

Ludwig Dorffmeister

Europäisches Bauvolumen schrumpft 2024 um 2,7% – durchwachsener Ausblick

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT- Sommerkonferenz 2024

Der Umfang der Bauleistung in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern belief sich im Jahr 2023 auf 2,23 Bio. Euro (in Preisen von 2023). Knapp vier Fünftel davon entfielen dabei auf den Hoch- und gut ein Fünftel auf den Tiefbau. Im Hochbausektor dominierten mit rund 57% Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, wohingegen die Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude gerade einmal 43% der Hochbauarbeiten ausmachten.

BAUSEKTOR ERLEIDET RÜCKSCHLAG

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Bauaktivitäten seit dem Jahr 2010. Dabei sind anfangs noch die Spätfolgen der Finanzkrise sowie die Auswirkungen der Eurokrise zu sehen. Ab 2014 fasste der Bausektor dann immer mehr Tritt. Die Wirtschaft wuchs kontinuierlich, die finanzielle Ausstattung der Marktakteure verbesserte sich zunehmend und die Baunachfrage profitierte von Nachholbedarfen, die beispielsweise durch die erhöhte Zuwanderung ausgelöst wurden. Die Pandemie im Jahr 2020 führte zu einer heftigen, aber insgesamt nur vorübergehenden Marktkorrektur. Die Folgen des im Frühjahr 2022 begonnenen Kriegs in der Ukraine waren dagegen weniger abrupt zu spüren, bereiten aber noch immer Probleme. So drehten etwa aufgrund der gestiegenen Materialkosten und der massiven Reallohnverluste der Privathaushalte die Wohnungsgenehmigungen 2022 ins Minus. Die Wohnungsnachfrage blieb danach derart schwach, dass die Neubautätigkeit erheblich zurückgefahren wurde.

Im Jahr 2022 befand sich das europäische Bauvolumen in preisbereinigter Betrachtung schon um 3,1% über dem Vor-Corona-Niveau. 2023 war jedoch

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 4 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 97. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 10. und 11. Juni 2024 in Stockholm stattfand (Euroconstruct 2024a, 2024b). Die 98. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 2. und 3. Dezember 2024 in Mailand geplant. Interessenten können sich hierzu auf www.euroconstruct.org über die weiteren Details informieren.

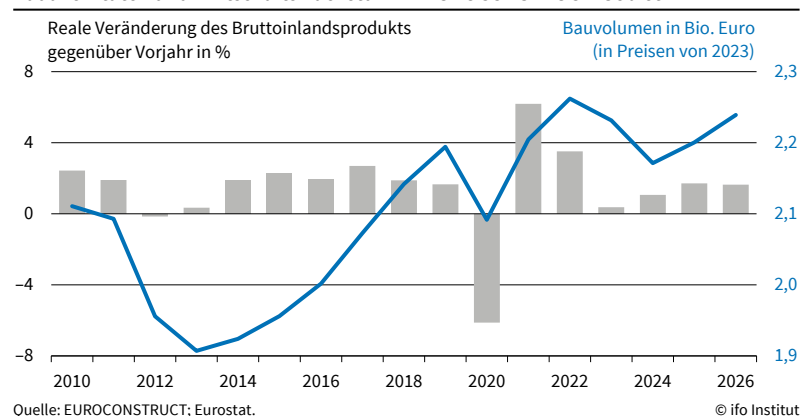
IN KÜRZE

Der europäische Bausektor durchläuft derzeit eine Korrekturphase. So wird das Bauvolumen im EUROCONSTRUCT-Gebiet¹ in den Jahren 2023 und 2024 um insgesamt 4% sinken. Während beispielsweise die Investitionen in neue Wohngebäude im selben Zeitraum um 18,2% sinken werden, ist für den Tiefbau mit einem Zuwachs um 6,1% zur rechnen. Im kommenden Jahr wird die Bautätigkeit dann voraussichtlich wieder zunehmen, wobei der Anstieg mit 1,3% mäßig ausfällt. 2026 gewinnt das Baugeschehen weiter an Dynamik (+1,8%) und auch der Wohnungsneubau dürfte wieder moderat expandieren.

ein Rückgang um 1,4% zu verzeichnen, und 2024 dürften die prozentualen Einbußen fast doppelt so hoch ausfallen, wobei insgesamt zwölf Länderpartner ein Minus erwarten. Damit würde die Bauleistung insgesamt wieder um 1,1% unterhalb des Niveaus von 2019 liegen. Die schwächere Baunachfrage geht dabei mit einer gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung einher. Erst 2025 dürfte es wieder aufwärts gehen. Die Baumaßnahmen werden dann voraussichtlich um 1,3% – also mit eher moderater Schlagzahl – ausgeweitet. 2026 dürfte das Bauvolumen mit 1,8% sogar etwas stärker wachsen als das Bruttoinlandsprodukt.

Abb. 1

Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet



WOHNUNGSBAU ALS WACHSTUMSHINDERNIS

Der Blick auf die einzelnen Bausegmente offenbart, dass der Wohnungsbau für die aktuelle Schwächephase des Bausektors hauptverantwortlich ist. Sicherlich läuft es im Nichtwohnhochbau in den Jahren 2023 und 2024 auch nicht wirklich gut, weil der Neubau in diesem Zeitraum kumuliert um 4,1% nachgibt und der Sanierungssektor 2024 nur geringfügig wächst. Im Wohnungsbau verringert sich jedoch der Umfang der Bestandsmaßnahmen im Jahr 2024 um 3,8% und damit stärker als in allen früheren Jahren seit 1992. Bemerkenswerterweise geht dieser Rückgang einzig auf das Konto des italienischen Marktes, wo die Anpassung des Förderinstruments »Superbonus 110« zu starken Verwerfungen (erst Torschlusspanik, dann Markteinbruch) führt. Ohne Italien würde dieses Segment um knapp 1% zulegen. Darüber hinaus wird der Wohnungsneubau im Zeitraum 2023 bis 2024 um nahezu ein Fünftel nachgeben. In der Summe schrumpft das europäische Wohnungsbauvolumen dieses Jahr um 6%, nachdem 2023 bereits Einbußen in Höhe von 4,2% zu verzeichnen waren (vgl. Abb. 2).

Die Bauwirtschaft verspürt weiterhin einigen Gegenwind. Zu den nachfragedämpfenden Einflussfaktoren zählen u. a. das Zinsumfeld, die zurückliegenden Kaufkraftverluste, die stark gestiegenen Baukosten, die schwache Wirtschaftsentwicklung, die begrenzten staatlichen Haushaltsspielräume, aber auch segment- oder länderspezifische Themen wie das veränderte Büronutzungsverhalten oder Anpassungen bei der staatlichen Bauförderung. Für den Tiefbau spielt es zwar auch eine Rolle, wenn Gemeinden weniger Steuern einnehmen, die Versorgungsunternehmen höhere Kapitalzinsen zahlen müssen oder die Materialpreise auf deutlich höherem Niveau liegen. Gleichzeitig überwiegen aber die positiven Faktoren.

Dazu zählen – wie schon in der Vergangenheit an dieser Stelle regelmäßig ausgeführt – die umfangreichen Investitionsbedarfe aufgrund von energie- und umweltpolitischen sowie demografischen Gründen. Dabei geht es u. a. um Kapazitäts- und Struktur Anpassungen (z. B. Verkehrssysteme, Energieübertra-

gung/-erzeugung), aber auch um die Modernisierung der bestehenden Netze. Die erfolgreiche Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergibt sich einerseits aus eigenwirtschaftlichen Interessen (vgl. Erhalt der Wettbewerbsposition im technologischen Wandel) und andererseits aus dem politischen Bekenntnis zur Bereitstellung auskömmlicher Mittel. Auf Grundlage erhöhter Haushaltsmittel, aber vor allem der EU-Fonds und mehrjähriger nationaler Infrastrukturfonds, die sich zumeist aus vergleichsweise stabilen Quellen, wie Mauteinnahmen oder Steueranteilen, speisen, kommt dem Tiefbau jährlich eine umfangreiche staatliche Unterstützung zugute, die auch den Folgen konjunktureller Schwächephasen trotzen kann. Im Anschluss an das starke Wachstum des europäischen Tiefbausektors im vergangenen Jahr wird es mittelfristig weiter kontinuierlich aufwärts gehen. Der durchschnittliche jährliche Anstieg dürfte im Zeitraum 2024 bis 2026 rund 2,5% betragen.

MITTELFRISTIG KEINE TRENDUMKEHR BEI DEN WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN

Im Gegensatz zum Tiefbauvolumen wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den kommenden Jahren stetig sinken. Daran hat auch die kürzliche Veröffentlichung des amtlichen Wertes für Deutschland für das Jahr 2023 und eine entsprechende Prognoseanpassung nichts geändert. Während 2023 im EUROCONSTRUCT-Gebiet noch rund 1,75 Mio. fertiggestellte Wohneinheiten (einschließlich Wohnungen in bestehenden Gebäuden sowie in Nichtwohngebäuden) registriert wurden, dürften es 2026 nur noch 1,53 Mio. Einheiten sein (vgl. Tab. 1). Der Anteil der Geschosswohnungen bleibt dabei relativ stabil bei etwa 60% und die Ein- und Zweifamilienhäuser bei 40%. Die aktuellen Genehmigungsprognosen lassen für beide Kategorien keine baldige, spürbare Marktbelebung erwarten.

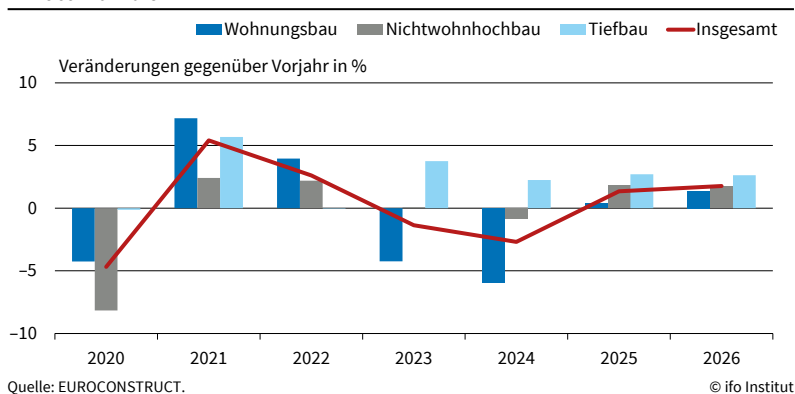
Der Fertigstellungswert des Jahres 2022 repräsentiert den Höchstwert einer zwischenzeitlichen kräftigen Erholung des Wohnungsbaus in Europa. Die damals erzielten knapp 1,85 Mio. Wohnungen waren zuletzt im Jahr 2009 übertroffen worden. Ausgehend von diesem Wert dürften die bis einschließlich 2026 erwarteten Einbußen bei 17% oder 318 000 Wohneinheiten liegen. In prozentualer Betrachtung dürften Schweden (-48%), Finnland (-45%), Deutschland (-41%) und Frankreich sowie Österreich (jeweils -36%) die größten Rückgänge gegenüber 2022 verzeichnen. Aufgrund der unterschiedlichen Marktgröße konzentrieren sich die mengenmäßigen Verluste im Zeitraum 2023 bis 2026 dagegen auf Frankreich (-136 000 Wohneinheiten) und Deutschland (-120 000). Danach folgen mit deutlichem Abstand Schweden (-33 000) und Österreich (-21 000).

EUROPÄISCHE FERTIGSTELLUNGSQUOTE 2024 BEI 3,3 WOHNHEINHEITEN

Auf der anderen Seite ist für Spanien (+21 000 Wohneinheiten) sowie für Irland und Großbritannien (jeweils

Abb. 2

Entwicklung der Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen In Preisen von 2023



Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen^a in Europa nach Ländern 2022 bis 2026

| | in 1 000 Wohneinheiten | | | | | Veränderung in % 2026/2022 |
|--------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | |
| Belgien | 57,0 | 51,8 | 47,2 | 46,9 | 47,2 | -17,2 |
| Dänemark | 42,4 | 37,5 | 23,5 | 23,5 | 32,2 | -24,0 |
| Deutschland ^b | 295,3 | 294,4 | 250,0 | 205,0 | 175,0 | -40,7 |
| Finnland | 41,4 | 40,4 | 18,4 | 19,9 | 22,9 | -44,7 |
| Frankreich | 375,7 | 353,7 | 324,8 | 265,5 | 240,1 | -36,1 |
| Großbritannien | 207,6 | 184,1 | 179,6 | 201,0 | 215,7 | 3,9 |
| Irland | 29,7 | 32,6 | 36,0 | 41,0 | 38,0 | 27,9 |
| Italien | 96,0 | 101,0 | 97,5 | 92,9 | 88,9 | -7,5 |
| Niederlande | 74,4 | 73,3 | 66,5 | 70,0 | 76,5 | 2,8 |
| Norwegen | 28,0 | 28,0 | 21,7 | 21,4 | 25,5 | -9,0 |
| Österreich | 58,5 | 54,3 | 46,5 | 39,6 | 37,4 | -36,1 |
| Portugal | 20,2 | 21,5 | 21,4 | 22,0 | 22,7 | 12,6 |
| Schweden | 69,0 | 54,1 | 28,1 | 29,5 | 35,6 | -48,4 |
| Schweiz | 43,4 | 41,7 | 41,4 | 41,7 | 42,2 | -2,7 |
| Spanien | 89,1 | 85,5 | 98,0 | 105,0 | 110,0 | 23,4 |
| Westeuropa (EC-15) | 1 527,6 | 1 453,9 | 1 300,5 | 1 225,0 | 1 209,8 | -20,8 |
| Polen | 238,6 | 220,4 | 230,0 | 235,0 | 244,0 | 2,3 |
| Slowakei | 20,2 | 20,9 | 19,4 | 20,0 | 22,2 | 9,8 |
| Tschechien | 39,4 | 38,1 | 34,5 | 35,7 | 37,5 | -4,8 |
| Ungarn | 20,5 | 18,6 | 18,0 | 16,5 | 15,0 | -27,0 |
| Osteuropa (EC-4) | 318,8 | 298,0 | 301,9 | 307,2 | 318,7 | -0,0 |
| Insgesamt | 1 846,4 | 1 751,9 | 1 602,4 | 1 532,2 | 1 528,5 | -17,2 |

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

^b Amtlicher Wert für 2023; revidierte Prognosewerte für die Jahre 2024-2026.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

+8 000) auch mit relevanten mengenmäßigen Anstiegen zu rechnen. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass sich der spanische und der britische Markt weiterhin nicht durch dynamische Wohnungsbauaktivitäten auszeichnen. Während in Irland 2024 pro 1 000 Einwohner fast 7 Wohneinheiten fertiggestellt werden dürften, werden es in Spanien lediglich 2,0 und in Großbritannien 2,6 Wohnungen sein. Der Durchschnitt für das gesamte EUROCONSTRUCT-Gebiet wird im laufenden Jahr bei geschätzt 3,3 Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner liegen, wobei für Deutschland ein Wert von 3,0 Wohneinheiten unterstellt wird.

Den deutschen Wohnungsneubausektor plagen dabei ähnliche Probleme wie die anderen Länder (Zinsanstieg, Kaufkraftverluste usw.). Der hiesige Markt leidet aber zudem unter einem massiven Kostenproblem, für das nicht nur die Materialkostenzuwächse, sondern vielfältige Auflagen und Anforderungen verantwortlich sind. Infolge der inzwischen sehr langen Realisierungszeiten von Neubauvorhaben konnten die schon vor etlichen Jahren genehmigten Projekte die Fertigstellungszahlen bis zuletzt auf hohem Niveau (2023: 294 400 Einheiten) stabilisieren. Angesichts der rapide sinkenden Baubewilligungswerte (2024/2021: -44%) und zunehmender Zweifel an der tatsächlichen Durchführbarkeit von Altprojekten, die noch vor Ausbruch des Kriegs in der Ukraine geneh-

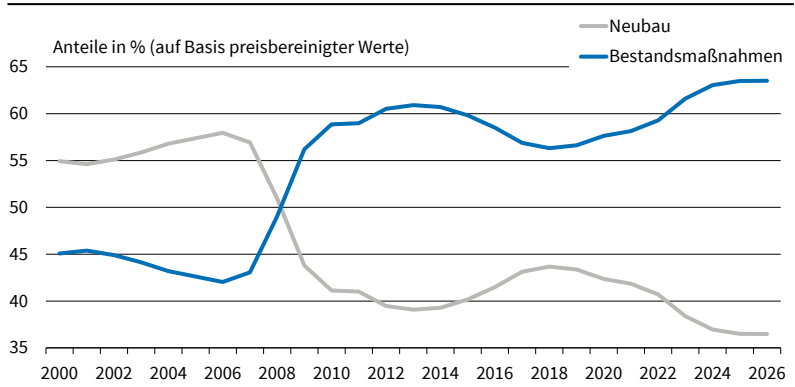
ligt worden sind, wird das Problem aber nicht länger zu kaschieren sein.

ANTEIL DES WOHNUNGSNEUBAUS SINKT MITTELFRISTIG AUF 36 %

Die oben erwähnte zwischenzeitliche Belebung des Wohnungsneubaus begann Mitte der 2010er Jahre und endete 2022. In diesem Zeitraum nahmen die Leistungen zur Errichtung neuer Wohngebäude im EUROCONSTRUCT-Gebiet um insgesamt 35% zu. Im Zuge dessen erhöhte sich der Neubauanteil im Wohnungssektor von 39 auf in der Spitze gut 43% (vgl. Abb. 3). Die robuste Entwicklung der Sanierungsmaßnahmen während der Corona-Pandemie bis einschließlich 2022 verhinderte eine weitere Zunahme des Neubauanteils. So sank dieser bereits 2020 auf 42% und dürfte angesichts der ungünstigen Aussichten für die Neubaunachfrage bis 2025 unter die 37%-Marke rutschen.

Im Vergleich zu den Jahren vor 2008 hat der europäische Wohnungsneubau erheblich an Bedeutung eingebüßt. Innerhalb des Wohnungsbaus entfielen im Zeitraum 2000 bis 2007 durchschnittlich 56% auf das Neubausegment. Als der zum Teil spekulativ getriebene Bauboom in etlichen Ländern mit dem Einsetzen der Finanzkrise ein jähes Ende fand, stürzte der Anteil auf nur noch 41% im Jahr 2010 ab. Auch der

Abb. 3

Wohnungsbauaktivitäten im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Bauarten

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Bestandsektor musste in der Vergangenheit immer wieder Einbußen hinnehmen, die großen Krisen hat er aber recht gut überstanden. Insgesamt verschiebt sich der Fokus zusehends weg von der Schaffung

zusätzlichen Wohnraums, hin zur Pflege und (energetischen) Modernisierung des bereits existierenden Wohnraums bzw. zur Umnutzung von gewerblichen und öffentlichen Flächen in Wohnflächen. In diesem Zusammenhang spielen in den einzelnen Ländern auch die vielen staatlichen Fördermaßnahmen sowie Nutzungseinschränkungen (für Gebäude mit hohem Energieverbrauch) eine wichtige Rolle. Dennoch ist ein dauerhafter Anstieg des Bestandsanteils auf zwei Drittel oder sogar mehr nicht vorstellbar. Dagegen sprechen Faktoren wie Ersatzbedarf, Zuwanderung, oder demografisch-regionale Verschiebungen.

REFERENZEN

EUROCONSTRUCT (2024a), 97th EUROCONSTRUCT Country Report – Summer 2024. *European Construction: Market Trends up to 2026*, Hrsg. Prognoscentret AB, Stockholm.

EUROCONSTRUCT (2024b), 97th EUROCONSTRUCT Summary Report – Summer 2024. *European Construction: Market Trends up to 2026*, Hrsg. Prognoscentret AB, Stockholm.