

Ludwig Dorffmeister

# Europäische Baukonjunktur verliert 2024 weiter an Dynamik

## Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2023

Im vergangenen Jahr schrumpfte das Bauvolumen im EUROCONSTRUCT-Gebiet schätzungsweise um 1,7% auf 2,07 Bio. Euro (in Preisen von 2022). Mit rund 1,6 Bio. Euro entfielen dabei fast vier Fünftel der Bauleistungen auf den Hochbau. Der Tiefbau stand mit seinen etwa 450 Mrd. Euro dagegen nur für gut ein Fünftel. 2024 dürften die Bauleistungen insgesamt erneut, und zwar mit 2,1% noch etwas stärker zurückgehen. Mit 2,03 Bio. Euro würde das Marktvolumen damit nur um gut 4% über dem Wert des Coronajahres 2020 liegen.

### VERHALTENER WIRTSCHAFTSAUSBLICK FÜR DAS EUROCONSTRUCT-GEBIET

Nicht nur die Zinswende und die massiven Preissteigerungen, auch die durch die hohe Inflation ausgelösten Kaufkraftverluste der Privathaushalte und das nur mäßige Wirtschaftswachstum haben negative Folgen für die Hochbaunachfrage. Nach den kräftigen Zuwächsen der Wirtschaftsleistung in den Jahren 2021 (6,2%) und 2022 (3,5%) war vergangenes Jahr wohl nur ein kleines Plus von rund 0,5% zu verzeichnen (vgl. Abb. 1). Der Ausblick für dieses Jahr bleibt mit 1,3% gedämpft. Überdies dürfte die Konjunktur in den meisten Mitgliedsländern im restlichen Prognosezeitraum bis 2026 kaum wesentlich besser in Schwung kommen. Die unterstellten Jahresraten von 1,6% entsprechen dabei ungefähr den vorhergesagten Wachstumsraten für den Bausektor.

Abbildung 2 zeigt die positive Entwicklung im Tiefbau bis zum Jahr 2025, die in starkem Gegensatz zur Bautätigkeit in den beiden Hochbausektoren steht. 2023 sind die Tiefbauinvestitionen mit 3,8% sogar deutlich stärker gewachsen als im Sommer 2023 er-

<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 96. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 30. November und 1. Dezember 2023 in Dublin stattfand (Euroconstruct 2023a, 2023b). Die 97. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 10. und 11. Juni in Stockholm geplant. Interessenten können sich hierzu auf [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org) über die weiteren Details informieren.

### IN KÜRZE

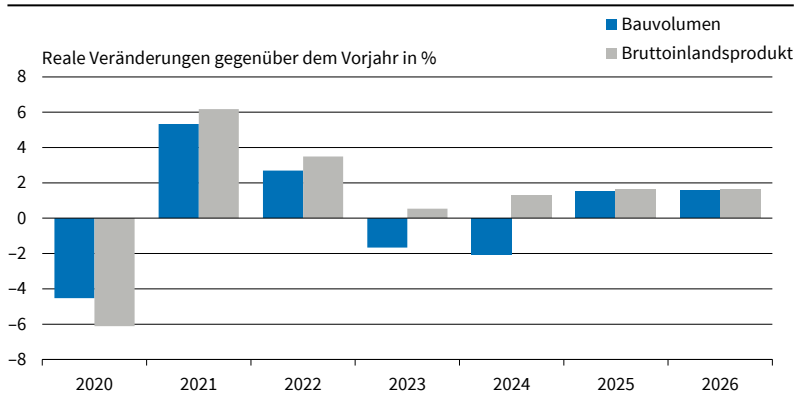
In einem weiter schwierigen wirtschaftlichen Umfeld wird die Bautätigkeit in Europa 2024 mit 2,1% noch etwas stärker zurückgehen als im Vorjahr. Für die kommenden beiden Jahre rechnet das EUROCONSTRUCT-Netzwerk<sup>1</sup> mit einer moderaten Erholung. Während der Hochbau unter dem gestiegenen Zinsniveau, den stark verteuerten Bauleistungen und den gesunkenen finanziellen Spielräumen der verschiedenen Auftraggeber leidet, wächst der Tiefbau – angesichts der staatlichen Rücken- deckung für Infrastrukturvorhaben – bis 2026 mit beachtlicher Schlagzahl weiter. Die aktuell rückläufigen Bauaktivitäten haben vor allem mit der Marktkorrektur im Wohnungsneubau zu tun. Im Zwei-Jahres-Zeitraum 2023 bis 2024 dürfte dieses Teilsegment um insgesamt 15% schrumpfen. Mittelfristig ist hier keine nennenswerte Nachfragebelebung in Sicht.

wartet worden war. Die weitere Prognose bis 2025 wurde auf der Konferenz Anfang Dezember 2023 nun bestätigt. 2026 dürfte dieses Bausegment zudem um 2,3% zulegen. Trifft die Prognose ein, so wäre dieser Sektor zehn Jahre in Folge vor einer Marktschrumpfung verschont geblieben.

### TIEFBAUSEKTOR WÄCHST UNBEEINDRUCKT VON DEN GENERELL UNGÜNSTIGEN RAHMENBEDINGUNGEN

Das Tiefbauvolumen dürfte im Drei-Jahres-Zeitraum 2024 bis 2026 um insgesamt 7,5% zunehmen. Dabei wird kein einziges Teilsegment schrumpfen. Dem Energie- sowie dem Eisenbahnsegment wird dabei eine überdurchschnittlich kräftige Dynamik zugetraut. Auch der Bereich Wassermanagement ist positiv hervorzuheben. Die meisten Länder reagieren dabei auf die ausgeprägten Handlungsbedarfe, die sich aus den politischen Energie- und Umweltzielen, der Anpassung der Transportinfrastruktur und den Notwendigkeiten zur allgemeinen Netzmodernisierung ergeben. Dadurch fallen die eingetrübten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Tiefbausektor weniger stark ins

Abb. 1

**Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet**

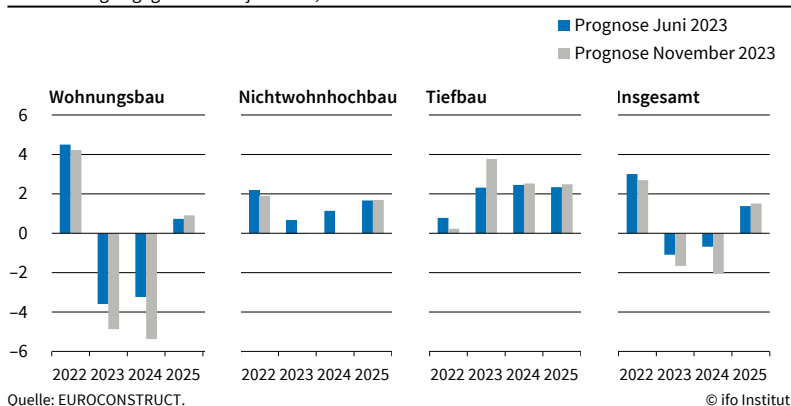
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 2

**Prognoseänderung nach Baubereichen im EUROCONSTRUCT-Gebiet**

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %; in Preisen von 2022



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Gewicht. In diesem Zusammenhang spielen nämlich neben Priorisierungen in den Länderhaushalten auch EU-Fonds wie die sog. Aufbau- und Resilienzfazilität eine Rolle. Die finanzielle Unterstützung aus Brüssel hat vor allem für die osteuropäischen Staaten traditionell einen großen Stellenwert. Im Zuge politischer Auseinandersetzungen mit einzelnen Regierungen wurde der Zugang zu den bereitgestellten Finanzmitteln aber teilweise blockiert.

Der Nichtwohnhochbau dürfte nach der Stagnation im vergangenen Jahr 2024 weiter auf der Stelle treten. Im Sommer 2023 wurde für diese beiden Jahre noch ein Wachstum von insgesamt 1,8% unterstellt. Der Ausblick für 2025 bleibt mit einer Ausweitung der Bauaktivitäten um 1,7% in Übereinstimmung mit der vorherigen Prognose. 2026 dürfte dieses Wachstumstempo allerdings nicht gehalten werden.

### IN WICHTIGEN NICHTWOHNGBÄUDEKLASSEN SIND MITTELFRISTIG KEINE NENNENSWERTEN NACHFRAGEIMPULSE ABSEHBAR

Die zwischenzeitliche Abbremsung der Bautätigkeit geht dabei auf den Neubaubereich zurück. Auf die vier Teilsegmente Lager-, Industrie-, Büro- und Geschäftsgebäude entfallen etwas mehr als drei Fünftel der Neubauleistungen im Nichtwohnhochbau. Abge-

sehen vom Industriegebäudebau, der im vergangenen Jahr immerhin einen Zuwachs von 4,3% verzeichnen konnte, stehen die Zeichen für die Zwei-Jahres-Periode bis 2024 auf Schrumpfung (vgl. Abb. 3). Der Ausblick bis 2026 fällt zudem nur mäßig optimistisch aus. Unabhängig von länderspezifischen Faktoren berichten die Netzwerkpartner vor allem von den negativen Folgen der wirtschaftlichen Schwächephase, der eingeschränkten finanziellen Handlungsspielräume der öffentlichen Hand und vor allem von den verteuerten Finanzierungskosten bzw. strengeren Anforderungen der Kreditgeber.

Im Zuge der Corona-Pandemie sank die Bautätigkeit in allen vier Gebäudesegmenten erst einmal deutlich. Bei den Lager- und Industriegebäuden belebte sich das Marktgeschehen aber rasch wieder und spätestens 2022 waren die Verluste aus dem Jahr 2020 mehr als ausgeglichen. Die pandemiebedingten Beschränkungen im stationären Einzelhandel, der gleichzeitige erneute Bedeutungsgewinn des Online-Handels, die aufflammenden Probleme in den Lieferketten und die geänderten Vorzeichen für Büroarbeit, die bis dahin vorwiegend in betrieblichen Räumlichkeiten erfolgte, trugen maßgeblich dazu bei, dass die Neubaunachfrage nach Büro- und Geschäftsgebäuden weiter massiv unter Druck blieb. In beiden Teilsegmenten dürfte selbst 2026 nicht einmal das Niveau des Pandemiejahres 2020 erreicht werden. Für den gesamten Neubaubereich gilt das allerdings nicht. Das liegt auch an den Zuwächsen im Gesundheitsbereich, der wiederum mit staatlichen Programmen in einzelnen Ländern und den gestiegenen Versorgungsbedarfen der alternden Gesellschaften zusammenhängt.

### WOHNUNGSBAU DRÜCKT DEN BAUSEKTOR 2023 UND 2024 INS MINUS

Wie aus Abbildung 2 hervorgeht, ist die rückläufige Entwicklung des europäischen Bausektors in den Jahren 2023 und 2024 ausschließlich auf den Wohnungsbau zurückzuführen. Dieses Bausegment dürfte im vergangenen Jahr um knapp 5% (Prognose im Sommer 2023: -3,6%) geschrumpft sein. 2024 ist zudem mit einem Rückgang um 5,4% (3,2%) zu rechnen. Zwar dürfte der Wohnungsbau 2025 wieder ins Plus drehen, mit einem prognostizierten Anstieg von 0,9% und einem Anstieg um 1,3% im Folgejahr fällt die mittelfristige Belebung aber nur dürftig aus.

Nach den Berechnungen der Bauexperten ist das Wohnungsbauvolumen 2023 in 16 der 19 Mitgliedsländern gesunken. Von diesen dürfte im laufenden Jahr lediglich der Schweizer Markt wieder wachsen, wenn auch nur geringfügig. Zu den Lichtblicken zählen Irland, das mit einem enormen Wohnraummangel zu kämpfen hat und wo die Politik alles für eine Ausweitung der Bautätigkeit tut, und – mit überschaubaren Zuwachsraten – Portugal und Spanien. 2025 werden dann voraussichtlich nur noch Deutschland, Österreich und Italien rückläufige Wohnungsbauaktivitäten

aufweisen. In den beiden zuerst genannten Ländern wird aber zumindest der Bestandssektor (weiter) expandieren. Im Jahr 2026 dürfte der Umfang der Wohnungsbauleistungen nur noch in den beiden Ländern Deutschland und Italien zurückgehen, wobei die Einbußen moderat bis gering ausfallen werden.

### WOHNUNGSNEUBAU INMITTEN GRÖßERER KORREKTUR

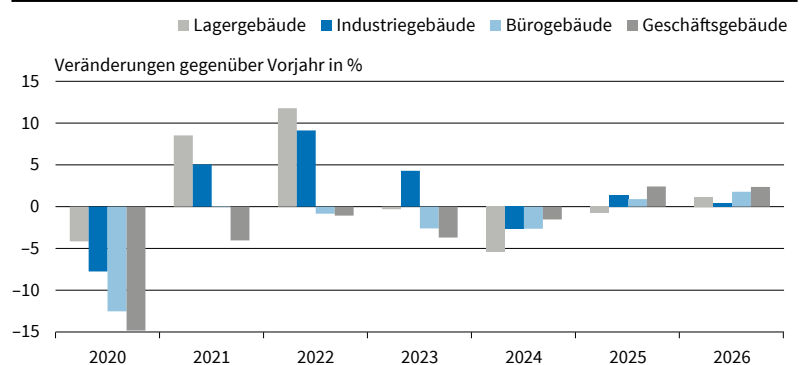
Die erheblich verschlechterten Rahmenbedingungen für den Neubau sind der Hauptgrund für die rückläufige Wohnungsbautätigkeit in den Jahren 2023 und 2024. So berichten die Bauexperten des EUROCONSTRUCT-Netzwerks insbesondere über die größeren Hürden bei der Finanzierung und dem nachfragedämpfenden Umfeld für Immobilientransaktionen. Hinzu kommen in der Mehrzahl der Länder die geschrumpften finanziellen Spielräume der Privathaushalte. Der vielerorts eigentlich ausgeprägte Zubaubedarf gerät dabei – auch zusammen mit der Neubauförderung – erst einmal in den Hintergrund. Infolgedessen dürfte das Neubauvolumen im Wohnungsbau 2024 um 15% unter das Niveau des Jahres 2022 fallen (vgl. Abb. 4). In Preisen von 2022 entspräche dies einem Rückgang um rund 66 Mrd. Euro.

### OHNE ITALIEN STAGNIERT DER BESTANDSSEKTOR

Der Umfang der Bestandsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden dürfte sich bis 2024 ebenfalls deutlich verringern. Aus den Gesamteinbußen für den Zwei-Jahres-Zeitraum von etwa 6% (entspricht ca. 39 Mrd. Euro) wird allerdings eine Seitwärtsbewegung, wenn man den italienischen Sanierungsmarkt außen vor lässt. Dort wurde im Zuge der Corona-Pandemie eine massive Modernisierungsförderung ins Leben gerufen, die nach den ausufernden Kosten inzwischen kräftig zurückgefahren wurde. Tatsächlich hält sich der europäische Markt für Wohnungssanierungen demnach deutlich besser als der Blick auf das Gesamtgebiet vermuten würde – 2024 werden nur drei Ländermärkte ein Minus aufweisen. Daran dürfte auch die in den vergangenen Jahren erheblich erweiterte öffentliche Förderung einen wesentlichen Anteil haben. Daneben wird allerdings auch zunehmender Druck auf die Eigentümer ausgeübt, indem die energetischen Anforderungen kontinuierlich erhöht werden. Im Extremfall wird sogar die weitere Nutzung von schlecht isolierten Wohneinheiten verboten. So regelt etwa in Frankreich das sog. Klima- und Resilienzgesetz (»Loi climat et résilience«) aus dem Jahr 2021, dass Wohnungen der Energieeffizienzklassen F und G bis 2028 schrittweise nicht mehr vermietet werden dürfen. Davon könnten schätzungsweise rund 5,2 Mio. Wohneinheiten betroffen sein. Darüber hinaus sind dort seit 2023 bei bestimmten Altbauten Mieterhöhungen an energetische Gebäudeverbesserungen geknüpft.

Abb. 3

#### Neubau ausgewählter Nichtwohngebäude im EUROCONSTRUCT-Gebiet In Preisen von 2022

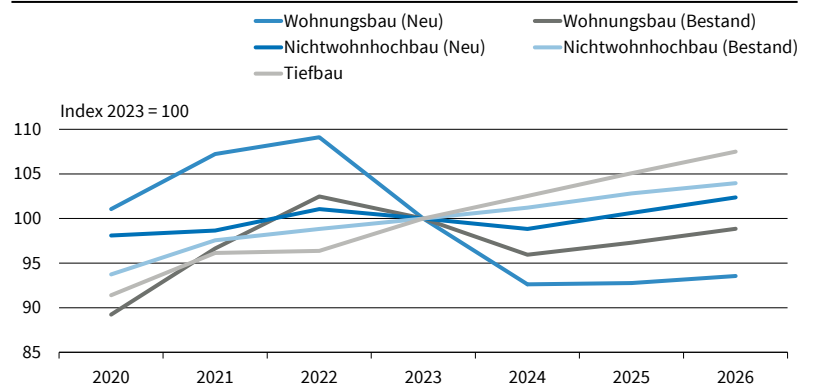


Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 4

#### Bautätigkeit nach Hauptsegmenten im EUROCONSTRUCT-Gebiet In Preisen von 2022



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Im Nichtwohnhochbau können die robust wachsenden Bestandsmaßnahmen den bis 2024 währenden Rückgang im Neubaubereich ausgleichen. 2026 dürfte das Neubauvolumen hier um 1,3% größer sein als im Jahr 2022. Für den Bestandssektor wird der Zuwachs dagegen mehr als 5% betragen. Für Polen, Tschechien und Großbritannien dürfte der kumulierte Anstieg dabei jeweils im zweistelligen Bereich liegen.

### WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF TALFAHRT

Die für viele Nachfragegruppen deutlich nachgelassene Erschwinglichkeit neuer Wohnungen macht sich inzwischen immer stärker bei den Fertigstellungszahlen bemerkbar. Bereits im vergangenen Jahr dürften mit 1,76 Mio. Wohnungen fast 90 000 Wohneinheiten weniger errichtet worden sein als 2022 (vgl. Tab. 1). Der überwiegende Teil der Einbußen ging dabei auf das Konto der Ein- und Zweifamilienhäuser. 2024 werden in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern voraussichtlich nur noch 1,55 Mio. Einheiten fertiggestellt. Der Rückgang fällt mit 215 000 Wohnungen deutlich kräftiger aus. Im Mehrfamilienhausbau (einschließlich Bestandsbauten und Wohnungen in Nichtwohngebäuden) ist hierbei mit einem Minus von gut 130 000 Einheiten zu rechnen. Der Ein- und Zweifamilienhaus-

Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen<sup>a</sup> 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	47,4	46,7	46,7	-18,1
Dänemark	39,9	32,9	25,5	24,6	26,6	-33,3
Deutschland	295,3	270,0	225,0	195,0	175,0	-40,7
Finnland	41,4	33,5	19,2	22,0	28,3	-31,6
Frankreich	375,7	381,3	328,8	296,3	296,6	-21,1
Großbritannien	207,5	173,5	176,9	185,4	194,8	-6,2
Irland	29,8	31,0	33,5	35,0	36,1	21,3
Italien	96,0	101,0	99,8	95,4	90,5	-5,7
Niederlande	74,4	75,0	72,0	71,0	72,0	-3,2
Norwegen	28,0	28,9	23,7	26,0	30,2	7,6
Österreich	62,3	55,8	49,3	46,6	46,4	-25,4
Portugal	20,2	20,8	21,4	22,0	22,7	12,6
Schweden	72,1	69,0	35,6	33,1	36,5	-49,5
Schweiz	43,3	42,1	42,4	43,0	43,7	1,1
Spanien	89,1	90,0	95,0	100,0	100,0	12,2
Westeuropa (EC-15)	1 531,9	1 456,5	1 295,5	1 242,1	1 246,0	-18,7
Polen	238,6	230,5	185,0	203,0	214,0	-10,3
Slowakei	20,2	19,4	19,7	21,3	22,1	9,3
Tschechien	39,4	37,7	31,2	30,6	33,0	-16,2
Ungarn	20,5	19,0	17,0	14,5	15,5	-24,5
Osteuropa (EC-4)	318,8	306,6	252,9	269,4	284,6	-10,7
<b>Insgesamt</b>	<b>1 850,7</b>	<b>1 763,1</b>	<b>1 548,4</b>	<b>1 511,5</b>	<b>1 530,6</b>	<b>-17,3</b>

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

Quelle: EUROCONSTRUCT.

bau dürfte sich mittelfristig etwas rascher beleben. Aufgrund der kürzeren Bauzeit ist hier deshalb schon für 2025 von einem kleinen Fertigstellungsplus auszugehen. Der Mehrfamilienhausbau wird hingegen 2025 weiter an Boden verlieren und 2026 – was die Fertigstellungen angeht – nur stagnieren.

Der Ländervergleich für den Zeitraum 2022 bis 2026 zeigt einen Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in 13 von 19 Märkten. Insgesamt wird die Fertigstellungszahl im Jahr 2026 noch um 320 000 Einheiten oder 17% unter dem Niveau von 2022 liegen. Davon gehen 120 000 Wohneinheiten auf das Konto von Deutschland, für das die größten Einbußen erwartet werden. Hier ist angesichts einer Reihe negativer Entwicklungen (z. B. Baupreissprung, Zinsanstieg, Umstellung der öffentlichen Förderung) das Bauen in vielen Marktsegmenten mittlerweile nicht mehr möglich und die Politik hat die Rahmenbedingungen bislang nicht

entscheidend verbessert. Der im Zuge dessen erfolgte drastische Rückgang der Genehmigungszahlen verheißt nichts Gutes für die kommenden Jahre. 2026 könnten nur noch 2,1 Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt werden (2023: 3,2 WE). Weniger waren es zuletzt im Jahr 2010 als auch die Bevölkerungszahl ein gutes Stück niedriger lag. Der Durchschnittswert für das gesamte EUROCONSTRUCT-Gebiete dürfte zwischen 2023 und 2026 von 3,7 auf 3,2 Fertigstellungen pro 1 000 Einwohner sinken.

## REFERENZEN

EUROCONSTRUCT (2023a), 96th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2026, 30 Nov – 1 Dec 2023, Hrsg. EY Ireland, Dublin.

EUROCONSTRUCT (2023b), 96th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2026, 30 Nov – 1 Dec 2023, Hrsg. EY Ireland, Dublin.