

Ludwig Dorffmeister

# Europäische Bauwirtschaft bleibt bis 2021 auf Expansionskurs

## Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2018

Im vergangenen Jahr sind die Bauleistungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet<sup>1</sup> abermals kräftig gestiegen. Allerdings fiel das Wachstum mit knapp 3% deutlich geringer aus als 2017. Damals wurden die Bauaktivitäten noch um mehr als 4% ausgeweitet. Bis zum Ende des Prognosezeitraums dürften sich die jährlichen Zuwachsraten weiter sukzessive verringern. Mit einer Rate von weniger 1½% wird die Bauproduktion im Jahr 2021 zwar nur noch in moderatem Tempo expandieren. Gleichzeitig ist jedoch für 15 der insgesamt 19 Mitglieds-länder von einer weiteren Zunahme der Bautätigkeit auszugehen.

Während der Hochbau inzwischen erheblich langsamer wächst als noch in den Jahren 2016 und 2017, hat der Tiefbausektor 2018 beträchtlich Fahrt aufgenommen. Auch im laufenden Jahr wird sich das Tiefbauvolumen wohl kräftig erhöhen. Über die gesamte Prognoseperiode bis 2021 dürfte dieses Teilsegment die bei weitem höchsten Zuwachsraten aufweisen. Der Wohnungsneubau, der im Fünfjahreszeitraum 2014 bis 2018 um insgesamt ein Drittel zulegen konnte, dürfte dagegen ab 2020 kaum noch wachsen. Für 2019 wird der vorerst letzte größere Anstieg der Wohnungsfertigstellungen erwartet.

### DAS BAUVOLUMEN WÄCHST BIS 2021 IMMER LANGSAMER

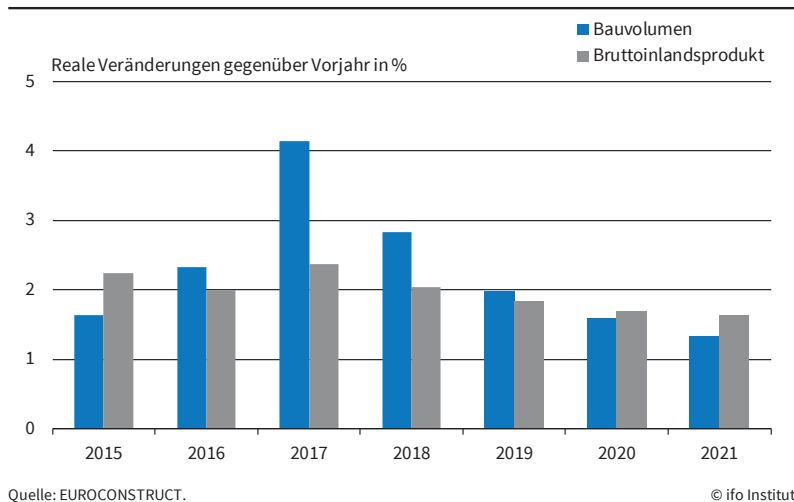
2018 beliefen sich die Bauleistungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet auf schätzungsweise 1,56 Billionen Euro. Im Jahr davor wurden noch 43 Mrd. Euro (jeweils in Preisen von 2017) weniger investiert. Im Rahmen ihrer November-Prognose gingen die Bauexperten des Forschungsnetzwerks für das Jahr 2018 demnach von einem weiteren kräftigen Anstieg in Höhe von 2,8% aus. 2019 dürfte das Wachstum dann ganz leicht unter die 2%-Marke sinken und sich in den Folgejahren bis 2021 kontinuierlich verlangsamen. Am Ende des Prognosezeitraums wird die Bauproduktion voraussichtlich nur noch moderat – nämlich um knapp 1½% – zulegen.

<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 Mitglieds-ländern 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 86. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 23. November 2018 in Paris stattfand. Die 87. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 13. Juni 2019 in Rom geplant. Das Programm sowie die Anmeldeunterlagen finden Interessenten auf der Homepage des ifo Instituts sowie unter [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org).

Das Forschungsnetzwerk erwartet also auch in den kommenden beiden Jahren keinen Rückgang der Bautätigkeit. Bewahrheitet sich diese Vorhersage, so würde der Bausektor, beginnend mit 2014, mindestens acht Jahre in Folge expandieren. Zu den Hauptgründen hierfür zählen die verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die – auch weiterhin – sehr niedrigen Zinsen. Daneben spielen die Zuwanderung bzw. die anhaltende Urbanisierung ebenfalls eine wichtige Rolle. Hinzu kommt die gestiegene Investitionsbereitschaft der öffentlichen Hand, von der insbesondere die Verkehrsinfrastruktur profitiert. Generell besteht in etlichen Ländern weiter spürbarer Bedarf, was die lokale Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie die Modernisierung bzw. den Ausbau der existierenden Infrastruktur angeht. Gleichzeitig nimmt allerdings die Kapazitätsauslastung des Baugewerbes vielerorts immer weiter zu. Der wachsende Arbeitskräftemangel hat zur Folge, dass die Preise für Bauleistungen 2018 deutlich stärker zulegen als noch in den Jahren 2014 und 2015.

In den vergangenen drei Jahren wuchs das Bauvolumen in den 19 Mitgliedsländern stets deutlich stärker als die Wirtschaftsleistung insgesamt (vgl. Abb. 1). Besonders augenscheinlich war der Unterschied der Wachstumsraten im Jahr 2017. Damals konnten die Bauaktivitäten um stolze 4,1% ausgeweitet werden; seit Anfang der 1990er Jahre fielen die Zuwachsraten

Abb. 1  
**Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet**



nur zweimal höher aus. Gleichzeitig nahm das Bruttoinlandsprodukt zwar ebenfalls kräftig zu, allerdings »nur« um 2,4%. Im Jahr 2017 wuchs die Bauproduktion demnach um fast 1,8 Prozentpunkte schneller als die Wirtschaftsleistung insgesamt.

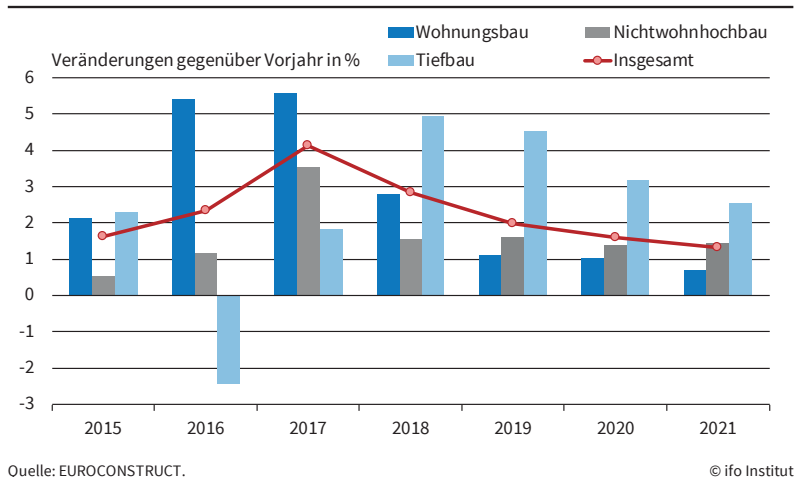
**TIEFBAUSEKTOR EXPANDIERT BIS 2021 STÄRKER ALS DIE HOCHBAUSEGMENTE, ...**

Abbildung 2 zeigt, dass es ab dem Jahr 2018 zu einer »Wachablösung« gekommen ist, was die Wachstumsbeiträge der jeweiligen Teilsegmente betrifft. So wuchs der Wohnungsbau, auf den zuletzt etwa 48% der gesamten Baumaßnahmen entfielen, in den Jahren 2016 und 2017 jeweils um rund 5½%, das Neubausegment dabei sogar um 9% bzw. 10%. Vergangenes Jahr halbierte sich die Zuwachsrate dann jedoch, und ab 2019 dürfte die jährliche Zunahme der Wohnungsbautätigkeit dann sogar nur noch bei rund 1% bzw. leicht darunter liegen. Auch der Nichtwohnhochbau wird der Prognose zufolge zukünftig

ausgeweitet. Auch diese Rate stellt – im Langfristvergleich seit Beginn der 1990er Jahre – eine sehr starke Zunahme dar. Zwar repräsentierte der Tiefbau im Jahr 2017 nur rund 20% der gesamten Bauleistungen. Die äußerst kräftige Expansion des Tiefbauvolumens bei der gleichzeitig erheblich schwächeren Entwicklung im Hochbau führt allerdings dazu, dass der Tiefbau im Zeitraum 2018 bis 2021 absolut betrachtet am stärksten zulegen wird. So dürfte der Umfang der Tiefbauleistungen 2021 um 49 Mrd. Euro über dem Niveau des Jahres 2017 liegen. Für den Wohnungsbau ergibt sich ein Zuwachs von knapp 42 Mrd. Euro, wobei hierbei allein auf das Jahr 2018 rund 20 Mrd. Euro davon entfallen. Der Nichtwohnhochbau schließlich dürfte im betrachteten Vierjahreszeitraum um insgesamt fast 30 Mrd. Euro (jeweils in Preisen von 2017) expandieren.

**... WOBEI DIE BISHERIGEN PROGNOSEN FÜR DIE TIEFBAULEISTUNG IN DEN JAHREN 2018 UND 2020 AUFWÄRTS KORRIGIERT WURDEN**

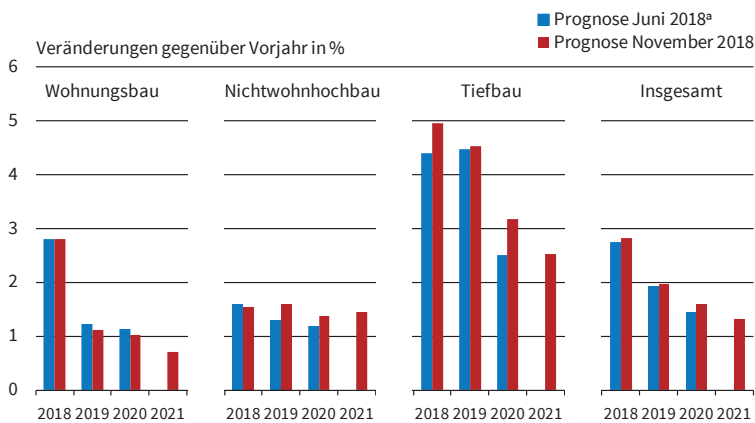
Abb. 2  
**Entwicklung der Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen**  
 In Preisen von 2017



Der Vergleich der Prognosen aus dem Juni 2018 mit den aktuellsten vom vergangenen November zeigen für den Bausektor insgesamt kaum nennenswerte Anpassungen. Am stärksten wurde dabei der Wert für das Jahr 2020, nämlich von damals 1,4 auf nunmehr 1,6%, heraufgesetzt (vgl. Abb. 3). Während für den Wohnungsbau die Prognosewerte für die Jahre 2019 und 2020 leicht abwärts revidiert wurden, fanden in Bezug auf den Nichtwohnhochbau für dieselben Jahre etwas größere Aufwärtskorrekturen statt.

Abb. 3

**Prognoseänderung nach Baubereichen im EUROCONSTRUCT-Gebiet**  
In Preisen von 2017



\* Im Juni 2018 wurden für das Jahr 2021 keine Prognosewerte erstellt.  
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

stärkeren Zuwachs, als noch im Juni 2018 prognostiziert.

**KRÄFTIGER ANSTIEG DER TIEFBAUNACHFRAGE – INSBESONDERE IN DEN OST-EUROPÄISCHEN LÄNDERN**

Am stärksten dürfte das Tiefbauvolumen in den Jahren 2018 bis 2020 in Ungarn, Polen und Norwegen wachsen. Dort wird mit durchschnittlichen Zuwachsraten von jeweils deutlich über 10% pro Jahr gerechnet (vgl. Abb. 4). Aber auch in acht weiteren Ländern wird es bis 2020 zu einer spürbaren Ausweitung der Tief-

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die veränderte Einschätzung zur Entwicklung der Tiefbaumaßnahmen. So wurde einerseits das bisherige Plus von 4,4% für das vergangene Jahr auf mittlerweile 5,0% nach oben revidiert. Hinzu kommt der spürbar positivere Ausblick für 2020. Ursprünglich belief sich die Prognose auf 2,5%. Nach Berücksichtigung der neuesten Informationen wird nunmehr jedoch mit einem Wachstum von 3,2% gerechnet.

Die Aufwärtskorrektur für das Jahr 2018 geht dabei insbesondere auf eine günstigere Entwicklung der Tiefbauleistungen in den Ländern Deutschland und Frankreich, aber auch in der Schweiz und in Ungarn zurück. Hinsichtlich des Jahres 2020 erwarten insbesondere die Länderexperten aus Großbritannien, Frankreich, Norwegen und Spanien einen jeweils

stärkeren Zuwachs, als noch im Juni 2018 prognostiziert.

Im insgesamt 14 der 19 Mitgliedsländer gehen die Investitionsimpulse unter anderem auf den aktuellen Zustand der Infrastruktur zurück. Darunter spielt der Ausbau- sowie Erweiterungsbedarf der Verkehrsinfrastruktur eine besondere Rolle. Gleichzeitig findet die öffentliche Hand, die sich für den größten Teil der Tiefbauprojekte verantwortlich zeichnet, inzwischen wieder deutlich größere Finanzspielräume vor als noch vor einigen Jahren. Selbst in der Schweiz, die ein bereits sehr gut ausgebautes Eisenbahnnetz vorzuweisen hat, wird weiter kräftig investiert. Neben zusätzlichen Staatsmitteln haben mitunter auch die Kofinanzierungsmöglichkeiten von Seiten der Europäischen Union eine große Bedeutung. Nicht zuletzt

Abb. 4

**Einflussfaktoren im Tiefbausektor bis 2020 nach Ländern**

Land	Tiefbau 2018 bis 2020: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Infrastrukturbedingungen	Fonds (EU, national, regional)	Wirtschaftswachstum	Ökologische Faktoren und Energiepolitik	Allgemeine Finanzierungsbedingungen	Wahlen	Öff. Finanzierung und Verschuldung
Ungarn	15,0	0	++	+	++	++	+	+
Polen	13,6	0	++	+	+	0	++	+
Norwegen	12,6	++	+	+	0	0	0	+
Belgien	7,6	++	0	+	+	0	---	0
Slowakei	6,8	+	++	+	-	-	0	0
Schweiz	5,6	0	++	++	+	0	0	+
Niederlande	5,5	+	0	+	++	+	0	+
Schweden	5,4	++	0	0	+	+	0	+
Tschechien	5,3	+	+	+	0	0	++	+
Frankreich	4,6	++	+	+	+	+	++	0
Großbritannien	4,5	+	+	0	+	0	0	0
Spanien	3,2	0	-	0	+	0	0	---
Italien	2,7	++	+	+	+	0	-	0
Portugal	2,5	+	++	+	-	+	-	---
Österreich	1,9	0	0	+	+	0	0	+
Irland	1,7	++	0	+	+	-	+	-
Dänemark	1,0	+	+	+	+	+	0	0
Deutschland	-0,1	+	+	+	-	+	0	+
Finnland	-2,5	++	+	+	+	0	-	-

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

deshalb dürfte die Tiefbauleistung in den vier osteuropäischen Ländern Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn in den drei Jahren bis 2020 um insgesamt zwei Fünftel zulegen.

Als weitere positive Einflüsse auf die Tiefbauaktivitäten sind die weiterhin günstigen wirtschaftlichen Perspektiven sowie ökologische bzw. energiepolitische Aspekte zu nennen. Als weniger günstig werden dagegen die mancherorts noch schwierigen allgemeinen Finanzierungsbedingungen, die haushaltspolitischen Gegenreaktionen im Nachgang von Wahlen sowie die in einzelnen Ländern weiterhin sehr angespannte Finanzsituation der öffentlichen Hand bewertet – auch wenn sich letztere, wie oben erwähnt, in den meisten Ländern mittlerweile deutlich besser darstellt.

Obwohl für den deutschen Markt die Rahmenbedingungen gegenwärtig sehr günstig sind, ist aktuell kein weiteres Wachstum zu erwarten. Dies folgt vor allem aus der demnächst abgeschlossenen erheblichen Aufstockung der Bundesmittel für die Verkehrswege und der beginnenden Abwärtsentwicklung der Investitionen im Energiesektor. Immerhin trägt die weiter verbesserte Finanzlage der Kommunen dazu bei, die Tiefbauleistungen ungefähr auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Angesichts der hiesigen Engpässe auf Seiten der Bau- bzw. Baustoff- und Materialwirtschaft dürfte eine weitere deutliche Anhebung des Tiefbauvolumens jedoch kaum möglich sein. Dies signalisieren auch die in den vergangenen Quartalen stark gestiegenen Baupreise.

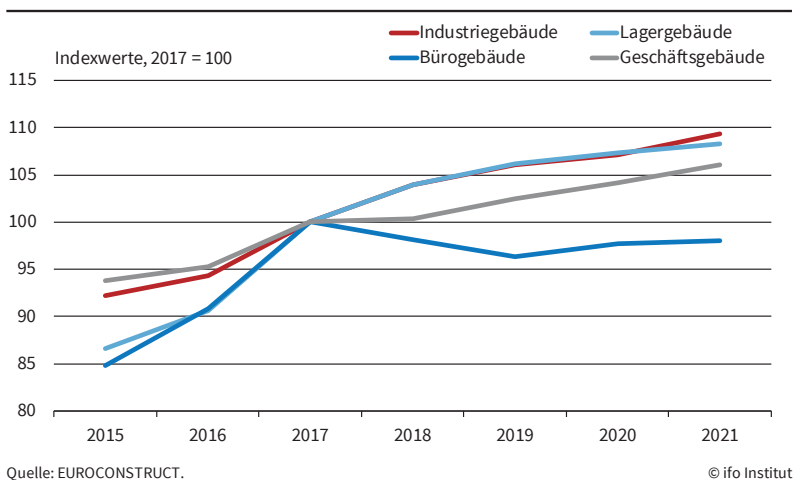
Einzig in Finnland dürften sich die Tiefbauaktivitäten in den Jahren bis 2020 deutlich rückläufig entwickeln. Dies liegt allerdings an dem zurückliegenden starken Anstieg auf ein neues Rekordhoch seit Anfang der 1990er Jahre. Der aktuelle Rückgang ist demnach eher als Marktnormalisierung zu interpretieren.

### SCHWÄCHELNDER NEUBAU VON BÜROGEBÄUDEN

Der Neubau von Nichtwohngebäuden nahm 2017 merklich Fahrt auf. Damals wuchs das Neubauvolumen um 4,7% auf knapp 260 Mrd. Euro (in Preisen von 2017). Ab 2016 erhöhten sich vor allem die Investitionen in neue Lager- und Bürogebäude (vgl. Abb. 5). Die Errichtung von Lager- und Logistikgebäuden wurde in den Jahren 2016 und 2017 um 4,7 bzw. 10,3% ausgeweitet. In den Neubau von Bürogebäuden flossen im Jahr 2016 sogar 7% zusätzliche Mittel,

Abb. 5

Entwicklung der Baunachfrage nach ausgewählten Nichtwohngebäuden  
Neubauvolumen in Preisen von 2017



und für 2017 war ebenfalls ein Plus von rund 10% zu verzeichnen.

Im Gegensatz zu der prognostizierten positiven Entwicklung bei den Lager-, aber auch den Industrie- und Geschäftsgebäuden, hat sich die Neubautätigkeit in Sachen Büroflächen aber mittlerweile abgeschwächt. Zudem dürfte sich das Aufwärtspotenzial für die Jahre 2020 und 2021 stark in Grenzen halten. Der erwartete Rückgang der Neubautätigkeiten in den Jahren 2018 und 2019 um insgesamt 1,7 Mrd. Euro (in Preisen von 2017) geht lediglich auf insgesamt fünf Länder zurück, wobei der größte Anteil daran auf Großbritannien (3,3 Mrd. Euro) und Irland (-1,3 Mrd. Euro) entfällt. In beiden Ländern hat sich der Bürosektor aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Belebung in der näheren Vergangenheit sehr günstig entwickelt. In Irland hat sich der Nachholbedarf an neuen Büroflächen deutlich reduziert. Obwohl die Nachfrage weiter hoch bleiben wird, ist jedoch von einer Normalisierung der Bautätigkeit auszugehen. So wurden dort 2017 rund 5 Mrd. Euro (in Preisen von 2017) in neue Bürogebäude investiert. Dies entspricht stolzen 86% der damaligen Investitionssumme für Deutschland, das allerdings 17-mal so viele Einwohner zählt wie Irland.

In Großbritannien agieren die Marktakteure im Vorfeld des anstehenden Brexit zunehmend vorsichtig. Noch immer ist unklar, ob das Land die EU nicht sogar ohne jegliche Austrittsvereinbarung verlassen wird. Bisher wurden vor allem die schon weiter fortgeschrittenen Bürovorhaben realisiert. Neuere Projekte kommen aber immer öfter nicht über frühe Planungsstadien hinaus, da die Bauherren und Entwickler erst einmal abwarten. Falls sich die Situation nach dem Brexit dann doch positiv darstellen sollte, dürften diese Vorhaben in überschaubarer Zeit für neue Impulse im Neubausektor sorgen.

Gleichzeitig dürfte im Zweijahreszeitraum 2018 bis 2019 die Bautätigkeit hinsichtlich neuer Bürovorhaben in etlichen europäischen Ländern zuneh-

men. Bis auf das erwartete Plus von insgesamt 1,4 Mrd. Euro (in Preisen von 2017) auf dem französischen Markt fallen die Zuwächse aber zumeist kaum ins Gewicht. So wird für Deutschland ein Anstieg von lediglich 87 Mio. Euro (in Preisen von 2017) erwartet. In Frankreich spielt vor allem das sinkende Angebot an kurzfristig bezugsfertigen Büroflächen, insbesondere im Großraum Paris, eine wesentliche Rolle für die weiter lebhaftere Neubautätigkeit. Die positiven Folgen des Brexit für die französische Hauptstadt dürfte die Büronachfrage auch in der nächsten Zeit anheizen.

### GÜNSTIGES WIRTSCHAFTLICHES UMFELD ALS WICHTIGSTER TREIBER DES NICHTWOHNHOCHBAUS

Im Nichtwohnhochbau spielt die Privatwirtschaft traditionell eine dominante Rolle. Hier geht es zwar auch um die Errichtung und Instandhaltung öffentlicher Bauten, wie Schulen, Krankenhäuser und weiterer öffentlicher Infrastrukturgebäude. Das Gros der Investitionen fließt allerdings vorwiegend in gewerblich genutzte Gebäude, wie z.B. Fabriken, Lagerhallen, Handelsimmobilien oder Bürobauten. Dieses Bausegment ist demnach in hohem Maße von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es überrascht deshalb nicht, dass dem aktuellen Wirtschaftswachstum – zusammen mit der günstigen Situation bei den Unternehmensgewinnen – der stärkste positive Einfluss auf den Nichtwohnhochbau in den drei Jahren bis 2020 zugerechnet wird (vgl. Abb. 6).

Im Vergleich zur oben beschriebenen Übersicht zum Tiefbau fällt auf, dass für kein einziges Land

durchschnittliche jährliche Zuwachsraten jenseits der 10%-Marke erwartet werden. Selbst für Ungarn, dessen Nichtwohnhochbau-Sektor bis einschließlich 2020 erheblich expandieren wird, ergibt sich ein Anstieg von im Durchschnitt »lediglich« 9,1%. Zudem weisen insgesamt sechs Länder – zumindest leichte – Rückgänge auf, während es im Tiefbaubereich nur zwei waren.

In Irland hat der Nichtwohnhochbau im Zeitraum 2012 bis 2017 einen rasanten Anstieg in Höhe von mehr als vier Fünfteln verzeichnet. Der Markt zeigt jedoch bereits einige Anzeichen einer Überhitzung. So stiegen die Baupreise zuletzt mit einer Jahresrate von mehr als 7%, und für die Region Dublin lag sie sogar bei 8 bis 9%. Eine zwischenzeitliche Marktberuhigung – auch in Anbetracht der unsicheren Brexit-Verhandlungen des großen Nachbarn – sollte deshalb nicht allzu negativ betrachtet werden. Allerdings dürften die strikteren Kreditobergrenzen sowie die zurückhaltendere Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand die Bautätigkeit in den Jahren bis 2020 zusätzlich dämpfen.

Die öffentliche Förderung von Sanierungsvorhaben spielt derzeit lediglich für Länder mit durchschnittlichen Wachstumsraten von mindestens 1,8% p.a. eine stimulierende Rolle. Daneben profitieren viele Märkte von den günstigen Finanzierungsbedingungen und einem signifikanten Sanierungsbedarf bzw. Engpässen bei der lokalen Flächenversorgung. Die anhaltenden Budgetrestriktionen der öffentlichen Hand verhindern in einigen Ländern ein kräftigeres Wachstum der Bauaktivitäten. Dasselbe gilt für politische Einflussfaktoren, wie z.B. die Steuergestaltung, die Marktregulierung oder ausländische Vorgaben zur Vorortproduktion nicht-heimischer Hersteller, bis hin

Abb. 6

#### Einflussfaktoren im Nichtwohnhochbau bis 2020 nach Ländern

Land	Nichtwohnhochbau 2018 bis 2020: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Wirtschafts- wachstum	Unternehmens- gewinne	Steueranreize/ öff. Förderung für Sanierung	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Gebäude- zustand und Leerstand	Öff. Finanzierung und Verschuldung	Politische Einfluss- faktoren
Ungarn	9,1	+	+	+	++	++	+	++
Polen	7,2	+	0	+	+	-	+	+
Tschechien	6,9	+	-	++	0	+	+	0
Niederlande	5,0	+	+	+	+	0	+	+
Portugal	4,3	+	+	+	++	+	-	-
Frankreich	3,5	+	+	++	+	+	0	+
Spanien	3,0	+	+	0	+	+	-	-
Schweiz	2,7	++	0	-	0	-	+	0
Dänemark	2,4	++	+	+	0	+	+	+
Italien	2,4	+	+	+	0	+	0	0
Norwegen	1,8	+	+	+	-	+	0	0
Österreich	1,8	+	+	0	0	0	0	0
Belgien	1,1	+	+	0	0	0	0	+
Finnland	-0,2	+	+	0	+	0	0	-
Deutschland	-0,3	+	+	0	+	+	+	-
Schweden	-0,7	-	-	0	0	+	+	+
Slowakei	-0,7	+	0	0	+	-	0	0
Großbritannien	-1,8	0	0	0	+	0	-	---
Irland	-8,3	+	+	0	-	+	-	0

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

zu globalen Handelsbarrieren bzw. dem bevorstehenden Brexit.

**WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN NEHMEN NACH 2019 KAUM NOCH ZU**

Nach Einschätzung der EUROCONSTRUCT-Experten hat die Zahl der Fertigstellungen 2018 um 142 000 Einheiten auf nunmehr 1,75 Mio. Wohnungen zugenommen (vgl. Tab. 1). Für den Dreijahreszeitraum seit 2016 beträgt der Gesamtanstieg 330 000 Wohneinheiten. Davon entfielen 246 000 Wohnungen auf Geschosswohnungen, d.h. auf Einheiten in neuen Mehrfamiliengebäuden, in neu errichteten Nichtwohngebäuden sowie in Bestandsbauten. Nur 84 000 Einheiten kamen im Zuge neu errichteter Ein- und Zweifamilienhäuser hinzu. Während die Genehmigungszahlen für Geschosswohnungen bereits im Jahr 2014 wieder anstiegen, dauerte es bei den Eigenheimen ein Jahr länger mit der Trendwende.

Zwar wird sich die Fertigstellungszahl 2019 noch einmal um insgesamt 86 000 Wohnungsfertigstellungen auf dann rund 1,84 Mio. Einheiten erhöhen. Danach dürfte allerdings vorerst nicht mehr allzu viel passieren. So erreichten die Genehmigungen für Geschosswohnungen schon 2017 ihren vorläufigen Höhepunkt. Bis einschließlich 2020 dürften die Bewilligungszahlen moderat sinken. Gleichzeitig werden die Genehmigungen für Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamiliengebäuden voraussichtlich auf dem 2017 erreichten Niveau stagnieren. Dies hat natürlich Konsequenzen für die Neubauvolumen. So wird der Woh-

nungsneubau bis 2021 immer langsamer wachsen, bis er am Ende des Prognosehorizonts mit einem Anstieg von 0,1% faktisch nur noch stagniert.

Vergleicht man die beiden Zeiträume 2018 bis 2019 sowie 2020 bis 2021, so ist zu konstatieren, dass in den meisten Ländern entweder die Zuwächse oder die Fertigstellungszahlen selbst zukünftig abnehmen werden. Beispielsweise werden die Wohnungsfertigstellungen in Deutschland im Jahr 2019 um 25 000 Einheiten über dem Niveau des Jahres 2017 liegen. 2021 dürfte die Zunahme gegenüber 2019 dann aber nur noch bei rund 10 000 Einheiten liegen. In Frankreich und Ungarn verkehrt sich das Wachstum in der ersten Periode – nämlich um 68 000 bzw. 21 000 Einheiten – dann aber in einen Rückgang in der zweiten Periode in Höhe von 52 000 bzw. 10 000 Einheiten. Einzig in Polen dürfte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in beiden Zeitabschnitten gleichmäßig stark zunehmen.

Speziell für Deutschland ist zu bemerken, dass sich trotz der steigenden Bedeutung negativer Einflüsse, wie der zunehmenden Baulandknappheit und des inzwischen rasanten Baupreisanstiegs, eine enorme Zahl an vorbereiteten Wohnungsbauvorhaben in der Pipeline befindet, die in den nächsten Jahren realisiert werden. Dies bedeutet, dass auch bei moderat sinkenden Genehmigungszahlen die Wohnungsfertigstellungen noch einige Jahre zunehmen werden. Wegen der extrem hohen Auslastung des Baugewerbes, aber auch diverser Lieferschwierigkeiten von Produzentenseite, dürfte die Fertigstellungszahl aber lediglich in kleinen Schritten steigen. Während sich der Mehrfamilienhausbau vorerst weiter

auf Expansionskurs befindet, bahnt sich für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern jedoch langfristig ein kontinuierlicher Rückgang an. Dieser hängt mit der weiter sinkenden Personenzahl je Haushalt und der Alterung der Bevölkerung zusammen. Gerade die steigende Zahl der Erbschaftsfälle und das damit verbundene zusätzliche Angebot an Gebrauchtimmobilien senken vielerorts die Anreize für die Neuerrichtung von Eigenheimen.

**DEUTSCHE FERTIGSTELLUNGSQUOTE VERFEHLT KNAPP DEN EUROPÄISCHEN DURCHSCHNITTSWERT**

Bezogen auf die Bevölkerungszahl wurden vergangenes Jahr in Finnland – mit 7,6 Einheiten pro 1 000 Einwohner – die meisten und in Portugal

Tab. 1  
**Wohnungsfertigstellungen<sup>a</sup> in Europa nach Ländern 2017 bis 2021**

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in %
	2017	2018	2019	2020	2021	2021/2017
Belgien	48,1	47,7	51,0	48,6	51,5	7,1
Dänemark	25,5	27,5	29,0	30,0	31,5	23,5
Deutschland	284,8	300,0	310,0	315,0	320,0	12,4
Finnland	35,7	42,0	42,5	38,0	33,0	-7,6
Frankreich	367,4	408,0	435,0	406,0	383,0	4,2
Großbritannien	187,7	190,0	194,8	198,8	200,0	6,5
Irland	14,4	19,0	24,0	28,0	32,0	121,7
Italien	80,6	83,5	86,9	89,4	91,5	13,5
Niederlande	63,0	67,0	68,0	72,0	76,0	20,6
Norwegen	31,6	35,4	34,1	30,1	29,5	-6,7
Österreich	52,0	56,5	58,8	59,8	60,1	15,6
Portugal	8,6	10,7	12,3	14,2	14,9	72,7
Schweden	63,8	70,5	63,4	54,6	51,4	-19,41
Schweiz	55,8	56,9	55,3	54,0	53,6	-3,9
Spanien	54,6	70,0	85,0	100,0	110,0	101,4
Westeuropa (EC-15)	1 373,7	1 484,6	1 550,1	1 538,5	1 538,0	12,0
Polen	178,3	188,0	200,0	210,0	222,0	24,5
Slowakei	16,9	19,8	19,2	18,3	18,0	6,5
Tschechien	28,6	31,1	35,4	40,6	44,7	56,6
Ungarn	14,4	30,0	35,0	25,0	25,0	73,6
Osteuropa (EC-4)	238,2	268,9	289,6	293,9	309,7	30,0
<b>Insgesamt</b>	<b>1 611,9</b>	<b>1 753,5</b>	<b>1 839,7</b>	<b>1 832,5</b>	<b>1 847,7</b>	<b>14,6</b>

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.



– mit 1,0 Einheiten – die wenigsten Wohnungen fertiggestellt. Der Durchschnitt für alle 19 EUROCONSTRUCT-Länder betrug 3,7 Wohnungen pro 1 000 Einwohner (vgl. Abb. 7). Die deutsche Fertigstellungsquote lag mit 3,6 Einheiten nur geringfügig darunter. Hierzulande wurden vergangenes Jahr schätzungsweise etwa 300 000 Wohnungen in neu errichteten bzw. bestehenden Gebäuden fertiggestellt. In den kommenden Jahren dürfte diese Zahl zwar kontinuierlich zunehmen, aber den theoretischen Wohnungsbedarf von – je nach Schätzung – rund 350 000 oder sogar 400 000 Wohnungen p.a. weiterhin sichtlich verfehlen. Bis 2021 wird die Fertigstellungsquote für Deutschland wohl auf 3,8 Wohnungen pro 1 000 Einwohner steigen und damit dem europäischen Durchschnitt entsprechen.

In der nächsten Zeit dürften sich die Unterschiede zwischen den Ländern deutlich reduzieren. So werden sich am unteren Ende der Länderskala die Fertigstellungsquoten bis 2021 voraussichtlich auf mindestens 1,5 Wohnungen pro 1 000 Einwohner erhöhen. Dies betrifft Portugal und Italien. Für Spanien wird dagegen eine Erhöhung auf 2,3 Wohneinheiten erwartet. Gleichzeitig dürften die Aktivitäten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Finnland und Schweden deutlich zurückgehen und der irische Markt bis dahin den zweiten Platz erringen. Dort dürften – in Anbetracht des erheblichen Wohnraum Mangels – die Fertigstellungszahlen rasant nach oben klettern und 2021 einen Wert von 32 000 Wohneinheiten bzw. eine Quote von 6,5 Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner erreichen. Die wäre dann die höchste Fertigstellungs-

zahl seit dem Jahr 2008. Seit 2015 hätte sich die irische Fertigstellungszahl damit mehr als vervierfacht.

Nach der Prognose wäre im Jahr 2021 Österreich der neue Spitzenreiter, was die relativen Fertigstellungsaktivitäten angeht. Der Anstieg der Fertigstellungsquote von 6,4 im Jahr 2018 auf dann 6,7 Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner ist dabei auf die umfangreicheren Genehmigungsaktivitäten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern seit 2017 zurückzuführen. Neben dem verbesserten Wirtschaftsumfeld gehen die Impulse derzeit vom anhaltenden, merklichen Bevölkerungswachstum und den steigenden Wohnungspreisen aus. Bei den politischen Akteuren steht das Ziel des bezahlbaren Wohnens unverändert weit oben auf der Agenda, auch wenn die noch nicht lange existierende Wohnbauinvestitionsbank, die verbilligte Kredite an (gemeinnützige) Bauträger vergeben sollte, inzwischen liquidiert wurde. Deshalb ist auch zukünftig von diversen Maßnahmen zur Stimulierung der Neubauaktivitäten auszugehen.

#### STAATLICHE FÖRDERUNG BRINGT DERZEIT KAUM IMPULSE FÜR DIE WOHNBAUTÄTIGKEIT

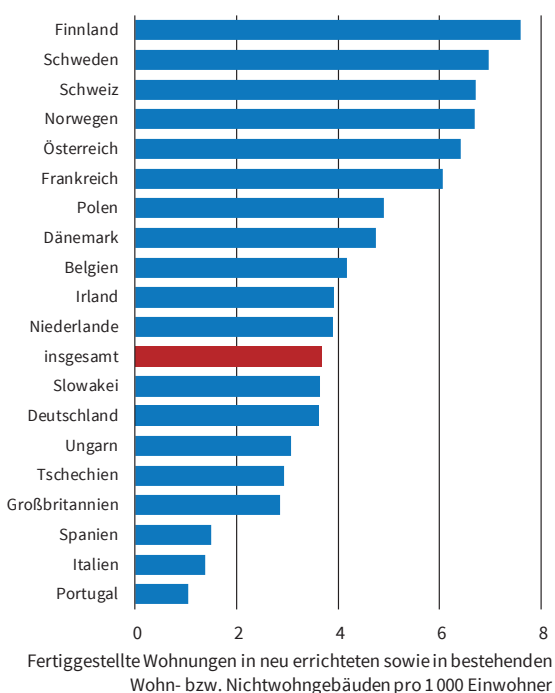
Abbildung 8 gibt einen Überblick über die Wirkungsweise wichtiger Einflussgrößen auf die Wohnungsbautätigkeit in den Jahren 2018 bis 2020. Neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich speziell in steigenden Haushaltseinkommen äußern, gehen die Wachstumsimpulse von demographischen Effekten sowie den günstigen Finanzierungsbedingungen aus.

Erstmals liegen Einschätzungen zur Bedeutung steuerlicher bzw. sonstiger öffentlicher Förderung gesondert nach Neubau- bzw. Sanierungsmaßnahmen vor. In jeweils fünf Ländern werden den staatlichen Aktivitäten dämpfende Effekte für die zukünftige Bautätigkeit zugeschrieben. In Frankreich dürfte die Beschränkung zweier Fördermaßnahmen (Nullzinskredite für Erstkäufer und Steuernachlässe bei Investitionen in Mietwohnungen) auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten den Neubausektor deutlich belasten. Im Gegensatz dazu profitiert der Neubau in Großbritannien inzwischen von diversen Initiativen, z.B. durch die Einrichtung eines Fonds, mit dem kleine und mittlere Bauträger ihre Vorhaben leichter finanzieren können. Zudem wurde kürzlich die im Jahr 2012 eingeführte Beleihungsgrenze des kommunalen Wohnungsbestands angehoben, was die Spielräume der Gemeinden für zukünftige Wohnungsbauaktivitäten deutlich vergrößert.

Insgesamt verschiebt sich die Bedeutung im britischen Wohnungssektor derzeit von Wohneigentumsprojekten zum Mietwohnungsbau. Daran sind vor allem die exorbitant hohen Grundstücks- bzw. Verkaufspreise in den attraktiven Gebieten Schuld. In etlichen Ländern verhindert das zu hohe Preisniveau einen kräftigeren Zubau, darunter in Irland. Dort spielen zudem eingeschränkte Finanzierungsmöglich-

Abb. 7

#### Wohnungsfertigstellungen in Europa 2018 Pro 1 000 Einwohner



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 8

**Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2020 nach Ländern**

Land	Wohnungsbau 2018 bis 2020: durchschnittliche prozentuale Veränderung p.a.	Haushalts- einkommen	Wirtschaftliche Aussichten	Demogra- phische Effekte	Allgemeine Finanzierungs- bedingungen	Steueranreize / öff. Förderung für Sanierung	Steueranreize / öff. Förderung für Neubau	Wohn- immobilien- preise
Irland	14,9	+	+	++	-	0	-	-
Ungarn	11,9	++	+	-	++	0	+	+
Portugal	10,9	+	+	-	+	++	+	+
Tschechien	9,2	+	+	+	-	+	0	-
Polen	7,1	++	+	+	+	+	+	0
Spanien	5,8	0	+	0	+	0	0	+
Slowakei	4,8	+	0	0	0	+	0	-
Niederlande	4,3	+	+	+	+	0	-	-
Dänemark	3,2	++	++	+	0	+	0	+
Belgien	2,6	+	+	0	0	0	0	+
Großbritannien	2,5	0	0	+	+	-	++	-
Österreich	1,8	+	+	+	0	-	-	+
Italien	1,4	+	+	0	0	+	+	+
Deutschland	0,6	+	+	+	+	0	+	0
Finnland	0,2	+	+	+	++	0	0	0
Frankreich	-0,7	+	+	+	+	-	---	-
Schweiz	-1,6	+	++	0	0	-	0	-
Norwegen	-2,6	+	+	0	-	0	-	-
Schweden	-4,8	0	-	+	0	-	+	-

Erklärung: ++ starke positive Wirkung, + positive Wirkung, 0 keine oder unklare Wirkung, - negative Wirkung, -- starke negative Wirkung  
 Demographische Effekte: Entwicklung der Einwohnerzahl, Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Altersstruktur, der geographischen Bevölkerungsverteilung usw.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

keiten sowie eine ungünstige Neubauförderung eine negative Rolle. Gleichwohl werden für den Zeitraum 2018 bis 2020 – mit im Zeitablauf abnehmender Tendenz – erhebliche Zuwächse für den Wohnungsbau vorhergesagt. Dies liegt aber vor allem an der immensen Wohnraumknappheit, der mit zahlreichen Maßnahmen begegnet wird. Hinzu kommt, dass das Neubauvolumen erst 2017 wieder ein ansehnliches Niveau erreicht hat. Bis einschließlich 2015 verharrete der Umfang der Neubauleistungen unter dem sehr niedrigen Wert des Jahres 1991.

**DEUTLICHE ABKÜHLUNG DER SCHWEDISCHEN WOHNUNGSBAUAKTIVITÄTEN**

In Schweden wird die Wohnungsbauleistung bis 2020 voraussichtlich am stärksten nachgeben – nämlich um durchschnittlich fast 5% pro Jahr. Dies hat aber vornehmlich mit dem extremen Aufschwung des Neubausektors beginnend mit 2013 zu tun. In den vergangenen sechs Jahren expandierte der Wohnungsneubau dort um insgesamt 185% auf schließlich rund 12 Mrd. Euro (in Preisen von 2017). Dieser Wert ist der mit Abstand höchste seit Anfang der 1990er Jahre und dürfte dauerhaft schwer zu halten sein. Wie oben aufgezeigt, wies Schweden 2018 die zweithöchste Fertigstellungsquote aller 19 EUROCONSTRUCT-Länder auf.

Die Ursache für die anstehende Trendwende hängt nun gerade mit der stark gestiegenen Zahl an Wohnungsfertigstellungen zusammen. Durch das rasant gewachsene Angebot neuer Wohnungen kamen die Immobilienpreise nun erstmals seit

2012 wieder unter Druck, und dies verunsicherte wiederum viele potenzielle Wohnungskäufer. Häufig beteiligen sich Privathaushalte nämlich an Projekten halböffentlicher Entwickler und leisten vorab eine Anzahlung. Mit diesen Mitteln gleicht der Entwickler dann eventuelle finanzielle Folgen von Marktschwankungen aus. In der Regel verkauft dieser erst mindestens 50% der geplanten Wohnungen, bevor er mit der Realisierung beginnt. Durch die nachgebenden Marktpreise sank nun allerdings die Bereitschaft, bei derartigen Vorhaben mitzumachen, spürbar. Seit Anfang 2018 haben sich die Baugenehmigungen für Mehrfamiliengebäude deshalb deutlich verringert. Daneben führten auch die nochmals verschärften Vorgaben zur Hypothekentilgung zu einer Zurückhaltung der Neubaubaunachfrage. Wurde für 2018 noch mit Wohnungsfertigstellungen von insgesamt rund 70 500 Einheiten gerechnet, so dürften es 2021 nur noch etwa 51 500 werden.

**LITERATUR**

EUROCONSTRUCT (2018a), 86th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2021, 22–23 November 2018, Paris. November 2018. hrsg. Le BIPE, Paris.

EUROCONSTRUCT (2018b), 86th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2021, 22–23 November 2018, Paris. November 2018. hrsg. Le BIPE, Paris.