

Europäisches Bauwesen steht vor Stagnation

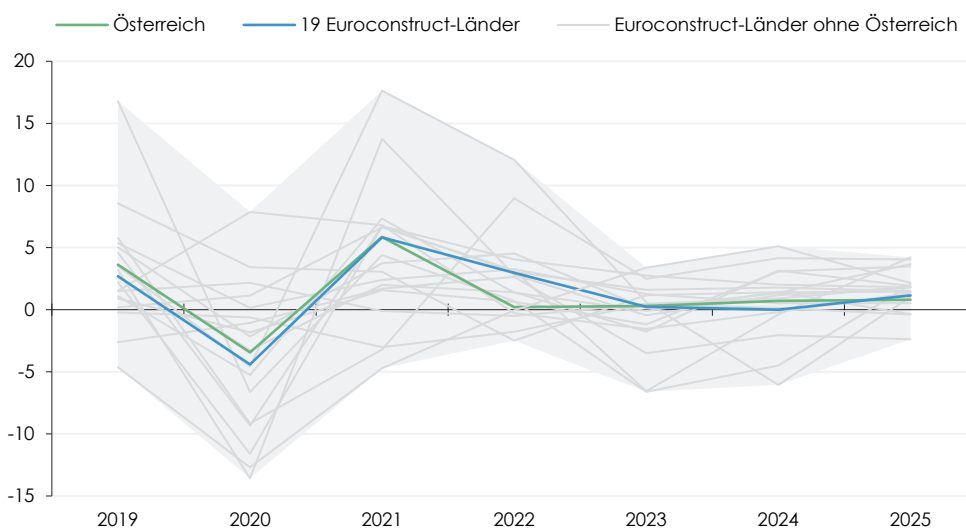
Euroconstruct-Prognose bis 2025

Michael Klien, Michael Weingärtler

- Die Jahre 2021 und 2022 standen in den 19 Euroconstruct-Ländern im Zeichen der wirtschaftlichen Erholung. Das Bauwesen wuchs um 5,8% bzw. 3,0%.
- Kräftige Baukostensteigerungen von teilweise über 10% im Jahr 2022 sowie die Leitzinserhöhung durch die EZB belasten die Baukonjunktur 2023 und 2024, insbesondere im Wohnbau.
- Im Prognosezeitraum bis 2025 wird das europäische Bauwesen vor allem vom öffentlichen und privaten Tiefbau sowie in deutlich geringerem Ausmaß vom sonstigen Hochbau getragen.
- Trotz hoher nomineller Wachstumsraten stagnierte die reale Bauproduktion in Österreich bereits im Jahr 2022. Auch die kommenden Jahre sind von einer sehr verhaltenen Entwicklung gekennzeichnet.
- Der österreichische Wohnungsneubau dürfte im Prognosezeitraum deutlich schrumpfen. Aus heutiger Sicht kompensieren einzig die Sanierung und der Tiefbau die Schwäche des Wohnbaus.

Entwicklung des realen Bauvolumens in Österreich im europäischen Vergleich

Veränderung gegen das Vorjahr in %



"Die jüngste Euroconstruct-Prognose zeigt bereits für das Jahr 2022 ein verlangsames Wachstum in den 19 Ländern des Netzwerks. In den Jahren 2023 und 2024 muss mit einer Stagnation im europäischen Bauwesen gerechnet werden."

In Österreich flachte das Wachstum des realen Bauvolumens im Jahr 2022 deutlich stärker ab als im Durchschnitt der europäischen Euroconstruct-Länder. Dies ist vor allem auf den Wohnungsbau zurückzuführen. In den Jahren 2023 bis 2025 dürfte das österreichische Bauwesen ähnlich wie das europäische kaum wachsen (Q: Euroconstruct, 2022a. Ab 2022: Prognose).

Europäisches Bauwesen steht vor Stagnation

Euroconstruct-Prognose bis 2025

Michael Klien, Michael Weingärtler

Europäisches Bauwesen steht vor Stagnation.

Euroconstruct-Prognose bis 2025

Das Bauwesen in Europa erholte sich rasch von den negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und wuchs 2022 um weitere 3,0% gegenüber dem Vorjahr (2021 +5,8%). Das Bauvolumen stieg 2022 in den 19 Euroconstruct-Ländern auf rund 1.900 Mrd. €. Der Ukraine-Krieg und der damit verbundene Wirtschaftseinbruch in Europa erzeugen ebenso wie die stark gestiegene Inflation Druck auf das europäische Bauwesen. Euroconstruct erwartet daher für die im Netzwerk vertretenen Länder stagnierende Bauvolumina in den Jahren 2023 und 2024. Ein verschärftes Zinsumfeld und das mangelnde Konsumentenvertrauen belasten insbesondere den Wohnbau, der sich am ungünstigsten entwickeln dürfte. Impulse könnten vor allem vom Tiefbau ausgehen. In Österreich dürfte die Wachstumsabschwächung sogar noch stärker ausfallen als im europäischen Durchschnitt – mit +0,2% stagnierte die heimische Bauproduktion bereits im Jahr 2022. Hintergrund des zaghaften Wachstums sind einerseits die drastischen Baukostensteigerungen, die die hohen nominellen Zuwächse zunichtemachen. Hinzu kommt die Schwäche im Wohnungsneubau, der im Jahr 2022 schrumpfte und sich auch in den kommenden Jahren mäßig entwickeln wird. Dies wird nur teilweise durch die Sanierung und einen starken Tiefbau kompensiert.

European Construction Industry Faces Stagnation.

Euroconstruct Forecast until 2025

Construction in Europe recovered quickly from the negative impact of the COVID-19 pandemic and continued to grow by a further 3.0 percent year-on-year in 2022 (2021 +5.8 percent). Construction volume expanded to around 1,900 billion € in the 19 Euroconstruct countries. The war in Ukraine and the associated economic slump in Europe put pressure on the European construction industry, as does the sharply increased inflation. Euroconstruct therefore expects stagnating construction volumes in 2023 and 2024 for the countries represented in the network. A tighter interest rate environment and a lack of consumer confidence are weighing particularly on residential construction, which is likely to develop most unfavourably. Stimuli could come primarily from civil engineering. In Austria, the slowdown in growth is likely to be even stronger than in the European average – at +0.2 percent, domestic construction output has already stagnated in 2022. The timid growth is on the one hand driven by the drastic increases in building costs, which are cancelling out the high nominal growth. This is compounded by the weakness of new residential construction, which contracted in 2022 and will also develop moderately in the coming years. This will only be partly offset by renovation and strong civil engineering.

JEL-Codes: E23, L74, R21, R31 • **Keywords:** Bauwesen, Wohnbau, Infrastruktur, Prognose

Dem Euroconstruct-Netzwerk gehören Bau- und Konjunkturforschungsinstitute aus 19 europäischen Ländern an, darunter auch das WIFO. Zweimal jährlich werden im Rahmen einer Konferenz Analysen und Prognosen zur Baukonjunktur und zur Entwicklung in den einzelnen Sparten (Wohnbau, sonstiger Hochbau, Tiefbau) präsentiert. Die 19 Euroconstruct-Länder umfassen Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Schweden, Schweiz, Slowakei, Spanien, Tschechien, Ungarn und das Vereinigte Königreich.

Der vorliegende Beitrag fasst die Ergebnisse der 94. Euroconstruct-Konferenz vom November 2022 über die Entwicklung der europäischen Baukonjunktur zusammen. Folgende Publikationen stehen dazu auf der WIFO-Website zur Verfügung: 94th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2025 – Nearly all Factors Negative as European Construction Looks Set to Stagnate. Summary Report (November 2022, 190 Seiten, 1.150 €, <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/70451>), Country Reports (November 2022, 484 Seiten, 1.200 €, <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/70449>); Michael Klien, Michael Weingärtler, 94th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2025 – Austrian Construction Market Development. Country Report Austria (November 2022, 40 Seiten, 240 €, <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/70445>).

Begutachtung: Gerhard Streicher • Abgeschlossen am 6. 2. 2023

Kontakt: Michael Klien (michael.klien@wifo.ac.at), Michael Weingärtler (michael.weingaertler@wifo.ac.at)

In den 19 Euroconstruct-Ländern flachte das Wirtschaftswachstum im Verlauf des Jahres 2022 ab.

1. Rückblick: Kräftige Erholung im europäischen Bauwesen trotz schwieriger Rahmenbedingungen

In den Jahren 2021 und 2022 konnten die in der COVID-19-Krise erlittenen wirtschaftlichen Einbußen mehr als kompensiert werden. Die aktuellen Herbstprognosen (Euroconstruct, 2021a, 2021b), die im Rahmen der

94. Euroconstruct-Konferenz am 17. und 18. November 2022 erstmals der Fachöffentlichkeit vorgestellt wurden, weisen für die 19 Euroconstruct-Länder reale BIP-Wachstums-

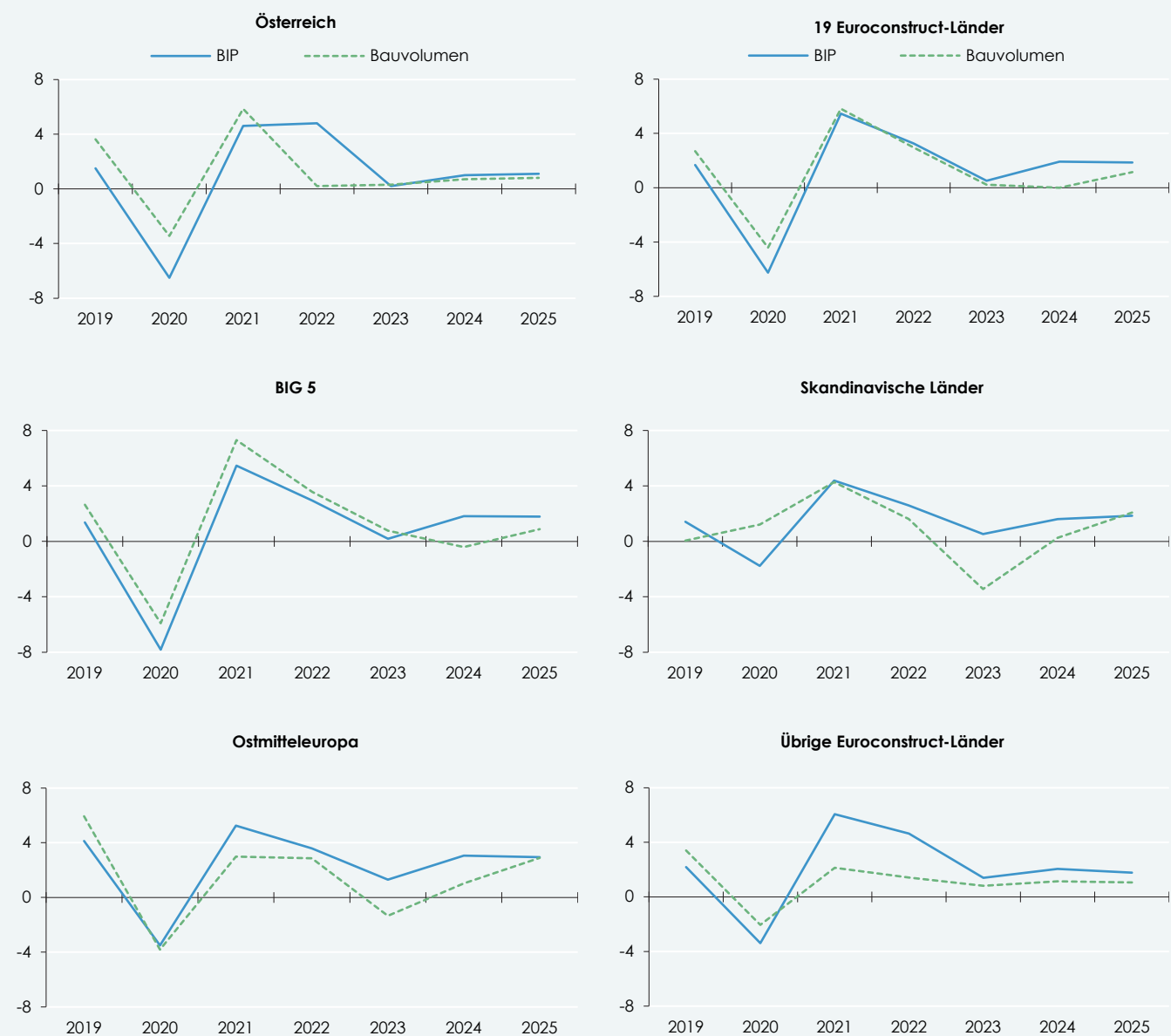
raten von 5,5% (2021) bzw. 3,3% (2022) aus (2020 –6,3% gegenüber dem Vorjahr).

Ab dem Sommer 2022 flachte das Wirtschaftswachstum in Europa¹⁾ allerdings deutlich ab. Während im 1. Halbjahr 2022 einige Wirtschaftsbereiche von der Lockerung der COVID-19-Maßnahmen profitiert hatten,

insbesondere der Dienstleistungssektor, litten die europäischen Volkswirtschaften im weiteren Jahresverlauf unter den hohen Preissteigerungen. Umfragen zufolge verschlechterte sich das Geschäftsklima auf breiter Front; das Verbrauchervertrauen erreichte sogar ein Mehrjahrestief (Ederer & Glocker, 2022).

Abbildung 1: **Reale Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und des Bauvolumens**

Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct (2022a). Ab 2022: Prognose. BIG 5: Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, Vereinigtes Königreich. Skandinavische Länder: Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden. Ostmitteleuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei. Übrige Euroconstruct-Länder: Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweiz.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in den 19 europäischen Ländern des Netzwerks war im Jahr 2022 abermals heterogen. Am geringsten war das reale BIP-Wachstum mit

voraussichtlich 2,6% gegenüber dem Vorjahr in den vier skandinavischen Ländern (Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden). In dieser Region war jedoch auch der

¹⁾ Europa wird in diesem Beitrag synonym für die 19 Euroconstruct-Länder verwendet.

wirtschaftliche Einbruch durch die Pandemie am schwächsten gewesen, womit der Aufholbedarf am geringsten ist. Etwas günstiger war die Entwicklung mit +2,9% in den fünf großen europäischen Volkswirtschaften, den sogenannten BIG 5, zu denen Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und das Vereinigte Königreich gehören. Die ostmitteleuropäischen Länder (Tschechien, Ungarn, Polen und Slowakei) übertrafen mit einem Zuwachs von 3,6% bereits deutlich die 3%-Marke. Am günstigsten entwickelte sich 2022 die Gruppe der "übrigen Euroconstruct-Länder" (Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal und Schweiz) mit einem BIP-Wachstum von 4,6% im Vergleich zum Vorjahr.

Ländern um 5,8% gegenüber dem Vorjahr. Wachstumstreiber war im Jahr 2021 der Wohnbau. Der sonstige Hochbau, der 2020 durch die COVID-19-Maßnahmen am stärksten unter Druck geraten war, wuchs 2021 deutlich schwächer. Am geringsten fiel der Produktionszuwachs im Tiefbau aus. 2022 hielt somit die Erholung im Bauwesen an, wurde aber durch den kräftigen Anstieg der Inflation deutlich gebremst. Die ungünstigere Zinslandschaft infolge der Anhebung der Leitzinsen durch die EZB erzeugte zusätzlich Druck auf die Baukonjunktur. So wurden die Leitzinsen im Jahr 2022 zunächst auf 0,5% und bis Jahresende schrittweise auf 2,5% angehoben. Anfang 2023 folgte der nächste Zinsschritt auf 3,0%²⁾.

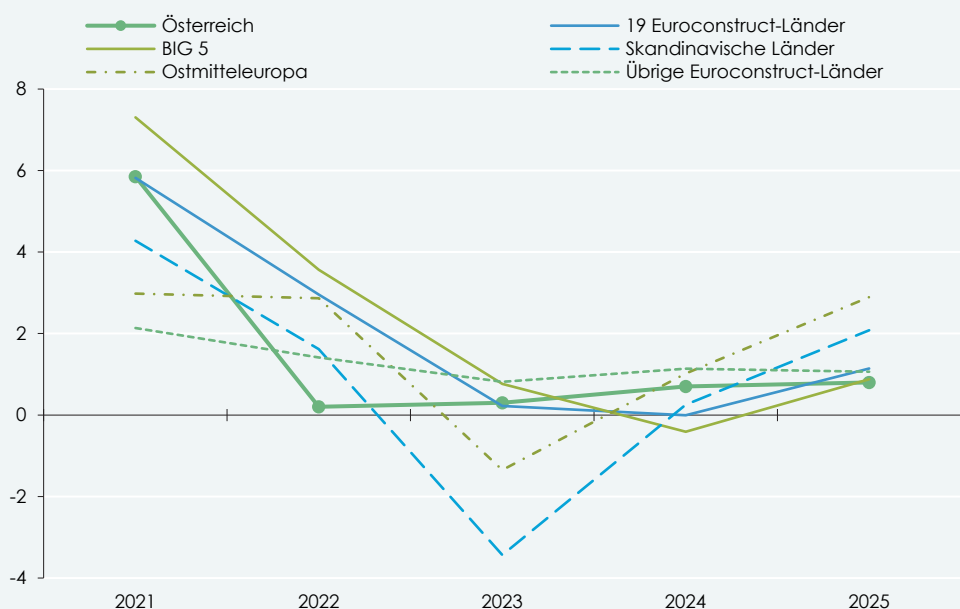
Das europäische Bauwesen wuchs 2022 spürbar schwächer als im Vorjahr.

Das Bauwesen in Europa schnitt insbesondere im ersten Jahr der COVID-19-Pandemie besser ab als die Gesamtwirtschaft und konnte auch 2021 mit dem BIP-Wachstum Schritt halten (Abbildung 1). Die reale Bauproduktion stieg in den 19 Euroconstruct-

Gemäß vorläufiger Abschätzung wuchs das europäische Bauwesen 2022 um 3% (real) und somit geringfügig schwächer als die Gesamtwirtschaft. In den 19 Euroconstruct-Ländern erreichte das Bauvolumen 2022 voraussichtlich 1.897 Mrd. €.

Abbildung 2: Regionale Entwicklung des realen Bauvolumens

Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct (2022a). Ab 2022: Prognose. BIG 5: Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, Vereinigtes Königreich. Skandinavische Länder: Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden. Ostmitteleuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei. Übrige Euroconstruct-Länder: Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweiz.

In den einzelnen Euroconstruct-Ländern entwickelte sich das Bauwesen sehr unterschiedlich.

Die COVID-19-Pandemie führte zu deutlichen Wachstumsunterschieden, die im Jahr 2021 noch stärker ausgeprägt waren als im Vorjahr. Sie resultierten einerseits aus der unterschiedlichen Strenge der behördlichen Maßnahmen in den europäischen Ländern.

Zum anderen wurden auch die staatlichen Maßnahmen zur Stützung der Wirtschaft in unterschiedlichem Umfang umgesetzt. Infolge der Konjunkturerholung im Jahr 2022 schloss sich diese Wachstumsschere merklich. Der Abstand zwischen dem Land, das

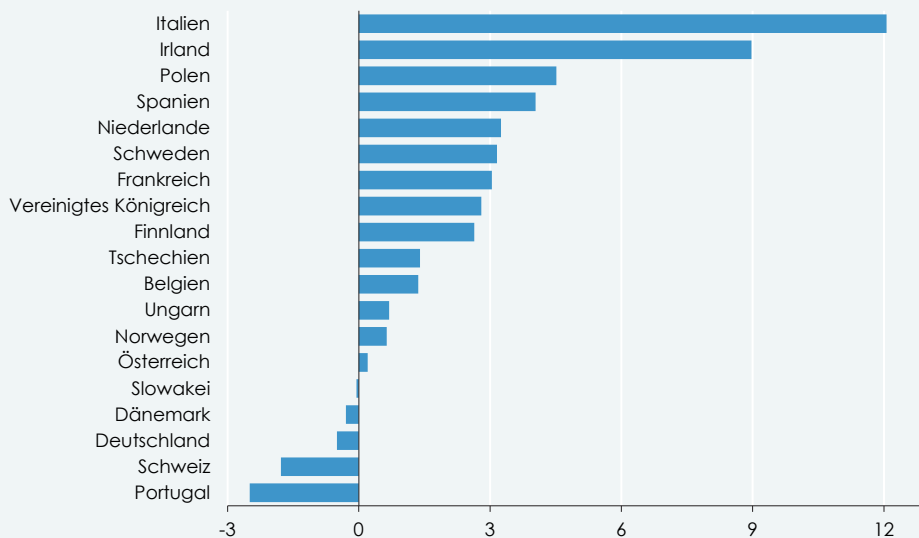
²⁾ Die letzten beiden Zinsschritte (Dezember 2022 und Februar 2023) konnten in den Euroconstruct-Prognosen nicht mehr berücksichtigt werden.

die Bauproduktion am stärksten ausbauen konnte, und jenem mit der schwächsten Entwicklung reduzierte sich gegenüber 2021 um knapp 8 Prozentpunkte. Die beiden Märkte mit den höchsten Zuwächsen im Bauvolumen waren 2022 Italien und Irland. In beiden Ländern ist der starke Anstieg vor allem auf den dynamischen Wohnbau zurückzuführen, der um über 20% zulegte. Die kräftigen Zuwächse in manchen Ländern können allerdings nicht mehr ausschließlich dem Aufholprozess nach dem Einbruch zu Beginn der COVID-19-Pandemie zugerechnet werden. Sie spiegeln vielmehr verstärkt die individuellen Nachfragemuster in den einzelnen

Bausektoren wider. Innerhalb der fünf größten europäischen Länder wiesen 2022 Italien (+12,1%) und Spanien (+4,0%) das stärkste Wachstum im Bauwesen aus. Unter den skandinavischen Ländern verzeichneten Schweden (+3,2%) und Finnland (+2,6%), in Ostmitteleuropa Polen (+4,5%) und Tschechien (+1,4%) die höchsten Zuwachsraten. In den "übrigen Euroconstruct-Ländern" wurde die Bauproduktion in Irland (+9,0%) und den Niederlanden (+3,3%) am deutlichsten ausgeweitet. Am unteren Ende des Spektrums liegen Portugal (-2,5%), die Schweiz (-1,8%), Deutschland (-0,5%), Dänemark (-0,3%) und die Slowakei (-0,1%).

Abbildung 3: **Prognose des realen Bauvolumens in Europa für 2022**

Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct (2022a).

Das Wachstum des Bauvolumens blieb in Europa bereits 2022 leicht hinter dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum zurück. Eine Erklärung dafür ist die dynamische Preisentwicklung, die auch das Bauwesen betraf. Euroconstruct erfasst die Baupreise³⁾ sowie die Verbraucherpreise ausschließlich auf nationaler Ebene. Um die Entwicklung im gesamten Euroconstruct-Raum darstellen zu können, wurden daher die einzelnen Verbraucherpreisindizes mit den Anteilen der jeweiligen Länder am privaten Konsum und die Baupreise mit den entsprechenden Anteilen am Bauvolumen gewichtet. Über alle Länder betrachtet zeigt sich zweierlei: Erstens waren die Baupreise bereits im Jahr 2021 um 6,5% und somit deutlich gestiegen. Im Jahr 2022 trat dann ein zweiter, noch stärkerer Preisschock ein (+10,8% im Vergleich zum Vorjahr). Zweitens lagen die Baupreissteigerungen in beiden Jahren deutlich über

den Zuwachsraten der Verbraucherpreise (2021 +2,5%, 2022 +8,3%).

Daraus lässt sich ableiten, dass das Bauwesen von den Preissteigerungen überdurchschnittlich betroffen war⁴⁾ und somit auch aus diesem Grund die realen Wachstumsraten leicht hinter der Entwicklung des BIP zurück blieben. Ein Hauptgrund für die hohen Kostensteigerungen war vor allem der kräftige Anstieg der Energiepreise, durch den sich Bau- und Verbrauchsmaterialien (z. B. Stahl, Motordiesel usw.) stark verteuerten.

Zudem betraf der erste Preisschock 2021, der auf Störungen in den Lieferketten zurückging, nur Teilbereiche des Bauwesens. Unter dem Energiepreisschock im Jahr 2022 litten dagegen fast das gesamte Bauwesen und die Zulieferindustrie.

Das europäische Bauwesen geriet bereits im Jahr 2022 deutlich unter Druck. Dies hängt mit der dynamischen Preisentwicklung zusammen.

³⁾ Für Spanien stehen keine Baupreisinformationen zur Verfügung.

⁴⁾ Unter der Annahme, dass die Preiserhöhungen primär auf der Weitergabe von Kostensteigerungen beruhen.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen fiel das Ergebnis im europäischen Bauwesen vor allem aufgrund der anhaltend dynamischen Entwicklung im Wohnungsbau positiv aus. Wie eine nähere Unterscheidung zwischen Wohnungsneubau und Sanierung zeigt, entstammt das Wachstum wesentlich dem größeren Bereich der Wohnhaussanierung. Hier stieg das Bauvolumen im Jahr 2022 um 6,1% gegenüber dem Vorjahr. Verantwortlich dafür ist die Neuausrichtung der Förderungen in zahlreichen Ländern (z. B. Deutschland und Italien), um die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern. So übte Italien einen großen Einfluss auf die Gesamtentwicklung aus. Das Förderprogramm "Superbonus⁵⁾" führte dort nach 2021 auch im Jahr 2022 zu einem Sanierungsboom mit Wachstumsraten von über 20% p. a. Berechnet man die Entwicklung nur für die 18 Euroconstruct-Länder ohne Italien, so ergibt sich für 2022 in der Wohnhaussanierung ein deutlich geringeres Wachstum von 3,8% gegenüber dem Vorjahr. Neben Italien verzeichneten 2022 auch Tschechien (+7,6%), Spanien (+4,5%) und Belgien (+4,1%) hohe Zuwächse im Bereich der Wohnhaussanierung. Im Wohnungsneubau nahm das Bauvolumen in den 19 Euroconstruct-Ländern hingegen lediglich um 2,6% zu.

Der sonstige Hochbau entwickelte sich 2022 ebenfalls positiv, obschon das Wachstum mit +1,9% gegenüber dem Vorjahr

verhaltener ausfiel – insbesondere, wenn man bedenkt, dass dieser Sektor im ersten Jahr der Pandemie den stärksten Rückgang des Bauvolumens verzeichnet hatte (2020 –8,2%). 2021 konnte mit einer Steigerung von 3,4% nur ein Teil dieses Einbruchs wettgemacht werden. Im Jahr 2022 lagen in knapp zwei von drei Euroconstruct-Ländern die Bauvolumina im sonstigen Hochbau unter dem Niveau von 2019. Hauptverantwortlich für die mäßige Entwicklung zeichnen die Bereiche Büro- und Geschäftsbau, die die Krise nur sehr langsam überwinden. Bemerkenswert ist auch, dass sich die öffentlichen Fördermaßnahmen für thermische Sanierung und Energieeffizienz im sonstigen Hochbau, im Gegensatz zum Wohnbau, kaum auswirken. So stieg das Sanierungsvolumen im sonstigen Hochbau im Jahr 2022 lediglich um 1,1% gegenüber dem Vorjahr.

Überraschend schwach fiel auch die Entwicklung im europäischen Tiefbau aus, der mit einem realen Zuwachs von 0,6% im Jahr 2022 beinahe stagnierte. Während im Jahr zuvor verstärkt in die öffentliche Verkehrsinfrastruktur investiert worden war, gingen 2022 die realen Bauvolumina sowohl im Straßenverkehr als auch im Schienenverkehr zurück. Für den Bereich der Verkehrsinfrastruktur insgesamt ergab sich 2022 ein Rückgang von knapp 1,0% gegenüber dem Vorjahr. Das einzige Tiefbausegment mit hohen Zuwächsen war der Energiesektor (+5,4%).

2. Ausblick: Stagnation des europäischen Bauwesens bis 2024

Für die Jahre 2023 und 2024 erwartet Euroconstruct eine Stagnation des Bauvolumens.

Zahlreiche Faktoren wirken sich zu Jahresbeginn 2023 dämpfend auf das Bauwesen in Europa aus. Dazu zählen insbesondere die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums und die eher trüben wirtschaftlichen Aussichten. Der starke Anstieg der Baukosten, der sich Ende 2022 leicht verlangsamt, sowie die anhaltend hohe Inflation im Allgemeinen beeinflussen den Ausblick im Bauwesen ebenfalls negativ. Zudem belasten die Spannungen auf den Finanzmärkten und steigende Zinsen die Wachstumsaussichten. Die Verfügbarkeit von Baustoffen verbesserte sich zwar im Laufe des Jahres 2022 deutlich, Engpässe könnten dennoch punktuell zu Verzögerungen von Bauvorhaben führen.

Euroconstruct rechnet aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen für 2023 und 2024 mit einer Stagnation der realen Bauproduktion in Europa. Die Prognosen hängen nicht nur von der Konjunktur, sondern auch stark von der Baukostenentwicklung ab, die nur schwer einzuschätzen ist, da sie von externen Faktoren beeinflusst wird.

In der regionalen Sicht zeigen sich beträchtliche Wachstumsunterschiede. Besonders schwach dürfte sich das Bauwesen in den skandinavischen Ländern entwickeln. Für diese Region wird im Jahr 2023 ein Rückgang des Bauvolumens um 3,4% gegenüber dem Vorjahr erwartet. Auch für Ostmitteleuropa wird ein negatives Ergebnis prognostiziert (2023 –1,3%). Ein geringfügiges Wachstum von jeweils +0,8% dürfte sich in den BIG 5 und in den "übrigen Euroconstruct-Ländern" ergeben (Übersicht 1). Die Wachstumsdifferenzen resultieren aus den unterschiedlichen konjunkturellen Stadien, in denen sich die Baumärkte und deren Teilsparthen befinden, und aus den damit verbundenen individuellen Einflussfaktoren. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind demgegenüber europaweit relativ ähnlich. So schwanken die BIP-Prognosen für die vier Euroconstruct-Regionen kaum, für 2023 liegen sie zwischen rund 0% in den BIG 5 und gut 1% in den "übrigen Euroconstruct-Ländern".

⁵⁾ Der "Superbonus" ist eine Steuergutschrift in Höhe von 110% der Ausgaben, die zur Verbesserung der

Energieeffizienz oder zur Erhöhung der Erdbbensicherheit in privaten Immobilien getätigt werden.

Die Aussichten für die skandinavischen Länder werden vor allem von der Entwicklung in Schweden getrübt. Für 2023 wird ein Schrumpfen des schwedischen Bausektors um 6,6% gegenüber dem Vorjahr erwartet. Auch für die anderen drei skandinavischen Euroconstruct-Länder sind die Prognosen negativ (Finnland -3,5%, Dänemark -1,5%, Norwegen -1,2% gegenüber dem Vorjahr).

Für Ostmitteleuropa zeichnet sich mit Ausnahme der Slowakei eine etwas ungünstigere Baukonjunktur ab. In Ungarn wird für 2023 ein Rückgang der Bautätigkeit um 6,6% erwartet, in Tschechien um 1,8%. In Polen dürfte die Baukonjunktur stagnieren. Lediglich in der Slowakei sollte das Bauwesen erstmals seit 2019 wieder expandieren.

Für 2024 wird für die skandinavischen Euroconstruct-Länder ein reales Wachstum des Bauvolumens von 0,3% und damit eine Stabilisierung der Baumärkte vorausgesagt. In Ostmitteleuropa und in den "übrigen Euroconstruct-Ländern" sollte 2024 das reale

Bauvolumen des Vorjahres gehalten werden können. Für die BIG 5 wird mit einem leichten Rückgang gerechnet (2024 -0,4%), insbesondere aufgrund der negativen Aussichten in Italien (-6,0%).

Die Prognose für 2025 geht von einem gegenüber 2024 unveränderten gesamtwirtschaftlichen Wachstum von 1,9% in den 19 Euroconstruct-Ländern aus. Auf der Nachfrageseite des Bruttoinlandsproduktes wird vor allem mit einer Ausweitung des staatlichen Konsums gerechnet, wovon unter anderem der Tiefbau profitieren sollte. Überdies wird von einem weiteren Abflachen der Baupreisentwicklung ausgegangen (2025 +2,5% gegenüber dem Vorjahr).

Für das gesamte europäische Bauwesen prognostiziert Euroconstruct für 2025 ein Wachstum von 1,1% im Vergleich zum Vorjahr. In der regionalen Sicht weisen Ostmitteleuropa mit +2,9% und Skandinavien mit +2,1% die günstigsten Entwicklungspfade auf.

Am ungünstigsten dürfte sich das Bauwesen 2023 in Skandinavien und Ostmitteleuropa entwickeln.

Die Perspektiven im europäischen Bauwesen bleiben auch 2025 noch trüb, wenngleich sie sich tendenziell verbessern.

Übersicht 1: **Entwicklung der realen Bauproduktion**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %					
Österreich	- 3,4	+ 5,9	+ 0,2	+ 0,3	+ 0,7	+ 0,8
19 Euroconstruct-Länder	- 4,4	+ 5,8	+ 3,0	+ 0,2	- 0,0	+ 1,1
BIG 5	- 5,9	+ 7,3	+ 3,6	+ 0,8	- 0,4	+ 0,9
Skandinavische Länder	+ 1,2	+ 4,3	+ 1,6	- 3,4	+ 0,3	+ 2,1
Ostmitteleuropa	- 3,8	+ 3,0	+ 2,9	- 1,3	+ 1,0	+ 2,9
Übrige Euroconstruct-Länder	- 2,0	+ 2,1	+ 1,4	+ 0,8	+ 1,1	+ 1,1

Q: Euroconstruct (2022a). Ab 2022: Prognose. BIG 5: Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, Vereinigtes Königreich. Skandinavische Länder: Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden. Ostmitteleuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei. Übrige Euroconstruct-Länder: Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweiz.

2.1 Rezession im europäischen Wohnbau

Die COVID-19-Pandemie hatte zumindest kurzfristig eine Veränderung des Bedarfs an Wohnraum zur Folge und regte den Wohnungsneubau an. Dank öffentlicher Fördermittel, insbesondere im Bereich der thermischen und energieeffizienzsteigernden Sanierung, nahm die Wohnbauproduktion in den Jahren 2021 und 2022 zu. Der Ausblick für den Prognosezeitraum 2023 bis 2025 ist allerdings deutlich trüber. Der Ukraine-Krieg und der damit verbundene Wirtschaftsschwung, hohe Energiepreise und die insgesamt hohe Inflation sowie steigende Zinsen führten EU-weit zu Tiefständen im Konsumentenvertrauen. Dies wird sich in den kommenden Jahren auch negativ auf den Wohnbau auswirken.

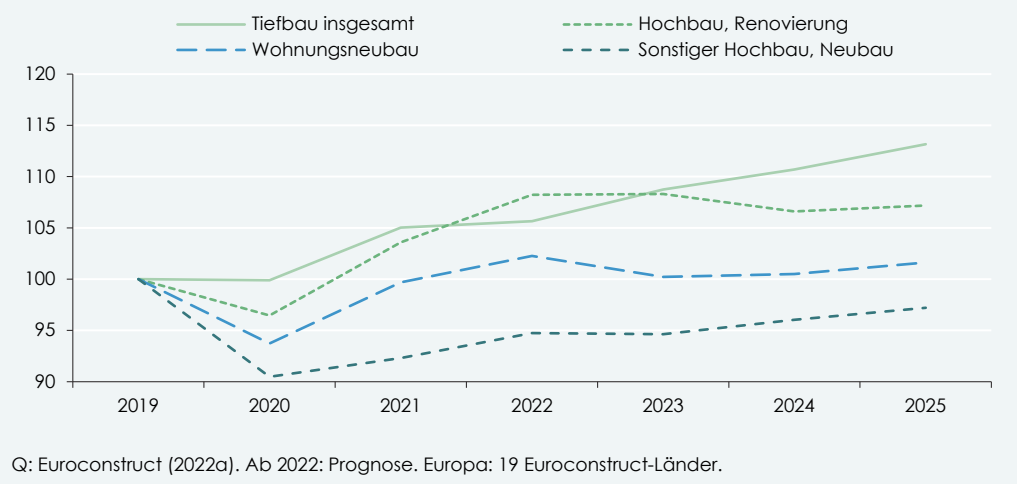
Für 2023 geht Euroconstruct von einem Rückgang des europäischen Wohnbaus um 1,2% gegenüber dem Vorjahr aus (2024 -1,6%). Diese Prognose unterstellt gegenläufige Trends in den Bereichen Neubau

und Sanierung. Die zuvor skizzierten Rahmenbedingungen belasten vor allem die Neubauproduktion im Jahr 2023 (-2,0%). 2024 dürfte der Wohnungsneubau wegen der abgeschwächten Inflation und der stabileren Wirtschaftsentwicklung dann zumindest das Vorjahresniveau halten. Dagegen wirken im Bereich der Sanierung die gegenwärtigen Fördermittel und Anreize bis ins Jahr 2023, wodurch größere Verluste vermieden werden. Während sich der Neubau 2024 bereits erholen dürfte, wären in der Sanierung zusätzliche Maßnahmen notwendig, um den erwarteten Rückgang von 3% gegenüber dem Vorjahr abzufedern (Abbildung 4).

Auf Länderebene hat der Wohnbau im Prognosezeitraum 2023 bis 2025 in Irland, der Slowakei und Spanien mit durchschnittlichen Wachstumsraten von 2,5% bis 5,8% p. a. die besten Wachstumsaussichten, allerdings ausgehend von teilweise sehr niedrigen Niveaus (z. B. in Irland). In Italien, Ungarn und Schweden dürfte der Wohnbau hingegen kräftig schrumpfen (um 4,3% bis 7,8% p. a.).

Die hohe Inflation und die kräftige Zinsdynamik hemmen den Wohnungsneubau. Zusätzlich fehlen Impulse in der Sanierung.

Abbildung 4: **Entwicklung des realen Bauvolumens in Europa nach Sparten des Bauwesens**
2019 = 100



Der Rückgang im Wohnbau spiegelt sich in den Baubewilligungen. Die Wohnbaurate – die Zahl der bewilligten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner:innen – dürfte in Europa in den Jahren 2022 bis 2024 auf 4,2 sinken. Dennoch werden sich die Baubewilligungen deutlich robuster entwickeln als das Bauvolumen. Die nationalen Unterschiede sind

hingegen teils gravierend. So wurden im Jahr 2022 in Italien weniger als zwei Wohnbaubewilligungen je 1.000 Einwohner:innen erteilt. Dies impliziert für die Folgejahre eine sehr schwache Neubautätigkeit in Relation zur Bevölkerung. Am höchsten waren die Wohnbauraten 2022 in Finnland, Frankreich, Polen und Irland (Übersicht 2).

Übersicht 2: **Prognose der Baubewilligungen 2022 in den 19 Euroconstruct-Ländern in Relation zur Bevölkerung**

	Bewilligungen je 1.000 Personen
Italien	Unter 2
Spanien, Vereinigtes Königreich, Portugal	2 bis unter 3
Slowakei, Ungarn	3 bis unter 4
Belgien, Tschechien, Deutschland, Norwegen, Niederlande, Schweden	4 bis unter 5
Dänemark, Österreich	5 bis unter 6
Schweiz	6 bis unter 7
Finnland, Frankreich, Polen, Irland	7 oder darüber

Q: Euroconstruct (2022a). Spanien und Vereinigtes Königreich: Baubeginne.

2.2 Stabile Entwicklung im sonstigen Hochbau

Im Neubau besteht unverändert hoher Nachholbedarf, insbesondere im Büro- und Geschäftsbau.

Im sonstigen Hochbau erwartet Euroconstruct für den Prognosezeitraum 2023 bis 2025 ein stabiles aber mäßiges Wachstum von rund 1% p. a. Vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist dieser Ausblick nur auf den ersten Blick positiv. Im sonstigen Hochbau fielen die pandemiebedingten Rückgänge nämlich stärker und die anschließende Erholung schwächer aus als im Wohnbau und im Tiefbau. Die Prognose bedeutet somit, dass Ende 2025 in mehr als der Hälfte der Euroconstruct-Länder die Bauvolumina im sonstigen Hochbau noch immer unter dem Niveau von 2019 liegen werden.

Der sonstige Hochbau ist unter den drei Hauptsparten des Bauwesens, die von

Euroconstruct analysiert werden, am stärksten konjunktur reagibel. Die angespannte Wirtschaftslage belastet insbesondere den Industrieneubau, der die ungünstigste Prognose aufweist. Der Bau von Lagern und Logistikzentren dürfte nach einem Boom in den ersten beiden Jahren nach Ausbruch der Pandemie den Zenit überschritten haben und europaweit geringfügig abnehmen. Der Büro- und der Geschäftsbau dürften sich auf niedrigem Niveau stabil entwickeln. Bei den öffentlichen Bauinvestitionen zeigt sich im Bereich der Bildungsbauten europaweit eine leichte Expansion. Deutlich stärkere Impulse gehen vom Gesundheitswesen aus, vor allem von zahlreichen großen Krankenhausneubauprojekten.

Auf regionaler Ebene weisen im Prognosezeitraum innerhalb der BIG 5 Italien (+3,3% p. a.) und unter den skandinavischen

Ländern Norwegen (+1,5% p. a.) das höchste Wachstum auf. In Ostmitteleuropa sind die Aussichten in Polen am besten (+2,8% p. a.), in den übrigen Euroconstruct-Ländern in Irland (+2,2% p. a.). Irland ist jedoch unter den genannten Wachstumsmärkten das einzige Land, in dem das Bauvolumen im sonstigen Hochbau 2025 unter dem Niveau von 2019 verharret.

Der Bereich der Sanierung bleibt im sonstigen Hochbau trotz hohem Sanierungsbedarf und öffentlichen Fördermitteln unter den Erwartungen. Im Bereich der Bürobauten wurden in den letzten Jahren vor allem neue Gebäude von hoher Qualität und Ausstattung in zentralen Lagen nachgefragt, während insbesondere im Altbestand Leerstände zu beobachten sind. Der durch die Pandemie veränderte Bedarf wegen der zunehmenden Verbreitung des Home-Office dürfte diesen Trend verstärken. Dies erklärt zum Teil den schwachen Ausblick: Trotz beträchtlicher öffentlicher Fördermittel dürfte das Sanierungsvolumen im sonstigen Hochbau 2023 sinken und auch in den Jahren 2024 und 2025 kaum wesentlich über 1% p. a. wachsen.

2.3 Tiefbau als Impulsgeber für das europäische Bauwesen

Nach einem mäßigen Jahr 2022 (+0,6%) prognostiziert Euroconstruct für den europäischen Tiefbau einen deutlichen Anstieg der Bauproduktion im Jahr 2023 (+2,9% gegenüber dem Vorjahr). Hauptverantwortlich dafür sind Investitionen in die Bahninfrastruktur, sowohl im städtischen Nahverkehr als auch im Fernverkehr. Die EU-Pläne für einen rascheren Ausbau der Transeuropäischen

Verkehrsnetze (TEN-V), der im Dezember 2022 vom Rat⁴⁾ der EU als entscheidend für die Gewährleistung einer nachhaltigen Konnektivität eingestuft wurde, dürften zusätzliches Wachstum auslösen. Neben den Investitionen in das Schienennetz werden in den nächsten Jahren auch die Investitionen in die Straßeninfrastruktur ausgeweitet. Im Bereich der gesamten Verkehrsinfrastruktur dürften im Prognosezeitraum Italien, die Slowakei, Ungarn und Portugal die höchsten Wachstumsraten aufweisen.

Die derzeitige Energiekrise löst auch deutliche Impulse im Bereich der Energieversorgung aus. Einerseits werden Investitionen in nachhaltige Energieträger verstärkt, andererseits werden größere Kraftwerksbauten neu geplant bzw. hohe Investitionen zur Sanierung von Kernkraftwerken getätigt (z. B. in Frankreich, Ungarn). Regional betrachtet weisen im Bereich der Energieversorgung die Märkte in Ungarn, Polen, Italien und Dänemark die besten Wachstumsaussichten auf.

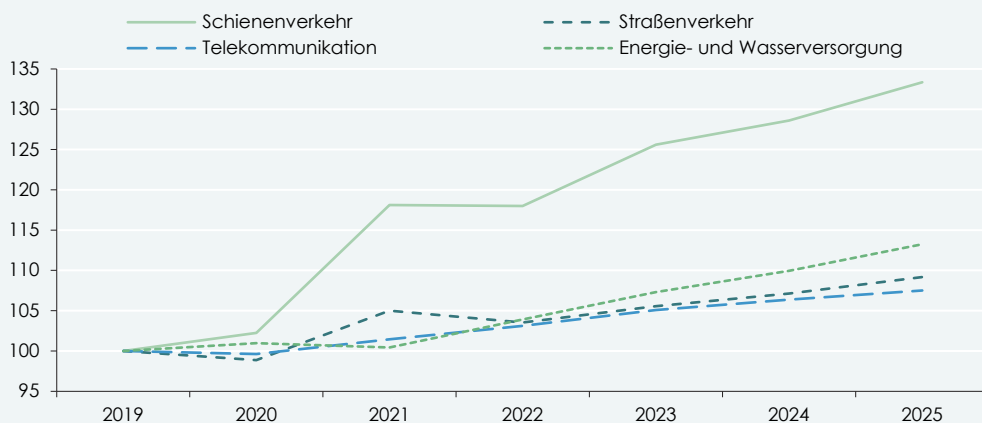
Kräftige Impulse für den Tiefbau liefert auch die Wasserwirtschaft, vor allem aufgrund des höheren Sanierungsbedarfs im Bereich der Wasserver- und Abwasserentsorgung. Zu den Wachstumsmärkten bis 2025 zählen die ostmitteleuropäischen Länder Ungarn, Polen und die Slowakei sowie Italien und Irland.

Im Bereich der Telekommunikation wird ebenfalls ein Anstieg der Investitionen erwartet. Allerdings dürften die realen Wachstumsraten nur knapp über 1% p. a. liegen. Die Zuwächse sind auf den kontinuierlichen Ausbau des 5G-Mobilfunknetzes und den Breitbandausbau zurückzuführen.

Der Ausbau der Schieneninfrastruktur ist innerhalb des Tiefbaus der mit Abstand wichtigste Wachstumsmotor.

Abbildung 5: Reale Entwicklung des Tiefbaus in Europa nach Sparten

2019 = 100



Q: Euroconstruct (2022a). Ab 2022: Prognose. Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

⁴⁾ Beratungsergebnisse vom 6. Dezember 2022 zum Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen

Parlaments und des Rats über die Leitlinien für den Aufbau des Transeuropäischen Verkehrsnetzes (TEN-V).

Zusammenfassend sind die Prognosen für den europäischen Tiefbau deutlich positiver als für den Hochbau. Die Prognoserisiken bleiben jedoch aufgrund der gegenwärtig

hohen Baukosten und der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten in Bezug auf den Ukraine-Krieg beträchtlich.

3. Österreich: Baukostenschocks führen zu vorzeitiger Eintrübung der Baukonjunktur

Nach einem günstigen Jahresbeginn verlor das österreichische Bauwesen 2022 kontinuierlich an Fahrt. Besonders die Kostenschocks infolge des Ukraine-Kriegs wirken dämpfend. Sie verursachen eine Stagnation des Bauwesens und trüben die Wachstumsaussichten.

Das Jahr 2022 begann für das österreichische Bauwesen sehr vielversprechend. Laut WIFO-Konjunkturtest berichteten zu Jahresbeginn wieder mehr Bauunternehmen von einer günstigen Lageeinschätzung und einer komfortablen Auftragsituation⁷⁾. Diese positiven Rückmeldungen spiegelten sich auch in den Konjunkturdaten von Statistik Austria, die einen leichten Zuwachs auswiesen. Auch die Beschäftigung im Bauwesen wuchs im I. Quartal 2022 mit 4,5% gegenüber dem Vorjahr stärker als in der zweiten Jahreshälfte 2021.

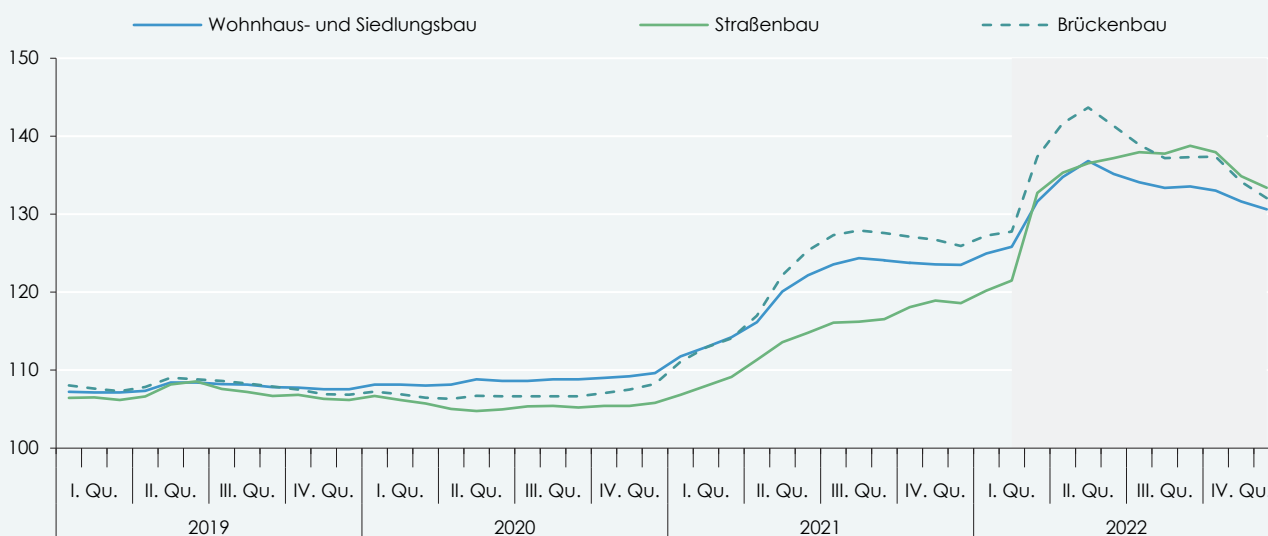
Spätestens im II. Quartal, nachdem sich die negativen Folgen des Ukraine-Kriegs für die österreichische Volkswirtschaft konkretisiert hatten, kam es jedoch zu einem Umschwung der Baukonjunktur. Das Beschäftigungswachstum sank abrupt auf nur mehr 1,1% im II. bzw. 0,6% im III. Quartal 2022. Auch das Wachstum der realen Bauinvestitionen kam im Jahresverlauf 2022 zu einem Stillstand: auf einen Rückgang im II. Quartal

(-0,5%) folgte eine Beinahe-Stagnation im III. Quartal (+0,6%). Entsprechend der markanten Abschwächung liegt die WIFO-Prognose für das Gesamtjahr 2022 trotz des starken Jahresbeginns bei nur mehr +0,2%.

Ein wesentlicher Faktor für die schnelle Abkühlung der Baukonjunktur war unzweifelhaft die Entwicklung der Baukosten. Das österreichische Bauwesen wurde seit Überwindung der COVID-19-Krise in kurzem Zeitabstand von zwei Kostenschocks getroffen: So kam es bereits im Jahr 2021 während der Erholung von der akuten Phase der Pandemie zu markanten Kostensteigerungen, die sich primär aus der unerwartet raschen wirtschaftlichen Erholung ergaben. Und hatte es zum Jahreswechsel 2021/22 noch so ausgesehen, als würde sich die Situation mit der Verlangsamung des Preisauftriebs und der Auflösung des Materialmangels allmählich beruhigen, so folgte mit dem Ukraine-Krieg unmittelbar der zweite massive Kostenschock innerhalb von 12 Monaten.

Abbildung 6: Entwicklung der Baukosten in Österreich

2015 = 100



Q: Statistik Austria (2023). Graue Schattierung: Ukraine-Krieg.

Mit Blick auf diese außergewöhnlichen Baukostensteigerungen – zuletzt wurden derartige Zuwächse rund um die Ölkrisen in den 1970er- und 1980er-Jahre gemessen – ist es

⁷⁾ Teile dieses Kapitels basieren auf einem Beitrag der Autoren in der Österreichischen Bauzeitung, (02), Dezember 2022, "Das Ende des Baubooms".

bemerkenswert, dass sich das Bauwesen bisher noch derart robust zeigt. Dabei ist wohl entscheidend, dass die Auftragsbücher zu Jahresbeginn 2023 gut gefüllt waren⁸⁾ und

⁸⁾ So meldeten über 80% der Bauunternehmen zumindest ausreichende Auftragsbestände (Hölzl et al., 2023).

die Nachfrage nach Bauleistungen trotz der Kostensteigerungen bisher nicht wesentlich eingebrochen ist.

Während der Wohnbau aufgrund des geringen Neubauvolumens derzeit schwächelt, bleibt der Tiefbau mittelfristig eine der Stützen des heimischen Bauwesens.

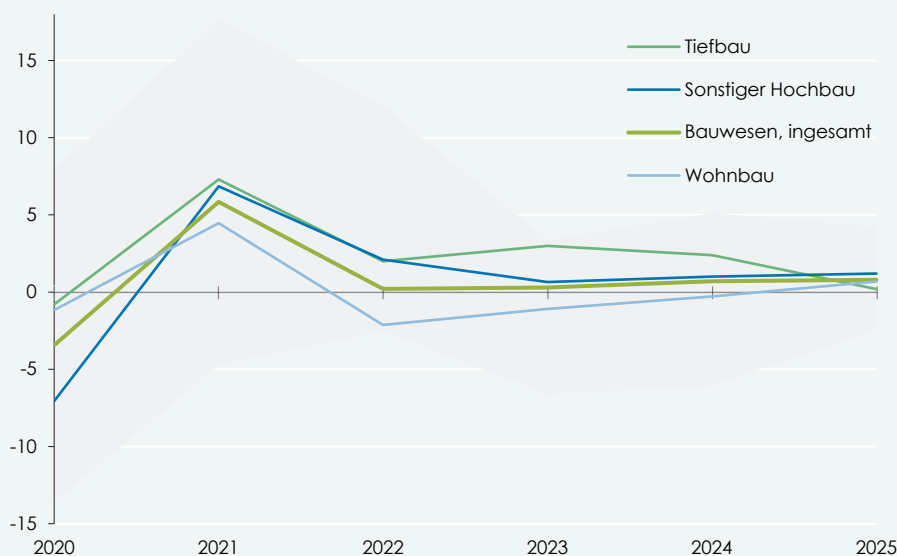
Die aktuelle Euroconstruct-Prognose für Österreich geht auch für die nächsten Jahre von einer sehr schwachen Entwicklung der realen Bauinvestitionen aus. Nach einer Stagnation im Jahr 2022 (+0,2%) liegt die Schätzung für 2023 und 2024 bei +0,3% bzw. +0,7% (Abbildung 7). Dämpfend wirkt dabei insbesondere die anhaltende Schwäche des Wohnungsneubaus. Der Abschwung im Wohnbau ist vor dem Hintergrund von drei aufeinanderfolgenden Jahren rückläufiger Baubewilligungen wenig überraschend: Seit dem Höchstwert im Jahr 2019 mit über 70.000 Wohneinheiten in neuen Gebäuden nahm das Volumen kontinuierlich ab und belief sich im Jahr 2022 nur mehr auf rund 50.000 Einheiten. Die Schwäche im Wohnungsneubau dämpfte bereits im Jahresverlauf 2022 das Wachstum des Hochbaus. Das Baunebengewerbe, das sich 2022 noch relativ günstig entwickelte, bekommt den schwächelnden Wohnungsneubau ab 2023 zu spüren.

Die Konjunkturaussichten im Tiefbau sind demgegenüber deutlich positiver. Nachdem dieses Segment bereits vergleichsweise stabil durch die COVID-19-Pandemie gekommen ist, sind auch für die nächsten Jahre weitere Impulse absehbar. Neben dem Investitionsbedarf in erneuerbare Energie, der sich nicht nur durch die ökologischen Zielvorgaben (Stichwort "Fit for 55") sondern auch aus den derzeit hohen Preisen für fossile Energieträger ergibt, sind auch im Zuge des Breitbandausbaus Impulse für den Tiefbau zu erwarten. Hinzu kommt der stetige Ausbau der Bahninfrastruktur gemäß dem zuletzt verabschiedeten ÖBB-Rahmenplan 2023/2028.

Große Unsicherheit besteht hinsichtlich der weiteren Entwicklung des sonstigen Hochbaus, der stärker als andere Segmente des Bauwesens von der Gesamtwirtschaft abhängt. Hier deuten alle Prognosen auf eine markante Abschwächung hin: Die WIFO-Prognose vom Dezember 2022 erwartete für Österreichs Gesamtwirtschaft eine Stagnation im Jahr 2023 (+0,3%) und nur eine leichte Erholung in den Jahren 2024 und 2025. Dementsprechend ist in den nächsten Jahren auch im sonstigen Hochbau mit geringen Wachstumsraten von knapp 1% zu rechnen.

Abbildung 7: **Entwicklung der realen Bauinvestitionen in Österreich nach Sparten**

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Q: Euroconstruct (2022a). Ab 2022: Prognose. Graue Schattierung: Bandbreite der Entwicklung in den 19 Euroconstruct-Ländern.

4. Zusammenfassung

Das europäische Bauwesen erholte sich rasch vom pandemiebedingten Einbruch und verzeichnete ein deutliches Wachstum

von 5,8% im Jahr 2021 bzw. 3,0% im Jahr 2022. Das Bauvolumen erreichte 2022 in den 19 Euroconstruct-Ländern rund 1.900 Mrd. €.

Im Zuge des Ukraine-Kriegs hat sich das konjunkturelle Umfeld jedoch merklich eingetrübt. Die hohe Inflation, das ungünstigere Zinsumfeld, Turbulenzen auf den Finanzmärkten und das schwache Konsumentenvertrauen führen in den Jahren 2023 und 2024 voraussichtlich zu einer Stagnation des Bauvolumens. Am stärksten betroffen ist der Wohnbau, der in diesem Zeitraum sogar leicht schrumpfen dürfte. Während vom sonstigen Hochbau kaum Impulse ausgehen, stützt der Tiefbau das Bauwesen, insbesondere infolge von Investitionen in die Schieneninfrastruktur sowie in die Energie- und Wasserversorgung.

Für das Jahr 2025 rechnet Euroconstruct mit einem leicht verbesserten Konjunkturmilieu, womit sich das Wachstum des europäischen Bauwesens auf über 1% beschleunigen sollte.

Nachdem das Jahr 2022 sehr vielversprechend begonnen hatte, kam es im Jahresverlauf zu einer kontinuierlichen Verschlechterung der Lage im österreichischen Bauwesen. Im Gesamtjahr 2022 dürfte die heimische Bauproduktion lediglich um 0,2% zugelegt haben (real). Neben den hohen Baukosten spielten auch die Zinserhöhungen eine zentrale Rolle und belasteten insbesondere den Wohnungsneubau. Da dieses Segment auch wegen der rückläufigen Zahl der Baubewilligungen an Dynamik verliert, ist weiterhin mit einem schwachen Wohnbau zu rechnen. Der Tiefbau und die durch die hohen Energiepreise angeregte (thermische) Sanierung kompensieren zwar einen Teil dieses Rückgangs, für die nächsten Jahre ist aber dennoch eine Stagnation des heimischen Bauwesens zu erwarten.

5. Literaturhinweise

- Ederer, S., & Glocker, C. (2022). Weltweiter Konjunkturabschwung erfasst Österreich. Prognose für 2022 bis 2024. *WIFO-Konjunkturprognose*, (4), <https://www.wifo.ac.at/www/pubid/70406>.
- Euroconstruct (2022a). *94th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2025 – Nearly all factors negative as European construction looks set to stagnate. Country Reports*. <https://www.wifo.ac.at/www/pubid/70449>.
- Euroconstruct (2022b). *94th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2025 – Nearly all factors negative as European construction looks set to stagnate. Summary Report*. <https://www.wifo.ac.at/www/pubid/70451>.
- Hözl, W., Bierbaumer, J., Klien, M., & Kügler, A. (2023). Vorsichtige Verbesserung der Konjunkturbeurteilungen zu Jahresbeginn. Ergebnisse des WIFO-Konjunkturtests vom Jänner 2023. *WIFO-Konjunkturtest*, (1), <https://www.wifo.ac.at/www/pubid/70600>.
- Statistik Austria (2023). Baukostenindizes: Wohnhaus- und Siedlungsbau, Straßen- und Brückenbau. <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baukostenindex>.