

Europäische Bauwirtschaft: Stärkeres Wachstum in den Jahren 2016 und 2017

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2015

23

Ludwig Dorffmeister und Matijas Kocijan

Die Erholung der Baunachfrage in Europa schreitet voran. So ist das Bauvolumen in den 19 EUROCONSTRUCT-Mitgliedsländern¹ im vergangenen Jahr zum zweiten Mal in Folge gestiegen. 2016 dürfte der Umfang der Bauleistungen mit 3% sogar fast doppelt so stark zunehmen wie im zurückliegenden Jahr. 2017 wird das Wachstum dann voraussichtlich etwas schwächer ausfallen.

Im laufenden Jahr dürfte die Bautätigkeit in insgesamt sieben Ländern – nämlich in Frankreich, Irland, den Niederlanden, Norwegen, Polen, Portugal und Spanien – um rund 4% bzw. sogar noch deutlich stärker zulegen. Im gesamten EUROCONSTRUCT-Gebiet zeigen sich derzeit keine allzu großen Unterschiede, was die Entwicklung in den einzelnen Baubereichen angeht. Während der Wohnungsbau in Europa 2016 um mehr als 3% expandieren dürfte, wird für den Nichtwohnhochbau ein Zuwachs von knapp 3% und für den Tiefbau von gut 2½% prognostiziert.

Zu den Impulsgebern für die europäische Baunachfrage zählen die wieder positivere wirtschaftliche Entwicklung, die überaus günstigen Finanzierungskosten sowie die vergrößerten Ausgaben-spielräume von Seiten etlicher Staaten. Daneben spielen aber auch demographische Aspekte – wie die ausgeprägte Zu- bzw. Binnenwanderung – und die immense Bauzurückhaltung, die in den vergangenen Jahren in einigen europäischen Regionen zu beobachten war, eine wichtige Rolle.

Im vergangenen Jahr belief sich das Bauvolumen für die 19 Länder des EUROCONSTRUCT-Gebiets auf insgesamt rund 1,37 Bill. Euro (in Preisen von 2014). Damit lag es um gut 1½% über dem Wert von 2014. Bis zum Ende des Prognosezeitraums 2018 erwarten die Bauexperten des Netzwerks einen Anstieg der Bauleistungen um insgesamt fast 8%. Damit würde der Umfang der Baumaßnahmen auf fast 1,48 Billionen Euro (in Preisen von 2014) steigen.

Bauwirtschaft schaltet 2016 einen Gang höher

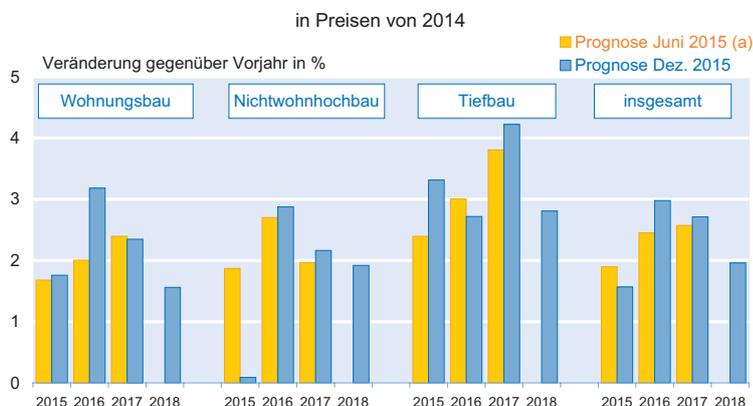
Im Jahr 2016 dürfte die europäische Baunachfrage deutlich kräftiger zuneh-

men als im Vorjahr. So erhöht sich das Bauvolumen voraussichtlich um 3%. Auf der Konferenz im Juni 2015 wurde noch mit einem Anstieg 2016 von »lediglich« 2½% gerechnet (vgl. Abb. 1). Gleichzeitig fiel der Zuwachs 2015 geringer aus als zuletzt angenommen. Nach der damaligen Schätzung sollte der Anstieg fast 2% betragen, inzwischen wird er auf rund 1½% veranschlagt.

Die schwächere Entwicklung 2015 geht dabei ausschließlich auf die gedämpfte Nachfrage im Nichtwohnhochbau zurück. Statt einer erwarteten Zunahme der Bauleistungen um knapp 2% wird aktuell nur noch von Stagnation ausgegangen. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Abwärtskorrekturen für den deutschen und den britischen Markt. So hielten sich etwa in Deutschland die Unternehmen mit Investitionen in neue Nichtwohngebäude merklich zurück. Anders als in der Vergangenheit »üblich«, hielten die gewerblichen Bauinvestitionen nicht mit dem allgemeinen Wirtschaftswachstum Schritt. Zu den Gründen zählen unter anderem die schwache Entwicklung auf wichtigen ausländischen Absatzmärkten sowie die Verschlechterung diverser von der Politik gesetzter Rahmenbedingungen im Inland. In Großbritannien ist dagegen ein wesentlicher Teil der nunmehr vorgenommenen Korrektur gegenüber den Juni-Werten auf eine Revision der amtlichen Statistik zurückzuführen. Daneben

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. Die in diesem Beitrag präsentierten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 80. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 4. Dezember 2015 in Budapest durchgeführt wurde. Die 81. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 10. Juni 2016 in Dublin geplant. Das Programm hierzu sowie die Anmeldeunterlagen finden Interessenten im Internet (www.ifo.de oder www.euroconstruct.org); sie können sich aber schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

Abb. 1
Prognoseänderung nach Baubereichen im EUROCONSTRUCT-Gebiet



(a) Im Juni 2015 wurden für das Jahr 2018 keine Prognosewerte erstellt.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

investierten die Unternehmen aber auch sichtlich weniger in Nichtwohngebäude, als das britische Partnerinstitut ursprünglich vorausgesagt hatte.

Im Gegensatz dazu lief im Tiefbau das abgelaufene Jahr günstiger als bislang vorhergesagt. Wurde der Anstieg der Bauleistungen im Sommer 2015 noch auf weniger als 2½% geschätzt, so liegt der aktualisierte Wert nun bei deutlich über 3%. Bemerkenswert ist hierbei unter anderem die positivere Entwicklung in der Tschechischen Republik. Hier wurden in den Jahren nach der Finanz- und Wirtschaftskrise zahlreiche Tiefbauvorhaben in die Zukunft verschoben oder sogar ganz gestrichen. Mittlerweile hat sich die Situation erheblich verändert. Nach den dramatischen Rückgängen der Vorjahre konnte der dortige Tiefbau ab 2014 wieder merklich zulegen. Seit damals arbeitete die tschechische Regierung nämlich intensiv daran, sich so viele europäische Fördermittel wie möglich zu sichern, die noch auf die Förderperiode 2007–2013 zurückgehen. Hierfür konnten bis zum vergangenen Jahr tatsächlich noch Abrechnungen eingereicht werden.

Aufgrund dieser Entwicklung wurden die tschechischen Tiefbauaktivitäten insbesondere 2015 mit einem Plus von fast 16% doch wesentlich stärker ausgeweitet als zunächst erwartet. So wurde unter anderem auch vermehrt in den Hochwasserschutz investiert. Die Aufwärtskorrektur der europäischen Tiefbauleistungen für 2015 geht darüber hinaus wiederum in Teilen auf die bereits angesprochene Statistikrevision in Großbritannien zurück. Der Anpassungsbedarf für die britischen Werte ergab sich dabei unter anderem daraus, dass die bislang erfolgte Zuordnung der (Bau-)Leistungen großer Marktakteure auf den Prüfstand gestellt wurde.

Die für 2016 optimistischeren Ansätze für die Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet gehen dagegen auf einen stärker als erwartet wachsenden Wohnungsbau zurück. In der Zwischenzeit rechnen die Experten mit einem Zuwachs der Wohnungsbauleistungen um deutlich mehr als 3% statt zuletzt um 2%. Diese Aufwärtskorrekturen sind insbesondere für die Märkte in Deutschland, Frankreich, den Niederlanden und Schweden zu beobachten. Wie für Deutschland, so spielt auch für die Niederlande und Schweden der angewachsene Zustrom von Flüchtlingen in der Wohnungsbauprognose eine wesentliche Rolle. Auf der anderen Seite verlief in Frankreich die Wohnungsbautätigkeit 2015 weiter schwach – auch wegen den noch immer sehr hohen Immobilienpreisen

und diversen Förderprogrammen, deren Anreizwirkungen geringer ausfielen als erhofft. Mittlerweile wurde aber beispielsweise das Kreditprogramm »Prêt à taux zéro« (PTZ), das zinslose Wohnungsbaudarlehen an Privathaushalte beinhaltet, an einigen Stellen nachgebessert – z.B. bezüglich der lokalen Verfügbarkeit oder der Kreditobergrenzen. Die Änderungen sind Anfang dieses Jahres in Kraft getreten und dürften – auch angesichts der zurückhaltenden Bautätigkeit in den vergangenen Jahren – dem Wohnungsbau 2016 neuen Schwung verleihen.

Wohnungsneubau wächst in den drei Jahren 2016 bis 2018 um insgesamt 13%

Der Wohnungsbau wird 2016 in Europa spürbar an Fahrt aufnehmen. Dies wird insbesondere an der verbesserten Entwicklung des Neubaus liegen. Während der gesamte Wohnungsbau im laufenden Jahr um mehr als 3% zulegen dürfte, wird für den Neubausektor sogar ein Zuwachs von

Abb. 2
Arbeitslosigkeit und Wohnungsbau im EUROCONSTRUCT-Gebiet



Quelle: EUROCONSTRUCT.

rund 6% vorhergesagt; in den Jahren 2017 und 2018 schwächt sich der Anstieg dann voraussichtlich auf gut 4% bzw. 2½% ab.

Im abgelaufenen Jahr wurden für die Errichtung neuer Wohngebäude im EUROCONSTRUCT-Gebiet insgesamt knapp 255 Mrd. Euro (in Preisen von 2014) ausgegeben. Nach Einschätzung der 19 EUROCONSTRUCT-Partner dürfte das Neubauvolumen am Ende des Prognosezeitraums 2018 bei fast 290 Mrd. Euro (in Preisen von 2014) liegen – also um insgesamt 13% höher ausfallen als 2015 (vgl. Abb. 2). Die Zahl der Arbeitslosen ist erst seit 2014 wieder rückläufig. Angesichts der Erholung der europäischen Wirtschaft – für das EUROCONSTRUCT-Gebiet werden bis 2018 Wachstumsraten von jährlich rund 2% erwartet – ist auch für die kommenden Jahre von einem moderaten Beschäftigtenaufbau auszugehen.

Erreichte die Arbeitslosenzahl 2013 in den 19 Partnerländern insgesamt noch einen Wert von nahezu 24 Mio. Personen, so dürfte die Anzahl der Menschen ohne Arbeitsplatz auf weniger als 19½ Millionen im Jahr 2018 sinken. In einigen Ländern wird die weitere Entwicklung positive Signalwirkung haben. So geht mit einer zunehmenden Beschäftigtennachfrage der Unternehmen in der Regel eine steigende Arbeitsplatzsicherheit einher. Soweit nicht lediglich prekäre Arbeitsverhältnisse, sondern höherwertige Vollzeitjobs entstehen, trauen sich die privaten Haushalte infolgedessen wieder häufiger größere Anschaffungen (z.B. ein neues Auto) oder sogar den Erwerb einer Immobilie zu. Im Zuge des Beschäftigtenaufbaus steigen zudem die durchschnittlichen Haushaltseinkommen, da statt Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe ein geregeltes Arbeitseinkommen zur Verfügung steht. Dies führt unter anderem auch dazu, dass sich viele Menschen wieder eine eigene Mietwohnung bzw. eine höhere monatliche Miete leisten können.

Der Wohnungs(neu)bau in Europa dürfte in den kommenden Jahren spürbar von der sinkenden Arbeitslosigkeit profitieren. Hinzu kommen die Folgen des seit dem Spätsommer 2015 erheblich angeschwollenen Flüchtlingsstroms. Dabei waren im Vorfeld der EUROCONSTRUCT-Konferenz Anfang Dezember die Auswirkungen für den heimischen Wohnungsbau in einigen Partnerländern bereits ganz gut, in anderen Ländern dagegen nur sehr schwer, absehbar. Daher wurden die Folgen der Migration bei der Prognoseerstellung von Land zu Land noch sehr ungleichmäßig berücksichtigt.

Für Deutschland stärkeres Neubauwachstum erwartet

Beispielsweise wurde die Wachstumsrate für den Wohnungsneubau in Deutschland für das Jahr 2016 von vor-

mals 3 auf nunmehr 7½% angehoben. Für 2017 beträgt die Aufwärtskorrektur 2 Prozentpunkte. So dürfte angesichts der großen Zahl an Menschen, die sogar dauerhaft in Deutschland bleiben werden, der Umfang der Neubaumaßnahmen im nächsten Jahr um rund 4½% zunehmen. Insgesamt wird unterstellt, dass sich nicht nur die betroffenen Kommunen weiter direkt – nämlich als Bauherren – am Wohnungsmarkt engagieren werden, sondern dass auch die Anreize für private Investoren sichtlich verbessert werden – etwa über eine höhere steuerliche Abschreibung. Wie zahlreiche Studien belegen, ist der theoretische Wohnungsbedarf in Deutschland mittlerweile immens. Angesichts fehlender Bauflächen und diverser Hemmnisse, die die (Raum-)Planung, den Genehmigungsprozess, die Bauausführung sowie die zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten betreffen, dürfte sich der Anstieg der Neubauleistungen aber in Grenzen halten.

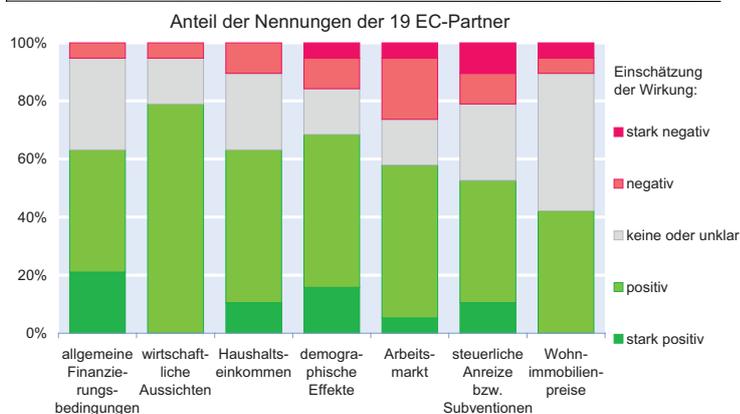
Die Rahmenbedingungen für die Erstellung einer Wohnungsbauprognose für Österreich und die Schweiz stellten sich hingegen ganz anders dar als hierzulande. Anfangs steuerte der weitaus größte Teil der Flüchtlinge Länder wie Deutschland oder Schweden an. Mittlerweile wollen aber immer mehr Menschen in den vormaligen Durchgangsländern bleiben und stellen etwa in unseren beiden Nachbarländern einen Asylantrag. Für eine belastbare Abschätzung der baurelevanten Folgen war es dort jedoch – zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung – noch zu früh.

Österreich startet »Wohnbauoffensive«

In Österreich ist derzeit die Anfang dieses Jahres anlaufernde »Wohnbauoffensive« das beherrschende Thema. Hintergrund ist der politische Wunsch, das Wohnen preisgünstig zu halten und daher das Wohnungsangebot weiter merklich zu erhöhen. So sollen bis 2020 insgesamt 30 000 zusätzliche Wohnungen errichtet werden. In diesem Zusammenhang erhalten nun private, aber vor allem gemeinnützige Bauträger bzw. Wohnungsunternehmen stark zinsvergünstigte Kredite, mit denen Investitionen von insgesamt 5,8 Mrd. Euro angestoßen werden sollen. Hinzu kommt, dass in diesem Zusammenhang wohl etliche Kommunen Grundstücke zu Vorzugskonditionen zur Verfügung stellen werden. Die Bundesregierung unterstützt die Initiative in Form einer Haftungsgarantie für die am Kapitalmarkt aufgenommenen Kredite.

Insgesamt ist zu erwarten, dass die Wohnbauoffensive die jährlichen Genehmigungszahlen in Österreich zwar nicht erhöhen, dafür aber auf hohem Niveau stabilisieren wird. Die Förderung auf Landes- bzw. Lokalebene dürfte nämlich gleichzeitig zurückgehen. Die Wohnbauoffensive wird aber maßgeblich dazu beitragen, dass in Österreich – bezogen auf die Bevölkerungszahl – auch zukünftig erheblich mehr

Abb. 3
Einflussfaktoren im Wohnungsbausektor bis 2017



Demographische Effekte: Entwicklung der Einwohnerzahl, Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Altersstruktur, der geographischen Bevölkerungsverteilung usw.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

Neubauwohnungen entstehen werden als im Durchschnitt der 19 EUROCONSTRUCT-Länder. So ist die Wohnbauförderung bereits in den Jahren nach der Finanzkrise deutlich ausgeweitet worden. Zu nennen sind dabei etwa die »Wohnbauinitiative« in Wien (2011–2013) oder die allgemeine Wohnbauförderung, die deutlich aufgestockt wurde. Im abgelaufenen Jahr wurden in Österreich pro 1 000 Einwohner 5,8 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden genehmigt. Im gesamten EUROCONSTRUCT-Gebiet waren es lediglich 3,3 Wohnungen. Mit Blick auf den starken Flüchtlingszustrom werden unterschiedliche Maßnahmen diskutiert. So kann es beispielsweise dazu kommen, dass ein Teil der Mittel aus der Wohnbauoffensive speziell für die Unterbringung von Zuwanderern verwendet wird.

Schweizer Wohnungsbau leidet unter den negativen Folgen zweier Volksbegehren

In der Schweiz setzt sich die Wohnungswirtschaft derzeit mit den Folgen zweier Volksbegehren auseinander. Zum einen soll – nach dem Willen des Volkes – die Masseneinwanderung begrenzt werden, zum anderen dürfen in den Gemeinden nur noch maximal 20% der Wohnungen Ferienwohnungen (»kalte Betten«) sein. Gerade die Zuwanderung hat die Schweizer Wirtschaft und den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren erheblich beflügelt. Von den 45 000 bis 50 000 Wohnungen, die jährlich errichtet werden, werden rechnerisch allein rund 35 000 Einheiten pro Jahr von den Einwanderern »benötigt«. Das Volksbegehren zur Zuwanderung muss bis zum Frühjahr 2017 umgesetzt sein, derzeit laufen Gespräche mit der Europäischen Union hinsichtlich möglicher Regelungen zu Kontingenten.

Nach den Prognosen des Schweizer Partnerinstituts dürfte sich die Zahl der Wohnungsgenehmigungen bis 2018

weiter reduzieren. Waren es 2012 noch rund 65 000 Wohnungsgenehmigungen, so dürften es 2018 nur noch 52 000 Einheiten sein. Dabei wird auch das zweite Volksbegehren Wirkung zeigen. Bereits im Vorfeld der Einführung einer Obergrenze für Ferienwohnungen kam es zu spürbaren Vorzieheffekten. Obwohl es Ausnahmeregelungen gibt, wird die 20%-Grenze die Neubaunachfrage zukünftig merklich dämpfen. In etlichen Gemeinden muss nämlich mit dem Zubau von – noch immer stark nachgefragten – Ferienwohnungen darauf gewartet werden, bis der Anteil wieder unter die 20%-Marke gefallen ist. Inwieweit nun die stärkere Flüchtlingsaufnahme dem Wohnungsbau neue Impulse geben kann, werden erst die kommenden Monate zeigen.

Finanzierungsbedingungen und Wirtschaftsaussichten stimulieren den Wohnungsbau

Nach Einschätzung der Länderexperten des EUROCONSTRUCT-Netzwerkes sind demographische Entwicklungen wie beispielsweise die Zu- oder Binnenwanderung von großer, positiver Bedeutung für die Wohnungsbaunachfrage bis 2017. Bei Berücksichtigung aller 19 Länder zeigt sich jedoch, dass von anderen Einflussfaktoren noch stärkere Impulse ausgehen. So erwarten aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen insgesamt acht Länder positive und weitere vier Länder – nämlich Deutschland, Finnland, Ungarn und die Schweiz – sogar stark positive Auswirkungen für den Wohnungsbau. In der Summe rechnen also mehr als 60% der Partnerinstitute mit einem zumindest positiven Einfluss der Finanzierungsbedingungen auf ihre heimische Wohnungsbaunachfrage (vgl. Abb. 3). Die wirtschaftlichen Aussichten sowie die steigenden Haushaltseinkommen wirken sich ebenfalls günstig auf die Baunachfrage aus. Hinsichtlich der zuerst genannten Einflussgröße betrug der Anteil der positiven Einschätzungen sogar fast 80%

Wesentlich schwächer sind dagegen die Einflüsse steuerlicher Anreize bzw. spezieller Subventionen für den Wohnungsbau. In diesem Zusammenhang rechnen die Partner aus den Niederlanden und Belgien mit einer negativen und die Experten aus Portugal und Spanien sogar mit einer stark negativen Wirkung für den heimischen Wohnungsbau. Ähnlich zurückhaltend sind die Einschätzungen hinsichtlich des Einflussfaktors Wohnimmobilienpreise. In zahlreichen Ländern wird nur eine eher neutrale Wirkung vorausgesehen. In Irland dürften hingegen die zuletzt wieder stark gestiegenen Immobilienpreise die Neubaunachfrage dämpfen, nicht zuletzt weil die Beleihungsgrenzen für teurere Kaufobjekte herabgesetzt worden sind. In Frankreich dürften die Immobili-

Tab. 1
Wohnungsfertigstellungen^{a)} in Europa nach Ländern 2014 bis 2018

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in %
	2014	2015	2016	2017	2018	2018/2014
Belgien	47,1	47,9	40,1	41,3	43,3	- 8,1
Dänemark	13,6	13,2	14,2	15,2	16,5	21,1
Deutschland	216,1	230,0	255,0	270,0	275,0	27,2
Finnland	28,0	25,0	26,0	26,5	26,5	- 5,4
Frankreich	412,0	374,4	374,3	385,2	390,7	- 5,2
Großbritannien	140,3	157,0	171,0	183,0	186,0	32,5
Irland	8,8	10,0	14,5	17,5	23,0	161,0
Italien	103,6	85,6	79,2	79,2	79,6	- 23,2
Niederlande	45,0	50,0	60,0	70,0	75,0	66,7
Norwegen	28,1	28,5	29,7	30,2	30,5	8,4
Österreich	42,8	45,1	46,9	47,8	48,4	13,1
Portugal	10,3	7,4	7,1	7,8	8,2	- 20,9
Schweden	35,7	41,7	51,0	53,1	50,2	40,5
Schweiz	48,5	48,7	49,4	48,3	46,6	- 4,0
Spanien	46,8	43,0	50,0	70,0	75,0	60,2
Westeuropa (EC-15)	1 226,9	1 207,6	1 268,4	1 345,1	1 374,4	12,0
Polen	143,4	150,3	155,2	158,3	163,0	13,7
Slowakei	15,0	15,1	15,4	15,8	15,9	6,1
Tschechien	24,0	24,0	24,7	25,6	26,6	11,7
Ungarn	8,4	9,5	10,0	11,0	12,0	42,9
Osteuropa (EC-4)	190,8	198,9	205,3	210,7	217,7	14,1
Insgesamt	1 417,6	1 406,5	1 473,7	1 555,8	1 592,1	12,3

^{a)} Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude).

Quelle: EUROCONSTRUCT.

lienpreise sogar stark dämpfend wirken. Bis zur Finanzkrise waren die Preise für Wohnimmobilien im landesweiten Durchschnitt nämlich erheblich gestiegen. Danach fand lediglich eine bescheidene Preiskorrektur statt. Zwischenzeitlich haben die Preise sogar weiter zugelegt. Inzwischen sinken sie zwar seit einiger Zeit wieder, allerdings nur langsam. Es ist wohl so, dass die äußerst niedrigen Hypothekenzinsen die eigentlich nötige Korrektur der Immobilienpreise verhindert haben. Für die Zukunft stellt das hohe Preisniveau eine große Belastung für den Wohnungsmarkt dar.

Zahl der Wohnungsfertigstellungen nimmt bis 2018 merklich zu

Im EUROCONSTRUCT-Gebiet sind im vergangenen Jahr schätzungsweise etwas mehr als 1,4 Mio. Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt worden. Damit dürfte der tiefste Punkt der Abwärtsbewegung erreicht worden sein. Auf Ein- und Zweifamiliengebäude entfielen dabei rund 640 000 Wohnungen und auf Mehrfamilienhäuser etwa 765 000 Wohnungen.

Bemerkenswert ist, dass 2015 in den deutlich bevölkerungsärmeren Ländern Belgien, den Niederlanden, Österreich und der Schweiz jeweils wohl mehr Wohnungen neu errichtet wurden als in Spanien, wo lediglich 43 000 Fertigstellungen erfolgten (vgl. Tab. 1). In Deutschland wurden – mit rund 230 000 Einheiten – sogar mehr als fünf Mal so viele Wohnungen erstellt. Dabei hat Deutschland nicht mal doppelt so viele Einwohner wie Spanien.

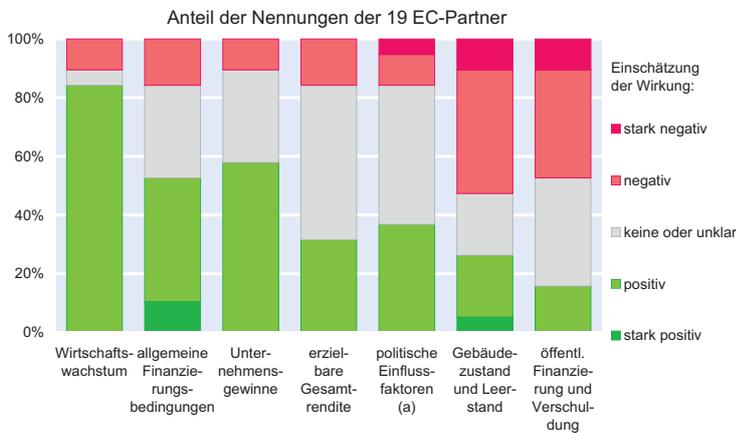
In Deutschland dürfte die Fertigstellungszahl bis 2018 auf 275 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden steigen. Daneben sind überdies die Wohnungen, die in neu errichteten Nichtwohngebäuden erstellt werden bzw. per saldo in bestehenden Gebäuden hinzukommen, zu berücksichtigen. Dies dürften 2018 in der Summe noch einmal rund 44 000 Einheiten sein, wodurch die Fertigstellungszahl dann insgesamt knapp 320 000 Einheiten betragen wird. Im vergangenen Jahr dürfte diese Gesamtzahl erst bei 266 000 Einheiten gelegen haben.

In den Jahren bis 2018 wird sich die Neubautätigkeit im EUROCONSTRUCT-Gebiet aller Voraussicht nach weiter beleben. So wird der Wert des Jahres 2015 dann mit insgesamt 1,592 Mio. fertiggestellten Wohnungen um rund 186 000 Einheiten übertroffen. Von den zusätzlichen 167 000 Einheiten in Westeuropa entfallen dabei 131 000 Wohnungen allein auf die vier Länder Deutschland (+ 45 000), Spanien (+ 32 000), Großbritannien (+ 29 000) und die Niederlande (+ 25 000). In Osteuropa steuert Polen zusätzliche 13 000 Einheiten bei.

Leerstand und öffentliche Finanzen als dämpfende Faktoren im Nichtwohnhochbau

Der Umfang der Bauleistungen im Nichtwohnhochbau dürfte in den Jahren 2016 bis 2018 um durchschnittlich knapp 2½% pro Jahr zunehmen. Während im Bestandsbereich dieser Durchschnittswert bei rund 1½% liegt, beträgt er für den Neubaubereich nahezu 3%. In 16 der 19 Mitgliedsländer wird der günstigen Wirtschaftsentwick-

Abb. 4
Einflussfaktoren im Nichtwohnhochbau bis 2017



(a) Steuerpolitik, Subventionen, Wahlgeschenke usw.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

lung in den kommenden Jahren ein positiver Effekt für die jeweilige Baunachfrage in diesem Teilsegment bis 2017 beigemessen (vgl. Abb. 4).

Wie dauerhaft dieser Aufschwung der europäischen Wirtschaft tatsächlich sein wird, ist dabei eine ganz andere Frage. So wurden nämlich in einigen Ländern bislang nur unzureichend Reformmaßnahmen durchgeführt, auf dessen Grundlage ein langfristig ansehnliches Wirtschaftswachstum zu erwarten wäre. Zwar hat die Europäische Zentralbank mit einer Reihe von Maßnahmen den einzelnen Regierungen eine Menge Zeit für Strukturreformen verschafft, aufgrund der wieder gesunkenen Renditen für Staatsanleihen hat der Handlungsdruck für die Politik allerdings ebenfalls stark abgenommen. Zudem wurden einzelne Regierungen, die – meist gezwungenermaßen – die staatlichen Ausgaben kräftig reduziert und einige Reformen angestoßen hatten, bereits wieder abgewählt. Es bleibt abzuwarten, ob sich die prognostizierte Nachfrage nach Nichtwohngebäuden tatsächlich bis zum Jahr 2018 so günstig entwickeln wird. Aktuell dürfte in zahlreichen Ländern der inzwischen aufgelaufene Investitionsstau der wesentliche Treiber der Nachfrage sein. So war in den vergangenen Jahren vielerorts in Europa eine starke Investitionszurückhaltung zu beobachten.

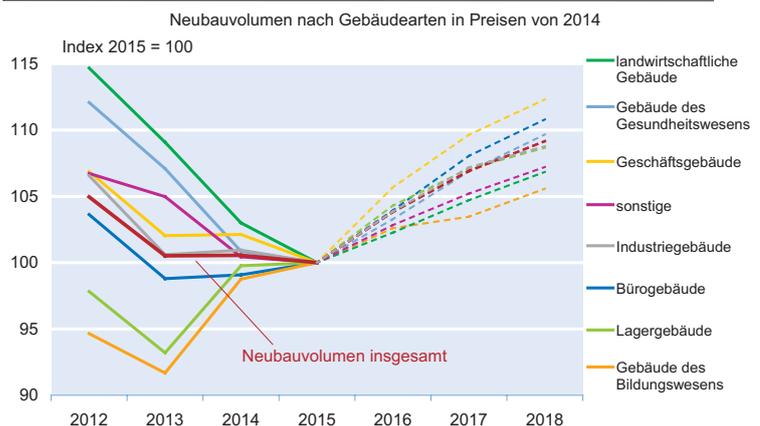
Noch immer wird der aktuelle Zustand der Gebäude bzw. der Leerstand von Nichtwohngebäuden in etlichen Ländern als dämpfender Faktor für die Baunachfrage angesehen. Dies gilt für zehn EUROCONSTRUCT-Länder, wobei die Experten aus Dänemark und Finnland sogar eine stark negative Wirkung auf ihrem jeweiligen Heimatmarkt erwarten. Sal-

diert man – bei den sieben ausgewählten wichtigen Einflussfaktoren – die positiven und negativen Einschätzungen, zeigt sich, dass bis 2017 wohl nur die »öffentliche Finanzierung und Verschuldung« eine noch größere Bremswirkung auf den europäischen Nichtwohnhochbau ausüben wird. Neben Spanien wird in diesem Zusammenhang auch für Deutschland von einer stark negativen Wirkung auf die Bautätigkeit ausgegangen. So tragen die deutschen Bundesländer und Gemeinden derzeit die Hauptlast der Flüchtlingsunterbringung und -versorgung. Dies schränkt deren Ausgabenspielräume sichtlich ein, so dass weniger Geld für die Sanierung und den Neubau von Verwaltungs-, Schul-, oder Gesundheitsgebäude zur Verfügung steht. Auf der anderen Seite erhöht die öffentliche Hand zwar ihre Ausgaben für Wohnprojekte; diese Aktivitäten werden allerdings definitionsgemäß im Bereich Wohnungsbau erfasst.

Nachfrage nach Geschäftsgebäuden profitiert von steigenden Konsumausgaben in Europa

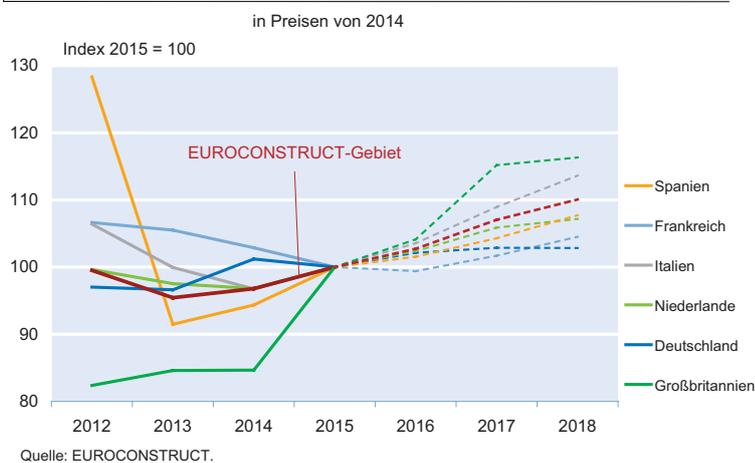
Die Nachfrage nach neu errichteten Nichtwohngebäuden wird sich 2016 im EUROCONSTRUCT-Gebiet spürbar beleben. Nach einem Rückgang der Neubauleistung um gut ½% im Jahr 2015 wird für das laufende Jahr nunmehr ein Wachstum von fast 4% erwartet. So prognostizieren die Länderexperten aus Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien und Irland einen Anstieg der Neubauleistung um jeweils mehr als 5%. Dabei ist in kleineren Ländern zu beachten, dass dort nicht selten allein einige wenige größere Projekte das Marktvolumen stark ansteigen lassen können.

Abb. 5
Errichtung neuer Nichtwohngebäude im EUROCONSTRUCT-Gebiet



Quelle: EUROCONSTRUCT.

Abb. 6
Tiefbauaktivitäten in den sechs größten europäischen Märkten



Für 2017 wird ein weiterer Zuwachs des Neubauvolumens um 3% und für 2018 von gut 2% vorhergesagt. Bei Betrachtung einzelner Gebäudesegmente fällt auf, dass die Nachfrage nach neuen Geschäftsgebäuden, also nach Handelsimmobilien, sowie nach neu zu errichtenden Büro- und Verwaltungsgebäuden bis 2018 überdurchschnittlich stark wachsen dürfte (vgl. Abb. 5). Für letztere beträgt der durchschnittliche, jährliche Anstieg in den drei Jahren bis 2018 ungefähr 3½%. Die Baunachfrage nach Geschäftsgebäuden dürfte sogar um im Durchschnitt 4% pro Jahr zunehmen. Hierin spiegelt sich das vielerorts verbesserte Konsumklima wider. So wird im EUROCONSTRUCT-Gebiet bis einschließlich 2017 ein Anstieg des privaten Konsums von jährlich fast 2% erwartet. Von dieser positiven Entwicklung dürfte aber auch der stationäre Handel profitieren.

Die schwächste Entwicklung dürfte sich bei den Gebäuden des Bildungswesens zeigen. Dabei darf allerdings nicht außer Acht gelassen werden, dass das entsprechende Bauvolumen in den vergangenen Jahren stark ausgeweitet wurde, vor allem in Großbritannien. Dort wurde nämlich jahrzehntelang die schulische Infrastruktur vernachlässigt. Aufgrund der desolaten britischen Haushaltssituation wurden die Programmmittel für den Bildungssektor jedoch zwischenzeitlich deutlich zurückgefahren und danach wieder ausgeweitet.

Daneben fällt auf, dass die Investitionen in neue Landwirtschaftsgebäude in den vergangenen drei Jahren beträchtlich abgenommen haben und die prognostizierten Zuwächse im Vergleich dazu deutlich geringer ausfallen. So stieg beispielsweise in Deutschland die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Neubauten im Rahmen des Wirtschaftsaufschwungs ab 2006 erheblich an. Die wesentlichen Gründe hierfür waren der Siegeszug der erneuerbaren Energien, die gestiegene globale Nachfrage nach Lebensmitteln bzw. Agrarrohstoffen sowie einige neue Vorgaben zur Tierhaltung.

Mittlerweile haben sich die Wirkungen der verschiedenen Einflussfaktoren erheblich abgeschwächt, so dass sich die Nachfrage wieder »normalisiert« hat. In anderen Ländern dämpft dagegen teilweise auch die immer noch schwierige Wirtschaftslage die Investitionen in Landwirtschaftsgebäude.

Megaprojekt im Energiebereich gibt britischem Tiefbaumarkt zusätzlichen Schub

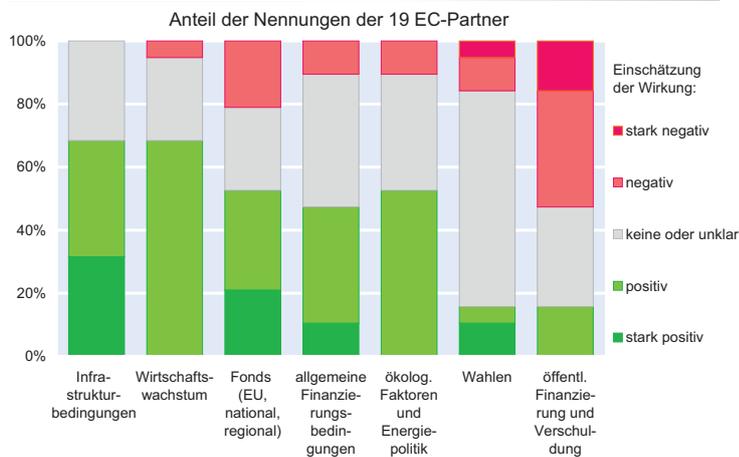
In den Jahren 2016 bis 2018 wird die Tiefbaunachfrage in den 19 EUROCONSTRUCT-Mitgliedsländern um insgesamt 10% zunehmen. Dabei dürften die Investitionen in Straßen um 13½% sowie in die Wasserverser- und -entsorgung um knapp 13% ausgeweitet werden. Die Baumaßnahmen zur Erstellung oder Sanierung von Bauwerken zur Energieversorgung dürften mit 10½% ebenfalls überdurchschnittlich zulegen.

Unter den sechs größten Tiefbaumärkten wird sich der deutsche – mit einem Wachstum bis 2018 von in der Summe knapp 3% – prozentual am schwächsten entwickeln (vgl. Abb. 6). Für Spanien wird dagegen beispielsweise ein Anstieg von gut 7½% und für die Niederlande von mehr als 7% erwartet. Für Frankreich wird von einem Zuwachs um 4½% ausgegangen. So rechnet das französische Partnerinstitut mit einem Wendepunkt im Jahr 2017. Dann dürften sich die weiter verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowohl auf die Tiefbaunachfrage öffentlicher als auch privater Investoren positiv auswirken. Der hohe Zuwachs des Tiefbauvolumens in Großbritannien geht in nicht unerheblichen Teilen auf den dann beginnenden Ausbau des Kernkraftwerkes in Hinkley Point an der Südwestküste Englands zurück. Die Gesamtkosten für dieses Vorhaben – also einschließlich nicht baurelevanter Ausrüstungsgüter – dürften nach aktuellen Schätzungen rund 25 Mrd. Euro betragen. Einschließlich der Bauarbeiten an diesem Großprojekt wird der Umfang der britischen Tiefbauleistungen bis 2018 voraussichtlich um mehr als 16% steigen.

Infrastrukturnetze bedürfen vielerorts umfangreicher Investitionen

Die aktuellen Infrastrukturbedingungen sowie die günstigen wirtschaftlichen Perspektiven werden bis 2017 die Tiefbaunachfrage in Europa ganz wesentlich bestimmen (vgl. Abb. 7). So wird der Ausbaugrad der Infrastrukturnetze bzw. der Zustand der existierenden Tiefbauwerke in Belgien, Finnland, Großbritannien, Italien, Norwegen und Schweden einen starken positiven Einfluss auf das Ausmaß der Tiefbauak-

Abb. 7
Einflussfaktoren im Tiefbausektor bis 2017



Quelle: EUROCONSTRUCT.

titivitäten haben. Für weitere sieben Länder – unter anderem für Deutschland – wird dieser Einflussfaktor als positiv eingestuft. In 13 von 19 Ländern – dies entspricht einem Anteil von rund 68% – dürfte es demnach allein dadurch zu einer Stimulierung der dortigen Tiefbaunachfrage kommen; in keinem der EUROCONSTRUCT-Länder dagegen zu einer dämpfenden Wirkung. Von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung werden ebenfalls in 13 Ländern Impulse erwartet – allerdings wird für kein einziges Mitgliedsland eine stark positive Wirkung angenommen.

In rund zwei Drittel der Länder dürfte bis zum Jahr 2017 weder ein merklicher Anstieg der Tiefbaunachfrage aufgrund bevorstehender Wahlen noch ein deutlicher Rückgang der Baumaßnahmen wegen kürzlich durchgeführter Wahlen zu beobachten sein. Die noch immer schwierige Finanzlage des Staates stellt derzeit in mehr als der Hälfte der Mitgliedsländer ein großes Hindernis bei der Ausweitung des Tiefbauvolumens dar. Stark negative Wirkungen werden dabei für Finnland und Frankreich, aber auch für Deutschland vorausgesagt. So ist die finanzielle Verfassung zahlreicher Kommunen hierzulande bei weitem nicht so rosig, wie die gute wirtschaftliche Entwicklung oder die stetig steigenden Steuereinnahmen des Gesamtstaates vermuten lassen würden. Die Gruppe der Städte und Gemeinden ist aber nach wie vor der wichtigste Auftraggeber für öffentliche (Tief)Baumaßnahmen – vor den Ländern und dem Bund.

Zwar wird der Bund in diesem und in den kommenden Jahren deutlich mehr in die eigene Verkehrsinfrastruktur investieren und zudem der Deutschen Bahn dauerhaft spürbar mehr Mittel für die Modernisierung des überregionalen Schienennetzes zur Verfügung stellen. Auf der anderen Seite werden jedoch sowohl die Kommunen als auch die Bundesländer bis auf Weiteres einen Großteil der

finanziellen Folgen des starken Flüchtlingszuzuges (Unterbringung, Versorgung, Personalaufstockungen etc.) zu tragen haben. Dies wird ihre Handlungsspielräume voraussichtlich merklich einengen und zu einer Investitionszurückhaltung – auch bei Tiefbauten – führen. In der Summe dürften die öffentlichen Tiefbaumaßnahmen damit in der nahen Zukunft wesentlich langsamer zunehmen, als es die Investitionsprogramme des Bundes auf den ersten Blick vermuten lassen würden. Der Flüchtlingszufluss konterkariert also die Intention der Bundesregierung, der öffentlichen (Tief-) Baunachfrage noch in dieser Legislaturperiode zu einem erheblichen Wachstumsimpuls zu verhelfen.

Literatur

EUROCONSTRUCT (2015a), *80th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2018, 3–4 December 2015, Budapest. December 2015.* hrsg. Buildecon, Budapest.

EUROCONSTRUCT (2015b), *80th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2018, 3–4 December 2015, Budapest. December 2015.* hrsg. Buildecon, Budapest.