

Ludwig Dorffmeister

Die Immobilienkrise in den USA und die damit einhergehende internationale Finanzkrise haben europaweit zu massiven Verlusten im Finanzsektor geführt. Insbesondere die Liquiditätskrise – die fehlende Bereitschaft der Kreditinstitute sich untereinander Geld zu leihen – löste in vielen europäischen Ländern einen deutlichen Anstieg der Bauzinsen aus. Überdies veranlasste die Angst vor weiteren Einbußen die Banken dazu, ihre Kreditbedingungen drastisch zu verschärfen. Zusammen mit der allgemeinen konjunkturellen Abkühlung sind dies keine guten Vorzeichen für die prozyklische Bauwirtschaft. Nach den Analysen der Euroconstruct-Institute<sup>1</sup> dürfte das europäische Bauvolumen deshalb in diesem Jahr zum ersten Mal seit 2002 wieder leicht schrumpfen. Auch damals ging der weltweite wirtschaftliche Abschwung von Amerika aus, als die Verunsicherung der Bevölkerung nach den Anschlägen vom 11. September 2001 rapide zunahm. Einziger echter Lichtblick in den nächsten Jahren wird aller Voraussicht nach der Tiefbau sein. Der weitere Ausbau der europäischen Infrastruktur bildet das Gegengewicht zu den Hiobsbotschaften im Wohnungsbau, die vor allem aus Spanien und Irland kommen.

Das europäische Bauvolumen hat im vergangenen Jahr (in Preisen von 2007) die 1,5 Bill. Euro-Marke überschritten. Fast die Hälfte der Bautätigkeiten entfiel dabei auf den Wohnungsbau, gefolgt vom Nichtwohnhochbau mit rund 32% sowie dem Tiefbau mit 21%. Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang den Bestandsmaßnahmen zu. Vergangenes Jahr betrug der Anteil von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am gesamten Bauvolumen 43%, während die Errichtung neuer Gebäude bzw. Bauwerke rund 57% aller baulichen Aktivitäten ausmachte.

In den vier osteuropäischen Ländern Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn spielt die Neubautätigkeit eine ungleich

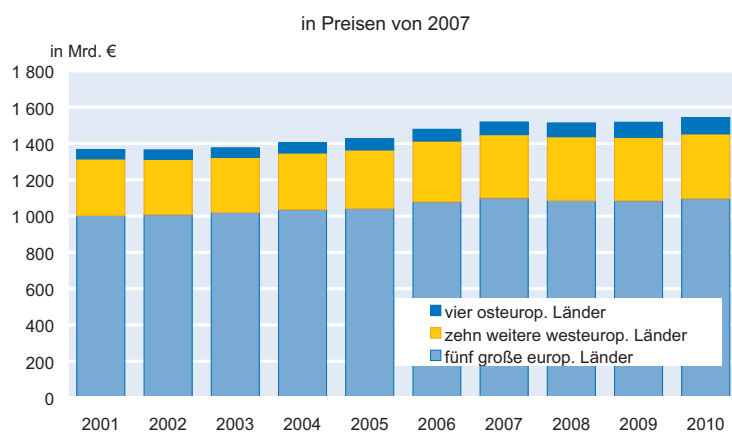
wichtigere Rolle als in Westeuropa. Viele Gebäude aus den Zeiten des Kommunismus erfahren in der Regel keine aufwendige Sanierung, sondern werden abgerissen und durch neue ersetzt. Zudem liegt eine hohe Priorität auf dem raschen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Der Aufholbedarf in Bezug auf die Infrastruktur ist nach wie vor groß. Dies drückt sich in einer Neubauquote von rund 70% aus.

### Deutschland mit dem größten Bauvolumen

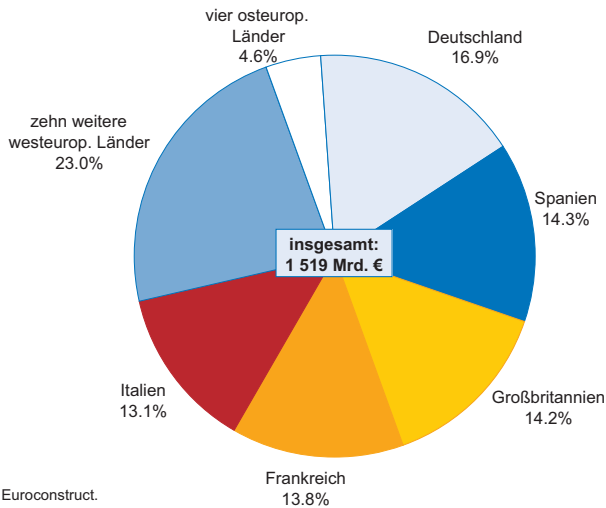
Allerdings ist der Anteil der Bauleistungen dieser vier Länder am europäischen Bauvolumen – bei bloßer Umrechnung in Euro-Werte unter Vernachlässigung der tatsächlichen Kaufkraft in den jeweiligen

<sup>1</sup> 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 vier mittelosteuropäischen Ländern; weitere Länder werden »nachrichtlich« einbezogen. Den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten bilden Konferenzen, die zweimal jährlich an wechselnden Orten in Europa veranstaltet werden. Außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Das Euroconstruct-Netzwerk umfasst die »alten« EU-Länder Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweden und Spanien sowie die Nicht-EU-Länder Norwegen und Schweiz. (insgesamt 15 westeuropäische Staaten); von den vier mittelosteuropäischen »neuen« EU-Ländern sind Polen, die Slowakei, Tschechien und Ungarn vertreten.

Abb. 1  
Bauvolumen in Europa



**Abb. 2**  
**Bauvolumen insgesamt in Europa nach Ländern 2007**



Quelle: Euroconstruct.

Ländern – mit etwa 5% immer noch relativ gering. Und er wird im Prognosezeitraum bis 2010 auch nicht wesentlich zunehmen (vgl. Abb. 1). Auf die zehn kleineren westeuropäischen Länder Belgien, Dänemark, Finnland, Irland, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden und die Schweiz entfielen 2007 dagegen 23% der europäischen Bautätigkeit. Die mit Abstand umfangreichsten Bauleistungen werden in den fünf großen europäischen Flächenstaaten Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien erbracht, wobei Deutschland mit knapp 17% den vordersten Rang einnimmt (vgl. Abb. 2). Die Differenz von etwa 4 Prozentpunkten zwischen Deutschland und dem »Gruppenletzten« Italien (13%) beträgt dabei immerhin rund 55 Mrd. €.

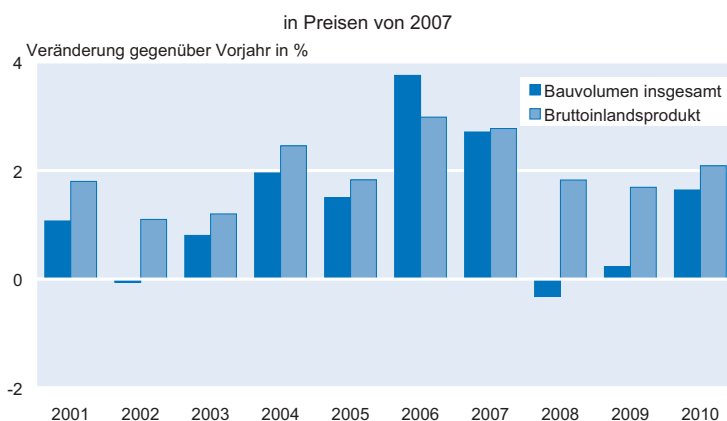
Nach dem ausgeprägten Wachstum der Bauaktivitäten in den vergangenen beiden Jahren wird der europäische Bau-

sektor bis 2010 voraussichtlich eine spürbare Schwächephase erleben. Expandierte das Bauvolumen zwischen 2005 und 2007 im Durchschnitt noch mit mehr als 2 1/2% pro Jahr, dürfte der jährliche Zuwachs zwischen 2008 und 2010 lediglich rund 1/2% betragen. Für das laufende Jahr rechnen die Bau-Experten dabei mit einem leichten Rückgang der Baumaßnahmen in Europa, während für 2009 immerhin von einem geringfügigen Wachstum von knapp 1/2% ausgegangen wird (vgl. Abb. 3). Diese Entwicklung gilt allerdings nur für Westeuropa. In den osteuropäischen Staaten bleibt der Bausektor nach wie vor auf Expansionskurs. Die durchschnittlichen jährlichen Zuwachsraten dürften dabei bis 2010 sogar um rund einen Prozentpunkt höher liegen als in den vergangenen drei Jahren.

### Wirtschaftsabschwung belastet Bauwirtschaft ...

Einer der Hauptgründe für die Stagnation der Bauleistungen ist die in vielen Ländern zu beobachtende konjunkturelle Abkühlung infolge der Immobilienkrise in den USA und der sich anschließenden internationalen Finanzkrise. Darüber hinaus belasten die gestiegenen Energie-, Rohstoff- und Lebensmittelpreise sowie der hohe Wechselkurs des Euro sowohl die Unternehmen als auch die privaten Haushalte. Das verlangsamte Wirtschaftswachstum wirkt sich dämpfend auf die gewerbliche Baunachfrage aus. Aufgrund der sinkenden Nachfrage verringert sich etwa die Kapazitätsauslastung der Unternehmen; als Folge hiervon schrumpfen auch deren Gewinne. Dies führt unter anderem zu einer verringerten Investitionsneigung der Firmen. Der Bau neuer Fabriken oder Lagergebäude wird in die Zukunft verschoben. Auch die Sanierung des Gebäudebestandes wird von der aktuellen konjunkturellen Lage negativ beeinflusst.

**Abb. 3**  
**Bauvolumen insgesamt und Bruttoinlandsprodukt in Europa**



Quelle: Euroconstruct.

Die weiter schwelende Finanzkrise wird sich vor allem in einer sinken Nachfrage nach Bürogebäuden niederschlagen. Der von einer Reihe von Kreditinstituten angekündigte Personalabbau dürfte den Bedarf an zusätzlichen Büroarbeitsplätzen deutlich reduzieren. Dies wird voraussichtlich zu einem Rückgang im Büroneubau in den Jahren 2009 und 2010 führen.

Nach einer Erhöhung des Bruttoinlandsprodukts um 1,8% 2006 bzw. 1 1/2% 2007 wird **Italien**, die viertgrößte Volkswirtschaft Europas, mit einem Plus von lediglich 1/2% im laufenden Jahr das zweitniedrigste Wachstum im Euroconstruct-Gebiet aufweisen. Gerade die rapide gestiegenen Preise

für Öl und Gas belasten das Land, das seinen Energiebedarf überwiegend aus dem Import dieser Energieträger deckt. Nach dem Ausstieg aus der Kernenergie infolge der Reaktorkatastrophe von Tschernobyl, plant die italienische Regierung allerdings den Bau einer Reihe von Atomkraftwerken der neuen Generation, um damit die Abhängigkeit von den fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Für die beiden nächsten Jahre wird für Italien, das sich seit geraumer Zeit in einem Reformstau befindet und dringend eine Entbürokratisierung benötigen würde, mit einer im europäischen Vergleich weit unterdurchschnittlichen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gerechnet.

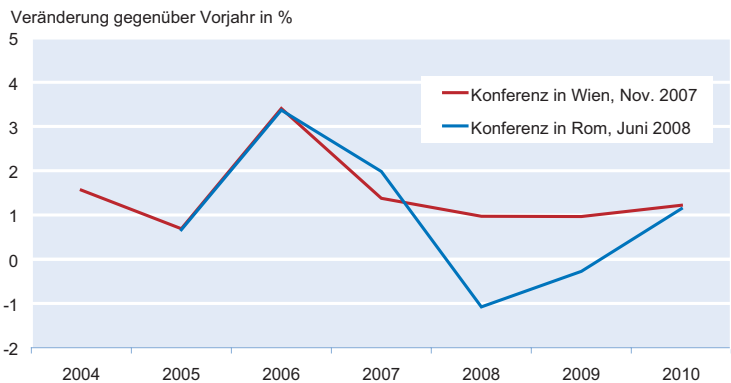
**... hinzu kommen höhere Bauzinsen und strengere Kreditbedingungen ...**

Auch Irland hat neuerdings mit wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen. Zwischen 2000 und 2007 stieg das Bruttosozialprodukt um durchschnittlich 4,6% pro Jahr, nach 8,1% im Zeitraum von 1995 bis 1999. Im laufenden Jahr wird es jedoch zu einer Stagnation kommen, und auch 2009 dürfte die irische Wirtschaft nur um rund 2% expandieren. Hauptursachen hierfür sind die Subprime-Krise in den USA und die Auswirkungen der internationalen Finanzmarktkrise. Der gestiegene Kostendruck der ansässigen Banken führte unter anderem zu höheren Bauzinsen und strengeren Kreditbedingungen. Sowohl für Bauentwickler als auch Immobilienkäufer ist die Finanzierung damit erheblich schwieriger geworden. Das Bauvolumen, das 2007 noch rund ein Fünftel des Inlandsprodukts ausmachte, wird 2008 voraussichtlich um etwa 18% abnehmen.

Bereits im vergangenen Jahr hatte sich aufgrund der sich eintrübenden wirtschaftlichen und auch demographischen Aussichten ein Abschwung im vom Wohnungsbau dominierten irischen Bausektor angedeutet. Die große Abhängigkeit von amerikanischer und britischer Konsum- und Investitionsnachfrage spielte dabei eine besondere Rolle. Der hohe Eurokurs im Verhältnis zum US-Dollar sowie zum britischen Pfund ließ nämlich die vormalige Bedeutung Irlands als Handelspartner und Produktionsstandort sukzessive sinken.

Im Gegensatz zu den Prognosen auf der letzten Winterkonferenz gingen die Mitgliedsinstitute der fünf großen europäischen Länder auf der diesjährigen Sommerveranstaltung von einem Rückgang der Bauleistungen in den Jahren 2008 und 2009 aus (vgl. Abb. 4). Der Wert für 2007 konnte dagegen leicht nach oben korrigiert werden. Während für Deutschland und Frankreich bis 2009 ein moderates

**Abb. 4**  
**Entwicklung des Bauvolumens insgesamt in den fünf großen europäischen Ländern**



Quelle: Euroconstruct.

Wachstum von jährlich rund 1 bis 1 1/2% erwartet wird, dürften die Bauleistungen in Großbritannien stagnieren. Noch schlechter wird sich aller Voraussicht nach der Bausektor in Italien entwickeln. Hier ist von einem Rückgang von rund 2% p.a. auszugehen. Am stärksten dürfte Spanien von der konjunkturellen Flaute im Baubereich betroffen sein. In diesem Jahr wird mit einer Schrumpfung der spanischen Bauleistungen von fast 6% gerechnet. Nach einer weiteren Verminderung der Baumaßnahmen in 2009 um knapp 4% sollte 2010 wieder ein realer Zuwachs von rund 1 1/2% möglich sein. Auch in den übrigen Euroconstruct-Ländern wird für das Jahr 2010 mit dem Ende der Turbulenzen an den Baumärkten und einem erneut einsetzenden Aufschwung gerechnet.

Nach den vorliegenden Prognosen wird sich unter den fünf großen europäischen Flächenländern in **Deutschland** die Bautätigkeit bis 2010 noch am günstigsten entwickeln. Das liegt hauptsächlich daran, dass sich die deutsche Wirtschaft in einer wesentlich robusteren Verfassung präsentiert, als dies viele Experten noch zu Beginn dieses Jahres erwartet hatten.

Nach der neuesten Konjunkturprognose des ifo Instituts vom Juni 2008 (vgl. Carstensen et al. 2008) wird das Bruttoinlandsprodukt im laufenden Jahr mit 2,4% ähnlich stark ansteigen wie 2007 (+ 2 1/2%). 2009 dürfte ein deutlicherer Abschwung erfolgen als ursprünglich erwartet (BIP: + 1,0% statt + 1,2%). Das Auslandsgeschäft läuft trotz des starken Euro nach wie vor gut. Deutschland profitiert dabei insbesondere von seinen technologischen Spitzenprodukten in den Bereichen Chemie, Maschinen- und Fahrzeugbau, Elektrotechnik oder auch Energie. Hinzu kommt eine leichte Belebung des inländischen Konsums, des bisherigen Sorgenkinds der deutschen Volkswirtschaft. Diese vergleichsweise günstigen Rahmenbedingungen sorgen unter anderem für wichtige Impulse im Wirtschaftsbau.

Darüber hinaus gewähren die nach den Vorhersagen des Arbeitskreises »Steuerschätzungen« auch in den nächsten Jahren stetig steigenden Steuereinnahmen den Gebietskörperschaften – auch unter Berücksichtigung einer moderaten Schuldentilgung – immer größere Spielräume für öffentliche Investitionen, z.B. für den Ausbau oder die Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur. Dies hat bereits zu der positiven Entwicklung der Tiefbaumaßnahmen in den Jahren 2006 und 2007 geführt. 2008 und 2009 dürfte der Tiefbau insgesamt um durchschnittlich rund 3% pro Jahr zunehmen, was auch auf steigende private Investitionen im Energie- und Telekommunikationsbereich zurückzuführen sein dürfte.

### ... sowie eine schrumpfende Kaufkraft

Daneben führt die verbesserte finanzielle Verfassung des Staates zu erweiterten Ausgaben im Nichtwohnhochbau. So hat etwa der mit dem Umdenken in der Bildungs- und Familienpolitik zusammenhängende Ausbau der Ganztagschulen und der Kinderbetreuung zusätzliche bauliche Investitionen zur Folge. Dagegen ist der Wohnungsbau in Deutschland, nach einer eindrucksvollen Erholung 2006, zumindest bis 2009 von Stagnation gekennzeichnet. Nach dem endgültigen Auslaufen der Eigenheimzulage und der degressiven AfA zu Beginn des Jahres 2006 sind ähnliche Anreize von Seiten des Staates bisher ausgeblieben. Der Kaufkraftverlust infolge höherer Inflation sowie der Anstieg der Baupreise (2007: + 7,2%) tun ein Übriges. Ab 2010 dürfte sich jedoch die Nachfrage nach Wohnungen wieder verstärken. Gründe hierfür sind etwa die weiter wachsenden Haushaltszahlen, die nur moderat steigenden Kreditzinsen und die guten wirtschaftlichen Perspektiven. Vor allem aber lassen die Tarifabschlüsse der letzten Zeit – zumindest mittelfristig – auf einen Anstieg der realen Einkommen schließen. Für 2009 wird darüber hinaus wieder von einer geringeren Verteuerung der Verbraucherpreise ausgegangen.

Auch in Frankreich spielt die Finanzkrise eine geringere Rolle als in vielen anderen europäischen Ländern. Gleichwohl belastet die weltweite konjunkturelle Abkühlung auch die französische Wirtschaft, deren internationale Wettbewerbsfähigkeit weiter abnimmt. Zudem bleiben der Regierung infolge der Entlastung der Bürger in Höhe von 13 Mrd. €, etwa aufgrund von Steuergutschriften bei Inanspruchnahme von Wohnungsbaukrediten, immer weniger finanzielle Spielräume für wichtige Reformen, beispielsweise im Bereich der Arbeitsmärkte oder des Rentensystems. Experten gehen daher von baldigen Steuererhöhungen aus, z.B. von einer Anhebung der Mehrwertsteuer. Dies hätte jedoch weitere negative Auswirkungen auf das ohnehin sinkende verfügbare Einkommen und damit auf den Konsum.

Die Vorhersagen für die französische Baubranche sind angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen noch vergleichsweise gut. Auf der anderen Seite wird das Bauvolumen in Frankreich in den nächsten Jahren mit deutlich geringeren Wachstumsraten expandieren als noch in den Jahren zuvor. Zwischen 2005 und 2007 lag der durchschnittliche jährliche Zuwachs noch bei gut 3 1/2%, im Prognosezeitraum bis 2010 dürfte der Anstieg hingegen nur leicht über 1% pro Jahr betragen.

Das Wohnungsbauvolumen wies zum letzten Mal im Jahr 2006 ein kräftiges Wachstum aus (+ 4,3%). Dagegen erreichten die Fertigstellungszahlen erst 2007 mit insgesamt gut 420 000 Einheiten ihren zyklischen Höhepunkt. Die Immobilienpreise haben seitdem spürbar nachgegeben. Auch die Bedingungen für Baukredite verschärfen sich und die Zinsen stiegen an. Große Hoffnungen ruhen indessen auf einer Ausweitung der Bestandsmaßnahmen infolge der steigenden Anstrengungen hinsichtlich Energieeinsparung und Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Der Nichtwohnhochbau leidet sowohl unter der konjunkturellen Schwäche als auch unter den üblichen Einschränkungen der öffentlichen Investitionen im Anschluss an Kommunalwahlen (+ 1,7% in 2008 nach + 4,2% in 2007). Angesichts der hohen Verschuldung des öffentlichen Sektors hat die Regierung ein Stabilitätsprogramm initiiert, das auch den Straßenbau in Frankreich betrifft. Die Investitionen in diesem Sektor sollen 2008 und 2009 um jeweils etwa 1 1/2% zurückgefahren werden. Die Auswirkungen auf den Tiefbau insgesamt sind unübersehbar (+ 1,1% in 2008 nach 8,8% in 2007). Allerdings dürften auch in den Bereichen Telekommunikation und Energie- und Wasserversorgung die Investitionen deutlich geringer ausfallen.

**Großbritannien** haben die Finanzmarkturbulenzen gerade aufgrund der Fokussierung auf diesen Wirtschaftsbereich besonders stark getroffen. Der Immobilienmarkt ist schwer angeschlagen, und die Verunsicherung ist nach wie vor groß. So vergeben einige Finanzierungsinstitute vorerst keine Hypothekenkredite mehr. Die großen Wohnungsbaugesellschaften haben bereits Gewinnwarnungen herausgegeben, Mitarbeiter entlassen und ihre Prognosezahlen hinsichtlich der Baubeginne stark nach unten korrigiert. Speziell der Wohnungsneubau dürfte in den Jahren 2008 bis 2010 im Schnitt um fast 2% p.a. schrumpfen. Im laufenden Jahr wird der Rückgang wohl sogar über 7% betragen.

Im öffentlichen Hochbau stimulieren indes die Vorarbeiten für die Olympischen Spiele 2012 und das ambitionierte »Building Schools for the Future«-Programm der Regierung, das bisher größte Investitionsvorhaben im Schulbereich überhaupt. Im Gegensatz dazu ist der Wirtschaftsbau in fast allen Bereichen von schrumpfender Nachfrage geprägt.

### Tiefbau stützt britischen Bausektor

Der Tiefbau ist mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von über 6% bis 2010 der einzige wirkliche Lichtblick im britischen Bausektor, wobei insbesondere vom Eisenbahnbau wichtige Impulse ausgehen werden. So ist etwa noch in diesem Jahr mit der Realisierung einiger Teilprojekte in Höhe von insgesamt 1,5 Mrd. € zu rechnen, die im Zusammenhang mit dem über 23 Mrd. € teuren »Crossrail«-Projekt stehen. Ziel ist es dabei, bis 2017 den Westen Londons mit dem Osten mittels einer modernen Expresslinie zu verbinden. Dafür sollen unter anderem fünf neue unterirdische Bahnhöfe entstehen. Zudem soll die erste Phase des »Thameslink Modernisation«-Programms (insgesamt gut 8 Mrd. €) – »Thameslink« steht dabei für eine die Hauptstadt in Nord-Süd-Richtung durchquerende Eisenbahnstrecke – bis zu den Olympischen Spielen abgeschlossen sein. Auch ist der Baubeginn mehrerer Kraftwerke sowie der Ausbau einiger Häfen für dieses bzw. nächstes Jahr geplant. Die heftigen Regenfälle in den Midlands und Yorkshire im letzten Sommer und die dadurch ausgelösten Flutkatastrophen haben überdies eine Diskussion darüber entfacht, ob die derzeit bestehenden Abwassersysteme noch die durch den Klimawandel erhöhten Niederschlagsmengen aufnehmen können.

Der italienische Wohnungsbau, auf den 2007 knapp die Hälfte aller in **Italien** erbrachten Bauleistungen entfiel, bricht voraussichtlich in diesem und im nächsten Jahr um jeweils rund 4% ein. Auch 2010 dürfte der Rückgang noch etwa 2% betragen. Während dabei im Renovierungs- und Modernisierungsbereich eine spürbare Verbesserung zu beobachten sein dürfte, wird der Neubau allem Anschein nach im gesamten Prognosezeitraum mit rund 7% p.a. erheblich schrumpfen. Hierfür ist neben der sinkenden Kaufkraft der Bevölkerung vor allem der wirtschaftliche Abschwung verantwortlich. Daneben hat der Nichtwohnhochbau seinen Expansionskurs nach einem Jahr wieder verlassen, wohingegen der Tiefbau mit geringen Raten wächst.

**Spanien** wird nach vielen Jahren des ungebremsten wirtschaftlichen Wachstums 2008 einen spürbaren Dämpfer erhalten (BIP: + 2,1% in 2008 nach 3,8% in 2007). 2009 dürfte sich die volkswirtschaftliche Expansion weiter verlangsamen (+ 1,6%). Die vergangenen 14 Jahre waren geprägt von einer Vielzahl positiver ökonomischer Faktoren. Zu nennen sind etwa die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte, die umfangreichen finanziellen Hilfen seitens der EU, der mehr oder weniger ungehinderte Zugang zu »billigem« Kapital, die aufgrund der immensen Zuwanderung in ausreichendem Maße zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte, die Fortschritte im Infrastrukturbereich sowie die ausgeprägte Dynamik im Wohnungsbau in den letzten Jahren. Dabei haben es die jeweiligen Regierungen allerdings nicht geschafft, abseits des Bausektors, der im vergangenen Jahr über 20%

des Bruttoinlandproduktes ausmachte, auch andere Bereiche als wirtschaftliche Zugpferde zu etablieren. Darüber hinaus herrscht in Spanien seit Jahren eine hohe Inflation, die allerdings in Ländern, die sich in einem wirtschaftlichen Aufholprozess befinden, häufig zu beobachten ist. Auch hat die Verschuldung der privaten Haushalte über die Jahre hinweg sichtlich zugenommen. Die negativen Seiten des Aufschwungs bzw. die Versäumnisse der Politik werden gemeinhin erst in Schwächephasen wie derzeit offenbar, wenn es eigentlich zu spät ist.

### Spanischer Wohnungsbau in der Krise

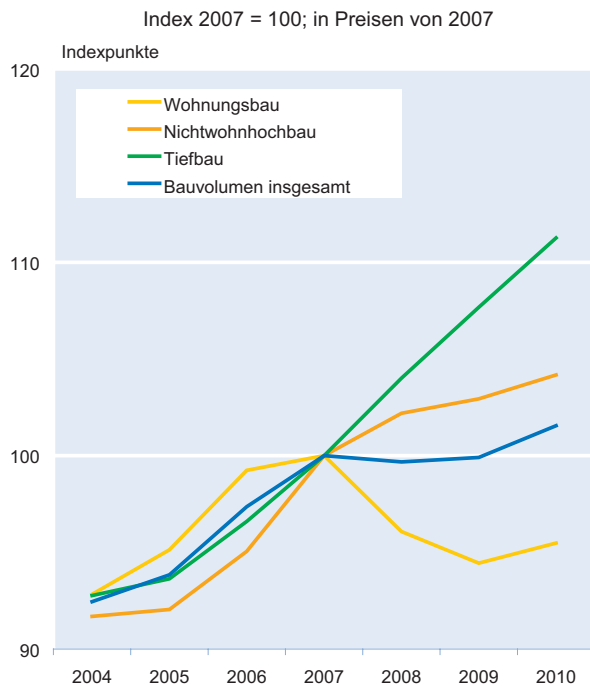
Der Wohnungsneubau, der langjährige Wachstumstreiber sowohl der Bau- als auch der Gesamtwirtschaft, hat sich infolge der seit dem zweiten Halbjahr 2007 andauernden internationalen Finanzkrise zu einer ökonomischen Wachstumsbremse gewandelt. 2008 wird ein Rückgang um 18% erwartet, 2009 dürfte die Schrumpfung »nur« noch 16% betragen. Mittlerweile besteht ein enormes Überangebot an Wohnungen, von denen ein nicht zu vernachlässigender Teil von privaten Anlegern erworben wurde. Die Wohnungsbaubranche erstellte viel zu lange diese angeblich lukrativen Investitionsobjekte. Dass die Immobilienpreise nun deutlich fallen, war eigentlich vorhersehbar.

Die gegenwärtige wirtschaftliche Situation wirkt sich naturgemäß auch hemmend auf den Nichtwohnhochbau aus, wobei unter dem rückläufigen Konsum vor allem der Bau neuer Geschäftgebäude leidet (2008: – 3,0%). Auch die Errichtung neuer Lager- und Industriegebäude (2008: – 2,0% bzw. + 0,9%) dürfte vom ungünstigen konjunkturellen Klima negativ beeinflusst werden. Der Tiefbau wird 2008 voraussichtlich weniger stark wachsen, da die öffentliche Hand nach den im März dieses Jahres durchgeführten Parlamentswahlen zunächst nicht mit steigenden Ausgaben beeindruckt werden möchte. Einige geplante Infrastrukturprojekte dürften in der mittleren Frist allerdings wieder für Zuwachsraten von über 4% pro Jahr sorgen.

Die moderate Entwicklung des Bauvolumens in Europa bis 2010 resultiert in erster Linie aus kräftigen Zuwachsraten im Tiefbau von durchschnittlich rund 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>% p.a. (vgl. Abb. 5). Neben den fünf großen Flächenstaaten sind in diesem Zusammenhang vor allem Impulse aus Dänemark, Österreich, Polen, Portugal, Schweden, der Slowakei und Tschechien zu erwarten. In den meisten Fällen sorgen dabei groß angelegte Verkehrsprojekte für eine Dynamik im Infrastrukturbereich. So versucht etwa **Polen** im Hinblick auf die EURO 2012 in einem enormen Kraftakt sein Fernstraßennetz massiv auszubauen. Allerdings ist man aufgrund von verzögerten Baugenehmigungen bereits bei einer ganzen Reihe von Teilprojekten in zeitlichen Rückstand geraten. Überdies wird die rasche Erhöhung der Energiepreise einerseits sowie die



Abb. 5  
Entwicklung des Bauvolumens in Europa nach Sparten



Quelle: Euroconstruct.

verschärften Vorgaben für CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU andererseits dazu führen, dass in einigen Ländern neue Kraftwerke gebaut werden. Neben der Kernkraft setzt man dabei verstärkt auf Biomasse-, Wasser-, Geothermie- oder Solarkraftwerke. So ist beispielsweise in **Portugal** im Oktober letzten Jahres die Errichtung von insgesamt zehn neuen Wasserkraftwerken auf den Weg gebracht worden.

Neben dem Tiefbau dürfte sich auch der Nichtwohnhochbau bis zum Prognosehorizont überdurchschnittlich entwickeln. Das jährliche Wachstum zwischen 2008 und 2010 von im Schnitt knapp 1 1/2% kann es dabei jedoch nicht mit der Dynamik im Tiefbau aufnehmen. Hervorzuheben sind hierbei vor allem Polen, Portugal, Schweden, Tschechien und Ungarn. Während etwa in **Schweden** die im Nichtwohnhochbau überaus bedeutenden Bestandsmaßnahmen einen vergleichsweise kontinuierlichen positiven Verlauf gewährleisten, führt in **Tschechien** das günstige wirtschaftliche Umfeld zu erheblichen Investitionen der privaten Wirtschaft in die Errichtung neuer Industrie-, Geschäfts- und vor allem Lagergebäude. Die Bautätigkeit der öffentlichen Hand dürfte indes wie in den letzten Jahren recht stabil bleiben.

Der Wohnungsbau ist somit derzeit das große Sorgenkind der europäischen Bauwirtschaft. Seit 2006 dürften die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden um über 750 000 Einheiten auf gut 2,2 Mill. in 2008

zurückgegangen sein. Das Bauvolumen im Wohnungsbau wird bis 2010 aller Voraussicht nach im Durchschnitt um etwa 1 1/2% jährlich schrumpfen, wobei der Rückgang im Neubaubereich noch deutlich höher ausfällt. Neben Irland, Italien, Großbritannien und Spanien sind besonders die Märkte in den skandinavischen Ländern Dänemark, Finnland und Norwegen betroffen. In **Norwegen** sind z.B. nicht nur die Kreditzinsen für Wohneigentum spürbar angestiegen, sondern auch die Baupreise (2008: + 8,0%), was wiederum auf die höheren Löhne im Bausektor sowie auf eine spürbare Verteuerung von Baumaterialien zurückzuführen ist. Überdies bedient sich Norwegen seit geraumer Zeit billiger Arbeitskräfte aus den osteuropäischen Staaten, vornehmlich aus Polen. Mit dem Boom im europäischen Wohnungsbau in den Jahren 2004 bis 2006 ist es allerdings immer schwieriger geworden, diese ins Land zu locken. Und auch in der gegenwärtigen Abschwungphase mangelt es den polnischen Bauarbeitern nicht an alternativen Arbeitsmöglichkeiten.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die europäischen Baumaßnahmen in diesem und im nächsten Jahr auf dem Niveau von 2007 verharren dürften. Wachstumsimpulse kommen dabei vom Tief- und in deutlich geringerem Umfang vom Nichtwohnhochbau. Der bedeutendste der drei Teilsparthen, der Wohnungsbau, wird dagegen merklich schrumpfen. Für 2010 ist aber sowohl für den Wohn- als auch für den Gesamtsektor mit einer Erholung zu rechnen. Die negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen in einigen der großen europäischen Flächenstaaten haben naturgemäß erhebliche Auswirkungen auf die Bauwirtschaft in Europa. Während in den zehn kleineren westeuropäischen Ländern bis 2010 im Durchschnitt von einem geringfügigen Wachstum auszugehen ist, sind dagegen die Aussichten in den vier osteuropäischen Staaten nach wie vor ausgezeichnet.

## Literatur

- Carstensen, K., W. Nierhaus, K. Abberger, S. Elstner, S. Henzel, O. Hülsewig, J. Mayr, W. Meister, D. Ulbricht und T. Wollmershäuser (2008), »ifo Konjunkturprognose 2008/2009: Aufschwung geht zu Ende«, ifo Schnelldienst 61(12), 9–54.
- Euroconstruct (2008a), *European Construction Market Trends to 2010 – Country Report of the 65th Euroconstruct Conference*, hrsg. von CRESME Ricerche Spa, Rom.
- Euroconstruct (2008b), *European Construction Market Trends to 2010: Social Housing and Rehabilitation of Suburban Areas: Programmes to 2015 – Summary Report of the 65th Euroconstruct Conference*, hrsg. von CRESME Ricerche Spa, Rom.