

Ludwig Dorffmeister

Europäische Bauwirtschaft bleibt trotz Ukraine-Krieg auf Expansionskurs

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2022

IN KÜRZE

Im vergangenen Jahr hat sich die Bautätigkeit im EUROCONSTRUCT-Gebiet¹ merklich erholt, aber auch im laufenden Jahr dürfte das Bauvolumen erst in 14 der 19 Mitgliedsländer wieder das Vor-Corona-Niveau übertreffen. Dabei wird unterstellt, dass der im Zuge der Pandemie aufgelaufene wirtschaftliche und bauliche Nachholbedarf 2022 den Ton angeben wird. Vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Energiepreise und der abermals aufgeflamten Materialengpässe infolge des Ukraine-Konflikts wurden allerdings die Prognosen für alle drei Hauptsegmente um jeweils rund 1½ Prozentpunkte herabgesetzt. Dennoch dürften sowohl der Wohnungsbau als auch der übrige Hochbau und der Tiefbausektor 2022 um mehr als 2% expandieren. 2023 wird der Bausektor mit 2,3% dann ebenso stark wachsen wie dieses Jahr. Für 2024 erwartet das Netzwerk ein Plus von 1,4%.

In den Jahren 2014 bis 2019 ist das Bauvolumen in den 19 EUROCONSTRUCT-Mitgliedsländern kontinuierlich gewachsen. Mit der Verbreitung des Coronavirus hat der europäische Bausektor dann einen erheblichen Dämpfer hinnehmen müssen. Die Bauleistung sank um 4,4%. Während die Länder Frankreich, Großbritannien und die Slowakei 2020 sogar zweistellige Rückgänge verbuchten, konnte die Bauwirtschaft in Dänemark, Deutschland, Portugal und Schweden ein Plus verzeichnen. Die Tiefbauleistung gab mit rund einem halben Prozentpunkt nur marginal nach. Dagegen schrumpfte das Wohnungsbauvolumen um 4,1% und der übrige Hochbau um 7,6%.

NACHHOLBEDARF STÜTZT BAUTÄTIGKEIT, ...

Vielerorts in Europa wurden die Corona-Beschränkungen für Baufirmen danach rasch wieder aufgehoben, und unterstützt von der allgemeinen wirtschaftlichen Erholung nahm die Bauproduktion 2021 kräftig zu (vgl. Abb. 1). Durch den Anstieg um 5,6% auf 1,85 Billionen Euro wurde der Wert des Jahres 2019 schon wieder um knapp 17 Mrd. Euro übertroffen (jeweils in Preisen von

2021). Diese Aussage gilt allerdings nur für insgesamt elf Länder, während die Märkte in Frankreich, Großbritannien, Irland und Spanien – in absoluten Zahlen – sogar ein deutliches Minus aufwiesen. Dass das Vorkrisenniveau gleichwohl schon wieder überflügelt wurde, liegt einerseits an der sehr starken Bauentwicklung in Dänemark und Schweden sowie andererseits an den diversen, teils extrem hohen, Förderanreizen hinsichtlich Bestandsarbeiten in Italien. So nahmen 2021 die Bauleistungen an bestehenden Wohngebäuden dort um fast 28% oder gut 22 Mrd. Euro zu.

In etlichen Ländern besteht 2022 also aufgrund der vielfältigen coronabedingten Beeinträchtigungen sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite weiterhin nennenswerter Nachholbedarf. Zudem wurde der Baufortschritt in einigen Ländern bereits 2021 durch die gestörte Baustoffversorgung gebremst, beispielsweise in Deutschland. Der im Februar begonnene Ukraine-Krieg hat zwar unter anderem das Bauen vielerorts stark verteuert und die Projektplanung und -abwicklung erheblich erschwert. Deshalb dürfte der europäische Bausektor zumindest im laufenden Jahr einem merklichen Gegenwind ausgesetzt sein. Nach Einschätzung des EUROCONSTRUCT-Netzwerks überwogen zum Zeitpunkt der Prognosefertigung Ende Mai aber weiter die positiven Impulse der Marktnormalisierung. Die Baukonjunktur dürfte 2022 nicht abgewürgt werden. Auch wird das Bruttoinlandsprodukt, nach dem Anstieg im Vorjahr um 5,5%, voraussichtlich um 3% wachsen. Für insgesamt sechs Länder, nämlich Deutschland, Polen, Portugal, die Schweiz, Tschechien und Ungarn, geht die aktualisierte Bauprognose

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 93. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 9. und 10. Juni 2022 als Hybridveranstaltung in Warschau stattfand. Die 94. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für Dezember 2022 in London geplant. Interessenten können sich hierzu auf www.euroconstruct.org über die weiteren Details informieren.

allerdings von Wachstumsraten von weniger als 1% oder sogar nur von Stagnation aus.

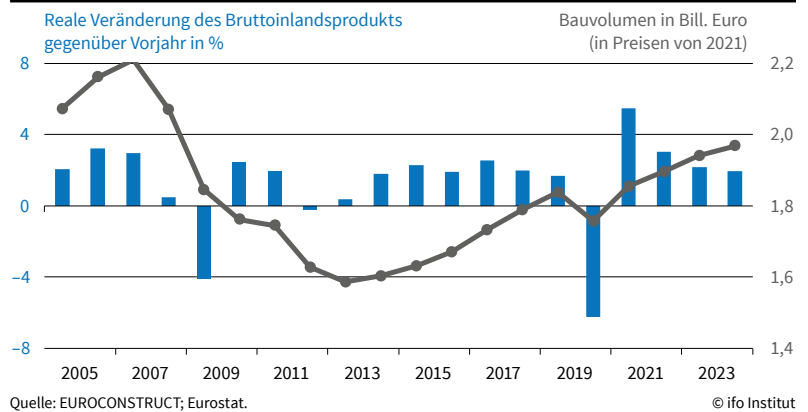
... ABER DIE PROGNOSE FÜR 2022 WURDE IN ALLEN DREI TEILSEGMENTEN HERABGESETZT

Während die Wachstumsrate für das Jahr 2021 nur unwesentlich korrigiert wurde, haben die Bauexperten den für 2022 vorhergesagten Anstieg der europäischen Bauleistung inzwischen von 3,6 auf 2,3% zurückgenommen (vgl. Abb. 2). Dies spiegelt sich in allen drei Hauptsegmenten wider. Allerdings unterscheiden sich die Revisionen für die kommenden beiden Jahre. Die zukünftige Entwicklung im Nichtwohnhochbau wird –trotz Abwärtskorrektur für das laufende Jahr – weiterhin ähnlich gesehen wie noch im Winter 2021. Dagegen werden für den Wohnungsbau bis zum Ende des Prognosehorizonts höhere Zuwachsraten als ursprünglich erwartet unterstellt. Und für den Tiefbausektor ist nunmehr davon auszugehen, dass die erwarteten Produktionsausfälle des Jahres 2022 im Folgejahr nahezu ausgeglichen werden können.

DIE SPANISCHE BAUHISTORIE VERZERRT DIE AKTUELLE MARKTBEURTEILUNG ERHEBLICH

Bei der generellen Beurteilung des aktuell erreichten Niveaus der Bauleistungen in Europa spielt die besondere Berücksichtigung des spanischen Marktes eine entscheidende Rolle. Für alle 19 Mitgliedsländer zusammen summierte sich das Bauvolumen im Jahr 2007 auf rund 2,21 Billionen Euro, der bisherige Rekordwert seit Anfang der 1990er Jahre (vgl. Abb. 3). Darauf folgten die Finanz- und Eurokrise sowie die anschließende Erholung bis 2019. Im Jahr vor Ausbruch der Corona-Pandemie betrug der Wert der erbrachten Bauarbeiten schon wieder knapp 1,84 Billionen Euro, aber noch etwa 372 Mrd. Euro (jeweils in Preisen von 2021) weniger als im Jahr 2007. Der inzwischen erreichte Umfang der Bauleistungen erscheint als »ansehnlich«, aber noch weit entfernt vom damaligen Spitzenwert – der wiederum nicht erstrebenswert sein sollte, weil damit in nahezu allen Ländern zahlreiche ungesunde Entwicklungen einhergingen. Besonders »unnatürlich« verlief damals die Bauentwicklung in Spanien, wo unter anderem aufgrund historisch niedriger Zinsen und laxer Kreditvergabe eine hohe Zahl an Wohnungsbauten am eigentlichen Bedarf vorbei errichtet worden ist (Wohnungsfertigstellungen 2007: 685 000). Aber auch die Unternehmen und staatlichen Akteure investierten häufig nicht nach ihren langfristigen Bedürfnissen, und die umfangreiche Förderung aus Brüssel stimulierte die Tiefbauarbeiten noch zusätzlich. 2007 erreichte das spanische Marktvolumen einen Wert von gut 560 Mrd. Euro, während es dieses Jahr gerade mal die 140-Mrd.-Euro-Schwelle überspringen dürfte.

Abb. 1
Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet



Stellt man nun die europäische Bauentwicklung – einmal einschließlich und einmal ohne Spanien – gegenüber, zeigt sich, dass ohne Berücksichtigung des spanischen Marktes und seiner früheren »Eskapaden« die Bautätigkeit in den 2020er Jahren wesentlich gleichmäßiger verlaufen wäre. Im Zeitraum 2006 und 2008 ist nach wie vor eine erhöhte Bauleistung zu beobachten. Deren Scheitelpunkt wurde aber bereits 2018 wieder übertroffen, und im laufenden Jahr wird das Bauvolumen der übrigen 18 EUROCONSTRUCT-Länder (also ohne Spanien)

Abb. 2
Prognoseänderung nach Baubereichen im EUROCONSTRUCT-Gebiet
In Preisen von 2021

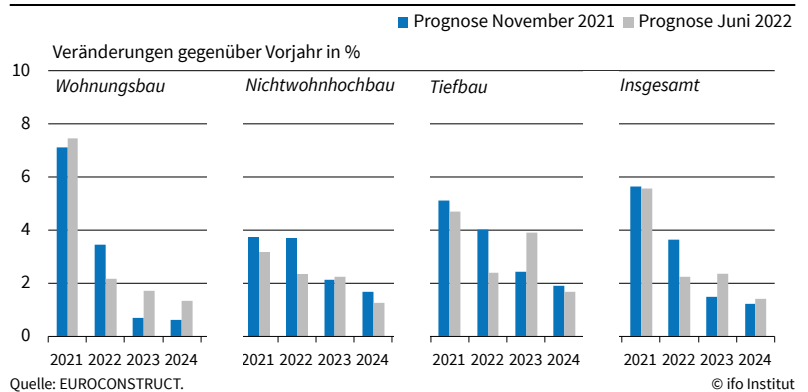


Abb. 3
Bauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet mit und ohne Spanien

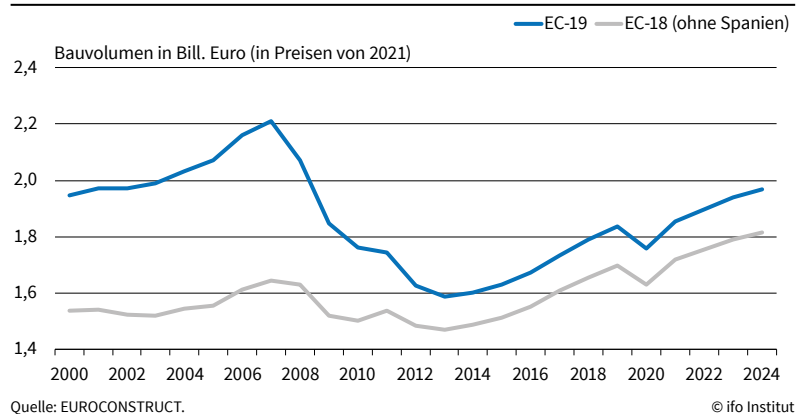
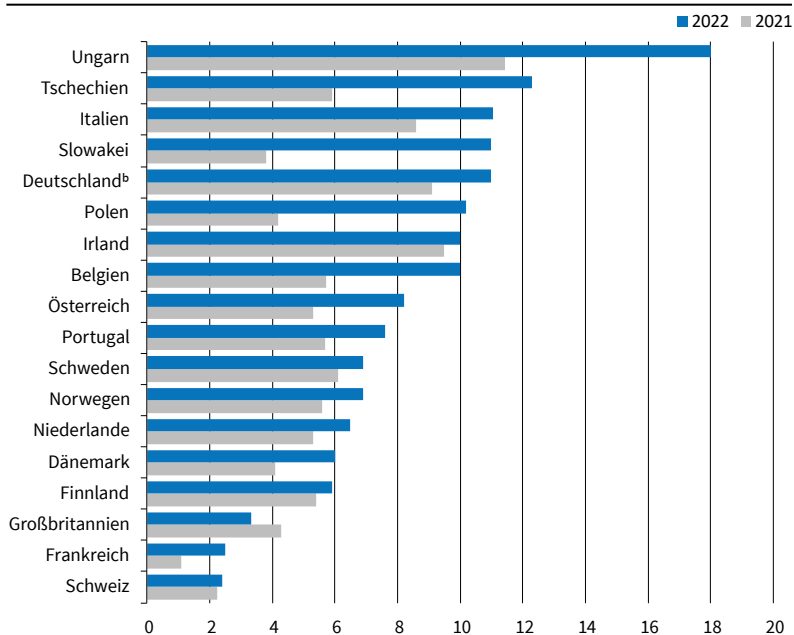


Abb. 4

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.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

voraussichtlich um rund 110 Mrd. Euro über dem damaligen Höhepunkt von 2007 liegen – wobei der deutsche Markt mit einem Plus von 63 Mrd. Euro daran wesentlichen Anteil hat (jeweils in Preisen von 2021). Vor diesem Hintergrund ist die aktuelle europäische Baukonjunktur demnach noch deutlich positiver einzuschätzen als dies weiter oben getan wurde.

BESCHLEUNIGTES BAUPREISWACHSTUM ...

Der Ukraine-Krieg geht einher mit einer teils markant verschlechterten Versorgung mit Baumaterialien. Zusammen mit der kräftigen Verteuerung von Erdöl und -gas führt dies nicht nur zu einem massiven Preisauftrieb bei etlichen Baustoffen, sondern auch zu gestiegenen Transport- sowie Betriebskosten des eingesetzten Fuhrparks. Nach der kurzzeitigen, leichten Beruhigung im Anschluss an die coronabedingten Lieferprobleme ist die Situation damit erneut eskaliert. In Abhängigkeit von der Intensität der heimischen Baunachfrage, der Stärke der eigenen Währung, der Diversifikation hinsichtlich der Bezugsländer und der staatlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich der Steuerbelastung der einzelnen Güter, sind die EUROCONSTRUCT-Mitgliedsländer unterschiedlich stark von Baupreisanstiegen betroffen. Teilweise haben schon moderat gestiegene Teuerungsraten auf weiterhin nicht allzu hohem Niveau einen beachtlichen Anpassungsdruck zur Folge. So liegt etwa die jährliche Verteuerung von Bauleistungen in der Schweiz seit 2021 lediglich bei knapp 2½%, bisher war man dort aber über viele Jahre an nahezu stabile Baupreise gewöhnt.

... VOR ALLEM IN OSTEUROPA

Mit der drastischen Erhöhung der allgemeinen Lebenshaltungskosten und den daraus folgenden Lohnerhöhungen werden neben den Materialkosten mittelfristig auch die steigenden Arbeitskosten die Baupreisentwicklung anheizen. Wegen der auf mittlere Sicht vermuteten Beruhigung auf den Rohstoffmärkten dürften die Baupreiszuwächse gleichwohl in etlichen Ländern deutlich an Dynamik einbüßen. Den Höhepunkt der Preisrallye dürfte demnach das laufende Jahr markieren. Zu den Ländern mit den größten Baupreissteigerungen im Jahr 2022 zählen Ungarn, Tschechien und Italien (vgl. Abb. 4). Alle drei weisen aktuell ein rekordhohes oder zumindest historisch gesehen sehr hohes Bauvolumen auf. Preisaufschläge um mindestens 10% gegenüber 2021 sind derzeit auch in der Slowakei, Deutschland (hier bezogen auf Wohnungsneubauten), Polen, Irland und Belgien zu erwarten. Hinzu kommen weitere sieben Länder mit Teuerungsraten zwischen rund 6 und 8%. Die vier osteuropäischen Netzwerkländer Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn erfahren – wohl vor allem wegen ihrer geografischen Nähe zu Russland – eine besonders starke Beschleunigung des Baupreiswachstums zwischen 2021 und 2022.

FERTIGSTELLUNGSZAHLEN GABEN 2020 DEUTLICH NACH

Für die Wohnungsfertigstellungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet markierte das Jahr 2019 mit 1,8 Mio. Einheiten ein bemerkenswertes Zwischenhoch (vgl. Tab. 1). Ein höherer Wert wurde zuletzt für das Jahr 2009 verzeichnet. Nach dem coronabedingten Rücksetzer in den Jahren 2020 und 2021 auf nur noch jeweils gut 1,7 Mio. Fertigstellungen ist mittelfristig von einer spürbaren Belebung auszugehen. 2024 dürften dann voraussichtlich knapp 1,85 Mio. Wohnungen (in neuen sowie in bestehenden Gebäuden) errichtet werden. Dies wäre dann der höchste Wert seit 15 Jahren. Auch in diesem Zusammenhang lässt sich ein Vergleich mit der Marktentwicklung ohne Spanien anstellen. Zwar befindet sich die prognostizierte Fertigstellungszahl für die übrigen 18 Länder im Jahr 2024 wesentlich näher am damaligen Höchststand von 2007. Mit 1,74 Mio. Wohneinheiten würden demnach im übernächsten Jahr jedoch noch gut 185 000 Fertigstellungen auf den 2007er-Wert fehlen.

Zu den Ländern, die im Jahr 2024 mindestens 10 000 Fertigstellungen mehr als im Jahr 2021 zu vermelden haben werden, zählen Frankreich, Großbritannien, die Niederlande, Irland, Italien und Spanien, aber auch Deutschland. Hierzulande fiel der Wert für 2021 – vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzungen – mit lediglich 293 000 Einheiten wieder einmal enttäuschend aus. Die größten Probleme gab es bei den Ein- und Zweifamiliengebäuden.

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	44,1	46,1	46,7	47,5	6,0
Dänemark	40,1	38,8	37,0	35,5	34,5	- 14,0
Deutschland ^b	306,4	293,4	310,0	310,0	305,0	- 0,4
Finnland	39,0	37,7	44,0	38,0	35,0	- 10,3
Frankreich	335,5	311,9	323,3	346,3	349,7	4,2
Großbritannien	162,7	188,4	208,0	212,0	215,0	32,2
Irland	20,5	20,5	25,0	27,0	32,0	56,0
Italien	82,5	87,8	92,8	96,6	98,0	18,9
Niederlande	70,0	68,6	77,0	82,0	88,0	25,7
Norwegen	29,6	28,4	30,2	29,3	27,8	- 6,1
Österreich	63,4	63,6	60,4	57,0	55,5	- 12,5
Portugal	16,7	18,9	19,6	20,0	21,2	27,0
Schweden	55,9	61,7	72,6	69,2	65,8	17,7
Schweiz	46,9	47,7	47,6	47,5	47,3	0,8
Spanien	85,9	91,4	95,0	100,0	105,0	22,2
Westeuropa (EC-15)	1 399,8	1 402,8	1 488,7	1 517,0	1 527,2	9,1
Polen	220,8	234,7	220,0	231,0	235,0	6,4
Slowakei	21,5	20,6	22,4	22,3	23,0	7,0
Tschechien	34,4	34,6	38,0	39,2	41,9	21,8
Ungarn	28,2	19,9	24,0	21,0	20,0	- 29,1
Osteuropa (EC-4)	304,9	309,9	304,4	313,5	319,9	4,9
Insgesamt	1 704,7	1 712,6	1 793,1	1 830,5	1 847,1	8,4

^a Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden. ^b Amtlicher Wert für 2021

Quelle: EUROCONSTRUCT.

Hier dürfte angesichts der im Zuge des Baukindergelds angestoßenen Projekte im laufenden Jahr allerdings eine positive Gegenreaktion zu beobachten sein.

des Wohnungsbauvolumens in bestehende Gebäude. Durch die breitere Definition der hier verwendeten Fertigstellungsquote (nicht nur Neubau) erhält diese

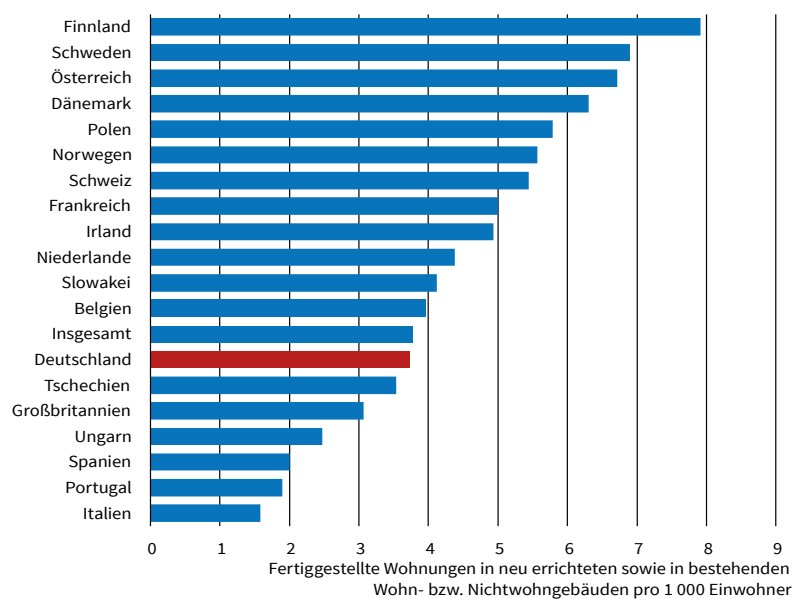
DEUTSCHE FERTIGSTELLUNGSQUOTE FÄLLT 2022 WIEDER UNTER EUROPÄISCHEN DURCHSCHNITTSWERT

Im Zuge der Ausweitung der Wohnungsbauaktivitäten erreicht Deutschland in diesem Jahr eine Fertigstellungsquote von 3,7 Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner. Damit liegt diese aber wieder leicht unter dem europäischen Durchschnitt, der 2022 noch etwas stärker zunehmen wird (vgl. Abb. 5.) Zwar werden hierzulande – in Relation zur Einwohnerzahl – rund zweieinhalb- bzw. zweimal so viele Wohneinheiten errichtet wie in Italien bzw. in Portugal und Spanien. An die Fertigstellungsquoten von Finnland (7,9), Schweden (6,9) und Österreich (6,7) kommt der hiesige Wohnungsbau aber nicht annähernd heran. In diesen Märkten dominiert aber auch der Neubaubereich klar bzw. hat zumindest einen Anteil von 50%. Neben Finnland beweist vor allem Dänemark, dass eine erhöhte Fertigstellungstätigkeit nicht gleichzeitig mit einer – zumindest teilweisen – Vernachlässigung der Bestandspflege einhergehen muss. So fließen dort 2022 fast drei Viertel

Abb. 5

Wohnungsfertigstellungen in Europa 2022

Pro 1 000 Einwohner



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

aber auch durch einen Teil der dänischen Bestandsmaßnahmen Auftrieb, nämlich indem in deren Zuge Wohnraum in existierenden Gebäuden geschaffen wird. Dazu gehört unter anderem die Transformation alter Gewerbebauten in Wohngebäude, etwa zur Erhöhung des Wohnflächenangebots in den begehrten Ballungsräumen.

LITERATUR

EUROCONSTRUCT (2022a), *93rd EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2024, 9–10 June 2022, Warsaw, June 2022*. hrsg. PAB-PCR&F Institute, Warschau.

EUROCONSTRUCT (2022b), *93rd EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2024, 9–10 June 2022, Warsaw, June 2022*. hrsg. PAB-PCR&F Institute, Warschau.