

Gluch, Erich; Hornuf, Lars

Article

Europäischer Nichtwohnhochbau weiterhin auf Wachstumskurs

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Gluch, Erich; Hornuf, Lars (2007) : Europäischer Nichtwohnhochbau weiterhin auf Wachstumskurs, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 60, Iss. 05, pp. 31-36

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/164401>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Die Nachfrage in der europäischen Bauwirtschaft entwickelte sich bereits in den vergangenen Jahren sehr erfreulich. In den 19 Euroconstruct-Ländern¹ stieg das Bauvolumen 2004 bis 2006 um durchschnittlich gut 2% p.a. In den nächsten drei Jahren wird sich dieser Trend – nur leicht abgeschwächt – fortsetzen. Die in der Euroconstruct-Gruppe² zusammengeschlossenen Institute präsentierten bei der 62. Euroconstruct-Konferenz³, die am 1. Dezember 2006 in München stattfand, detaillierte Prognosen zu den einzelnen Bausparten.

Die wesentlichen Entwicklungen für den nach wie vor wichtigsten Teilbereich, den Wohnungsbau, wurden bereits vorgestellt (vgl. Rußig 2007). Aber auch im Nichtwohnhochbau sind recht unterschiedliche Entwicklungen zu verfolgen, wenn man die einzelnen Gebäudearten bzw. Länder betrachtet. So entfallen beispielsweise bereits rund ein Viertel aller Neubaumaßnahmen in diesem Teilbereich auf Großbritannien. Italien und Spanien weisen die höchsten Investitionen in Industriebauten auf, während Großbritannien bei der Erstellung neuer Gebäude im Bildungs- und Gesundheitswesen dominiert. Die höchsten Wachstumsraten werden allerdings in den drei Jahren von 2007 bis 2009 weder im Wohnungs- noch im Nichtwohnhochbau zu finden sein, sondern im Tiefbau. Hier weisen – neben Irland, Spanien und Schweden – vor allem die vier mittelosteuropäischen Länder die mit Abstand höchsten Wachstumsraten auf.

Europas Bauwirtschaft wächst seit 1994, ...

Die europäische Bauwirtschaft befindet sich weiterhin im Aufwärtstrend. 2006 war das 13. Jahr ununterbrochenen Wachstums. Und nach den Prognosen der Euroconstruct-Experten werden noch drei weitere Jahre mit steigenden Bauvolumina folgen. Dies ist das Ergebnis einer großartigen Team-Leistung, denn in dieser langen Periode gab es in jedem Land

»schwächere« Phasen, die aber durch die günstige Entwicklung in anderen Ländern ausgeglichen wurde.

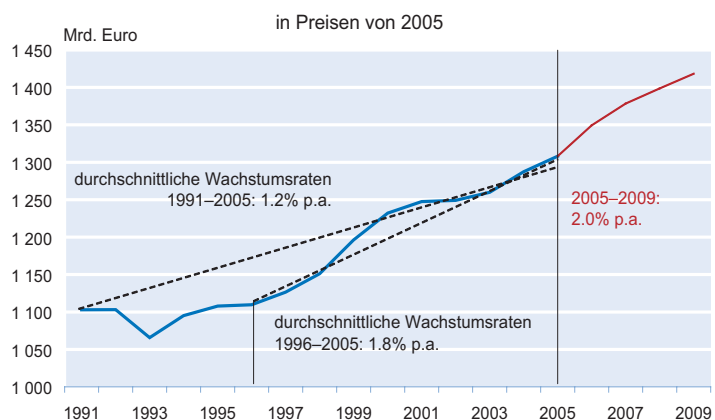
In der ersten Hälfte der 1990er Jahre bewegte sich das Bauvolumen kaum von der Stelle. Es betrug 1996 – wie bereits 1991 – rund 1,1 Bill. € (alle Werte, auch im Folgenden, preisbereinigt auf der Basis des Jahres 2005): In den darauf folgenden neun Jahren erhöhte sich das Bauvolumen jedoch – trotz einer vorübergehenden Schwächephase in den Jahren 2001 bis 2003 – um rund 200 Mrd. € auf 1,3 Bill. € im Jahr 2005 (vgl. Abb. 1). Dies entspricht einem durchschnittlichen jähr-

¹ 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 mittel-osteuropäischen »neuen« EU-Ländern sind Polen, Tschechien, Ungarn und die Slowakei vertreten.

² In dem 1975 gegründeten Forschungs- und Beratungsnetzwerk »Euroconstruct« arbeiten Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 west- und 4 mittel-osteuropäischen Ländern zusammen; weitere europäische Länder werden von Fall zu Fall »nachrichtlich« einbezogen. An wechselnden Orten in Europa veranstaltete Halbjahreskonferenzen bilden den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten: Außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den strukturellen Entwicklungen im europäischen Bau- und Immobiliensektor erstellt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung e.V. ist deutsches Partnerinstitut dieses Netzwerkes – und führte die 62. Euroconstruct-Konferenz durch. Die 63. Euroconstruct-Konferenz findet am 15. Juni 2007 in Prag statt.

³ Die Einzelergebnisse der 62. Euroconstruct-Konferenz können den umfangreichen Tagungsunterlagen, die (in englischer Sprache) vom ifo Institut bezogen werden können, entnommen werden.

Abb. 1
Bauvolumen in Europa 1991–2009



Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (München, Dezember 2006).

lichen Wachstum von 1,8%. In den vier Jahren von 2006 bis 2009 dürfte das durchschnittliche Wachstum sogar rund 2% p.a. erreichen. Das Bauvolumen wird dann 2009 die Marke von 1,4 Bill. € übertreffen.

... aber nicht so kräftig wie das Bruttoinlandsprodukt

Diese »Leistung« sollte jedoch nicht überbewertet werden. In einem Vergleich mit der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts im selben Zeitraum schneidet der Bau nämlich nicht besonders gut ab. In den eineinhalb Jahrzehnten seit 1991 lag nämlich lediglich in fünf Jahren das Wachstum des Bauvolumens über dem des Bruttoinlandsprodukts: 1994, insbesondere aufgrund kräftiger Impulse vom Wohnungsbau; 1999, getragen von massiven gewerblichen Bauinvestitionen in der Schlussphase der Millenniumseuphorie sowie des Internet-Hypes – und in den Jahren 2003 bis 2005. In diesen drei Jahren boomte in etlichen Ländern hauptsächlich der Wohnungsbau. Darüber hinaus wurden in zahlreichen Ländern die Baumaßnahmen im Tiefbau – und hier vor allem im Infrastrukturbereich – kräftig ausgeweitet.

Zwischen 1991 und 2005 erhöhte sich das Bauvolumen in den 19 Euroconstruct-Ländern um durchschnittlich 1,2% p.a. Deutlich besser als der Durchschnitt entwickelte sich dabei nur der Wohnungsbau (+ 2% p.a.), während der Tiefbau pro Jahr lediglich um durchschnittlich 0,8%, der Nichtwohnhochbau sogar nur um gut 0,5% zulegte.

Die Entwicklung in den einzelnen Bausparten wies dabei eine Reihe von Besonderheiten auf. So kletterte das Bauvolumen im *Wohnungsbau* im Jahr 1994 in den 19 Euroconstruct-Ländern insgesamt um über 5% (vgl. Abb. 2). Dabei entfiel gut die Hälfte des Wachstumsbeitrags allein auf

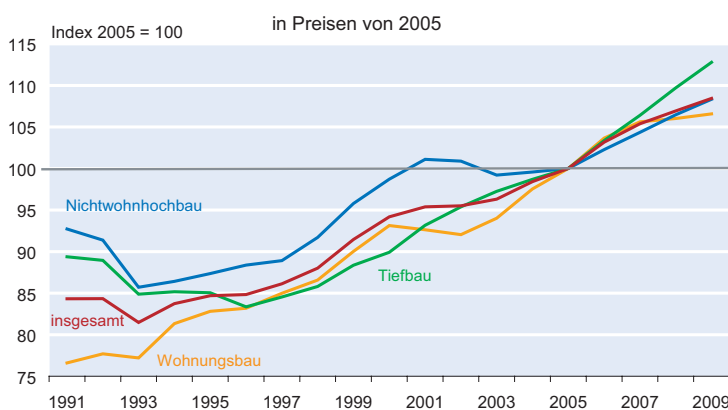
Deutschland, wo es im Gefolge der deutschen Wiedervereinigung und massiver Bevölkerungszunahme sowie spektakulärer staatlicher Fördermaßnahmen zu einem nur wenige Jahre währenden Wohnungsbauboom kam.

In den Jahren 1997 bis 2000 wiesen – bei rückläufigen Zinsen und insgesamt positiver gesamtwirtschaftlicher Entwicklung (BIP: durchschnittlich + 3% p.a.) – zahlreiche Länder eine beeindruckende Entwicklung im Wohnungsbau auf. Selbst zweistellige Wachstumsraten waren in diesem Zeitraum anzutreffen (Tschechien, Finnland und Polen). Als »Bremsen« wirkten lediglich Österreich, die Schweiz und vor allem Deutschland. Dort fand eine rasante Talfahrt beim Bau von Mehrfamiliengebäuden statt, die auch durch eine stabile Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nicht ausgeglichen werden konnte. 2001 und 2002 erlebten die Börsen weltweit zum Teil dramatische Einbrüche. Die Verunsicherung der Bevölkerung nahm stark zu. Dennoch wäre der Wohnungsbau in den 19 Euroconstruct-Ländern noch im Plus geblieben, wenn nicht das »Schwergewicht« Deutschland mit kräftigen Rückgängen das Volumen stark reduziert hätte. In den Jahren 2003 bis 2006 haben niedrige Zinsen und in einigen Ländern auch galoppierende Immobilienpreise die Nachfrage nach Wohnungen angetrieben.

Infrastrukturinvestitionen stimulieren Tiefbaunachfrage

Im *Tiefbau* verlief die Entwicklung, nach einer enttäuschenden ersten Hälfte der 1990er Jahre, ab 1997 relativ günstig, wobei in den Jahren 1999 bis 2003 sogar ein durchschnittliches Wachstum von 2,5% p.a. erreicht wurde. In diese Phase fällt auch der Schwerpunkt der Infrastrukturinvestitionen in Irland und Spanien.

Abb. 2
Bauvolumen in Europa nach Sparten 1991–2009



Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (München, Dezember 2006).

Der *Nichtwohnhochbau* konnte sich zu Beginn der 1990er Jahre der gesamtwirtschaftlichen Rezession in Europa nicht entziehen. Von dieser negativen Entwicklung waren auch alle fünf großen westeuropäischen Länder betroffen. Nach einem Tiefpunkt 1993 folgte bis 1997 nur eine verhaltene Erholung. Erst im Verlauf des Jahres 1999 wurde das Niveau des Jahres 1991 wieder übertroffen. Die vier Jahre 1998 bis 2001 brachten dann die längst überfälligen Investitionen in private und öffentliche Hochbauten. Angeführt von Finnland und Ungarn, gefolgt von den Niederlanden und Dänemark, erhöhte sich die Nachfrage nach Nichtwohnhochbauten in diesen Jahren ganz erheblich. Aber auch in Spanien, Frankreich, Italien und Großbritannien

nien erreichten die Wachstumsraten überdurchschnittliche Werte.

Nach dieser kräftigen Wachstumsphase folgte wiederum eine deutliche Konsolidierung. Im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder wurde in den Jahren 2002 bis 2005 im Nichtwohnhochbau lediglich ein Zuwachs von durchschnittlich 0,3% p.a. erreicht. Selbst die gute Entwicklung in Spanien, aber auch in Großbritannien konnte nicht zu besseren Ergebnissen verhelfen.

Abschwächung der Wohnbaunachfrage ab 2008

Nach den Prognosen der Euroconstruct-Experten wird sich bis 2009 lediglich der Tiefbau besser als das Bauvolumen insgesamt entwickeln. So wird die Nachfrage im *Wohnungsbau* in diesem Jahr noch recht positiv verlaufen. 2008 und 2009 dürfte es jedoch zu einer sichtlichen Beruhigung kommen, da vor allem die langjährigen Wachstumstreiber Spanien und Irland, aber auch Frankreich und Italien von den größeren Ländern, eine rückläufige Nachfrage aufweisen werden.

Im *Nichtwohnbau* wird bis 2009 ein durchschnittliches Wachstum von rund 2% pro Jahr erwartet. Dabei wird, neben Belgien und Irland, in allen vier mittelosteuropäischen Ländern mit einem deutlich überdurchschnittlichen Wachstum gerechnet. Eine rückläufige Entwicklung wird lediglich für Portugal prognostiziert.

Nach einer leichten Abschwächung 2004 und 2005 erwarten die Euroconstruct-Experten für den *Tiefbau* im Prognosezeitraum 2006–2009 ein kräftiges Wachstum. Dabei befinden sich alle vier mittel-osteuropäischen Länder in der »Spitzen­gruppe«, aber auch Irland sowie Spanien und Schweden. Im Durchschnitt aller 19 Euroconstruct-Länder sollte

das Wachstum pro Jahr in dieser Vierjahresperiode bei gut 3% liegen.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt nach wie vor beim Wohnungsbau. Auf ihn entfiel im Jahr 2005 mit 642 Mrd. € fast die Hälfte (48%) des gesamten Bauvolumens in Höhe von 1 308 Mrd. € (vgl. Abb. 3). Dabei übertraf der Neubau von Wohnungen mit 322 Mrd. € die Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (302 Mrd. €) nur ganz knapp. Der weiterhin kleinste Teilbereich, der Tiefbau, erreichte mit 276 Mrd. € nur einen Anteil von 21%. Im Nichtwohnhochbau, auf den im Folgenden näher eingegangen wird, wurden 2005 rund 407 Mrd. € investiert. Der Anteil am gesamten Bauvolumen betrug damit 31%.

Dominanz der fünf großen Länder hält an

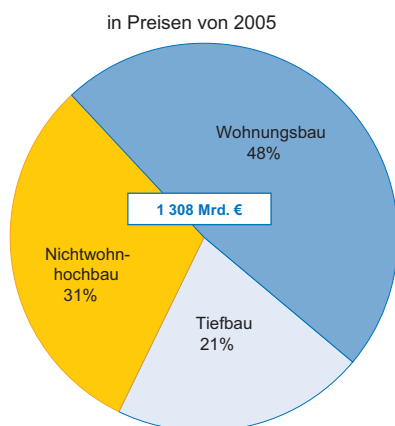
Die fünf größten Länder Deutschland, Großbritannien, Italien, Frankreich und Spanien weisen eine erhebliche Dominanz auf. Fast drei Viertel (73%) des gesamten Bauvolumens in den 19 vom Euroconstruct-Netzwerk analysierten Ländern entfällt nämlich bereits auf die größten Fünf. Die übrigen zehn westeuropäischen Länder erreichen einen Anteil von 24%, die vier mittelosteuropäischen Länder nur gut 4%.

In Europa betragen die Investitionen im Nichtwohnbau im Durchschnitt der Jahre 2003–2006 3,7% des Bruttoinlandsprodukts. Deutlich über diesem Durchschnittswert liegen Tschechien (6,2%), Finnland (5,7%) – aber auch Spanien (5,2%) und Großbritannien (5,0%). Die beiden skandinavischen Länder Dänemark und Schweden bilden mit jeweils nur gut 2% das Schlusslicht.

Konzentriert man sich lediglich auf die *Erstellung neuer Gebäude*, dann ist auch eine recht aufschlussreiche Differenzierung nach Gebäudearten möglich. In der Periode 2003 – 2006 flossen jeweils knapp ein Fünftel der durchschnittlich investierten 236 Mrd. € in Geschäfts- bzw. Industriegebäude, gefolgt von Bürogebäuden, auf die ein Anteil von rund 17% entfiel. An der vierten Position rangieren bereits die sonstigen Gebäude, wie z.B. Sportanlagen, Restaurants, aber auch kulturelle Einrichtungen aller Art. Rund ein Zehntel der Neubaumaßnahmen betrafen Gebäude des Bildungswesens, also Schulen, Gymnasien oder Universitäten – ganz gleich ob in privater oder öffentlicher Trägerschaft. Die Investitionen in Lagergebäude für Industrie und Handel erreichten rund 9%, während der Bereich Gesundheitswesen sowie Landwirtschaft mit jeweils nur 7% den letzten Platz belegte.

Wie beim Bauvolumen insgesamt, entfällt auch im Neubaubereich des Nichtwohnhochbaus der überwiegende Teil der Bauaktivitäten auf die fünf größten europäischen Länder

Abb. 3
Bauvolumen in Europa nach Sektoren im Jahr 2005



Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (München, Dezember 2006).

Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien. Mit einem Volumen von 57,3 Mrd. € erreichte Großbritannien im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2006 sogar fast das gesamte Volumen der übrigen 14 Länder (65,6 Mrd. €). Diese dominierende Position wird Großbritannien auch in der Prognoseperiode 2007–2009 beibehalten.

Großbritannien unangefochtener Spitzenreiter

Eine Betrachtung des Neubauvolumens im Nichtwohnhochbau je Einwohner bringt die besondere Position

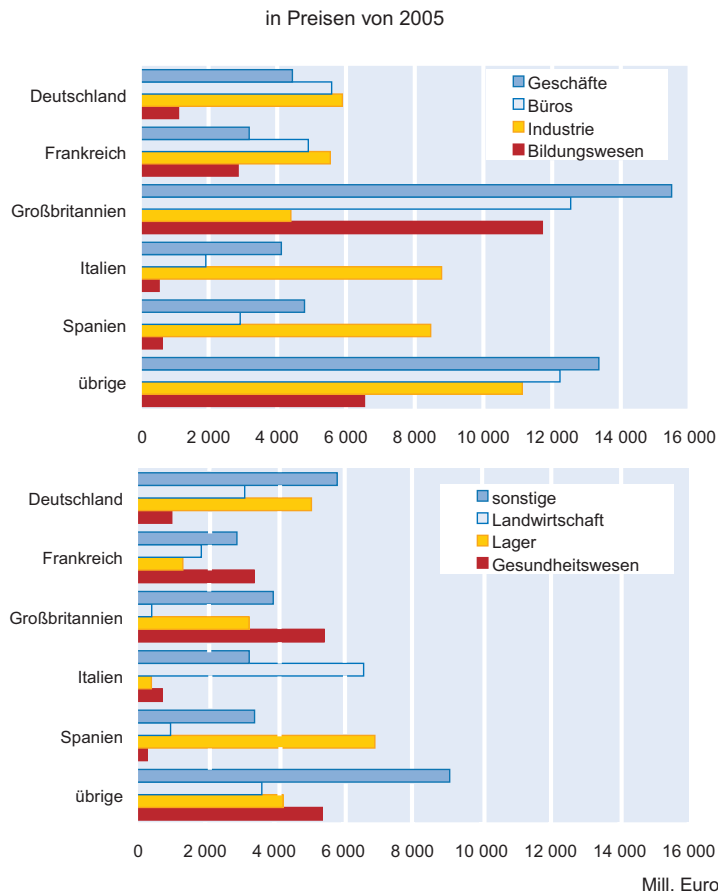
Großbritanniens noch besser zum Ausdruck. Danach wurden im Durchschnitt der Jahre 2003–2006 in Großbritannien im gesamten Nichtwohnhochbau 1 059 € je Einwohner investiert; im Durchschnitt aller analysierten 19 Länder betrug dieser Wert demgegenüber lediglich 565 € – also nur gut halb so viel (vgl. Tabelle). Bei der Einrichtung von Geschäfts- und Bürogebäuden erreichen die britischen Werte einsame Spitze. Aber auch im Bildungssektor sowie im Gesundheitswesen werden nicht nur absolut, sondern auch pro Kopf deutlich höhere Summen investiert als in den übrigen Ländern. Der Gebäu-

Bauvolumen im Nichtwohnbau (Neubau) in Europa nach Gebäudearten und Ländern

	Durchschnitt der Jahre 2003–2006						
	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Spanien	Übrige	Insgesamt
	in Mill. €						
Bildungswesen	1 125	2 862	11 714	566	652	6 538	23 458
Gesundheitswesen	1 033	3 418	5 442	759	328	5 392	16 373
Industrie	5 895	5 542	4 394	8 782	8 467	11 130	44 210
Lager	5 076	1 357	3 270	445	6 913	4 254	21 315
Büros	5 582	4 906	12 537	1 919	2 923	12 226	40 094
Geschäfte	4 442	3 183	15 477	4 118	4 794	13 360	45 375
Landwirtschaft	3 147	1 890	454	6 587	1 000	3 642	16 720
Sonstige	5 822	2 919	3 971	3 276	3 433	9 077	28 498
Insgesamt	32 123	26 079	57 260	26 451	28 509	65 620	236 042
	Durchschnitt der Jahre 2007–2009						
	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Spanien	Übrige	Insgesamt
	in Mill. €						
Bildungswesen	1 219	2 961	13 749	563	683	6 808	25 982
Gesundheitswesen	938	3 705	5 501	786	346	5 637	16 913
Industrie	5 884	5 898	4 108	8 009	8 644	12 672	45 215
Lager	5 472	1 468	4 260	499	7 693	4 975	24 367
Büros	6 779	5 473	14 146	1 845	3 147	13 673	45 064
Geschäfte	4 356	3 555	16 912	4 235	5 354	15 370	49 782
Landwirtschaft	2 654	2 001	537	6 221	955	4 055	16 424
Sonstige	5 626	3 249	4 182	3 281	3 789	10 251	30 377
Insgesamt	32 928	28 311	63 396	25 439	30 610	73 441	254 124
	Bauvolumen je Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2007–2009						
	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Spanien	Übrige	Insgesamt
	in Tsd. €						
Bildungswesen	14,8	48,9	229,7	9,6	15,6	46,9	57,7
Gesundheitswesen	11,4	61,2	91,9	13,5	7,9	38,8	37,6
Industrie	71,4	97,5	68,6	137,1	197,8	87,3	100,4
Lager	66,4	24,3	71,2	8,5	176,1	34,3	54,1
Büros	82,2	90,5	236,3	31,6	72,0	94,2	100,1
Geschäfte	52,8	58,8	282,5	72,5	122,5	105,8	110,6
Landwirtschaft	32,2	33,1	9,0	106,5	21,8	27,9	36,5
Sonstige	68,2	53,7	69,9	56,2	86,7	70,6	67,5
Insgesamt	399,3	467,9	1059,1	435,5	700,6	505,7	564,5

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (München, Dezember 2006).

Abb. 4
Bauvolumen im Nichtwohnhochbau (Neubau) in Europa nach Gebäudearten und Ländern im Durchschnitt der Jahre 2003–2006



Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (München, Dezember 2006).

debestand ist in Großbritannien in beiden Bereichen sichtlich überaltert. Es wurden daher in den letzten Jahren umfangreiche Programme aufgelegt, um hier Verbesserungen zu erzielen. Die derzeit im britischen Bildungswesen getätigten Investitionen stellen bereits rund die Hälfte der insgesamt in diesem Bereich in Europa getätigten Investitionen dar (vgl. Abb. 4).

Italien und Spanien weisen erhebliche Investitionen in Industriegebäude auf, gefolgt von Deutschland und Frankreich. Im Gegensatz zu einem Vorurteil dominiert Frankreich nicht bei Landwirtschaftsgebäuden – sondern Italien. Beide Bereiche spielen in Großbritannien demgegenüber lediglich eine untergeordnete Rolle.

Auf die drei wichtigsten Gebäudearten – Industrie-, Büro- und Geschäftsgebäude – entfallen bereits rund 55% des Bauvolumens im Nichtwohnhochbau. Auf diese wird daher im Folgenden noch detaillierter eingegangen.

Verbessertes Geschäftsklima und erhöhte Kapazitätsauslastung beleben gewerbliche Baunachfrage

Die Erstellung von neuen *Industriegebäuden* war in Europa in den Jahren 2001–2004 rückläufig, auch 2005 war nur ein kleines Plus zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Industriebauten ist eng korreliert mit der Industrieproduktion. Seit Anfang 2006 war im Bereich der Europäischen Union ein beträchtlicher Wiederanstieg der Industrieproduktion zu beobachten. Hinzu kam eine eindeutige Verbesserung der Geschäftsklima- sowie Vertrauensindikatoren in den einzelnen Ländern. Auch die Kapazitätsauslastung, die 2003 bzw. 2004 sehr niedrige Werte erreicht hatte, erhöhte sich spürbar. Daraus resultierte letztlich auch eine deutliche Belebung der Nachfrage nach Industriebauten.

Nach einem Anstieg von gut 2% im Jahr 2006 sind die Prognosen für die nächsten Jahre allerdings doch sehr zurückhaltend. Im Durchschnitt der Jahre 2007–2009 wird ein Wachstum von lediglich knapp 1% pro Jahr prognostiziert. Dadurch wird selbst am Ende des Prognosezeitraums das Niveau vom Jahr 2001 nicht wieder erreicht. Als Hauptgrund für die unterstellte zögerliche Entwicklung wird die nach wie vor geringe Neigung, Erweiterungsinvestitionen vorzunehmen, genannt. Aber auch der anhaltende Trend zum Outsourcing, vor allem in Deutschland und Italien, wirkt weiter bremsend. Da die Auslagerung von Produktionsstätten aber nicht selten nach Osteuropa erfolgt, wird die Investitionstätigkeit dort stimuliert. So überrascht es nicht, dass in den analysierten mittelosteuropäischen Ländern – mit Ausnahme der Slowakei – die mit Abstand höchsten Wachstumsraten bei Industriegebäuden erwartet werden.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit von *Bürogebäuden* ist wesentlich komplexer. Während sich bei Industriegebäuden das Angebot der Endverbrauchernachfrage anpasst, gibt es auf dem Markt für Bürogebäude eine Vielzahl von Akteuren: Grundstücksbesitzer, Entwickler und Makler, daneben Finanzierungsinstitute und Investoren – sowie letztlich die Nutzer/Mieter. Aber man kann auch davon ausgehen, dass der Büromarkt mit der Entwicklung von Arbeitsplätzen im tertiären Bereich eng verbunden ist.

Bis zur Jahrtausendwende kletterte die Zahl der Erwerbstätigen in Europa noch. Dann wurden weniger Arbeitsplätze

geschaffen – und noch mehr wegrationalisiert. Der Bau von Bürogebäuden erlebte allein in den Jahren 2003 und 2004 einen Einbruch um 20%. Seitdem belebt sich die Bautätigkeit wieder. 2006 wurde sogar ein Anstieg von gut 8% erreicht.

Nachfrage bei Bürogebäuden stark von Spekulationen geprägt

In den Jahren 2007–2009 dürfte sich der Neubau von Bürogebäuden weiter beleben. Für die 19 Euroconstruct-Länder wird mit einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich rund 3¹/₂% gerechnet. Die Nachfrage in diesem Teilsegment wird besonders stark von spekulativen Elementen geprägt. Es gibt erhebliche liquide Mittel auf den internationalen Finanzmärkten, die alle nach Anlagen mit möglichst hohen Renditen suchen. Die internationalen Investoren setzen bei ihren Investitionen im Immobiliensektor derzeit stark auf die europäischen Metropolen, allen voran London. Obwohl die Büromieten in den Toplagen Londons bereits mehr als doppelt so hoch sind wie in Paris – der Stadt, die an der zweiten Stelle rangiert –, wird dennoch weiter kräftig in London investiert. Man geht ganz einfach davon aus, dass London auch in Zukunft der Ort für den tertiären Bereich schlechthin sein wird.

Die Erstellung von *Geschäftsgebäuden* aller Art ist deutlich weniger von Über- und Untertreibungsphasen geprägt. Eine Determinante, die einen relativ guten Zusammenhang zu dieser Gebäudeart aufweist, ist der Verbrauch der privaten Haushalte. Eine überschlägige Berechnung zeigt auf, dass der Neubau anscheinend erst dann »anspringt«, wenn das Plus des privaten Verbrauchs die Marke von 2% übertrifft. Im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 dürfte sich die positive Entwicklung aus dem Jahr 2006 – lediglich leicht abgeschwächt – fortsetzen: Die jährlichen durchschnittlichen Wachstumsraten dürften rund 2fi% betragen. Dabei glänzen insbesondere die kleineren Länder Belgien, Dänemark, Irland, Portugal und Ungarn mit weit über diesen Werten liegenden Zuwächsen.

Leider liegen für die verschiedenen Gebäudearten keine Daten zu den Bestandsmaßnahmen vor. Es können daher nur recht globale Aussagen getroffen werden. So wird beispielsweise hierfür im Bereich des Nichtwohnbaus in Schweden bereits rund drei Viertel der Mittel aufgewendet. In Frankreich und Italien halten sich beide Bereiche etwa die Waage; in Deutschland entfallen noch 58% auf Neubauten. In Irland sowie in den vier mittelosteuropäischen Ländern überwiegen dagegen die Neubauten nach wie vor sehr deutlich.

Quo vadis gewerblicher Hochbau?

Es ist sicherlich erfreulich, dass die Investitionen in den Bereichen Bildung und Gesundheitswesen stark zunehmen. Andererseits ist es doch etwas beunruhigend, dass der Bau von Industriegebäuden – wenn man einmal von einigen wenigen Ausnahmen absieht – in diesem Jahrzehnt in Europa keine besondere Rolle spielen wird. Der »britische Weg« ist sicherlich nicht für alle Länder gangbar, denn eine europaweite Expansion der Dienstleistungssektoren würde bald an Grenzen stoßen. Aber vielleicht zeigen die Prognosen in ein paar Jahren bereits neue, »überraschende« Trends auf.

Literatur

Rußig, V. (2007), »Wohnungsneubau in Europa erreicht Rekordniveau«, *ifo Schnelldienst* 60(3), 32–40.