

Deutschland bremst Aufschwung in Europas Bauwirtschaft

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2005

39

Volker Rußig

Mit seinen beiden Schwerpunktthemen, der Revitalisierung von Regionen und Standorten sowie der Entwicklung der Bauleistungsmärkte in der VR China, stieß die Euroconstruct-Sommerkonferenz 2005 auf breites Interesse bei den teilnehmenden Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie (und wohl noch stärker) der Finanzinstitutionen und der Zulieferindustrien aus ganz Europa und weiteren Ländern.

Im Mittelpunkt dieser Veranstaltung standen traditionell die aktualisierten Prognosen zur Entwicklung der Bautätigkeit in den 19 Mitgliedsländern des Euroconstruct-Netzwerks. Mit dem neuen Basisjahr 2004 und bei Korrekturen im Detail wurden die letzten Vorausschätzungen weitgehend bestätigt: Für das laufende Jahr wird – wie schon 2004 – eine Zunahme des europäischen Bauvolumens um etwas über 2% erwartet, die Aufwärtsentwicklung flacht aber 2006 und im Ausblick auf 2007 schon wieder ab (jeweils rund + 1 1/2%). Der Wohnungsbau dürfte seine Schwächephase zwar überwinden, der Wiederanstieg bleibt aber verhalten. Während der Tiefbau in der ganzen Prognoseperiode kontinuierlich ausgeweitet wird, kommt der Nichtwohnhochbau nach deutlichen Rückschlägen erst verzögert, dann aber wieder recht kräftig »auf Touren«.

Die Entwicklung verläuft in den einbezogenen 19 europäischen Ländern weiterhin hochgradig unterschiedlich, insbesondere Deutschland zieht mit seinem zunächst noch schrumpfenden Bauvolumen das Gesamtergebnis stark nach unten. Allein deshalb bleibt das Bauwachstum in Europa bis 2007 voraussichtlich hinter den Zuwachsraten der Gesamtwirtschaft zurück.

Wachstumsmarkt China – Ferne Hoffnung für die Baubranche

Erfahrungsgemäß erreicht der Bausektor in besonders schnell wachsenden Volkswirtschaften weit überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten. Dies gilt derzeit – außer für einige der »benachbarten« mittelost- und osteuropäischen Länder – mit deutlichem Abstand und rasch steigendem Gewicht für die VR China. Das – nur in der Programmabfolge – zweite Schwerpunktthema der diesjährigen Euroconstruct-Sommerkonferenz (23. und 24. Juni 2005 in Cardiff/UK)¹, das sich mit Lage und Entwicklung des chinesischen Baumarktes beschäftigte, konnte deshalb mit besonders aufmerksamen Zuhörern und engagierten Diskutanten rechnen.

Der Referent zu diesem Thema, Robert Mellor vom Consulting- und Planungsunternehmen BIS Shrapnel (Australien, also mit der Sicht aus der »entgegengesetzten« Richtung), verwies zunächst auf die tief greifenden Veränderungen und die dynamische Wirtschaftsentwicklung in der mittlerweile sechstgrößten Volkswirtschaft mit einem durchschnittlichen Wachstum des realen *Bruttoinlandsprodukts* in den letzten 15 Jahren von rund 9%. Obwohl makroökonomische Maßnahmen zur

Nachfragedämpfung ergriffen werden, hält das Wachstumstempo seiner Einschätzung nach im Rest dieser Dekade nahezu unvermindert an (vgl. Flaig et. al. 2005). Damit bleibt die VR China auch bevorzugtes Zielgebiet für Auslandsinvestitionen.

Trotz einer leichten Abflachung in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zur Eindämmung spekulativer Übertreibungen und infolge der asiatischen Finanzkrise wurde das gesamte reale *Bauvolumen* in Chi-

¹ In dem seit seiner Gründung vor 30 Jahren immer enger geknüpften europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk »Euroconstruct« arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie aus 4 mittelosteuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden fallweise »nachrichtlich« einbezogen. Mit der Parallelorganisation »Asiaconstruct« bestehen enge Kooperationsbeziehungen. An wechselnden Orten in Europa veranstaltete Halbjahres-Konferenzen bilden den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten; außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt.

Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes. Die Kerntagung der *60. Euroconstruct-Konferenz* findet am *29. November 2005* in *Barcelona* statt. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen entweder demnächst im Internet informieren (www.ifo.de oder www.euroconstruct.org) oder direkt an das ifo Institut wenden.

na im Zeitraum 1994 bis 2004 mit einer durchschnittlichen Jahresrate von über 20% ausgeweitet. Dabei wurden außer der führenden Ostküstenregion sukzessive weitere Gebiete und (auch kleinere) Zentren vom Aufschwung erfasst.

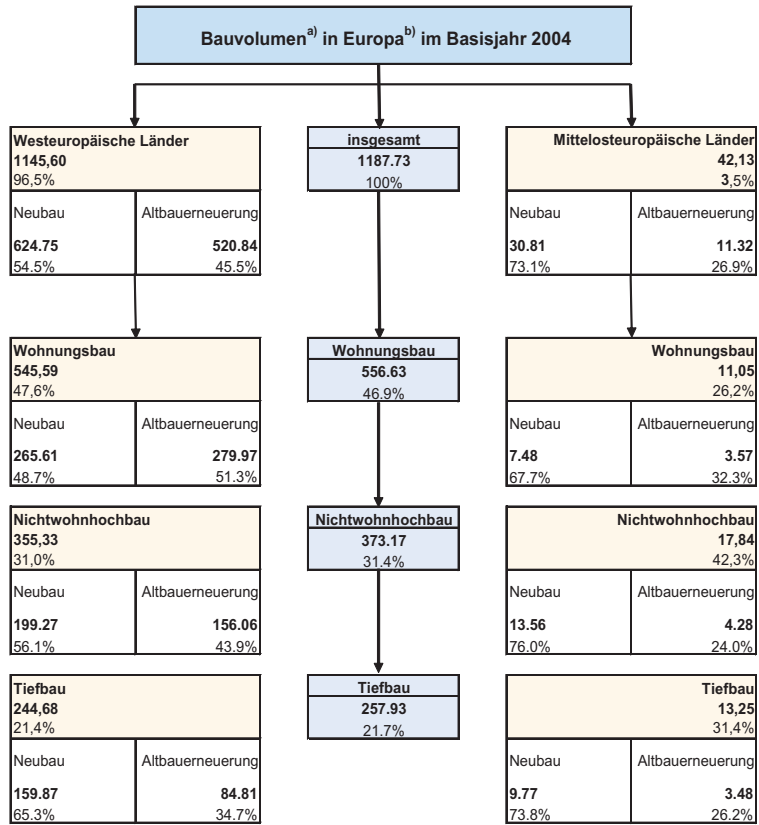
Im Wohnungsbau dürften die Zuwachsraten allerdings in nächster Zeit unter die 10%-Marke fallen, obwohl das Ziel beibehalten wird, die Wohnfläche pro Einwohner in den Ballungsgebieten bis 2020 von 25 m² auf 35 m² anzuheben (zum Vergleich: Deutschland 2002 über 40 m²). Gestützt von ausländischen Direktinvestitionen und vom WTO-Beitritt sowie getragen u.a. von den umfangreichen Baumaßnahmen für die Olympischen Spiele 2008 werden sowohl der Nichtwohnhochbau als auch der Tiefbau (insbesondere die Verkehrsinfrastruktur) in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich schneller expandieren als der Wohnungsbau.

Für den europäischen Bau- und Immobiliensektor – insbesondere für Planer, Developer und Baufinanziers, aber auch für die großen Baukonzerne – zeichnen sich damit umfangreiche Aufgaben und risikobehaftete Chancen eher in »weiter Ferne« ab. Demgegenüber beschäftigte sich das erste Schwerpunktthema mit dem »näher liegenden« Baubedarf, der aus der Notwendigkeit resultiert, tradierte Standorte für neue Nutzungen aufzubereiten. Die überall knappen öffentlichen Mittel bilden hierbei den entscheidenden Engpassfaktor, weshalb versucht wird, auch für diese Entwicklungsaufgaben private Geldgeber zu finden (zunehmend auch in Form von Public-Private-Partnerships). Auch in der »Bay Area« von Cardiff wurden hierzu praxistaugliche Modelle entwickelt.

Bauvolumen in Europa 2004: Fast 1,2 Billionen € ...

Aus den aktualisierten Einzelangaben für die 19 west- und mitteleuropäischen Länder, die zur mittlerweile 59. Euroconstruct-Konferenz zusammengestellt wurden, errechnet sich ein aggregiertes Bauvolumen für dieses »Europa« von annähernd 1,2 Bill. € (vgl. Euroconstruct 2005a).² Mit über 96% entfällt der weitaus größte Teil hiervon auf Westeuropa; die MOE-Staaten bringen es zusammen lediglich auf weniger als 4% (vgl. Abb. 1). Auch bei den Pro-Kopf-Werten bleiben die vier mitteleuropäischen EU-Beitrittsländer weit hinter dem westeuropäischen Niveau zurück (2004: rund 660 € zu 2 975 €, also ungefähr das Viereinhalbfache).³ Selbst mit dem prognostizierten Anhalten des mit beachtlich hohem Tempo ablaufenden Aufholprozesses dürfte es

Abb. 1
Umfang und Struktur des Bauvolumens im Euroconstruct-Gebiet 2004



a) Breite Abgrenzung des Bauvolumens: Neubau plus investive und nicht werterhöhende Bestandsmaßnahmen; ohne Umsatzsteuer; Absolutwerte in Preisen von 2004 (Mrd. Euro).
b) Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mitteleuropäische Länder.

Quelle: Euroconstruct / ifo Institut (Konferenz in Cardiff/UK, Juni 2005).

noch einige Dekaden dauern, bis diese Lücke völlig geschlossen sein wird.

² Die Einzelergebnisse der 59. Euroconstruct-Konferenz mit detaillierten Erläuterungen und Begründungen sowie standardisierten Tabellen zu den (Länder- bzw. Europa-)Prognosen sind in den umfangreichen Tagungsunterlagen zusammengefasst. Außer den in diesem Beitrag angesprochenen drei großen Baubereichen Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau und Tiefbau (jeweils Neubau und Altbauerneuerung) mit Zusammenfassung zum aggregierten europäischen Bauvolumen sind darin z.B. auch Angaben zu den Wohnungsfertigstellungen enthalten.

Die beiden Tagungsbände (in englischer Sprache: Summary Report und Country Report) können beim ifo Institut bezogen werden (Konditionen auf Anfrage).

³ Das Euroconstruct-Netzwerk umfasst derzeit außer den Ländern der »alten« Europäischen Union – ohne Griechenland und Luxemburg – auch die Nicht-EU-Länder Norwegen und Schweiz (insgesamt 15 westeuropäische Staaten) sowie 4 mitteleuropäische (»neue« EU-)Länder (vgl. die Länderliste in Tab. 1). In den Übersichtstabellen des »Summary Reports« werden die beiden Teilgebiete – anders als in diesem Beitrag – jetzt nicht mehr separat zusammengefasst.

Die Einbeziehung weiterer mittel- und südosteuropäischer Länder in das Euroconstruct-Netzwerk stößt – bei Aufrechterhaltung der hohen Qualitätsansprüche – auf gravierende Datenprobleme und auf die Schwierigkeit, jeweils kompetente Partnerinstitute zu gewinnen und zu integrieren. Das ungarische Euroconstruct-Partnerinstitut »build&ECON« (Budapest) erstellt regelmäßig Spezialstudien zur Entwicklung des Bausektors in einigen dieser Länder.

Ein besonderes »Markenzeichen« der vom Euroconstruct-Netzwerk bereitgestellten Daten ist die starke sektorale Untergliederung nach Bausparten und Bauleistungsarten, die zudem konsistent für alle 19 Mitgliedsländer erfolgt. In der Grobdifferenzierung nach *Bausparten* entfielen im neuen Basisjahr 2004 auf den europäischen Wohnungsbau fast 47% des gesamten Bauvolumens (in Preisen des Basisjahres: insgesamt fast 1,2 Bill. €) und damit rund 1½ Prozentpunkte mehr als im Vergleichsjahr 2002 (vgl. Rußig 2004b). Während der Anteil des Nichtwohn(hoch)baus leicht zurückging (2004: nur noch knapp 31½%), konnte der Tiefbau als unverändert kleinste Bausparte sein Gewicht nochmals leicht auf fast 22% erhöhen.⁴

... mit heterogener Struktur nach Sparten und Kategorien sowie nach Ländern/Ländergruppen

Vom gesamten Bauvolumen entfielen 2004 in Westeuropa fast 55% auf den *Neubau* und über 45% auf investive und erhaltende Bestandsmaßnahmen. Diese in verschiedener Hinsicht grundverschiedenen Kategorien von Bauleistungen haben in den westeuropäischen Ländern eine wesentlich größere Bedeutung als in den vier MOE-Staaten (rund 55 zu 45% gegenüber 73 zu 27%). In Westeuropa ist der Anteil der *Altbauerneuerung* (= sämtliche Baumaßnahmen im Bauwerksbestand) in letzter Zeit auch deshalb weiter angestiegen, weil der Neubau weit stärker unter der schwachen Nachfrageentwicklung zu leiden hatte. Die höheren Anteile und die größere Dynamik des Neubaus sind typisch für rasch expandierende Volkswirtschaften mit einem steigenden Anteil der Bauleistungen am Bruttoinlandsprodukt.

In Westeuropa hat die Altbauerneuerung im Wohnungsbau mittlerweile einen höheren (und weiter gestiegenen und noch

⁴ Euroconstruct verwendet eine Untergliederung des Bauvolumens, die von der in Deutschland gebräuchlichen Spartendifferenzierung abweicht: Außer dem Wohnungsbau werden Angaben zum Nichtwohn(hoch)bau und zum Tiefbau gemacht (in Deutschland verbreitet ist die Untergliederung nach Wohnungs-, Wirtschafts- und öffentlichem Bau, letztere umfassen Hoch- und Tiefbauleistungen). In den standardisierten Tabellen für die 19 Euroconstruct-Länder wird außerdem nach Neubau und Bestandsmaßnahmen bzw. Altbauerneuerung sowie im Nichtwohnhochbau nach sechs Gebäudearten (z.B. Bürogebäude) und im Tiefbau nach fünf Bauwerkskategorien (z.B. Straßen und Brücken) untergliedert. Diese Angaben, bei denen aus Datengründen kleinere Lücken verbleiben, können ebenfalls zu Ergebnissen für dieses »Europa« aggregiert werden.

Tab. 1 Regionalstruktur des europäischen^{a)} Bauvolumens^{b)} 2001 und 2004

| Euroconstruct-Länder/-Regionen | Anteilswerte | | Veränderung ^{c)} 2004 gg. 2001 |
|--------------------------------|--------------|-------|--|
| | 2001 | 2004 | |
| Belgien | 2,2 | 2,1 | - 0,1 |
| Dänemark | 1,9 | 1,8 | 0,0 |
| Deutschland | 19,4 | 16,7 | - 2,6 |
| Finnland | 1,7 | 1,7 | 0,0 |
| Frankreich | 14,0 | 13,9 | - 0,1 |
| Großbritannien | 13,7 | 15,1 | 1,4 |
| Irland | 2,0 | 2,3 | 0,3 |
| Italien | 14,3 | 14,5 | 0,2 |
| Niederlande | 5,8 | 5,3 | - 0,5 |
| Norwegen | 1,8 | 2,0 | 0,2 |
| Österreich | 2,3 | 2,4 | 0,1 |
| Portugal | 2,5 | 2,2 | - 0,4 |
| Schweden | 1,8 | 1,7 | - 0,1 |
| Schweiz | 2,5 | 2,6 | 0,1 |
| Spanien | 11,0 | 12,2 | 1,2 |
| Westeuropa (EC-15) | 96,7 | 96,5 | - 0,2 |
| Polen | 1,7 | 1,6 | - 0,1 |
| Slowakei | 0,2 | 0,2 | 0,0 |
| Tschechien | 0,8 | 0,9 | 0,2 |
| Ungarn | 0,6 | 0,8 | 0,1 |
| Mittelosteuropa (EC-4) | 3,3 | 3,5 | 0,2 |
| Euroconstruct-Gebiet (EC-19) | 100,0 | 100,0 | 0,0 |

^{a)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{b)} Bauvolumen: Neubau und Bestandsmaßnahmen. – ^{c)} Absolute Veränderung der Anteilswerte zwischen 2001 und 2004.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Cardiff/UK, Juni 2005).

steigenden) Anteil als der Neubau. Auch in den beiden Nichtwohnbausparten hat die Errichtung neuer Gebäude und Tiefbauwerke an relativem Gewicht verloren. Demgegenüber wurden die Bestandsmaßnahmen in Mittelosteuropa in allen drei Bausparten von ohnehin niedrigerem Niveau durch die stärkere Ausweitung des Neubaus weiter zurückgedrängt.

Auch die *Regionalstruktur* des europäischen Bauvolumens hat bereits auf der Länderebene in relativ kurzer Zeit bemerkenswerte Verschiebungen erfahren (vgl. Tab. 1): Zwischen 2001 und 2004 ist der Anteil von Deutschland um 2,6 Prozentpunkte zurückgegangen; relevante, aber mit Abstand geringere Anteilsverluste mussten auch die Niederlande und Portugal hinnehmen. Auf der anderen Seite ist das Gewicht von Großbritannien um 1,4 und das von Spanien um 1,2 Prozentpunkte gestiegen. Trotz wesentlich höherer Zuwächse des realen Bauvolumens in Mittelosteuropa (2004 gegenüber 2001: fast + 10%; Westeuropa: nur etwas über + 2%) ist der Anteil dieses Teilgebiets am gesamten Bauvolumen wegen des geringen Ausgangsgewichts nur relativ wenig gestiegen.

Nach mühsam überwindener Schwächephase erst kräftiger, ...

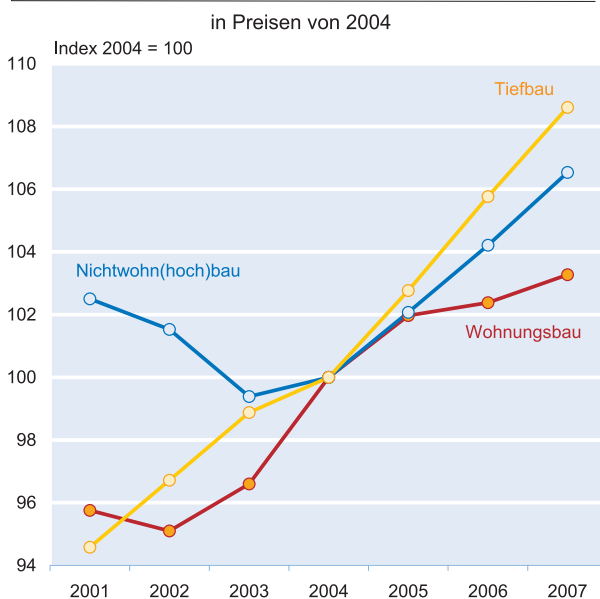
In den aktualisierten Prognosen bestätigte sich die Erwartung, dass die 2001 einsetzende Flaute im zusammengefassten Bausektor der Euroconstruct-Länder bereits im vergangenen Jahr überwunden wurde (2004: Zunahme um über 2%). Die Veränderungsrate des Bauvolumens dieser 19 Länder hatte 2001 bei + 1,1% gelegen, danach wurde für 2002 ein Rückgang um rund 0,2% und für 2003 lediglich eine leichte Zunahme um 0,5% ermittelt.

Diesen – wie allen – Prognosen liegt eine Reihe von Annahmen über die welt- und binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen zugrunde, die derzeit alles andere als »frei von Risiken« sind (z.B. Ölpreisentwicklung; Terrorismus; Immobilienpreisblasen; Schuldenbelastung und Konsolidierung der Staatshaushalte). Diese Prämissen bedürfen – gerade in ihrer Relevanz für die Bautätigkeit – einer permanenten Kontrolle und Anpassung. In der Differenzierung nach *Bausparten* ergibt sich auf der Grundlage der getroffenen Annahmen folgendes Bild (vgl. Abb. 2):

- Nach dem Einbruch in den Jahren 2001 und 2002 konnte der *Wohnungsbau* wieder auf einen steileren Expansionspfad einschwenken, weil der auslösende Rückgang im Neubau umgedreht und die Altbauerneuerung wieder stärker ausgeweitet wurden; bis 2007 wird für die-

Abb. 2

Entwicklung des Bauvolumens in Europa^{a)} nach Sparten 2001 bis 2007^{b)}



^{a)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Staaten.

^{b)} Bis 2003: Istwerte; 2004: Schätzwerte; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct / ifo Institut (Konferenz in Cardiff, Juni 2005).

se Bausparte gleichwohl nur mit einem moderaten Anstieg auf etwas mehr als 103 Indexpunkte (= IP; Basis 2004 = 100) gerechnet.

- Im *Nichtwohnhochbau* waren die Rückgänge weitaus kräftiger, und die Erholung ließ noch etwas länger auf sich warten. 2004 sind die Bauleistungen in dieser Sparte aber schon wieder gestiegen; diese Entwicklung wird sich voraussichtlich bis 2007 weiter verstärken, so dass 2007 deutlich über 106 IP erreicht werden.
- In der stetig-steilen Aufwärtsentwicklung des *Tiefbaus* war zwar 2004 eine leichte Pause zu verzeichnen (Zunahme nur um reichlich 1%), die aber schon im laufenden Jahr und bis zum Ende der Prognoseperiode wieder von höheren Zuwachsraten ausgeglichen wird. Das Tiefbauvolumen steigt bis 2007 unter den drei Bausparten mit Abstand am stärksten an (auf fast 109 IP).

Bereits ab 2004 und mit Fortsetzung im laufenden Jahr wird das Wachstum des europäischen Bauvolumens wieder stärker von den Neubauaktivitäten getragen. Auf der Basis 2001 = 100 stieg der Indexwert für den *Neubau* von unter 100 IP bereits 2004 auf fast 102,5 IP; für das laufende Jahr werden über 105 IP erwartet, aber anschließend flacht die Entwicklung wieder ab (2007: etwas mehr als 108 IP). Die Entwicklung in der *Altbauerneuerung* wird weiterhin wesentlich stetiger verlaufen, weil von vielen privaten und institutionellen Eigentümern feste Instandhaltungszyklen eingehalten werden; 2007 werden voraussichtlich etwas mehr als 107,5 IP erreicht. Der Anteil sämtlicher Bestandsmaßnahmen am gesamten Bauvolumen geht 2005 erneut etwas zurück und stagniert dann bei rund 44½%.

... dann aber wieder abflachender Anstieg des europäischen Bauvolumens, ...

In den Jahren 2004 und 2005 lagen bzw. liegen die Zuwachsraten von *Bruttoinlandsprodukt* und *Bauvolumen* im Euroconstruct-Gebiet (voraussichtlich) fast gleichauf. Die neuerliche Abflachung des Bauwachstums führt bis 2007 aber schon wieder zu einer »Entkoppelung«; der Bausektor wird erneut zur Bremse der gesamtwirtschaftlichen Aufwärtsentwicklung. Diese Aussage gilt allerdings nur für Westeuropa; in Mittelosteuropa behält der Bausektor dagegen seine »Lokomotivfunktion«. Für die beiden Teilgebiete ergeben sich für das gesamte Bauvolumen in der Indexbetrachtung (Basis 2004 = 100) folgende Werte:

| | 2005 | 2006 | 2007 |
|----------------------|-------|-------|-------|
| Westeuropa | 102,0 | 103,3 | 104,9 |
| Mittelosteuropa | 106,0 | 114,1 | 121,7 |
| Euroconstruct-Gebiet | 102,2 | 103,7 | 105,5 |

Während die Indexkurve für das Bauvolumen in *Mittelosteuropa* also ziemlich stetig verläuft und steil nach oben ge-

richtet ist (abzulesen an den größeren absoluten Zunahmen der Indexwerte), bleibt sie in *Westeuropa* ziemlich flach. Wenn man den »einsamen Spitzenreiter« *Polen* (Anstieg bis 2007 auf über 126 IP) einerseits, das »ewige Schlusslicht« *Deutschland* (zunächst Rückgang auf fast 96 IP, dann Wiederanstieg auf knappe 98 IP) andererseits separat behandelt, lassen sich mit den absteigenden Indexwerten (2004 = 100) für die übrigen 17 Euroconstruct-Länder im Prognosezeitraum bis 2007 vier Gruppen von Ländern bilden:

- »Spitzengruppe« (119 bis 113 IP) Tschechien, Ungarn, Belgien, Schweden und Slowakei
- »Zugpferde« (110 bis 107 IP) Spanien, Niederlande, Portugal, Dänemark und Großbritannien
- »Durchschnitt« (105 bis 106 IP) Schweiz, Österreich, Finnland und Frankreich
- »Nachzügler« (104 bis 101 IP) Norwegen, Italien und Irland

... weil Deutschland anhaltend dämpfend auf das Bauwachstum wirkt

Zwei der westeuropäischen Länder werden also voraussichtlich in die »Spitzengruppe« aufsteigen. Hatten 2002 noch 12 der 19 Euroconstruct-Länder (darunter auch Polen und die Slowakei, also zwei der mitteleuropäischen Euro-

construct-Länder), negative Veränderungsraten aufzuweisen, so waren es 2003 nur noch acht (erneut mit Polen) und im vergangenen Jahr nur noch drei (außer Deutschland noch die Niederlande und Portugal).

Nach den jetzt wieder aktualisierten Prognosen wird 2005 und 2006 unter den 19 Euroconstruct-Ländern nur noch *Deutschland* ein rückläufiges Bauvolumen aufzuweisen haben (vgl. Tab. 2). Im Ausblick auf 2007 wird für Deutschland nach elf Jahren mit rückläufiger Bautätigkeit (mit dem Ausnahmejahr 1999) erstmals wieder mit einer leichten Zunahme gerechnet, dafür geht es im lange Zeit dynamisch wachsenden Irland voraussichtlich ziemlich kräftig nach unten.

Wie sehr die schwache Entwicklung der Baunachfrage in Deutschland zunächst noch als Dämpfer für die Ausweitung des gesamten *europäischen Bauvolumens* wirkt, lässt sich noch deutlicher aufzeigen, wenn man die absoluten Wachstumsbeiträge in der Prognoseperiode betrachtet (vgl. Abb. 3). Der starke Rückgang des deutschen Bauvolumens in den Jahren 2005 und 2006 (weit über – 4 bzw. – 2½ Mrd. €) wurde insbesondere von der kräftigen Zunahme in den drei großen westeuropäischen Ländern Spanien, Frankreich und Spanien überkompensiert, so dass sich – zusammen mit den übrigen Ländern – eine Gesamtzunahme des Bauvolumens im Euroconstruct-Gebiet um fast 26 bzw. rund 18 Mrd. € ergibt.

Im Ausblick auf 2007 wird für Deutschland von einem Anstieg des Bauvolumens um rund 2½ Mrd. € ausgegangen. Die in Frankreich und Spanien sowie in weiteren kleineren nationalen Bauleistungsmärkten geringeren Zunahmen werden dadurch ausgeglichen. Der Anstieg des gesamten Bauvolumens erreicht im letzten Jahr der Prognoseperiode fast 21 Mrd. €.

Diese Betrachtung verdeutlicht das enorm große Gewicht der »großen 5« westeuropäischen Länder (zu denen auch noch Italien zählt, obwohl sein absoluter Beitrag zum gesamten Bauwachstum in der ganzen Prognoseperiode ziemlich klein bleibt) für die Gesamtentwicklung des europäischen Bauwertes. Der Anteil dieser fünf Länder am Bauvolumen war 2003 auf 72,8% gestiegen, er nimmt bis 2007 aber kontinuierlich auf 71,5% ab. Gleichwohl konzentriert sich dort weiterhin sehr stark die Nachfrage nach Erschließungs- und Planungs- sowie Bauleistungen, aber auch nach Baumaterialien, -geräten und -fahrzeugen sowie nach Baufinanzierungen.

Tab. 2
Veränderung des Bauvolumens^{a)} in Europa^{b)} 2004 bis 2007^{c)}

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|------------------------------|------|------|------|------|
| Belgien | 4,5 | 10,4 | 4,0 | 1,1 |
| Dänemark | 3,9 | 2,1 | 1,5 | 3,6 |
| Deutschland | -2,6 | -2,2 | -1,4 | 1,3 |
| Finnland | 3,8 | 4,1 | 0,3 | 0,5 |
| Frankreich | 3,4 | 2,9 | 1,2 | 0,7 |
| Großbritannien | 3,3 | 2,4 | 1,9 | 2,8 |
| Irland | 7,3 | 2,5 | 0,3 | -1,8 |
| Italien | 1,5 | 0,9 | 0,5 | 0,5 |
| Niederlande | -1,2 | 3,0 | 2,9 | 2,2 |
| Norwegen | 9,7 | 3,7 | 0,5 | -0,1 |
| Österreich | 1,1 | 2,0 | 2,0 | 1,9 |
| Polen | 4,5 | 7,7 | 9,5 | 7,1 |
| Portugal | -2,7 | 1,3 | 3,0 | 3,5 |
| Schweden | 3,5 | 4,2 | 5,6 | 3,2 |
| Schweiz | 2,7 | 5,0 | 0,8 | 0,4 |
| Slowakei | 3,5 | 4,0 | 4,5 | 4,0 |
| Spanien | 4,5 | 4,4 | 3,0 | 2,2 |
| Tschechien | 9,7 | 6,0 | 6,5 | 5,5 |
| Ungarn | 8,8 | 2,5 | 6,0 | 8,0 |
| Euroconstruct-Gebiet (EC-19) | 2,1 | 2,2 | 1,5 | 1,7 |

^{a)} Bauvolumen: Neubau und Bestandsmaßnahmen (in Preisen von 2004).
^{b)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mitteleuropäische Länder. –
^{c)} 2004: Schätzwert; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Konferenz in Cardiff/UK, Juni 2005).

Fazit: Europäischer Bausektor bringt positive Wachstumsbeiträge ...

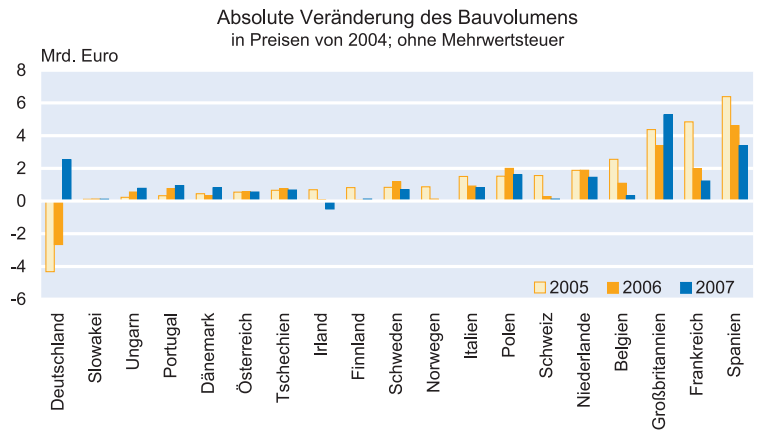
Im Prognosezeitraum 2005 bis 2007 steigt das aggregierte *Bauvolumen* in den 19 west- und mittelosteuropäischen Ländern des Euroconstruct-Gebietes um fast 65 Mrd. € oder nahezu 5½% an. Insbesondere der *Neubau* entwickelt sich in diesen drei Jahren anhaltend günstig, die Zunahme konzentriert sich allerdings auf (2004 und) 2005, danach flacht der Anstieg schon wieder ab. Die weiterhin stetige Aufwärtsentwicklung der *Altbauerneuerung* bleibt in diesem Zeitraum etwas hinter der Dynamik der Neubauaktivitäten zurück; ihr Anteil am gesamten Bauvolumen verringert sich geringfügig auf rund 44½%.

Nach diesen Vorausschätzungen trägt der Bausektor in diesem Zeitraum zwar in relevantem Umfang zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei, sein Expansionstempo kann allerdings mit dem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (bzw. mit dessen übrigen Komponenten) nicht ganz mithalten (vgl. Abb. 4): Mit der Basis 2001 = 100 steigt das *Bauvolumen* in den 19 Euroconstruct-Ländern bis 2007 auf 108 Indexpunkte (= IP), das *Bruttoinlandsprodukt* (BIP) steigt aber auf 111 IP.

Die Differenzierung nach den drei großen Bausparten und jeweils nach den beiden Bauleistungskategorien *Neubau* und *Altbauerneuerung* ergibt für den Zeitraum 2001 bis 2007 ein sehr heterogenes »Europa-Bild«:

- Der *Wohnungsbau* hatte schon ab 2001 und bis 2002 Rückgänge hinzunehmen, verzeichnet aber – teilweise dank Sondereffekten im Neubau – 2003 sowie vor allem 2004 und 2005 eine deutliche Zwischenerholung, die allerdings ab 2006 in einen flacheren Anstieg übergeht, obwohl die Altbauerneuerung stetig ausgeweitet wird. Mit der Basis 2004 = 100 werden für 2007 über 103 IP erwartet.
- Erst ein Jahr später erreichte der *Nichtwohnhochbau* seinen Tiefpunkt, danach ging es – insbesondere im Neubau – zunächst zwar nur zögerlich, ab 2005 aber wesentlich steiler nach oben; das von beiden Bauleistungskategorien getragene, ziemlich flotte Expansionstempo bleibt bis 2007 erhalten (über 106 IP).
- Eine ziemlich kontinuierliche Ausweitung ist seit vielen Jahren für den *Tiefbau* charakteristisch; dies wird – insbesondere bei den Bestandsmaßnahmen, zunehmend stärker aber auch beim Neubau – auch

Abb. 3
Veränderung des Bauvolumens in Europa^{a)} nach Ländern 2001 bis 2007^{b)}



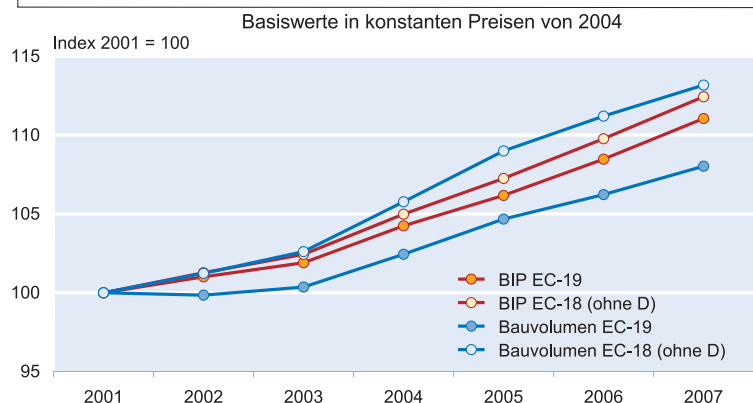
^{a)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische = 19 europäische Länder (= EC-19).
^{b)} 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.
Quelle: Euroconstruct / ifo Institut (Konferenz in Cardiff, Juni 2005).

in der Prognoseperiode bis 2007 so bleiben, so dass sich ein kumulierter Anstieg auf fast 109 IP ergibt.

... bleibt aber wegen Deutschland zunächst noch Aufschwungsbremse

Auch für den Prognosezeitraum 2005 bis 2007 ergeben sich für die 19 Länder des Euroconstruct-Gebietes stark divergierende Aussichten. Die weitgehende Angleichung der langfristigen (Hypotheken-)Zinsen in den zwölf Staaten des Euro-Raumes und die zunehmend engeren Verflechtungsbeziehungen zwischen allen einbezogenen Ländern haben also – zumindest bislang – nicht zu einem größeren Gleichklang der Entwicklungen in der Bauwirtschaft geführt. Offensicht-

Abb. 4
Entwicklung von Bruttoinlandsprodukt (BIP) und Bauvolumen im Euroconstruct-Gebiet^{a)} 2001 bis 2007^{b)}



^{a)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Staaten.
^{b)} Bis 2003: Istwerte; 2004: Schätzwerte; 2005 und 2006: Prognose; 2007: Ausblick.
Quelle: Euroconstruct / ifo Institut (Konferenz in Cardiff, Juni 2005).

lich hatten und haben die übrigen *Einflussfaktoren*, die zwischen den nationalen Teilgebieten stark unterschiedliche Niveaus und Entwicklungen aufweisen (können), anhaltend ein klares Übergewicht.

Die höchsten absoluten *Wachstumsbeiträge* zum europäischen Bauvolumen werden im gesamten Prognosezeitraum wieder von Spanien und Großbritannien erwartet (knapp 14½ bzw. rund 13 Mrd. €), aber auch für Frankreich, Niederlande, Polen und Belgien (und damit teilweise für Länder mit zuletzt ausgeprägten Schwächetendenzen) werden substantielle Zunahmen des Bauvolumens prognostiziert.

Für keines der Euroconstruct-Länder *außer für Deutschland* (trotz des Anstiegs in 2007: insgesamt fast – 4½ Mrd. €) wird in den drei Jahren 2005 bis 2007 ein schrumpfendes Bauvolumen vorausgeschätzt. Wie sehr diese schwache Entwicklung im nach wie vor größten europäischen Baumarkt auf die Gesamtentwicklung durchschlägt, lässt sich wieder mit einer Indexbetrachtung verdeutlichen (Basis 2001 = 100; vgl. erneut Abb. 4): Das Bauvolumen erreicht in den 18 übrigen Euroconstruct-Ländern (also ohne Deutschland) bis 2007 etwas mehr als 113 Indexpunkte; sein Anstieg übertrifft damit den des Bruttoinlandsprodukts in diesem Gebiet (fast 112½ IP).

Es sieht also ganz danach aus, als könne der *europäische Bausektor* erst bzw. nur dann seine Schwächephase überwinden und damit die »Bremsenrolle« abgeben, wenn bzw. insoweit *Deutschland* wieder stetig höhere positive Beiträge zum Anstieg des Bauvolumens leistet. Dann könnte die Bauwirtschaft sogar wieder zum *Wachstumsmotor* in Europa werden.

Literatur

Euroconstruct (2005a; ed.: Experian, London), *Forecasts for the European Construction Sector 2005 to 2007 – Summary Report of the 59th Euroconstruct Conference*, Cardiff/UK, June 2005.

Euroconstruct (2005b; ed.: Experian, London), *Forecasts for the European Construction Sector 2005 to 2007 – Country Report of the 59th Euroconstruct Conference*, Cardiff/UK, June 2005.

Flaig, G., W. Nierhaus, O.-E. Kuntze, A. Gebauer, S. Henzel, O. Hülsewig, A. Kaltschütz, E. Langmantel, W. Meister, M. Ruschinski, B. Schimpermann und T. Wollmershäuser (2004), »ifo Konjunkturprognose 2005/2006: Nur zögerliche Erholung«, *ifo Schnelldienst* 58(12), 29–63.

Rußig, V. (2005), »Erneuter Rückgang bei Eigenheimen dämpft Wohnungsneubau in Europa«, *ifo Schnelldienst* 58(2), 30–38.

Rußig, V. (2004a), »Branchenforum 3: Konjunkturelle Entwicklung im Bausektor«, *ifo Schnelldienst* 57(22), 28–33.

Rußig, V. (2004b), »Allmähliche Erholung in Europas Bauwirtschaft«, *ifo Schnelldienst* 57(15), 22–29.

Rußig, V. (2004c), »Wohnungsneubau in Europa: Nach kurzer Erholung erneut leichter Rückgang«, *ifo Schnelldienst* 57(13), 22–28.

Rußig, V. und L. Dorfmeister (2005), »Dreizehn Jahreseinkommen für ein Reihenhaus – Zu Niveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland und Europa«, *ifo Schnelldienst* 58(13), 20–30.