

Ludwig Dorffmeister

# Europäisches Bauvolumen wird bis 2024 moderat schrumpfen

## Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2023

### IN KÜRZE

Entgegen den Einschätzungen vom vergangenen November kann sich auch die europäische Bauwirtschaft den Folgen der eingetrübten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Zins- und Kostensprünge nicht ganz entziehen. Mit Rückgängen der Bauleistung um 1,1 % in diesem und 0,7 % im nächsten Jahr erwarten die Länderexperten des EUROCONSTRUCT-Netzwerks<sup>1</sup> aber weiterhin keine größeren negativen Reaktionen. Während der Tiefbausektor bis 2025 solide wachsen wird, gerät der Hochbau erst einmal in die Defensive. Die nun veröffentlichten Abwärtskorrekturen gehen maßgeblich auf pessimistischere Aussichten im Wohnungsbau zurück. Dabei spielen auch Neuausrichtungen einzelner Förderinstrumente eine Rolle. In Deutschland wird der Wohnungsneubau in den nächsten Jahren große Einbußen erleiden.

Der im Frühjahr 2022 begonnene Ukraine-Krieg hatte einen starken Anstieg der Energiepreise und Probleme bei der Versorgung mit Baumaterialien zur Folge. In den meisten EUROCONSTRUCT-Ländern erhöhten sich die Preise für Bauleistungen deshalb mit Raten im zweistelligen Bereich. Mit der Umstellung des Basisjahres von 2021 auf 2022 ergab sich deshalb ein großer Sprung bei den in Eurowerten ausgedrückten Marktvolumina. So wurden vergangenes Jahr Bauleistungen im Umfang von 2,09 Billionen Euro (in Preisen von 2022) erbracht. Im Zuge der vorangegangenen Veröffentlichung im November 2021 lag dieser Wert noch bei rund 1,9 Billionen Euro – allerdings gerechnet in Preisen von 2021.

<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. Das ifo Institut ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Dieser Beitrag enthält ausgewählte Analysen und Prognosen der 19 Länderberichte zur 95. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 8. und 9. Juni 2023 in Amsterdam stattfand. Die 96. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 30. November und 1. Dezember 2023 in Dublin geplant. Interessenten können sich hierzu auf [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org) über die weiteren Details informieren.

### GRÖßERE ABWÄRTSKORREKTUREN IM WOHNUNGSBAU

Inzwischen werden wieder deutlich mehr Bauarbeiten durchgeführt als vor der Corona-Pandemie. Für den Zeitraum bis 2025 rechnet das Netzwerk jedoch mit einer moderaten Marktabschwächung (vgl. Abb. 1). Somit scheint die 2014 begonnene Aufwärtsentwicklung erst einmal unterbrochen zu sein. Entgegen der vor einem halben Jahr erstellten Prognose wird das europäische Bauvolumen 2023 und 2024 nicht stagnieren, sondern in beiden Jahren um jeweils rund 1% schrumpfen. Die wirtschaftliche Entwicklung für das laufende Jahr wird dabei sogar etwas besser eingeschätzt als damals. Die veränderten Rahmenbedingungen bremsen die Bautätigkeit allerdings stärker als bislang erwartet, wie auch neuere Marktinformationen zeigen.

Die Bremsspuren zeigen sich vor allem im Wohnungsbau. Waren die Marktexperten des Netzwerks im November 2022 noch von Rückgängen der Wohnungsbauleistungen in den Jahren 2023 und 2024 jeweils zwischen 1 und 2% ausgegangen, so dürfte das Minus dieses Jahr bei 3,6% und nächstes Jahr bei 3,2% liegen. In 15 Ländern wird das Wohnungsbauvolumen 2023 merklich oder erheblich schrumpfen. 2024 dürfte diese Aussage noch für acht Länder zutreffen.

Während sich die Abwärtskorrekturen für den Bestandssektor in Grenzen halten – gleichwohl wird für den Zeitraum 2023 bis 2024 ein Rückgang um gut 5% erwartet –, fallen die Revisionen für den Wohnungsneubau wesentlich kräftiger aus. 2023 dürfte die Neubautätigkeit nicht um 2%, sondern um rund 6% zurückgehen und 2024 um 2,7% sinken, anstatt leicht zu wachsen. 2025 wird der Markt vermutlich nur minimal expandieren.

### DER TIEFBAU SCHNEIDET BIS 2025 AM BESTEN AB

In den Teilbereichen Nichtwohnhochbau und Tiefbau sind die Revisionen weitaus weniger auffällig. Vor allem die Errichtung neuer Nichtwohngebäude kommt 2023 jedoch nur unmerklich voran, während die Sanierungsleistungen bis 2025 ein robustes Wachstum aufweisen (vgl. Abb. 2). Mittlerweile gibt es in etlichen Ländern spezielle staatliche Unterstützung für ener-

gieeeinsparende Maßnahmen, die zusammen mit den gestiegenen Energiepreisen und umweltpolitischen Transparenzrichtlinien deutliche Anreize für Investitionen schaffen. Dennoch dämpfen derzeit der rasche Zinsanstieg, die strengeren Kreditvorgaben oder auch die – infolge der hohen Inflation – mäßige Kundennachfrage die Bereitschaft der Unternehmen, bauliche Projekte anzugehen.

Im Tiefbau spielen die Finanzierungsbedingungen zwar ebenfalls eine Rolle. Zudem verspürt die öffentliche Hand vielerorts finanziellen Gegenwind. Der große Handlungsbedarf im Bereich »Energie und Umwelt« führt zusammen mit der notwendigen Modernisierung der Verkehrsinfrastrukturnetze und den hierfür bereitgestellten nationalen und europäischen Finanzmitteln dazu, dass die Schlagzahl weiter hochgehalten wird. Auf diese Weise dürfte das Tiefbauvolumen 2025 um 7% über dem Niveau des Jahres 2022 liegen. Gegenüber dem Jahr 2019 würde der Zuwachs dann 14% betragen.

### DER NEUBAU VON NICHTWOHNGBÄUDEN ENTWICKELT SICH DERZEIT NUR VERHALTEN

Wie bereits erwähnt, kommt der Neubau von Nichtwohngebäuden aktuell nur schleppend voran. Erst 2025 dürfte die jährliche Wachstumsrate wieder jenseits der 1%-Marke liegen, nämlich bei 2,1%. Abgesehen vom generellen (wirtschaftlichen) Umfeld spielen bestimmte länder- und branchenspezifische Einflüsse eine Rolle. So hat etwa der Bau von Lagergebäuden im Zuge der veränderten Anforderungen durch den gewachsenen Onlinehandel, der Lieferkettenprobleme und der Anpassung gewerblicher Logistikkonzepte in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Derzeit sieht es allerdings danach aus, als ob das nunmehr erreichte Niveau im Prognosezeitraum nicht mehr wesentlich übertroffen wird (vgl. Abb. 3). Bei den Geschäftsgebäuden, die stark von Handelsimmobilien beeinflusst werden, geht es dagegen darum, wie viel Boden angesichts der Probleme im stationären Handel überhaupt wieder gutgemacht werden kann. Gebäude des Verkehrswesens und des Gastgewerbes werden hierunter ebenfalls verbucht. Auch diese Baubereiche erfuhren seit der Pandemie teilweise beträchtliche Nachfragerückgänge.

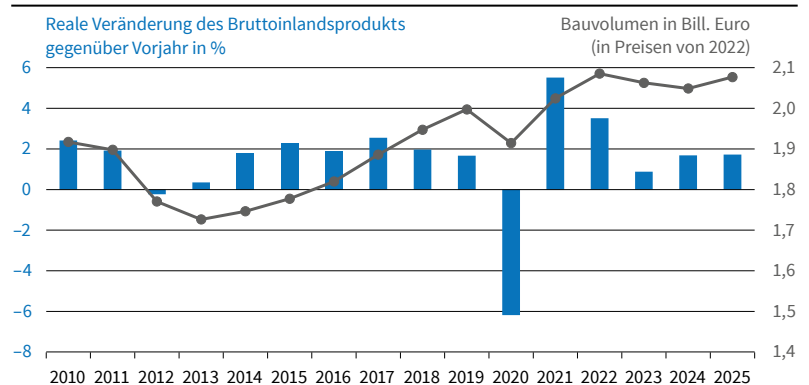
Am besten wird sich in den kommenden Jahren der Neubau von Bildungsgebäuden entwickeln. Dieses Teilsegment ist generell sehr stark von der Investitionsbereitschaft des Staates abhängig und musste zuletzt kräftig »Federn lassen«. Häufig offenbart der Zustand von Schul- und Universitätsgebäuden großen Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf. Zudem erzeugen Binnenmigration und Zuwanderung zusätzliche Nachfrage nach Unterrichtsflächen. Das bedeutet oftmals aber nicht, dass die Politik zeitnah großangelegte Programme auflegt oder die zuständigen lokalen Verwaltungen entsprechende Haushaltsmittel freigeben. Neben finanziellen Spielräu-

men bedarf es oftmals auch politischer Initiativen, damit zwischenzeitlich aufgelaufene Investitionsrückstände wieder abgebaut werden. Größere, langfristig angelegte Sanierungs- und Neubauprogramme werden im Zuge von Haushaltsnotlagen aber auch gerne mal vorübergehend gedrosselt oder sogar ausgesetzt.

Während der Bau von Industriegebäuden inzwischen wieder zu früherer Stärke zurückgefunden hat – in Deutschland geht hingegen die Talfahrt vorerst weiter –, befindet sich der Bürosektor in der Defensive.

Abb. 1

#### Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet



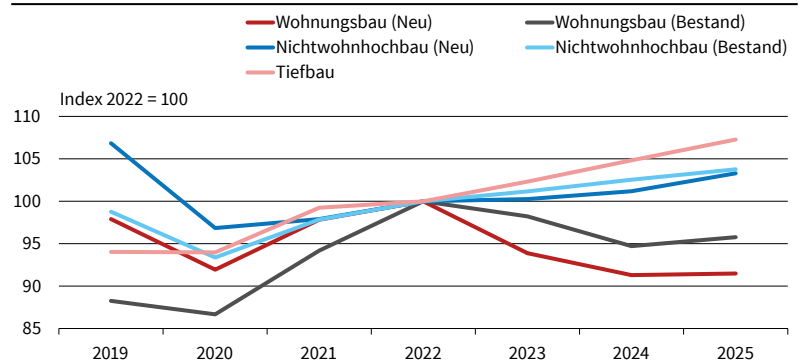
Quelle: EUROCONSTRUCT; Eurostat.

© ifo Institut

Abb. 2

#### Bautätigkeit nach Hauptsegmenten im EUROCONSTRUCT-Gebiet

In Preisen von 2022



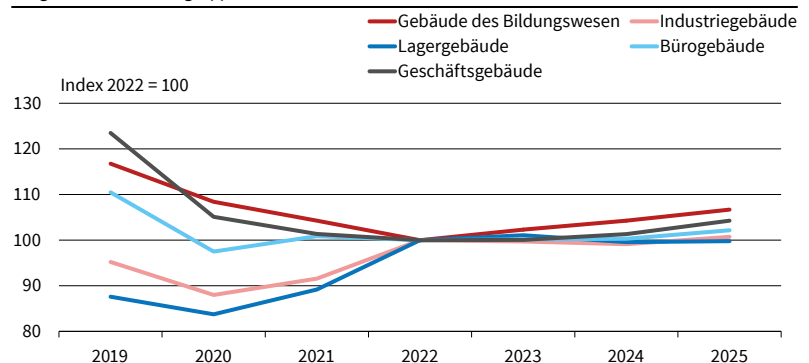
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 3

#### Neubau von Nichtwohngebäuden im EUROCONSTRUCT-Gebiet

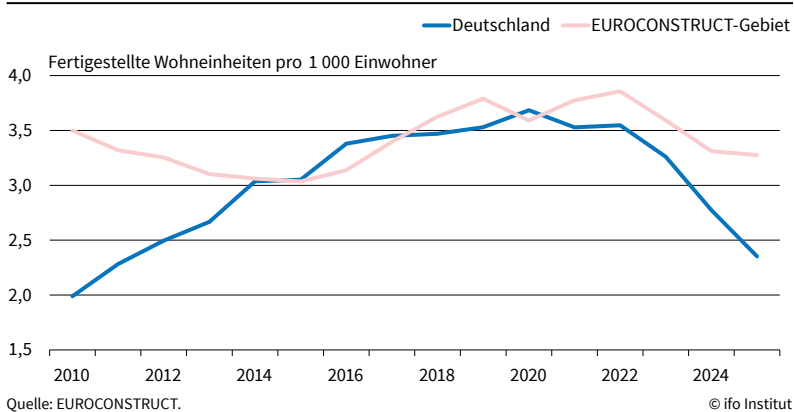
Ausgewählte Gebäudegruppen; in Preisen von 2022



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 4

**Fertigstellungsquoten in Deutschland und Europa**

Das gilt insbesondere für die Märkte der britischen Inseln, Finnlands und verschiedener osteuropäischer Länder. Das Neubauvolumen wird 2025 voraussichtlich noch fast 8% unter dem Vor-Corona-Niveau von 2019 liegen. In mehr als der Hälfte der Länder ist mittelfristig allerdings mit einer – leichten oder sogar kräftigen Belegung – zu rechnen. Wenn die aktuelle wirtschaftliche Schwächephase vorüber ist und die Schlussfolgerungen gewerblicher und öffentlicher Arbeitgeber hinsichtlich der zukünftigen Art der Büroflächennutzung vielleicht positiver ausfallen, als von einigen erwartet wird, könnte dieser Baubereich aber sogar wieder schneller an Schwung gewinnen. Moderne und flexible Bürobauten mit niedrigen Nebenkosten in zentralen, gut angebundenen Lagen dürften aber ohnehin weiter ihre Abnehmer finden.

### VERÄNDERTE RAHMENBEDINGUNGEN ERSCHWEREN WOHNUNGSBAUPROJEKTE

Der europäische Wohnungsbau leidet gegenwärtig unter den stark eingetrübten Rahmenbedingungen. So reduziert die hohe Inflation die Handlungsspielräume der Privathaushalte, und der schnelle, kräftige Zinsanstieg verhindert oftmals die Finanzierung auf Seiten der verschiedenen Marktteilnehmer. Die allgemeine Verunsicherung über die mittelfristige Entwicklung der Immobilienpreise und der Kostensprung bei den Bauleistungen führt bei Bauherren und Interessenten zu ausgeprägter Zurückhaltung. Diesen negativen Einflüssen kann sich auch der Bestandssektor nicht ganz entziehen. So wirken die staatlichen Fördermaßnahmen für Arbeiten im Wohnungsbestand, denen in mittlerweile fast allen Mitgliedsländern positive Effekte zugesprochen werden und daher als der wichtigste Treiber des europäischen Wohnungsbaus gelten, derzeit nur eingeschränkt, weil sich die Modernisierungsleistungen stark verteuert haben und die Mieten nicht beliebig angehoben werden können.

Ein Sonderfaktor, der im Hintergrund wirkt, ist die Rückführung des sogenannten »Superbonus 110%«, einer exzessiven steuerlichen Förderung für (energetische) Bestandsleistungen in Italien. Zwischen Mitte

2020 und Ende 2022 erhielten Projekte im Umfang von 62 Mrd. Euro eine entsprechende Förderbewilligung. Die beschlossenen Modifikationen der Regierung (v.a. eingeschränkte Übertragbarkeit der Steuergutschriften, schrittweise Reduzierung der Fördersätze im Zeitablauf) werden mit zeitlicher Verzögerung dazu führen, dass die italienischen Bestandsleistungen 2024 am deutlichsten zurückgehen – nämlich um rund 24 Mrd. Euro (in Preisen von 2022). Das erwartete Minus auf europäischer Ebene in Höhe von 3,6% geht damit vollständig auf das Konto dieser länderspezifischen Entwicklung, während im laufenden Jahr das Volumen der Bestandsmaßnahmen auch ohne Berücksichtigung des italienischen Marktes leicht rückläufig sein dürfte.

### DEUTLICHER RÜCKGANG DER WOHNUNGSGENEHMIGUNGEN

Eigentlich spricht die Zuwanderung und das kontinuierliche Wachstum der Haushaltszahlen für anhaltend hohe Neubauaktivitäten in Europa. Tatsächlich erweist sich das Finanzierungsproblem (mittels Eigen- und Fremdkapital) aber gegenwärtig als großer und gleichzeitig wichtigster Hemmschuh. Über eine attraktive Neubauförderung berichtet derzeit nur rund ein Drittel der Länderexperten. Hierzulande muss diesem Einflussfaktor aufgrund der holprigen Umstellung bei der Neuausrichtung, der drastischen Verkleinerung des Fördertopfs und der abermals verschärften Anforderungen (via Anhebung des Neubaustandards) sogar eine stark negative Wirkung attestiert werden. Der Bund ignoriert damit die kräftigen Kostenzuwächse, die durch Preisanstiege und strengere Richtlinien hinsichtlich der geforderten Gebäudeeigenschaften zustande kommen. Die inzwischen erfolgte überschaubare Aufstockung des Förderbudgets für den »Klimafreundlichen Neubau« ändert an den ungünstigen Rahmenbedingungen ebenso wenig wie die nunmehr im Detail festgelegte »Wohneigentumsförderung für Familien«, mit der die Finanzierungslücke bei der Erstellung oder des Erwerbs teurer Neubauten aufgrund der restriktiven Obergrenzen in der Regel nicht überbrückt werden kann.

Im EUROCONSTRUCT-Gebiet wird die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern 2023 voraussichtlich um rund ein Viertel hinter dem Wert des Jahres 2021 zurückbleiben. Für Mehrfamiliengebäude (einschließlich Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden sowie in Nichtwohngebäuden) ist allein für dieses Jahr ein Rücksetzer in Höhe von 17% zu erwarten. Infolgedessen werden die Fertigstellungszahlen in den kommenden beiden Jahren deutlich niedriger ausfallen. So dürften dann nur jeweils knapp 1,6 Mio. Wohnungen errichtet werden (vgl. Tab. 1). 2021 und auch 2022 waren es noch über 200 000 Einheiten mehr. Immerhin werden die Genehmigungszahlen für Eigenheime in den nächsten beiden Jahren wohl wieder etwas zulegen.

Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen<sup>a</sup> in Europa nach Ländern 2021 bis 2025

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2025/2021
	2021	2022	2023	2024	2025	
Belgien	44,3	46,1	40,5	40,8	43,3	-2,3
Dänemark	38,7	41,8	32,0	27,0	28,0	-27,6
Deutschland	293,4	295,3	275,0	235,0	200,0	-31,8
Finnland	37,6	41,7	40,5	29,8	30,4	-19,1
Frankreich	385,6	378,9	361,5	336,9	329,5	-14,5
Großbritannien	202,0	205,6	179,7	184,3	193,7	-4,1
Irland	20,6	29,8	28,0	32,0	35,0	70,3
Italien	87,8	96,0	102,6	102,1	99,3	13,1
Niederlande	71,2	74,2	75,0	72,0	71,0	-0,3
Norwegen	28,4	28,0	29,3	28,3	26,0	-8,4
Österreich	64,2	62,3	55,8	49,6	46,0	-28,3
Portugal	18,9	19,6	20,0	21,2	22,5	19,2
Schweden	61,2	72,1	68,9	42,6	43,8	-28,4
Schweiz	46,7	43,9	42,5	43,0	44,1	-5,5
Spanien	91,4	89,1	90,0	95,0	100,0	9,4
Westeuropa (EC-15)	1 491,9	1 524,5	1 441,3	1 339,7	1 312,7	-12,0
Polen	234,7	238,7	207,0	185,0	203,0	-13,5
Slowakei	20,6	20,2	21,3	21,8	22,5	9,0
Tschechien	34,6	39,4	36,7	33,4	30,5	-11,8
Ungarn	19,9	20,5	20,0	17,0	14,5	-27,1
Osteuropa (EC-4)	309,8	318,9	285,0	257,2	270,5	-12,7
<b>Insgesamt</b>	<b>1 801,7</b>	<b>1 843,4</b>	<b>1 726,3</b>	<b>1 596,9</b>	<b>1 583,2</b>	<b>-12,1</b>

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

## DEUTSCHE FERTIGSTELLUNGSQUOTE AUF TALFAHRT

Von den 260 000 Einheiten, die – verglichen mit dem Jahr 2022 – am Ende des Prognosezeitraums fehlen werden, gehen 209 000 auf das Konto von Deutschland, Frankreich, Polen und Schweden. Hierzulande bricht die Fertigstellungszahl in lediglich drei Jahren um ein Drittel ein. Wurden in Deutschland für 2022 noch 295 000 fertige Wohneinheiten gemeldet, davon 100 000 in neuen Ein- und Zweifamiliengebäuden, so dürften es 2025 nur noch rund 200 000 Wohnungen werden. Mit prognostizierten 65 000 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wäre der bisherige gesamtdeutsche Tiefstwert um fast 20 000 Einheiten unterschritten. Die Genehmigungszahlen weisen allerdings stark in diese Richtung. Zudem deutet gegenwärtig nichts auf eine wesentliche Aufhellung des hiesigen Investitionsklimas hin. Im Mehrfamilienhausbau besteht die Problematik ferner darin, dass die hohen Bau- und Finanzierungskosten keine marktgängigen Mieten mehr zulassen würden. Bauträger haben deshalb schon Grundstücke an die Gemeinden zurückgegeben, kommunale Unternehmen stärker eingebunden oder das Vorhaben gleich ganz übergeben. Verbesserte Konditionen für den Sozialwohnungsbau und andere Maßnahmen sind zwar zu begrüßen, wer-

den den bevorstehenden Markteinbruch aber nicht verhindern können.

2025 werden in Deutschland voraussichtlich nur noch 2,4 Wohnungen pro 1 000 Einwohner errichtet werden, wobei 2011 letztmalig ein niedrigerer Wert zu verzeichnen war. Vergangenes Jahr kamen auf 1 000 Einwohner noch 3,5 Einheiten (vgl. Abb. 4). Auf europäischer Ebene wird die verringerte Wohnungsbautätigkeit dazu führen, dass die Fertigstellungsquote ebenfalls abnimmt, und zwar auf 3,3 Wohneinheiten im kommenden Jahr. Für 2025 ist mit keiner nennenswerten Veränderung zu rechnen. Die bisher niedrigsten Werte seit Anfang der Neunziger Jahre wurden im Zeitraum 2013 bis 2016 beobachtet. Damals wurden jeweils um die 3,1 Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt. Die derzeitige Abkühlung der Wohnungsbauaktivitäten wird also nicht so ausgeprägt ausfallen, dass Quoten in dieser Größenordnung erneut Realität werden.

## REFERENZEN

EUROCONSTRUCT (2023a), *95th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2025, 8–9 June 2023*, Amsterdam, hrsg. Economisch Instituut voor de Bouw, Amsterdam.

EUROCONSTRUCT (2023b), *95th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2025, 8–9 June 2023*, Amsterdam, hrsg. Economisch Instituut voor de Bouw, Amsterdam.