

Europa in Zahlen – Bauentwicklung bis 2018

Europe in figures –
construction development until 2018

Europe en chiffres –
l'évolution de la construction jusqu'en 2018

Martin Langen
B+L Marktdaten.
Bonn, Deutschland



Europa in Zahlen – Bauentwicklung bis 2018

Diese textliche Zusammenfassung des Vortrags konzentriert sich auf die Baudaten im Wohnbau. Im Vortrag wird zusätzlich auf den Nichtwohnbau eingegangen. Außerdem werden die Auswirkungen auf den Holzbau aufgezeigt.

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Bauwirtschaft wird nicht nur von dem Bedarf an Wohnraum beeinflusst, den wir bei der B+L Marktdaten als *B+L underlying demand* berechnen, sondern ist auch in den gesamtwirtschaftlichen Kontext einzubetten.

Das Bruttoinlandsprodukt ist in den meisten westeuropäischen Ländern in den vergangenen Jahren nur moderat gewachsen. Zwar liegt die Wirtschaftsleistung dieser Länder nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, allerdings zeigt die vergleichende Karte der Veränderung im BIP, dass die dynamischen Märkte aktuell in Osteuropa liegen. Hier lassen sich deutliche Wachstumsraten beschreiben, insbesondere für Rumänien, die Slowakei, Bulgarien und Polen.

Diese Dynamik lässt sich auch für die Bauwirtschaft festhalten: Viele osteuropäische Staaten stellen attraktive Märkte dar, in denen die Investitionen in Bauprojekte, sowohl im Wohnbau als auch im Nichtwohnbau, auch in den kommenden Jahren weiter steigen werden.

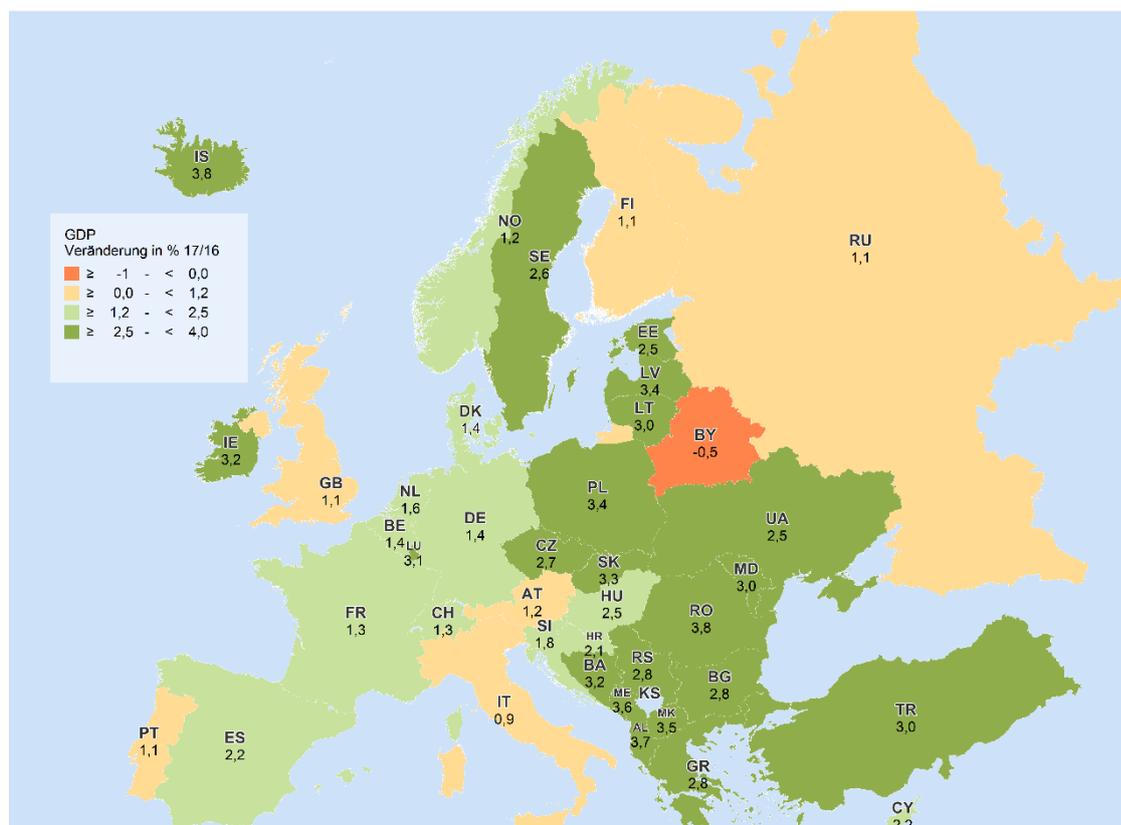


Abbildung 1: Veränderung des BIP 2016/2017 [in %]
Quelle: IWF, B+L Marktdaten (11/2016)

Zwar sind auch die großen Volkswirtschaften Frankreich, Großbritannien und Deutschland wichtige Märkte für die Bauzuliefererindustrie, doch die Betrachtung der europäischen Bauwirtschaft ohne die Berücksichtigung der beschriebenen Veränderungen in Osteuropa bleibt einseitig.

2. Wohnungsbauentwicklung in Europa

2.1. Wohnungsbauentwicklung bis 2018

Die positive Entwicklung der Bauwirtschaft in Polen wird auch an der steigenden Zahl an Baugenehmigungen im Wohnbau deutlich. Gemeinsam mit Frankreich, Großbritannien und Deutschland ist Polen ein Treiber des europäischen Wohnbaus. Während für die Genehmigungen in Frankreich in den kommenden Jahren eine Stagnation erwartet werden kann, werden die Genehmigungen in Großbritannien, Deutschland und Polen auch in 2018 weiter steigen. Auch für die gesamte Bauwirtschaft lassen sich in den kommenden Jahren deutliche Wachstumsraten für Polen erwarten. In Summe wird die Anzahl der genehmigten Wohnungen bis 2018 um ca. 10% in Osteuropa und um ca. 6% in Westeuropa wachsen.

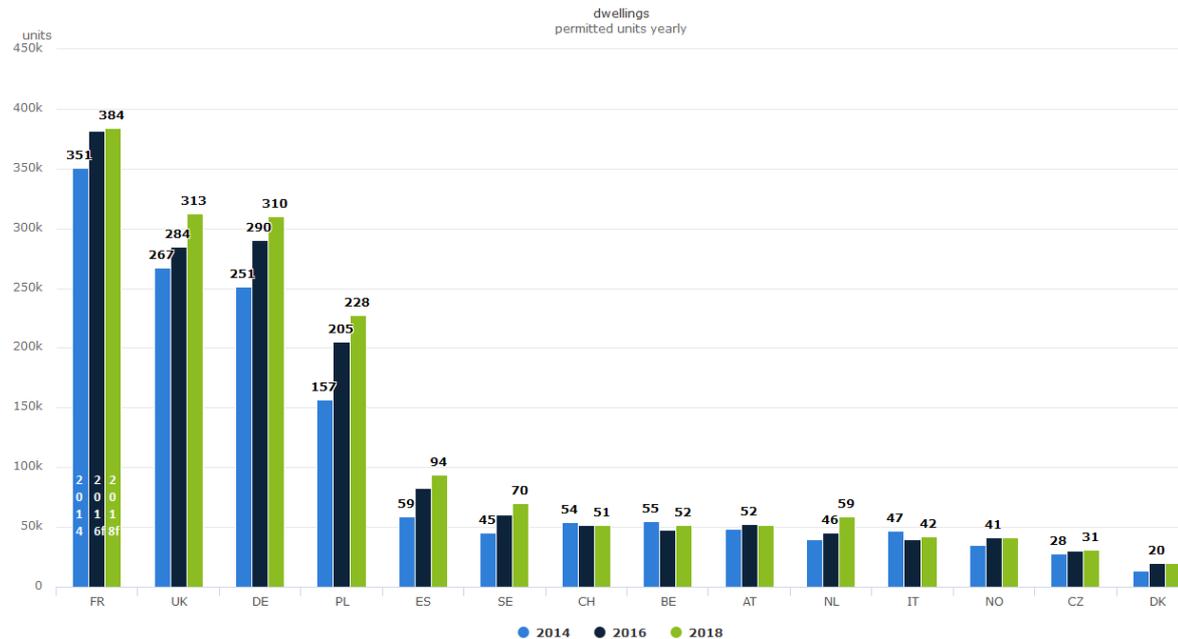


Abbildung 2: Wohnungsgenehmigungen 2014/2016f/2018f [Mio.]

Quelle: National Statistical Offices, f=forecast: B+L Marktdaten (11/2016), 2016/2018=forecast

Das Wohnungsbauniveau von Frankreich befindet sich seit Jahren über dem europäischen Durchschnitt. Während in Frankreich im Schnitt seit Jahren ca. 7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner genehmigt wurden, lag der europäische Durchschnitt bei 4. Seit dem Anfang der 80er Jahre wurden nicht so viele Wohnungen fertiggestellt wie in den letzten Jahren. Der Haupttreiber des französischen Wohnungsmarktes ist die positive Geburtenrate und die relativ hohe Zuwanderung. Seit der zweiten Jahreshälfte 2015 verzeichnen wir einen Anstieg der Genehmigungen im französischen Wohnbau und auch im ersten Halbjahr 2016 entwickelte sich die Anzahl der Genehmigungen in Frankreich positiv.

Der Wohnungsbau in Italien befindet sich seit Jahren in der Krise und es wurde deutlich unter Bedarf gebaut. In den italienischen Großstädten übersteigt daher die Wohnungsnachfrage das Angebot. Insbesondere der soziale Wohnungsbau wurde in den letzten Jahren aus Budgetgründen reduziert. Mittelfristig sollen 100.000 Sozialwohnungen in den italienischen Städten entstehen. Als Reaktion auf die Wirtschaftskrise versuchte die italienische Regierung durch mehrere Programme und Steuererleichterungen den privaten Wohnungsbau zu unterstützen.

Ein weiterer Grund für die steigende Wohnungsnachfrage ist die Ansicht der Italiener, dass sich nur Wohnungen als Altersvorsorge eignen. Mittelfristig ist jedoch von einer Stagnation und einem anschließenden leichten Wachstum des Wohnungsbaus auszugehen.

In Großbritannien besteht ein erheblicher Investitionsstau in großen Teilen des Wohnbaubestandes, der zum Teil nur durch Abriss und Neubau mit vertretbarem Aufwand aufzuholen ist. Trotz des anstehenden Brexits erwarten wir nach dem Anstieg der Wohnbaugenehmigungen in 2016 auch weiterhin eine positive Entwicklung, da nach unserem *B+L underlying demand* in den letzten 5 Jahren deutlich unter Bedarf gebaut wurde. Entsprechend stiegen

auch die Wohnungspreise Jahr für Jahr. Für das Jahr 2018 kann nach unseren Prognosen erneut ein deutlicher Anstieg der Genehmigungen erwartet werden.

Nach dem kompletten Zusammenbruch des spanischen Wohnungsmarktes mit der Finanz- und Wirtschaftskrise zeigt die spanische Bauwirtschaft aktuell ein deutlich positiveres Bild. Nach einem sprunghaften Anstieg der Genehmigungen um 30% in 2015, erwarten wir auch in den kommenden Jahren ein solides Wachstum bei den Genehmigungen und steigende Investitionen in der gesamten Bauwirtschaft.

2.2. Anteil Einfamilienhäuser / Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Seit Jahren ist der europaweite Trend zum Mehrfamilienhausbau zu beobachten, dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Er resultiert aus der wirtschaftlichen sowie sozialen Konzentration in den Agglomerationsräumen. Der niedrigste Einfamilienhausanteil ist in den Ländern Italien, Schweden, Spanien sowie in der Schweiz zu verzeichnen. In Irland und Großbritannien ist der Anteil der Einfamilienhäuser mit über 70% hingegen besonders groß, allerdings kann auch in diesen Ländern ein leichter Rückgang des Anteils erwartet werden. Insgesamt erwarten wir für 2016 in Europa (ohne die Türkei) knapp 4 Millionen Genehmigungen und 3,3 Millionen Fertigstellungen im Wohnbau.

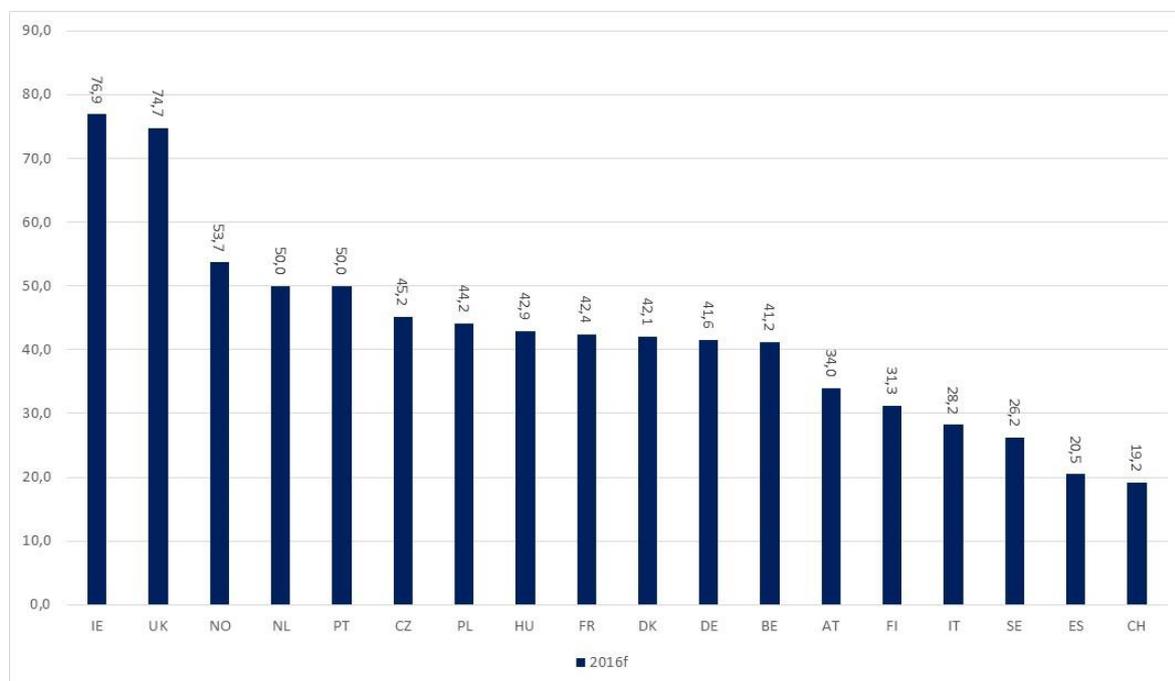


Abbildung 3: Anteil Wohnungen in Einfamilienhäusern 2016f [in %]

Quelle: National Statistical Offices, B+L Marktdaten (11/2016)

3. Nichtwohnungsbauentwicklung in Europa

3.1. Baugenehmigungen bis 2018

Die Finanzkrise hat die Wirtschaften aller Länder in Mitleidenschaft gezogen. Projekte wurden verschoben bzw. entfielen vollständig. Auch der kräftige Exporteinbruch bremste die exportorientiert ausgerichteten westeuropäischen Wirtschaften extrem. 2010 entspannte sich die Lage in vielen Ländern, ausgehend von der Erholung in Deutschland.

Seit 2015 ist die genehmigte Fläche im Nichtwohnbau in den meisten europäischen Ländern gestiegen – ein Zeichen der Erholung der Volkswirtschaften. Großbritannien stellt dabei eine Ausnahme dar. Aufgrund möglicher negativer wirtschaftlicher Folgen des Brexits erwarten wir in 2016 und auch in den kommenden Jahren eine Stagnation im Nichtwohnbau. Bis 2018 kann in den restlichen Ländern von einer sehr positiven Entwicklung des Nichtwohnbaus ausgegangen werden, mit einem Gesamtwachstum von ca. 4% in Osteuropa und 2,6% in Westeuropa.

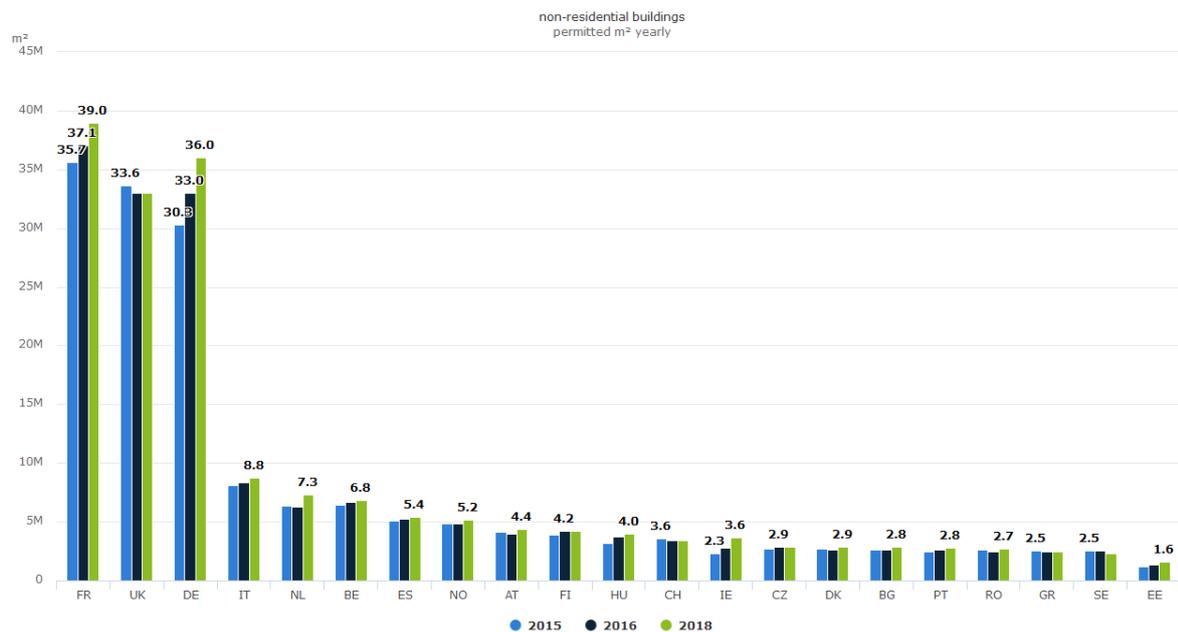


Abbildung 4: Genehmigte Nichtwohnbauflächen [in 1.000m²] 2015/2016f/2018f

Quelle: National Statistical Offices, 2016/2018= forecast: B+L Marktdaten (11/2016)