

Ludwig Dorffmeister

Europäische Bauleistung 2021 schon wieder über Vorkrisenniveau

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2021

IN KÜRZE

Nach den Berechnungen des EUROCONSTRUCT-Netzwerks¹ ist das europäische Bauvolumen 2020 um 4,7% geschrumpft. Im abgelaufenen Jahr konnten die Bauaktivitäten dagegen um 5,6% ausgeweitet werden, so dass die Corona-bedingten Einbußen mehr als ausgeglichen wurden. Allerdings verläuft die Entwicklung nicht in allen Teilsegmenten bzw. Ländern derart günstig. Überdies waren die Auftraggeber 2021 vielerorts mit hohen Preiszuwächsen konfrontiert. Der Ausblick für die Jahre 2022 bis 2024 ist positiv. Am aktuellen Rand dürfte die erneute Zuspitzung der Pandemie jedoch eine Prognosekorrektur erforderlich machen.

Nach der Mitte November 2021 veröffentlichten Prognose dürfte das Bauvolumen in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern im vergangenen Jahr um 5,6% auf 1,74 Bill. Euro (in Preisen von 2020) geklettert sein. Für 2022 wird ein weiteres kräftiges Plus von 3,6% erwartet. In den übrigen zwei Jahren des bis 2024 reichenden Vorhersagezeitraums dürften die Bauaktivitäten dann nur noch in moderatem Umfang ausgeweitet werden.

Diese Einschätzungen zur zukünftigen Bauentwicklung in Europa sowie die dabei zugrunde gelegten Prognosen zum Wirtschaftswachstum stehen unter dem Vorbehalt des weiteren Pandemieverlaufs im Winter 2021 bzw. Frühjahr 2022. So sind in vielen europäischen Ländern die Inzidenzzahlen und die Belastungen für das Gesundheitssystem seit Novem-

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 92. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 11. und 12. November 2021 als Hybridveranstaltung in Verona stattfand. Die 93. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 9. und 10. Juni 2022 in Warschau geplant. Interessenten können sich hierzu auf www.euroconstruct.org über die weiteren Details informieren.

ber 2021 erheblich gestiegen, so dass die Politik erneut mit verschiedenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens reagiert hat. Die meisten Marktteilnehmer dürften im Herbst nicht mit dieser vielerorts überraschend starken Zuspitzung der Situation gerechnet haben. Anfang November waren die Arbeiten an den Länderanalysen des EUROCONSTRUCT-Netzwerkes jedoch bereits abgeschlossen. Dies verleiht den derzeit vorliegenden Vorhersagen zusätzliche Unsicherheit.

WOHNUNGSBAU WÄCHST AB 2023 DEUTLICH LANGSAMER ALS DER NICHTWOHNBAU

Im Jahr 2020 sank die europäische Bauleistung um 4,7% (vgl. Abb. 1.). Erste Prognosen im Juni und August 2020 waren noch von Rückgängen von 11,5 bzw. 9,1% ausgegangen. Der Tiefbau weist für das abgelaufene Jahr nur ein überschaubares Minus aus, während der Nichtwohnhochbau durch die weltweite Verbreitung des Virus und den damit einhergehenden starken Belastungen für den Privatsektor sogar um 7,3% schrumpfte. Der Tiefbau profitierte dagegen unter anderem vom großen Investitionsbedarf in die Infrastruktur und recht stabilen öffentlichen Verkehrs- und Förderbudgets. Grundsätzlich gilt zudem, dass 2020 in etlichen Ländern aus Gründen des Gesundheitsschutzes die Aktivitäten der Baubranche von staatlicher Seite zeitweise eingeschränkt wurden. Dies betraf vor allem Hochbauprojekte, bei denen Mindestabstände häufig nicht eingehalten werden können und die Arbeiten seltener im Freien stattfinden – etwa im Zuge von Reparaturen und Modernisierungen.

Der Wohnungsbau verzeichnete 2020 Einbußen in Höhe von 4,4% und dürfte 2021 mit einem Plus von 7,1% am kräftigsten zugelegt haben. Dabei wuchsen der Neubau- und der Bestandsbereich ähnlich stark. Während der Wohnungsneubau 2020 allerdings einen Rückgang von 6,8% zu verzeichnen hatte, betrug das Minus bei den Instandhaltungs- und Sanierungsleistungen lediglich 2,6%. Ab 2023 dürften die Wohnungsbauaktivitäten nur noch mit niedriger Schlagzahl expandieren. Die Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden werden sogar nur stagnieren. Auch in den beiden Nichtwohnbausegmenten Nichtwohnhochbau und Tiefbau wird sich das Wachstum ab dem

kommenden Jahr sichtlich abschwächen. Die Anstiege werden sich nach der aktuellen Prognose bei jeweils mehr als 2% (2023) bzw. knapp 2% (2024) bewegen. Für das Bauvolumen in den insgesamt 19 Mitgliedsländern ergeben sich dadurch ab 2023 Zuwachsraten von 1,5 bzw. 1,2%.

BAUSEKTOR LÄSST CORONA-DELLE HINTER SICH

Durch die starke Dynamik im vergangenen Jahr übertrafen die Bauleistungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet zum Jahresende 2021 schon wieder das Vor-Corona-Niveau. Den größten Anteil daran hatten die Bestandsmaßnahmen im Wohnungssektor. Diese lagen vergangenes Jahr um 19,3 Mrd. Euro höher als 2019. Daneben wies der Tiefbausektor im Zweijahresvergleich 2021/2019 einen Zuwachs von 13,4 Mrd. Euro auf (jeweils in Preisen von 2020). Im Gegensatz dazu verfehlte der Wohnungsneubau das Vorkrisenniveau knapp. In den Neubau von Nichtwohngebäuden flossen 2021 sogar 15,8 Mrd. Euro weniger als zwei Jahre zuvor, und hinsichtlich der Maßnahmen an bestehenden Nichtwohngebäuden betrug die Lücke zum Vorkrisenniveau 5,4 Mrd. Euro (jeweils in Preisen von 2020).

Tatsächlich hat das Bauvolumen in vier Mitgliedsländern – Dänemark, Schweden, Portugal, Finnland – 2020 nicht nachgegeben, sondern ist weiter gewachsen. Die inzwischen zur Verfügung stehenden Daten deuten demnach auf eine positivere damalige Entwicklung hin. In der Publikation zur Winterkonferenz 2020 wurde lediglich drei Ländern eine Zunahme der Bautätigkeit zugetraut, wobei der Zuwachs in zwei dieser drei Länder nur als marginal eingeschätzt wurde.

Der Niveauvergleich der Jahre 2021 und 2019 offenbart für insgesamt zehn Länder eine positive Bilanz (vgl. Abb. 2). Berücksichtigt man überdies das Jahr 2022, so erhöht sich der Anstieg gegenüber 2019 in allen diesen Ländern – bis auf Schweden – weiter. Besonders stark ist die Dynamik in Italien, dessen Märkte von höheren Infrastrukturausgaben, aber vor allem von den umfangreichen Steuervergünstigungen im Zuge von energetischer und seismischer Ertüchtigung von Wohngebäuden profitieren dürften. In acht Ländern verfehlte die Bautätigkeit 2021 das Niveau des Jahres 2019. Größere Einbußen waren aber lediglich in Frankreich und der Slowakei zu beobachten. Im zuletzt genannten Markt dürfte im laufenden Jahr nur eine verhältnismäßig schwache Erholung stattfinden. Auf der einen Seite leidet die Slowakei besonders stark unter den vielfältigen Folgen der Pandemie. Auf der anderen Seite handelt es sich hier aber um den mit Abstand kleinsten Markt im Netzwerk. Ohne Kaufkraftbereinigung beträgt der reale Rückgang der Bauleistungen in den Jahren 2020 und 2021 zusammen nur gut 1 Mrd. Euro. Für den Bausektor sind die Fördermittel der Europäischen Union und die Investitionen ausländischer (Hersteller-)Firmen von übergeordneter Relevanz.

Abb. 1

Entwicklung der Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen
In Preisen von 2020

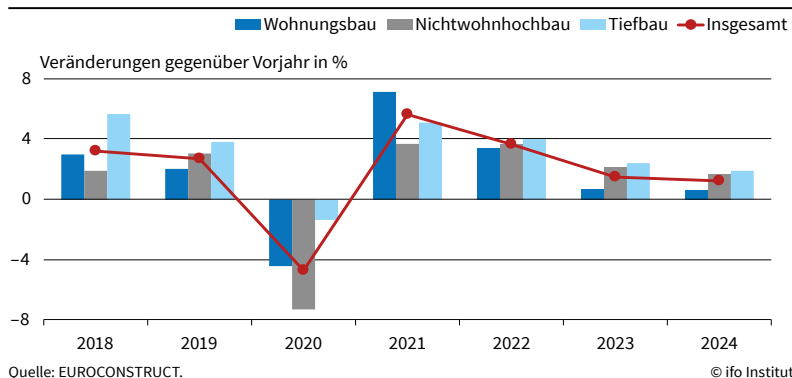
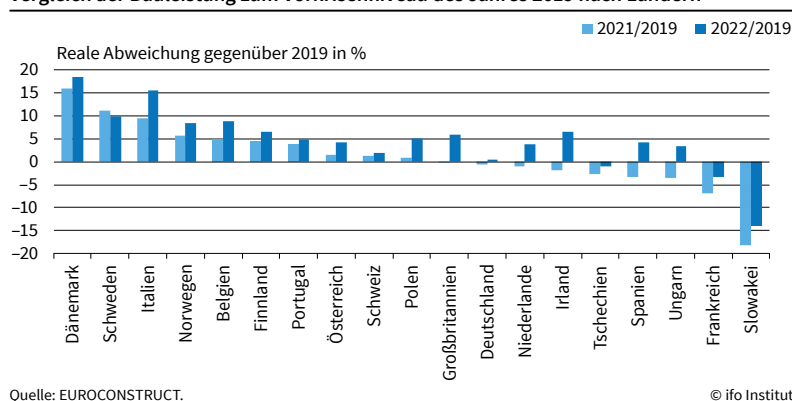


Abb. 2

Vergleich der Bauleistung zum Vorkrisenniveau des Jahres 2019 nach Ländern

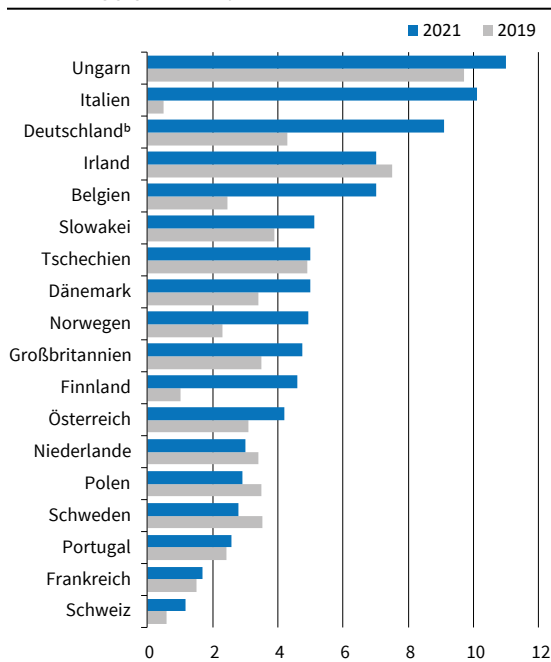


UNGARN UND ITALIEN MIT EXORBITANTEM BAUPREISWACHSTUM

Das zurückliegende Jahr war vielerorts von einer starken Verteuerung von Bauleistungen geprägt. In insgesamt acht Ländern stiegen die Baupreise 2021 um mindestens 5% gegenüber dem Vorjahr (vgl. Abb. 3). In Ungarn und Italien fielen die prozentualen Zuwächse sogar zweistellig aus. Zudem nahm die Teuerung 2021 – verglichen mit der Preissteigerung im Vorkrisenjahr 2019 – in fünf Ländern um mindestens 2 Prozentpunkte zu. Zu diesen zählen Italien, Belgien, Finnland, Deutschland (hier bezogen auf konventionellen Wohnungsneubau) und Norwegen.

Die weltweiten Lieferengpässe von Baustoffen und Vorprodukten spielten in diesem Zusammenhang eine bedeutende Rolle. Gleichwohl sind davon nicht alle Märkte gleichermaßen betroffen. Die Verfügbarkeit von Arbeitskräften bzw. die ohnehin bestehende hohe Auslastung der nationalen Bauwirtschaft sowie das Tempo der Markterholung im Anschluss an einen vorangegangenen Corona-Einbruch sind ebenfalls relevante Faktoren. Davon abgesehen tun sich aber Unternehmen aus Ländern mit einem sehr hohen Preis- und Lohnniveau generell leichter, ausländisches Personal anzuwerben und Materialien zu »überhöhten« Preisen einzukaufen. Aus unterschiedlichen Gründen verzeichneten 2021 sechs Länder einen Preisauftrieb

Abb. 3
Baupreise im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Ländern^a
 Veränderung gegenüber Vorjahr in %



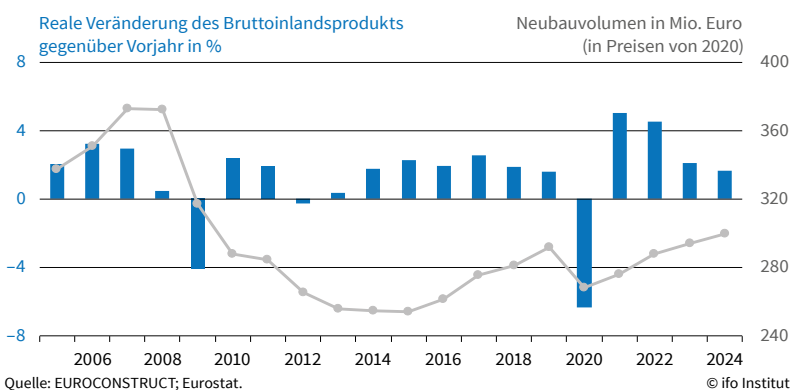
^a Keine Angaben für Spanien. ^b Für Deutschland wurde der Baupreisindex für konventionell errichtete Wohngebäude als Indikator verwendet. Für 2021 wurde dabei der inzwischen veröffentlichte amtliche Jahreswert berücksichtigt.
 Quelle: EUROCONSTRUCT. © ifo Institut

von maximal 3%. In drei davon ließ das Preiswachstum – im Vergleich zu 2019 – sogar nach.

WIRTSCHAFTLICHE TURBULENZEN BREMSEN NICHTWOHNHOCHBAU

Der Bau und die Sanierung von Nichtwohngebäuden leiden im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2024 am stärksten unter den Folgen der Pandemie. Dies gilt besonders für das Neubausegment. Erst im kommenden Jahr dürfte das Neubausvolumen das Niveau des Jahres 2019 wieder übertreffen (vgl. Abb. 4). Die Prognose geht für 2023 mit Maßnahmen im Umfang von rund 294 Mrd. Euro aus, im Vorkrisenjahr waren es knapp 292 Mrd. Euro (jeweils in Preisen von 2020). 2024 könnte die 300-Mrd.-Marke fast erreicht werden.

Abb. 4
Wirtschaftswachstum und Nichtwohnhochbau im EUROCONSTRUCT-Gebiet



Quelle: EUROCONSTRUCT; Eurostat. © ifo Institut

Der Vergleich mit der Entwicklung des Wirtschaftswachstums im EUROCONSTRUCT-Gebiet zeigt den großen Einfluss der konjunkturellen Rahmenbedingungen auf dieses Bausegment. Die Finanz- und Eurokrise sowie Verbreitung des Coronavirus und die damit einhergehende Beeinträchtigung des Wirtschaftslebens hatten markante bis drastische Folgen für die Neubautätigkeit. Dieses Teilsegment wird zwar von der Nachfrage des Privatsektors nach den unterschiedlichen Gewerbebauten (Büro, Lager, Handel, Gastgewerbe etc.) dominiert. Die in Zusammenhang mit Wirtschaftskrisen auftretenden Probleme bei der Finanzierung staatlicher Aufgaben hinterlassen ebenfalls deutliche Spuren, wodurch gerade auf lokaler und regionaler Ebene Bauprojekte in den Bereichen Verwaltung, öffentliche Sicherheit, Bildung oder Gesundheit in die Zukunft verschoben werden.

Wie oben bereits ausgeführt, dürfte die wirtschaftliche Erholung aufgrund der erneuten Zuspitzung der Pandemie einem anderen zeitlichen Ablauf folgen als in Abbildung 4 unterstellt. Vermutlich wird die prognostizierte positive Entwicklung des Nichtwohnhochbaus dadurch erst einmal schwächer ausfallen. Der größte Teil der »ausgefallenen« Arbeiten dürfte aber zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

ERHÖHTE NACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENGEBÄUDEN PROGNOSTIZIERT

Der Virusausbruch in Europa im Jahr 2020 hat dazu geführt, dass die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamiliengebäuden um 5,2% auf rund 750 000 Wohnungen gesunken ist. Bei den genehmigten Wohneinheiten in Mehrfamiliengebäuden (einschließlich neu errichteter Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) betrug der Rückgang knapp 6%. Das damit erreichte Niveau lag bei etwa 1,15 Mio. Wohnungsgenehmigungen. Diese Berechnungen für das gesamte EUROCONSTRUCT-Gebiet berücksichtigen für die Länder Großbritannien und Spanien als Behelfsgröße Werte zu den jährlichen Baubeginnen. So liegen entweder keine entsprechenden Informationen vor oder die nationale Genehmigungsstatistik ist Corona-bedingt noch immer mit Vorsicht zu genießen ist.

Während die Genehmigungszahlen im Mehrfamilienhausbau (einschließlich sonstige Genehmigungsfälle) 2021 in etwa ihr Vorkrisenniveau erreicht haben dürften und bis 2024 sukzessive abschmelzen werden, zeigt sich bei den Eigenheimen ab 2021 eine stabile Niveauverschiebung nach oben. Im Vier-Jahres-Durchschnitt 2021 bis 2024 werden laut Prognose rund 880 000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Das wären durchschnittlich etwa 80 000 mehr als in den Jahren 2018 und 2019. Ob sich diese Entwicklung bei den Genehmigungen in den Jahren ab 2022 tatsächlich fortsetzen wird, bleibt abzuwarten. Die seit der Verbreitung des Coronavirus geltenden

Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen^a in Europa nach Ländern 2020 bis 2024

	In 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2024/2020
	2020	2021	2022	2023	2024	
Belgien	44,8	44,0	47,1	48,7	48,6	8,5
Dänemark	39,7	38,0	38,5	38,5	38,5	- 3,0
Deutschland	306,4	300,0	315,0	305,0	305,0	- 0,4
Finnland	39,0	41,5	43,5	38,5	36,0	- 7,7
Frankreich	393,9	366,1	380,0	406,8	410,8	4,3
Großbritannien	162,2	184,0	207,0	212,0	219,0	35,0
Irland	20,5	22,4	26,0	31,0	35,0	70,4
Italien	82,5	87,3	92,4	95,9	96,3	16,8
Niederlande	70,0	71,0	80,0	85,0	88,0	25,7
Norwegen	29,3	31,7	30,9	30,2	27,4	- 6,3
Österreich	62,5	62,8	62,9	62,6	62,1	- 0,6
Portugal	16,7	19,5	21,5	22,6	23,0	37,8
Schweden	57,7	62,9	70,6	65,5	65,3	13,2
Schweiz	47,1	48,5	48,6	48,1	48,2	2,5
Spanien	85,9	95,0	100,0	103,0	105,0	22,2
Westeuropa (EC-15)	1 458,2	1 474,6	1 564,1	1 593,3	1 608,3	10,3
Polen	237,6	280,4	279,0	267,0	259,0	9,0
Slowakei	21,5	23,4	22,2	21,5	21,2	- 1,3
Tschechien	34,4	36,7	36,8	38,6	39,2	13,9
Ungarn	28,2	23,0	24,0	27,0	31,0	9,9
Osteuropa (EC-4)	321,7	363,5	362,0	354,1	350,4	8,9
Insgesamt	1 779,9	1 838,1	1 926,1	1 947,4	1 958,7	10,0

^a Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

flexibleren Arbeitsbedingungen könnten dafür sprechen. Allerdings benötigen solche Bauvorhaben einige Vorlaufzeit. Zudem sind die Arbeitgeber häufig noch auf der Suche nach den für ihre Organisation »richtigen« Rahmenbedingungen der neuen Arbeitswelt. Der Blick in die einzelnen Mitgliedsländer zeigt darüber hinaus auch ganz andere Marktverläufe, die etwa auf die grundsätzlichen (Zusatz-)Bedarfe, staatliche Anreize oder veränderte Wohnvorlieben der Bevölkerung zurückgehen.

Über alle Gebäudegruppen gesehen, ist die Genehmigungszahl im Jahr 2020 um gut 100 000 Einheiten auf insgesamt 1,9 Mio. Wohnungen gesunken. Im Zeitraum 2021 bis 2024 dürfte sie dagegen bei mehr als 2,05 Mio. Einheiten verharren. Vor allem die eingeschränkten Möglichkeiten der bauausführenden Betriebe bzw. die diversen Baustellenschließungen hatten im Jahr 2020 einen leichten Rückgang der Wohnungsfertigstellungen auf 1,78 Mio. Einheiten zur Folge (vgl. Tab. 1). Für die Jahre 2021 und 2022 sind stärkere, danach schwächere prozentuale Anstiege vorhergesagt.

2024 könnte die Fertigstellungszahl für das EUROCONSTRUCT-Gebiet mit knapp 1,96 Mio. Wohnungen um 10% über dem Wert des Jahres 2020 liegen. In absoluten Werten haben große Märkte wie Großbritannien, Polen, Frankreich und Italien daran erheblichen Anteil. Aber auch die Niederlande und

Irland »leisten« einen teils ebenbürtigen Beitrag. In Deutschland dürften auch die Ambitionen der neuen Bundesregierung wenig daran ändern, dass Fertigstellungswerte deutlich jenseits der 300 000er-Marke außer Reichweite liegen. Grundstücksmangel, Kapazitätsengpässe, Kostenexplosion und langwierige Verwaltungsverfahren sind die wichtigsten Gründe hierfür. Neuere Untersuchungen deuten zudem darauf hin, dass ein jährlicher Zubau von 400 000 Wohnungen aus heutiger Sicht gar nicht erstrebenswert ist, weil der deutschlandweite Bedarf niedriger liegt und zukünftig sogar abnehmen dürfte. Viel entscheidender ist die Befriedigung des regionalen Bedarfs und die Verhinderung von Überproduktion in ländlichen Gebieten. In den sogenannten Schwarmstädten werden gegenwärtig schon doppelt so viele Wohnungen errichtet wie vor zehn Jahren, und eine Entlastung dieser Märkte ist nach Einschätzung von Experten mittelfristig sehr wahrscheinlich.

LITERATUR

EUROCONSTRUCT (2021a), *92nd EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2024, 11–12 November 2021*, Verona. November 2021. hrsg. CRESME Ricerche, Rom.

EUROCONSTRUCT (2021b), *92nd EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2024, 11–12 November 2021*, Verona. November 2021. hrsg. CRESME Ricerche, Rom.