

Ludwig Dorffmeister

# Europäische Bauwirtschaft: Erholung in moderatem Tempo

## Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2020

Nach der im November 2020 veröffentlichten Prognose dürfte das Bauvolumen im EUROCONSTRUCT-Gebiet vergangenes Jahr um 7,8% geschrumpft sein. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern sind dabei beträchtlich. So wurde für Großbritannien mit einem Rückgang um fast ein Fünftel und für Frankreich sowie Irland mit einem Minus von jeweils rund 16% gerechnet. Dagegen erwarteten die Länderexperten aus Norwegen und Portugal eine stagnierende Entwicklung und das finnische Mitgliedsinstitut sogar einen moderaten Zuwachs von 1,3%.

### GEBREMSTER ERHOLUNGSPROZESS

Die großen Einbußen für 2020 gingen dabei insbesondere auf die teils erheblichen Störungen des Baubetriebs im Frühjahr/Sommer zurück, die anders als in typischen Wirtschaftskrisen auch die Arbeiten an bestehenden Bauwerken maßgeblich drosselten. Neben den oben genannten Ländern waren auch Spanien (Entwicklung der Bauleistung im Jahr 2020: -12,5%), Italien (-7,4%) und Belgien (-7,1%) von den Folgen der Pandemie stark betroffen.

Die für das laufende Jahr vorhergesagte Erholung der Bauaktivitäten fällt mit einem Plus von etwa 4% – ähnlicher Anstieg wie im Jahr 2017 – nicht besonders kräftig aus (vgl. Abb. 1). Bis 2023 gehen die prozentualen Anstiege dann kontinuierlich auf schließlich rund 2½% zurück. Erst zum Ende des Prognosehorizonts wird die Bauleistung dann wieder das Vorkrisenniveau von 2019 übertreffen. Gleiches gilt für die Entwicklung der Wirtschaftsleistung.

<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 90. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 23. und 24. November 2020 stattfand – wegen der strengen Corona-Auflagen wieder in Form eines Webinars. Die 91. EUROCONSTRUCT-Konferenz wird vom österreichischen Partner, dem Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), durchgeführt. Interessenten können sich hierzu auf [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org) über die weiteren Details informieren.

### IN KÜRZE

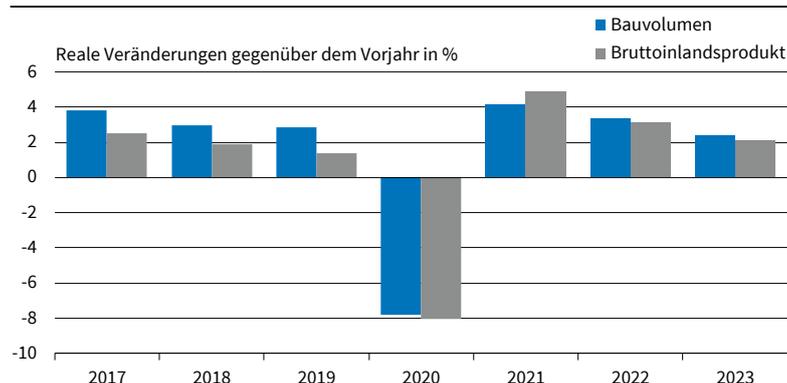
Im November legten die Mitglieder des EUROCONSTRUCT-Netzwerks<sup>1</sup> eine erneute Aktualisierung ihrer Bauprognosen in Zeiten der Corona-Pandemie vor. Demnach war die Lage 2020 deutlich besser, als im Juni vergangenen Jahres befürchtet worden war. Der errechnete Rückgang war mit 7,8% aber dennoch enorm. Bemerkenswert sind die großen Unterschiede zwischen den einzelnen Partnerländern und zwischen dem Hochbau- und dem Tiefbausektor. So dürfte sich der Hochbau – nach seinem tiefen Fall im Jahr 2020 – mittelfristig nur schleppend erholen, während der Tiefbau bereits im laufenden Jahr das Vorkrisenniveau übertreffen wird.

### HOCHBAU MIT DEUTLICH GRÖßEREN SCHWIERIGKEITEN

Im Juni 2020 rechnete das EUROCONSTRUCT-Netzwerk noch mit einer Drosselung der Bauaktivitäten um 11,5%. Wegen der außergewöhnlichen Situation entschieden sich die Partnerinstitute zu einer zwischenzeitlichen Überarbeitung ausgewählter Marktdaten. Im Rahmen dieser Aktualisierung verringerte sich das prognostizierte Minus dann auf 9,1%. Aufgrund der neu zur Verfügung stehenden Informationen ergab sich im November eine erneute Aufwärtskorrektur auf 7,8%.

Abb. 1

#### Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet



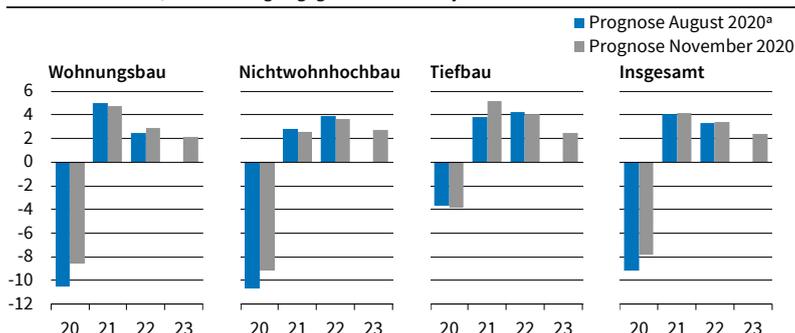
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 2

**Prognoseänderung nach Baubereichen im EUROCONSTRUCT-Gebiet 2020–2023**

In Preisen von 2019; Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



<sup>a</sup> Im August 2020 wurden für das Jahr 2023 keine Prognosewerte erstellt.  
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Sowohl für den Wohnungsbau als auch den Nichtwohnhochbau fiel im November die Einschätzung zur Entwicklung der Bautätigkeit im Jahr 2020 nochmals günstiger aus als im August (vgl. Abb. 2). Zwar wurde der Fortgang der Tiefbauarbeiten nunmehr etwas pessimistischer eingeschätzt als drei Monate zuvor. Tatsächlich ist der Hochbaubereich aber wesentlich stärker von der Coronakrise betroffen als der Tiefbausektor. Während das Tiefbauvolumen bereits im laufenden Jahr den Wert von 2019 übertreffen wird, dürfte die Erholung im Hochbau

deutlich schleppender vonstattengehen. Im Wohnungsbau wird der Vorkrisenwert wohl auch nächstes Jahr noch verfehlt werden, und im von der Unternehmensnachfrage dominierten Nichtwohnhochbau ist bis einschließlich 2023 keine vollständige Erholung absehbar.

**ZUR INTERPRETATION DER IM NOVEMBER VERÖFFENTLICHTEN MARKTDATEN**

Die hier vorgestellten Zahlen sind aus mehreren Gründen mit der nötigen Vorsicht zu behandeln. Erstens wurden die Analysen und Prognosen in der ersten Novemberwoche abgeschlossen. Zu dieser Zeit verfügte die Politik in zahlreichen Ländern gerade schärfere Corona-Auflagen, bis hin zu einem erneuten harten Lockdown. Die Maßnahmen wurden inzwischen weiter angepasst und häufig auch deutlich verlängert. Zweitens war Anfang November weiterhin nicht genauer absehbar, in welcher Form und mit welcher zeitlichen Verzögerung sich die wirtschaftlichen Verwerfungen in der Baunachfrage niederschlagen werden. Den größten Einfluss auf die Entwicklung der Bautätigkeit hatten bislang die Störungen auf der Angebotsseite (Baustellenschließungen, Personal-/Materialengpässe, erhöhter Organisationsaufwand etc.). Mittelfristig dürften die Baufirmen aber mit ernstzunehmenden

Tab. 1

**Wohnungsfertigstellungen<sup>a</sup> in Europa nach Ländern 2019 bis 2023**

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2023/2019
	2019	2020	2021	2022	2023	
Belgien	49,3	44,7	41,1	40,4	45,1	- 8,5
Dänemark	35,0	32,2	30,5	30,0	31,0	- 11,4
Deutschland	293,0	280,0	285,0	290,0	295,0	0,7
Finnland	42,8	37,0	35,3	30,0	28,1	- 34,3
Frankreich	419,4	407,8	377,8	382,3	415,4	- 0,9
Großbritannien	206,0	143,0	173,0	180,0	182,0	- 11,7
Irland	21,1	17,0	20,0	25,0	30,0	42,0
Italien	88,0	78,6	81,3	85,4	89,5	1,7
Niederlande	70,7	65,0	64,0	70,0	75,0	6,1
Norwegen	30,4	30,9	30,6	25,0	25,0	- 17,8
Österreich	58,7	59,4	58,4	57,0	55,7	- 5,1
Portugal	14,2	18,7	21,5	21,5	22,6	58,9
Schweden	68,1	59,5	54,8	53,9	51,7	- 24,1
Schweiz	52,5	51,0	51,0	51,2	51,2	- 2,4
Spanien	78,8	75,0	85,0	80,0	75,0	- 4,8
Westeuropa (EC-15)	1 528,0	1 399,9	1 409,3	1 421,6	1 472,3	- 3,6
Polen	207,4	203,0	198,0	201,0	197,0	- 5,0
Slowakei	20,2	19,2	19,3	19,4	20,1	- 0,5
Tschechien	36,4	33,9	35,5	36,6	37,7	3,5
Ungarn	21,1	28,0	22,0	22,0	27,0	27,8
Osteuropa (EC-4)	285,1	284,1	274,8	279,0	281,8	- 1,2
<b>Insgesamt</b>	<b>1 813,2</b>	<b>1 684,0</b>	<b>1 684,1</b>	<b>1 700,6</b>	<b>1 754,1</b>	<b>- 3,3</b>

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

Problemen auf der Nachfrageseite zu kämpfen haben. Das erneute Herunterfahren der Wirtschaft wird die Situation auf der Nachfrageseite nochmals verändern (Arbeitslosigkeit, Umsatzeinbußen/Insolvenzen, Steuereinnahmen etc.).

Zum Dritten beruhen die vorgelegten Marktdaten auf vielfältigen statistischen Informationen, die aber zumeist nur die Entwicklung in einzelnen Teilmärkten abbilden und zudem teilweise nachträglichen Korrekturen unterliegen. Zwar dürften die zwischen März und Juni 2020 erfolgten Behinderungen auf der Angebotsseite vielerorts wohl doch weniger drastische Konsequenzen für den Fortgang der Bautätigkeit gehabt haben als ursprünglich befürchtet. Vor allzu großem Optimismus sei allerdings gewarnt. So mussten die Zahlen zur Bauentwicklung während der Finanzkrise im Laufe der Zeit immer weiter nach unten korrigiert werden. Positiv zu bewerten ist dagegen die Erwartung, dass der erneute wirtschaftliche Lockdown nicht mehr zu massenhaften Baustellenschließungen führen dürfte, weil Politik, Verwaltung und Firmen nun besser vorbereitet sind und auch klar geworden ist, dass das erneute Hochfahren der Produktionsprozesse einige Zeit in Anspruch nimmt und zudem mit großen Anstrengungen verbunden ist.

### STAGNIERENDE FERTIGSTELLUNGSZAHLEN

Die Coronakrise hat erhebliche Folgen für den Wohnungsbau. So rechneten die Länderexperten für 2020 mit einem Rückgang der fertiggestellten Wohnungen um rund 130 000 Einheiten (vgl. Tab. 1). Lediglich Ungarn und Portugal stechen mit wesentlichen Zuwächsen positiv hervor. Für die vier Ländern Großbritannien, Deutschland, Frankreich und Italien summieren sich die Rückgänge gegenüber 2019 auf insgesamt fast 100 000 Wohnungen, wobei mit 63 000 Einheiten das Gros auf Großbritannien entfällt.

Im laufenden Jahr dürfte die Fertigstellungszahl – bei 1,684 Mio. Einheiten – lediglich stagnieren. Und auch der für das Jahr 2022 erwartete Zuwachs ist als »überschaubar« einzuordnen. Erst 2023 sollten wieder mehr als 50 000 Einheiten hinzukommen. Dies bedeutet, dass das Vorkrisenniveau auf absehbare Zeit erheblich außer Reichweite bleiben wird. Für Deutschland wird in Anbetracht der diversen Schwierigkeiten der näheren Vergangenheit davon ausgegangen, dass auch weiterhin die 300 000er-Marke nicht erreicht wird. Jenseits der in den vergangenen Jahren beobachteten Entwicklungen dürfte die verschlechterte Arbeitsmarktlage mittelfristig negative Konsequenzen für den Eigenheimbau haben.

Abb. 3

#### Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2022 nach Ländern

Land	Wohnungsbau 2020 bis 2022: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Steuer- anreize/öff. Förderung für Sanierung	Allgemeine Finan- zierungsbe- dingungen	Steuer- anreize/öff. Förderung für Neubau	Demo- grafische Effekte	Wohn- immobilien- preise	Wirtschaf- liche Aussichten	Haus- haltsein- kommen
Belgien	2,0	—	0	—	0	+	—	—
Portugal	1,8	0	+	—	—	+	—	—
Dänemark	1,6	+	0	—	+	+	+	+
Irland	0,8	+	0	0	0	+	+	—
Italien	0,7	++	+	+	—	—	---	---
Österreich	0,7	+	+	0	+	+	—	—
Deutschland	0,3	+	++	0	+	0	—	—
Frankreich	-0,3	++	+	0	+	—	—	—
Niederlande	-1,1	+	+	+	+	—	---	—
Schweiz	-1,1	—	+	0	0	—	---	—
Tschechien	-1,3	+	—	+	0	—	—	—
Schweden	-1,5	+	0	+	+	+	—	—
Spanien	-1,8	+	+	0	0	0	—	---
Ungarn	-2,2	++	—	++	—	—	0	—
Norwegen	-2,3	0	+	0	—	+	—	0
Polen	-2,3	+	—	+	0	—	0	—
Großbritannien	-2,5	+	—	+	0	0	—	—
Finnland	-2,8	+	++	+	0	0	—	—
Slowakei	-3,8	0	—	0	0	—	0	0

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

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

Abb. 4

## Einflussfaktoren im Nichtwohnhochbau bis 2022 nach Ländern

Land	Nichtwohnhochbau 2020 bis 2022: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Steuer- anreize/öff. Förderung für Sanierung	Allgemeine Finanzierungs- bedingun- gen	Politische Einfluss- faktoren	Gebäude- zustand und Leerstand	Öff. Finanzie- rung und Verschul- dung	Wirt- schafts- wachstum	Unterneh- mens- gewinne
Portugal	1,0	0	+	0	—	---	—	---
Norwegen	0,8	+	+	+	—	+	—	—
Österreich	0,4	+	0	0	—	—	—	—
Schweiz	0,1	—	+	0	—	—	---	---
Frankreich	-0,1	++	+	0	+	—	—	---
Italien	-0,1	+	+	0	0	+	---	—
Ungarn	-0,4	++	0	+	0	—	0	---
Polen	-0,5	+	—	0	0	—	0	—
Großbritannien	-0,8	0	—	0	---	—	---	0
Belgien	-0,9	0	0	+	0	0	—	—
Finnland	-1,0	0	+	0	—	---	0	0
Dänemark	-1,1	+	0	+	—	0	+	0
Niederlande	-2,1	+	+	0	0	—	---	—
Deutschland	-2,1	0	+	—	—	—	---	---
Schweden	-2,1	+	—	+	—	++	—	---
Slowakei	-2,4	0	0	0	—	—	0	—
Tschechien	-3,3	+	—	0	+	0	---	---
Spanien	-4,0	+	+	—	0	—	—	0
Irland	-4,4	+	0	0	+	—	+	—

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

### GESTIEGENE BEDEUTUNG DER SANIERUNGSFÖRDERUNG FÜR DEN HOCHBAU

Abbildung 3 zeigt die durchschnittliche jährliche Wohnungsbauentwicklung für die einzelnen Mitgliedsländer im Zeitraum 2020 bis 2022. Zudem lässt sich daraus ablesen, welche regelmäßig abgefragten Faktoren die Bautätigkeit beflügeln und welche sie drosseln. In den vergangenen Jahren hat dabei die öffentliche Förderung von Sanierungsvorhaben immer weiter an Bedeutung gewonnen, wobei hier nicht ausschließlich energetische Vorhaben eine Rolle spielen, sondern auch Erweiterungs- bzw. Umbauaktivitäten sowie nicht-energetische Modernisierungen und Maßnahmen zur Erdbebensicherung staatlich unterstützt werden. Neben den günstigen Finanzierungsbedingungen profitiert der Wohnungsbau zukünftig aber auch von Neubauförderungen. Im Gegensatz dazu dämpfen wirtschaftliche Einflüsse die Bautätigkeit bis auf Weiteres.

Am günstigsten sind die Aussichten für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2022 in Belgien, Portugal und Dänemark. In insgesamt zwölf Ländern wird das Wohnungsbauvolumen im Zeitraum 2020 bis 2022 nachgeben. In der Slowakei wird der aggregierte Rückgang dabei sogar bei mehr als 10% liegen.

Im Nichtwohnhochbau sieht die Situation noch etwas schlechter aus. Hier erwarteten 15 Länder während der oben beschriebenen Drei-Jahres-Periode Markteinbußen (vgl. Abb. 4). Für Tschechien, Spanien und Irland ist mit deutlicheren Rücksetzern zu rechnen. Angesichts der seit November 2020 erfolgten weiteren wirtschaftlichen Einschränkungen in zahlreichen europäischen Ländern muss eine schwächere Erholung in den Jahren 2021 und 2022 in Betracht gezogen werden. Schon damals wurden die Auswirkungen entsprechender Einflussfaktoren, wie Unternehmensgewinne, Wirtschaftswachstum und öffentliche Finanzlage überwiegend als marktdämpfend beurteilt. Hinzu kommen zunehmende Leerstandsprobleme.

Ähnlich wie im Wohnungsbau wird auch im sonstigen Hochbau der öffentlichen Förderung von Sanierungsvorhaben am häufigsten eine marktstimulierende Wirkung zugetraut. So bewerteten zwölf der insgesamt 19 Partnerinstitute diesen Einflussfaktor positiv oder sogar stark positiv. Daneben helfen die sehr niedrigen Finanzierungskosten Unternehmen und öffentlichen Auftraggebern bei der Realisierung von Bauvorhaben. Ohne nachweislich dringenden Bedarf dürften sich finanziell angeschlagene Firmen und Gebietskörperschaften das Anstoßen neuer Bauprojekte allerdings genauestens überlegen.

Abb. 5

## Einflussfaktoren im Tiefbausektor bis 2022 nach Ländern

Land	Tiefbau 2020 bis 2022: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Infra- strukturbe- dingungen	Fonds (EU, national, regional)	Ökologische Faktoren und Energie- politik	Allgemeine Finanzie- rungsbe- dingungen	Wahlen	Öff. Finanzie- rung und Verschul- dung	Wirt- schafts- wachstum
Norwegen	7,6	++	0	+	0	0	+	0
Großbritannien	4,7	+	+	+	—	0	—	—
Belgien	4,3	++	0	+	0	—	0	—
Schweden	3,5	++	0	+	—	0	++	—
Italien	3,4	++	++	+	0	0	0	—
Polen	2,7	+	++	+	—	0	—	0
Portugal	2,0	+	+	—	+	+	—	—
Spanien	1,7	0	+	++	0	+	---	---
Dänemark	1,6	+	+	+	+	0	0	+
Tschechien	1,4	+	++	—	0	++	+	---
Slowakei	1,3	+	++	—	0	0	—	0
Frankreich	1,1	+	+	+	+	---	—	—
Finnland	1,0	++	++	++	+	0	---	0
Irland	0,8	+	+	+	0	0	—	+
Österreich	0,7	0	+	+	+	0	—	—
Schweiz	0,6	0	—	+	+	0	—	---
Deutschland	-0,5	+	+	—	+	0	—	—
Niederlande	-1,0	+	—	++	+	0	—	---
Ungarn	-4,9	0	—	++	—	+	—	0

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

### INFRASTRUKTUR BEDARF WEITERER UMFANGREICHER INVESTITIONEN

Am besten sind die Aussichten für den Tiefbausektor. Lediglich drei Länder erwarteten bis 2022 einen Rückgang der Bauleistung (vgl. Abb. 5). In Deutschland rührt die moderate Abbremsung der Tiefbauaktivitäten dabei maßgeblich von der erwarteten Zurückhaltung der Gemeinden her, während die Aktivitäten von Bund und Versorgungsunternehmen den Markt stabilisieren werden. Es wird damit gerechnet, dass die Gemeinden – die in den vergangenen Jahren ihre Bauaktivitäten ohnehin stark ausgeweitet haben – aufgrund großer finanzieller Zwänge mittelfristig deutlich weniger Mittel für Bauleistungen bereitstellen und gleichzeitig ihr Augenmerk stärker auf Hochbauvorhaben richten werden.

Zwar spielen auch im Tiefbau Corona-bedingte Folgen für Wirtschaft und öffentlichen Sektor eine wichtige Rolle. Gleichzeitig besteht in Europa ein enormer Aus- und Modernisierungsbedarf in den Bereichen Verkehr, Energie und Telekommunikation. Daher werden dem Einflussfaktor Infrastrukturbedingungen von 16 Länderpartnern positive Marktimpulse zugestanden. Damit zusammen hängen marktstimulierende, energiepolitische Überlegungen bzw. Ziele, wobei es hier auch um den Aufbau neuer Erzeugungs-

kapazitäten geht. Finanziert wird das meiste dann über die europäischen Fördertöpfe, über eigens aufgelegte, mehrjährige nationale Programme – wobei die Mittel teilweise aus Umlagen oder der Nutzerfinanzierung stammen – oder über die dauerhafte Anhebung öffentlicher Investitionsbudget.

### CORONA NUR VORÜBERGEHEND TONANGEBEND

Seit März 2020 ist Corona das alles bestimmende Thema. Auch im Bausektor sind die Pandemie und ihre wirtschaftlichen Folgen mittlerweile tonangebend. In etlichen Ländern wurden die Bauaktivitäten im Frühjahr sogar für einige Wochen stark gedrosselt, wovon auch der Tiefbau betroffen war. Die Folgen der Pandemie dürften auch im laufenden und im nächsten Jahr noch deutlich zu spüren sein, weil die Baunachfrage von Privathaushalten, Firmen und staatlichen Akteuren aufgrund der wirtschaftlichen Verwerfungen noch eine Weile gedämpft sein wird.

Langfristig ist die Bautätigkeit jedoch weiter aufwärts gerichtet. Die Coronakrise hat einige Trends (z.B. Verstärkung, energetische Modernisierung, Infrastrukturausbau) nur vorübergehend überlagert. Diese Markttreiber dürften dann bald wieder die Führung übernehmen. Zurück bleibt dann lediglich eine

merkliche Delle in der Aufwärtsentwicklung. Die wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass die Viruserkrankung dauerhaft unter Kontrolle gebracht wird. Angesichts der raschen Entwicklung geeigneter Impfstoffe stehen die Chancen aber gut.

#### **LITERATUR**

---

EUROCONSTRUCT (2020a), *90th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2023, 23–24 November 2020*, Munich. November 2020, ifo Institut, München.

EUROCONSTRUCT (2020a), *90th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2023, 23–24 November 2020*, Munich. November 2020, ifo Institut, München.