den Ländern Schweden, Großbritannien und Finnland werden die davon ausgehenden Impulse auf die Bautätigkeit als besonders kräftig eingeschätzt. Dagegen haben gerade die osteuropäischen Länder, aber auch Italien und Spanien, mit einer stagnierenden oder sogar rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu kämpfen. Die Bewertung der Demographie als Einflussfaktor fällt daher zurückhaltend aus, d.h., es wird lediglich eine neutrale oder sogar negative Wirkung unterstellt.

ÖFFENTLICHE FINANZLAGE ZWAR VERBESSERT, ABER NOCH IMMER HAUPTHINDERNIS

Auch der Nichtwohnhochbau wird derzeit vorwiegend vom wirtschaftlichen Aufschwung stimuliert. So hat das Wirtschaftswachstum im Dreijahreszeitraum 2017 bis 2019 in 17 der 19 Mitgliedsländer positive Auswirkungen auf die Bauleistungen, in Frankreich und der Schweiz sogar stark positive Auswirkungen (vgl. Abb. 7). In fast ebenso vielen Ländern profitieren der Neubau und Erhalt von Nichtwohngebäuden von der günstigen Entwicklung der Unternehmensgewinne, vor allem in Finnland. Daneben dürfte der Nichtwohnhochbau in zahlreichen Ländern von den vergleichsweise vorteilhaften Renditenchancen, dem Modernisierungsbedarf sowie dem niedrigen Zinsniveau stimuliert werden. Andererseits führen in der Periode 2017 bis 2019 unterschiedliche politische Einflüsse zu einer Dämpfung der Baunachfrage. So belasten beispiels-

weise in Spanien die Unabhängigkeitsbestrebungen Kataloniens die Investitionsentscheidungen vieler Firmen. Besonders negativ sind die Folgen in Großbritannien, wo eine geschwächte Regierung die im Sommer 2016 per Volksabstimmung erfolgte Entscheidung zum Austritt aus der Europäischen Union umsetzen muss. Da die Verhandlungen mit der EU bislang aber nicht recht vorankommen, gibt es noch immer große Unsicherheiten über die tatsächlichen Austrittsmodalitäten. Die Unternehmen werden deshalb auch hier weiter zurückhaltend agieren.

Größtes Hemmnis für eine stärkere Belegung des Nichtwohnhochbaus bleibt aber weiterhin die öffentliche Finanzlage – auch wenn sich die Situation vielfach weiterverbessert hat. Lediglich die drei Länder Ungarn, Schweden und die Niederlande, die sich hinsichtlich der Marktentwicklung bis 2019 in der Spitzengruppe befinden, sind hiervon nicht betroffen. Nach den Einschätzungen der jeweiligen Experten sind daher sogar (stark) positive Impulse für die Baunachfrage zu erwarten. Im Gegensatz dazu sind die Staatsfinanzen in insgesamt sechs Ländern noch immer derart angespannt, dass das Wachstum des Nichtwohnhochbaus davon beeinträchtigt wird.

Darunter fallen auch die beiden vormaligen Krisenländer Irland und Spanien, die sich inzwischen wieder auf Erholungskurs befinden. Während sich der spanische Markt nur in recht kleinen Schritten, dafür aber stetig, nach oben entwickelt, wird für Irland mittelfristig mit einer erneuten Marktkorrektur gerechnet. Angetrieben durch den Neubausektor hat der irische Nichtwohnhochbau in den Jahren 2013 bis 2016 bereits um mehr als die Hälfte zugelegt. 2017 und 2018 dürfte dann noch einmal ein Anstieg von insgesamt einem Fünftel

Abb. 7

Einflussfaktoren im Nichtwohnhochbau bis 2019 nach Ländern

Land	Nichtwohnhochbau 2017 bis 2019: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Wirtschafts- wachstum	Unternehmens- gewinne	Erzielbare Gesamtrendite	Gebäude- zustand und Leerstand	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Politische Einfluss- faktoren	Öff. Finanzierung und Verschuldung
Ungarn	12,9	+	+	+	++	++	++	++
Polen	5,5	+	+	+	0	+	+	0
Schweden	5,4	0	+	+	+	0	+	+
Irland	5,1	+	+	+	+	-	0	-
Niederlande	4,5	+	+	0	0	+	+	+
Portugal	3,2	+	0	+	+	+	0	0
Spanien	3,0	+	+	+	0	+	-	-
Dänemark	2,9	+	+	+	0	0	+	0
Frankreich	2,8	++	+	+	+	0	+	-
Norwegen	2,8	+	+	+	0	0	0	0
Schweiz	2,4	++	0	-	-	+	-	0
Österreich	2,1	+	+	0	0	0	0	0
Tschechien	2,1	+	+	0	+	-	0	-
Belgien	1,6	+	+	+	0	0	0	-
Italien	1,5	+	+	0	++	0	0	0
Slowakei	1,3	+	0	0	+	0	0	0
Deutschland	0,3	+	+	+	+	+	-	0
Finnland	0,2	+	++	+	0	+	0	0
Großbritannien	0,1	0	+	0	0	+	-	-

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

hinzukommen. Auf diesen rasanten Zwischenspur wird jedoch ab 2019 voraussichtlich ein ausgeprägter, wenngleich nicht dramatischer Rückgang der Bauaktivitäten in diesem Teilsegment folgen. Hierbei spielen der Abschluss zahlreicher größerer Vorhaben, der bereits erfolgte Abbau des Nachholbedarfs sowie wachsende Engpässe bei Bauflächen und Baugewerbe eine wesentliche Rolle. 2020 dürfte das Bauvolumen dann wieder bei weniger als der Hälfte des maximalen Vorkrisenniveaus von damals gut 8 Mrd. Euro (in Preisen von 2016) liegen.

DER UNGARISCHE MARKT WÄCHST AM STÄRKSTEN, IST ABER AUCH DER ZWEITKLEINSTE

In den Prognosen der EUROCONSTRUCT-Gruppe werden dem ungarischen Markt die höchsten prozentualen Zuwächse bis 2020 zugetraut. So dürfte der dortige Bausektor allein in den vier Jahren 2017 bis 2020 um insgesamt zwei Drittel zulegen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es 2016 aufgrund mangelnder Nachfolgevorhaben im Rahmen der europäischen Förderprogramme zu einem Rückgang der ungarischen Bauleistung in Höhe von rund 20% kam. Diese Marktkorrektur betraf fast ausschließlich den Tiefbau sowie die Sanierung von Nichtwohngebäuden. Ebenso bleibt zu beachten, dass die ungarische Bauwirtschaft bereits in den Jahren 2006 bis 2012 Einbußen von insgesamt einem Drittel hinzunehmen hatte.

Die überaus positiven Prognosen zur Bautätigkeit gründen also nicht nur auf den günstigen Rahmenbedingungen und den verstärkten Anstrengungen der ungarischen Regierung, sondern auch auf den vorangegangenen, erheblichen Einbußen, die letztlich wiederum zu erhöhtem Investitionsbedarf geführt haben.

Die – im Vergleich zu anderen Ländern – großen prozentualen Schwankungen der Bauleistungen gehen zudem auf die geringe Größe des ungarischen Marktes zurück. So betrug das gesamte Bauvolumen vergangenes Jahr nur knapp 10 Mrd. Euro (in Preisen von 2016) und war damit das zweitkleinste nach dem slowakischen. Auch wenn die prozentualen Dimensionen von Anstiegen und Rückgängen relativiert werden müssen, so ist bemerkenswert, dass das ungarische Bauvolumen – nach den aktuellen Prognosen – in den Jahren 2019 und 2020 die höchsten Werte seit dem Fall des Eisernen Vorhangs erreichen wird. Auf dem Weg dorthin muss aber im laufenden Jahr erst einmal der nächste Schritt getan werden. Der erwartete Zuwachs von gut 2 Mrd. Euro dürfte dabei zur Hälfte auf das Konto des Wohnungsbaus gehen.

LITERATUR

EUROCONSTRUCT (2017a), *84th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2020, 23-24 November 2017, Munich, November 2017*, ifo Institut, München.

EUROCONSTRUCT (2017b), *84th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2020, 23-24 November 2017, Munich, November 2017*, ifo Institut, München.