

Ludwig Dorffmeister

Europäisches Bauvolumen bricht 2020 um 11,5 Prozent ein

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2020

Im vergangenen Jahr wuchs die Bautätigkeit in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern um 2,7% auf fast 1,7 Billionen Euro (in Preisen von 2019). Es war der sechste Anstieg in Folge (vgl. Abb. 1). Nach einer ersten Schätzung dürfte das Bauvolumen im Zuge der Coronakrise dieses Jahr allerdings um rund 11,5% schrumpfen, also ähnlich stark wie im Jahr 2009. Damit würde der Wert der erbrachten Bauleistung preisbereinigt um fast 200 Mrd. Euro nachgeben. Für 2021 dürften die Bauaktivitäten dann um 6% und 2022 um 3,5% ausgeweitet werden. Damit würde aber eine Lücke von rund 50 Mrd. Euro gegenüber dem Jahr 2019 bestehen bleiben.

BAUSTELLENSCHLIUSSUNGEN UND WIRTSCHAFTSKRISE SETZEN DEM BAU ZU

Die Hauptursache für den Rückgang im laufenden Jahr sind die Behinderungen auf der Angebotsseite. So gibt es etliche Länder, in denen zwischen März und Mai nicht weniger als ein großer Teil der Baustellen für mehrere Wochen geschlossen war. Unter den teilweise sehr strikten Ausgangsbeschränkungen sowie den anzuwendenden Hygiene- und Abstandsregeln litten nicht nur die Neubauprojekte, sondern auch Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben. In manchen Regionen wurden vorübergehend nur die Reparaturen durchgeführt, die keinen Aufschub duldeten. Darüber hinaus wurde der weitere Fortgang der Arbeiten durch die Folgen der Grenzschließungen beeinträchtigt, wodurch sich Engpässe bei Personal und Materialien ergaben.

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 89. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 12. Juni 2020 stattfand – wegen der Corona-Beschränkungen erstmals in Form eines Webinars. Die 90. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 23. und 24. November 2020 in München geplant. Interessenten können sich hierzu auf www.euroconstruct.org über die weiteren Details informieren.

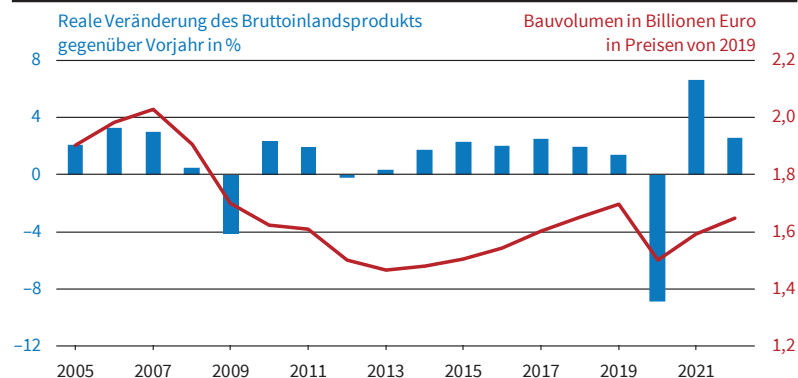
IN KÜRZE

Die Corona-Pandemie setzt den europäischen Bausektor gehörig unter Druck. Nach einem Rückgang von 11,5% im laufenden Jahr dürfte die Erholung im kommenden Jahr mit 6% erheblich schwächer ausfallen. Die Bauexperten des EUROCONSTRUCT-Netzwerks¹ gehen davon aus, dass auch zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2022 das Vorkrisenniveau noch deutlich verfehlt wird. Die Entwicklung in den einzelnen Ländern unterscheidet sich stark voneinander. Dort, wo die Baustellen lange Zeit geschlossen waren und die Wirtschaft arg in Mitleidenschaft gezogen wurde, werden für 2020 Einbußen von teilweise weit im zweistelligen Prozentbereich erwartet. Andernorts bleibt der Rückgang der Bautätigkeit hingegen überschaubar. Und für die Märkte Polen und Portugal wird sogar mit einem Plus gerechnet.

Die Baubranche ist es gewöhnt, projektverzögernde Behinderungen wieder aufholen zu müssen. Dies trifft vor allem auf witterungsbedingte Beeinträchtigungen im Winterhalbjahr zu. Durch den Lockdown wurden aber auch die Bestandsmaßnahmen erheblich gedrosselt. Gleiches gilt für die verschiedenen mit den Bauvorhaben verbundenen (Verwaltungs-)Prozesse, wie beispielsweise die Baulandaus-

Abb. 1

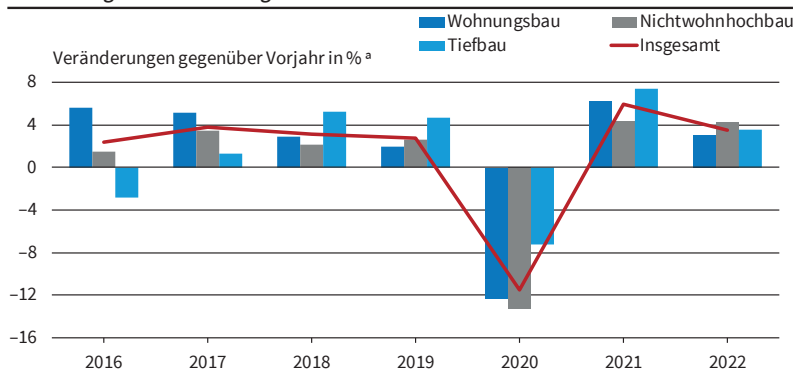
Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet



Quelle: EUROCONSTRUCT; Eurostat.

© ifo Institut

Abb. 2
Entwicklung der Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen



^a In Preisen von 2019.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

weisung, Planung, Genehmigung oder Baubegleitung bzw. -abnahme. Dass vielerorts das Bauvolumen im weiteren Jahresverlauf weit von dem ursprünglich angepeilten Niveau entfernt bleibt, liegt zudem an der erwarteten stark rückläufigen Baunachfrage infolge der wirtschaftlichen Verwerfungen. So dürfte die Wirtschaftsleistung im EUROCONSTRUCT-Gebiet 2020 um fast 9% einbrechen; 2009 betrug der Rückgang »nur« gut 4%. Die erwartete Erholung fällt mit Anstiegen von 6,6% im nächsten Jahr bzw. 2,6% im übernächsten Jahr zwar ansehnlich aus. 2022 dürfte das Bruttoinlandsprodukt in acht der 19 Länder aber immer noch unter dem Vorkrisenniveau liegen.

In diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Prognose vielerorts noch Unklarheit über die konkrete Ausgestaltung der nationalen Konjunkturpakete und deren Wirkung herrschte. Zudem mussten Annahmen über den weiteren Verlauf der Pandemie und der zukünftigen Lo-

ckerungsmaßnahmen aufgestellt werden. Auch war der Großteil der amtlichen Wirtschaftszahlen für den Zeitraum März bis Mai noch nicht verfügbar. Dies lag zum einen an der üblichen Bearbeitungszeit, etwa was Unternehmensbefragungen angeht, zum anderen aber auch an außerplanmäßigen Verzögerungen bei der Erhebung sowie eingeschränkter Kapazitäten in den Statistikämtern. Die in diesem Aufsatz veröffentlichten Prognosen müssen also als eine allererste Folgenabschätzung interpretiert werden.

DER TIEFBAU WIRD MITTELFRISTIG WEITER WACHSEN

In den Jahren 2020 und 2021 dürfte sich der Nichtwohnhochbau unter den drei Baubereichen am schlechtesten entwickeln. So wird das von gewerblichen Auftraggebern dominierte Bausegment den Prognosen zufolge im laufenden Jahr um 13,3% einbrechen und 2021 lediglich um 4,4% wachsen (vgl. Abb. 2). Für den Wohnungsbau wird dagegen mit einem Rückgang von 12,2% und einem Anstieg im nächsten Jahr um 6,3% gerechnet. Während im Nichtwohnhochbau die Bauleistung 2022 um ca. 5½% und im Wohnungsbau um knapp 4% unter dem Niveau von 2019 liegen dürfte, ist für den Tiefbau sogar von einem Zuwachs um mehr als 3% auszugehen. Zwar sackt das Tiefbauvolumen 2020 um 7,2% ab, für 2021 wird aber mit einem Anstieg von 7,4% gerechnet. Positiv sind in diesem Zusammenhang die Investitionen in Schienenwege und Telekommunikationsleitungen hervorzuheben, die in dieser Zweijahresperiode immerhin moderat zulegen werden.

Der Blick auf Abbildung 3 zeigt, dass sich die negativen Einflüsse für Tiefbaumaßnahmen in Gren-

Abb. 3
Einflussfaktoren im Tiefbausektor bis 2021 nach Ländern

Tiefbau 2020 bis 2021: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Infrastruktur- bedingungen	Fonds (EU, national, regional)	Ökologische Faktoren und Energiepolitik	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Wahlen	Öffentliche Finanzierung und Verschuldung	Wirtschafts- wachstum
Norwegen 9,3	++	+	+	+	0	-	-
Polen 4,5	0	++	+	+	+	0	+
Italien 3,4	++	+	+	0	0	0	-
Schweden 2,9	++	0	-	-	0	++	---
Portugal 2,8	+	+	+	+	+	-	+
Belgien 2,3	++	0	+	0	-	0	-
Finnland 1,9	++	+	++	++	0	---	---
Frankreich 1,8	+	++	++	0	---	---	-
Dänemark 1,5	+	+	+	0	0	0	-
Slowakei 1,3	+	++	-	0	0	-	+
Schweiz 0,6	0	-	+	+	0	-	---
Österreich -0,3	0	+	0	+	0	-	-
Deutschland -1,6	+	+	-	+	0	---	---
Spanien -1,9	0	-	+	0	0	---	---
Tschechien -3,0	0	++	-	-	+	+	---
Großbritannien -4,7	0	+	+	-	0	0	---
Irland -6,1	++	0	+	+	-	-	---
Ungarn -7,0	0	+	++	+	0	-	-
Niederlande -7,2	+	0	+	+	0	0	-

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

zen halten. Erwartungsgemäß werden sich die Wirtschaftskrise und die damit verbundenen Probleme bei der Finanzierung öffentlicher Vorhaben dämpfend auf die Bauaktivitäten im Zeitraum 2020 bis 2021 auswirken. Auf der anderen Seite bestehen umfangreiche Bedarfe bei der Modernisierung und dem Ausbau der (Verkehrs-)Infrastruktur, die nicht für längere Zeit aufgeschoben werden können, auch wenn in einzelnen Ländern 2020 vorübergehend eine erhebliche Einschränkung der Bautätigkeit erwartet wird. In den meisten Mitgliedsländern stehen zudem ausreichend öffentliche Mittel zur Verfügung, um dem heimischen Tiefbausektor zusätzliche Impulse zu verleihen und die energiepolitischen Ziele beflügeln die Investitionen in die (erneuerbare) Energieerzeugung und -verteilung. Ferner existieren günstige Rahmenbedingungen für die Aufnahme von Krediten.

In insgesamt elf EUROCONSTRUCT-Ländern wird für den Zeitraum 2020 bis 2021 eine Ausweitung der Tiefbauleistung erwartet, insbesondere in Norwegen, Polen und Italien. Dagegen dürften in den Niederlanden, Ungarn und Irland die Marktkorrekturen beträchtlich ausfallen. In Deutschland wird indes von einem überschaubaren Rückgang von durchschnittlich 1,6% p.a. in der Zweijahresperiode ausgegangen. Die wesentlichen Hemmnisse sind die sich – trotz der finanziellen Unterstützung von Ländern und Bund – deutlich verschlechternde Haushaltslage der Gemeinden, die zuletzt bereits sehr umfangreichen Aktivitäten der öffentlichen Hand im Verkehrsbereich und der schleppende Ausbau der erneuerbaren Energien bzw. der Stromnetzverbindungen.

DER NICHTWOHNHOCHBAU WIRD 2020 NUR IN PORTUGAL EXPANDIEREN

Im Nichtwohnhochbau stellt sich die Lage wesentlich ungünstiger dar. So wird für den Zeitraum 2020 bis 2021 in nur zwei Mitgliedsländern eine Ausweitung der Bauaktivitäten erwartet (vgl. Abb. 4). In Portugal wird sich das seit 2016 beobachtete Wachstum zwar erheblich abschwächen, aber sowohl im laufenden als auch im kommenden Jahr anhalten. In Polen dürfte der Markt 2020 dagegen leichte Einbußen erleiden und dafür 2021 dann wieder ansehnlich expandieren.

In zahlreichen Ländern dürfte der Nichtwohnhochbau bis 2021 »lediglich« in mittelschwerem Umfang schrumpfen. Dagegen wird das Bauvolumen in Frankreich, den Niederlanden, Großbritannien und Irland im Zeitraum 2020 bis 2021 Rückgänge im zweistelligen Prozentbereich erleiden. Für die beiden zuletzt genannten Länder werden dabei im Jahr 2020 die prozentual stärksten Rezessionen erwartet. Aber auch in Frankreich dürfte die Wirtschaftsleistung dieses Jahr erheblich zurückgehen. Die wirtschaftliche Entwicklung und die finanzielle Situation der Unternehmen wirken sich besonders stark auf die Baunachfrage in diesem Teilsegment aus. Daneben spielen die drastisch eingetrübte öffentliche Finanzlage und die verschlechterte Flächenauslastung eine wichtige Rolle. Unabhängig davon, inwieweit die erzwungene, landesweite Umstellung auf Heimarbeit die Nachfrage nach Büroflächen zukünftig beeinflussen wird, dürften die zunehmende Zahl an Unternehmenspleiten und die großen Probleme in Bereichen wie dem stationären Einzelhandel oder der Gastro-

Abb. 4

Einflussfaktoren im Nichtwohnhochbau bis 2021 nach Ländern

Nichtwohnhochbau 2020 bis 2021: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Steueranreize/ öff. Förderung für Sanierung	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Politische Einfluss- faktoren	Gebäude- zustand und Leerstand	Öffentliche Finanzierung und Verschuldung	Unternehmens- gewinne	Wirtschafts- wachstum
	Einschätzung der Wirkung einzelner Einflussfaktoren						
Portugal	2,3	0	+	—	+	—	+
Polen	1,5	+	+	+	0	0	+
Belgien	-0,6	0	0	+	0	0	—
Deutschland	-1,7	0	+	—	+	—	—
Österreich	-2,1	0	0	0	—	—	—
Finnland	-2,3	+	0	+	—	—	—
Norwegen	-2,4	+	+	+	—	+	—
Italien	-2,4	+	+	—	—	0	—
Schweiz	-2,4	—	+	0	—	—	—
Ungarn	-2,8	+	0	+	0	—	—
Dänemark	-3,2	+	0	+	—	0	—
Slowakei	-3,3	0	0	0	—	—	+
Tschechien	-4,7	+	—	0	0	0	—
Schweden	-4,9	+	—	+	—	++	—
Spanien	-5,1	0	+	—	+	—	—
Frankreich	-5,4	+	+	0	+	—	—
Niederlande	-8,2	+	+	0	0	—	—
Großbritannien	-11,5	0	—	+	—	0	—
Irland	-22,7	0	+	—	+	—	—

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

nomie die Leerstände im Jahresverlauf deutlich in die Höhe treiben.

Positive Wirkungen gehen dagegen von staatlicher Förderung für Sanierungsvorhaben und dem guten Finanzierungsumfeld aus. Auch haben viele Regierungen den Nichtwohngebäudesektor als einen der Schlüsselbereiche ausgemacht, um beispielsweise mittels darauf abzielender Konjunkturmaßnahmen die Krise besser zu überstehen. Zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung war der tatsächliche Umfang der Konjunkturpakete aber noch nicht klar. Zudem können jederzeit noch zusätzliche Maßnahmen beschlossen werden. Auf der anderen Seite bestehen aber weiter politische Hemmnisse, was etwa die Überregulierung oder Überbürokratisierung zumindest einzelner Wirtschaftsbereiche oder die Stabilität einzelner Regierungen angeht.

DEUTLICHE ABWÄRTSKORREKTUR BEI DEN WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN

Die Coronakrise hat für den Wohnungsbau ebenfalls enorme negative Folgen. Im laufenden Jahr dürften die Neubauleistungen um 14,3% und die Bestandsleistungen um 10,6% zurückgehen. Für das kommende Jahr sind deutliche kleinere Gegenbewegungen von

ca. 5½ bzw. fast 7% zu erwarten. Vor allem aufgrund der starken Einschränkungen während der Lock-down-Phase und den weiter geltenden Vorsichtsmaßnahmen dürfte der Bestandssektor in der Mehrheit der EUROCONSTRUCT-Länder dieses Jahr deutlich stärker unter Druck geraten als im Rezessionsjahr 2009.

Nach der ersten Folgenabschätzung werden die Wohnungsgenehmigungen 2020 um nahezu 400 000 auf gut 1,6 Mio. Einheiten sinken. Dies macht sich mittelfristig bei den Fertigstellungen bemerkbar. Schon im laufenden Jahr wird nur noch mit 1,64 Mio. Wohnungsfertigstellungen gerechnet (vgl. Tab. 1). Gegenüber der Prognose aus dem vergangenen November bedeutet dies eine Einbuße in Höhe von etwa 160 000 Einheiten. Im nächsten Jahr beträgt die Lücke dann 180 000 und 2022 gut 110 000 Wohneinheiten. In Deutschland lag laut der amtlichen Auswertung die Fertigstellungszahl im vergangenen Jahr erneut unter der Marke von 300 000 Einheiten. Angesichts der – zwar nicht dramatischen, aber doch spürbaren Behinderungen – dürfte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen dieses Jahr auf rund 275 000 Einheiten zurückgehen. Insgesamt rechnen 14 der 19 Länderexperten für 2020 mit einer sichtlichen Abnahme ihrer nationalen Fertigstel-

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^a in Europa nach Ländern 2018 bis 2022

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2022/2018
	2018	2019	2020	2021	2022	
Belgien	45,9	49,3	44,8	39,9	40,1	- 12,6
Dänemark	29,5	34,5	28,0	28,0	29,0	- 1,7
Deutschland ^b	287,4	293,0	275,0	285,0	290,0	0,9
Finnland	42,9	43,0	37,0	31,0	29,0	- 32,4
Frankreich	396,0	419,4	413,5	341,0	417,6	5,5
Großbritannien	190,0	206,0	143,0	173,0	180,0	- 5,3
Irland	18,0	21,2	14,0	23,0	30,0	66,5
Italien	83,1	88,0	77,5	83,9	86,8	4,4
Niederlande	66,6	70,7	64,0	55,0	59,0	- 11,4
Norwegen	32,8	30,4	30,9	29,0	22,5	- 31,4
Österreich	59,2	58,7	59,4	57,5	55,4	- 6,4
Portugal	11,8	14,4	9,5	7,6	6,7	- 43,3
Schweden	69,7	62,1	51,2	55,4	46,7	- 33,0
Schweiz	54,0	53,2	52,2	51,3	50,6	- 6,2
Spanien	64,4	78,8	60,0	80,0	70,0	8,8
Westeuropa (EC-15)	1 451,3	1 522,6	1 360,1	1 340,6	1 413,4	- 2,6
Polen	185,1	207,2	195,5	205,0	201,0	8,6
Slowakei	19,1	20,2	19,5	20,8	19,9	4,2
Tschechien	33,9	36,4	34,2	36,2	36,5	7,8
Ungarn	17,7	21,1	28,0	22,0	19,0	7,5
Osteuropa (EC-4)	255,7	284,9	277,2	284,0	276,4	8,1
Insgesamt	1 707,1	1 807,5	1 637,3	1 624,6	1 689,8	- 1,0

^a Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden. ^b Amtlicher Wert für 2019; revidierte Prognosewerte für die Jahre 2020–2022.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

lungszahlen. Insgesamt ergibt sich ein Rückgang um 170 000 Wohnungen. Bis einschließlich 2022 dürften die Fertigstellungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet unterhalb der 1,7-Millionen-Marke bleiben.

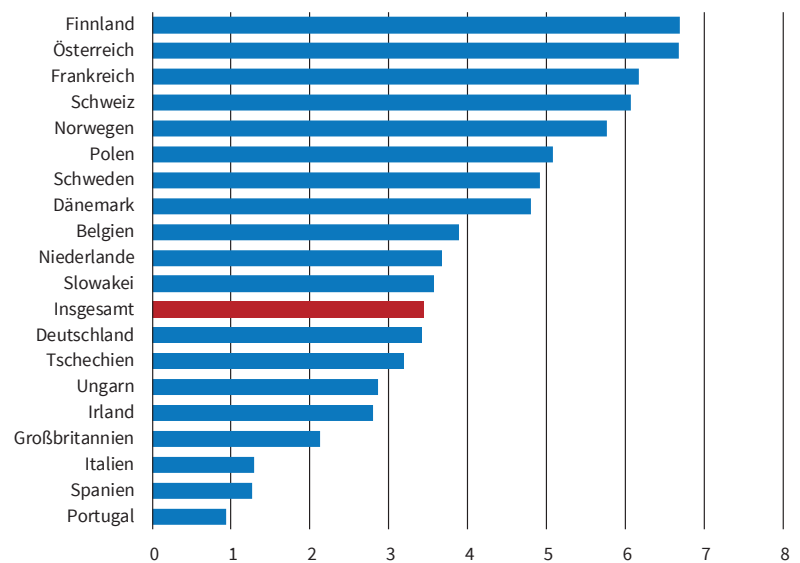
FERTIGSTELLUNGSQUOTE SINKT AUF 3,4 WOHNHEITEN

Im Durchschnitt aller 19 Mitgliedsländer werden dieses Jahr 3,4 Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt und damit ähnlich viele wie in Deutschland (vgl. Abb. 5). Allerdings fällt der Rückgang gegenüber 2019 in Höhe von 0,4 Einheiten europaweit stärker aus als hierzulande (0,2). Nur in Ungarn ist vorübergehend mit einer starken Erhöhung der Fertigstellungsquote zu rechnen, die auf eine umfangreiche staatliche Förderung der vergangenen Jahre zurückzuführen ist. Im Gegensatz dazu dürfte die Quote in Irland, Dänemark, Finnland, Schweden und Großbritannien 2020 um jeweils mindestens 1,0 Wohneinheiten sinken.

Während die Länder Finnland, Österreich, Frankreich, die Schweiz und Norwegen weiterhin beeindruckend hohe Fertigstellungsquoten aufweisen, bewegt sich die Bauintensität in Italien, Spanien und Portugal nur noch um einen Wert von rund einer Wohnungsfertigstellung pro 1 000 Einwohner. In Großbritannien liegt das Niveau zwar immerhin schon in etwa doppelt so hoch. Auf lange Sicht sind derart niedrige Wohnbauaktivitäten aber kontraproduktiv und führen zu einer weiteren Zunahme der Überalterung im Wohnungsbestand. Bis 2022 steigt die Fertigstellungsquote dort nur auf 2,6 Wohneinheiten.

Abb. 5

Wohnungsfertigstellungen in Europa 2020^a



^a Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden pro 1 000 Einwohner.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

STAATLICHE FÖRDERUNG STÜTZT WOHNUNGSBAUMASSNAHMEN

Wie für den Nichtwohnhochbau so wird auch für den Wohnungsbau die Förderung von Sanierungsvorhaben als der Einflussfaktor mit den insgesamt günstigsten Wirkungen für die Bauaktivitäten bewertet. Lediglich in Belgien und der Schweiz wird im Zeitraum 2020 bis 2021 mit negativen Vorzeichen für das Sanierungs-geschehen gerechnet. In Belgien, respektive der Region

Abb. 6

Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2021 nach Ländern

Land	Wohnungsbau 2020 bis 2021: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Steueranreize/ öff. Förderung für Sanierung	Allgemeine Finanzierungsbedingungen	Steueranreize/ öff. Förderung für Neubau	Demografische Effekte	Wohnimmobilienpreise	Haushaltseinkommen	Wirtschaftliche Aussichten
		Einschätzung der Wirkung einzelner Einflussfaktoren						
Portugal	2,0	+	+	0	-	++	+	+
Deutschland	0,1	+	++	0	+	0	---	---
Österreich	-0,1	+	+	0	+	0	-	-
Polen	-0,4	+	+	++	+	-	+	+
Dänemark	-0,6	+	0	0	+	-	-	---
Belgien	-0,9	-	0	-	0	+	-	-
Schweiz	-1,9	-	+	0	0	-	-	---
Frankreich	-2,1	+	-	+	+	-	---	---
Tschechien	-3,4	+	-	+	0	-	0	-
Italien	-4,2	++	+	0	-	0	---	---
Finnland	-4,5	+	+	+	0	-	-	---
Slowakei	-5,3	0	-	0	0	-	0	+
Schweden	-5,4	+	0	+	+	-	-	---
Spanien	-6,3	0	0	0	0	0	---	-
Norwegen	-7,7	0	+	0	0	0	-	-
Irland	-8,0	0	+	0	+	-	-	---
Niederlande	-8,6	+	+	+	+	-	-	---
Großbritannien	-9,9	0	-	0	0	-	---	---
Ungarn	-10,0	+	0	+	-	-	-	-

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

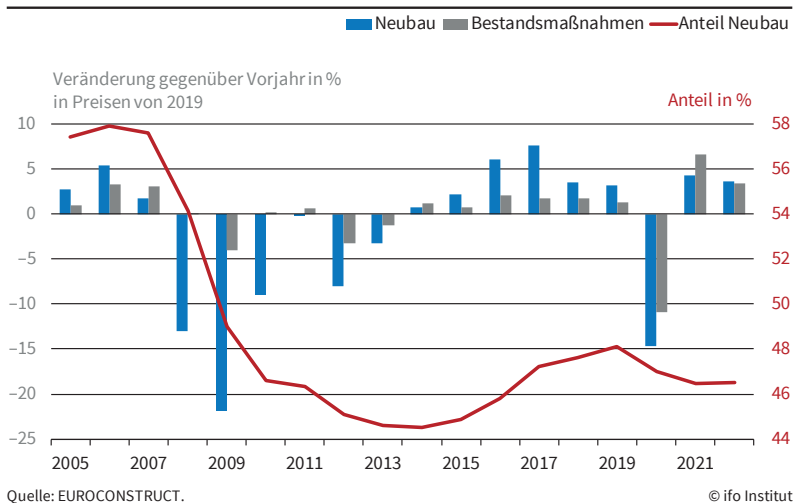
Demografische Effekte: Entwicklung der Einwohnerzahl, Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Altersstruktur, der geographischen Bevölkerungsverteilung usw.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 7

Hochbau im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Bauarten



Flandern, wurde zudem zum Jahresanfang die bisherige steuerliche Anerkennung von Hypothekarzinsen abgeschafft. Neben den diversen Steueranreizen und anderen Förderinstrumenten gehen die Impulse für den europäischen Wohnungsbau weiterhin von den guten Finanzierungsbedingungen und demographischen Entwicklungen wie dem Zuzug in die Ballungsräume aus.

Natürlich spielen auch im Wohnungsbau die großen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie eine stark negative Rolle für das weitere Baugeschehen. Diese machen sich unter anderem bei den Haushaltseinkommen bemerkbar. Auch wenn nicht klar ist, wie viele Beschäftigte tatsächlich arbeitslos und damit die Phase der eigentlich vorübergehenden Freistellung bzw. Kurzarbeit nicht mit einem glücklichen Ausgang überstehen werden oder wie lange sie danach auf Jobsuche sein werden, so trägt allein schon diese Unsicherheit zur Zurückhaltung bei Immobilienkäufen oder größeren Baumaßnahmen bei. Auch in Bezug auf die Entwicklung der Immobilienpreise ist die derzeitige Unsicherheit von großer Bedeutung. Niemand weiß, wie lange oder wie stark die Preise für Wohnimmobilien letzten Endes zurückgehen werden. Dabei erschwert auch die gesunkene Zahl der Transaktionen eine realistische Einschätzung. Auf der anderen Seite gibt es aber weiterhin auch Märkte, in denen in den vergangenen Jahren die Preise der Finanzkraft vieler potenzieller Käufer davongelaufen sind. Die gesunkenen Haushaltseinkommen bzw. die Aufzehrung von Rücklagen erschwert nun die Finanzierung des

Immobilienenerwerbs, auch wenn die Angebotspreise tatsächlich sinken dürften.

Im Vergleich zum Tiefbau sowie zum Nichtwohnhochbau ist im Wohnungsbau die Zahl der Länder, in denen die Bauaktivitäten im Zeitraum 2020 bis 2021 zweistellig einbrechen werden, am höchsten. Im Wohnungsbau sind es acht, in den anderen Bereichen aber nur drei bzw. vier Märkte. Auch dürfte nur in einem einzigen Land das Wohnungsbauvolumen bis 2021 wachsen. Dieses Land ist Portugal, das die Pandemie deutlich besser überstanden hat als der große Nachbar Spanien.

DER NEUBAUANTEIL DER HOCHBAUAMASSNAHMEN SINKT NUR MODERAT

Abschließend soll noch ein Blick auf die langfristige Entwicklung im Hochbaubereich geworfen werden. Seit der Finanzkrise haben sich die Anteile zwischen Neubau- und Bestandsmaßnahmen deutlich verschoben. Stand der Neubau 2007 noch für rund 58% aller Bauleistungen im Gebäudesektor, so sank dieser Wert bis 2013/2014 auf weniger als 45% (vgl. Abb. 7). Der zwischenzeitliche, kräftige Aufschwung des Neubaus – insbesondere im Wohnungssektor – führte zwar zu einem Anstieg auf 48% im Jahr 2019. Die Coronakrise hat jedoch eine erneute Absenkung des Neubauanteils zur Folge.

Die Größenordnung dieses Rückgangs ist aber nicht mit der kräftigen Anteilsverschiebung im Zusammenhang mit der internationalen Finanzkrise zu vergleichen. Damals brachen die Neubauaktivitäten drastisch ein und erholten sich auch lange Zeit nicht mehr. Gleichzeitig waren die Auswirkungen auf die Bestandsmaßnahmen recht überschaubar. Nach der aktuellen Einschätzung dürfte diesmal nur eine kurze und auch weniger dramatische Marktkorrektur stattfinden. Die Neubauarbeiten dürften schon 2021 wieder deutlich ausgeweitet werden. Ob die Entwicklung mittelfristig wirklich so günstig verlaufen wird, bleibt abzuwarten. So sind die tatsächlichen wirtschaftlichen Folgen in Europa und auch weltweit noch immer schwer absehbar und das Virus noch nicht besiegt.

LITERATUR

EUROCONSTRUCT (2020a), 89th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2022, 12 June 2020, Stockholm. June 2020. Hrsg. Prognoscentret AB, Stockholm.

EUROCONSTRUCT (2020a), 89th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2022, 12 June 2020, Stockholm. June 2020. Hrsg. Prognoscentret AB, Stockholm.