

Branchen und Sektoren

Europäischer Bau wächst 2025 nur schwach

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2025

Ludwig Dorffmeister

In Kürze

Nach zwei Rückgängen in Folge hält der Gegenwind für die europäische Bauwirtschaft an. Das Bauvolumen dürfte nach den Prognosen der EUROCONSTRUCT-Länderexperten¹ im Jahr 2025 um lediglich 0,3 % zunehmen. Im Vergleich zur Veröffentlichung im Dezember 2024 wurden die Erwartungen für die kurze Frist etwas zurückgeschraubt. Dafür fiel der mittelfristige Ausblick bis 2027 günstiger aus. Im kommenden sowie im darauffolgenden Jahr dürften sich die Bauleistungen jeweils um mindestens 2 % erhöhen. Der Wohnungsbau erfährt eine zunehmende Belebung, wobei der Neubau 2027 um 5,4 % zulegen dürfte. Im Tiefbausektor nimmt die Dynamik zwar ab, aber weniger deutlich als bislang vorhergesagt. Nur im Nichtwohnhochbau wird das Wachstum – vor dem Hintergrund der unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – weiter unter der 2 %-Marke verharren.

Vergangenes Jahr belief sich der Umfang aller im EUROCONSTRUCT-Gebiet erbrachten Bauleistungen (einschließlich Nebenkosten, ohne Steuern) auf 2,29 Bio. Euro. Gegenüber 2022 betrugen die Einbußen damit 3,4 %. 2025 dürfte der europäische Bau erst einmal kaum Boden

gut machen, in den beiden Folgejahren aber um insgesamt 4,3 % wachsen. Damit würde das Bauvolumen der 19 Mitgliedsländer 2027 auf fast 2,4 Bio. Euro (in Preisen von 2024) anwachsen.

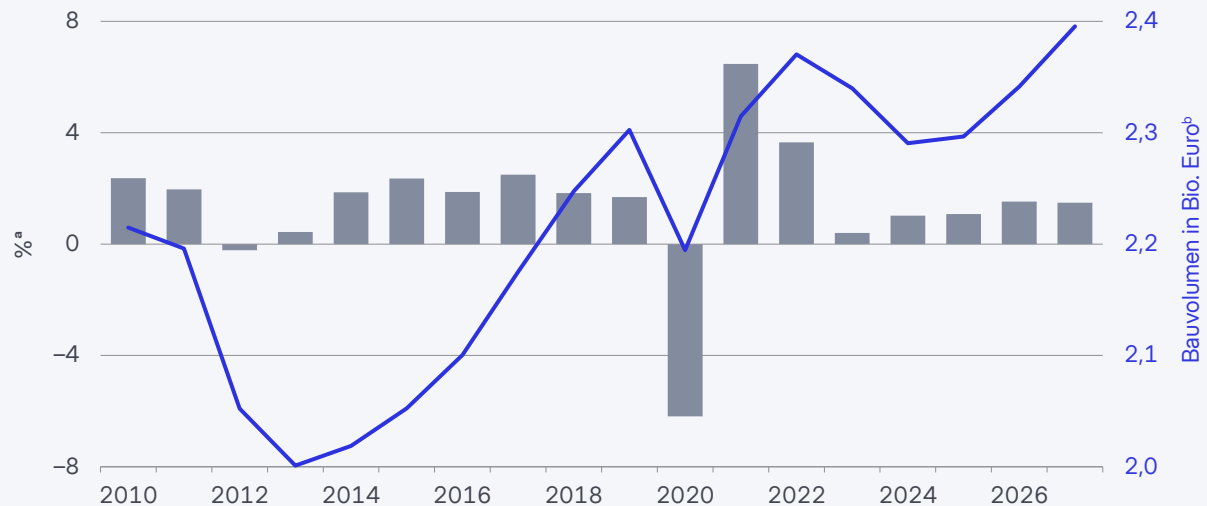
Wirtschaftliches Umfeld dämpft vorerst weiterhin die Baunachfrage

In der Prognose zur vergangenen Winterkonferenz gingen die Ländervertreter für das laufende Jahr noch von einem Anstieg der Bauleistung um 0,6 % aus, inzwischen wird nur noch ein Plus von 0,3 % erwartet. So dürfte 2025 der Umfang der erbrachten Arbeiten an existierenden Gebäuden noch etwas stärker zurückgehen als gedacht und die Aufwendungen für den Neubau von Nichtwohngebäuden

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 4 osteuropäischen Ländern. Den Kern der EUROCONSTRUCT-Aktivitäten bilden Konferenzen, auf denen die neuesten Prognosen zum Baugeschehen in den Mitgliedsländern vorgestellt werden. Diese Veranstaltungen finden zweimal im Jahr an wechselnden Orten in Europa statt. Das ifo Institut ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Dieser Beitrag enthält ausgewählte Analysen und Prognosen der 19 Länderberichte zur 99. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 5. und 6. Juni 2025 in Warschau stattfand (Euroconstruct 2025a, 2025b). Die 100. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 24. und 25. November 2025 in Paris geplant. Interessenten können sich hierzu auf www.euroconstruct.org über die weiteren Details informieren.

Abb. 1

Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet



^a Reale Veränderung des Bruttoinlandsprodukts gegenüber dem Vorjahr. ^b In Preisen von 2024.
Quelle: EUROCONSTRUCT; Eurostat.

© ifo Institut

langsamer expandieren. Der zuletzt genannte Teilbereich ist auch der einzige, dessen Schätzung für 2024 sichtlich herunterkorrigiert wurde, von –2,5 auf –3,7%. Insgesamt berichteten zwölf Länder von einem Marktrückgang, während es für 2025 nur noch halb so viele sind. In den anderen Teilsegmenten ist es vergangenes Jahr teilweise wesentlich besser gelaufen. Dies hat zur Folge, dass der gesamte Bausektor 2024 um 0,3 Prozentpunkte weniger geschrumpft ist als ursprünglich vorhergesagt. Für die Periode 2024 bis 2025 hat die Aktualisierung der Marktzahlen damit insgesamt zu keiner echten Neubewertung geführt.

Die nationale Bautätigkeit wird einerseits von länderspezifischen Einflüssen bestimmt, beispielsweise durch eine neu ausgerichtete Wirtschafts-, Energie- oder Wohnungspolitik, die sich gerade im Zuge von Regierungswechseln deutlich ändern kann. Zum anderen wird sie von generellen Entwicklungen geprägt, denen sich die einzelnen Länder oft nur schwer entziehen können. Diese Rahmenbedingungen (Inflation, Baupreise, Wohnungsbauzinsen etc.) haben sich in jüngerer Vergangenheit deutlich aufgeheitert und mittelfristig ist weiter von einer moderaten Entspannung auszugehen. Gleichzeitig bleibt der wirtschaftliche Ausblick für die meisten Länder aber vorerst gedämpft, wobei die Folgen der US-amerikanischen Handelspolitik schwer bis kaum vorherzusagen sind. 2025 dürfte das Bruttoinlandsprodukt der 19 EUROCONSTRUCT-Länder

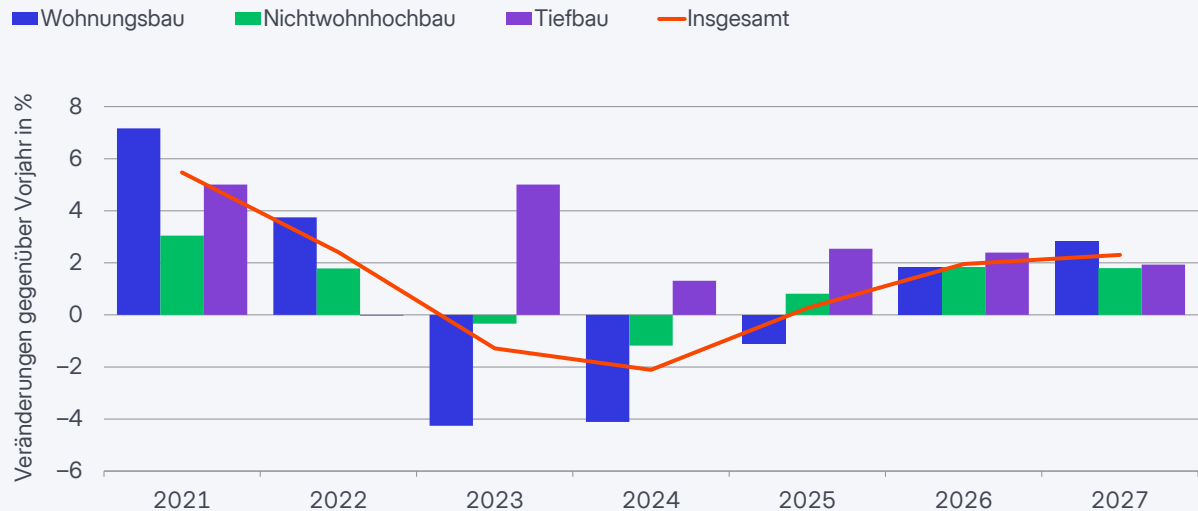
nur um rund 1% expandieren und erst ab 2026 um jeweils 1,5% zulegen (vgl. Abb. 1). Gerade die westeuropäischen Schwergewichte dürften nach der im Juni vorgestellten Prognose konjunkturell kaum zusätzlich Impulse erfahren oder sogar an Dynamik einbüßen.

Im Zusammenhang mit der im Netzwerk regelmäßig abgefragten Einflussbewertung rangiert der Faktor „Wirtschaftsausblick“ in allen drei Hauptsegmenten (Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau, Tiefbau) im Mittelfeld. In der Saldo-betrachtung überwiegen die optimistischen Stimmen bezüglich der Baunachfrage leicht, wobei der Betrachtungshorizont hier nur bis 2026 reicht. Den Finanzierungsbedingungen werden bis dahin im Hochbau geringfügig stärkere Impulse zugetraut, während sie im Tiefbau per saldo nur als neutral eingeschätzt werden. In etwa der Hälfte der Mitgliedsländer wird die Arbeitslosenrate 2025 zunehmen – spürbare Rückgänge bleiben 2026 die Ausnahme.

Nur der Wohnungsbau verzeichnet 2025 noch Einbußen

Der weiter rückläufige Wohnungsbau verhindert 2025 ein spürbares Wachstum der Bautätigkeit (vgl. Abb. 2). Nach den Einbußen von jeweils mehr als 4% in den Jahren 2023 und 2024 dürfte es 2025 nochmal um gut 1% nach unten gehen. Das liegt ausschließlich an der Zurückhaltung im Bestandsbereich, während der Neubau sogar geringfügig

Abb. 2

Entwicklung der Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen^a

^a In Preisen von 2024.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

zulegen wird. Ohne Italien, wo die zwischenzeitliche Überförderung von Modernisierungsmaßnahmen zu immensen Marktbewegungen geführt hat, würde sowohl die Bestandskomponente als auch der europäische Wohnungsbau insgesamt bereits 2025 wieder expandieren.

Im Sommer 2024 wurde der Einflussfaktor Sanierungsförderung noch am häufigsten als nachfragestimulierend bewertet. Inzwischen gehen aber von der demografischen Entwicklung und den wachsenden Haushaltseinkommen länderübergreifend etwas kräftigere Impulse für den europäischen Wohnungsbau aus. Steuerliche bzw. anderweitig von der öffentlichen Hand gewährte finanzielle Hilfen für Wohnungsbauaktivitäten wirken in zehn Ländern positiv auf Renovierungs- und Umbaumaßnahmen, begünstigen aber nur in fünf Ländern den Neubau. Unter den sieben Standardfaktoren werden einzig die Immobilienpreise per saldo als nachfragehemmend beurteilt. Hier gibt es – bezogen auf den Zeitraum 2025 bis 2026 – in neun Ländern negative Bewertungen – zumeist aufgrund zu hoher Preisniveaus in Relation zum Einkommen oder im Vergleich zu den Angebotspreisen bereits bestehender Einheiten. In diesem Zusammenhang spielen auch hohe Materialpreise und der zunehmende Arbeitskräftemangel, der auch die anderen Bausegmente betrifft, eine Rolle.

Nach drei Rückgängen in Folge wird der Wohnungsbau 2026 wieder wachsen. Die Genehmigungsprognosen

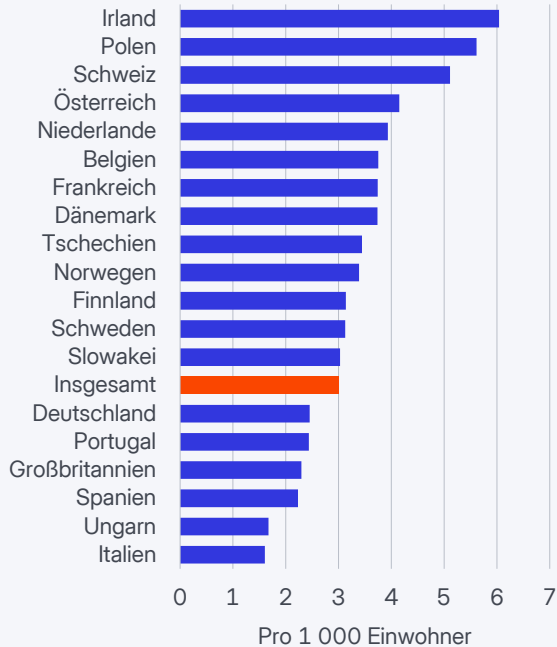
sind zwar nicht besonders euphorisch, gleichwohl dürfte der Neubau dann wieder Fahrt aufnehmen und bis 2027 um rund 10% zulegen. Die Einbußen im Zweijahreszeitraum 2023 bis 2024 betrugen 18%. Aufgrund der unterschiedlichen Bezugsgrößen, im Jahr 2022 lag das Neubausvolumen noch bei rund 500 Mrd. Euro, 2025 erreichte es einen Wert von lediglich 413 Mrd. Euro (jeweils in Preisen von 2024), würde der damalige Rückgang nicht einmal zur Hälfte wieder gut gemacht.

Tiefbau steuert neuen Rekordwert an

Im kommenden Jahr dürften sich die drei Hauptsegmente ähnlich dynamisch entwickeln mit Veränderungsdaten zwischen 1,8 bis 2,4%. Der Nichtwohnhochbau profitiert zwar von der staatlichen Unterstützung für (energetische) Bestandsmaßnahmen sowie von der allgemeinen konjunkturellen Aufhellung. Der teilweise gestiegene Leerstand und die Haushaltsprobleme der öffentlichen Hand sorgen aber für eine Zurückhaltung bei den Gebäudeinvestitionen. Zudem ist fraglich, ob die Zollstreitigkeiten bis dahin vollständig gelöst sein werden. Der Neubau von Nichtwohngebäuden wird 2027 wohl etwas an Schwung verlieren, wohingegen der Bestandssektor dann noch etwas kräftiger wachsen wird.

Im Tiefbau, der seit 2023 eine noch ungünstigere Bauentwicklung verhindert hat, wirken seit Jahren dieselben

Abb. 3

Wohnungsfertigstellungen in Europa 2025^a

^a Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

positiven Faktoren. Der vielerorts angestrebte Aus- bzw. Umbau von Verkehrs- und anderen Infrastrukturnetzen einschließlich Energieerzeugung erfordert einen langen Atem. Die Finanzierung vonseiten der großen Versorger und des Staates erfolgt – trotz der staatlichen Budgetrestriktionen – insgesamt recht zuverlässig. Dabei spielen auch die europäischen Fördermittel eine wichtige Rolle.

Welche Impulse hier langfristig das deutsche Sondervermögen bringen wird, bleibt abzuwarten. Zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung waren noch keine Details über die genaue Mittelaufteilung bekannt. Erfahrungsgemäß wird das politische Vorhaben auch nicht von heute auf morgen seine volle Wirkung entfalten. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass teilweise einfach nur Lücken in schon bestehenden Investitionsplänen (z.B. Eisenbahn- und Brückensanierung) geschlossen und die Baukosten in den begünstigten Bereichen kräftig zulegen werden. In realer Betrachtung dürften die Handlungsspielräume während der geplanten 12-Jahresperiode sichtlich schrumpfen. Kurz- und mittelfristig werden jedoch die Gemeinden, deren Finanzen zuletzt in eine dramatische Schieflage geraten sind, auf die Investitionsbremse treten und dabei auch

bezüglich Tiefbauvorhaben vorsichtiger agieren. Der für den Prognosezeitraum bis 2027 erwartete Schub könnte also wesentlich geringer ausfallen als allseits erhofft. Aber auch mit der aktuellen Vorhersage für Deutschland würde der europäische Tiefbausektor bereits 2026 ein neues Allzeithoch erreichen – wobei der Betrachtungszeitraum 1991 beginnt.

Fertigstellungsquote erreicht Talsohle

Im Gegensatz zum Tiefbau befindet sich der Wohnungsneubau derzeit im unteren Bereich seines langfristigen Entwicklungskorridors. Selbst wenn die zwischenzeitlichen Marktübertreibungen in Spanien außer Acht gelassen werden, hat diese Aussage Bestand. In den Jahren 1991 und 2009 schwankten die Fertigstellungen (einschließlich Wohnungen in bestehenden Gebäuden und in Nichtwohngebäuden) zwischen 1,9 und 2,6 Mio. Einheiten.

Die Zahl der Einwohner im EUROCONSTRUCT-Gebiet kletterte in diesem Zeitraum um fast 30 Mio. auf rund 460 Mio. Personen. Bezogen auf 1 000 Einwohner wurden anfangs etwa 4,5 und im Spitzenjahr sogar 5,7 Wohnungen errichtet. Die Weltfinanzkrise 2007/08 stellte einen markanten Einschnitt in der langfristigen Entwicklung dar, wobei die Fertigstellungszahlen auch wegen der mehrjährigen Bauzeiten nicht sofort einbrachen. Seit damals wurden innerhalb eines Jahres nur noch dreimal (2019, 2021 und 2022) mindestens 1,8 Mio. Wohnungen fertig gestellt. Die Bauintensität verharrte unterhalb der Marke von vier Wohnungen pro 1 000 Einwohnern, was auch daran lag, dass die Bevölkerung zwischen 2010 und 2024 um weitere rund 25 Mio. Personen zunahm.

Im laufenden Jahr dürfte die Fertigstellungsquote bei ziemlich genau drei Wohneinheiten liegen, wobei Irland, Polen und die Schweiz die Spitzenplätze belegen (vgl. Abb. 3). Nur diese drei Länder schaffen es aktuell in den Bereich von mindestens fünf Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner. 2022 traf dies noch auf insgesamt zehn Wohnungsmärkte zu und die europäische Zubauquote betrug 3,9 Wohnungen. Seitdem haben die höheren Zinsen, die herben Kaufkraftverluste und die gestiegenen Baukosten, aber auch vereinzelte länderspezifische Einflüsse (z.B. veränderte Neubauförderung, Steuererhöhungen) die Bautätigkeit abgewürgt. Wegen der schwachen Baunachfrage in den bevölkerungsreichen Staaten Italien, Spanien, Großbritannien und Deutschland befinden sich nur sechs Ländermärkte unterhalb des europäischen Durchschnittswerts, aber 13 darüber.

Vorsichtige Neubauprognose für Deutschland

Mit der Belebung des Wohnungsneubaus dürfte die Fertigstellungsquote bis 2027 wieder auf 3,3 Wohnungen steigen. Laut Prognose werden dann mit gut 1,6 Mio. Einheiten rund 150 000 Wohnungen mehr errichtet als 2025 (vgl. Tab. 1). Die größten Zuwächse werden dabei für Großbritannien, Polen und Frankreich erwartet. Der deutsche Markt kämpft dagegen erst einmal weiter mit den Folgen der seit 2022 erheblich gedrosselten Nachfrage infolge der gesunkenen Leistbarkeit bei gleichzeitig rasant gestiegenen Baukosten. Die Genehmigungszahl lag 2024 mit 215 000 Wohnungen 43% unter dem Wert des

Jahres 2021 (381 000 Einheiten). Betrachtet man nur die neu zu errichtenden Wohngebäude, so beträgt das Minus 48%, während die neuen Ein- und Zweifamiliengebäude sogar einen Rückgang um 60% verzeichneten.

Zwischen 2019 und 2023 wurden im Durchschnitt jedes Jahr 296 000 Wohnungen fertiggestellt. 2024 sank die Zahl der Projektabschlüsse nun erstmals deutlich auf 252 000 Einheiten (–14% gegenüber 2023). Die verlängerten Realisierungszeiten verhinderten ein früheres Absacken der Zahlen, inzwischen schlägt der Einbruch bei den Genehmigungszahlen aber immer stärker durch. Im aktuellen sowie im kommenden Jahr dürfte der Abwärts-

Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen^a in Europa nach Ländern 2023 bis 2027

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in %
	2023	2024	2025	2026	2027	2027/2023
Belgien	55,0	49,9	44,4	42,3	41,3	– 24,9
Dänemark	38,3	26,4	22,4	28,5	30,9	– 19,3
Deutschland ^b	294,4	251,9	205,0	185,0	195,0	– 33,8
Finnland	40,7	20,9	17,8	21,6	26,3	– 35,4
Frankreich	328,6	299,8	256,9	262,4	280,7	– 14,6
Großbritannien	189,4	178,1	160,0	172,9	191,7	1,2
Irland	32,5	30,2	33,0	38,0	44,0	35,3
Italien	101,0	98,6	94,7	91,5	90,5	– 10,4
Niederlande	73,6	69,1	71,0	77,0	81,0	10,1
Norwegen	28,0	24,0	19,0	22,2	24,8	– 11,3
Österreich	54,3	46,3	38,1	33,9	32,4	– 40,4
Portugal	23,7	24,6	26,4	28,4	30,3	28,1
Schweden	53,0	27,3	33,2	34,4	40,8	– 22,9
Schweiz	44,3	45,6	46,7	47,5	48,4	9,1
Spanien	87,6	97,8	110,0	120,0	130,0	48,5
Westeuropa (EC-15)	1 444,3	1 290,7	1 178,5	1 205,6	1 288,0	– 10,8
Polen	221,3	200,4	210,0	230,0	237,0	7,1
Slowakei	20,9	17,6	16,4	17,1	18,3	– 12,4
Tschechien	38,1	29,7	37,6	38,1	39,6	4,0
Ungarn	18,6	13,3	16,0	17,0	26,0	39,4
Osteuropa (EC-4)	298,9	261,0	280,0	302,2	320,9	7,4
Insgesamt	1 743,2	1 551,8	1 458,5	1 507,8	1 608,9	– 7,7

^a Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden.

^b Amtlicher Wert für 2024; revidierter Prognosewert für 2025.

trend anhalten. Laut derzeitiger Prognose dürften 2026 nur noch 185 000 Fertigstellungen gemeldet werden und damit erneut weniger als in Polen, das nicht einmal halb so viele Einwohner zählt wie Deutschland.

Im Verlauf des vergangenen Jahres stabilisierten sich die Genehmigungszahlen wieder und tendierten im Frühjahr 2025 leicht nach oben. In einem weiterhin sehr schwierigen Markt haben sich die Rahmenbedingungen (z.B. Finanzierung, Reallöhne, Immobilienpreise, erzielbare Mieten) inzwischen etwas verbessert. Die neue Bundesregierung dürfte ebenfalls für Impulse sorgen, wobei ihre Einflussmöglichkeiten auf die diesjährige Bautätigkeit durch den späten Arbeitsbeginn stark begrenzt sind. Ohne beachtliche Fortschritte bei der Deregulierung – in Abstimmung mit den anderen staatlichen Ebenen – sowie einer Rückkehr zu verlässlicher Neubauförderung, die im Zusammenhang mit der Verfolgung übergeordneter gesellschaftlicher Ziele auch eine auskömmliche Unterstützung gewährt, sind allerdings keine großen Sprünge zu erwarten. Im wahrscheinlichsten Szenario ist von lediglich moderaten Verbesserungen auszugehen. So dürften etwa die Effekte des sogenannten „Bau-Turbos“ (Vereinfachung bzw. Abkürzung von Planungsprozessen) überschaubar ausfallen, weil die Kommunen die neuen Regelungen auch aktiv in Anspruch nehmen müssen; daran besteht nach Ansicht der Immobilienbranche aber oftmals erheblicher Zweifel. Gleichzeitig schrumpfen mit der Fortführung der bisherigen Mietpreisregulierung in zunehmendem Maße die finanziellen Möglichkeiten von Bestandshaltern, Neubauvorhaben zu initiieren, weil die Preise für Sanierungsleistungen in den vergangenen Jahren erheblich stärker zugelegt haben als die Mieten. Überdies müssen sich Initiativen zur Kostensenkung, wie z.B. der „Hamburg-Standard“, in der Praxis erst einmal bewähren und dann auch flächendeckend zum Einsatz kommen. Insgesamt wird dem Neubau auf absehbare Zeit keine allzu kräftige Erholung zugetraut. •

Referenzen

EUROCONSTRUCT (2025a), *99th EUROCONSTRUCT Country Report – Sommer 2025, European Construction Market Forecast up to 2027*, PAB-PCR&F Institute, Warschau.

EUROCONSTRUCT (2025b), *99th EUROCONSTRUCT Summary Report – Sommer 2025, European Construction Market Forecast up to 2027*, PAB-PCR&F Institute, Warschau.