

Bauwesen in Europa vor moderater Erholung

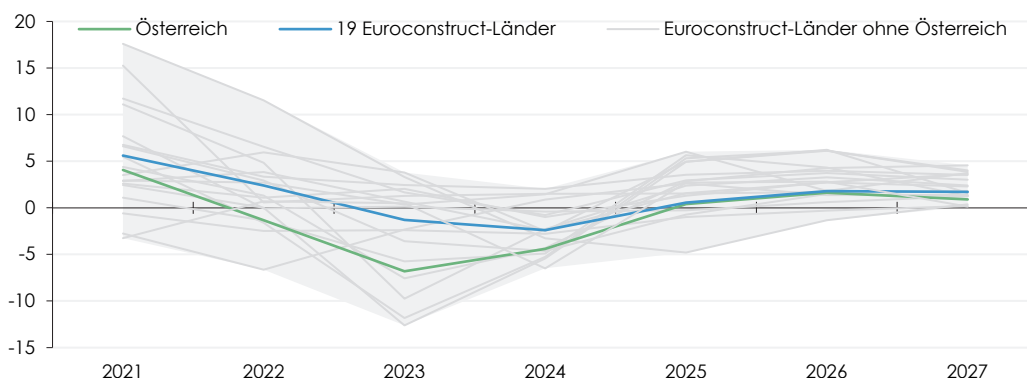
Euroconstruct-Prognose bis 2027

Michael Klien, Michael Weingärtler

- In den 19 Euroconstruct-Ländern kam es nach 2023 auch im Jahr 2024 zu einem realen Rückgang des Bauvolumens. Er fiel nach vorläufigen Daten mit $-2,4\%$ deutlich stärker aus als im Vorjahr (2023 $-1,3\%$).
- Für das laufende Jahr prognostiziert Euroconstruct eine leichte Erholung mit einem moderaten Wachstum von $0,6\%$ im Vergleich zum Vorjahr.
- Der europäische Hochbau bleibt unter Druck. Der Wohnungsneubau dürfte 2025 nahezu stagnieren, Impulse im Neubau werden lediglich in einigen anderen Sparten des sonstigen Hochbaus, etwa im Geschäfts-, Bildungs- und Gesundheitsbau, erwartet.
- Der europäische Tiefbau erweist sich dagegen weiterhin als stabiler und wachstumsstarker Sektor. Für das Jahr 2025 rechnet Euroconstruct mit einem realen Wachstum von $2,5\%$ (2026/27 rund $+2\%$ p. a.).
- In Österreich dürfte das Bauwesen im Jahr 2025 insgesamt um real $0,4\%$ expandieren.
- Der österreichische Wohnbau schrumpft u. a. aufgrund sinkender Zinsen und damit günstigerer Finanzierungen nicht mehr so kräftig wie im Vorjahr (2025 $-0,5\%$), expandiert jedoch erst ab 2026 leicht. Der sonstige Hochbau sowie der Tiefbau dürften in Österreich, analog zum europäischen Trend, zum Teil deutlich wachsen.

Entwicklung des realen Bauvolumens in Österreich im europäischen Vergleich

Veränderung gegen das Vorjahr in %



"Die Euroconstruct-Prognose geht von einer moderaten Erholung der Baukonjunktur bis 2025 aus, die sich in den Folgejahren weiter festigen sollte. Die Wachstumsraten werden aber unter der 2%-Marke bleiben."

Die österreichische Bauwirtschaft stand 2024 deutlich unter Druck, das Bauvolumen ging zum zweiten Mal in Folge zurück, allerdings schwächer als im Vorjahr. Es verringerte sich auch der Abstand zur gesamteuropäischen Entwicklung. Für das Jahr 2025 bleiben die Aussichten für die Bauwirtschaft verhalten; erst ab 2026 wird sowohl in Österreich als auch auf europäischer Ebene mit stärkeren Zuwächsen gerechnet (Q: Euroconstruct, 2024a. Ab 2024: Prognose).

Bauwesen in Europa vor moderater Erholung

Euroconstruct-Prognose bis 2027

Michael Klien, Michael Weingärtler

Bauwesen in Europa vor moderater Erholung. Euroconstruct-Prognose bis 2027

Für das Jahr 2025 erwartet das Euroconstruct-Netzwerk eine leichte Erholung der europäischen Bauwirtschaft (real +0,6% im Vergleich zum Vorjahr). Ermöglicht wird dies durch die Erholung der Gesamtwirtschaft und den anhaltenden Nachholbedarf nach der COVID-19-Krise im Jahr 2020. Der Wohnbau bleibt jedoch unter Druck, während der Tiefbau von EU-Förderungen und Infrastrukturprojekten, insbesondere dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs, profitieren sollte. Auch in Österreich gibt es erste Anzeichen für eine Stabilisierung der Baukonjunktur. Die realen Bauinvestitionen steigen im Jahr 2025 um voraussichtlich 0,4% gegenüber dem Vorjahr. Auch im Wohnbau zeichnet sich eine Bodenbildung ab, wenngleich 2025 noch mit Rückgängen zu rechnen ist. Die Lockerung der Kreditvergaberichtlinien und sinkende Zinsen dürften die Nachfrage im Wohnbau allmählich beleben. Eine stärkere Erholung der österreichischen Bauwirtschaft, insbesondere des Wohnbaus, wird allerdings erst ab 2026 erwartet.

Construction Industry in Europe Faces Moderate Recovery. Euroconstruct Forecast until 2027

The Euroconstruct network expects a slight recovery in the European construction industry in 2025. Growth is expected to be 0.6 percent in real terms compared to last year. This development will be supported by the general economic recovery and ongoing post-crisis pent-up demand in 2020. However, residential construction will remain under pressure, while civil engineering projects, especially the expansion of public transport. The Austrian construction sector is also showing the first signs of stabilisation. Real construction investments will increase by 0.4 percent year-on-year in 2025. Residential construction is also starting to bottom out, although declines are still expected in 2025. The easing of lending standards and falling interest rates should gradually revive demand for residential construction. However, a stronger recovery in the Austrian construction industry, particularly in residential construction, is not expected until 2026.

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 98. Euroconstruct-Konferenz vom Dezember 2024 über die Entwicklung der europäischen Baukonjunktur zusammen. Folgende Publikationen stehen dazu auf der WIFO-Website zur Verfügung: 98th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2027 – European Construction Sector Set for Moderate Recovery in 2025. Summary Report (Dezember 2024, 196 Seiten, 1.485 €, <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/55896948>), Country Reports (Dezember 2024, 462 Seiten, 1.550 €, <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/55896770>); Michael Klien, Michael Weingärtler, 96th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2026 – Austrian Construction Market Development. Country Report Austria (Dezember 2024, 37 Seiten, 310 €, <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/55896472>).

Begutachtung: Gerhard Streicher • Abgeschlossen am 12. 2. 2025

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

1. Rückblick: Hohe Unsicherheit belastete Konjunktur in Europa

2024 verzeichneten die meisten der 19 Euroconstruct-Länder erneut ein geringes Wirtschaftswachstum. Impulse für die Bauwirtschaft fehlten weitgehend.

Die Konjunktur in Europa blieb nach einer nahezu stagnierenden Entwicklung im Jahr 2023 auch 2024 schwach und weiterhin hinter den Erwartungen zurück. Laut den aktuellen Prognosen (Euroconstruct, 2024a, 2024b), die im Rahmen der 98. Euroconstruct-Konferenz am 3. Dezember 2024 erstmals der Fachöffentlichkeit vorgestellt wurden, betrug das durchschnittliche reale BIP-Wachstum in den 19 Euroconstruct-Ländern 2023 0,3% und 2024 0,9%.

Die europäische Wirtschaft erlebte im Jahr 2024 einen zaghaften Aufschwung, wobei die Wachstumsaussichten infolge hoher Unsicherheit und struktureller Herausforderungen gedämpft blieben. Die nur mäßige Erholung der Weltkonjunktur sowie der anhaltende Strukturwandel hemmten die Wirtschaftsentwicklung in Europa. So führte u. a. die zunehmende Fähigkeit Chinas, Vorleistungs- und Investitionsgüter für den Maschinen- und Anlagenbau selbst herzustellen, zu einem Rück-

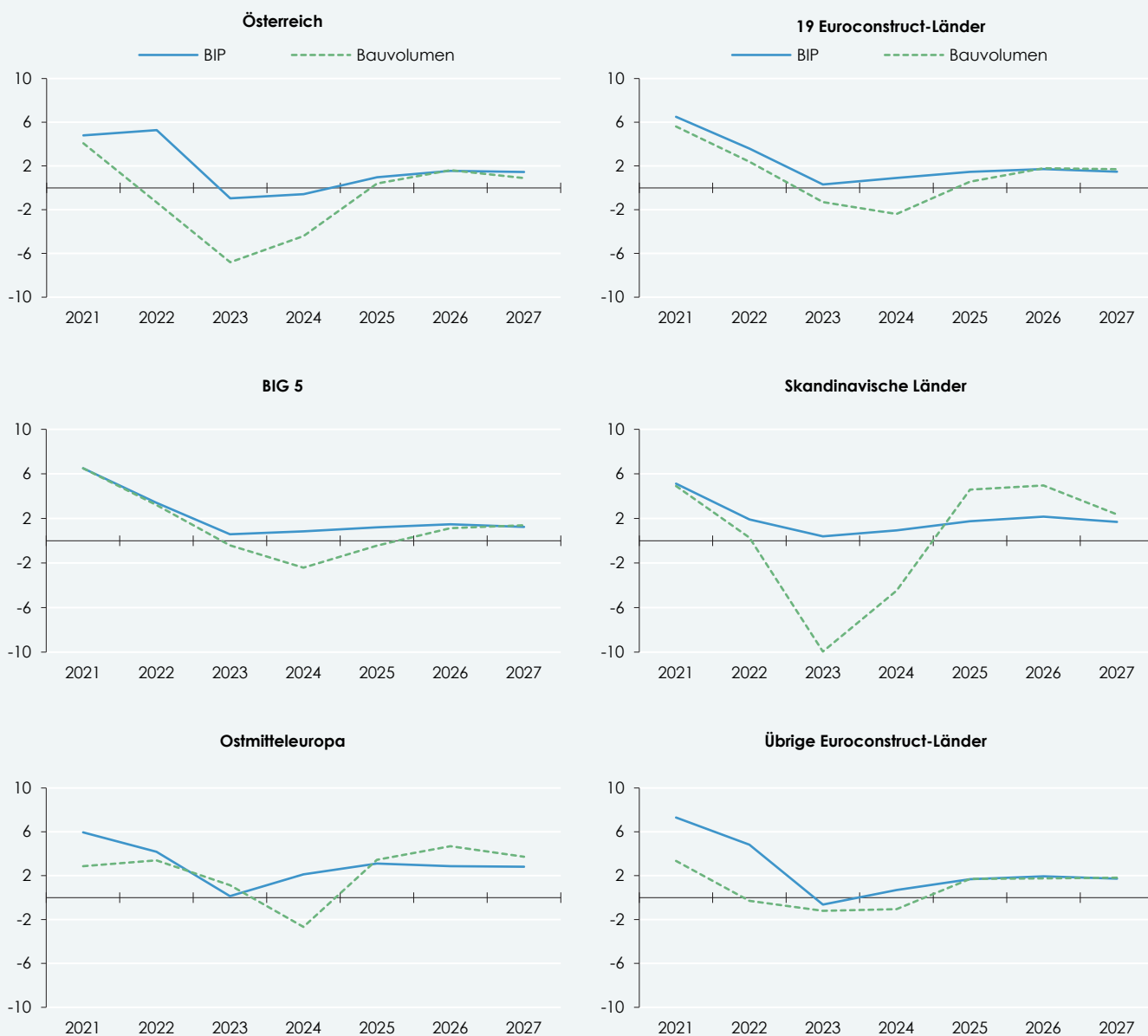
gang der Nachfrage nach diesen traditionell aus Deutschland importierten Produkten (Ederer & Schiman-Vukan, 2024). Positiv auf die europäische Konjunktur wirkte sich hingegen die anhaltende Verlangsamung der Inflation aus, die insbesondere auf die Stabilisierung der Energiepreise zurückging. Auch der erstarrende private Konsum und ein relativ stabiler Arbeitsmarkt wirkten stützend. Risiken ergaben sich weiterhin vor allem aus den geopolitischen Spannungen.

Der Abstand in den BIP-Wachstumsraten der 19 Euroconstruct-Länder betrug 2024 etwa

3,4 Prozentpunkte. Österreich lag mit einem Rückgang des realen BIP um 0,6% am unteren Ende der Skala, Spanien mit einem Zuwachs von 2,8% gegenüber dem Vorjahr an der Spitze. Spaniens solides Wirtschaftswachstum wurde vor allem durch eine schwungvolle Erholung nach der COVID-19-Pandemie und eine anhaltend positive Entwicklung u. a. im Tourismus begünstigt. Österreich litt hingegen aufgrund seiner Wirtschaftsstruktur stärker als andere Länder unter der Industrieschwäche.

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

Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct (2024a). Ab 2024: 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 europäische Bau-
produktion schrumpfte
im Jahr 2024 abermals
kräftig.**

Insgesamt verringerten sich die nationalen Disparitäten im Euroconstruct-Raum deutlich gegenüber 2023. Unterteilt man die 19 Länder des Netzwerkes in vier Gruppen, so werden die geringen Wachstumsunterschiede im Jahr 2024 gut sichtbar (Abbildung 1): In den vier skandinavischen Ländern (Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden) lag das durchschnittliche BIP-Wachstum im Jahr 2024 bei 0,9%, in den großen europäischen Volkswirtschaften, den sogenannten BIG 5 (Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, Vereinigtes Königreich), bei 0,8%. In der Gruppe der "übrigen Euroconstruct-Länder" (Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweiz) wuchs die Wirtschaftsleistung mit 0,7% gegenüber dem Vorjahr ebenfalls nur leicht schwächer.

Lediglich die ostmitteleuropäischen Länder (Polen, Tschechien, Ungarn, Slowakei) verzeichneten mit 2,1% einen etwas stärkeren gesamtwirtschaftlichen Aufschwung. Im Vergleich zu den großen Industrienationen bieten diese Länder u. a. wettbewerbsfähige Arbeitskosten, die Unternehmen zur Verlagerung von Produktionsstätten anreizen. Dementsprechend profitierte Ostmitteleuropa von ausländischen Investitionen. Parallel legte der private Konsum in der Region zu. Einen wichtigen Beitrag zum BIP-Wachstum in Ostmitteleuropa leisteten auch die EU-Mittel für den Ausbau der Infrastruktur.

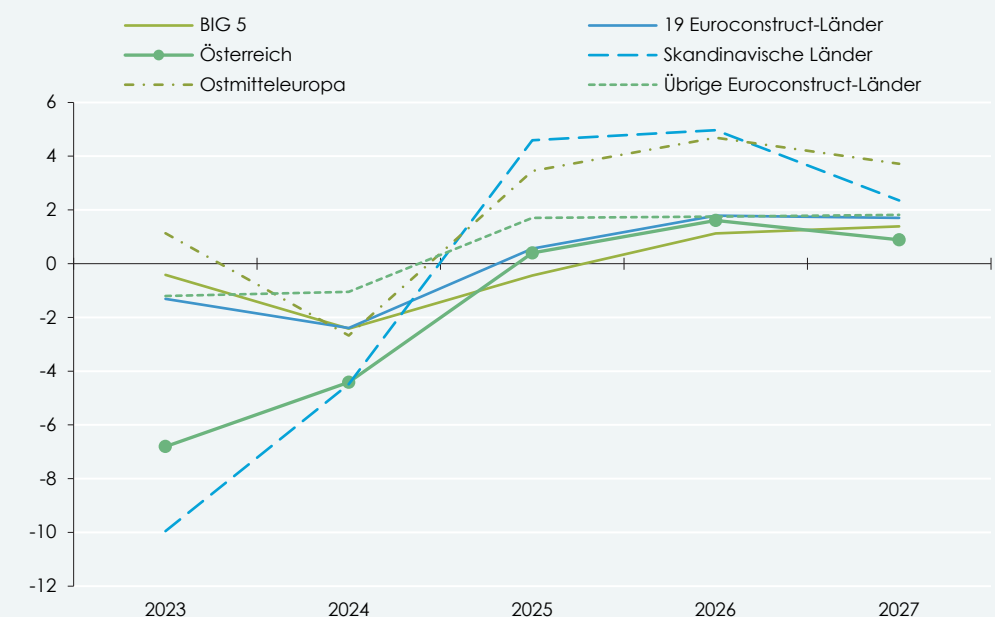
Die reale Bauproduktion in den 19 Euroconstruct-Ländern schrumpfte 2024 erneut.

Der Rückgang betrug voraussichtlich 2,4% gegenüber dem Vorjahr und war damit noch kräftiger als im Jahr 2023 (-1,3%). In sämtlichen Euroconstruct-Ländern mit Ausnahme Irlands und Portugals entwickelte sich die Bauwirtschaft 2024 deutlich schwächer als die Gesamtwirtschaft. Über alle 19 Länder betrug der Wachstumsunterschied zwischen Bau- und Gesamtwirtschaft 3,3 Prozentpunkte. Besonders ungünstig schnitt das Bauwesen in Schweden, Norwegen, Frankreich und der Slowakei ab; in diesen vier Ländern betrug das Differenzial zumindest 6 Prozentpunkte. Insgesamt lag das Bauvolumen in den 19 Euroconstruct-Ländern bei rund 2,2 Bio. €.

Die europäische Bauwirtschaft litt 2024 vor allem unter der rückläufigen Entwicklung im Hochbau, insbesondere unter dem Einbruch im Wohnungsneubau. Wie im Vorjahr wirkten sich auch 2024 die anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskosten dämpfend aus, wengleich sich die Finanzierungsbedingungen bereits leicht verbesserten. Auch der sonstige Hochbau litt unter den ungünstigen Rahmenbedingungen, schrumpfte jedoch etwas schwächer als der Wohnbau, da ihn verstärkte Neubauinvestitionen im Bildungs- und Gesundheitswesen stabilisierten. Größere Einbußen verzeichneten dagegen die stärker marktorientierten Sektoren des sonstigen Hochbaus, wie der Industrie-, Büro- und Geschäftsbau.

Abbildung 2: Regionale Entwicklung des realen Bauvolumens

Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct (2024a). Ab 2024: 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.

Der europäische Tiefbau hingegen trotzte dem negativen Gesamttrend und entwickelte sich 2024 expansiv. Ein wesentlicher Wachstumsfaktor ist die Unterstützung durch öffentliche Investitionen. Viele Länder investierten in den letzten Jahren in Infrastrukturprojekte, auch um die wirtschaftliche Erholung zu beschleunigen oder die Konjunktur zumindest zu stabilisieren. Darüber hinaus ist der Bedarf an neuer Infrastruktur infolge der demografischen Entwicklung gestiegen, einerseits durch Zuwanderung (so u. a. in Deutschland, Österreich und der Schweiz oder in Irland) und andererseits infolge der Bevölkerungskonzentration in den Metropolen. Nach vorläufiger Schätzung belief sich das Tiefbauvolumen in den 19 Euroconstruct-Ländern 2024 auf rund 480 Mrd. €. Mit einem Anteil von 22% am Bauvolumen insgesamt konnte es den Rückgang im Hochbau nur teilweise abfedern.

Im Gegensatz zum Vorjahr betraf der Rückgang der Bautätigkeit im Jahr 2024 die überwiegende Mehrheit der Euroconstruct-Länder. In 15 der 19 Länder sank die reale Bauproduktion um 0,4% bis 6,4% im Vergleich zum Vorjahr.

Besonders ungünstig verlief die Entwicklung u. a. in den skandinavischen Ländern. Das mangelnde Verbrauchervertrauen sowie hohe Zinsen und Baukosten bzw. -preise

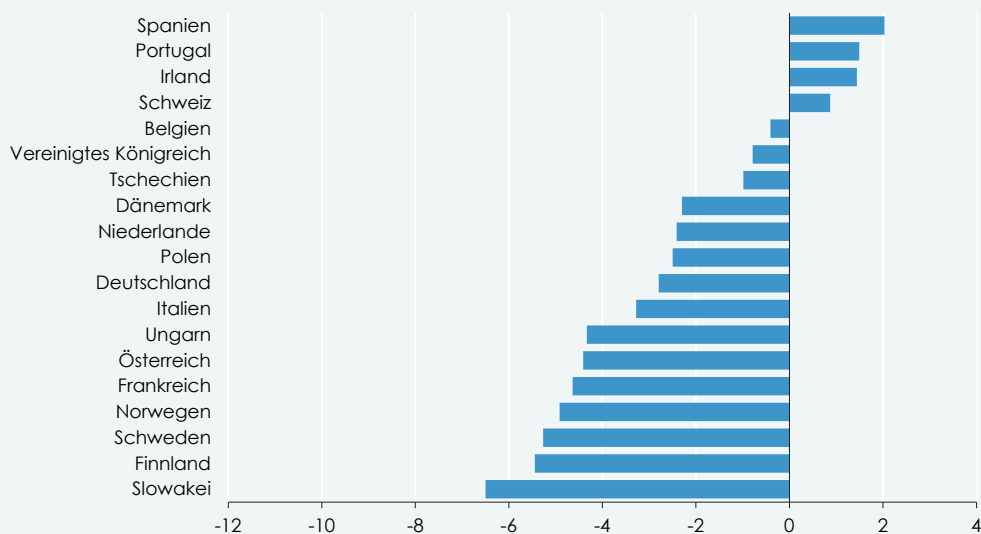
führten zur Verschiebung von Wohnbauprojekten, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Die wirtschaftliche Unsicherheit belastete aber auch den sonstigen Hochbau in Skandinavien empfindlich. Rückläufige Bauvolumina verzeichneten im Jahr 2024 auch alle vier ostmitteleuropäischen Euroconstruct-Länder, allen voran die Slowakei. Neben den bereits genannten Gründen wirkte sich dort zusätzlich eine neue Baugesetzgebung dämpfend aus, da sie kurzfristig zu Verzögerungen in den Genehmigungsverfahren führte.

Entgegen dem negativen Gesamttrend wuchs das Bauvolumen in der Schweiz, in Portugal, Irland und Spanien. Der spanische Baumentrieb erwies sich als besonders expansiv, getragen von einer verstärkten Wohnbautätigkeit. Die große Nachfrage nach Wohnraum traf in Spanien auf verbesserte Kreditkonditionen, zumal die Zinsen für Hypothekendarlehen 2024 bei rund 3,3% lagen und damit im europäischen Vergleich sehr attraktiv waren. Insbesondere in den nordischen Ländern waren sie zum Teil deutlich höher (z. B. Norwegen 7%). Noch stärker als der Wohnbau wuchs der spanische Tiefbau, begünstigt durch öffentliche Investitionen infolge des zunehmenden Einsatzes von EU-Mitteln (NextGenerationEU). Zudem profitierte Spaniens Bauwirtschaft von der besseren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Die Bautätigkeit ging 2024 in fast allen Euroconstruct-Ländern zurück; Ausnahmen waren u. a. Spanien, Portugal und Irland.

Abbildung 3: **Prognose des realen Bauvolumens in Europa für 2024**

Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct (2024a).

Wie bereits im Jahr 2023 musste der europäische Wohnungsneubau auch 2024 die herbsten Einbußen hinnehmen. Neben den oben genannten Gründen wirkte sich auch das Lohn-Preis-Gefälle negativ auf den europäischen Wohnungsmarkt aus. So blieben die Immobilienpreise in den meisten Ländern

sehr hoch und Wohneigentum trotz Lohnsteigerungen oft unerschwinglich. Zudem liefen viele Förderprogramme aus oder wurden re-dimensioniert, so z. B. in Frankreich, wo das sogenannte "Pinel"-Programm zur Förderung von Investitionen in den privaten Mietwohnungsbau Ende 2024 auslief. Neben dem

Der Rückgang im europäischen Wohnbau hielt 2024 an.

Neubau entwickelte sich auch der Renovierungsmarkt im Jahr 2024 ungünstig. Im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder schrumpfte das Bauvolumen im Bereich der Wohngebäudesanierung und -modernisierung um 2,1% gegenüber dem Vorjahr. Auch hier dämpfte die Anpassung der Sanierungsförderung die Nachfrage, ebenso wie der vor allem im Vergleich zu 2022 weiter nachlassende Sanierungsdruck infolge sinkender Energiepreise.

Die Konjunkturlaute und insbesondere die Schwäche der europäischen Industrieproduktion belasteten auch den sonstigen Hochbau, der allerdings erneut deutlich moderater schrumpfte als der Wohnbau. Die Gründe dafür sind vielfältig. Einerseits sind die beiden Bereiche von anderen Nachfragestrukturen gekennzeichnet. Während der Wohnbau stark von der Kaufkraft der privaten Haushalte abhängt, stützen den sonstigen Hochbau auch öffentliche Investitionen, die gewerbliche Nachfrage sowie Investor:innen. Darüber hinaus gibt es branchenspezifische Dynamiken: So wird z. B. in Reaktion auf den demografischen Wandel europaweit verstärkt in den Gesundheitsbau investiert, der auch vom zunehmenden Pflegebedarf profitiert. Insgesamt stand der sonstige Hochbau somit weniger unter Druck, da der Nachfragerückgang durch die heterogene Branchenentwicklung abgefedert werden konnte, während der Wohnbau unter dem multiplen Druck der hohen Zinsen, der Förderungskürzungen und der Nachfrageflaute litt.

Etwas an Bedeutung verloren hat die Baukostendynamik. Die hohen Baukosten dämpfen zwar weiterhin die Nachfrage

nach Bauleistungen – gewichtet man die nationalen Baupreisdaten mit den Bauvolumina der 19 Euroconstruct-Länder, so zeigt sich, dass die Preise seit dem Jahr 2021 um ein Viertel gestiegen sind. Allerdings schwächte sich der Baupreisanstieg zuletzt deutlich ab. Während er in der Hochphase im Jahr 2022 noch 11% gegenüber dem Vorjahr betragen hatte, halbierte er sich 2023 auf 5,1% und 2024 weiter auf 2,3%. Die Entwicklung der Baupreise folgte damit in der jüngeren Vergangenheit jener der Verbraucherpreise.

Der Tiefbau trotzte 2024 der Rezession im europäischen Bauwesen. Mit +1,1% gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder fiel der Zuwachs jedoch deutlich geringer aus als prognostiziert. Insbesondere die hohe Neuverschuldung vieler Länder dämpfte die Infrastrukturausgaben. Erschwerend kam hinzu, dass die EU 2024 gegen sechs Euroconstruct-Länder – Frankreich, Italien, Belgien, Ungarn, Polen und die Slowakei – ein Defizitverfahren eröffnete, darunter gegen drei der vier ostmitteleuropäischen Länder des Netzwerkes, was den Einbruch des Tiefbaus in dieser Region teilweise erklärt. Die hohe öffentliche Verschuldung begrenzte vor allem die kommunalen Investitionen. Sektoral litt der Straßenbau besonders unter dem Budgetdruck sowie der Mobilitätswende. Europaweit schrumpfte er 2024 um 0,6% im Vergleich zum Vorjahr. Zum insgesamt positiven Abschneiden des Tiefbaus trugen wie im Vorjahr Investitionen in die Energieinfrastruktur bei, angeführt von Projekten im Bereich erneuerbarer Energieträger (z. B. Wind-, Solarenergie, Netzmodernisierung).

2. Ausblick: Leichte Erholung der europäischen Bauwirtschaft im Jahr 2025

Die aktuelle Euroconstruct-Prognose geht zwar von einem Ende der Rezession im europäischen Bauwesen aus, die Wachstumsaussichten bleiben jedoch vorerst verhalten.

Von der prognostizierten gesamtwirtschaftlichen Erholung in den 19 Euroconstruct-Ländern von durchschnittlich +1,5% im Jahr 2025 wird auch das europäische Bauwesen profitieren. Die Stabilisierung der Baukosten sowie die zu erwartenden weiteren Leitzinssenkungen der EZB dürften die Finanzierungsbedingungen verbessern und damit die Nachfrage beleben. Bauprojekte privater Haushalte, die 2024 noch zurückgehalten wurden, dürften 2025 vermehrt umgesetzt werden. Dies wird nicht nur dem Neubau, sondern auch der Sanierung im Hochbau Schwung verleihen. Die Renovierung bestehender Gebäude dürfte zusätzlich durch die 2024 beschlossenen neuen EU-Vorgaben zur Energieeffizienz angekurbelt werden. Die EU-Mitgliedsländer werden dadurch angehalten, individuelle Strategien zu entwickeln, um den Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden zu reduzieren. Bis 2030 soll eine Senkung um 16% erreicht werden, bis 2035 eine Reduktion um 20% bis 22%. Für den sonstigen Hochbau gelten eigene Sanierungsziele; so sollen bis 2030 16% und bis

2033 26% der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz saniert werden.

Insgesamt geht die Euroconstruct-Prognose somit davon aus, dass das europäische Bauwesen wieder Fahrt aufnehmen wird. Impulse aus NextGenerationEU sowie zahlreichen nationalen Infrastrukturplänen (z. B. Spaniens Recovery Plan) sollten in nahezu allen Ländern des Netzwerkes zu einer Expansion der Bauvolumina führen. Im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder dürfte das Bauwesen 2025 um real 0,6% wachsen, wobei das Wachstum in der zweiten Jahreshälfte deutlich stärker ausfallen dürfte als zu Jahresbeginn.

Regional betrachtet wird das Bauwesen in Ostmitteleuropa aufgrund des Aufholbedarfs im Wohnbau und unterstützt durch EU-Fördermittel für den Tiefbau stark um voraussichtlich 3,5% expandieren. Die deutlichste Expansion der Bauproduktion erwartet Euroconstruct mit +4,6% für die skandinavischen Länder. Dies kann als Rebound-Effekt zu den

In Ostmitteleuropa und Skandinavien hat das Bauwesen die besten Wachstumsaussichten.

Einbrüchen in den Vorjahren interpretiert werden. Allein in den Jahren 2023 und 2024 schrumpfte die Bauproduktion in der nördlichen Ländergruppe um knapp 14%. Darüber hinaus werden sich auch Teile Südeuropas, insbesondere Spanien, weiterhin als Wachstumsmotor erweisen. Trotz der günstigen Aussichten in zahlreichen Regionen wird das Wachstum im gesamten Euroconstruct-Raum mit +0,6% moderat bleiben.

Dämpfend wirken vor allem die großen europäischen Volkswirtschaften. So werden für Frankreich und Deutschland erneut Rückgänge der Bauproduktion erwartet, sie dürften aber wesentlich geringer ausfallen als in den Vorjahren. Deutlich negativer wird sich die Entwicklung in Italien auswirken, dessen Bauwirtschaft 2025 um knapp 5% schrumpfen dürfte, da die Rücknahme von Subventionen den Wohnbau belasten wird, insbesondere im für Italien wichtigen Renovie-

rungssegment. Die positiven Aussichten im Vereinigten Königreich und Spanien können diese Rückgänge nicht vollständig kompensieren. Die Bauentwicklung in den BIG-5-Ländern dürfte daher negativ bleiben (-0,4% gegenüber dem Vorjahr).

Das Wachstum der europäischen Gesamtwirtschaft wird im Jahr 2026 weiter auf voraussichtlich 1,7% anziehen. Getragen wird dieser Aufschwung vor allem vom Außenhandel, einer Ausweitung der Unternehmensinvestitionen und des privaten Konsums. Das Bauwesen wird von den stabileren Rahmenbedingungen profitieren, wodurch die Zuwächse mit 1,8% und 1,7% in den Jahren 2026 und 2027 höher ausfallen dürften. Wachstumsregionen bleiben der skandinavische Raum sowie Ostmitteleuropa. Die BIG-5-Länder werden dagegen etwas hinterherhinken.

Stärkere Wachstumsimpulse im Bauwesen erwartet Euroconstruct erst ab 2026.

Übersicht 1: Entwicklung der Bauproduktion

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Veränderung gegen das Vorjahr in %, real					
Österreich	- 1,3	- 6,8	- 4,4	+ 0,4	+ 1,6	+ 0,9
19 Euroconstruct-Länder	+ 2,4	- 1,3	- 2,4	+ 0,6	+ 1,8	+ 1,7
BIG 5	+ 3,2	- 0,4	- 2,4	- 0,4	+ 1,1	+ 1,4
Skandinavische Länder	+ 0,3	- 9,9	- 4,5	+ 4,6	+ 5,0	+ 2,4
Ostmitteleuropa	+ 3,4	+ 1,1	- 2,7	+ 3,5	+ 4,7	+ 3,7
Übrige Euroconstruct-Länder	- 0,3	- 1,2	- 1,1	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,8

Q: Euroconstruct (2024a). Ab 2024: 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 Wohnbau bleibt unter Druck

Der europäische Wohnbau wurde in der jüngeren Vergangenheit am härtesten von Krisen getroffen und war damit der volatilste Bausektor. Für 2025 erwartet Euroconstruct für die 19 Länder des Netzwerkes ein erneut leicht rückläufiges Wohnbauvolumen (-0,8% im Vergleich zum Vorjahr). Damit wird sich der Abwärtstrend nach den Rückgängen um 4,1% und 4,8% in den Jahren 2023 bzw. 2024 nur verlangsamen.

Die Prognose für 2025 zeigt insbesondere im Wohnungsneubau deutliche regionale Unterschiede. So werden längst nicht alle Länder mit Rückgängen konfrontiert sein. In Schweden und Finnland werden Wachstumsraten von über 20% erwartet. Am anderen Ende des Spektrums stehen Deutschland und Frankreich, wo der Wohnungsneubau 2025 im Durchschnitt um rund 10% gegenüber dem Vorjahr schrumpfen dürfte. Diese großen regionalen Unterschiede spiegeln u. a. wider, wie stark die nationale Politik, demografische Trends und regulatorische Rahmenbedingungen die Wohnbaudynamik beeinflussen. Bürokratische Hürden, die zu langwierigen Genehmigungsverfahren führen, Fachkräftemangel, hohe Baukosten – zuletzt aufgrund gestiegener Lohnkosten –

sowie Kürzungen im sozialen Wohnbau (wie z. B. in Frankreich) belasten den Wohnungsmarkt zusätzlich.

Die günstigen Aussichten in den skandinavischen Ländern sind sowohl staatlichen Initiativen als auch marktgetriebenen Entwicklungen zuzuschreiben. So gibt es in Schweden und Finnland gezielte Programme zur Förderung des Neubaus. Darunter fallen auch Zuschüsse für energieeffiziente Gebäude sowie vereinfachte Genehmigungsverfahren. Der anhaltende Urbanisierungstrend erhöht den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren, während gleichzeitig der Fokus auf Klimaneutralität die Nachfrage nach nachhaltigen Wohnlösungen antreibt. Dadurch steigt die Nachfrage nach Passivhäusern und kreislaufwirtschaftsfähigen Gebäudekonzepten. In Skandinavien setzt man verstärkt auf eine modulare Bauweise und digitale Planungswerkzeuge, die die Kosteneffizienz erhöhen und die Bauzeit verkürzen. In Summe finden sich alle vier skandinavischen Länder unter den fünf Euroconstruct-Ländern mit den besten Wachstumsaussichten im Wohnungsneubau im Jahr 2025. Darüber hinaus dürften sich der irische und der spanische Wohnungsneubau weiterhin als stark expansiv erweisen. Ost-

Regional wird das Wachstum im Wohnbau sehr heterogen ausfallen.

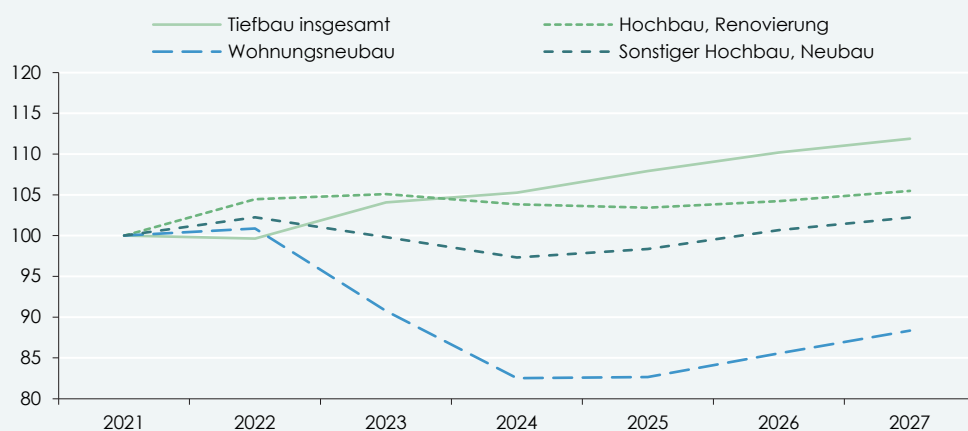
mitteleuropa wird ebenfalls vom prognostizierten gesamtwirtschaftlichen Aufschwung profitieren, der auch den Wohnungsneubau beleben dürfte.

Für die Renovierung von Wohngebäuden sind die Aussichten ebenfalls günstig, auch wenn sich dies nicht im Länderdurchschnitt spiegelt, der für das Jahr 2025 ein Schrumpfen des Marktes um 1,3% anzeigt. Er wird allerdings ausschließlich von Italien ins Negative verzerrt. Durch das Auslaufen des Förderprogrammes "Super-Bonus", das in Italien vor allem in den Jahren 2021 und 2022 zu Wachstumsraten von durchschnittlich rund 25% p. a. geführt hatte, sinken die Sanierungsvolumina im Wohngebäudebereich langsam wieder auf das Niveau vor Einführung der Förderung. Für 2025 wird mit einem Rückgang von rund 15% gerechnet. Außer in

Italien dürfte das Sanierungsvolumen in keinem anderen Land des Netzwerkes sinken. In den westeuropäischen Ländern (ohne Italien) wird das Wachstum mit 1,7% jedoch moderat bleiben. In den ostmitteleuropäischen Ländern wird mit einem deutlich stärkeren Anstieg von 5% gerechnet, wobei Ungarn (+15%) die Rate nach oben verzerrt. Der Sanierungsmarkt wird vor allem durch öffentliche Förderungen stimuliert, die im Eigenheimbereich bis zu 50% der Sanierungskosten abdecken.

Für den Wohnbau insgesamt sind die Aussichten auch für 2026 und 2027 günstig, wengleich sie von der negativen Entwicklung der Wohnhaussanierung in Italien getrübt werden. Für den gesamten Euroconstruct-Raum werden Zuwächse von 1,4% bzw. 1,8% erwartet (Abbildung 4).

Abbildung 4: **Entwicklung des realen Bauvolumens in Europa nach Sparten des Bauwesens**
2021 = 100



Q: Euroconstruct (2024a). Ab 2024: Prognose. Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

Übersicht 2: **Prognose der Baubewilligungen 2024 in Relation zur Bevölkerung**

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

Q: Euroconstruct (2024). Spanien und Vereinigtes Königreich: Baubeginne.

Die großen regionalen Wachstumsunterschiede zeigen sich auch bei den Wohnbaugenehmigungen. Die Wohnbaurrate gibt die Zahl der genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen an und ist daher ein Leitindikator für die zukünftige Wohnbaunachfrage. Sie reichte im Jahr 2024 von 1,5 in Italien und 2 im Vereinigten Königreich bis

hin zu 7 Genehmigungen in Irland und 7,5 in Ungarn. Für den gesamten Euroconstruct-Raum lag die Wohnbaurrate bei 3,3. Dieser Wert ist relativ niedrig und kann als Zeichen für die noch bestehenden Unsicherheiten auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden (Übersicht 2).

2.2 Leichte Erholung im sonstigen Hochbau

Der sonstige Hochbau profitiert von der ab 2025 erwarteten gesamtwirtschaftlichen Erholung. Die Prognosen für den Euroconstruct-Raum rechnen für das laufende Jahr mit einer Wachstumsrate von 1,3% gegenüber dem Vorjahr. Damit bleibt die Entwicklung im sonstigen Hochbau voraussichtlich leicht hinter dem BIP-Wachstum (real +1,5%) zurück.

Dämpfend auf das Gesamtergebnis wirken sich vor allem der Industrie- und der Bürobau aus. Strukturelle Herausforderungen wie der Umbau der Industrie in Richtung Nachhaltigkeit sowie hohe, obschon sinkende Finanzierungs- und Baukosten bleiben zentrale Hemmnisse. Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Unsicherheit nach wie vor erhöht, insbesondere in den größeren Volkswirtschaften des Netzwerkes, wie Frankreich und Deutschland. Laut den Prognosen steigt die Nachfrage nach Industriegütern im Jahr 2025, der Aufschwung dürfte aber nicht ausreichen, um die Investitionen in neue Industriegebäude im gesamten Euroconstruct-Raum zu steigern. Darüber hinaus bleibt der Büroimmobilienmarkt ebenfalls stark angespannt. Regional, z. B. in Irland, Schweden oder Frankreich, herrscht überdies ein hoher Leerstand – mit entsprechendem Druck auf die Preise, was die Baunachfrage dämpft. Insgesamt wird für 2025 europaweit ein leichter Rückgang der Bürobauvolumina erwartet. Mit einer Erholung in diesem Sektor ist erst ab dem Jahr 2026 zu rechnen.

Deutlich günstiger ist der Ausblick im Geschäftsneubau. Sinkende Arbeitslosenquoten und ein Anstieg des Verbrauchervertrauens in Verbindung mit einer Zunahme des privaten Konsums wirken marktbelebend. Es werden in den meisten Euroconstruct-Ländern Zuwächse erwartet, die – z. B. in den skandinavischen Ländern mit zweistelligen Wachstumsraten – zum Teil kräftig ausfallen dürften. Dies ist allerdings teils als Aufholprozess zu werten, da die Volumina in Skandinavien 2024 noch knapp ein Viertel unter jenen des Krisenjahres 2020 lagen.

Kräftige Zuwächse werden auch dem stärker öffentlich orientierten Segment des sonstigen Hochbaus vorhergesagt. Insbesondere im Bereich des Gesundheitsbaus werden Wachstumsraten von über 5% im Jahr 2025 erwartet. Da die COVID-19-Pandemie Lücken in der Gesundheitsinfrastruktur offenbarte, vor allem bei den Intensivkapazitäten, investieren zahlreiche Länder gezielt in den Ausbau von Krankenhäusern und Fachkliniken, um künftige Krisen besser bewältigen zu können. Die alternde Bevölkerung in Europa erhöht darüber hinaus die Nachfrage nach

Pflegeheimen, Rehabilitationseinrichtungen und altersgerechten Gesundheitsdienstleistungen. Dies belebt im laufenden Jahr ebenfalls den sonstigen Hochbau. Impulse kommen auch vom Bereich der Bildungsbauten.

Die Sanierungstätigkeit im sonstigen Hochbau wird sich in den 19 Euroconstruct-Ländern weiterhin expansiv entwickeln und bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2027 um knapp 2% p. a. wachsen. Investitionstreiber sind hier die immer strengeren Anforderungen an die Energieeffizienz.

Zusammenfassend dürfte sich der sonstige Hochbau ab 2025 europaweit erholen. Trotz der teilweise hohen Wachstumsraten in einzelnen Ländern und Segmenten werden die Zuwächse in den Jahren 2025 bis 2027 mit durchschnittlich gut 1,5% p. a. moderat ausfallen.

2.3 Europäischer Tiefbau bleibt weiter expansiv

Der Tiefbau bleibt in der Euroconstruct-Region jener Sektor mit den besten Wachstumsaussichten. Die Entwicklung wird von mehreren Schlüsselfaktoren getrieben. Zum einen begünstigen EU-Programme wie Next-GenerationEU, die auf den grünen und digitalen Wandel ausgerichtet sind, sowie die Klimaziele die Tiefbauproduktion. So erfordern die europäischen Klimaziele und die damit verbundenen CO₂-Reduktionsziele die Modernisierung und den Ausbau der Stromnetze sowie Investitionen in erneuerbare Energieträger (Errichtung von Windparks, Solaranlagen und Wasserstoffpipelines). Im Tiefbau zeichnen sich daher europaweit über den gesamten Prognosehorizont hohe reale Wachstumsraten von über 2% p. a. ab. Der Ausbau der Breitbandversorgung sowie des 5G-Netzes sorgt für eine verstärkte Investitionstätigkeit im Telekommunikationssektor.

Darüber hinaus hat der Ausbau des öffentlichen Verkehrs einen hohen Stellenwert. Davon profitiert vor allem die Errichtung von Schieneninfrastruktur, in die laut den Prognosen vor allem 2025 stark investiert wird. Das reale Wachstum von durchschnittlich rund 4% in den Euroconstruct-Ländern wird bis 2027 allerdings deutlich abflachen.

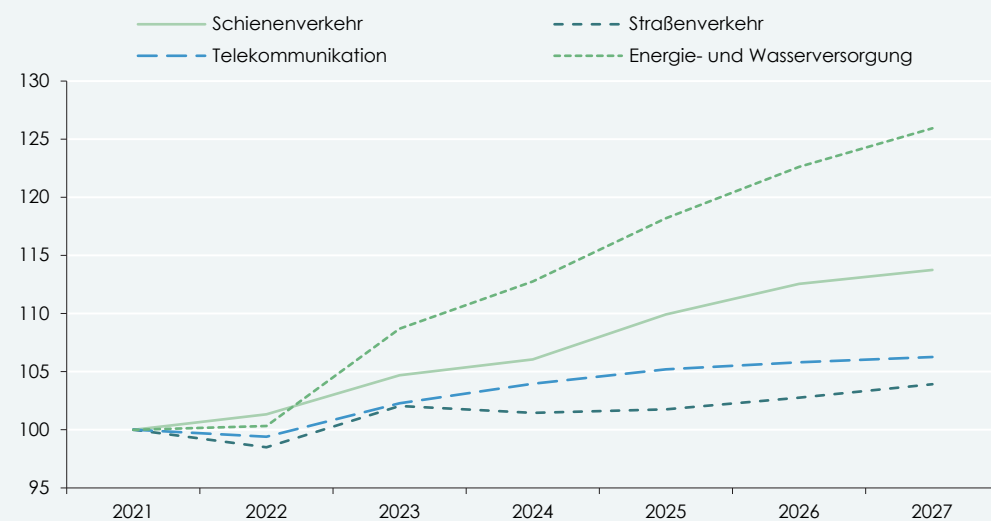
Für den Tiefbau insgesamt sind die Aussichten über den gesamten Prognosehorizont positiver als für den Hochbau. Unsicherheiten ergeben sich u. a. aus der teilweise hohen Staatsverschuldung. Insbesondere im Bereich der Verkehrsinfrastruktur, dem gemessen am Volumen bedeutendsten Tiefbausektor, könnte es deshalb zu Umstrukturierungen und Einschnitten kommen.

Das verbesserte gesamtwirtschaftliche Umfeld begünstigt den Geschäftsbau. Industrie- und Bürobau bleiben weiterhin unter Druck.

Der Energiesektor wächst mit anhaltender Dynamik.

Abbildung 5: Reale Entwicklung des Tiefbaus in Europa nach den wichtigsten Sparten

2021 = 100



Q: Euroconstruct (2024a). Ab 2024: Prognose. Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

3. Österreich: Zinssenkungen lassen Stabilisierung der Bauwirtschaft erwarten

Die Abwärtsbewegung der österreichischen Bauwirtschaft dürfte 2024 geendet haben. Ab 2025 ist zumindest mit einer Stagnation zu rechnen.

Im Jahr 2024 setzte sich die Krise in der österreichischen Bauwirtschaft fort, jedoch gab es erste Anzeichen einer Stabilisierung. Während der Personalstand weiter zurückging und um rund 10.000 Beschäftigungsverhältnisse geringer war als in den Boomjahren 2016 bis 2022, flachten die Produktionsrückgänge ab. Die Umfrageergebnisse des WIFO-Konjunkturtests zeigten zuletzt keine weitere Schrumpfung der Bauproduktion an, und die Lageeinschätzungen verharrten auf einem niedrigen, aber stabilen Niveau. Nach den exorbitant hohen Baukostensteigerungen waren die Baupreise im Jahr 2024 moderat, legten aber trotz der Nachfrageschwäche weiter zu.

Die Erholung des Wohnimmobilienmarktes wird sich mit Verzögerung positiv auf den Wohnbau auswirken.

Auf das Gesamtjahr gerechnet waren die realen Bauinvestitionen im Jahr 2024 zwar deutlich rückläufig – die aktuelle WIFO-Prognose liegt bei –4,2% – der Rückgang verlangsamte sich jedoch im Jahresverlauf. Der Wohnbau blieb im abgelaufenen Jahr ungleich stärker von der Krise betroffen als andere Segmente, was vornehmlich an den anhaltend schwierigen Finanzierungsbedingungen lag. Der Auftragsmangel für Unternehmen mit Wohnbaufokus war evident, und blieb auch zum Jahreswechsel das meistgenannte Produktionshemmnis im Bauwesen insgesamt. Nichtsdestotrotz gibt es Bauparten, die weniger stark vom Nachfragemangel betroffen sind, und so bleibt der Arbeitskräftemangel nur knapp dahinter das zweitmeistgenannte Produktionshemmnis.

Die Probleme im Wohnbau zeigten sich auch deutlich auf dem Wohnimmobilienmarkt, wo die Zahl der Transaktionen 2024

nach wie vor weit unter den Rekordwerten der Boomphase lag. Die Leitzinssenkungen der EZB zeigten jedoch bereits erste Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt, und in der zweiten Jahreshälfte 2024 war ein Zuwachs an Neukrediten und Immobilientransaktionen zu beobachten. Insgesamt verbessert die Zinswende zusammen mit dem für Juli 2025 angekündigten Ende der strengen Kreditfinanzierungsregeln (KIM-VO) deutlich die Konjunkturaussichten der Bauwirtschaft. Veränderte Finanzierungsbedingungen, die 2022 maßgeblich zum Nachfrageeinbruch beigetragen hatten, werden nun umgekehrt zu einer raschen Belebung der Wohnungsnachfrage führen. In Kombination mit dem Anstieg der Haushaltseinkommen sind die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt damit deutlich günstiger.

Aufgrund dieser Verbesserungen im Umfeld erwartet Euroconstruct 2025 eine Trendwende, die sich jedoch zunächst erst in Form einer Stabilisierung der Bauwirtschaft zeigen wird. Die Zeit der starken Einbußen dürfte jedenfalls vorbei sein. Für Österreichs Bauwesen wird mit +0,4% im Jahr 2025 eine Seitwärtsbewegung prognostiziert. Im besonders krisengebeutelten Wohnungsneubau sind nur noch leichte Rückgänge zu erwarten. Die Zinswende hat die Leistbarkeit von Wohneigentum spürbar erhöht. Verzögert wird die lebhaftere Immobiliennachfrage auch den Wohnbau stimulieren, 2025 wird dieses Segment jedoch noch nicht nennenswert wachsen.

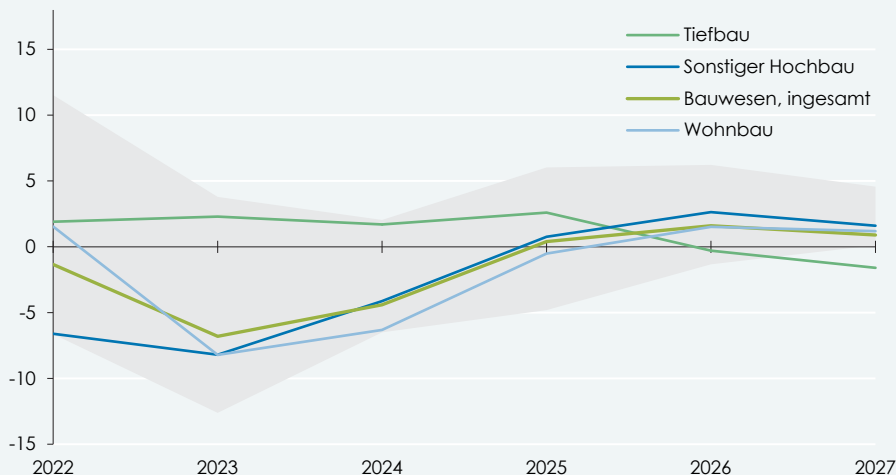
Die größten Herausforderungen für die Bauwirtschaft insgesamt bleiben die anhaltende

Schwäche der österreichischen Industrie und die wirtschaftliche Unsicherheit, die langfristige Investitionsentscheidungen erschweren. Besonders im Bereich des Geschäftsbaus ist im Jahr 2025 noch mit einem Rückgang der Bauinvestitionen zu rechnen. Aufgrund des

Konsolidierungsbedarfes in den öffentlichen Haushalten ist es zudem unklar, ob der Tiefbau weiterhin stimulierend wirken kann. Vor diesem Hintergrund dürfte Österreichs Bauwirtschaft 2026 um 1,6% und 2027 um 0,9% wachsen.

Abbildung 6: **Entwicklung der realen Bauinvestitionen in Österreich nach Sparten**

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Q: Euroconstruct (2024a). Ab 2024: Prognose. Graue Schattierung: Bandbreite der Entwicklung der realen Bauinvestitionen insgesamt in den 19 Euroconstruct-Ländern.

4. Zusammenfassung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in den 19 Euroconstruct-Ländern war 2024 leicht expansiv, mit im Durchschnitt +0,9% blieb das reale Wachstum jedoch moderat. Die Schwäche der europäischen Industrie, anhaltend hohe Baukosten und hohe, wenn auch leicht sinkende Finanzierungskosten hatten in Verbindung mit der geopolitischen Unsicherheit eine weitere Abnahme der Bauproduktion zur Folge. Euroconstruct geht nach vorläufigen Daten von einem Rückgang des Bauvolumens um 2,4% gegenüber dem Vorjahr aus (Durchschnitt der 19 Länder).

Mit dem Fortschreiten der Konjunkturerholung und den zu erwartenden Leitzinssenkungen, die sich weiter positiv auf die Finanzierungsbedingungen auswirken werden, wird auch das Bauwesen wieder an Schwung gewinnen. Euroconstruct erwartet für das Jahr 2025 einen leichten Aufschwung von 0,6% und für die Jahre 2026 und 2027 Wachstumsraten von rund 1,7% p. a.

Anhaltend günstig bleibt der Ausblick im Tiefbau aufgrund des hohen Investitionsbedarfes in klimarelevante Bereiche wie den öffentlichen Verkehr oder erneuerbare Energieträger. Unsicherheiten bestehen jedoch im Bereich der Verkehrsinfrastruktur und damit im dominierenden Segment des Tief-

baus, zumal es aufgrund der hohen Staatsverschuldung in vielen Ländern zu einer Redimensionierung bzw. Priorisierung von Projekten kommen könnte.

Der jüngste Rückgang der Bauvolumina im Hochbau dürfte sich 2025 nicht fortsetzen. Die Prognosen von Euroconstruct gehen allerdings nur von einer Stagnation aus. Während im sonstigen Hochbau vor allem die eher öffentlich orientierten Neubauparten wie der Bildungs- und Gesundheitsbau sowie der marktorientierte Wirtschaftsbau zum Wachstum beitragen werden, dürften der Industrie- und Bürobau sowie der Wohnbau 2025 erneut schrumpfen. In diesen Bereichen ist erst ab 2026 mit einer Erholung zu rechnen, die sich 2027 weiter verfestigen dürfte.

Die österreichische Bauwirtschaft steht nach einer mehrjährigen Krise ebenfalls vor einer Stabilisierung. Während 2024 noch von Rückgängen geprägt war, zeigen sich erste Anzeichen einer Erholung, die sich ab 2025 in einer Seitwärtsbewegung manifestieren dürfte. Im Wohnungsneubau werden nur noch leichte Rückgänge erwartet. Dennoch wird ein spürbares Wachstum ausbleiben. Unsicherheiten in der Industrie und der unklare öffentliche Finanzierungsspielraum hemmen die Investitionstätigkeit.

Mittelfristig könnte der heimische Tiefbau ebenfalls unter Druck geraten, da strukturelle Finanzierungsprobleme auf Gemeindeebene sowie Sparmaßnahmen des Bundes

Unsicherheit schaffen. Angesichts dieser Herausforderungen dürfte das österreichische Bauwesen im Jahr 2026 um 1,6% und 2027 nur moderat um 0,9% expandieren.

5. Literaturhinweise

Ederer, S., & Schiman-Vukan, S. (2024). Zaghafte Wirtschaftswachstum erschwert Budgetkonsolidierung. Prognose für 2025 und 2026. *WIFO-Konjunkturprognose*, (4). <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/55969235>.

Euroconstruct (2024a). *98th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2027 – European Construction Sector Set for Moderate Recovery in 2025. Country Reports*. <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/55896770>.

Euroconstruct (2024b). *98th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2027 – European Construction Sector Set for Moderate Recovery in 2025. Summary Report. Summary Report*. <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/55896948>.