

Nach drei Jahren mit nur schwachem Wachstum bzw. sogar einem leichten Rückgang des Bauvolumens kann der europäische Bausektor wieder auf etwas bessere Zeiten hoffen: Für das laufende Jahr wird in den 19 Euroconstruct-Ländern¹ ein Bauwachstum von fast 2% erwartet. Zwar dürfte die Aufwärtsentwicklung 2005 etwas abflachen (rund + 1 1/2%), aber im Ausblick auf 2006 wird wieder von einer leichten Beschleunigung ausgegangen (erneut + 2%). Während die Belebung der Baunachfrage 2004 von einer kurzzeitig recht kräftigen Zwischenerholung im Wohnungs(neu)bau mitgetragen wird, übernehmen anschließend der Nichtwohnhochbau und vor allem der ziemlich stetig expandierende Tiefbau die Rolle als – insgesamt noch etwas »lahmende« – »Zugpferde« der Baukonjunktur. In der Vergangenheit ist die Entwicklung in den einbezogenen Ländern hochgradig unterschiedlich verlaufen, im Prognosezeitraum kommt es dagegen – von wenigen »Ausreißern« abgesehen – in den meisten Ländern zu einer ziemlich gleichförmigen moderaten Expansion des Bauvolumens. Das Bauwachstum in Europa bleibt aber weiterhin hinter den Zuwachsraten der Gesamtwirtschaft zurück.

Neben den aktualisierten Analysen und Prognosen zu den Wohnungsfertigstellungen, über die bereits berichtet wurde, sind dies weitere wichtige Ergebnisse der 57. Euroconstruct-Konferenz², die am 10. und 11. Juni 2004 in Stockholm stattgefunden hat. Dieser Beitrag bringt einen knappen Überblick über die (prognostizierte) Entwicklung des Bauvolumens in den Ländern/Ländergruppen der Euroconstruct-Region sowie für die drei großen Bausparten Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau und Tiefbau, jeweils mit Differenzierung nach den Bauleistungskategorien Neubau und Altbauerneuerung.³

Globales Bauvolumen wird aktuell auf 4 Billionen US-Dollar geschätzt

Im Hauptprogramm der diesjährigen Euroconstruct-Sommerkonferenz referierte zunächst Georg M. Busch (EU-Kommission) über »European Economic Outlook and Challenges« aus der Sicht der »europäischen Zentrale«. Insbesondere ge-

stützt auf die in ganz Europa erhobenen Indikatoren zum Vertrauen im Unternehmenssektor und bei den Konsumenten, die eine – allerdings nur schwache – Besserung signalisieren, kommt Busch für *Westeuropa* zu einer insgesamt positiven Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Das Bruttoinlandsprodukt steigt 2004 und 2005 voraussichtlich um rund 2%. Treibende Kraft bleiben die Exporte, während die Investi-

¹ Bereits 1975, also vor fast 30 Jahren, – Europa fing gerade erst an, Gestalt anzunehmen – wurde »Euroconstruct« gegründet. In diesem seitdem immer enger geknüpften europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie aus 4 mittelosteuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden »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 58. Euroconstruct-Konferenz findet am 1. Dezember 2004 in Paris statt. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen entweder im Internet informieren (www.ifo.de oder www.euroconstruct.org) oder direkt an das ifo Institut wenden.

² Die Einzelergebnisse der 57. Euroconstruct-Konferenz mit detaillierten Erläuterungen und Begründungen zu den (Länder- bzw. Europa-)Prognosen können den umfangreichen Tagungsunterlagen entnommen werden. 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. Der Country Report enthält 19 Länderberichte mit ausführlichen Analysen und standardisierten Tabellen. Die beiden Tagungsbände (in englischer Sprache: Summary Report und Country Report) können beim ifo Institut bezogen werden (Konditionen auf Anfrage).

³ In den standardisierten Tabellen für die 19 Euroconstruct-Länder wird im Nichtwohnhochbau außerdem 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 dann ebenfalls zu Ergebnissen für dieses »Europa« aggregiert werden.

tionstätigkeit sich wohl nur sehr zögerlich erholen dürfte und der Privatkonsum voraussichtlich weiterhin zurückbleibt (vgl. Flaig et al. 2004).

Die Beitrittsländer in *Mittel- und Südosteuropa*, von denen die vier Visegrád-Staaten seit vielen Jahren auch in das Euroconstruct-Netzwerk integriert sind⁴, können nach Einschätzung von Busch (bzw. der EU-Kommission) ein deutlich kräftigeres Wirtschaftswachstum erwarten. Speziell für das »gewichtige« Polen werden für 2004 und 2005 hohe BIP-Zuwachsraten (jeweils rund 5%) prognostiziert. Allerdings startet der Aufschwung in diesem Gebiet von jeweils ziemlich niedrigen Niveaus.

Diese Vorausschätzungen der EU-Kommission decken sich im Kern mit denen der Euroconstruct-Institute. Sie enthalten – wie alle anderen Prognosen auch – eine ziemlich lange Reihe von *Risiken*, auf die Busch in seinem Vortrag ausführlich einging (vgl. Tab. 1).

Zu seiner hier leicht modifiziert wiedergegebenen Liste ist anzumerken, dass

- die weltwirtschaftliche Dynamik sich nicht »zwingend« so weitgehend störungsfrei entfalten muss (z.B. Krisengebiet Irak; Rohölpreis),
- die Aktienkurse auch über längere Perioden sinken und dann den privaten (und den staatlichen) Verbrauch negativ beeinflussen könnten,
- die Verletzung der EU-Stabilitätskriterien bei den Staatsdefiziten zu Gegenreaktionen führen und das Unternehmervertrauen beeinträchtigen könnte.

Erhebliche Skepsis scheint auch bezüglich den recht optimistischen Annahmen zur Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit angebracht. In einigen europäischen Ländern könnte außerdem das »Platzen der *Immobilienblase*« spürbare negative Auswirkungen auf andere gesamtwirtschaftliche Aggregate haben (vgl. unten).

Anschließend hielt Roger Flanagan (University of Reading, UK) ein viel beachtetes Überblicksreferat zum Thema »Creating Competitive Advantage for Organisations in the Construction Sector – How Will We Compete in the Future«. Im Rahmen seiner Ausführungen bezifferte Flanagan das *Weltbauvolumen* in

Tab. 1
Ausgewählte positive und negative Prognoserisiken^{a)} für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa^{b)}

	Aufwärts-	Abwärts-
	Risiken	
► Exporte	• Kräftigere Erholung (von wichtigen Teilen) der Weltwirtschaft	• Wechselkursänderungen (Aufwertung des Euro)
► Konsum	• Wohlfahrtseffekte der Aktienkurse • Niedrigere Inflationserwartungen • Nachholbedarf bei langlebigen Gütern • Rascherer Anstieg der Beschäftigung	• Hysteresis-Effekte des Vertrauensschwundes • Langsamere Zunahme der verfügbaren Einkommen • Anhaltend hohe oder sogar weiter steigende Sparquote • Hartnäckig hohe Arbeitslosenquoten
► Investitionen	• Impulse von der Exportnachfrage • Günstige Finanzierungsbedingungen	• Unvollständige Anpassung der Konzern-Bilanzen • Beschleunigter Anstieg des Rohölpreises

^{a)} Stand: Frühsommer 2004. – ^{b)} »Alte« Europäische Union (15 Staaten).

Quelle: G. M. Busch für Euroconstruct/ifo Institut (Stockholm, Juni 2004); Anpassungen und Ergänzungen durch ifo Institut.

einer Grobschätzung auf rund 4 Bill. US-\$. Annähernd drei Viertel davon entfallen auf die »Global 3« (USA: rund 25%, Europa: rund 29% und Japan: etwa 18%); das restliche, etwas »größere« Viertel wird in den übrigen Weltregionen erbracht.

Beim *Bauvolumen pro Kopf* ergibt sich nach Flanagan eine deutlich veränderte Reihenfolge: An der Spitze liegt Japan mit rund 4 450 US-\$, gefolgt von Nordamerika (USA und Kanada) mit knapp 2 800 US-\$ und Westeuropa mit rund 2 300 US-\$ pro Einwohner. In den übrigen Weltregionen erreichen die Pro-Kopf-Werte lediglich eine Größenordnung von 300 US-\$.

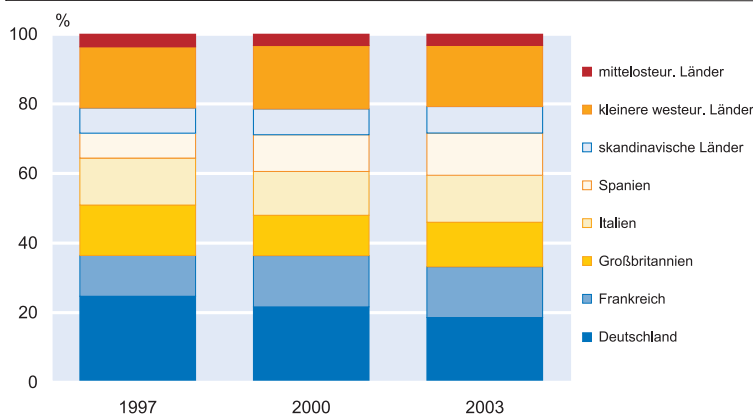
Im Euroconstruct-Gebiet stagnierte das Bauvolumen 2003 bei einer Billion Euro

Seit seiner Gründung vor fast 30 Jahren arbeitet das Euroconstruct-Netzwerk an der anspruchsvollen »Sisyphusaufgabe«, methodisch besser fundierte und auch im Detail abgestimmte Daten zum europäischen Bauleistungsmarkt mit tiefer sektoraler Untergliederung nach Bausparten und Bauleistungskategorien sowie mit konsistenten Mengenangaben zusammenzustellen. Obwohl bei manchen Feinheiten noch weitere Anstrengungen erforderlich sind, hat das Datengerüst für die 19 einbezogenen Länder in West- und Mitteleuropa mittlerweile ein hohes Maß an Konsistenz und Verlässlichkeit erreicht.

Es handelt sich also um durchaus »belastbare« Angaben, wenn in den aktuellen Tagungsberichten das *aggregierte*

⁴ Die Einbeziehung weiterer mittel- und südosteuropäischer Länder in das Euroconstruct-Netzwerk stößt – bei Aufrechterhaltung der hohen Ansprüche – auf gravierende Datenprobleme. Außerdem muss jeweils ein kompetentes Partnerinstitut gefunden werden, das den Qualitätsansprüchen gerecht wird und bereit ist, die sich aus der Mitgliedschaft ergebenden Pflichten zu erfüllen. Das ungarische Euroconstruct-Partnerinstitut »build&ECON« (Budapest) erstellt Spezialstudien zur Entwicklung des Bausektors in einigen dieser Länder.

Abb. 1
Regionalstruktur des Bauvolumens^{a)} in Europa^{b)}



a) Anteilswerte der Länder/Ländergruppen am gesamten europäischen Bauvolumen
b) Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Stockholm, Juni 2004).

Bauvolumen (ohne Umsatzsteuer) im Euroconstruct-Gebiet⁵ für das Basisjahr 2003 aus den 19 Länderangaben mit rund 1,05 Bill. € beziffert wird.⁶ Nach dem leichten Rückgang 2002 (-0,3%) bedeutet dies nur einen minimalen Anstieg um rund 0,1%.

Die Differenzierung nach Ländern bzw. Ländergruppen zeigt das hohe Gewicht von Deutschland, dessen Anteilswert in den letzten Jahren allerdings deutlich gesunken ist (2003 gegenüber 1997 um mehr als 6 Prozentpunkte; vgl. Abb. 1). Demgegenüber haben Frankreich und Spanien an relativer Bedeutung gewonnen. Großbritannien und Italien wiesen leicht schwankende Anteilswerte auf. Zusammen brachten es die »großen 5« westeuropäischen Länder 2003 auf knapp 72% des gesamten Bauvolumens – dort konzentriert sich also sehr stark die Nachfrage nach Bauleistungen, aber auch nach Baumaterialien, -geräten und -fahrzeugen sowie nach Baufinanzierungen.

Der Anteil der vier skandinavischen Länder lag ziemlich stabil bei etwa 7½%, und auch bei den übrigen kleineren westeuropäischen Ländern (die nicht nur ziemlich »verstreut« liegen, sondern auch ansonsten nur schwer unter »einen Hut« zu bringen sind), gab es in den letzten Jahren nur unbedeutende Anteilsverschiebungen. Wegen eines zwischenzeitlichen, recht massiven Einbruchs der Bauleistung in Polen konnten die vier mittelosteuropäischen Länder in den hier betrachteten Vergleichsjahren keine Anteilsgewinne erzielen. Das dürfte sich aber bis 2006 wieder ändern.

⁵ Das Euroconstruct-Netzwerk umfasst 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 mittelosteuropäische (»neue« EU-)Länder (vgl. die Länderliste in Tab. 2).

⁶ In den Berichten des europäischen Dachverbandes der Bauunternehmen FIEC (Fédération de l'Industrie Européenne de la Construction, Brüssel) werden keine Absolutwerte angegeben (vgl. FIEC 2003).

Nach stark unterschiedlicher Dynamik in den Ländern und Ländergruppen ...

Bis in die jüngste Vergangenheit wies die Entwicklung des Bauvolumens in Europa bzw. im Euroconstruct-Gebiet große Diskrepanzen auf. Für den Zeitraum 2000 bis 2003 lässt sich dies für die 19 Länder anhand einer (wegen der Vielzahl der Einzelbeobachtungen recht unübersichtlichen und deshalb für eine graphische Darstellung nur wenig geeigneten) Indexbetrachtung mit der Basis 2003 = 100 deutlich machen: Für das Jahr 2000 ergeben sich

- die höchsten Indexwerte, also die stärksten Rückgänge bis 2003, für Polen (rund 120 Indexpunkte = IP) sowie mit Abstand für Deutschland (über 115 IP) und Portugal (fast 111 IP),
- die niedrigsten Indexwerte, also die größten Zunahmen bis 2003, für Tschechien (rund 79 IP) und Ungarn (über 81 IP) sowie für Spanien (über 86 IP).

Bemerkenswert erscheint, dass mittelosteuropäische Länder sowohl unter den »Gewinnern« als auch unter den »Verlierern« sind. Die Streubreite beträgt im Jahr 2000 mehr als 40 Indexpunkte, wobei die 15 west- und 4 mittelosteuropäischen Länder sich innerhalb dieser Spanne ziemlich gleichmäßig verteilen; sie befanden sich also 2000 im »Bauzyklus« an ganz unterschiedlichen Ausgangspunkten.

Die weitgehende Angleichung der langfristigen (Hypotheken-)Zinsen in den zwölf Ländern des Euroraumes und die darüber hinaus reichende Annäherung hat – zumindest bislang – nicht erkennbar zu einem größeren Gleichklang der Entwicklungen in der Bauwirtschaft geführt. Offensichtlich hatten die übrigen Einflussfaktoren, die zwischen den Ländern stark unterschiedliche Niveaus und Entwicklungen aufweisen (können), ein klares Übergewicht.

... wird einheitlich-moderate Expansion bis 2006 zum dominierenden Gesamteindruck

Auch für den Prognosezeitraum bis 2006 ergeben sich für die 19 Länder des Euroconstruct-Gebietes durchaus divergierende Aussichten (vgl. Tab. 2). Anhand der Indexdarstellung (erneut mit 2003 = 100) lassen sich mit der mittelfristigen Perspektive bis 2006 jetzt aber deutlich drei Ländergruppen identifizieren:

- In der Spitzengruppe mit sehr hohen Zuwächsen des realen Bauvolumens werden mit Polen (enorm rascher Aufholprozess auf etwas mehr als 130 IP) sowie Ungarn und Tschechien (fast 123 bzw. 121 IP) drei der vier mittelosteuropäischen Länder erwartet; hinzugesellt sich Bel-

gien als einziges westeuropäisches Land (auf kräftige Einbrüche folgt Wiederanstieg auf fast 118 IP).

- Bei Unterschieden im Detail (teilweise nach Rückgängen bis 2003 oder sogar noch länger, teilweise mit durchgängig leichter Expansion) dürfte sich bis 2006 ein *breites Mittelfeld* mit immerhin 13 Ländern um den *Europa-Durchschnitt* von rund 105 IP herausbilden. Diese Länder erreichen voraussichtlich Indexwerte zwischen etwa 100 IP (Schweiz und Italien) und fast 110 IP (Spanien, Großbritannien und Schweden).
- Nicht so sehr wegen des für 2006 erwarteten Indexwertes, sondern eher wegen des Konjunkturverlaufs seit 2000 bzw. 2003 lassen sich zwei klare »*Außenseiter*« herausfiltern: *Irland* (mit steilem Anstieg bis 2004 auf 106 IP und danach scharfem Einbruch auf 99 IP) und *Portugal* (Rückschlag in 2004 auf 93 IP, aber Erholung bis 2006 auf 99 IP).

Von einer Hand voll Abweichlern nach oben und unten abgesehen, dominiert im Prognosezeitraum also eine große Gruppe von 13 Ländern (darunter auch Deutschland mit über 102 IP) das Bild der europäischen Bauwirtschaft, die nach einer moderaten Aufwärtsentwicklung im Jahr 2006 Indexwerte innerhalb einer vergleichsweise *engen Wertespanne* von nur 10 Indexpunkten erwarten können. Viele dieser Länder kommen also »im Gleichschritt« aus der Talsohle – in dieser Balance scheint dies ein Novum für Europa zu sein (ohne dass

man vorschnell die Zinsangleichung im Euroraum zur einzigen oder wichtigsten Ursache erklären sollte).

Die überdurchschnittliche Dynamik der vier neuen EU-Staaten in *Mittelosteuropa* (nur die Slowakei bleibt bis 2006 mit 108 IP etwas zurück) bleibt erhalten. Allerdings starten diese Länder – wie erwähnt – von einem relativ niedrigen Niveau aus (Bauvolumen pro Einwohner: rund 500 € gegenüber mehr als 2 600 € in Westeuropa), das aber durch die Verwendung der amtlichen Wechselkurse für die Umrechnung etwas zu klein nachgewiesen sein könnte (angemessener für die Umrechnungen wäre möglicherweise die Verwendung von bauspezifischen Kaufkraftparitäten).

Wohnungsbau: Nach kräftiger Zwischenerholung nur flacher Anstieg ...

Mit fast 490 Mrd. € im Basisjahr 2003 ist der *Wohnungsbau* unverändert und trotz der zwischenzeitlichen Rückgänge die mit Abstand größte Bausparte (Anteil am aggregierten europäischen Bauvolumen: fast 47%). Dies gilt allerdings nur für *Westeuropa*, wohingegen in den vier *MOE-Staaten* sowohl auf den Nichtwohnhochbau als auch auf den Tiefbau größere Anteile entfallen (vgl. unten). Fast drei Viertel des Wohnungsbauvolumens werden in den »Big 5« in Westeuropa erbracht. Der Neubau hatte 2003 in Europa noch ein leichtes Übergewicht gegenüber der Altbauerneuerung (etwa 51 zu 49%).

Im Prognosezeitraum 2004 bis 2006 dürfte das gesamte Wohnungsbauvolumen um rund 4% ansteigen. Insbesondere der *Neubau* entwickelt sich relativ günstig (und besser als auch von Euroconstruct zuletzt erwartet wurde; vgl. RuBig 2004b). Die Zunahme konzentriert sich allerdings auf (2003 und) 2004, danach geht es voraussichtlich schon wieder bergab (vgl. Abb. 2).

Insbesondere der *Eigenheimbau* durchläuft in Europa eine ausgeprägte Schwächephase (vgl. RuBig 2004a), die dank Sondereinflüssen nur kurzzeitig unterbrochen wird. Bei den Fertigstellungen hatten die beiden Gebäudearten im Wohnungsneubau 2003 noch fast gleichauf gelegen (1,07 bzw. 1,08 Mill. WE), bis 2006 vergrößert sich die »Lücke« zwischen den Eigenheimen und den erfahrungsgemäß »an sich« wesentlich volatileren Geschosswohnungen wieder auf rund 100 000 WE.

Die Baumaßnahmen am und im Wohnungsbestand (= *Altbauerneuerung* i.w.S.) wurden in den letzten Jahren ziemlich kontinuierlich ausgeweitet, was insbesondere daran liegen dürfte, dass viele private und vor allem institutionelle Eigentümer einen ziemlich strengen Instandhaltungs- und Renovierungszyklus einhalten und sich die Zahl der Eigentümerwechsel durch Vererbung mit anschließenden Umbaumaßnahmen tendenziell erhöht hat.

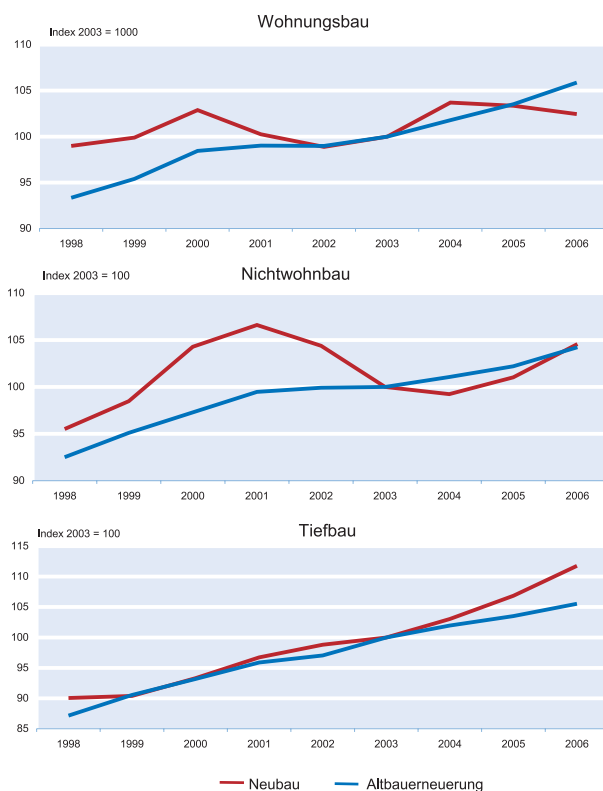
Tab. 2
Entwicklung des Bauvolumens in Europa^{a)}
2004 – 2006^{b)}

	2004	2005	2006
Österreich	2,5	2,0	1,7
Belgien	3,6	8,8	4,6
Dänemark	3,2	1,9	0,4
Finnland	3,8	2,6	1,4
Frankreich	1,1	0,8	1,7
Deutschland	1,0	-0,2	1,4
Irland	6,0	-3,0	-3,3
Italien	0,8	-0,5	0,6
Niederlande	-0,3	1,5	2,3
Norwegen	0,7	3,0	0,2
Portugal	-6,7	2,4	3,6
Spanien	4,3	2,5	2,6
Schweden	1,7	3,6	3,7
Schweiz	1,6	-0,7	-0,7
Großbritannien	3,2	2,6	3,3
Westeuropa (EC-15)	1,8	1,2	1,8
Tschechien	6,5	6,1	6,8
Ungarn	6,4	6,6	8,4
Polen	5,5	10,0	12,1
Slowakei	2,4	2,5	3,0
Mittelosteuropa (EC-4)	5,8	7,9	9,6
Europa (EC-19)	1,9	1,4	2,0

^{a)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder. – ^{b)} 2004 und 2005: Prognose, 2006: Ausblick.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Stockholm, Juni 2004).

Abb. 2
Entwicklung des Bauvolumens^{a)} in Europa^{b)} 1998 bis 2006^{c)}:
Neubau und Altbauerneuerung nach Sparten



a) Bauvolumen in Preisen des Basisjahres 2003; ohne Mehrwertsteuer
 b) Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelosteuropäische Länder
 c) Bis 2003: Istwerte; 2004 und 2005: Prognose; 2006: Ausblick

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Stockholm, Juni 2004).

Im Zeitraum 2000 bis 2006 steigt der Neubau lediglich um rund 2 1/2%, die Altbauerneuerung legt demgegenüber um fast 6% zu. Bei zwischen den 19 Ländern stark streuenden Anteilswerten der Bestandsmaßnahmen am Wohnungsbauvolumen (einerseits Dänemark und Schweden über 60%; andererseits Irland und Portugal unter 20%) bleibt die Altbauerneuerung auch im Prognosezeitraum die entscheidende Stütze des Wohnungsbaus, ohne die kein kontinuierlicher Aufschwung zustande käme. Bei den Absolutwerten dieser beiden Bauleistungskategorien wird 2006 nahezu Gleichstand erreicht; bei den Indices (2003 = 100) haben die Bestandsmaßnahmen eindeutig »die Nase vorn«.

... und zunehmende Risiken aus partiellen Überhitzungserscheinungen

Mit zunehmender Sorge blicken einige Länder (bzw. deren Regierungen und Zentralbanken sowie die Bau- und Immobilienverbände bzw. -unternehmen) auf die *Preisentwicklung bei Wohnimmobilien*. In einigen Ländern, insbesondere in Irland, Niederlande und Griechenland, aber auch in Großbritannien und Spanien, zeigen sich seit einiger Zeit

deutliche Überhitzungserscheinungen (vgl. Rußig und Scharmanski 2004; vgl. hierzu auch HSBC 2004).

Hintergrund dieser Entwicklungen ist eine »spekulative« *Übernachfrage*: Die effektive Nachfrage nach Wohnimmobilien (Eigenheime und Geschosswohnungen) von Privathaushalten und institutionellen Anlegern wird dann und dort nicht mehr (so sehr) von den aktuell geforderten Preisen, sondern zunehmend von den Erwartungen auf auch in Zukunft kräftig steigende Preise bestimmt.

Die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage, die sich in einer steigenden Wohnungsbauproduktion niederschlägt, scheint in den aufgezählten Ländern derzeit – anders als in früheren Phasen der Nachkriegszeit – nicht so sehr von übertriebenen *Inflationsängsten* oder Aussichten auf starke *Zinssteigerungen* gespeist zu werden; vielmehr dürfte die seit längerer Zeit andauernde Erfahrung hoher *Einkommenszuwächse* dank dynamischem Wirtschaftswachstum und hohem Beschäftigungsstand die entscheidende Triebfeder sein.

Wenn diese Erwartungen umschlagen, was in der jetzigen Konstellation bereits durch eine sich abzeichnende Abflachung der Einkommenszuwächse bewirkt werden könnte, kann es zu einem Platzen der »*Immobilienblase*« mit stark sinkenden Preisen für Wohnimmobilien und einem scharfen Rückgang der Wohnungsbautätigkeit kommen. In den Prognosen für einzelne Euroconstruct-Länder scheint eine solche Entwicklung für den Prognosezeitraum bis 2006 unterstellt zu sein, weil sich dort ein leichter Rückgang bzw. eine Stabilisierung der BIP-Wachstumsraten abzeichnet.

Die große Bedeutung, die einer *Verstetigung* gerade auch der Wohnungsnachfrage zukommt (vgl. Rady und Rußig 2004), liegt auch darin begründet, dass ein abrupter Rückgang von Wohnungspreisen und -produktion, wie er für einige europäische Länder zu befürchten ist, gravierende Auswirkungen auf andere Teilaggregate der Volkswirtschaft haben kann – direkt über die Beschäftigung im Bausektor, indirekt über die Ausstrahlung sinkender *Vermögenswerte* auf den Privatkonsum (vgl. OECD 2004).

Erst 2006 kommt der Nichtwohnhochbau richtig in Schwung

Zweitgrößte Bausparte war 2003 (und davor wie danach) im Euroconstruct-Gebiet mit rund 330 Mrd. € der *Nichtwohnhochbau* für private Unternehmen und Staat (Gebietskörperschaften und Sozialversicherung) sowie Privathaushalte und private Organisationen ohne Erwerbszweck. Sein Anteil am gesamten Bauvolumen lag bei rund 31 1/2% (Westeuropa: 31%; Mitteleuropa: größte Bausparte mit 47%).

Mit einem Anteil am Nichtwohnhochbau von etwas weniger als 60% ist der *Neubau* die klar dominierende Bauleistungskategorie; dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass sich in der Industrie und im Dienstleistungssektor Westeuropas gezeigt hat, dass der Abriss eines Gebäudes mit anschließendem Neuaufbau häufig kostengünstiger ist als eine aufwändige Modernisierung (= *Altbauerneuerung*).

Hinter dem zusammengefassten Nichtwohnhochbau »versteckt« sich ein hochgradig heterogener *Immobilienmarkt* mit extrem unterschiedlich großen Gebäuden (vom kleinen Maschinen- oder Fahrzeugschuppen bis zum Bürohochhaus oder der Automobilfabrik). Auf die in den Euroconstruct-Tabellen unterschiedenen Gebäudetypen entfielen 2003 im Gesamtgebiet ungefähr folgende Anteilswerte: Fabrik- und Werkstattgebäude (= Industriegebäude) 44%, Handels- und Lagergebäude 42%, Bürogebäude 35%, Gebäude des Bildungswesens 18% und Gebäude des Gesundheitswesens 12%; der Rest verteilt sich auf eine große Anzahl von *Spezialimmobilien* (z.B. Kirchen und Sporthallen).

Die große Heterogenität dieser Bausparte und die wechselnden Gewichte der – auch von Land zu Land – unterschiedlichen *Einflussfaktoren* macht für die Prognosetätigkeit ein adäquat differenziertes Herangehen erforderlich. Nach den aktuellen *Euroconstruct-Prognosen* wird der Nichtwohnhochbau bis 2006 gegenüber dem Basisjahr 2003 insgesamt um etwa 4 1/2% zulegen und damit nur wenig stärker als der Wohnungsbau.

Dämpfende Effekte dürften in Westeuropa von der immer noch relativ niedrigen *Kapazitätsauslastung* und von der zunehmend »kritisch« reflektierten Verfassung des »*Standortes Europa*« ausgehen. Mit der inländischen Produktion von Waren und Dienstleistungen als Zielgröße kommt die Gegenüberstellung des *im Inland vorhandenen* mit dem in Zukunft hier *benötigten baulichen Kapitalstock* (für die Arbeitsplätze bzw. Beschäftigten) weiterhin sehr häufig zu dem Ergebnis, dass im »alten« Westeuropa eine stärkere Ausweitung der Investitionstätigkeit in neue oder modernisierte Gebäude derzeit nicht erforderlich scheint. Die neuen EU-Mitgliedstaaten in *Mittelosteuropa* sind nicht selten die von solchen Überlegungen zur Verlagerung von Produktionsstandorten und Dienstleistungsaktivitäten begünstigten Regionen (vgl. Hild 2004).

Das Ergebnis dieses Abwägens trifft insbesondere den *Neubau*, der seine 2002 einsetzende Schwächephase auch noch 2004 fortsetzt und der erst ab 2005 – dann aber recht flott – ins Plus dreht (vgl. erneut Abb. 2). Bei der *Altbauerneuerung* (= Baumaßnahmen an und in bestehenden Nichtwohngebäuden) geht auch in dieser Bausparte die stetige Aufwärtsentwicklung weiter, in der Index-Darstellung (mit

2003 = 100) wird sie aber im Prognoseendjahr 2006 vom *Neubau* überholt.

Tiefbau: Kontinuierliche Aufwärtsentwicklung mit weiter zunehmender Dynamik

Mit rund 233 Mrd. € und einem Anteil am gesamten Bauvolumen von etwa 22% (Westeuropa: über 21%, aber Mittelosteuropa: fast 33%) war der *Tiefbau* auch 2003 die kleinste Bausparte im hier betrachteten »Europa«. Hohe Anteilswerte des *Neubaus* (insgesamt fast 66% bei fortbestehenden Zuordnungsproblemen; vgl. Rußig 2004b) werden insbesondere aus Portugal und Irland gemeldet (85 bis 90%), wohingegen in Italien fast die Hälfte des Tiefbaus auf Baumaßnahmen an bestehenden Bauwerken entfällt.

Die Aufspaltung des Neubaus in dieser Bausparte (2003: über 153 Mrd. €) ergibt für 2003 folgende Grobstruktur der *Bauwerkskategorien*: Straßen und Brücken 25%, übrige Verkehrsbauten 31%, Bauwerke für die Informations- und Telekommunikationstechnologien 9% und für die Energie- und Wasserversorgung 19%; für alle übrigen Tiefbauten (z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen) verbleiben danach noch etwa 16%.

Im Prognosezeitraum (wie auch schon ab 1998 und davor) wächst der Tiefbau kontinuierlich weiter, allerdings wurden die Prognosen gegenüber November 2003 etwas abgesenkt (vgl. Rußig 2004b). Mit einer realen Zunahme um insgesamt fast 10% (2006 gegenüber 2003) ist der Tiefbau die mit Abstand am schnellsten wachsende Bausparte; der Anstieg ist in diesem Zeitraum sogar steiler als der des gesamten Bruttoinlandsprodukts.

Die beiden Hochbausparten (Wohnungsbau und Nichtwohnbau) hatten zusammengenommen nicht nur 2002 und 2003 wesentlich schlechter abgeschnitten (– 0,8% und – 0,4%; vgl. hierzu die Angaben zur Gesamtentwicklung in Tab. 2 oben), auch im Prognosezeitraum 2004 bis 2006 liegen die Zuwachsraten des Hochbaus um 1 bis fast 2 Prozentpunkte niedriger als im Tiefbau. Sowohl die *Altbauerneuerung* als auch der *Neubau* (dieser sogar mit noch größerer Dynamik gegen Ende des Prognosezeitraumes) werden zu der günstigen Gesamtentwicklung im Tiefbau beitragen (vgl. erneut Abb. 3).

In *Westeuropa* wird eine besonders starke Dynamik für den Prognosezeitraum in Spanien und Italien (also in zwei der »Big 5«) sowie unter den skandinavischen Ländern in Schweden und Finnland, unter den übrigen kleineren Ländern in Irland (mit großem Abstand zu den weiteren Ländern dieser Gruppe) erwartet. Unter den *mittelosteuropäischen Staaten*, für die insgesamt ein wesentlich kräftigeres reales

Wachstum des Tiefbaus prognostiziert wird, ragt Ungarn besonders heraus (Verdoppelung 2006 gegenüber 1997, also in bloß neun Jahren).

Fazit: Nach einigen sehr schwierigen Jahren ...

In den letzten Jahren hatte die europäische Bauwirtschaft eine ausgeprägte Flaute durchzustehen, die sich 2002 sowohl in Westeuropa als auch in den vier MOE-Staaten sogar zu einer leichten Rezession verschlimmert hatte. Das *Bauvolumen in Europa* bzw. im Euroconstruct-Gebiet stieg 2003 nur minimal auf etwas mehr als 1 Bill. €, womit ein Anteil von knapp 30% am *Weltbauvolumen* (Schätzwert: insgesamt rund 4 Bill. US-\$) erreicht wurde.

Die Differenzierung nach drei Bausparten und jeweils nach den beiden Bauleistungskategorien *Neubau* und *Altbauerneuerung* ergibt für den Zeitraum 2000 bis 2006 ein sehr heterogenes »Europa-Bild«:

- Der *Wohnungsbau* hatte schon ab 2001 Rückgänge hinzunehmen, verzeichnet aber dank Sondereffekten 2003 und vor allem 2004 eine Zwischenerholung, die ab 2005

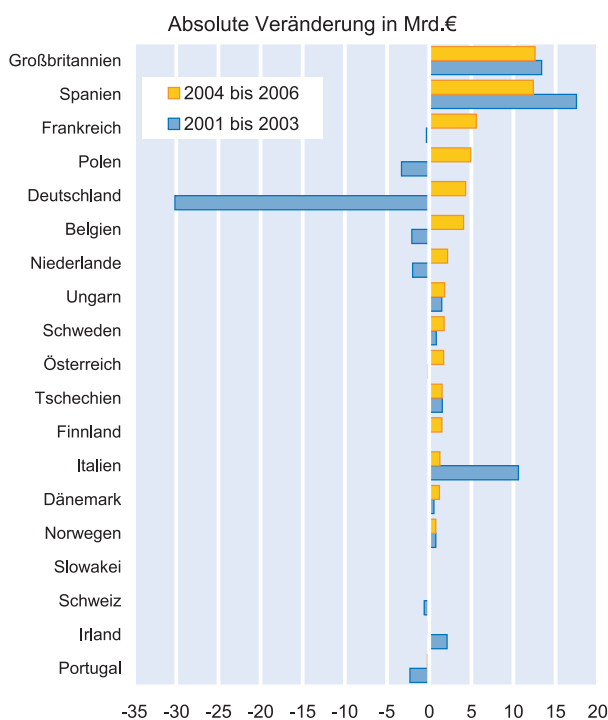
in einen ganz flachen Anstieg übergeht, obwohl die Altbauerneuerung weiter kräftig ausgeweitet wird.

- Erst ein Jahr später erreichte der *Nichtwohnhochbau* seinen Gipfelpunkt, danach ging es im Neubau und damit insgesamt zwei Jahre ziemlich steil nach unten, und auch für 2004 ist nur mit Stagnation zu rechnen; erst ab 2005 kann eine (dann allerdings ziemlich flotte) Expansion erwartet werden.
- Eine sehr kontinuierliche Ausweitung ist seit vielen Jahren für den *Tiefbau* charakteristisch; dies wird – getragen von den Bestandsmaßnahmen, zunehmend stärker aber vom Neubau – auch in der Prognoseperiode bis 2006 so bleiben.

Für die *Vergangenheit* sind in Europa bei der Untergliederung nach *Ländern bzw. Ländergruppen* bis zuletzt stark ausgeprägte *Entwicklungsunterschiede* zu erkennen. Verwendet man zur Ausschaltung der enormen Größenunterschiede zwischen den 19 Ländern des Euroconstruct-Gebietes die *absoluten Beiträge zum Bauwachstum* als Indikator für die Gesamtentwicklung, so springt für den Zeitraum 2001 bis 2003 zunächst der riesige »negative« Beitrag von Deutschland ins Auge (vgl. Abb. 3); außerdem hatten noch Polen sowie Belgien, die Niederlande und Portugal ein relevant »gewichtiges« Schrumpfen des Bauvolumens zu verzeichnen. Hohe positive Veränderungen gab es in dieser Periode insbesondere in Spanien und Großbritannien sowie in Italien und (mit Abstand) in Irland. Insgesamt stieg das europäische *Bauvolumen* in diesen drei Jahren nur um »mager« 8 Mrd. € oder weniger als 1%.

Abb. 3

Reales Bauvolumen^{a)} in Europa^{b)} 2001 – 2003 und 2004 – 2006^{c)}



- a) In Preisen des Basisjahres 2003; ohne Mehrwertsteuer
 b) Euroconstruct-Gebiet (EC-19): 15 west- und 4 mittelost-europäische Länder
 c) Bis 2003: Istwerte; 2004 und 2005: Prognose; 2006: Ausblick

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Stockholm, Juni 2004).

... deutlicher Hoffnungsschimmer für den Bausektor in Europa

Nach Einschätzung der Euroconstruct-Institute werden Flaute und Rezession im europäischen Bausektor schon im laufenden Jahr überwunden: Das *Bauvolumen in Europa* steigt 2004 um fast 2%. Zwar gibt es 2005 voraussichtlich eine leichte Abflachung, weil der Wohnungsneubau schon wieder »lahmt«, aber im Ausblick auf 2006 sehen die Experten erneut ein etwas flotteres Bauwachstum, das dann vom Nichtwohnhochbau sowie vor allem vom Tiefbau getragen wird.

Bei einem Bauanteil am Bruttoinlandsprodukt (BIP) von mehr als 10% bleibt die konjunkturelle Erholung in der europäischen *Bauwirtschaft* allerdings auch mittelfristig schwächer als in der *Gesamtwirtschaft* bzw. bei den übrigen Teillagregaten des BIP (Zunahme 2006 gegenüber 2003 des BIP: 7,2%, des Bauvolumen: 5,5%), ein kräftiger Hoffnungsschimmer wird jedoch auch für diesen wichtigen Wirtschaftszweig erkennbar; dies gilt selbst für Westeuropa, weit stärker allerdings für Mitteleuropa, wo der Bausektor sogar zu den wichtigsten Triebkräften des raschen Wirtschaftswachstums zählen wird.

Für die *Zukunft* ergibt die Differenzierung nach *Ländern* ein völlig neues »Europa-Tableau«: Von einer Hand voll Abweichlern nach oben (Polen, Ungarn und Tschechien sowie Belgien) und nach unten (Irland und Portugal) abgesehen, können 13 der 19 Euroconstruct-Länder in nächster Zeit eine ziemlich *gleichförmige Expansion* des realen Bauvolumens erwarten. Auf der Basis 2003 = 100 liegt der Anstieg bis 2006 in diesen Ländern in einer engen Marge von rund 10 Indexpunkten (rund 100 bis 110 IP). Die *Altbauerneuerung* bleibt zwar mittelfristig die wichtigste Stütze des Bauaufschwungs, aber im Nichtwohnhochbau und im Tiefbau legt der *Neubau* bis 2006 kräftig zu.

Insgesamt wird das *Bauvolumen in Europa* (Euroconstruct-Gebiet) im Prognosezeitraum (2004 bis 2006) um mehr als 57 Mrd. € zulegen. Die höchsten absoluten *Wachstumsbeiträge* werden wieder von Großbritannien und Spanien erwartet, aber auch für Frankreich, Polen, Deutschland und Belgien (und damit teilweise für Länder mit zuletzt ausgeprägten Schwächetendenzen) werden substantielle Zunahmen des Bauvolumens prognostiziert (vgl. erneut Abb. 3). Für keines der Euroconstruct-Länder wird im Prognosezeitraum ein schrumpfendes Bauvolumen vorausgeschätzt. Es sieht also ganz danach aus, als könne der europäische Bausektor zwar nicht zum Wachstumsmotor werden, aber doch seine Schwächephase überwinden und damit die »Bremsrolle« abgeben.

Literatur

- Euroconstruct (2004a; Hrsg.: Prognoscentret, Stockholm), *Forecasts for the European Construction Sector 2004 to 2006 – Summary Report of the 57th Euroconstruct Conference*, Stockholm, June 2004.
- Euroconstruct (2004b; Hrsg.: Prognoscentret, Stockholm), *Forecasts for the European Construction Sector 2004 to 2006 – Country Report of the 57th Euroconstruct Conference*, Stockholm, June 2004.
- FIEC (2003; Hrsg.: Fédération de l'Industrie Européenne de la Construction), *L'activité de la Construction en Europe* (dreisprachig: F – E – D), Brüssel.
- Flaig, G., W. Nierhaus, O.-E. Kuntze, A. Gebauer, S. Henzel, O. Hülsewig, A. Kaltschütz, E. Langmantel, W. Meister, M. Ruschinski, B. Schimpfermann und T. Wollmershäuser (2004), »ifo Konjunkturprognose 2004/2005: Konjunktur gewinnt an Fahrt«, *ifo Schnelldienst* 57(12), 10–32.
- Hild, R. (2004), »Produktion, Wertschöpfung und Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe«, *ifo Schnelldienst* 57(7), 19–27.
- HSBC (HSBC Bank plc; 2004), »The US Housing Bubble«, mimeo, London.
- OECD (2004), *OECD Economic Outlook*, Vol. 1, Nr. 75, Paris.
- Rady, S. und V. Rußig (2004), *Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes – Mikroökonomische Grundlagen und makroökonomische Auswirkungen*, ifo Forschungsberichte Band 23, ifo Institut, München.
- Rußig, V. (2004a), »Wohnungsneubau in Europa: Nach kurzer Erholung erneut leichter Rückgang«, *ifo Schnelldienst* 57(13), 22–28.
- Rußig, V. (2004b), »Vorsichtig aufkeimender Optimismus in Europas Bauwirtschaft«, *ifo Schnelldienst* 57(6), 38–45.
- Rußig, V. und A. Scharmanski (2004), »Wohnimmobilienpreise in Europa: Anhaltende Aufwärtstendenz mit ausgeprägten Entwicklungsunterschieden«, *ifo Schnelldienst* 57(11), 30–36.