

Dorffmeister, Ludwig; Gluch, Erich

**Article**

## Europäische Baunachfrage: Nach dramatischem Einbruch Verschnaufpause im Jahr 2011 – Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2011

ifo Schnelldienst

**Provided in Cooperation with:**

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

*Suggested Citation:* Dorffmeister, Ludwig; Gluch, Erich (2011) : Europäische Baunachfrage: Nach dramatischem Einbruch Verschnaufpause im Jahr 2011 – Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2011, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 64, Iss. 14, pp. 37-42

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/164981>

**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.*

# Europäische Baunachfrage: Nach dramatischem Einbruch Verschnaufpause im Jahr 2011

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2011

37

Ludwig Dorffmeister und Erich Gluch

In den Jahren 2008 bis 2010 schrumpften die europäischen Bauleistungen um insgesamt 15% auf rund 1,3 Billionen Euro (in Preisen von 2010). Besonders stark war der Rückgang im Wohnungsbau, der in diesem Zeitraum sogar um mehr als ein Fünftel nachgab. Die übrigen Hochbaumaßnahmen wiesen ebenfalls ein zweistelliges Minus auf. Dagegen kam der Tiefbau mit einer Verringerung der Bauaktivitäten um knapp 3½% noch vergleichsweise glimpflich davon.

Während der Wohnungsbau in Europa in diesem Jahr voraussichtlich um fast 2% zulegen wird, ist die Entwicklung in den beiden anderen Baubereichen weiter abwärts gerichtet. Insbesondere die Tiefbaumaßnahmen dürften nochmals deutlich eingeschränkt werden. Insgesamt ergibt sich somit für das gesamte Bauvolumen in Europa 2011 ein leichter Rückgang von knapp ½%. Erst 2012 dürften die Bauleistungen in den 19 Euroconstruct-Ländern<sup>1</sup> in der Summe wieder zunehmen. 2013 wird sich das Wachstum dann verstärken.

Die Baunachfrage in Europa wird derzeit noch von einer ganzen Reihe negativer Einflussfaktoren gedämpft. In einigen Ländern ist der Wohnungsbau – nach der vorangegangenen, teils dramatischen Marktkorrektur – noch nicht wieder angesprungen. Umfangreiche Leerstände, eine hohe Arbeitslosigkeit sowie fallende bzw. stagnierende Immobilienpreise verhindern bislang eine Belebung der Wohnungsbau nachfrage. Gleichzeitig verläuft die wirtschaftliche Erholung zumeist wesentlich schwächer als hierzulande, was sich negativ auf das Investitionsverhalten der Unternehmen auswirkt. Und im Infrastrukturbereich machen sich die Sparmaßnahmen der Staaten deutlich bemerkbar.

In Irland, Portugal und Spanien ist die Lage im Bausektor besonders prekär.<sup>2</sup> Während Irland und Portugal bereits unter den europäischen Rettungsschirm schlüpfen mussten und die damit verbundenen strengen Sparauflagen zu erfüllen haben, versucht Spanien mit aller Macht, weiter finanzpolitisch unabhängig zu bleiben. Die vorgenommenen Kürzungen der öffentlichen Ausgaben, die Absenkung von Renten und Sozialausgaben, die Verringerung der Staatsbediensteten sowie die Steueranhebungen haben in diesen drei Ländern erhebliche negative Folgen für die Baunachfrage. Von den drei Baubereichen ist der Tiefbau dabei am stärksten betroffen.

Die Bauaktivitäten in den 19 Euroconstruct-Ländern dürften in diesem Jahr insgesamt etwas zurückgehen. Eine Belebung der Bauleistungen wird erst für das kommende Jahr (+ 1½) erwartet. Für 2013 rechnen die Bauexperten mit einem Plus von rund 2½%.

## Bausektor verhält sich prozyklisch

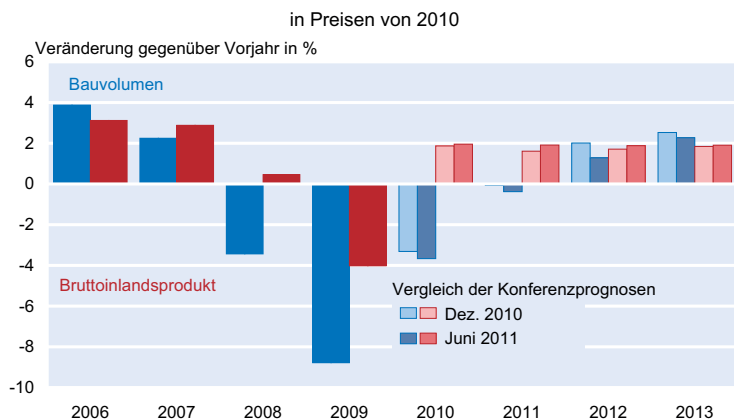
Die Gegenüberstellung von Bauvolumen und Bruttoinlandsprodukt zeigt, dass der Bausektor in den vergangenen drei Jahren weitaus größere Produktionseinbußen zu verzeichnen hatte als die Gesamtwirtschaft (vgl. Abb. 1). Ausgehend von der offensichtlichen Überhitzung des Bauparkes 2006 rutschten die jährlichen Veränderungsrate der europäischen Bauleistungen ab 2008 erheblich ins Minus. Drei Jahre in Folge kam es zu empfindlichen Rückgängen, während die gesamt-

<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 osteuropäischen Ländern; weitere europäische 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 an der Universität München e.V. ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Die in diesem Beitrag vorgestellten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 71. Euroconstruct-Konferenz, die am 17. Juni 2011 in Helsinki stattfand. Die 72. Euroconstruct-Konferenz ist für den 25. November 2011 in Paris geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren ([www.ifo.de](http://www.ifo.de) oder [www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org)) oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

<sup>2</sup> Dies trifft auch auf Griechenland zu. Trotz verschiedener Bemühungen ist es der Euroconstruct-Gruppe jedoch bis heute nicht gelungen, ein griechisches Partnerinstitut zu gewinnen. Alle Bemühungen scheiterten letztlich daran, dass von keinem verlässliche statistische Daten zur Verfügung gestellt werden konnten.

**Abb. 1**  
**Bauvolumen insgesamt und Bruttoinlandsprodukt in Europa**



Quelle: Euroconstruct.

te Wirtschaftsleistung in den 19 Euroconstruct-Ländern lediglich einmal – nämlich 2009 – abnahm. Bereits 2010 legte das Bruttoinlandsprodukt wieder spürbar zu, und auch die Aussichten sind durchweg positiv. Im Bausektor ist jedoch erst ab 2012 mit einer Belebung zu rechnen.

Ein Vergleich der Prognosen von der Winterkonferenz 2010 mit denen der Sommerkonferenz 2011 offenbart sogar eine leicht gestiegene Skepsis der Bauexperten, denn sie korrigierten die Wachstumsraten im gesamten Prognosezeitraum etwas nach unten. Für das Bruttoinlandsprodukt ist dagegen genau die entgegengesetzte Prognoseanpassung auszumachen. 2013 dürften allerdings die Bauaktivitäten stärker wachsen als die Gesamtwirtschaft, was auf Nachholeffekte infolge des zurückliegenden scharfen Einbruchs zurückzuführen ist.

### Wohnungsbau im Aufwind

Der Wohnungsbau erreichte 2010 seinen Tiefpunkt. In diesem Jahr wird in den meisten Ländern mit einer spürbaren Ausweitung der Wohnungsbauleistungen gerechnet, wobei das Wachstum überwiegend aus dem Neubausegment kommen wird. Insbesondere in Deutschland werden die Neubaumaßnahmen mittelfristig kräftig ausgeweitet. Aber auch in Spanien, zusammen mit Irland das größte Sorgenkind der vergangenen Jahre, dürfte ab 2012 eine Erholung – ausgehend von einem ganz niedrigen Niveau – zu beobachten sein.

Im Prognosezeitraum bis 2013 dürfte sich der Wohnungsbau deutlich besser entwi-

ckeln als die anderen beiden Bausegmente (vgl. Abb. 2). Die Tiefbauleistungen werden 2011 voraussichtlich um etwa 3% sinken. Für 2012 und 2013 sind nur geringe Zuwächse zu erwarten. Dieses Segment wird ganz erheblich von der Entwicklung in Spanien geprägt, wo zur Entlastung des Staatshaushaltes die Investitionen in die dortige Infrastruktur weiter in erheblichen Umfang zurückgefahren werden.

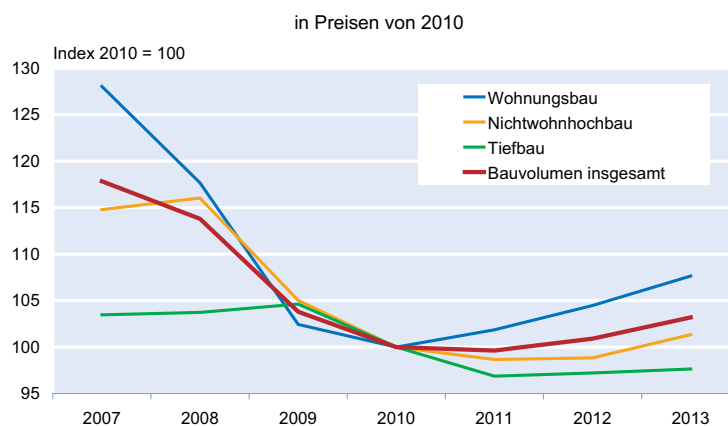
Für den Nichtwohnhochbau sind die Aussichten besser als für den Tiefbau. Gleichwohl dürfte die Nachfrage zunächst zurückhaltend bleiben. Erst 2013 rechnen die Experten wieder mit Wachstum. Der Nichtwohnhochbau ist nämlich stark von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung abhängig, und das Wirtschaftswachstum in einigen gro-

ßen Ländern wie Spanien oder Großbritannien wird, auch aufgrund der enormen öffentlichen Sparanstrengungen, vorerst nur verhalten ausfallen.

### Steigende Bauleistungen in Nord- und Osteuropa

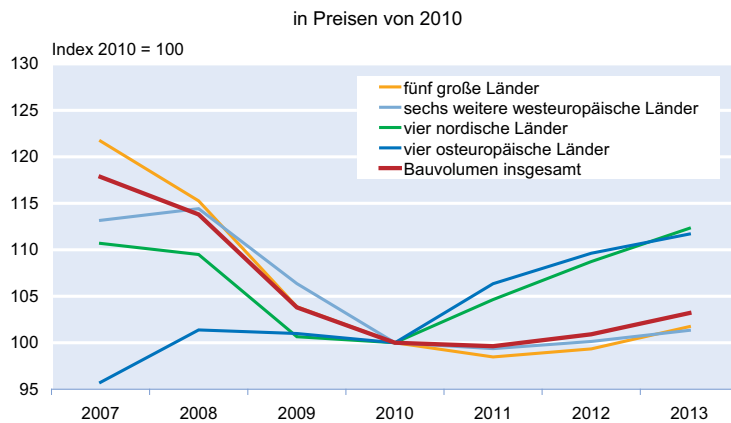
Die Aufteilung der 19 Euroconstruct-Länder in vier Ländergruppen lässt erkennen, dass die Wachstumsregionen im Prognosezeitraum im Norden sowie im Osten Europas liegen werden (vgl. Abb. 3). Das Bauvolumen in den vier nordischen Ländern Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden dürfte in den Jahren 2011 bis 2013 um insgesamt 12% zunehmen. Vor allem Schweden ist relativ gut durch die Wirtschaftskrise gekommen, während das Bauvolumen in Dänemark in den drei Jahren 2008 bis 2010 um rund ein Viertel einbrach.

**Abb. 2**  
**Bauvolumen in Europa nach Bauarten**



Quelle: Euroconstruct.

**Abb. 3**  
**Bauvolumen in Europa nach Ländergruppen**



Quelle: Euroconstruct.

Im Osten dominiert das Flächenland Polen das Geschehen. Der höchst ambitionierte Ausbau der heimischen Infrastruktur – angetrieben vor allem durch die 2012 anstehende Fußball-Europameisterschaft in Polen und der Ukraine – verläuft zwar alles andere als reibungslos. Gleichwohl war das Wachstum der Tiefbauleistungen in den vergangenen Jahren enorm. Für 2011 und 2012 werden weitere Zuwächse prognostiziert.

Grundsätzlich wird die Ländergruppe »Osteuropa«, die die vier osteuropäischen Länder Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn umfasst, ihre zweijährige, kleine Schwächephase 2011 hinter sich lassen. Je mehr wirtschaftlichen Schwung diese Länder mittelfristig aufnehmen werden, umso mehr wird der immer noch immense Nachholbedarf gegenüber den westeuropäischen Ländern in den Blickpunkt rücken. Der Gebäudebestand ist im Hinblick auf die Qualität der Bausubstanz immer noch in deutlich schlechterem Zustand als im Westen. Daneben müssen die Infrastrukturnetze (Verkehr, Energie, Wasser, Datenübertragung) dringend weiter modernisiert und ausgebaut werden.

**Großbritannien spart im Bildungssektor**

In den fünf großen Ländern Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien verläuft die Entwicklung in der Summe ähnlich wie in der Gruppe der sechs weiteren westeuropäischen Länder. In der Gruppe der fünf großen Flächenländer resultiert die Stagnation im Zeitraum 2011 bis 2012 vor allem aus der vergleichsweise schlechten wirtschaftlichen Verfassung der Länder Großbritannien und Spanien. Dort versucht die öffentliche Hand, ihren Haushalt schnellst-

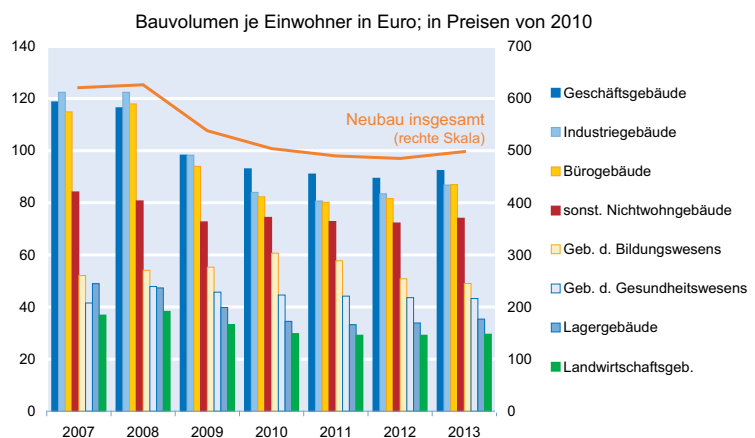
möglich wieder in den Griff zu bekommen. Die Sparpakete enthalten sowohl Investitions- und Ausgabenkürzungen als auch Maßnahmen zur Einnahmensteigerung. In der Summe werden Privathaushalte und Unternehmen finanziell geschwächt, was sich negativ auf die Nachfrage in allen drei Baubereichen auswirken wird. In Großbritannien wird der Rotstift beispielsweise im Straßenbau und im Bildungssektor angesetzt. Ursprünglich sollte bis 2023 jede weiterführende Schule in England modernisiert werden bzw. neue Lehrgebäude erhalten – eine Mammutaufgabe, die immense Investitionen nach sich gezogen hätte. Im Zuge der Sparanstrengungen wurden mittlerweile allerdings über 700 Schulprojekte gestoppt.

Auch in den sechs weiteren, kleineren westeuropäischen Staaten werden bis 2013 die Bauinvestitionen voraussichtlich nur in überschaubarem Umfang steigen. Zu dieser Gruppe zählen die beiden Länder Irland und Portugal, die im Zuge der Schuldenkrise von der Troika aus EU-Kommission, EZB und IWF »gerettet« werden mussten. Die strikten Sparauflagen spiegeln sich auch in den erheblichen Mittelkürzungen für die nationalen Infrastrukturnetze wider. Betrachtet man dagegen die Entwicklung in den vier übrigen Staaten Belgien, Niederlande, Österreich und die Schweiz, so zeigen sich in der Summe zwar deutlich bessere Wachstumsaussichten für den Bausektor. Euphorie dürften die jährlichen Zuwächse von durchschnittlich 1 bis 2% allerdings auch nicht auslösen.

**Wirtschaftsbau bleibt vorerst schwach**

Die Errichtung von neuen Nichtwohngebäuden wird in Europa auch 2011 und 2012 rückläufig sein – nachdem es

**Abb. 4**  
**Errichtung neuer Nichtwohngebäude in Europa nach Gebäudearten**



Quelle: Euroconstruct.

bereits 2009 und 2010 zu einem Einbruch von rund einem Fünftel gekommen war. Pro Kopf werden in den 19 Euroconstruct-Ländern derzeit knapp 500 Euro p.a. investiert (vgl. Abb. 4). Vor der Wirtschaftskrise waren es noch gut 100 Euro mehr. Die größten Einbußen waren dabei bei den Industrie-, Büro- und Lagergebäuden zu verzeichnen. So brach die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in den meisten Ländern zwischenzeitlich erheblich ein. Hinzu kamen große Schwierigkeiten bei der Finanzierung neuer Bauwerke. Die Errichtung neuer Geschäftsgebäude litt daneben vielerorts unter der Konsumzurückhaltung der Privathaushalte.

Wesentlich weniger konjunkturabhängig zeigt sich das Baugeschehen in den Bereichen Bildung und Gesundheit. Hier dominieren häufig öffentliche Bauherren den Markt. Aufgrund der umfangreichen öffentlichen Programme zur Modernisierung bzw. Neubau von Schulen in Großbritannien rangiert der Bau von Bildungsgebäuden in Europa wertmäßig an fünfter Stelle. 2010 flossen pro Einwohner rund 60 Euro in dieses Bausegment und damit erheblich mehr als in den Gesundheitssektor (45 Euro).

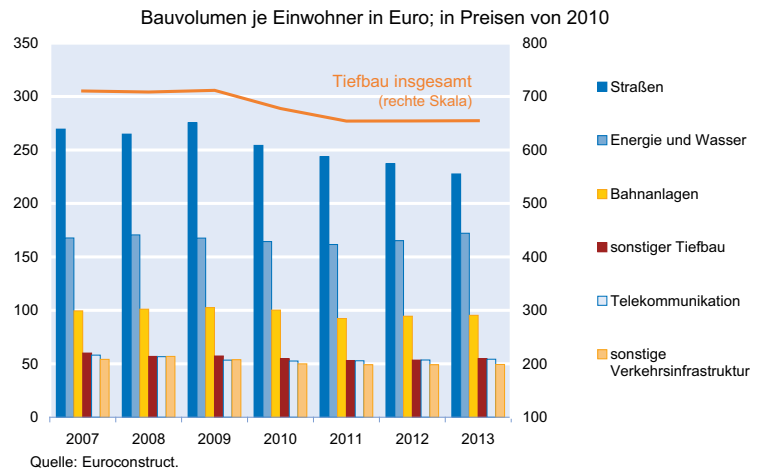
Der Bereich »Sonstige Nichtwohngebäude« weist ein breites Spektrum an Bauaktivitäten auf. So werden hier beispielsweise auch Verkehrsgebäude und Gebäude zur Nachrichtenübermittlung verbucht. Die vergleichsweise stabilen Infrastrukturinvestitionen ziehen im Allgemeinen Ausgaben für neue Bahnhofsgebäude oder Abfertigungshallen nach sich und tragen damit zu einer Verstärkung des Baubereichs »Sonstige Nichtwohngebäude« bei.

Der Bau neuer Nichtwohngebäude wird 2013 – ausgehend von einem relativ niedrigen Niveau – spürbar an Fahrt gewinnen (+ 3%). Am deutlichsten dürfte die Belebung der Nachfrage bei den Bürogebäuden ausfallen. Die Verbesserung der wirtschaftlichen Gesamtsituation wird die gewerbliche Investitionsneigung in fast allen Ländern stimulieren.

### **Straßenbauinvestitionen weiter abwärts gerichtet**

Im Gegensatz zum Nichtwohnhochbau wird der Tiefbau stark vom Investitionsverhalten des Staates geprägt. Die öffentlichen Auftraggeber reagieren in der Regel weniger rasch auf allgemeine Konjunkturab- bzw. -aufschwünge als die Unternehmen. So wirken sich Veränderungen meist erst mit einiger Verzögerung auf das Steueraufkommen aus. Dies ist einer der Gründe, warum etwa die Straßenbauausgaben – der mit Abstand wichtigste Tiefbaubereich – im Krisenjahr 2009 sogar angestiegen sind. Positiv wirkten aber

**Abb. 5**  
**Entwicklung des Tiefbaus in Europa nach Segmenten**



auch die in einigen Ländern rasch aufgelegten staatlichen Konjunkturprogramme sowie die Intensivierung der Netzausbaumaßnahmen in Polen.

Gegenwärtig werden in Europa je Einwohner nahezu 250 Euro in den Straßenbau investiert (vgl. Abb. 5). Aufgrund der allgemein prekären finanziellen Situation der öffentlichen Hand dürfte sich die Abwärtsentwicklung bis zum Ende des Prognosezeitraums 2013 weiter fortsetzen. Hervorzuheben ist wiederum die überaus kritische Lage in Spanien, Irland und Portugal. Hier versuchen die Regierenden, sich mit Hilfe drastischer Investitionskürzungen wieder etwas Luft zu verschaffen.

Den Bauexperten zufolge werden die Tiefbauleistungen 2012 und 2013 ganz leicht zunehmen (jeweils + ½%). So dürfte es 2012 zu einer Ausweitung der Bauaktivitäten im Energie- und Wasserbereich kommen, die sich 2013 sogar noch verstärken dürfte. Wachstumstreiber ist dabei der Energiesektor. In Deutschland sind nach der Abkehr von der Kernkraft zusätzliche Investitionen in erneuerbare Energien, aber auch in moderne Kohle- und Gaskraftwerke erforderlich. In einigen anderen europäischen Ländern setzt man dagegen weiter auf die Kernenergie und errichtet neue Meiler. Insgesamt sind die Auswirkungen hiervon auf den gesamten Tiefbau jedoch gering. Die Tiefbauausgaben dürften bis 2013 auf dem Niveau von jährlich rund 650 Euro je Einwohner verharren. In den Jahren vor 2010 lagen die Werte noch bei über 700 Euro pro Kopf und Jahr.

### **Zahl der genehmigten Neubauwohnungen nimmt 2011 weiter zu**

Der Wohnungsbau dürfte 2011 – nach drei Rückgängen in Folge – wieder zulegen. Nach der Einschätzung der Bau-

experten wird sich die Erholung 2012 und 2013 fortsetzen, wobei sich der Neubau weitaus dynamischer entwickeln wird als die Bestandsmaßnahmen.

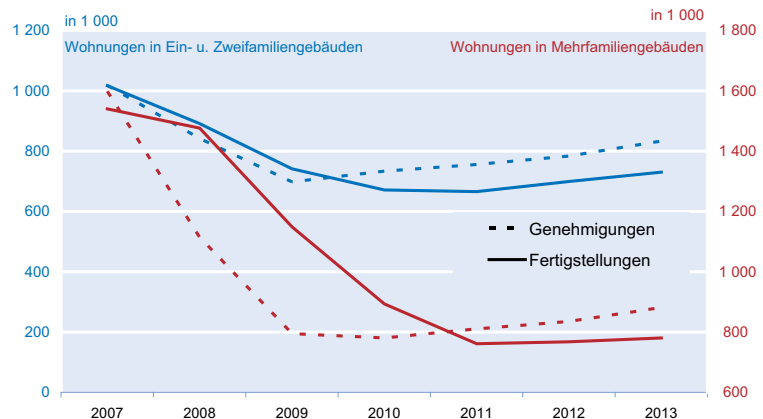
In den Jahren 2008 bis 2010 war das europäische Wohnungsbauvolumen um mehr als ein Fünftel eingebrochen – allein 2009 um knapp 13%. Am stärksten betroffen war dabei der Neubau. Bis 2007 boomte der Wohnungsbau in etlichen europäischen Ländern. Niedrige Zinsen, hohe Inflationsraten und gleichzeitig rasant steigende Wohnimmobilienpreise veranlassten vielerorts die Privathaushalte dazu, in Neubauwohnungen zu investieren. Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise kam es in vielen Ländern zu einer abrupten Abkühlung der zuvor stark überhitzten Wohnimmobilienmärkte. Insbesondere die fallenden Immobilienpreise in Kombination mit stark steigender Arbeitslosigkeit führten dazu, dass die Wohnungsnachfrage zum Teil dramatisch sank.

In den 19 Euroconstruct-Ländern wurden 2007 noch gut 1 Mill. Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden und rund 1,5 Mill. Wohneinheiten in Mehrfamiliengebäuden fertiggestellt. 2011 dürften nur noch gut 650 000 neu errichtete Eigenheime und rund 750 000 neu erstellte Geschosswohnungen auf den Markt kommen. Dies entspricht einem Rückgang von insgesamt ca. 45%.

Ein Blick auf die Genehmigungsdaten zeigt, dass die Zahl der Neubauprojekte mittlerweile wieder etwas zunimmt. (vgl. Abb. 6). Bei den Ein- und Zweifamiliengebäuden setzte die Erholung bereits 2010 ein, im Mehrfamilienhausbau wird erst im laufenden Jahr mit einem Anstieg gerechnet. In beiden Gebäudekategorien dürften 2011 die Genehmigungen die Fertigstellungszahlen sichtlich übersteigen. Auch aufgrund der in der Regel kürzeren Bauzeit wird sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern voraussichtlich schon 2012 merklich erhöhen. Im Gegensatz dazu dürften 2012 und 2013 nur geringfügig mehr Geschosswohnungen fertiggestellt werden als im laufenden Jahr.

In der Mehrzahl der europäischen Länder dürften 2011 mehr Wohnungen genehmigt werden als noch 2010. Sogar im krisengeschüttelten Spanien dürfte sich die Nachfrage im laufenden Jahr ein wenig beleben – die Genehmigungen von 84 000 auf 96 000 Wohneinheiten 2011 zunehmen. In Irland dürfte die – wenngleich verhaltene –

**Abb. 6**  
Entwicklung des Wohnungsneubaus in Europa nach Gebäudearten



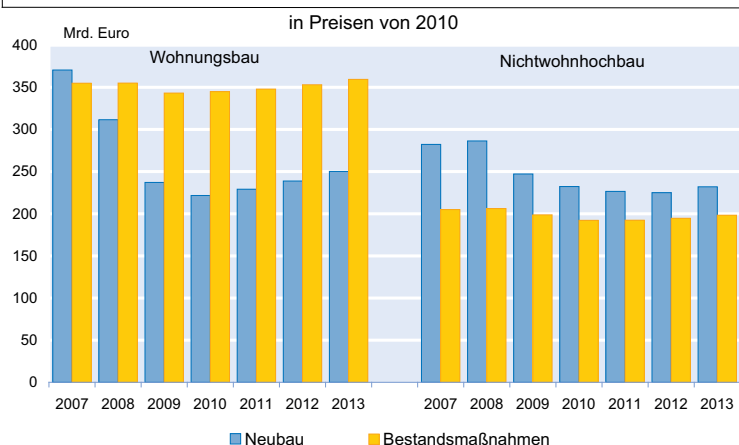
Für Großbritannien und Tschechien liegen keine Genehmigungszahlen vor. Daher wurden die verfügbaren Daten zu den Baubeginnen verwendet.  
Quelle: Euroconstruct.

Wende dagegen erst 2012 einsetzen. Noch schwieriger ist die Situation in Portugal. Hier wird für den Prognosezeitraum allenfalls mit einer Stagnation der Genehmigungszahlen gerechnet.

**Investitionen in den Gebäudebestand konstant bei rund 550 Mrd. Euro**

2011 dürften rund 54% der Hochbauinvestitionen dem Gebäudebestand zugute kommen. Dabei erreicht der Anteil im Nichtwohnhochbau lediglich etwa 46%, im weitaus bedeutenderen Wohnungsbau fließen dagegen gut drei Fünftel des Bauvolumens in die Instandhaltung, Modernisierung bzw. Umbau von bestehenden Gebäuden. Der kräftige Rückgang der Neubautätigkeit hat hier zu einem erheblichen Anstieg der Bestandsquote geführt. 2007 entfiel noch mehr als

**Abb. 7**  
Neubau- und Bestandsmaßnahmen im europäischen Hochbau nach Bauarten



Quelle: Euroconstruct.



die Hälfte der Wohnungsbauleistungen auf den Neubaubereich. Nach rund 40% im Jahr 2011 dürfte dieser Anteil bis 2013 wieder leicht auf 41% ansteigen. Im Nichtwohnhochbau fiel der Rückgang der Neubauquote deutlich weniger dramatisch aus.

In absoluten Größen stellen die Bestandsmaßnahmen das stabilisierende Element im europäischen Hochbau dar. Weitgehend unbeeinflusst von Wirtschaftskrise und Finanzierungsschwierigkeiten flossen zwischen 2007 und 2010 jährlich rund 350 Mrd. Euro in den Wohnungsbestand und etwa 200 Mrd. Euro in bereits existierende Nichtwohngebäude wie Fabriken, Büros oder Schulen (vgl. Abb. 7). Neben den regelmäßig notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen spielen hier mittlerweile die umfangreichen Investitionen zur Verringerung der Energiekosten eine immer wichtigere Rolle. Mit der Absicht Energie- und damit Betriebskosten einzusparen werden nicht selten ohnehin geplante Sanierungen zeitlich vorgezogen werden. Ganz allgemein dürften die gestiegenen Ausgaben für Heizöl und Erdgas zusätzliche Sanierungsprojekte anstoßen.

In den nordischen bzw. mittel- und osteuropäischen Ländern herrscht grundsätzlich der größte Handlungsdruck zur energetischen Sanierung vor. So haben die meist langen und harten Winter ausgedehnte Heizperioden zur Folge, die sich deutlich im Budget von Privathaushalten, Firmen bzw. der öffentlichen Hand bemerkbar machen. Neben der besseren Gebäudedämmung setzen die Immobilieneigentümer dabei immer häufiger auf alternative Wärmequellen wie Holz, Fernwärme, Wärmepumpen oder Solarthermie.

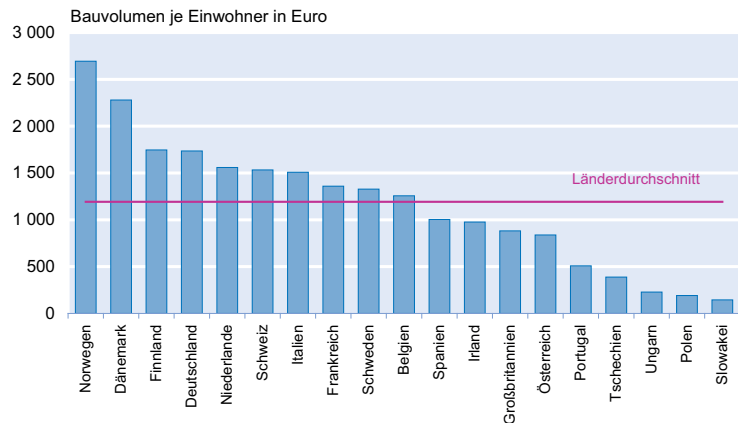
### Bestandsinvestitionen in Norwegen und Dänemark besonders umfangreich

Die Aufteilung der Bestandsmaßnahmen auf die 19 Euroconstruct-Länder zeigt, dass die nordischen Staaten zum Teil erheblich mehr in die existierenden Gebäude investieren als im europäischen Länderdurchschnitt (vgl. Abb. 8). In Norwegen und Dänemark werden jährlich pro Kopf deutlich über 2 000 Euro für Bestandsmaßnahmen aufgewendet. Der europäische Durchschnitt liegt dagegen pro Jahr bei rund 1 200 Euro je Einwohner.

Die Rangliste der Bestandsinvestitionen dürfte sehr stark von der Energieproblematik bzw. den vor Ort herrschenden Klimabedingungen geprägt sein. So investieren beispielsweise südliche Länder wie Spanien oder Portugal unterdurchschnittlich viel in ihre Gebäudebestände. Dasselbe

**Abb. 8**  
**Bestandsmaßnahmen im europäischen Hochbau nach Ländern**

Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2011; in Preisen von 2010



Quelle: Euroconstruct.

gilt für Irland und Großbritannien, denen der Golfstrom mildere Wintertemperaturen beschert.

Zu beachten ist dabei jedoch, dass nicht alle durchgeführten Bestandsmaßnahmen einen energetischen Aspekt haben. So werden beispielsweise Umbauarbeiten erfasst, etwa die Umwandlung von Lagergebäuden in Wohnhäuser oder Hotels. Großen Einfluss hat aber auch die Altersstruktur des Gebäudebestands oder die Frequenz mit der ältere, reparaturanfälligere Gebäude durch Neubauten ersetzt werden. Die aufgezeigte Länderreihenfolge ist demnach nicht nur unter Energiegesichtspunkten zu interpretieren. So resultieren die hinteren Plätze für die vier osteuropäischen Länder vor allem aus dem niedrigen Preisniveau in diesen Ländern.

Den osteuropäischen Ländern fehlt das nötige Kapital, um rasch das westeuropäische Niveau zu erreichen. Somit sind die osteuropäischen Gebäudebestände noch immer in einem erheblich schlechteren – auch energetischen – Zustand. Hier werden in den nächsten Jahrzehnten sicherlich noch umfangreiche Baumaßnahmen getätigt. Aber auch in den südeuropäischen Regionen bzw. auf den britischen Inseln hat sich in den vergangenen Jahrzehnten ein beträchtlicher Investitionsbedarf aufgebaut. So haben beispielsweise in Großbritannien Politiker aller Parteien erkannt, dass der Wohnungsbestand nicht nur völlig überaltert ist, sondern dass es auch nicht genügend bezahlbaren Wohnraum gibt.

### Literatur

Euroconstruct (2011a), *Country Report; 71st Euroconstruct Conference Helsinki*, June 2011, hrsg. VTT Technical Research Centre of Finland, Helsinki.  
Euroconstruct (2011b), *Summary Report; 71st Euroconstruct Conference Helsinki*, June 2011, hrsg. VTT Technical Research Centre of Finland, Helsinki.