



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Die Bauwirtschaft im europäischen Vergleich

*Die Anpassungsprozesse in der europäischen Bauwirtschaft sind noch nicht abgeschlossen. Durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ist das Bauvolumen in Europa weiter geschrumpft. Die Verluste haben sich in den vergangenen beiden Jahren deutlich ausgeweitet. Insbesondere die Entwicklung im spanischen Bausektor ist hierfür verantwortlich, aber in den anderen europäischen Baumärkten zeigen sich ebenfalls hohe Verluste. Auch Deutschland ist nach den Boomjahren 2010 und 2011 nur noch bedingt eine Stütze der europäischen Baunachfrage. Einzig der deutsche Wohnungsbau weist in den vergangenen beiden Jahren positive Raten auf, jedoch mit deutlich fallender Dynamik.*

*Im vorliegenden Heft wird die Entwicklung des Baumarktes in Europa aufgezeigt und die Relevanz des Bausektors auf europäischer Ebene und auf Länderebene dargestellt. Die Bauinvestitionen auf der Nachfrageseite und die Unternehmen und Beschäftigten auf der Angebotsseite stellen in dieser Analyse die wesentlichen Indikatoren dar. Die Entwicklung am aktuellen Rand steht dabei im Vordergrund.*

- **Wirtschaftliche Bedeutung des Bausektors rückläufig**
- **Strukturen des Bausektors**
- **Ausblick**

## Ausnahmeposition des deutschen Bausektors in Europa

### Autoren

Stefan Rein  
Christian Schmidt

## Vorwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

Im Rahmen der derzeitigen Debatte um mehr Wachstum und Beschäftigung in Europa gibt es immer mehr Forderungen nach einer Erhöhung der Investitionsquote. Studien haben gezeigt, dass das Bruttoanlagevermögen in Europa – der so genannte Kapitalstock – weniger modern ist als im OECD-Durchschnitt. Hieraus wird eine Investitionsschwäche in vielen europäischen Staaten gefolgert, die durch wachstumssteigernde investive Maßnahmen zu überwinden sei. Wegen der weiter erforderlichen Sparmaßnahmen in den europäischen Krisenländern richtet sich die Aufmerksamkeit insbesondere auf die deutsche Ausgabenpolitik. Da die Bauinvestitionen den größten Teil der Bruttoanlageinvestitionen ausmachen, steht insbesondere die staatliche Nachfrage nach Bauleistungen im Fokus. So wird von verschiedenen in- und ausländischen Institutionen für Deutschland ein Nachholbedarf beim Wohnungsbau in Ballungsgebieten und in der Verkehrsinfrastruktur diagnostiziert. Ob deutsche Infrastrukturmaßnahmen jedoch maßgebliche Ausstrahlungswirkungen in andere europäische Länder haben werden, ist fraglich. Ebenso sind mögliche negative Effekte durch eine höhere Staatsverschuldung abzuwägen, wenn dadurch die finanzpolitische Stabilitätsfunktion Deutschlands im Euroraum aufgeweicht wird.

Die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise sind in vielen Ländern immer noch nicht überwunden. Besonders hart von den realwirtschaftlichen Effekten ist die europäische Bauwirtschaft betroffen. Im Zuge des Abbaus von Überkapazitäten und des Platzens der Immobilienblasen kam es in einigen EU-Mitgliedsstaaten zu einem drastischen Rückgang der Nachfrage. Das Baugewerbe spürt daher noch stärker als andere Wirtschaftszweige die Auswirkungen der Krise. Hiervon waren insbesondere die privaten Immobilienmärkte betroffen; es wurden aber auch Infrastrukturprojekte zurückgestellt. Dieser Rückgang in der Baunachfrage wirkt sich auf die Produktion im Baugewerbe aus.

Aufgrund der überragenden Bedeutung des Bausektors für die Anlageinvestitionen und damit gesamtwirtschaftlicher Entwicklung insgesamt wird in dem vorliegenden Heft die Bauwirtschaft in Europa analysiert. Die Autoren beleuchten Struktur und langfristige Entwicklung in der europäischen Bauwirtschaft näher. Ziel ist es, in prägnanter Form wesentliche Kennziffern herauszuarbeiten. Daneben werden relevante Trends für die Baukonjunktur in Europa vorgestellt.

Ich wünsche Ihnen eine anregende und spannende Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'H. Herrmann'. The signature is fluid and cursive.

Direktor und Professor Harald Herrmann

## Einführung

Der Abwärtstrend der europäischen Baunachfrage hält an. Hierfür ist insbesondere Spanien verantwortlich, während sich die deutsche Baunachfrage zumindest stabil zeigt.

Mit dieser Veröffentlichung legt das BBSR nach 2010 und 2012 bereits zum dritten Mal eine Analyse der europäischen Bauwirtschaft vor. Die fünf großen Volkswirtschaften Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und das Vereinigte Königreich stehen weiterhin im Mittelpunkt der Arbeiten. Anhand ausgewählter Indikatoren werden zum einen die Entwicklungen des Bausektors aufgezeigt und zum anderen die gesamtwirtschaftliche Relevanz der Baunachfrage auf europäischer und nationaler Ebene dargestellt. Die Entwicklung am aktuellen Rand steht dabei im Fokus. Mit dem Nachbarstaat Polen wird einer der dynamischsten Baumärkte Osteuropas in die Betrachtung einbezogen.

Trotz erheblicher Verluste insbesondere in Spanien, entfallen auf die „Großen Fünf“ – Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und dem Vereinigten Königreich – immer noch knapp 73 % aller Bauinvestitionen der Europäischen Union. 2013 wurden in

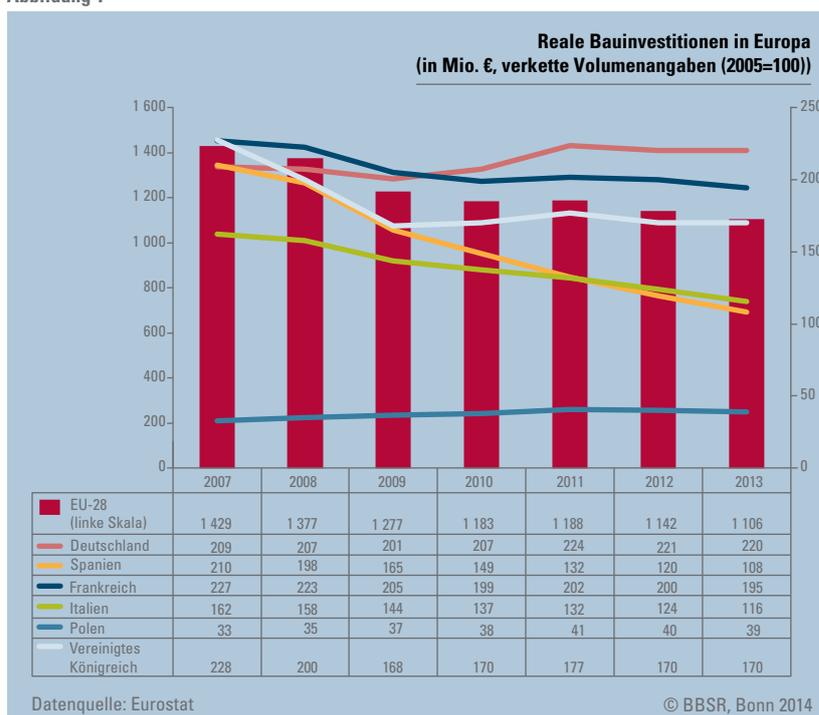
der gesamten EU-28 rund 1,1 Bio. €<sup>1</sup> in Wohn- und Nichtwohnbauten investiert. Davon entfallen auf die fünf großen Länder real 809 Mrd. €. Gegenüber dem Vorkrisenjahr 2007 ist das ein Verlust von 22 % oder 227 Mrd. €. Lediglich Deutschland weist ein reales Plus auf, wobei 2012 und 2013 die Entwicklungsdynamik auch hier deutlich nachgelassen hat.

Die fünf Länder entwickeln sich jedoch heterogen (Abb. 1). So ist die Bauleistung in **Spanien** seit nunmehr sechs Jahren rückläufig und hat sich seit 2007 halbiert. Die Verluste summieren sich real auf 102 Mrd. €, 61 % davon entfallen auf den Wohnungsbau. Rund ein Drittel der Verluste in Europa sind dem spanischen Bausektor zuzuordnen. Anders ist die Situation im **Vereinigten Königreich**: Hier entfallen fast 60 % des Rückgangs auf den Nichtwohnbau. Insgesamt liegen die Verluste bei 57 Mrd. €. Auch in **Italien** zeigt die Baunachfrage seit sechs Jahren einen negativen Trend. Real ist die Nachfrage um knapp 47 Mrd. € zurückgegangen, wobei der Wohnbau und der Nichtwohnbau zu fast gleichen Teilen betroffen sind. Das gleiche gilt auch für **Frankreich**. Bis auf das Jahr 2011 ist der Trend negativ. Seit 2007 sind die Bauinvestitionen um 32 Mrd. € gesunken.

In **Deutschland** hat die Dynamik nach den Boomjahren 2010 und 2011 deutlich nachgelassen. Nachdem 2012 die Baunachfrage rückläufig war, hat sie im vergangenen Jahr stagniert. Dennoch ergibt sich gegenüber 2007 ein reales Plus von 11 Mrd. €, wobei der Zuwachs fast ausschließlich auf den Wohnbau zurückzuführen ist. In **Polen** entwickelten sich die Bauinvestitionen im Zuge der Bautätigkeit zur Fußball-Europameisterschaft 2012 sehr dynamisch. Nach deren Auslaufen ist die Baunachfrage zwar leicht zurückgegangen, liegt aber immer noch gut 6 Mrd. € über dem Wert von 2007.

- (1) Alle Angaben, wenn nicht anders ausgewiesen, in verketteten Volumenangaben, Referenzjahr 2005, Wechselkursrelationen Euro/Britisches Pfund von 2005. Datenquelle ist, sofern nicht anders angegeben, Eurostat, das statistische Amt der Europäischen Union.

Abbildung 1



## Wirtschaftliche Bedeutung des Bausektors rückläufig

Die wirtschaftliche Bedeutung des Bausektors hat seit Krisenbeginn abgenommen, nur in Deutschland sind die Beiträge der Bauinvestitionen zum Bruttoinlandsprodukt konstant. Deutschland konnte seit Beginn der Krise die gewerblichen und öffentlichen Baumaßnahmen leicht erhöhen.

Nach unterschiedlichen Entwicklungspfaden in den Ländern hat sich die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Bausektors wieder auf ähnlichen Niveaus eingependelt. Dies gilt für den Beitrag der Bauinvestitionen zum Bruttoinlandsprodukt (BIP), dem Anteil an den Anlageinvestitionen sowie der Bruttowertschöpfung des Baugewerbes zum BIP. Mit Hilfe dieser Indikatoren wird die aktuelle Relevanz des Bausektors aufgezeigt.

### Anteil der Bauinvestitionen am BIP und an den Anlageinvestitionen

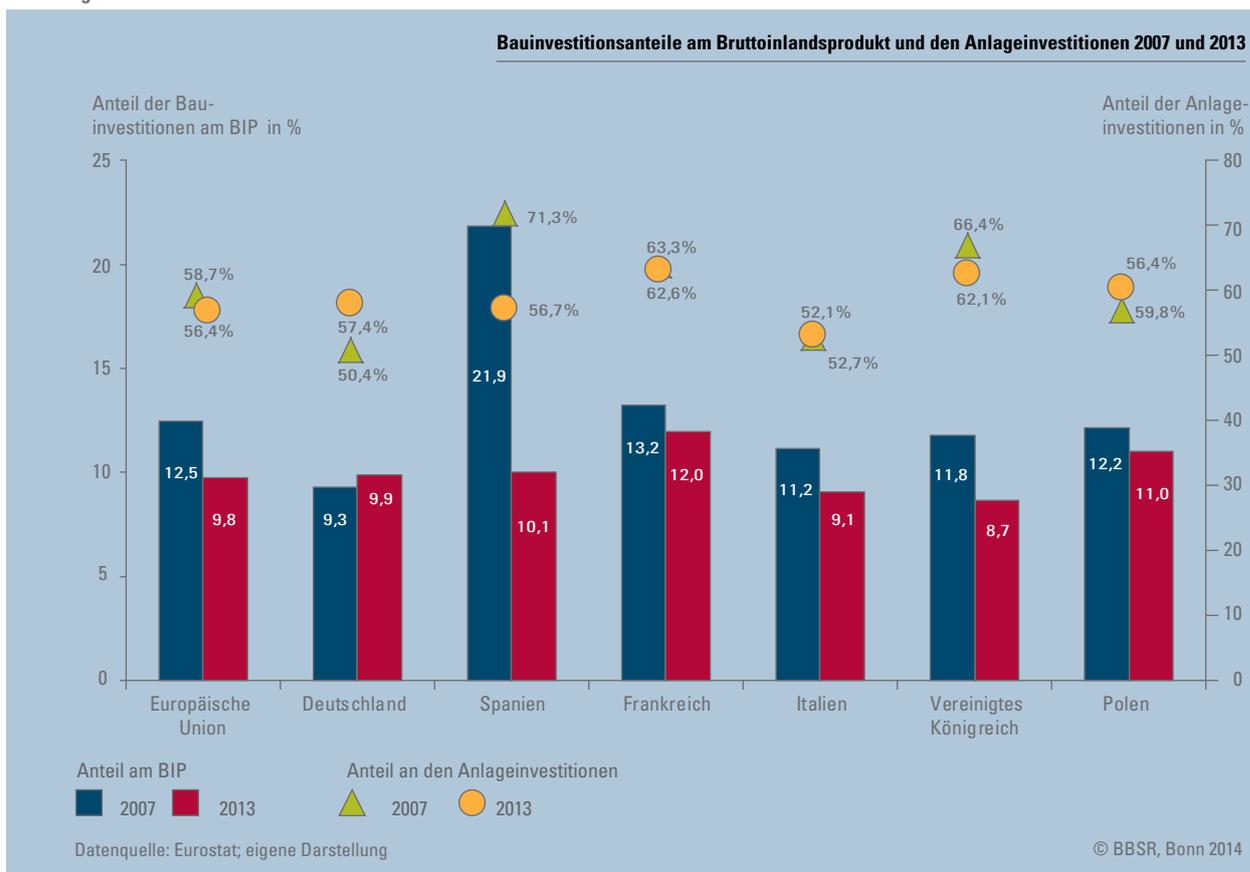
Den deutlichsten Rückgang bei den fünf großen Ländern infolge des Einbruchs der Bauinvestitionen weist Spanien auf. Der Anteil der Bauinvestitionen am BIP ist mit rund 10 % im Jahr 2013 weniger als halb so hoch wie 2007 und entspricht somit dem europäischen Durchschnitt. Seit 2007 sind die Bauinvestitionen um real 102 Mrd. € gefallen, gut 62 Mrd. € oder 62 % davon sind dem Wohnungsbau zuzuschreiben. Im Vereinigten Königreich ist das Verhältnis umgekehrt. Hier entfallen rund 60 % der Verluste auf den Nichtwohnbau. Insgesamt werden rund 57 Mrd. € weniger investiert als noch 2007, die Bauinvestitionsquote liegt bei knapp 9 %. Auch in Italien (-47 Mrd. €) und Frankreich (-32 Mrd. €) führt die rückläufige Bautätigkeit zu tendenziell sinkenden Beiträgen des Bausektors zum BIP, wobei die Anteile in Italien mit rund 9 % etwas geringer ausfallen als in Frankreich mit rund 12 %. Die dynamische Entwicklung in Polen führte zwischenzeitlich zu steigenden Anteilen, die zuletzt rückläufige Bautätigkeit ließ die Beiträge aber wieder auf ein europäisches Niveau von rund 11 % sinken. In Deutschland zeigt sich bei den Bauinvestitionen mit einem Plus von rund 11 Mrd. € eine positive Entwicklung, die zum allergrößten Teil vom Wohnungsbau

getragen wird. Dennoch sind die Investitionsquoten mit rund 10 % weitgehend konstant und der vormals aufwärts gerichtete Trend zu höheren Bauanteilen am BIP scheint zunächst beendet.

Die zuvor bei der Bauinvestitionsquote aufgezeigten Entwicklungen und Verhältnisse zeigen sich auch in den Relationen der Bauinvestitionen zu den Bruttoanlageinvestitionen (Abb. 2). In der gesamten EU fließen mehr als 56 % der Anlageinvestitionen in den Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Deutschland hat bei diesem Indikator eine dem EU-Durchschnitt entsprechende Quote mit einer deutlich aufwärts gerichteten Tendenz. Aktuell entfallen 57,5 % der Investitionen auf den Bausektor. Der Anstieg dieses Quotienten ist nur zum geringeren Teil auf die positive Entwicklung der Bautätigkeit zurückzuführen. Es sind in erster Linie die verhaltenen Investitionen in langlebige Investitions- und Produktionsgüter, die zu einer unterdurchschnittlichen Dynamik bei den übrigen Anlageinvestitionen führt. Die Verunsicherung der Unternehmen bezüglich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung führt zu deutlich höheren Anteilen der Bauinvestitionen an den Anlageinvestitionen. Die Bruttoanlageinvestitionen (ohne Bau) im Verhältnis zum BIP sind in Deutschland – wie in den anderen großen europäischen Ländern auch – seit Jahren sinkend. Während im langjährigen Mittel 8,4 % der Wirtschaftsleistungen für Ausrüstungen und sonstige Anlagen verwendet werden, waren es am aktuellen Rand nur noch 7,3 %. In ähnlichen Größenordnungen befindet sich der Quotient auch im übrigen Europa, wobei das Vereinigte Königreich mit nur 5,3 % den geringsten Anteil aufweist.

Aus diesem Grund sind die Anteile der Bauinvestitionen zu den Bruttoanlageinvestitionen in Italien und

Abbildung 2



Frankreich trotz schlechter Entwicklung des Baubereichs stabil, während im Vereinigten Königreich die Anteile ohne deutliche Tendenz sehr stark schwanken. In Polen liegen die Bauinvestitionsanteile bei rund 60 %, allerdings mit zuletzt fallender Tendenz. Deutlich gefallen ist der Anteil in Spanien mit einem Minus von rund 15 %-Punkte auf knapp 57 %.

Auch die Verteilung der Bauinvestitionen auf Wohn- und Nichtwohnbau ist von den Entwicklungen im Wohnbau geprägt, die vor allem in Spanien und Deutschland zu einer deutlichen Verschiebung der Anteile führen. So entfallen in Spanien nur noch 44 % der Bauinvestitionen auf den Wohnbau, während es zu Spitzenzeiten noch 56 % waren. Allerdings sind die Verluste im Wohnbau überproportional hoch, so dass trotz deutlich rückläufiger Investitionen in Nichtwohnbauten deren Anteil größer geworden ist. Umgekehrt führt der dynamische Wohnungsbau in Deutschland zu Anteilen von nahezu 59 %. Die Wohnungsbauanteile am

aktuellen Rand sind in Deutschland somit höher als zu den Boomzeiten in Spanien. Allerdings tragen die sehr verhaltenen Aktivitäten im Nichtwohnbau zu einem großen Teil zu dieser Entwicklung bei. Im Vereinigten Königreich dominiert dagegen mit rund 60 % weiterhin der Nichtwohnbau die Bauinvestitionen. Eine noch größere Bedeutung hat der Nichtwohnbau in Polen. Hier entfallen fast vier Fünftel der Bautätigkeit auf die Errichtung von öffentlichen und gewerblichen Hoch- und Tiefbauten. In Frankreich (rund 50 %) und Italien (rund 47 %) sind die Verhältnisse von kleineren Schwankungen abgesehen weitgehend konstant.

Zwischen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Bauinvestitionstätigkeit zeigt sich eine enge Abhängigkeit. Vergleicht man die prozentualen Veränderungsrate des BIP mit denen der Bauinvestitionen, so zeigt sich, dass die Bauinvestitionen weit stärker rückläufig sind als die Gesamtwirtschaft. In Spanien, Frankreich, Italien und dem Vereinig-

ten Königreich – hier ist der Anteil des Bausektors am BIP rückläufig – führt die negative Entwicklung bei den Bauinvestitionen auch zu einem erheblichen Teil zu einer negativen Wachstumsrate des BIP. So ist die Bautätigkeit in Spanien zwischen 2007 und 2013 jährlich um durchschnittlich 10,4 % gefallen, während das BIP im gleichen Zeitraum um jährlich 1 % gesunken ist. In den Boomjahren wuchs dort der Bausektor zwar auch stärker als andere Bereiche, aber die Unterschiede in den Veränderungsrate waren weit weniger dramatisch. Offenkundig profitierten auch andere Wirtschaftssektoren in den Jahren des Aufschwungs, während die Krise den Bau- und Immobiliensektor besonders stark traf. In Italien und dem Vereinigten Königreich sind die Verhältnisse ähnlich. In Frankreich ist das Wachstum des BIP trotz negativer Bauinvestitionsrate zumindest leicht positiv. In Deutschland ist die Entwicklung umgekehrt: die Bauinvestitionen entwickeln sich mit einer jährlichen Rate von plus 0,9 % etwas

besser als die Gesamtwirtschaft mit 0,7 %. Hier haben auch die Konjunkturpakete positive Beiträge zur Stabilisierung geleistet. Bauinvestitionen und BIP weisen in Polen mit je 3 % durchschnittlicher Rate identische Werte auf, jedoch weichen die jährlichen Verlaufsdaten der beiden Indikatoren zum Teil deutlich voneinander ab (Abb. 3). Dabei weist das BIP besonders in den Jahren eine hohe Wachstumsrate auf, in denen auch die Bauinvestitionen überproportional dynamisch sind. So kann die Bau nachfrage, wie in Deutschland und Polen, die Gesamtwirtschaft stützen,

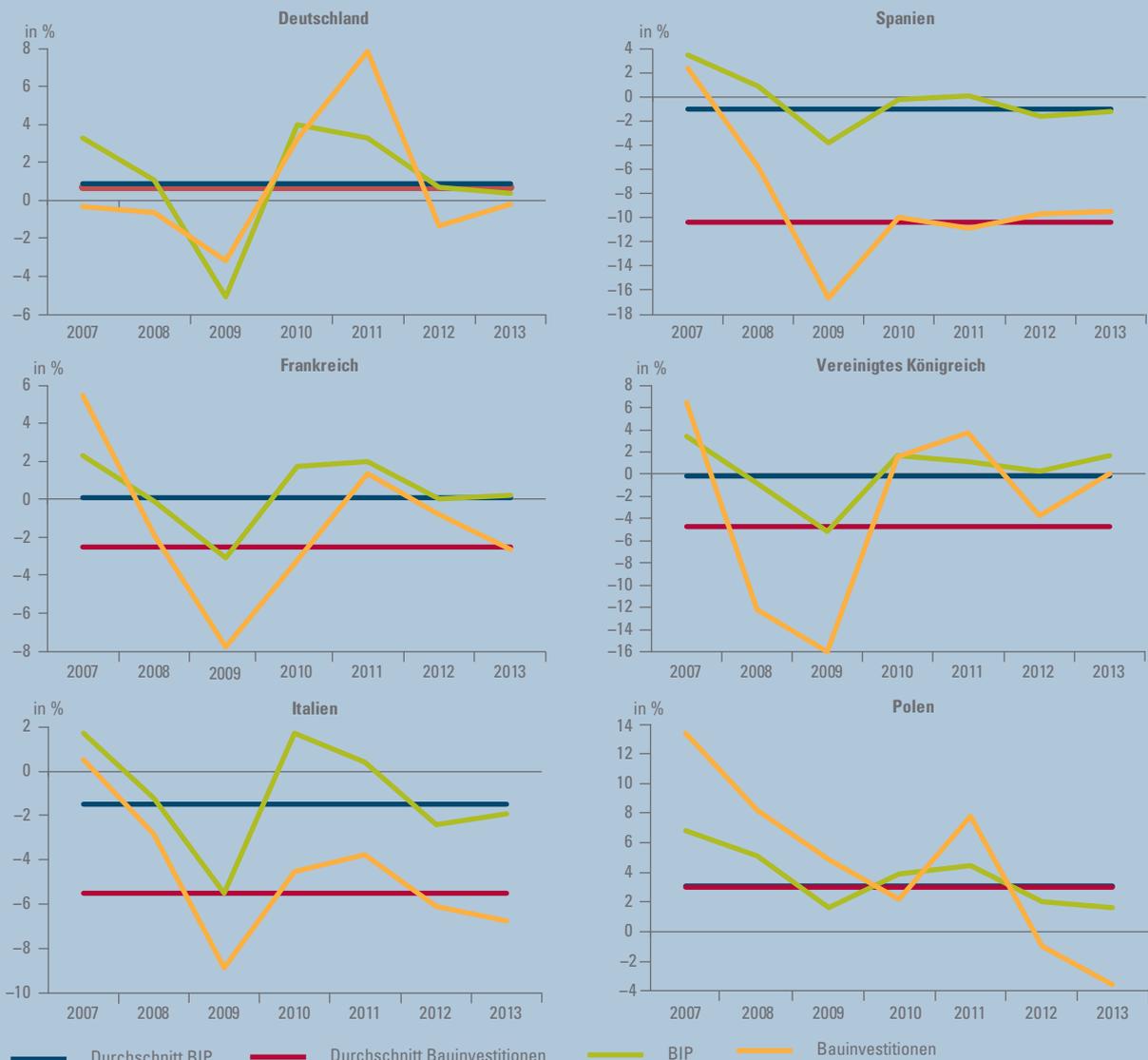
oder aber den Abwärtstrend deutlich verstärken. Letzteres gilt insbesondere für Spanien. Grundsätzlich lässt sich für alle der hier betrachteten Länder feststellen, dass in Jahren mit guter Baukonjunktur tendenziell auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung positiv war.

Das zeigt auch ein Vergleich der Verläufe von BIP, Bauinvestitionen und Bruttoanlageinvestitionen (2004=100). In allen Staaten verlaufen Bau- und Bruttoanlageinvestitionen weitgehend parallel, da der Bausektor überall die Investitionen dominiert.

Allerdings sind die Bauinvestitionen stärker konjunkturanfällig, sie weisen höhere Ausreißer auf als die Bruttoanlageinvestitionen insgesamt. Dies gilt sowohl für positive Abweichungen des Baubereichs nach oben (z. B. im Vereinigten Königreich 2005 bis 2007 oder zuletzt in Polen), aber auch in Zeiten eines Abschwungs wie jetzt für Spanien am aktuellen Rand. Bauinvestitionen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung verliefen in Auf- und Abschwungphasen in allen Ländern gleichgerichtet. Wenn der Bausektor boomt, steigt auch das BIP insgesamt und umgekehrt. Bei einer

Abbildung 3

Durchschnittliche und jährliche Wachstumsrate von Bruttoinlandsprodukt und Bauinvestitionen 2007 bis 2013



Quelle: Eurostat; eigene Darstellung

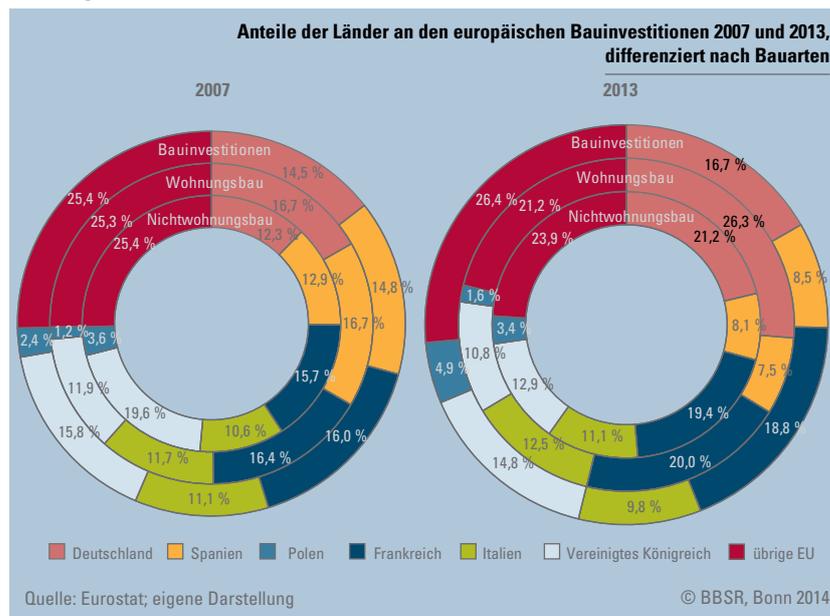
© BBSR, Bonn 2014

Rezession gelingt es aktuell Spanien und Italien die Gesamtwirtschaft vom Negativtrend des Baubereichs abzulösen: Trotz weiter stark sinkender Bauinvestitionen und Bruttoanlageinvestitionen konnte dort das BIP stabilisiert werden, in Spanien vor allem durch eine höhere Wertschöpfung des Dienstleistungsbereichs. Deutschland und Frankreich weisen nahezu identische Verläufe mit einer langsamen, aber stetig positiven Entwicklung auf. Die Wachstumsrate der Investitionen ist immer höher als die der Gesamtwirtschaft, wobei in Frankreich über den gesamten betrachteten Zeitraum die Bauinvestitionen die höchsten Zuwächse haben, dies in Deutschland jedoch erst ab 2009 der Fall ist. In Kaufkraftstandards pro Kopf gerechnet, weist Deutschland mit 32 000 € aktuell den mit Abstand höchsten Wert in Europa aus; der Volumenindex des BIP relativ zum Durchschnitt (EU-28 = 100, in Kaufkraftparitäten pro Kopf gerechnet) liegt bei 124. Dieser europäische Spitzenwert wurde zuletzt von Deutschland im Jahre 1997 erreicht.

## Aufgliederung nach Bauarten

Bei der Verteilung der Bauinvestitionen auf die fünf großen Länder zeigen sich zum Teil erhebliche Verschiebungen. So sind die Anteile von Spanien aufgrund der spezifischen nationalen Entwicklung rückläufig. Im Jahr 2007 wurden noch rund 15 % der EU-weiten Bauinvestitionen in Spanien getätigt, bis 2013 ist der Anteil auf rund 8 % gesunken. Zwar ist auch in Frankreich die Bautätigkeit rückläufig, jedoch bei weitem nicht in dem Ausmaß wie in Spanien. Daher weisen die Beiträge zu den EU-weiten Bauinvestitionen eine leicht steigende Tendenz auf und liegen derzeit bei rund 19 %. Höhere und steigende Anteile an den europäischen Bauinvestitionen weist dagegen Deutschland auf: Seit 2007 ist der Anteil stetig von rund 15 % auf aktuell über 21 % gestiegen und liegt damit auf dem Niveau von 2001.

Abbildung 4



Ebenfalls deutlich gestiegen sind im Betrachtungszeitraum die Beiträge des polnischen Bausektors, verharren aber seit 2010 bei rund 3,5 %.

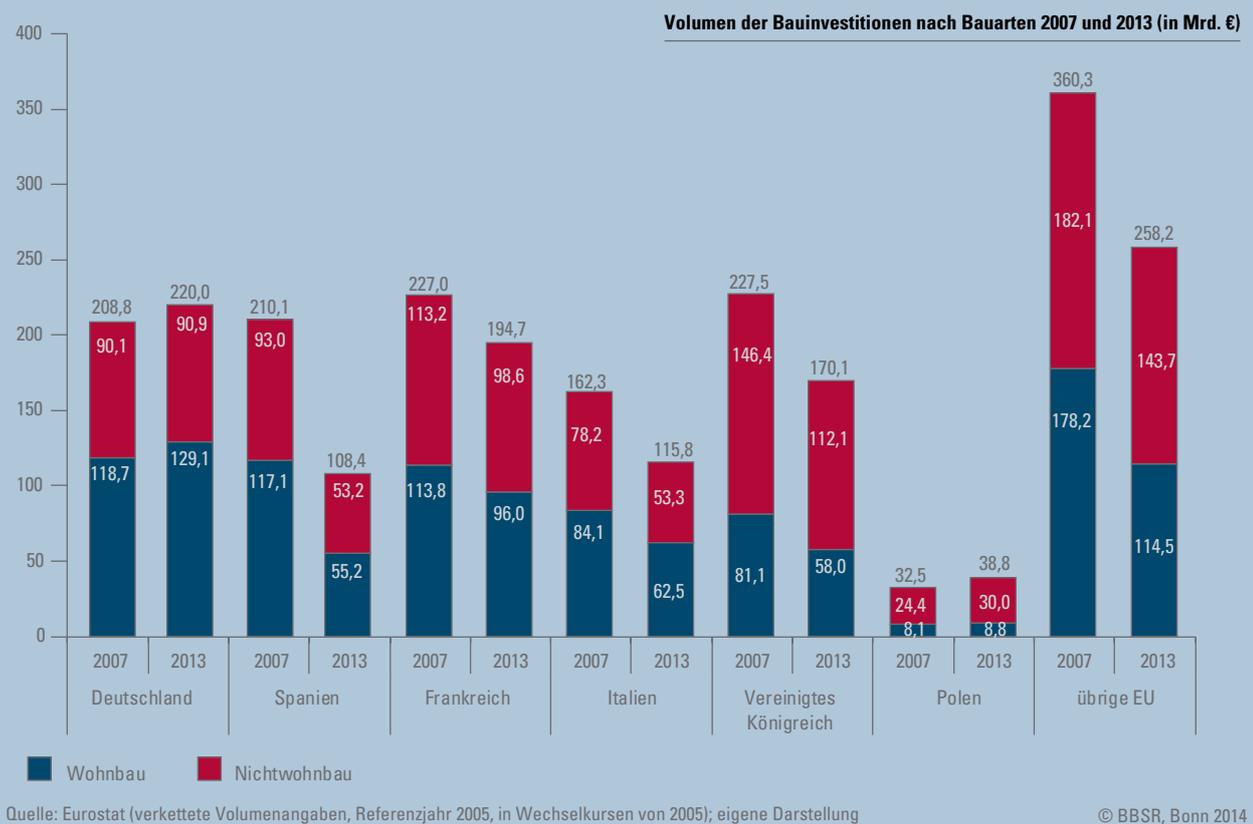
Differenziert man die Verteilung der europäischen Bauinvestitionen nach Wohnungs- und Nichtwohnungsbau<sup>2</sup>, so zeigen sich zwischen den Ländern deutliche Verschiebungen (Abbildungen 4 und 5). Das gilt insbesondere für den Wohnungsbau. Deutschland zeigt hier seit 2007 einen deutlich aufwärts gerichteten Trend. Zu diesem Zeitpunkt wurden knapp 17 % der europäischen Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland getätigt, mittlerweile liegt der Anteil bei über 26 %. Auch in Frankreich ist die Entwicklung ähnlich, wenn auch in geringerem Maße als in Deutschland. Aktuell entfallen ein Fünftel der Wohnbauinvestitionen auf Frankreich. In Italien und dem Vereinigten Königreich gibt es dagegen keinen eindeutigen Trend, die Niveaus sind gegenüber dem Jahr 2007 nahezu unverändert. So hat das Vereinigte Königreich einen Anteil von knapp 11 %, nachdem dieser zwischenzeitlich auf 8 % gefallen war; Italien vereint aktuell gut 12 % der europäischen Wohnbauanteile, nach 14 % im Jahr 2012. Deutlich dagegen die Entwicklung in Spanien: die Anteile

haben sich seit 2007 halbiert und liegen bei nur noch 7,5 %. Mit 1,6 % sind die polnischen Wohnungsbauteile in den letzten Jahren weitgehend konstant.

Die zunehmenden Anteile, insbesondere in Frankreich und zwischenzeitlich in Italien, sind nicht auf eine dynamische Entwicklung im Wohnungsbau in diesen Ländern zurückzuführen. Vielmehr ist diese Entwicklung mit den erheblichen Einbußen in Spanien zu erklären, die zu einer deutlich geringeren Bezugsgröße führen. 2007 wurden rund 700 Mrd. € im Bereich Wohnbau investiert, 2013 waren es nur noch 524 Mrd. €. Innerhalb von sechs Jahren sind das rund 177 Mrd. € oder 25 % weniger. Mehr als ein Drittel dieser Verluste entfallen auf Spanien. Werden die Verluste von Frankreich, Italien und dem Vereinigten Königreich dazu addiert, entfallen auf diese vier Länder rund 70 % der europäischen Wohnungsbauverluste.

(2) Der Nichtwohnungsbau umfasst den öffentlichen und gewerblichen Hoch- und Tiefbau. Eine tiefer gegliederte Aufschlüsselung der Daten, insbesondere des Nichtwohnungsbaus nach Wirtschaftsbau und Öffentlichem Bau, gehört nicht zum Lieferumfang der nationalen Statistischen Ämter an Eurostat.

Abbildung 5



Auch im Nichtwohnbau gibt es deutliche Verschiebungen. War das Vereinigte Königreich im Jahr 2007 noch dominierend (fast 20 %), sind die Anteile 2013 auf rund 15 % gesunken und liegen damit niedriger als in Deutschland (aktuell 17 %) und Frankreich (aktuell 19 %). Das Vereinigte Königreich und Spanien haben auch die größten Rückgänge zu verzeichnen. In Spanien sind die Investitionen in Nichtwohngebäude um real fast 40 Mrd. € gefallen, so dass der aktuelle Anteil bei rund 8,5 % liegt. Mit rund 34 Mrd. € fällt der Rückgang im Vereinigten Königreich geringer aus. In Frankreich sind die realen Investitionen nahezu unverändert, während in Deutschland gegenüber 2007 ein leichtes Plus zu verzeichnen ist (0,8 Mrd. €). Ähnlich wie beim Wohnungsbau sind die Beiträge Polens in den letzten Jahren weitgehend konstant, liegen aber mit rund 5 % deutlich höher. Auch hier ist in erster Linie die deutlich geringere Bezugsgröße infolge der Verluste für den ansteigenden Trend in Frankreich und Deutschland verantwortlich.

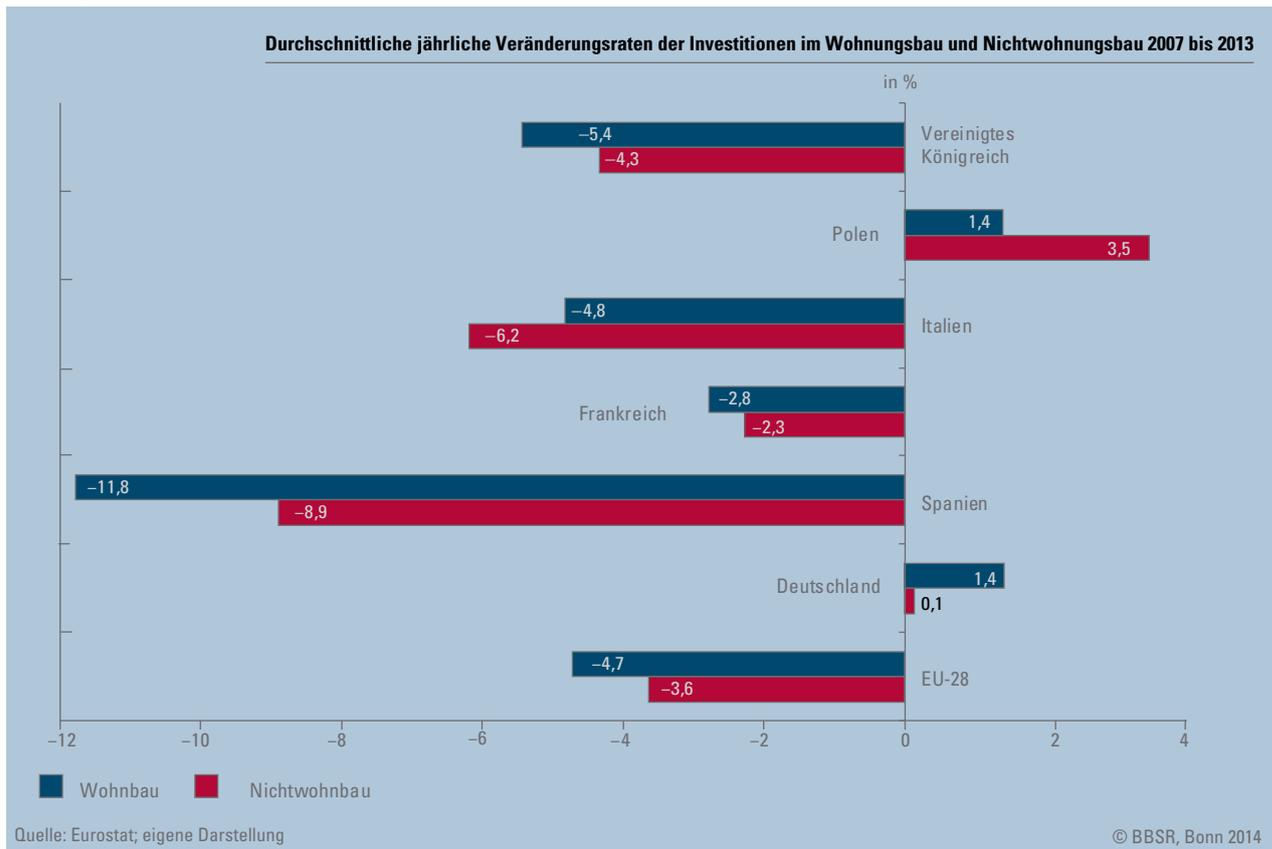
## Wohnungsbau in Deutschland ist einziger Lichtblick

Die Einbrüche im Wohnungsbau sind vornehmlich durch die Folgen der spanischen Immobilienblase begründet. Nach Angaben von Eurostat wurden dort im Jahre 2013 rund 62 Mrd. € weniger investiert als 2007. Ein Überangebot an Wohnungen, die hohe Verschuldung von privaten Haushalten, Bauträgern und -firmen sowie der erschwerte Zugang zur Finanzierung sind Gründe für den jähen Einbruch im privaten Wohnungsbau. Nach Angaben des Expertennetzwerks Euroconstruct führte dies dazu, dass im Jahre 2013 nur noch knapp 65 000 Wohnungen fertiggestellt wurden (Euroconstruct 2014). Gegenüber dem Spitzenjahr 2007 sind das 90 % oder 620 000 Wohnungen weniger (Euroconstruct 2011). Der deutsche Wohnungsbau hat dagegen seit 2007 eine Ausnahmestellung bei den fünf großen Ländern inne. Die Investitionen sind in diesem Bereich im Jahresdurchschnitt um 1,4 %

gestiegen. Die Dynamik im deutschen Wohnungsbau wird insbesondere durch den Mehrfamilienhaus- bzw. Geschosswohnungsbau getrieben. Das ist vor allem Folge der subjektiven Einstufung von Wohnimmobilien als sichere Vermögensanlage und des niedrigen Zinsniveaus. Auch Polen weist eine positive durchschnittliche Wachstumsrate beim Wohnungsbau auf. Zum Teil deutlich negativ sind dagegen die Jahresdurchschnittsraten in den anderen Ländern. Abbildung 6 verdeutlicht die unterschiedlichen Dynamiken im europäischen Wohnungsbau.

Trotz dieser Ausnahmestellung ist die Bauintensität in Deutschland im europäischen Vergleich weiterhin unterdurchschnittlich (2,6 neu gebaute Wohnungen pro 1 000 Einwohner). Dennoch weist Deutschland mit 58,7 % den höchsten Wohnungsbauteil aller hier betrachteten Länder auf. Hierzu haben im Wesentlichen die Investitionen in bestehende Wohngebäude beigetragen. Nach Berechnungen des Deutschen

Abbildung 6



Instituts für Wirtschaftsforschung sind ungefähr 73 % aller Leistungen im Wohnungsbau auf Bestandsmaßnahmen zurückzuführen (DIW 2014). Die zuletzt wieder deutlich verstärkten Neubauaktivitäten haben aber dazu beigetragen, dass in Deutschland der Anteil der Wohnungsbauinvestitionen an den gesamten Bauinvestitionen in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat.

Ein Vergleich mit dem Nachbarland Frankreich verdeutlicht die Relevanz der Bestandsmaßnahmen in Deutschland sowie die anziehende Neubauaktivität in den letzten Jahren. Betrachtet man die Entwicklungen von Wohnungsbauinvestitionen und Baugenehmigungen, fällt der starke Einbruch der Neubauaktivität in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2007 auf. Dagegen verlaufen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt relativ konstant mit leichten Aufwärtstendenzen ab 2007. Offenbar haben die erheblichen Bestandsmaßnahmen zu einer Stabilisierung der Wohnungsbaunachfrage geführt.

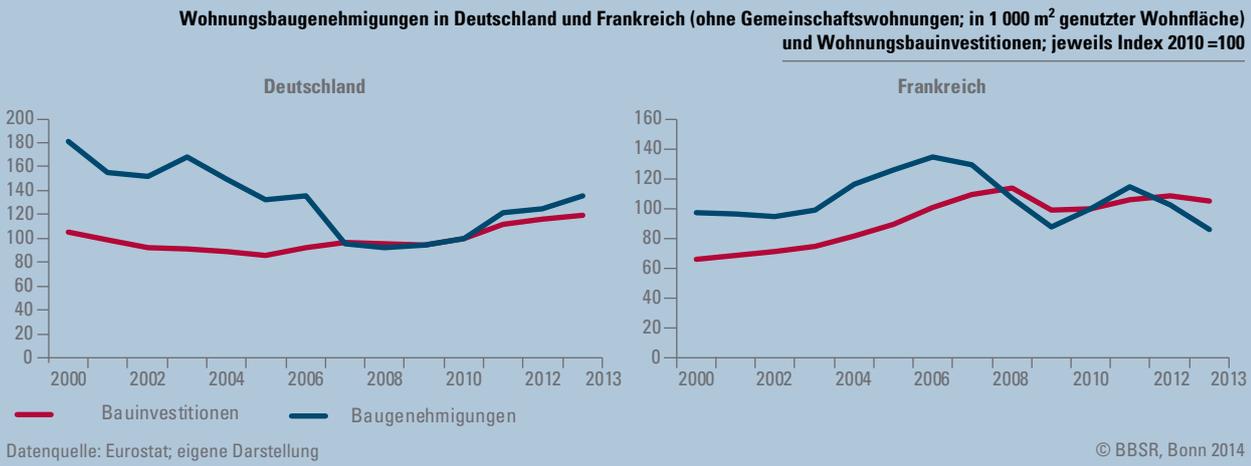
In Frankreich verlaufen dagegen Neubautätigkeit und Bauinvestitionen im Wohnungsbau weitgehend parallel; erst am aktuellen Rand kann die fallende Neubautätigkeit offenbar durch zunehmende Bestandsvorhaben kompensiert werden (vgl. Abb. 7). Ähnliche Verläufe wie in Frankreich sind in Polen und dem Vereinigten Königreich zu beobachten, während die Kurve für Italien ähnlich der deutschen Entwicklung ist, also auch sehr hohe Bestandsmaßnahmen zu verzeichnen sind. Seit 2009/2010 sinken allerdings die Baugenehmigungen in Italien kontinuierlich weiter, während der Wohnungsneubau in Deutschland floriert. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass Baugenehmigungen häufig erst verzögert (und manchmal gar nicht) investitionswirksam werden.

Die unterschiedliche Bedeutung der Neubauaktivitäten im Wohnungsbau zeigt auch eine Analyse der Euroconstruct-Zahlen (vgl. Euroconstruct 2014): Während in Deutschland und Italien rund zwei Drittel aller Investi-

tionen in die Bestände gehen, sind es in Frankreich etwas über die Hälfte. Trotz niedriger Bevölkerungszahl wurden – vertraut man den Angaben von Euroconstruct – in Frankreich regelmäßig mehr als doppelt so viele Wohnungen neu errichtet wie in Deutschland. Auch im Vereinigten Königreich und in Spanien liegt der Anteil der Neubaumaßnahmen bei etwa 50 %, während in Polen der Neubau nach wie vor dominiert. Die verhaltenen Neubauaktivitäten im deutschen Wohnungsbau haben ihren Niederschlag auch auf der Kostenseite: Entgegen weit verbreiteter Annahmen weist der Kostenindex für neue Wohngebäude im internationalen Vergleich für Deutschland seit dem Jahr 2000 den geringsten Anstieg auf. Die Baukosten in Frankreich und Spanien, vor allen Dingen aber im Vereinigten Königreich, hatten dagegen deutlich höhere Zuwachsraten zu verzeichnen.

Die Wohnungsbauinvestitionen Pro-Kopf lagen in Spanien in der Spitze

Abbildung 7



bei über 2 600 €, bis 2013 fiel der Wert um 54 % auf nur noch 1 200 € je Einwohner. Ebenso rückläufig sind die Pro-Kopf-Investitionen im Wohnungsbau im Vereinigten Königreich und Italien. Hier wird rund ein Drittel weniger investiert als noch 2007, derzeit sind es rund 1 000 € je Einwohner. In Frankreich liegt der Wert bei rund 1 500 €, knapp ein Fünftel unter dem Spitzenwert. Nur ein Bruchteil wird dagegen in Polen investiert. Im Mittel der vergangenen Jahre waren es rund 220 € je Einwohner, allerdings mit deutlichen Schwankungen. Deutschland weist dagegen eine stabile Relation von etwa 1 500 € je Einwohner auf, wobei die Tendenz in den letzten Jahren deutlich nach oben zeigt.

## Nichtwohnungsbau von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt

Die europäischen Investitionen in Nichtwohngebäude (hierunter wird der gewerbliche und öffentliche Hochbau sowie der Tiefbau subsumiert) belaufen sich auf rund 582 Mrd. €. Damit liegt das Volumen rund ein Fünftel unter dem Vorkrisenniveau (–145 Mrd. €). Seit 2007 mussten fast alle europäischen Länder Rückgänge im Nichtwohnbau hinnehmen. Dies ist zum einen auf die unsichere gesamtwirtschaftliche

Lage im Wirtschaftsbau infolge der europäischen Staatsschuldenkrise zurückzuführen. Zum anderen führen die zur Eindämmung der Staatsschulden notwendigen kontraktiven Maßnahmen in der europäischen Fiskalpolitik zu sinkenden öffentlichen Bauinvestitionen. Lediglich Deutschland konnte sich diesem Negativtrend entziehen. Als einziges Land der „Großen Fünf“ konnte es in den letzten Jahren seine gewerblichen und öffentlichen Investitionen zumindest geringfügig steigern.

Der Nichtwohnbau macht rund 53 % der gesamten Bauinvestitionen in der Europäischen Union aus. Deutlich überproportionale Anteile weist Polen mit 77 % auf. Das Vereinigte Königreich (rund 66 %) hat ebenfalls überdurchschnittlich hohe Anteile, während Spanien (zuletzt 49 %), Italien (rund 46 %) und vor allem Deutschland (41 %) zum Teil deutlich unter der 50 %-Schwelle liegen.

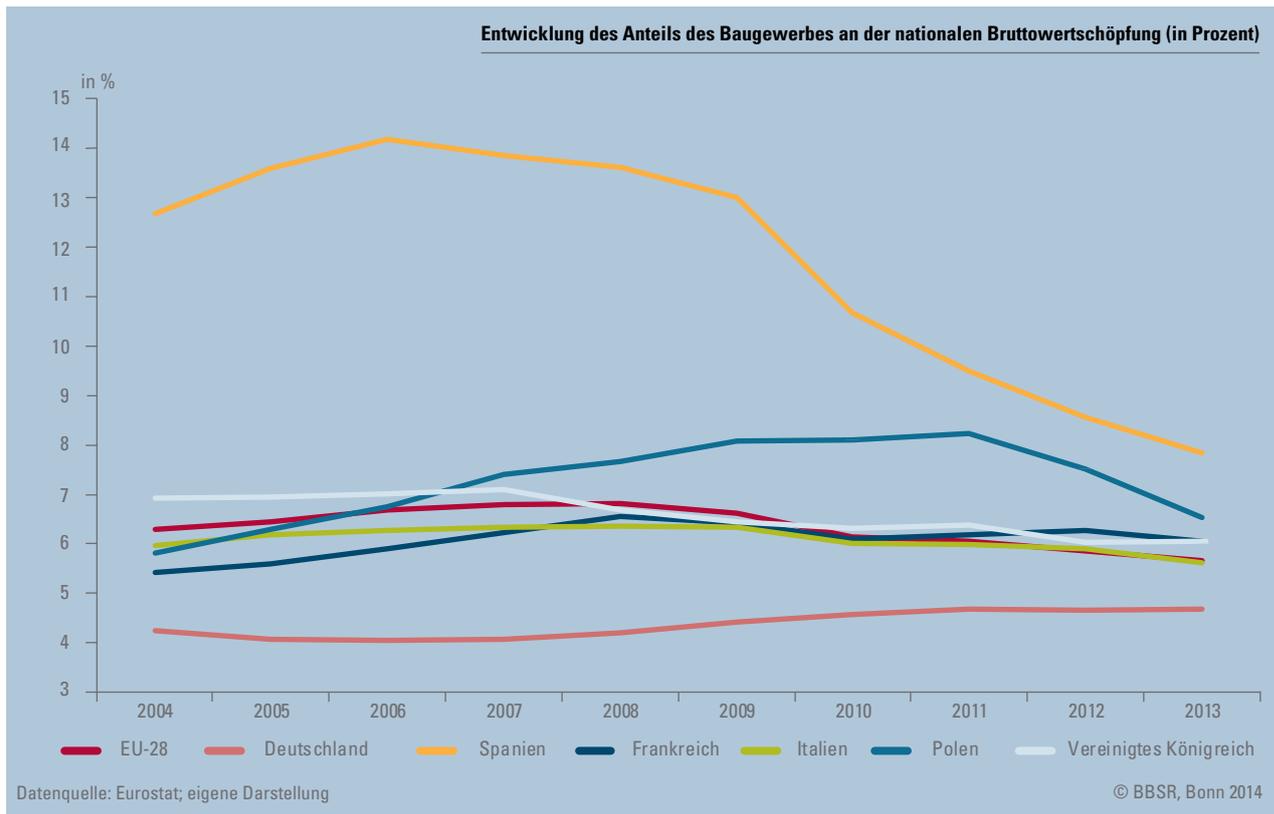
Bei den Bauinvestitionen je Einwohner im Bereich des Nichtwohnbaus weisen Deutschland und Italien vergleichbare Relationen auf, die in den letzten Jahren zwischen 1 000 und 1 300 € je Einwohner liegen. Während die Werte in Deutschland konstant sind, zeigt sich in Italien ein deutlich rückläufiger Trend. Stärker ist der Nichtwohnungsbau in Frankreich (1 500 bis 1 700 € je Einwohner) und vor allem im Vereinigten Königreich,

das in diesem Baubereich seit Jahren die höchsten Pro-Kopf-Investitionen der „Großen Fünf“ aufweist. Im Durchschnitt der letzten Dekade wurden dort mehr als 1 900 € pro Einwohner investiert, zuletzt jedoch mit fallender Tendenz. Deutlich geringer fallen die Relationen in Polen aus. Knapp 800 € wurden 2013 je Einwohner investiert, wobei sich eine rückläufige Tendenz zeigt. Spanien kam in Spitzenjahren an die britischen Werte heran, weist aber größere Schwankungen und einen deutlichen Rückgang in den letzten Jahren auf.

## Spanische Bruttowertschöpfung weiterhin rückläufig

Im Jahr 2013 hat das europäische Baugewerbe eine Bruttowertschöpfung (zu Basispreisen) von über 660 Mrd. € erwirtschaftet. Mittlerweile hat Deutschland mit über 17 % den größten Anteil, Frankreich hat mit knapp 17 % einen ähnlich hohen Wert aufzuweisen. In beiden Ländern steigen die Anteile seit 2007 stetig an. Das Vereinigte Königreich weist einen Beitrag von 15 % auf, wobei die Werte in den letzten vier Jahren wieder eine deutliche Tendenz nach oben zeigen. Der spanische Bausektor trägt 11 % zur Wertschöpfung des europäischen Baugewerbes bei und hat erheblich an Bedeutung verloren. Italien hat mit rund 12 %

Abbildung 8



über die Jahre weitgehend konstante Anteile. Trotz des zwischenzeitlichen Baubooms in verschiedenen Mitgliedsstaaten hat der Anteil, den das gesamte europäische Baugewerbe an der Bruttowertschöpfung der EU-28 ausmacht, nicht zugenommen. Seit 2007 ist der Anteil sogar leicht rückläufig. Diese Rückgänge sind bei fast allen der hier untersuchten Ländern auszumachen. In Deutschland, wo das Baugewerbe in den letzten Jahren einen leichten Bedeutungszuwachs erlebt hat, sind die Anteile des Baugewerbes an der gesamten Bruttowertschöpfung zuletzt unverändert geblieben, allerdings liegt der Anteil mit weniger als 5 % auf einem sehr niedrigen Niveau (vgl. Abb. 8). Dafür sind unter anderen zwei Faktoren verantwortlich. Durch die vergleichsweise hohen deutschen Leistungsbilanzüberschüsse einer exportorientierten Wirtschaft verbleibt mehr Wertschöpfung im Inland. Weite Teile der nationalen Bruttowertschöpfung werden durch das verarbeitende Gewerbe erwirtschaftet, die Automobilindustrie und

der Maschinenbau haben dabei eine hohe Exportquote. Die Wertschöpfung ist im verarbeitenden Gewerbe mehr als doppelt so hoch wie in Frankreich, Italien oder dem Vereinigten Königreich. Daneben spielt auch die unterschiedliche strukturelle Entwicklung eine Rolle: Deutschland verfügt über ausreichend Bauten und Infrastruktur in guter Qualität. Rund 21 % trägt Deutschland zu der gesamten Wertschöpfung in der EU bei, im Baugewerbe beläuft sich der deutsche Beitrag zur Wertschöpfung mittlerweile auf über 17 %. Jedoch liegt dieser Anstieg, wie auch schon zuvor ausgeführt, in erster Linie nicht an einem überproportional dynamischen Baugewerbe in Deutschland, sondern an den drastischen Rückgängen der Bruttowertschöpfung in den anderen europäischen Ländern. Ähnliches gilt auch für Frankreich. Deutschland weist demnach die höchste Relation zwischen nationaler Bruttowertschöpfung und BIP auf, während im Baubereich das Verhältnis zwischen Wertschöpfung und Bauinvestitionen am niedrigsten ist.

Relativ konstant und auf höherem Niveau als Deutschland ist der Anteil des Baugewerbes an der nationalen Bruttowertschöpfung in den anderen großen Baumärkten Frankreich, Italien und dem Vereinigten Königreich. Jeweils gut 6 % der Bruttowertschöpfung entfallen auf das Baugewerbe. Auf einem ähnlichen Niveau liegt der Wert in Polen, allerdings lag der Beitrag des Baugewerbes zur gesamten Bruttowertschöpfung in den Jahren davor bei gut 8 %. Auch bei diesem Indikator zeigt sich die Sonderrolle des spanischen Bausektors, der in Spitzenzeiten eine Quote von fast 14 % ausmachte, mittlerweile aber stark rückläufig ist und aktuell bei knapp unter 8 % liegt. Der Bedeutungsverlust des Baugewerbes korrespondiert mit einem relativen Zuwachs des Anteils des verarbeitenden Gewerbes und der Industrie an der Bruttowertschöpfung.

## Strukturen des Bausektors

Die deutsche Bauwirtschaft erlebt weiterhin eine leichte Beschäftigungszunahme, während die meisten anderen Länder Beschäftigungsverluste hinnehmen müssen.

Die deutschen Bauunternehmen weisen im internationalen Vergleich eine höhere durchschnittliche Betriebsgröße auf.

### Beschäftigung am Bau insgesamt weiter rückläufig

Gemäß den Daten aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung sind aktuell in der Europäischen Union 14,2 Mio. Personen im Bausektor (Bauhaupt- und Ausbaugewerbe) beschäftigt; dies entspricht ungefähr 6,5 % aller Erwerbspersonen in der EU-28. Im Vergleich zum Spitzenwert der Jahre 2007/2008 mit über 17,5 Mio. Erwerbstätigen im Baubereich ist dies ein Rückgang um rund 18 %. Zu dieser Entwicklung hat wesentlich Spanien beigetragen. Dort sind nunmehr etwa 1,7 Mio. Personen weniger am Bau beschäftigt als 2007. Die Veränderungsraten liegen mit nahezu minus 60 % in ähnlichen Größenordnungen wie für die Krisenländer Irland und Griechenland. Auch die anderen großen Baumärkte Italien und das Vereinigte Königreich haben seit den Boomjahren rund 200 000 weniger Erwerbstätige im Baubereich. Während Frankreich weitgehend sein Beschäftigungsniveau konstant halten konnte, ist in Polen seit 2004 die dynamischste Entwicklung (+43 %) zu verzeichnen – ein Plus von nahezu 350 000 Erwerbstätigen. Während dort aber seit 2009 auch Rückgänge zu verzeichnen sind, bleibt am aktuellen Rand nur Deutschland als das einzige Land, das Beschäftigungszuwächse am Bau verzeichnen kann.

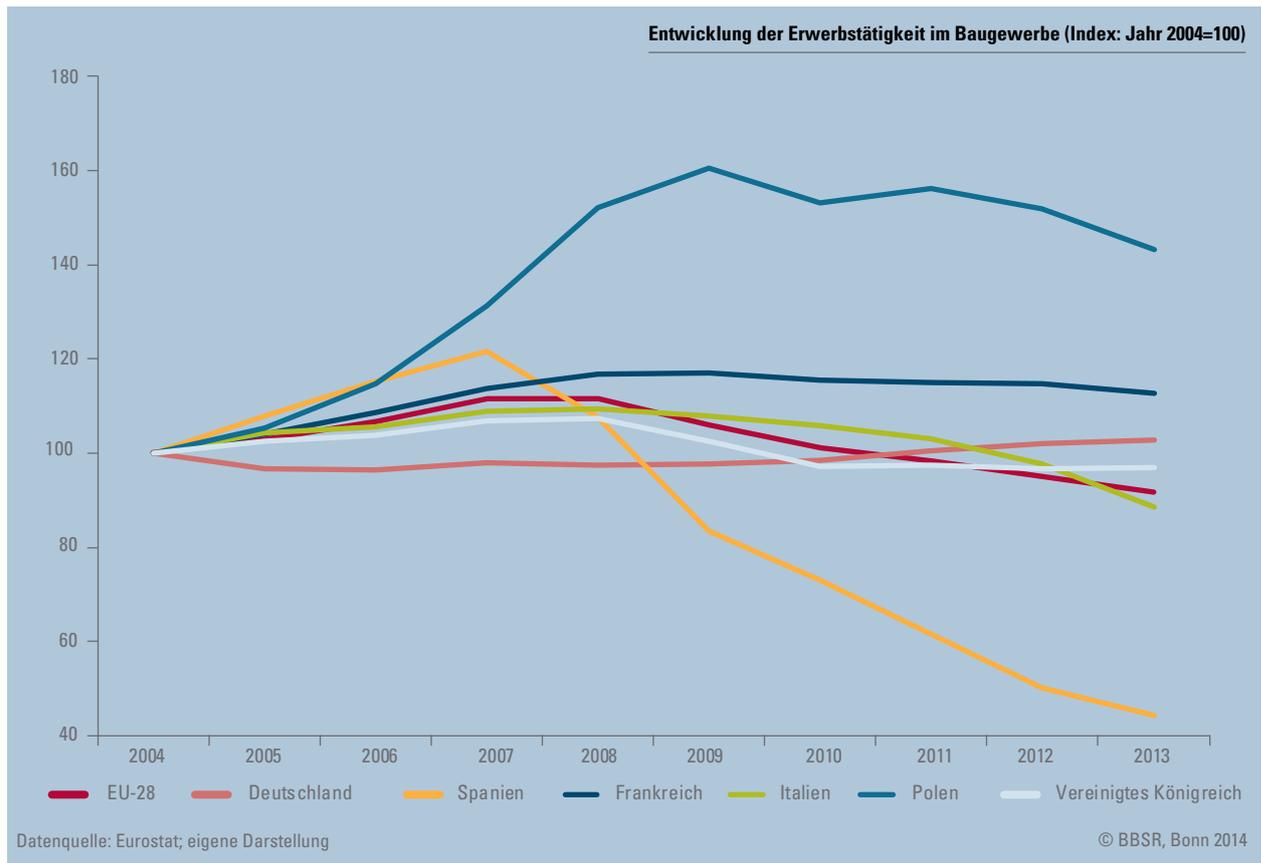
Die von Deutschland an Eurostat gemeldeten Zahlen zur Erwerbstätigkeit im Baugewerbe entsprechen den Daten aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Dort werden alle im Inland tätigen Personen unabhängig von der Dauer der Arbeitszeit und einer anderen Haupterwerbsquelle erfasst, so wie auch alle rund 550 000 geringfügig Beschäftigten im Baugewerbe beinhaltet sind. Analysen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW)<sup>3</sup> zeigen, dass der

Beschäftigungsaufschwung seit dem Jahre 2006 im Wesentlichen auf Neueinstellungen bei kleineren Betrieben des Ausbaugewerbes zurückzuführen ist. Nach Daten des DIW sind rund 60 % der am Bau Beschäftigten in Deutschland im Ausbaugewerbe tätig. Unter Einbeziehung der geringfügig Beschäftigten (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung/Eurostat) sind es sogar drei Viertel aller Erwerbstätigen im Baugewerbe, die dem Wirtschaftszweig „Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe“ zuzuordnen sind. Ein ähnlich hoher Anteil wird von den hier betrachteten europäischen Ländern nur noch von Frankreich erreicht, wo der Ausbaubereich inzwischen eine vergleichbare Relevanz hat (dies aber nicht zwingend mit höheren Bestandsmaßnahmen zusammen hängen muss; vgl. die vorherigen Ausführungen). In Spanien ist – trotz rückläufiger Tendenz – der Hochbau bestimmend, während in Polen und dem Vereinigten Königreich Tiefbaumaßnahmen ein deutlich höheres Gewicht haben.

Länderspezifische Unterschiede bestehen bezüglich der Struktur der Erwerbstätigkeit. Im Vereinigten Königreich sind aufgrund der Gründung von Kleinstfirmen Selbstständige sehr stark vertreten; sie stellen über 40 % aller Erwerbstätigen dar. Eine traditionell hohe Bedeutung hat die Selbstständigkeit auch noch in Italien mit seinen zahlreichen kleinen Familienunternehmen. Dort sind 40 % aller Beschäftigten unbezahlte, mithelfende Familienangehörige. Im Gegensatz dazu sind in Spanien und Frankreich ganz überwiegend Arbeitnehmerverhältnisse am Bau vorherrschend, Veränderungen in der Beschäftigungslage wirken sich dort überwiegend auf den Arbeitsmarkt von Arbeitern und Angestellten aus. Deutschland hat mit rund 20 % eine etwas höhere Selbstständigenquote. Zu dem starken Beschäftigungsaufbau in Polen bis

(3) Vgl. die jährlichen Berichte „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe“ des DIW, abrufbar unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de).

Abbildung 9



zum Jahre 2009 hat vor allen Dingen die Neueinstellung von Arbeitnehmern beigetragen, während in den letzten Jahren eine zunehmende Zahl von Selbstständigen einen gewissen Ausgleich für den zeitgleichen Rückgang bei den angestellten Beschäftigten ermöglichte.

## Zahl der Unternehmen und Fertigungstiefe

Aktuelle Strukturdaten aus der europäischen Statistik liegen für die Jahre 2008 bis 2012 vor. Ein Langfristvergleich wird erschwert durch eine Änderung in der Wirtschaftszweigklassifikation ab dem Jahre 2008 (WZ 2008). Ein Vergleich der Ergebnisse mit der bisherigen Wirtschaftszweig- und Güterklassifikation (WZ 2003) zeigt deutliche Auswirkungen durch die erfolgten Umgliederungen. Für mehrere Länder hat die Umstellung (von der NACE Rev. 1.1 auf die NACE Rev. 2) offenbar gravierende Auswir-

kungen gehabt, so dass Brüche in den Zeitreihen entstehen. Trotz aller methodischen und datentechnischer Mängel sind aber dennoch einige Tendenzaussagen möglich.

Von den 3,2 Mio. Bauunternehmen in der EU-28 haben über 90 % weniger als 9 Mitarbeiter. Trotz der hiesigen kleingewerblichen Strukturierung des Baugewerbes weist Deutschland mit 82 % Kleinunternehmen im internationalen Vergleich eine überdurchschnittliche Betriebsgröße auf. Über 12 % aller Betriebe haben zwischen 10 und 19 Mitarbeiter, rund 5 % aller Betriebe haben zwischen 20 und 249 Mitarbeiter. Dagegen besteht der Bausektor in den anderen der hier betrachteten Länder zu rund 95 % aus Kleinunternehmen mit weniger als 9 Mitarbeitern. Diese Kleinunternehmen beschäftigen in Polen, Spanien und Frankreich auch rund die Hälfte aller Mitarbeiter im Baugewerbe, während die Quote in Deutschland im Durchschnitt bei 37 % liegt. In Italien

sind sogar über 60 % aller Beschäftigten in dieser Unternehmensgrößengruppe enthalten.

Italien hat im Vergleich mit den großen europäischen Volkswirtschaften weiterhin die mit Abstand meisten Bauunternehmen, allerdings mit stark fallender Tendenz. In den letzten Jahren hat die Zahl der Bauunternehmen in den südeuropäischen Ländern krisenbedingt weiter abgenommen, während in Polen, Deutschland und insbesondere in Frankreich (wo die Zahl der Firmen am aktuellen Rand auf über 500 000 anstieg) eine starke Welle von Unternehmensneugründungen stattgefunden hat. Rund 90 % dieser Betriebe in Deutschland und Frankreich sind dem Ausbaugewerbe zuzuordnen. In Spanien hat trotz krisenbedingter Einbrüche nach dem Platzen der Immobilienblase über die Hälfte der Bauunternehmen weiterhin ihr überwiegendes Betätigungsfeld im Hochbau. Nachdem im Zuge der überhitzten Bau- und Immobilien-

Ausgewählte Strukturdaten für das Baugewerbe (Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2012)

	Deutschland	Spanien	Frankreich	Italien	Polen	Vereinigtes Königreich
Zahl der Erwerbstätigen (in 1 000)	2 391	1 715	1 861	1 896	1 234	1 995
Zahl der Unternehmen (in 1 000)	247	366	453	614	234	271
Durchschnittliche Betriebsgröße	9,69	4,68	4,11	3,09	5,27	7,35
Bruttowertschöpfung (zu Faktorkosten) in Mrd. €	69,4	66,1	86,3	64,8	15,4	86,1
Bruttowertschöpfung (zu Faktorkosten) pro Erwerbstätigen in Tsd. Euro	29,0	38,6	46,4	34,2	12,5	43,2
Umsatz (Mrd. Euro)	183	220	266	209	60	231
Fertigungstiefe = [(Umsatz – Einkäufe Waren und Dienstleistungen)/Umsatz]	37,3 %	32,8 %	34,0 %	25,1 %	22,3 %	38,4 %

Quelle: Eurostat; Strukturelle Unternehmensstatistiken (WZ 2008).

© BBSR, Bonn 2014

Hinweis: Für Italien und Frankreich lagen teilweise Daten für das Jahr 2012 noch nicht vor, in diesen Fällen wurde der Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2011 angegeben.

märkte eine Zunahme der Unternehmenszahlen von bis zu 150 % zu verzeichnen war, findet aber dort weiterhin insgesamt eine Marktberreinigung statt (minus rund 160 000 Unternehmen in den letzten acht Jahren). Polen konnte seit 2005 eine Verdreifachung der Zahl der Tiefbauunternehmen verzeichnen.

Kleinbetriebe erbringen vor allem in Italien, in zunehmendem Maße auch in Frankreich, den überwiegenden Teil der Bruttowertschöpfung. Dies korrespondiert auch mit der Entwicklung der Zahl der Betriebe: Während in Italien traditionell familiäre Kleinbetriebe dominieren, hat sich deren Zahl in Frankreich (mit Abstrichen auch in Polen und Deutschland) in den Jahren 2004 bis 2012 sehr dynamisch entwickelt. Dabei haben in Deutschland – wieder entgegen dem vorherrschenden Meinungsbild einer extrem kleinteiligen Baubranche – die etwas größeren, mittelständischen Betriebe des Baugewerbes ein vergleichsweise größeres Gewicht: In der Größenklassen 10 bis 19 sowie 20 bis 49 Beschäftigte erbringen deutsche Firmen weit höhere Bruttowertschöpfungsanteile als die Bauunternehmen in anderen europäischen Ländern. Es hat offenbar in allen hier betrachteten Ländern eine „Atomisierung“ der Betriebsstruktur stattgefunden, die auch in Deutsch-

land einen eindeutigen Trend hat. Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe hat im Jahr 1995 noch bei 19 gelegen; die durchschnittliche Betriebsgröße hat sich mittlerweile mehr als halbiert. Kleine Firmen dominieren das europäische Baugewerbe, wobei der Konzentrationsgrad (der Marktanteil der größeren Bauunternehmen mit 250 und mehr Beschäftigten) in Deutschland weit unter dem Durchschnitt der EU-28 liegt, während er im Vereinigten Königreich dreimal so hoch ist. Dort – aber auch in Frankreich und Polen – gelingt es den wenigen, großen Baukonzernen weit höhere Marktanteile zu erlangen als in Deutschland.

Die stärkste positive Entwicklung der Bruttowertschöpfung (zu Faktorkosten) hat bis zum Jahre 2009 in Polen stattgefunden, mittlerweile sind aber auch dort wieder rückläufige Tendenzen zu verzeichnen. Dort verläuft der Tiefbau aufgrund erheblicher Infrastrukturinvestitionen am dynamischsten und hat mittlerweile einen Anteil von 25 %. In einer Betrachtung der Wertschöpfung pro Erwerbstätigen zeigt sich aber weiterhin ein deutlicher Rückstand in der Produktivität der polnischen Bauwirtschaft. Im Vergleich zu den Beschäftigten in den deutschen Baubetrieben wird dort pro Kopf weiterhin nur ein

Drittel davon erwirtschaftet. Immer noch findet der überwiegende Teil der Bruttowertschöpfung in Spanien im Hochbau statt, während in den vier anderen europäischen Baumärkten das Ausbaugewerbe der wichtigste Sektor ist. In Frankreich wird hierbei mit einem Anteil von 75 % noch mehr als in Deutschland in diesem Bereich an Wertschöpfung erzielt. Diese Betriebe im französischen Baugewerbe weisen im Vergleich zu deutschen Firmen höhere Mittelwerte für den Umsatz und die Bruttowertschöpfung pro Beschäftigten auf; aufgrund deutlich höherer durchschnittlicher Personalkosten in Frankreich liegt aber die lohnbereinigte Arbeitsproduktivität der deutschen Bauunternehmen darüber. Die Personalausgaben pro Beschäftigtem liegen in Deutschland etwa auf britischem Niveau, während im französischen Baugewerbe eine bis zu 50 % höhere Personalkostenbelastung pro Beschäftigtem besteht. Die Arbeitskosten sind in Frankreich 40 % höher als in Deutschland.

Neben den hohen anteiligen Sozialversicherungskosten an den Personalaufwendungen sind die Gründe auch in der Beschäftigungsstruktur zu suchen: Frankreich hat von allen der hier betrachteten europäischen Ländern die geringste Anzahl von geringfügig Beschäftigten im Baugewerbe. In Deutschland, dem

Vereinigten Königreich und in Polen zählen durchschnittlich bis zu 40 % der Belegschaft zu diesem Personenkreis. Während aber deutsche Bauunternehmen in den letzten Jahren ihre reguläre Stammebelegschaft aufgebaut haben, haben in Polen und vor allem im Vereinigten Königreich diese prekären Arbeitsverhältnisse noch zugenommen.

Die britischen Bauunternehmen erwirtschaften dennoch weiterhin die größte Wertschöpfung in Europa, sowohl in absoluten Werten als auch pro Erwerbstätigen. Seit Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise zeigt sich allerdings eine rückläufige Tendenz, während in Polen, Frankreich und Deutschland ein deutlicher Anstieg der Bruttowertschöpfung zu verzeichnen ist. In der Tabelle wird u. a. die Bruttowertschöpfung pro Erwerbstätigen verzeichnet. Betrachtet man dagegen die Wertschöpfung pro Beschäftigtem (d. h. ohne die Berücksichtigung von geringfügig Beschäftigten im Baugewerbe), liegt diese für Deutschland mit rund 40 000 € im Durchschnitt der Jahre

2008 bis 2012 auf dem Niveau von Spanien. Nach Angaben der OECD hat im spanischen Baugewerbe – bedingt durch den starken Arbeitsplatzabbau – im Zeitraum 1991 bis 2012 mit durchschnittlich 3,8 % p. a. das höchste Produktivitätswachstum stattgefunden. Während es in Italien und Frankreich keine besonderen Veränderungen gibt, wird die Ausnahmeposition der britischen Bauwirtschaft dann noch deutlicher: In den vergangenen fünf Jahren hat jeder Beschäftigte durchschnittlich über 60 000 € erwirtschaftet. Approximiert man die Differenz zwischen Erwerbstätigen gemäß Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung und Zahl der Beschäftigten gemäß struktureller Unternehmensstatistik als Umfang der geringfügigen Beschäftigung, so lag diese im Durchschnitt im Vereinigten Königreich bei rund 580 000 Personen, in Deutschland sogar bei 680 000. Im Verhältnis zur Erwerbstätigkeit insgesamt beträgt aber der Anteil der geringfügigen Beschäftigung im Vereinigten Königreich zuletzt fast ein Drittel und ist damit ein europäischer Spitzenwert.

So ist auch die Fertigungstiefe im Vereinigten Königreich am höchsten. Der Vorleistungsanteil unterhalb des EU-Durchschnitts, die Eigenerledigungsquote der Betriebe ist dort relativ hoch. Während die Fertigungstiefe in Deutschland im langjährigen Vergleich zu den anderen großen europäischen Volkswirtschaften noch immer sehr hoch, aber leicht rückläufig ist (d. h. der Anteil der fremdbezogenen Leistungen am Umsatz zugenommen hat), haben Spanien und Italien ihre Vorleistungsintensität seit Beginn der Krise deutlich reduziert. Die Betriebe erbringen dort zunehmend Bauleistungen selbst. Aufgrund stark ansteigender durchschnittlicher Personalkosten in Polen ist dort die lohnbereinigte Arbeitsproduktivität der Bauunternehmen deutlich rückläufig.

# Ausblick

Für die Peripherieländer werden nach zunächst weiter negativen Aussichten erst ab 2015 Wachstumsbeiträge des Baus prognostiziert.

Die allgemeine Auffassung der Experten, dass die Wirtschaftskrise die europäische Baukonjunktur zwar in den Jahren 2008 und 2009 negativ beeinflusst habe, in den Folgejahren aber ein Ende des Abschwungs zu erwarten sei, musste mittlerweile revidiert werden. Auch die Hoffnung, dass spätestens für 2013 eine Trendumkehr zu erwarten sei, hat sich nicht bestätigt. In den Jahren 2012 und 2013 sind die realen Bauinvestitionen in Europa um jeweils über 3 % p.a. zurückgegangen. Dieser Negativtrend – vor allen Dingen verursacht durch den dramatischen Einbruch der Bauleistungen in den südeuropäischen Ländern – soll sich nun nach Expertenmeinung endgültig umkehren.

Am zurückhaltendsten ist dabei der Verband der europäischen Bauwirtschaft (FIEC), der für 2014 eine Stabilisierung der Baunachfrage (+0,1%) erwartet und erst danach von einer allmählichen Verbesserung der Lage ausgeht (vgl. FIEC 2014). Die Herbstprognose der EU-Kommission (vgl. Europäische Kommission 2014) prognostiziert für

2014 immerhin ein Wachstum von 0,7 %, das 2015 auf 2,4 % zunimmt und sich 2016 weiter beschleunigt (+3,3 % im EU-Durchschnitt). Die dynamischste Entwicklung wird dabei dem Vereinigten Königreich zuge-  
traut, während Deutschland mit den zweithöchsten Wachstumsraten der „Großen Fünf“ aufwarten kann. Das Forschungs- und Beratungsnetzwerk Euroconstruct hat im Rahmen seiner zweimal jährlich erscheinenden Tagungsberichte aktuelle Prognosen für 19 west- und ostmitteleuropäische Länder veröffentlicht (vgl. Euroconstruct 2014). Der Ausblick von Euroconstruct für das Jahr 2014 ist etwas moderater (+1,0 % für alle 19 Länder), wobei für 2014 und 2015 dann aber wieder positive reale Veränderungsrate von über 2 % angenommen werden.

Im Wohnungsbau geht Euroconstruct davon aus, dass der Neubau wesentlicher Wachstumstreiber sein wird. Die Bestandsleistungen dürften nach Ansicht der Experten nur verhalten zunehmen. Für kleinere Märkte, die in den letzten Jahren deutliche Einbrüche zu verzeichnen hatten (Niederlande, Dänemark, Irland, Ungarn), werden zweistellige Zuwachsraten prognostiziert. Von den hier betrachteten Ländern verzeichnet das Vereinigte Königreich die beste Entwicklung im Wohnungsbau, begünstigt durch verschiedene staatliche Fördermaßnahmen für Neubaumaßnahmen. Die jahrelange Reduktion der aufgebauten Überkapazitäten in Spanien soll 2015 bzw. 2016 endgültig vorbei sein, wenn der Wohnungsneubau wieder mit 5 % (bzw. 9 %) zunimmt. Deutschland wird nach Auffassung von Euroconstruct die dynamischste Entwicklung im Wohnungsneubau haben: Bis 2016 wird ein Anstieg der Fertigstellungen auf 250 000 Wohneinheiten erwartet (+80 % gegenüber 2010), wobei insbesondere der Mehrfamilienhausbau weiter floriert und dort von nahezu

Abbildung 10

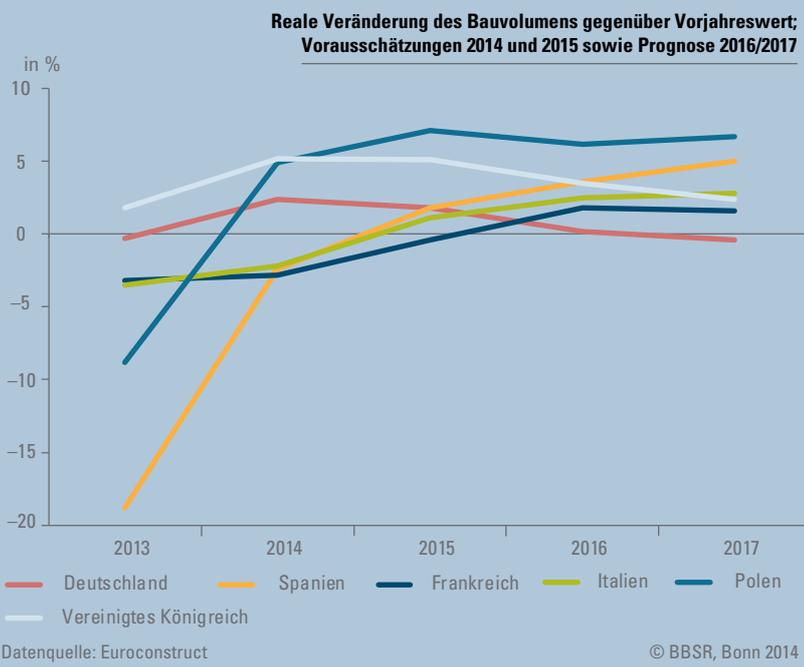
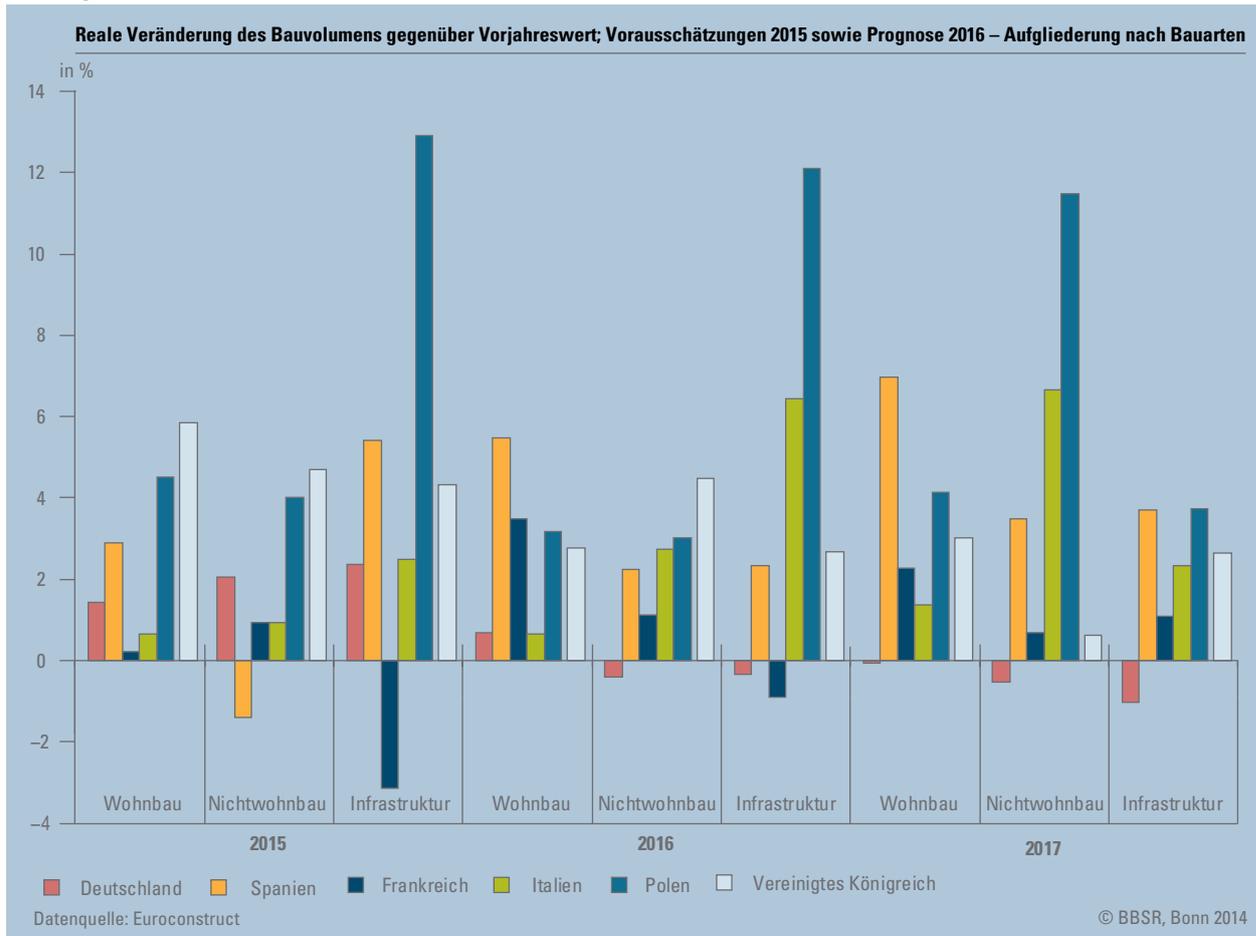


Abbildung 11



einer Verdreifachung der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Jahre 2010 erwartet wird. Hauptursache hierfür ist die starke Zuwanderung aus dem Ausland: Euroconstruct nimmt für 2014 einen positiven Außenwanderungssaldo von 500 000 Personen an, der auch für 2015/2016 mit jeweils 400 000 Zuzügen (netto) auf sehr hohem Niveau verbleibt.

Im Nichtwohnungsbau gehen die Annahmen dahin, dass eine günstige wirtschaftliche Entwicklung und steigende Unternehmensgewinne die Baunachfrage bis 2015 maßgeblich stimulieren können. Von diesen Faktoren besonders positiv beeinflusst wird hierbei nach Einschätzung der Experten die Baunachfrage im Vereinigten Königreich, vor allen Dingen aber in Polen, wo insbesondere der Tiefbau boomt. Polen soll im Förderzeitraum 2014 bis 2030 insgesamt 77,6 Mrd. € aus den Mitteln des eu-

ropäischen Kohäsionsfonds erhalten – die höchste Summe aller Mitgliedsstaaten –, wovon ein Großteil in Infrastrukturprojekte investiert werden soll. In Polen und dem Vereinigten Königreich sind nach Datenlage von Euroconstruct die jeweiligen Anteile der Neubaumaßnahmen am gesamten Bauvolumen im Nichtwohnungsbau am größten. Dort spielen Investitionen in die Bestände von gewerblichen und öffentlichen Immobilien relativ die geringste Rolle, während die anderen der hier betrachteten Länder über 50 % Bauleistungen an bestehenden Gebäuden ausweisen. Deutschland ist nach Berechnungen des DIW mit einer Quote von kontinuierlich über 60 % auch hier international führend.

Für Deutschland erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Herbstprognose (vgl. Gemeinschaftsdiagnose 2014) mit 3,3 % einen deutlichen Anstieg der Bauinvestitionen für 2014, der weiterhin durch

den Wohnungsbau gestützt wird. Auch für 2015 wird die Baunachfrage mit einem realen Wachstum von 2,1 % aufwärts gerichtet bleiben, wozu vor allen Dingen auch zunehmende öffentliche Investitionen im Infrastrukturbereich beitragen. Mit einem Plus von 3,7 % für 2014 und 2,9 % für 2015 ist die Bundesregierung in ihrer Herbstprognose noch optimistischer. Die Projektionen von Euroconstruct gehen abgeschwächt in eine ähnliche Richtung, wobei für 2016 gedämpfte Erwartungen (+0,2 %) bestehen. Die Bestandsmaßnahmen werden sich nach Ansicht der Experten nicht mehr so dynamisch entwickeln.

Mitte 2013 hat „Oxford Economics“ – ein Spin-Off der Universität – zum zweiten Mal einen längerfristigen Ausblick bezüglich der globalen bauwirtschaftlichen Entwicklung gegeben (vgl. Global Construction Perspectives and Oxford Economics

Abbildung 12



2013). Diese Studie enthält Prognosen bis zum Jahr 2025. Hierbei werden für 35 ausgewählte Länder, die 85 % des globalen Bauvolumens repräsentieren, Vorhersagen entwickelt. Danach wird erwartet, dass Deutschland (vor Frankreich) der größte Baumarkt in Westeuropa bleibt, die Zuwachsraten aber mit rund 1,0 % gering sind. Da bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang von 2 Mio. Personen erwartet wird, gehen vom deutschen Wohnungsneubau wenige Impulse aus. Aufgrund relativer guter öffentlicher Finanzlage und erheblichem Nach-

holbedarf werden für den Tiefbau noch die besten Entwicklungen prognostiziert. Trotz Wachstumsraten von 1,8 % p. a. wird das Bauvolumen in Spanien im Jahre 2025 immer noch 25 % unter dem Spitzenwert von 2007 liegen. Die höchsten Wachstumsraten (durchschnittlich 2,5 % p.a.) von den hier betrachteten europäischen Ländern werden für das Vereinigte Königreich angenommen, da ein enormer Bedarf an Infrastrukturinvestitionen und im Wohnungsbau besteht. Für 2025 wird erwartet, dass das britische Bauvolumen annähernd so groß sein wird wie in Deutschland.

## Fazit

Heterogene bauwirtschaftliche Tendenzen bestehen fort. Es gibt eine hohe Interdependenz zwischen gesamtwirtschaftlicher Entwicklung und Bautätigkeit.

Die erforderlichen Anpassungsprozesse im europäischen Bau- und Immobiliensektor als Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise sind immer noch nicht abgeschlossen, die Baunachfrage in Europa ist weiterhin rückläufig. Die betrachteten Länder können in zwei Gruppen mit gleichlaufenden Entwicklungspfaden zusammengefasst werden. Zur ersten Gruppe gehören neben Spanien auch Frankreich und Italien. Hier zeigt die Baunachfrage mittlerweile eine deutlich negative Tendenz, während diese beiden Länder zuvor weitgehend stabil waren. Anders ist die Entwicklung dagegen im Vereinigten Königreich, Deutschland und Polen. Nach zuletzt deutlichen Zuwächsen ist die Baunachfrage in diesen Ländern stabil. Insbesondere der Wohnungsbau in Deutschland zeigt eine sehr positive Entwicklung, die vom niedrigen Zinsniveau, einem hohem Beschäftigungsstand und damit verbundener positiver Einkommensentwicklung der privaten Haushalte sowie der Einstufung von Wohnimmobilien als sichere Vermögensanlage profitiert.

Der Bausektor und die Bauinvestitionen haben zwar immer noch eine hohe Bedeutung, allerdings ist die wirtschaftliche Relevanz rückläufig. In Bezug auf die untersuchten Indikatoren führte der Abbau von Überkapazitäten insbesondere in Spanien zur Annäherung der Bautätigkeit an das durchschnittliche Niveau westlicher Industriestaaten. Die Korrektur im spanischen Bausektor dürfte somit abgeschlossen und die Talsohle erreicht sein. Die Entwicklungen in den einzelnen Ländern zeigen eine hohe Interdependenz zwischen gesamtwirtschaftlicher Entwicklung einerseits und der Bautätigkeit andererseits. Die Baunachfrage kann die Gesamtwirtschaft stützen, wie in Polen und Deutschland, oder aber einen Abwärtstrend verstärken.

Der lange Zeit als schwächlich eingeschätzte deutsche Bausektor wird nach den Prognosen von Euro-construct (2014) im Jahr 2015/2016 weiterhin positive Wachstumsraten aufweisen, allerdings mit abflauender Dynamik. Die Impulse kommen dabei sowohl vom Wohnungs- als auch vom Nichtwohnbau. Letzterer dürfte vor allem durch höhere Infrastrukturinvestitionen der öffentlichen Hand profitieren. Die deutsche Bauwirtschaft trägt damit zur Stärkung der Binnenkonjunktur und auch zum international geforderten Abbau der makroökonomischen Ungleichgewichte in Europa bei.

Von verschiedener Seite wird die deutsche Investitionsquote als zu niedrig kritisiert. So spricht das DIW (2014) von einer Investitionslücke vor allem im Wohnungsbau; Deutsche Bank Research (2014) sieht einen Nachholbedarf höchstens bei der Verkehrsinfrastruktur. Die Investitionsquote – Bruttoanlageinvestitionen in Relation zum BIP – liegt mit 17,2 % im Jahre 2013 genau im europäischen Durchschnitt. Während Frankreich mit 19,2 % eine höhere Investitionsquote aufweist, haben im Vereinigten Königreich die investiven Maßnahmen mit nur 14 % einen geringeren Anteil an der gesamten Wirtschaftsleistung. Die Ausrüstungsinvestitionen alleine (ohne Bau) liegen in Deutschland konstant über dem Niveau der anderen Euroländer, insbesondere wenn man die für deutsche Volkswirtschaft relevante F+E-Ausgaben berücksichtigt. Und bei einem Vergleich der Bauinvestitionsquoten sind die Übertreibungen im Wohnungsbau vieler europäischer Länder in den vergangenen Jahren zu berücksichtigen, während Deutschland aktuell keine Immobilienblase zu verkraften hat.

## Quellenverzeichnis

Bundesministerium der Finanzen, 2014: Investitionsschwäche in Deutschland? Eine Analyse der Investitionstätigkeit im internationalen Vergleich. In: Monatsbericht des BMF, März 2014.

Deutsche Bank Research, 2014: Ausblick Deutschland. Ice bucket challenge und strukturelle Investitionslücke. Zugriff: [www.deutsche-bank.de/pfb/data/docs/Ausblick\\_Deutschland\\_Ice.pdf](http://www.deutsche-bank.de/pfb/data/docs/Ausblick_Deutschland_Ice.pdf) (abgerufen am 02.09.2014).

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), 2014: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2013. Auftrag des BMUB und des BBSR. Endbericht, Berlin 2014.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), 2013: Investitionen für mehr Wachstum – Eine Zukunftsagenda für Deutschland. In: DIW Wochenbericht Nr. 26/2013, Berlin.

Euroconstruct, 2011: 71th Euroconstruct Conference Summary Report. Helsinki, June 2011.

Euroconstruct, 2014: 78th Euroconstruct Conference Summary Report. Milan, November 2014.

Europäische Kommission, 2014: European Economic Forecast; European Economy 7|2014, Economic and Financial Affairs, Brüssel, Autumn 2014. Zugriff: [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/european\\_economy/2014/pdf/ee7\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee7_en.pdf).

Eurostat – Statistisches Amt der Europäischen Kommission, 2014. Zugriff: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search\\_database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database) (zuletzt abgerufen am 15.10.2014).

FIEC – European Construction Industry Federation, 2014: Construction Activity in Europe. Brüssel 2014.

Global Construction Perspectives and Oxford Economics, 2013: Global Construction 2025. A global forecast for the construction industry to 2025. London 2013.

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, 2014: Deutsche Wirtschaft stagniert – Jetzt Wachstumskräfte stärken. Herbst 2014.

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Ansprechpartner

Stefan Rein  
[stefan.rein@bbr.bund.de](mailto:stefan.rein@bbr.bund.de)

Christian Schmidt  
[christian.schmidt@bbr.bund.de](mailto:christian.schmidt@bbr.bund.de)

### Redaktion

Katina Gutberlet

### Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

### Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

### Bestellungen

[stefan.rein@bbr.bund.de](mailto:stefan.rein@bbr.bund.de)  
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2014

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-734-8

Bonn, Dezember 2014

### Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > BBSR > newsletter