

Branchen und Sektoren

Europäische Bauwirtschaft schaltet 2026 zwei Gänge höher

Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2025

Ludwig Dorffmeister

In Kürze

Im vergangenen Jahr ist das Bauvolumen der 19 EUROCONSTRUCT-Länder* mit 0,3% kaum gewachsen. Durch die für 2026 vorhersagte kräftige Belebung um 2,4% schaltet der Bausektor sozusagen aus dem „Leerlauf“ direkt in den übernächsten Gang und bleibt bis 2028 ungefähr bei dieser Geschwindigkeit. Auch wenn das Tempo im Laufe des Prognosezeitraums etwas nachlassen wird, steht am Ende ein durchschnittliches jährliches Wachstum von mehr als 2% und ein Gesamtanstieg der Bauleistung um 6,7% innerhalb von drei Jahren. Der Wohnungsbau und der Tiefbau dürften sogar jeweils um rund 7,5% zulegen, der Nichtwohnhochbau dagegen lediglich um 4,7%. Neben dem Investitionsbedarf im Wohn- und Infrastrukturbereich spielt vor allem das wieder kräftigere Wirtschaftswachstum von fast 1½% eine wichtige Rolle.

* 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 100. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 24. und 25. November 2025 in Paris stattfand (EUROCONSTRUCT 2025a, 2025b). Die 101. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 4. und 5. Juni 2026 in Helsinki geplant. Interessenten können sich hierzu auf www.euroconstruct.org über die weiteren Details informieren.

Im Jahr 2025 dürfte der Umfang der Bauleistungen im EUROCONSTRUCT-Gebiet bei schätzungsweise 2,28 Bio. Euro (in Preisen von 2024) gelegen haben. Nach zwei Rückgängen in Folge konnte die Abwärtsbewegung im vergangenen Jahr mit einem leichten Plus von 0,3% gestoppt werden. 2026 dürfte der Markt um 2,4% expandieren, was in Zeiten tendenziell sinkender Wachstumsraten schon fast als kräftig bezeichnet werden kann. Zusammen mit den darauffolgenden, aber in der Höhe etwas

abnehmenden Zuwächsen um jeweils rund 2% würde das europäische Bauvolumen im Jahr 2028 die 2,4-Billionen-Euro-Marke knacken.

Ein Blick auf die längerfristige Entwicklung zeigt, dass zuletzt im Jahr 2008 wertmäßig mehr Baumaßnahmen durchgeführt wurden, wobei aufgrund der regelmäßigen Revisionen bei wichtigen Datenquellen sowie des hier gewählten Preisbereinigungskonzepts bei solchen Vergleichen grundsätzlich Vorsicht angesagt ist. Doch auch unter diesen Einschränkungen dürfte sich der Bausektor mittelfristig auf einem beachtlichen Niveau bewegen. Bei Zielerreichung im Jahr 2028 ergäbe sich für den Zeitraum 2014 bis 2028 ein durchschnittlicher jährlicher Anstieg um knapp 1½%. In den Jahren 2014 bis 2016 – also in der Frühphase des derzeit noch andauernden Langzeitaufschwungs – nahm das Bauvolumen nur geringfügig stärker zu. Damit befände sich sein Wert im Jahr 2028 wieder in der Nähe des ursprünglich eingeschlagenen Trendpfads. Das kumulierte Wachstum betrüge im Vergleich zu 2013 dann 23%. Jetzt muss die Prognose nur noch eintreten.

Positiver Wirtschaftsausblick in unbeständigen Zeiten

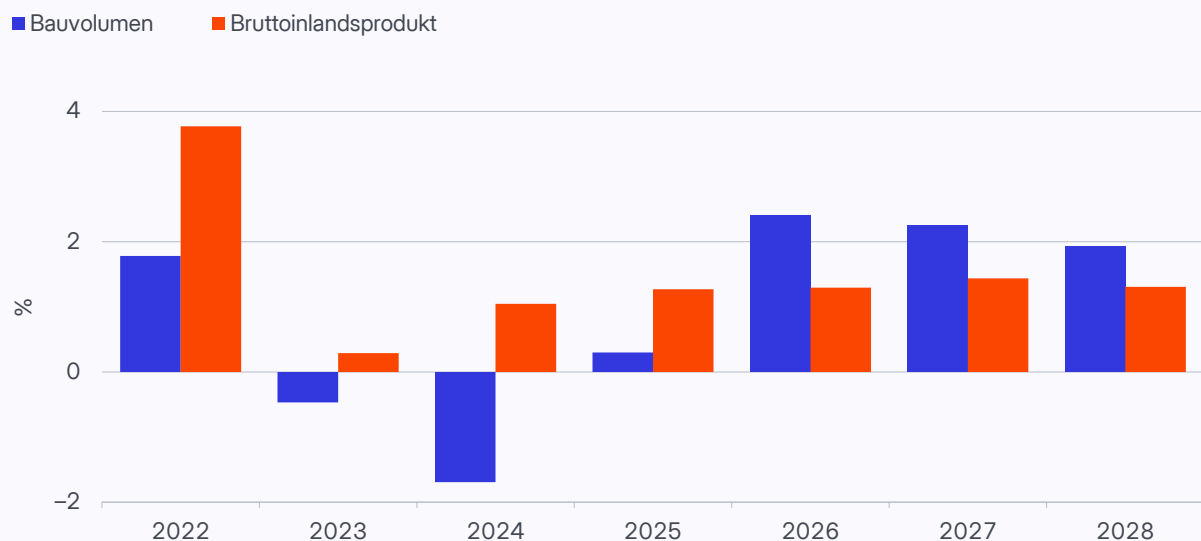
Der Ukraine-Schock erzeugte heftigen wirtschaftlichen Gegenwind, auf Jahressicht vor allem im Jahr 2023, als das Bruttoinlandsprodukt der 19 Partnerländer insgesamt nur noch um 0,3% zulegte. 2024 wurde dann wieder ein

Anstieg um 1% verzeichnet. Nachdem die Wirtschaftsleistung 2025 um 1,3% zugenommen haben dürfte, wird sie bis 2028 voraussichtlich mit dieser Rate weiterwachsen (vgl. Abb. 1). Beispielsweise rechnen die Schwergewichte Deutschland und Großbritannien mittelfristig wieder mit einer günstigeren Entwicklung. Für Spanien, die Niederlande und Polen bleiben die Perspektiven trotz abnehmender Zuwachsraten positiv, während hinter dem im Prognosezeitraum stetig zuversichtlicherem Ausblick für Frankreich aufgrund der hartnäckigen politischen Probleme ein Fragezeichen steht. Generell wird der Binnenkonsum bis 2028 der wichtigste Treiber sein. Die Investitionen (einschließlich Bauleistungen) nehmen prozentual sogar noch stärker zu. Diese hatten 2024 aber einen merklichen Rückgang zu verkraften und machten 2025 nicht einmal die Hälfte der privaten Konsumausgaben in Höhe von gut 11½ Bio. Euro aus. Der Außenhandel dürfte dagegen weiter bremsend wirken.

Das 2024 zurückgekehrte und sich inzwischen beschleunigte Wirtschaftswachstum ist eine wichtige Stütze für den Bausektor, weil davon sowohl die Privathaushalte, die Unternehmen als auch der Staatssektor über viele Kanäle profitieren und dadurch ihre Kauf- bzw. Investitionsneigung steigt. Die Turbulenzen der vergangenen Jahre lassen allerdings Zweifel aufkommen, dass es wirklich so „glatt“ laufen wird und nicht plötzlich irgendwo die nächste Krise ausbricht. Die Zollstreitigkeiten mit den USA

Abb. 1

Bauaktivitäten und Wirtschaftswachstum im EUROCONSTRUCT-Gebiet^a



^a Veränderungen gegenüber Vorjahr in %; in realer Betrachtung.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

scheinen erst mal beendet zu sein, können aber jederzeit wieder aufflammen, wie etwa die Auseinandersetzungen um Grönland gezeigt haben. Zugleich könnten Gerichte die Maßnahmen des US-Präsidenten sogar größtenteils für ungültig erklären. Neben den diversen kriegerischen Konflikten stehen die Versorgung mit wichtigen Rohstoffen, mögliche Übertreibungen an den Börsen im Zuge der KI-Booms oder die steigende Staatsverschuldung auf der Liste. Für Deutschland bleibt abzuwarten, welche Impulse die „Sondertöpfe“ für Infrastruktur und Verteidigung bringen werden. Die Haushaltspläne haben offengelegt, dass wesentliche Teile der durch Schulden finanzierten Mittel nicht für zusätzliche Investitionen oder überhaupt für investive Zwecke verausgabt werden sollen, obwohl die Verfassungsänderung mit dem Bedarf an umfangreichen Zukunftsinvestitionen begründet worden war.

Merkliche Aufwärtsrevisionen für den Tiefbausektor

Der Vergleich der im Juni 2025 veröffentlichten Bauprognose mit den Werten aus dem November zeigt für den Gesamtsektor eine Aufwärtskorrektur um 0,4 Prozentpunkte auf 2,4% für 2026 (vgl. Abb. 2). So dürfte sich der Wohnungsbau im laufenden Jahr nun besser entwickeln, was auf die optimistischere Einschätzung für Italien zurückgeht. Zwar wirken dort die bereits erfolgten Einschränkungen der zuvor völlig übertriebenen Abschreibungsregeln des „Superbonus 110“. Gleichzeitig führen

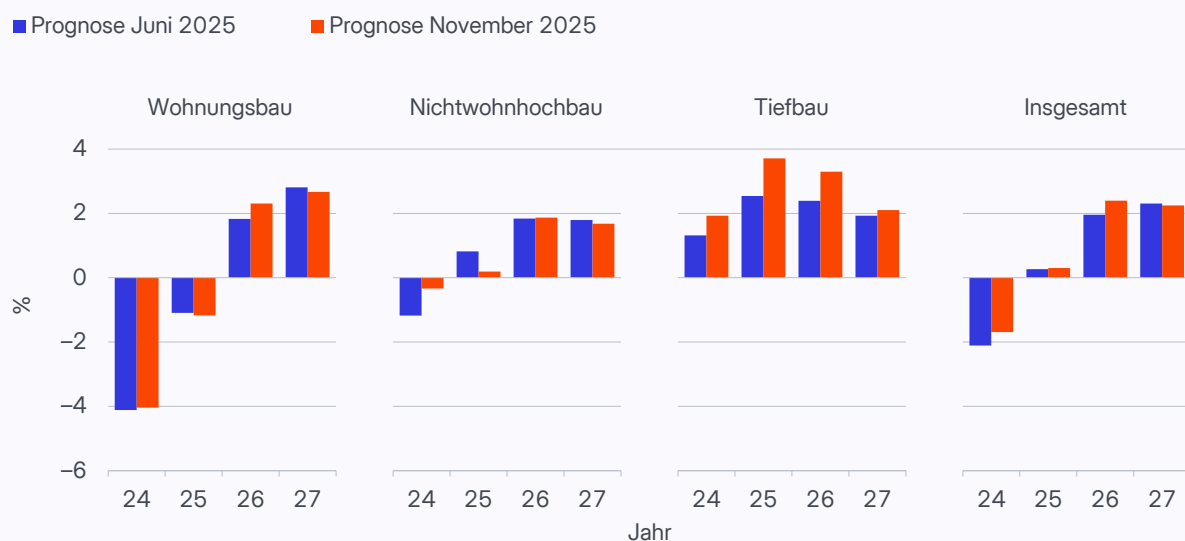
jedoch andere Anpassungen an der Förderstruktur dazu, dass sich der italienische Modernisierungsmarkt 2026 stabilisieren dürfte und nicht, wie ursprünglich erwartet, weitere kräftige Einbußen erfahren wird. Des Weiteren wird die Tiefbauentwicklung in einigen Ländern, darunter wiederum Italien, aber auch in Finnland, Belgien, Dänemark, Schweden und Deutschland, expansiver oder inzwischen positiv gesehen.

Zurückblickend dürfte der Tiefbau auch 2025 stärker zugenommen haben als ein halbes Jahr zuvor angenommen. Damals stand die Prognose bei 2,5%, im November schätzte das Netzwerk die Zunahme auf 3,7%, wobei acht Länder signifikante Aufwärtskorrekturen vornahmen. Die gleichzeitig erfolgten Revisionen in die andere Richtung fielen tendenziell kleiner aus und betrafen fast ausschließlich kleinere Länder. Sanierungsvorhaben spielten für diese Prognoseanpassung eine größere Rolle als Neubauprojekte, wobei die Trennung häufig nicht eindeutig ist und die Länderexperten hierzu ganz unterschiedliche Datenquellen zur Verfügung haben.

Während der Tiefbau bis 2027 (und 2028) mit abnehmenden Raten wachsen wird und der Wohnungsbau 2027 seinen höchsten prozentualen Zuwachs verzeichnen wird, zeigt sich der Nichtwohnhochbau in der Abbildung zu den durchgeführten Revisionen in zweierlei Hinsicht stabil. Erstens ist das Volumen dieses von der

Abb. 2

Prognoseänderung nach Baubereichen im EUROCONSTRUCT-Gebiet^a



^a Veränderungen gegenüber Vorjahr in %; in Preisen von 2024.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

allgemeinen Konjunktur am stärksten abhängigen Bausegments in den Jahren 2024 und 2025 weder nennenswert geschrumpft noch expandiert – bislang hätte auf einen Rückschlag eine schwächere Erholung folgen sollen. Zweitens wird für die Jahre 2026 und 2027 eine fast gleichmäßige Zunahme um jeweils fast 2% erwartet. Dabei könnte drittens hinzugefügt werden, dass auch die bisherige Prognose dazu stabil geblieben ist. 2028 dürften die Investitionen in Nichtwohngebäude dann aber mit deutlich verringerter Schlagzahl wachsen. Für die Jahre 2026 und 2027 sei aber noch angemerkt, dass die Entwicklung im Neubausektor um jeweils rund einen halben Prozentpunkt nach oben korrigiert wurde, der Anstieg der Sanierungsleistungen aber zugleich zwischen 0,4 und 0,8 Prozentpunkte niedriger ausfallen dürfte, als im Sommer 2025 unterstellt worden war.

Tiefbausektor verspürt anhaltenden Rückenwind

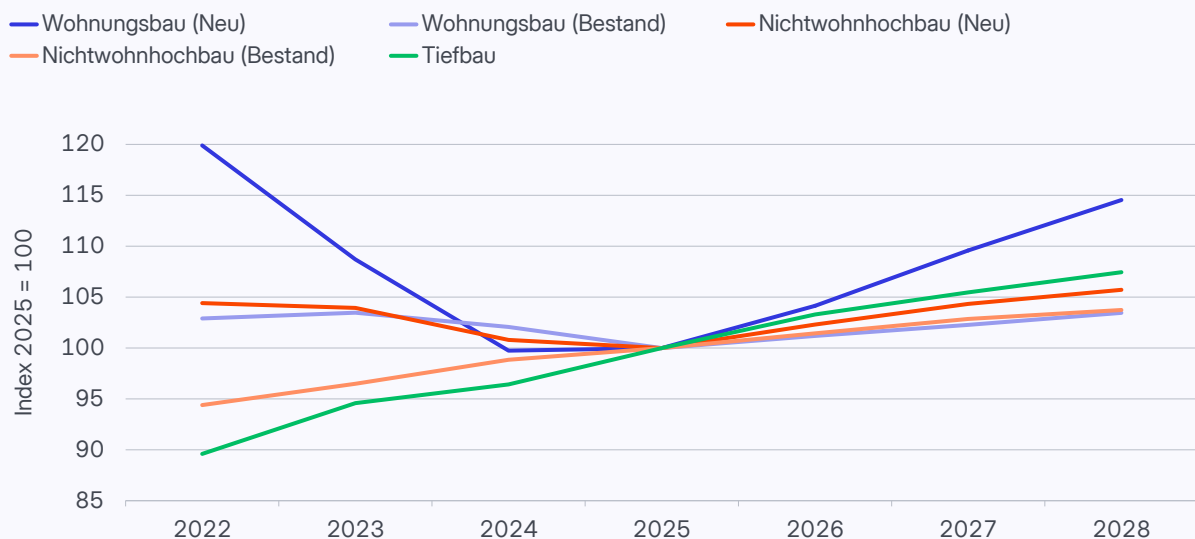
Der Tiefbau hatte in den Jahren 2020 bis 2022 kleinere Turbulenzen zu überstehen, wächst aber langfristig recht konstant. 2028 dürfte das Tiefbauvolumen den Wert von 2022 um rund ein Fünftel übertreffen und in Preisen von 2024 bei etwa 550 Mrd. Euro stehen (vgl. Abb. 3). Wie schon in früheren Aufsätzen berichtet, geht die zunehmende Baunachfrage zum einen auf Modernisierung und Ausbau der Verkehrsnetze zurück, die entweder in der Vergangenheit teilweise vernachlässigt wurden oder sich

neuen demografischen Gegebenheiten anpassen müssen, wobei im Wasserver- und -entsorgungsbereich ähnliche Themen eine Rolle spielen. Zum anderen erfordern verschiedene Umwelt- und Versorgungsziele massive Investitionen im Energiesektor. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich unter anderem aus der Weiterentwicklung der Kommunikations- und Datennetzwerke.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen übernehmen dabei einerseits die privaten Netzbetreiber, die ihre Netze auf dem neuesten Stand halten müssen, um im Wettbewerb bestehen zu können, teilweise bestimmte Ausbauquoten erfüllen müssen und die Kosten auf die Nutzungsgebühren umlegen können. Andererseits investiert die öffentliche Hand direkt oder indirekt, über Haushaltsmittel oder spezielle, weniger konjunkturabhängige Infrastrukturfonds, wobei hier auch die EU-Mittel gerade für kleinere bzw. osteuropäische Länder eine hohe Bedeutung haben. Obwohl elf der 19 Länderpartner Haushaltsengpässe oder eine hohe Staatsverschuldung als Gründe für gedrosselte Tiefbauaktivitäten angeben, fällt der Ausblick für dieses Segment insgesamt sehr positiv aus. Zu den wenigen anderen bremsenden Faktoren zählen etwa der Arbeitskräftemangel, die hohen Baukosten oder die ungünstigen Finanzierungsbedingungen. Der erhoffte, kräftige Impuls von deutscher Seite ist bislang nicht absehbar, weil eigentlich nur die Schienenwege vom schuldenfinanzierten Infrastrukturfonds deutlich profitieren. Gleichzeitig werden

Abb. 3

Bautätigkeit nach Hauptsegmenten im EUROCONSTRUCT-Gebiet^a



^a In Preisen von 2024.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

andere Verkehrsträger vernachlässigt und die kommunale Finanzmisere vom Bund weiter größtenteils ignoriert.

Im Nichtwohnhochbau überwiegen seit 2024 die Bestandsmaßnahmen

Der Markt für Arbeiten an bestehenden Nichtwohngebäuden befindet sich auf lange Frist ebenfalls auf Wachstumskurs, er entwickelt sich aber deutlich weniger kraftvoll als der Tiefbau. Der Bestandsektor profitiert dabei von einem generell deutlich gesunkenen Zubaubedarf, in die Jahre gekommenen Gebäuden, dem weniger dynamischen Wirtschaftswachstum, leerstandinduzierten Umnutzungen, veränderten Anforderungen von Staat und Nutzern (ESG!) und – wie aus der jüngsten Länderabfrage des Netzwerks hervorgeht – relevanten Förderanreizen in etlichen Staaten. Nach den auch hier schwierig verlaufenen Jahren 2020 bis 2022, beispielsweise wegen Kontaktverboten, Grenzschließungen, Lieferengpässen oder Kostensprüngen, schwenkte dieses Teilsegment auf einen neuen, stabilen Expansionspfad ein. 2024 übertraf der Umfang der Bestandsmaßnahmen erstmals seit Erhebungsbeginn 1991 das Neubauvolumen.

Obwohl der Neubau von Nichtwohngebäuden bis 2028 prozentual etwas stärker zunehmen wird, um insgesamt 5,7%, dürfte der Sanierungsmarkt erst einmal größer bleiben. Tatsächlich verspürte das Neubausegment – nach der zwischenzeitlichen, bemerkenswerten Belebung in der zweiten Hälfte der 2010-Jahre – seit 2020 erheblichen Gegenwind. Die wirtschaftlichen Probleme, der Zinsschock, die hohe Inflation, branchenspezifische (sprunghaft gewachsene Bedeutung von Onlinehandel und Heimarbeit) und technologische Umbrüche (etwa in der Automobilindustrie) sowie die sinkende Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Kontinenten verdüsterten das Investitionsklima. Hinzu kam die kontinuierliche Ausweitung von Handelshemmnissen einschließlich der von den USA ausgelösten Zollstreitigkeiten. Zu den wichtigsten – mit Bezug auf den gesamten Nichtwohnhochbau – abgefragten Bremsfaktoren zählen wiederum die öffentliche Finanzlage, teilweise erhöhter Leerstand, die insgesamt nur befriedigenden Gewinnaussichten der Privatwirtschaft und, etwa im Fall von Ungarn, die anhaltenden Auseinandersetzungen mit der EU, die weiter große Teile der vorgesehenen Investitionszuschüsse blockiert. Der 2026 auslaufende Corona-Aufbaufonds hat sowohl Neubau- als auch Modernisierungsprojekte angestoßen. Angesichts der im EU-Durchschnitt niedrigen Abrufzahlen (Stand: Oktober 2025) dieser Mittel sowie der bereitgestellten Gelder für die normale Regionalförderung dürfte sich der generelle Marktimpuls in der subjektiven Wahrnehmung oftmals merklich positiver darstellen, als es in der Realität der Fall ist.

Der Blick in die einzelnen Gebäudekategorien führt zu einem zu der Erkenntnis, dass die vorwiegend von privaten Unternehmen nachgefragten Bauten (Industrie, Lager, Büro, Gewerbe inkl. Handel) im Zeitraum 2022 bis 2028 eher einen V- oder U-Kurs verfolgen, wobei die mittelfristige Neubauentwicklung den vorangegangenen Rückgang nicht ausgleichen kann. Dies ist insbesondere im Büroneubau der Fall. Hier dürfte die Bautätigkeit auch 2026 noch leicht zurückgehen. Dagegen wird der Bau von Landwirtschaftsgebäuden auf sehr niedrigem Niveau bis 2028 Fahrt aufnehmen und mit knapp 4 ½% ähnlich stark zulegen wie die Errichtung von Bildungsgebäuden. Der heterogenen Gruppe der „Sonstigen Nichtwohngebäude“ wird zwischen 2025 und 2028 hingegen ein Anstieg um 7,5% und den Bildungsgebäuden sogar um 9% zugetraut. Für die Baunachfrage in diesen Sektoren spielen oftmals politische Entscheidungen einzelner Länder eine Rolle, um angesichts kurzfristiger Erschütterungen (vgl. die letzten beiden Flüchtlingswellen), aber vor allem langfristiger demografischer Trends die Infrastruktur an neue Gegebenheiten anzupassen und die versäumten Modernisierungen nachzuholen. Dementsprechend werden Haushaltsmittel neu priorisiert, Unterstützungsfonds eingerichtet oder die bestehenden Regeln und Systeme reformiert. Diese oftmals schwerlich länger vorauszu sehenden Initiativen entfalten gerade in den Teilmärkten kleinerer Länder eine große Dynamik. Beim Bau von sonstigen Nichtwohngebäuden spielen derzeit auch spezielle Verteidigungsaspekte (z.B. Kasernengebäude), aber auch der verstärkte Gefängnisbau in Großbritannien eine Rolle.

Genehmigungszahl für Ein- und Zweifamilienhäuser erreicht Tiefstwert

Am dynamischsten entwickelt sich im Sieben-Jahres-Zeitraum der Wohnungsneubau. Zuerst hatten die Folgen des Kriegs in der Ukraine – vorwiegend Zins- und Inflationsschock sowie massive Baupreiszuwächse – einen Einbruch der Neubautätigkeit um insgesamt fast 17% in im Zeitraum 2023 bis 2024 bewirkt. Angesichts der vielerorts in Europa beobachteten Wohnraumengpässe und der sich wieder erheblich besser darstellenden Rahmenbedingungen wird das Segment in den Jahren 2026 bis 2028 um 14,5% wachsen, das Niveau von 2022 aber noch sichtlich verfehlen. Auf den Bestandsmarkt entfällt seit 2009 durchgehend der größere Teil des europäischen Wohnungsbaus, wobei sein Anteil 2025 bei schätzungsweise 62% lag. Auch dieser Bereich hatte vorübergehend mit dem allgemeinen Kostenschub, der gesunkenen Zahlungsbereitschaft der Eigentümer und den höheren Zinsforderungen der Banken zu kämpfen. Gleichzeitig haben die Nutzererfahrungen während der Corona-Pandemie und der Energiepreisschub infolge des Kriegs in der Ukrai-

ne dem Sektor wohl dauerhaft mehr Schwung verliehen. So liegt das Marktniveau seit 2021 ein gutes Stück höher. Neben der auf lange Sicht erheblich gesunkenen Bedeutung des Neubaus bleiben die staatlichen Förderprogramme mittelfristig ein wichtiger Faktor.

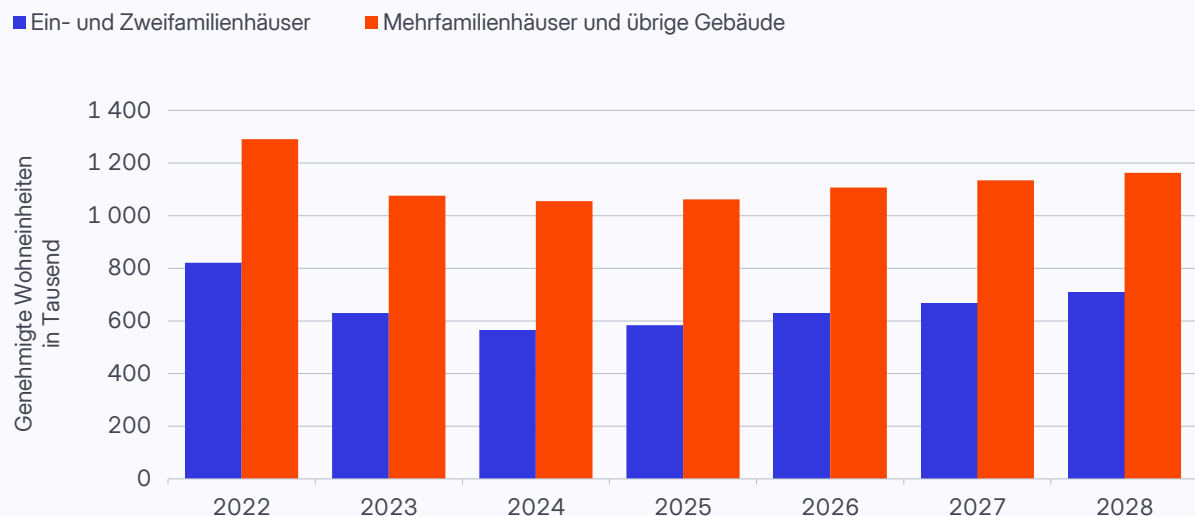
Letzteres kann mit leichten Abstrichen auch für den Neubau festgestellt werden. Der günstigere Wirtschaftsausblick für das EUROCONSTRUCT-Gebiet und die kräftige Reallohnentwicklung infolge des vorangegangenen Inflationsschocks dürften dem Markt allerdings noch etwas mehr helfen. Auf Basis der für den Zeitraum bis 2027 abgefragten Faktoren belasten die Entwicklung bzw. das Niveau der Immobilienpreise den Neubau am stärksten. Die Genehmigungszahl für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamiliengebäuden erreichte 2024 mit rund 566 000 Einheiten ein Langzeittief (vgl. Abb. 4). Der Geschosswohnungsmarkt (inkl. Nichtwohngebäude) hielt sich dagegen wesentlich besser und verzeichnete geschätzte 1,06 Mio. Einheiten. Zwar wurden spürbar weniger Wohnungen genehmigt als 2022. Zwischen 2009 und 2014 lag die Zahl der Bewilligungen jedoch deutlich unter der Millionenmarke. Die prognostizierte Erholung bis 2028 kann allenfalls als moderat bezeichnet werden. Der Wert von 2022 bleibt klar außer Reichweite.

Trotz kräftiger Marktbelebung bleibt die spanische Fertigstellungsquote niedrig

In der Summe wird die Genehmigungszahl zwischen 2024 und 2028 um rund 250 000 Einheiten auf 1,87 Mio. Wohnungen klettern. Bis sich diese Entwicklung bei den Fertigstellungen niederschlägt, dauert es jedoch. Für 2028 rechnet das Netzwerk – unter Berücksichtigung des nachträglich etwas nach oben korrigierten Werts für Deutschland – mit insgesamt 1,66 Mio. bezugsfertigen Einheiten, davon 674 000 in Form von Eigenheimen und 986 000 als Geschosswohnungen (vgl. Tab. 1). Gegenüber 2025 beträgt der vorhergesagte Zuwachs in Frankreich, Spanien und Großbritannien jeweils zwischen 40 000 und 50 000 Einheiten. Angesichts der (teils sehr) schwachen Entwicklung der vergangenen Jahre und dem hohen Zubaubedarf, etwa auf den britischen Inseln, dürften die angespannten Wohnungsmärkte aber keine nennenswerte Entlastung erfahren. In Großbritannien werden demnach 2028 gerade einmal drei Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertiggestellt, in Frankreich 4,5 Einheiten und in Irland – nach dem prognostizierten Anstieg um 11 000 Wohnungen – schließlich acht. In Spanien dürfte sich die Fertigstellungszahl zwischen 2016 und 2028 sogar mehr als verdreifachen (2,7). Dies zeigt, wie stark der Markt zwischenzeitlich kontrahiert ist. Zu den auf Basis der absoluten Zuwächse als Lichtblicke eingestuften Märkte zählen auf mittlere Sicht auch Polen, Ungarn, die Niederlande, Schweden und

Abb. 4

Baugenehmigungen nach Gebäudetyp im EUROCONSTRUCT-Gebiet^a



^a Genehmigungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden; für Großbritannien und Spanien wurden Daten zur Entwicklung der Baubeginne verwendet.
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Finnland. In Ungarn wird die Fertigstellungsquote 2028 dann jedoch weiterhin unter der Schwelle von drei Einheiten pro 1 000 Einwohner liegen, aber immerhin noch etwas über dem Wert für Spanien.

In Deutschland steigt die Genehmigungszahl bis 2028 um rund 15 %

Im europäischen Durchschnitt bewegt sich die einwohnerbezogene Fertigstellungsquote zwischen 2025 und 2028 bei 3 bis 3,4 Einheiten. Äußerst schwach bleiben die Bauaktivitäten dabei in Italien mit rund 1,5 Wohnungen pro 1 000 Einwohner. Deutschland dürfte auch nach der später aktualisierten Prognose höchstens 2,6 Einheiten schaf-

fen. Auch hier haben sich die allgemeinen, ökonomischen Rahmenbedingungen mittlerweile verbessert. Zudem sprechen der „Bau-Turbo“, steigende Bundeszuschüsse für den Sozialwohnungsbau und diverse lokale oder regionale Initiativen zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung oder zur Baukostensenkung für verbesserte Investitionsanreize. Hinzu kommen das beschleunigte Mietenwachstum, durch den sich die Finanzspielräume der Bestandshalter vergrößern, die wieder steigenden Preise für Wohnimmobilien sowie die vorübergehende Förderung nach dem EH55-Standard.

Wie stark die Belebung des hiesigen Wohnungsbaus, von teilweise historisch niedrigem Niveau, tatsächlich ausfällt,

Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen^a in Europa nach Ländern 2024 bis 2028

	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in %
	2024	2025	2026	2027	2028	2028/2024
Belgien	49,9	44,4	39,4	39,6	40,1	-19,6
Dänemark	23,8	23,6	22,2	26,6	29,1	22,1
Deutschland ^b	251,9	205,0	185,0	205,0	215,0	-14,7
Finnland	20,9	17,8	17,3	22,0	25,9	23,9
Frankreich	329,1	272,1	279,2	303,6	313,8	-4,7
Großbritannien	175,0	160,9	166,0	184,6	207,3	18,5
Irland	30,2	34,0	37,0	40,0	45,0	49,2
Italien	98,6	95,8	93,4	91,9	90,0	-8,7
Niederlande	69,0	70,0	81,0	84,0	82,0	18,8
Norwegen	24,0	18,8	20,7	23,6	25,4	5,9
Österreich	47,4	38,9	34,5	33,5	33,4	-29,4
Portugal	25,3	27,4	29,5	31,6	33,7	33,3
Schweden	29,4	31,6	33,3	37,9	40,7	38,5
Schweiz	46,0	45,8	46,5	47,3	48,2	4,7
Spanien	97,8	95,0	110,0	125,0	135,0	38,0
Westeuropa (EC-15)	1 318,3	1 181,0	1 195,0	1 296,2	1 364,6	3,5
Polen	199,9	200,1	207,0	213,0	217,5	8,8
Slowakei	17,6	15,3	16,2	16,8	18,1	2,7
Tschechien	29,7	29,3	30,0	31,2	32,6	9,8
Ungarn	13,3	14,0	17,0	22,0	27,0	103,1
Osteuropa (EC-4)	260,5	258,7	270,2	283,0	295,2	13,3
Insgesamt	1 578,8	1 439,7	1 465,2	1 579,2	1 659,8	5,1

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

^b Revidierte Prognosewerte für die Jahre 2027 und 2028.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

ist jedoch schwer vorherzusagen, da Projektkosten und Zahlungsbereitschaft seit der Corona-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine oftmals erheblich auseinanderklaffen. Die Baupreise bleiben, vor allem wegen der Material- und Personalkosten, hoch und wachsen kontinuierlich stärker als die Verbraucherpreise. Bei der Bundesförderung liegt der Schwerpunkt weiter auf dem Bestandssektor – am besten wäre es aber natürlich, die Projektkosten könnten in der Regel ohne staatliche Hilfen gestemmt werden. Als weitere bremsende Einflussfaktoren wären unter anderem die Probleme auf dem Arbeitsmarkt und die alles andere als investorenfreundliche Überregulierung des Mietmarkts (inklusive der Diskussionen um Enteignungen) zu nennen. Darüber hinaus müssen sich die beabsichtigte Wirkung des Bauturbos und die Praktikabilität der diversen Kostensenkungsinitiativen erst einmal bestätigen. Werden die Erleichterungen des Gebäudetyps E nur im Falle eines neuen Bauvertragstyps anwendbar und mit dem Mietvertragsrecht kompatibel sein? Und werden die derzeit umfangreichen Informations- und Aufklärungspflichten merklich abgebaut oder sogar zusätzliche – z.B. bei Vermietung oder Weiterverkauf – aufgebaut? Gewinnt bei öffentlichen Vergaben die funktionale Ausschreibung zukünftig mehr Bedeutung, so dass serielles Bauen häufiger zum Zuge kommt? Anderweitige Abweichungen vom Losprinzip resultieren dagegen in zusätzlicher Dokumentation und rechtlichen Unabwägbarkeiten.

Vor dem Hintergrund dieser Gemengelage ist die Fertigstellungsprognose für Deutschland mit rund 215 000 Einheiten für 2028 vorsichtig optimistisch. Die Umsetzung der neuen Bauvorhaben wird natürlich etwas dauern. Im Zeitraum 2026 bis 2028 dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen um insgesamt 35 000 Einheiten bzw. rund 15 % zunehmen und sich zum Bewilligungsplus des Jahres 2025 von geschätzten 25 000 Wohnungen addieren. Die zwischenzeitlich veröffentlichten, riesigen prozentualen Zuwächse bei den Genehmigungen resultierten vor allem daraus, dass die Zahlen davor so stark gesunken waren. •

Referenzen

EUROCONSTRUCT (2025a), 100th EUROCONSTRUCT Country Report – Winter 2025. European Construction Market Forecast up to 2028, Hrsg. BDO Advisory, Paris.

EUROCONSTRUCT (2025b), 100th EUROCONSTRUCT Summary Report – Winter 2025. European Construction Market Forecast up to 2028, Hrsg. BDO Advisory, Paris.