



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Die Bauwirtschaft im europäischen Vergleich

Von der Baukonjunktur in Europa gehen positive Signale aus. Der Wohnungsbau in Deutschland sowie der britische Nichtwohnungsbau sind aufwärts gerichtet. Spanien, dessen aufgeblähter Bausektor am gravierendsten schrumpfen musste, verzeichnet ebenfalls wieder Zuwächse. Trotz zunehmender Wachstumsraten liegt allerdings das Niveau des europäischen Bauvolumens noch weit unterhalb des Vorkrisenstands. Aus strukturellen Gründen haben sich die Bruttoanlageinvestitionen wesentlich dynamischer entwickelt als der Bausektor. Das deutsche Baugewerbe nimmt eine Ausnahmeposition in Europa ein: Etliche Indikatoren weisen eine positivere Entwicklung auf als in anderen Ländern.

Im vorliegenden Heft wird die Entwicklung des europäischen Baumarktes aufgezeigt und die Relevanz des Bauwesens 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.

- ***Abweichende Trends im europäischen Wohnungsbau***
- ***Bauinvestitionen, Anlageinvestitionen und Bedeutung für die Gesamtwirtschaft***
- ***Strukturen des Bausektors***
- ***Ausblick***

Deutschlands Sonderrolle im Bausektor

Autoren

Stefan Rein
Christian Schmidt

Vorwort



Foto: Milena Schlösser

Liebe Leserin, lieber Leser,

es ist nun fast zehn Jahre her, dass die Finanzkrise heraufzog und kurze Zeit später auch die Realwirtschaft erfasste. Die Folgen sind in vielen Ländern bis heute nicht überwunden. Besonders betroffen ist die europäische Bauwirtschaft. Im Zuge des Abbaus von Überkapazitäten und des Platzens der Immobilienblasen kam es in einigen EU-Mitgliedsstaaten zu einem drastischen Rückgang der Baunachfrage, die sich bis heute nicht erholt hat. Das Baugewerbe spürt daher noch stärker als andere Wirtschaftszweige die Auswirkungen der Krise. Hiervon waren sowohl die privaten Immobilienmärkte als auch öffentliche Infrastrukturprojekte betroffen. Der Rückgang der Baunachfrage wirkt sich auch auf die Produktion des Baugewerbes aus. Das Niveau der Produktion liegt europaweit immer noch deutlich unterhalb des Vorkrisenniveaus. Deutschland hat sich als einziges großes europäisches Land von diesem negativen Trend abkoppeln können: Nur hierzulande sind die Bauinvestitionen heute höher als 2007.

Nach einer kurzen Phase der Erholung stagniert seit drei Jahren die europäische Bautätigkeit. Die wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen sorgen für Unsicherheit. Dazu zählen sowohl der Brexit und seine möglichen negativen Folgen als auch Unklarheiten über die künftige Politikausrichtung des neuen amerikanischen Präsidenten. Insgesamt bleibt somit die Verunsicherung der wirtschaftlichen Akteure hoch und hemmt auch im Baugewerbe und bei den Bauinvestitionen eine positive, dynamische Entwicklung. Das ist umso bedeutsamer für die Gesamtwirtschaft, da die Bauinvestitionen den größten Teil der Bruttoanlageinvestitionen ausmachen.

Aufgrund dieser überragenden Bedeutung des Bausektors für die Anlageinvestitionen und die damit verbundene gesamtwirtschaftliche Entwicklung analysieren die Autoren die Struktur und Entwicklung in der europäischen Bauwirtschaft. Die Analyse bietet in prägnanter Form wesentliche Kennziffern und Einschätzungen zur Baukonjunktur in Europa.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

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

Direktor und Professor Harald Herrmann

Einführung

Die europäische Baunachfrage bleibt trotz leichter Erholung schwach. Deutliche Unterschiede gibt es in den Kernländern der EU: Positive Entwicklungen zeigen sich in Deutschland und dem Vereinigten Königreich, negative Trends in Italien und Frankreich.

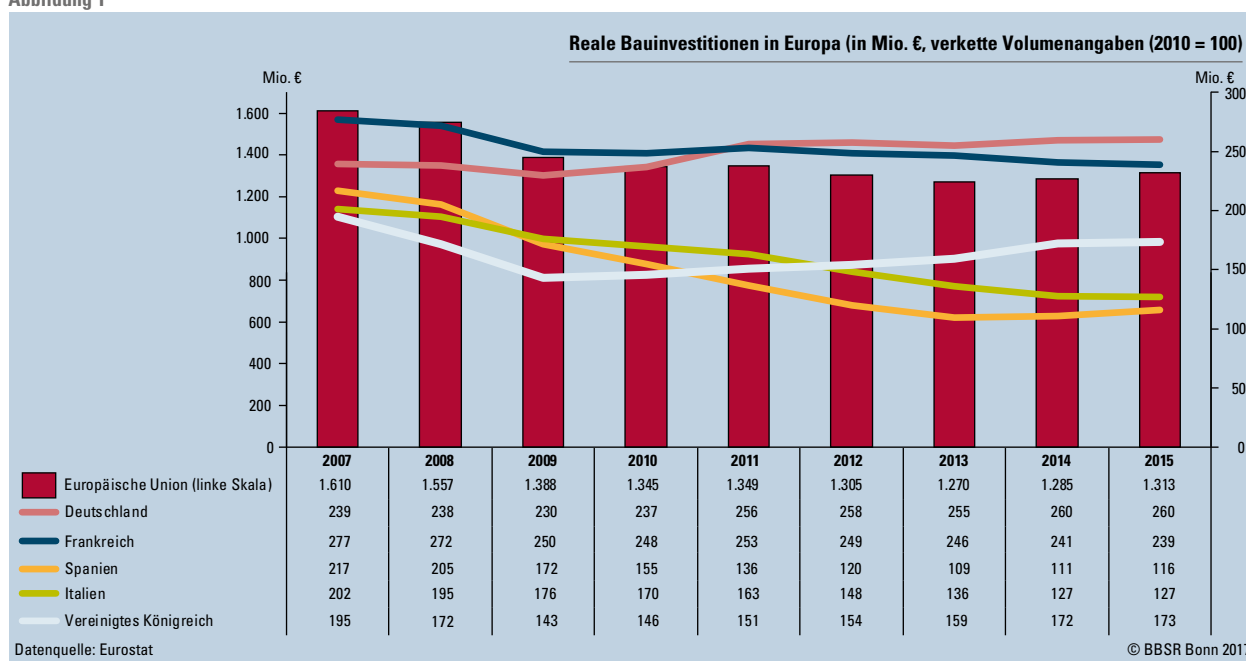
Bereits zum vierten Mal veröffentlicht das BBSR eine Analyse der europäischen Bauwirtschaft. Die fünf großen Volkswirtschaften Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und das Vereinigte Königreich stehen wegen ihrer überragenden Bedeutung für den europäischen Bausektor auch diesmal wieder im Mittelpunkt. Trotz deutlicher Verluste insbesondere im spanischen Baumarkt entfallen auf diese „großen Fünf“ Kernländer der EU immer noch 72 % aller Bauinvestitionen der Europäischen Union. 2015 wurden in der gesamten EU-28 rund 1,3 Bio. € in Wohn- und Nichtwohnbauten investiert.¹ Davon entfallen auf die fünf großen Länder real 916 Mrd. €. Gegenüber dem Vorkrisenjahr 2007 ist das immer noch ein Verlust von 19 % oder 214 Mrd. €.

In den Ländern zeigen sich jedoch heterogene Entwicklungen. So weist Deutschland ein reales Plus gegenüber 2007 auf, wobei 2015 die Entwicklung bei der Bautätigkeit nahezu stagnierte. Die Dynamik hat nach den Boomjahren 2010 und 2011 deutlich nachgelassen. Im Jahr 2013 war die Baunachfrage sogar rückläufig. Dennoch ergibt sich gegenüber 2007 ein reales Plus von 21 Mrd. €, wobei

der Zuwachs nahezu ausschließlich auf die positive Entwicklung im Wohnungsbau zurückzuführen ist. In Spanien hat die Bauleistung in den vergangenen beiden Jahren erstmals nach sechs Jahren wieder zugelegt. Dennoch liegen die Bauinvestitionen deutlich unter dem Höchstwert von 2007. Die Verluste summieren sich real auf 101 Mrd. €, 60 % davon entfallen auf den Wohnungsbau. Rund ein Drittel des gesamten Rückgangs in Europa entfallen auf den spanischen Bausektor. Anders ist die Situation im Vereinigten Königreich: Hier ist die Baunachfrage seit 2010 aufwärts gerichtet. Dennoch wurden 2015 in realer Rechnung rund 21 Mrd. € weniger investiert als 2007. Auf den Nichtwohnbau entfallen 55 % des Rückgangs. In Italien sinkt die Baunachfrage seit nunmehr acht Jahren. Real ist die Nachfrage um fast 75 Mrd. € zurückgegangen, wobei vor allem der Nichtwohnbau betroffen ist. Ähnliches gilt auch für Frankreich; bis auf das Ausnahmejahr 2011 ist der dortige Trend insgesamt negativ. Seit 2007 sind die Bauinvestitionen um fast 38 Mrd. € gesunken, wobei gut 55 % des Rückgangs auf den Wohnungsbau entfallen.

(1) Alle Angaben, wenn nicht anders ausgewiesen, in verketteten Volumenangaben, Referenzjahr 2010, Wechselkursrelationen Euro/Britisches Pfund von 2010. Datenquelle ist, sofern nicht anders angegeben, Eurostat, das statistische Amt der Europäischen Union.

Abbildung 1



Abweichende Trends im europäischen Wohnungsbau

Der Wohnungsbau in Deutschland und dem Vereinigten Königreich entwickelt sich positiv, negative Tendenzen zeigen sich in Frankreich und Italien. Spanien verzeichnet erstmals wieder wachsende Wohnungsbauinvestitionen.

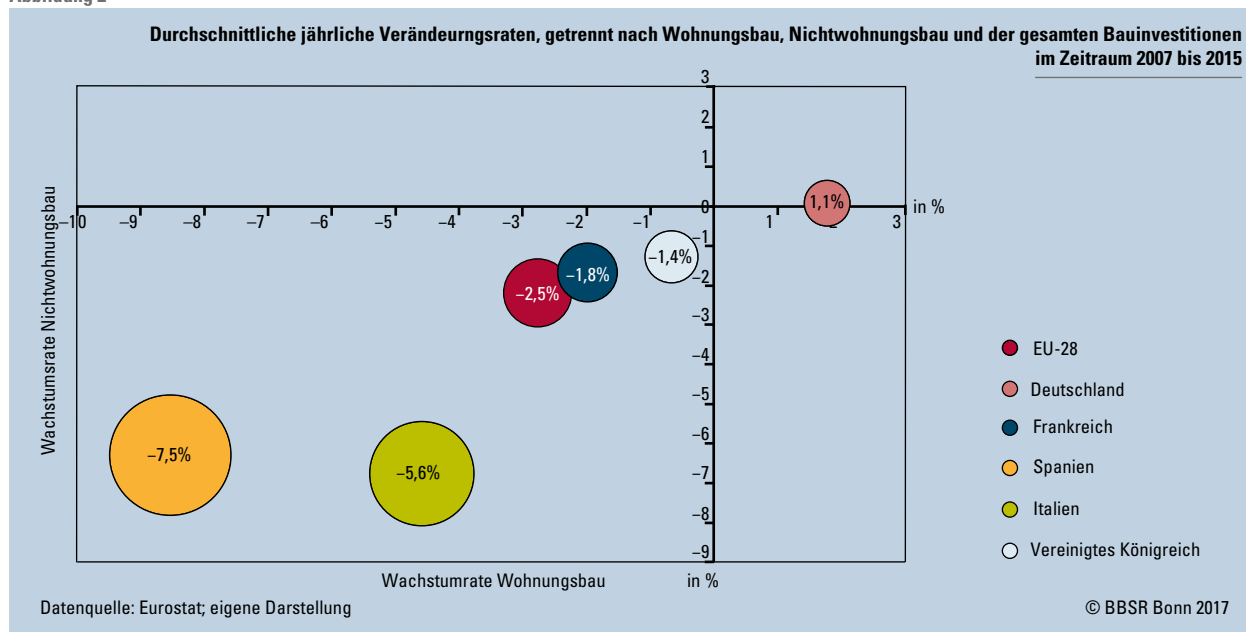
Im europäischen Wohnungsbau ist seit fast einem Jahrzehnt keine wirkliche Verbesserung festzustellen. Die Investitionen in der EU liegen immer noch deutlich unter dem Höchstwert von 2007, obwohl der Trend seit 2013 leicht aufwärts gerichtet ist. Die einzelnen Länder zeigen jedoch unterschiedliche Entwicklungen. So verzeichnete Spanien in den Jahren 2014 und 2015 erstmals wieder positive Zuwächse. Die Wohnbautätigkeit erhöhte sich 2014 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Mrd. € (ein Plus von 6 %). 2015 lag der Zuwachs bei 1,7 Mrd. € bzw. 3 %. Das Vorkrisenniveau ist jedoch noch in weiter Ferne. Insgesamt liegen die Ausgaben rund 60 Mrd. € unter dem Wert von 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 aktuellsten Schätzungen des Expertennetzwerks Euroconstruct² führt dies dazu, dass 2016 nur noch 42.000 Wohnungen

fertiggestellt werden. Gegenüber dem Spitzenjahr sind das 94 % oder 643.000 Wohnungen weniger.³

Einen deutlich negativen Trend zeigen die Wohnungsbauinvestitionen in Frankreich und Italien. In realer Rechnung wurden dort rund 21 Mrd. € bzw. 31,5 Mrd. € weniger investiert als zu den Spitzenwerten von 2007. Im Vereinigten Königreich ist der Wohnungsbau dagegen seit 2010 deutlich aufwärts gerichtet, jedoch am aktuellen Rand mit nachlassender Dynamik. In Deutschland verläuft der Wohnungsneubau sehr dynamisch, die Baugenehmigungen erreichen neue Höchststände. Aufgrund der sehr hohen Kapazitätsauslastung des Baugewerbes können die Baugenehmigungen aber nicht zeitnah vollständig umgesetzt werden und auch nur mit Verzögerung investitionswirksam werden. Daher verläuft die Entwicklung bei der Baufertigstellungen etwas moderater; 2015 betrug der Anstieg nur 1 %. Die Bestandsmaßnahmen als wichtigste Komponente des deutschen Wohnungsbaus

- (2) 82nd Euroconstruct Conference 2016, Summary Report, Barcelona, November 2016.
(3) 71st Euroconstruct Conference 2011, Summary Report, Helsinki, June 2011.

Abbildung 2



verlaufen dagegen weniger dynamisch. Dennoch hat der deutsche Wohnungsbau seit 2007 eine Ausnahmestellung unter den fünf großen Ländern inne. Die Investitionen sind in diesem Bereich von 2007 bis 2015 im Jahresdurchschnitt um 1,8 % gestiegen.

Die Dynamik im deutschen Wohnungsbau wird insbesondere durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern getrieben. Dieser Aufschwung könnte noch deutlicher und nachhaltiger ausfallen, wenn es gelänge, die vorliegenden Baugenehmigungen zeitnäher umzusetzen. Lediglich in Großbritannien zeigt sich seit 2009 eine deutlich höhere Dynamik. Durchschnittlich erhöhte sich die Wohnbautätigkeit hier um jährlich 4,4 % (in Deutschland im gleichen Zeitraum plus 3,5 %). Abbildung 2 verdeutlicht die unterschiedliche Entwicklungsdynamik in Europa bei den verschiedenen Bauarten.

In keinem anderen EU-Land hat der Wohnungsbau eine derart hohe Bedeutung wie in Deutschland: Über 60 % der Bauinvestitionen entfallen hierauf. Hierzu haben neben der

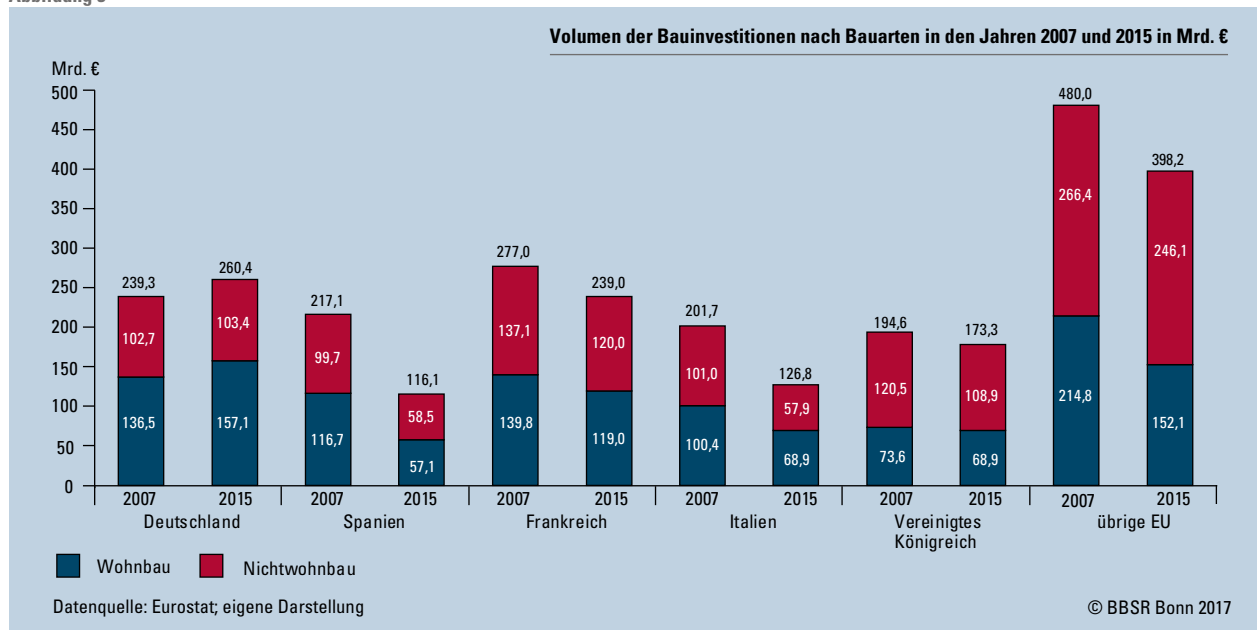
deutlich anziehenden Neubautätigkeit auch die Investitionen in bestehende Wohngebäude beigetragen. Die zuletzt wieder deutlich verstärkten Neubauaktivitäten haben aber dazu beigetragen, dass in Deutschland der Anteil der Wohnungsbauinvestitionen an den gesamten Bauinvestitionen in den letzten Jahren stark zugenommen hat.

Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung entfallen aber trotz florierendem Neubau etwa 70 % aller Leistungen auf Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden (BBSR 2016). Eine ähnlich hohe Relevanz hat der Bestandsmarkt nach Berechnungen von Euroconstruct nur noch in Italien und Dänemark (Euroconstruct 2016a). Die deutschen Bestandsleistungen sind mit über 130 Mrd. € mehr als doppelt so hoch wie in Frankreich oder Italien und fast dreimal so hoch wie in Großbritannien. In Italien entfallen über 80 % der Bauleistungen auf den Gebäudebestand, was auch durch die steuerliche Begünstigung von Energieeffizienzinvestitionen bei der Altbausanierung zu erklären ist.

Nichtwohnungsbau nur im Vereinigten Königreich positiv

Die europäischen Investitionen in Nichtwohngebäude (hierunter wird der gewerbliche und öffentliche Hochbau sowie der Tiefbau subsumiert) belaufen sich auf rund 690 Mrd. €. Damit liegt das Volumen rund 16 % unter dem Vorkrisenniveau (minus 135 Mrd. €). In Deutschland entwickeln sich die Nichtwohnbauleistungen im Gegensatz zum Wohnbau deutlich schwächer. Während bei letzterem ein Aufwärtstrend zu verzeichnen ist, bleibt der Nichtwohnbau ohne Dynamik und verharret auf dem Niveau von 2007. In Frankreich und Italien ist die Situation ähnlich wie im Wohnbau. In der letzten Dekade hat sich hier offenbar auch ein negativer Trend bei den Nichtwohnbauinvestitionen verfestigt. Spanien konnte zuletzt ein Plus verzeichnen, nachdem sich die Bauleistung bei Nichtwohngebäuden zuvor nahezu halbiert hat. Lediglich Großbritannien weist seit 2010 eine deutlich nach oben gerichtete Dynamik auf. Allerdings liegt das Niveau weiterhin unter dem Wert von 2007.

Abbildung 3



Die anhaltenden negativen Trends in Italien und Frankreich sind zum einen auf die unsichere gesamtwirtschaftliche Lage im Wirtschaftsbau infolge der europäischen Staatsschuldenkrise zurückzuführen. Zum anderen führen insbesondere in den betroffenen südeuropäischen Ländern die zur Eindämmung der Staatsschulden notwendigen kontraktiven Maßnahmen der Fiskalpolitik zu sinkenden öffentlichen Bauinvestitionen. Inwieweit der Brexit den positiven Trend in Großbritannien bremst, bleibt abzuwarten. Ebenso besteht große Unsicherheit, ob sich in Spanien nun eine positive, nachhaltige Trendwende abzeichnet.

Der Nichtwohnungsbau macht rund 53 % der gesamten Bauinvestitionen in der Europäischen Union aus. Deutlich überproportionale Anteile weist mit 60,5 % das Vereinigte Königreich auf, wobei der Hochbau ein besonderes Gewicht hat. So wer-

den nach Euroconstruct-Angaben ein Vielfaches mehr in die Errichtung von Gewerbeimmobilien und Bürogebäuden investiert. Selbst bezüglich des Gesundheits- und Bildungssektors wird der Neubau stark von Großbritannien dominiert. Deutschland hingegen hat hier einen starken Aufholbedarf, wie auch diverse Studien zur Ermittlung des bestehenden Infrastrukturbedarfs zeigen, die einen Investitionsstau konstatieren (vgl. Expertenkommission zur Stärkung der Investitionen in Deutschland 2015, 2016). In Spanien hat der Nichtwohnungsbau ebenfalls etwas höhere Anteile (zuletzt 55 %), während Frankreich (knapp 50 %), Italien (rund 46 %) und vor allem Deutschland (40 %) unter der 50 %-Schwelle liegen. In Deutschland führten der dynamische Wohnungsbau und ein äußerst verhaltener Nichtwohnungsbau dazu, dass Nichtwohngebäude und der Tiefbau eine deutlich geringere Relevanz haben als in anderen Ländern.

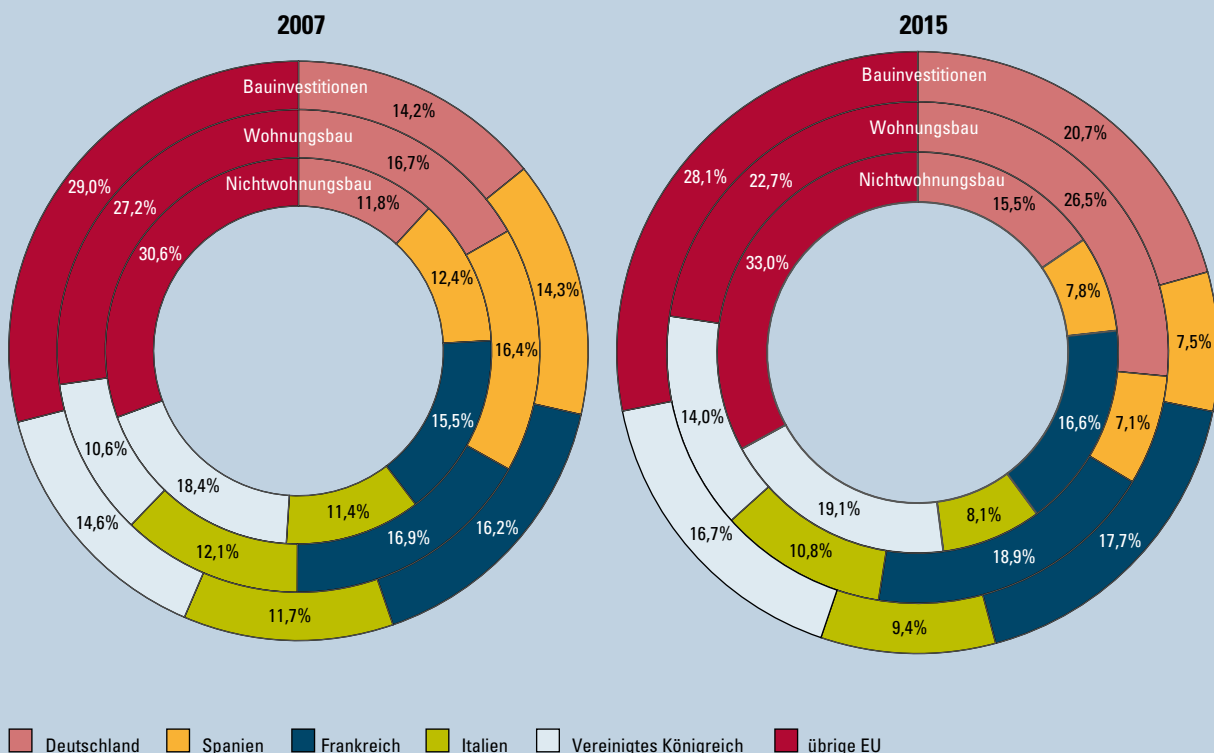
Aufgliederung nach Bauarten

Bei der Verteilung der Bauinvestitionen auf die fünf großen Länder zeigen sich zum Teil erhebliche Verschiebungen. Im Jahr 2007 wurden noch rund 14 % der EU-weiten Bauinvestitionen in Spanien getätigt, bis 2015 ist der Anteil auf 7,5 % gesunken. Auch in Frankreich ist die Bautätigkeit rückläufig, jedoch bei weitem nicht in dem Ausmaß wie in Spanien. Daher zeigen die Beiträge zu den EU-weiten Bauinvestitionen in den Jahren 2014 und 2015 eine fallende Tendenz auf und liegen derzeit bei rund 18 %. Höhere Anteile an den europäischen Bauinvestitionen weist dagegen Deutschland auf: Seit 2007 ist der Anteil stetig von rund 14 % auf aktuell gut 21 % gestiegen.

Differenziert man die Verteilung der europäischen Bauinvestitionen nach Wohnungs- und Nichtwohnungsbau,

Abbildung 4

Anteile der Länder an den europäischen Bauinvestitionen 2007 und 2015, differenziert nach Bauarten



Datenquelle: Eurostat; eigene Darstellung

© BBSR Bonn 2017

so zeigen sich zwischen den Ländern ebenfalls starke Verschiebungen. 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 werden über ein Viertel der gesamten europäischen Wohnungsbauinvestitionen hierzulande getätigt. Auf Frankreich entfallen aktuell knapp 19 % aller europäischen Wohnbauinvestitionen, Tendenz fallend. Auch in Italien sind die Anteile rückläufig und liegen bei 11 %. Im Vereinigten Königreich gibt es dagegen einen eindeutigen positiven Trend: Nachdem der Anteil zwischenzeitlich auf 8 % gefallen war, liegt er mittlerweile bei 14 %. Deutlich negativ ist dagegen die

Entwicklung in Spanien: Die Anteile haben sich seit 2007 mehr als halbiert und liegen bei nur noch 7 %.

Auch bei den Investitionen im Nichtwohnbau gibt es deutliche Unterschiede. Spitzenreiter ist hier das Vereinigte Königreich: Die positive Entwicklung der letzten Jahre im Nichtwohnbau führt zu Anteilen von 19 %. In Spanien sind die Investitionen in Nichtwohngebäude um real fast 40 Mrd. € gefallen, so dass der aktuelle Anteil bei knapp 8 % liegt. Frankreich und Italien kommen bei einem rückläufigen Trend derzeit auf 16,5 % bzw. 8 %. Auch in Deutschland waren die Anteile durch den stagnierenden Nichtwohnbau zuletzt wieder rückläufig. Derzeit entfallen 15,5 % der europäischen Nichtwohnbau-tätigkeit auf Deutschland; ein zwar

steigender, aber immer noch recht niedriger Anteil im Verhältnis zu der Bedeutung, die der deutsche Wohnungsbau in Europa hat. Inwiefern diese Investitionslücke eher durch einen zurückhaltenden öffentlichen Bau oder durch den Wirtschaftsbau hervorgerufen wird, lässt sich aufgrund der Datenlage nicht klären.

(4) 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.

Bauinvestitionen, Anlageinvestitionen und Bedeutung für die Gesamtwirtschaft

Die Bedeutung der Bauinvestitionen ist zum Teil rückläufig. Bauinvestitionen und Anlageinvestitionen weisen zum Teil erhebliche Unterschiede in der Entwicklungsdynamik auf.

Die Bautätigkeit hat eine überragende Bedeutung für die Anlageinvestitionen und damit für die Wirtschaft insgesamt. Bauinvestitionen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung verlaufen in Auf- und Abschwungsphasen gleichgerichtet: Wenn der Bausektor boomt, steigt auch das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und umgekehrt. Allerdings sind Bauinvestitionen stärker konjunkturanfällig, sie weisen höhere Ausreißer auf als die Anlageinvestitionen insgesamt. Dabei zeigt sich besonders in den Jahren eine hohe Wachstumsrate, in denen auch die Bauinvestitionen überproportional dynamisch sind. So kann die Baunachfrage die Gesamtwirtschaft stützen oder aber den Abwärtstrend deutlich verstärken (BBSR 2014). Letzteres gilt insbesondere für Spanien. Die schwache Bautätigkeit führt hier zu einem sinkenden Beitrag der Bauinvestitionen zur Wirtschaftsleistung (BIP). Die Bauinvestitionsquote, der Anteil am Bauinvestitionen BIP, ist hier auf rund 10 % im Jahr 2015 gefallen und somit weniger als halb so hoch wie 2007. Seither sind die

Bauinvestitionen um real 101 Mrd. € gefallen, gut 60 Mrd. € oder 60 % davon sind dem Wohnungsbau zuzuschreiben.

Im Vereinigten Königreich ist das Verhältnis umgekehrt: Hier entfallen rund 55 % der Verluste auf den Nichtwohnbau. Insgesamt wurden rund 21 Mrd. € weniger investiert als noch 2007, die Bauinvestitionsquote liegt bei knapp 9 %. Auch in Italien (minus 75 Mrd. €) und Frankreich (minus 38 Mrd. €) führt die rückläufige Bautätigkeit zu sinkenden Beiträgen des Bausektors zum BIP, wobei die Anteile in Italien mit rund 8 % deutlich geringer ausfallen als in Frankreich mit rund 12 %. Hier zeichnen sich seit einigen Jahren rückläufige Tendenzen ab. In Deutschland zeigt sich bei den Bauinvestitionen mit einem Plus von rund 21 Mrd. € eine positive Entwicklung, die zum allergrößten Teil vom Wohnungsbau getragen wird. Dennoch sind die Investitionsquoten mit rund 10 % weitgehend konstant. Insgesamt lässt sich konstatieren, dass die Bauinvesti-

Abbildung 5

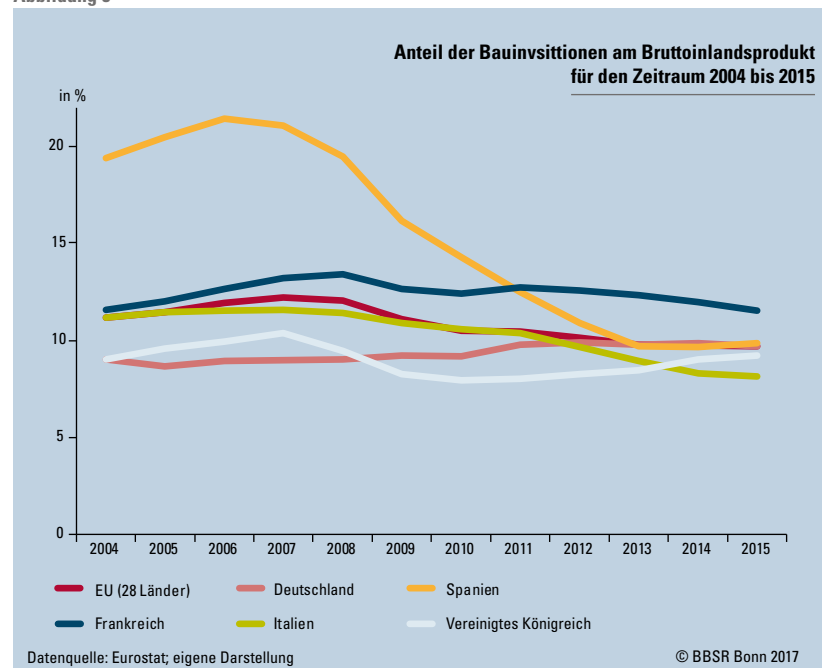
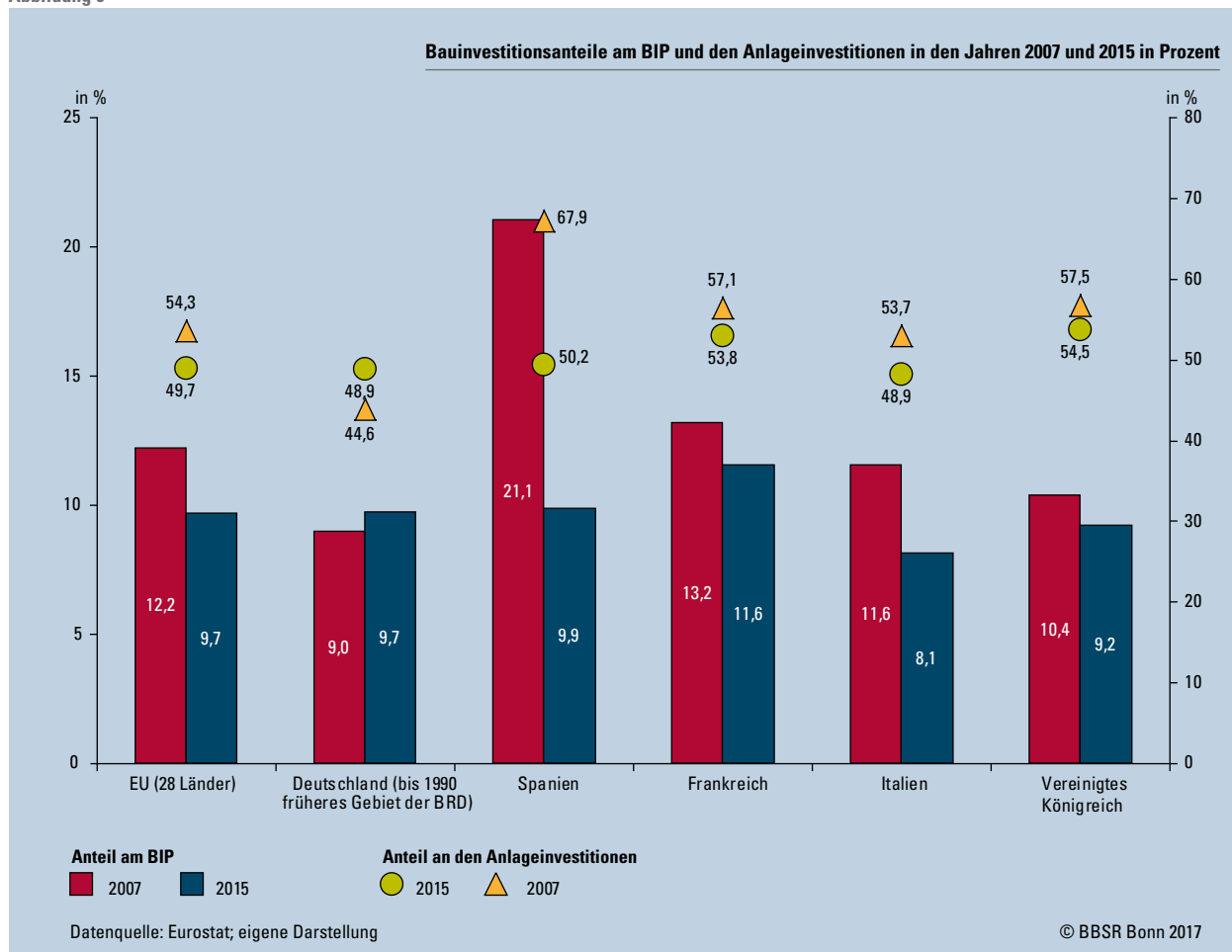


Abbildung 6



tionsquote in Europa für alle großen Länder auf ein ähnliches Niveau hin konvergiert (vgl. Abbildung 5).

Die bei der Bauinvestitionsquote dargestellten Entwicklungen zeigen sich auch in den Relationen der Bauinvestitionen zu den Bruttoanlageinvestitionen (Abbildung 6). In der gesamten EU fließen gut 50 % der Anlageinvestitionen in den Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Deutschland hat bei diesem Indikator eine dem EU-Durchschnitt entsprechende Quote mit einer aufwärts gerichteten Tendenz. Aktuell entfallen hierzulande 49 % der Investitionen auf den Bausektor. Der Anstieg dieses Quotienten ist zum Teil auf die positive Entwicklung der Bautätigkeit – insbesondere im Wohnungsbau – zurückzuführen. Die Verunsicherung der Unternehmen bezüglich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwick-

lung führt zu verhaltenen Investitionen in langlebige Investitions- und Produktionsgüter, die zu einer unterdurchschnittlichen Dynamik bei den übrigen Anlageinvestitionen führt. In der Folge kommt es zu deutlich höheren Anteilen der Bauinvestitionen an den Anlageinvestitionen. Wegen der schlechten Entwicklung des Baubereichs sind die Anteile der Bauinvestitionen zu den Bruttoanlageinvestitionen in Italien, Spanien und Frankreich rückläufig, während sie im Vereinigten Königreich leicht aufwärts gerichtet sind.

Auch die Struktur der Bauinvestitionen ist von den Entwicklungen im Wohnungsbau geprägt. Abhängig von der wirtschaftlichen Struktur in den Ländern dominieren Wohn- oder Nichtwohnbau die Bauinvestitionen. Unter diesem Aspekt sollte eine getrennte Betrachtung der Bauarten

erfolgen, um die Entwicklung sinnvoll beurteilen zu können. So entfallen in Spanien nur noch 45 % der Bauinvestitionen auf den Wohnbau, während es zu Spitzenzeiten fast 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 mittlerweile über 60 %, so dass die Wohnungsbauanteile am aktuellen Rand in Deutschland höher sind 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. Italien weist deutlich höhere Wohnbau-

anteile auf (aktuell 54 %), die allerdings aus dem stark rückläufigen Nichtwohnbau resultieren. In Frankreich (rund 50 %) sind die Verhältnisse von kleineren Schwankungen abgesehen weitgehend konstant.

In jüngster Vergangenheit gab es zahlreiche Arbeiten, die sich aus unterschiedlichen Gesichtspunkten mit der schwachen Investitionstätigkeit auseinandersetzen (vgl. insbesondere Expertenkommission zur Stärkung der Investitionen in Deutschland 2015, 2016). Das gilt sowohl für die öffentlichen als auch für die gewerblichen Investitionen. Weitgehend unberücksichtigt bleibt dabei jedoch der Aspekt, inwieweit sich Bauinvestitionen, die den größten Teil der Anlageinvestitionen ausmachen, und Ausrüstungsinvestitionen gegenseitig beeinflussen. Der Sachverständigenrat hat in seinem Gutachten für die Jahre 2014/2015 die Vermutung

geäußert, dass sich insbesondere die gewerblichen Bauinvestitionen von den Ausrüstungsinvestitionen abgekoppelt hätten. Jedoch sei eine umfassende Beurteilung nicht möglich, da es bislang an entsprechenden empirischen Untersuchungen fehle.

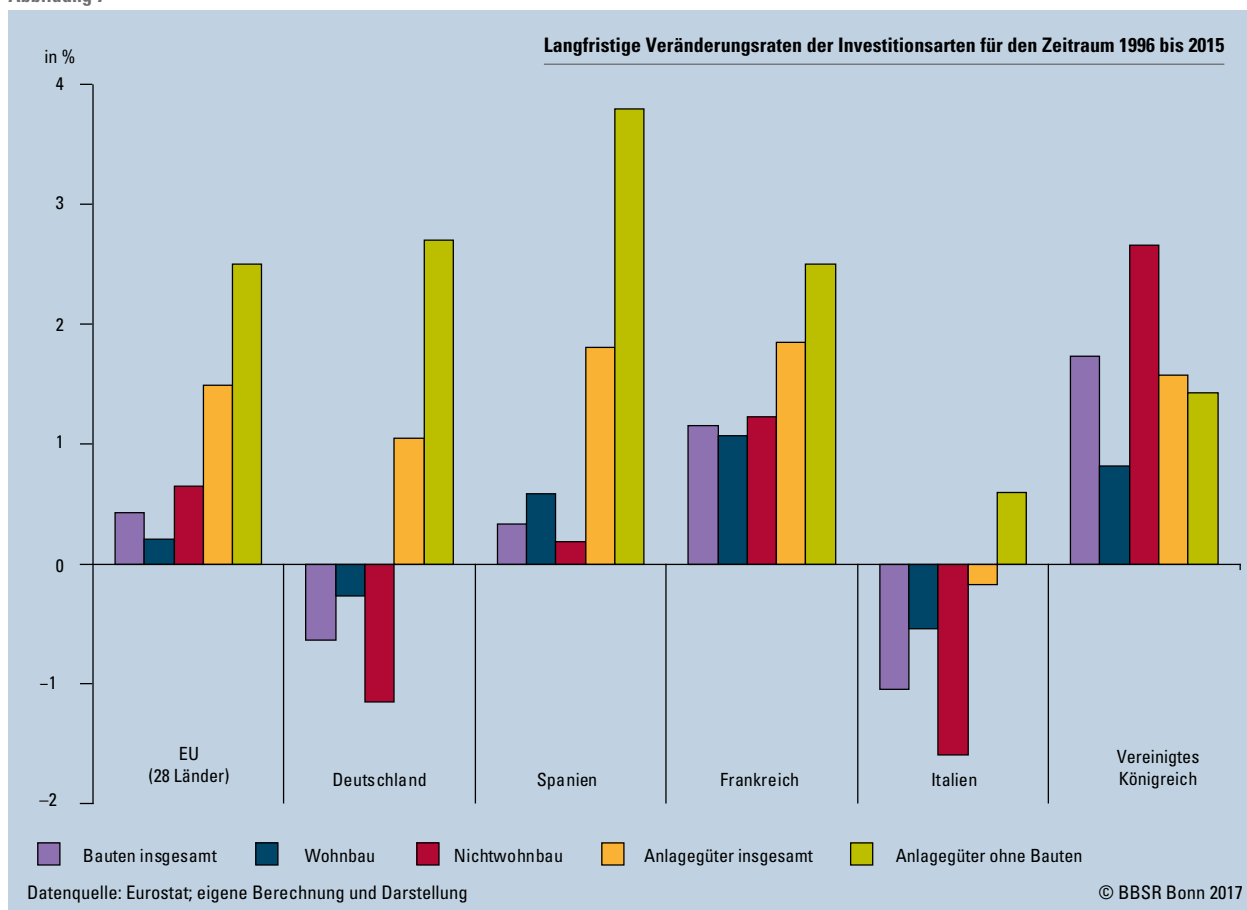
Für die fünf großen Volkswirtschaften der EU werden nachfolgend Trends für die Entwicklung der Bauinvestitionen, differenziert nach Wohnbau und Nichtwohnbau, und der Anlageinvestitionen herausgearbeitet. Eine umfassende Beurteilung kann dadurch zwar nicht erfolgen (u. a. wegen fehlender Datengrundlagen), jedoch können Charakteristika in den einzelnen Ländern herausgestellt werden. Das gilt insbesondere für Deutschland und Spanien.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wird nur ein Vergleich im Zeitraum 1996 bis 2015 vorgenommen. Für

die Bauinvestitionen und die Ausrüstungsinvestitionen zeigen sich deutlich unterschiedliche Dynamiken bei gleicher Entwicklungsrichtung. Vergleicht man die langfristige Entwicklung der Anlagegüter ohne Bauten in der EU mit denen der Bauinvestitionen, so weisen erstere mit 2,5 % deutlich höhere jährliche Wachstumsraten auf als die Bauinvestitionen mit lediglich 0,4 % (Abbildung 7). Das gilt nicht nur für die EU insgesamt, sondern auch für die fünf größten Länder der EU.

In Deutschland weist die Bautätigkeit einen langfristigen negativen Trend von minus 0,7 % auf, wobei die Rate im Nichtwohnbau mit minus 1,1 % deutlich schlechter ausfällt als im Wohnungsbau mit minus 0,3 %. Die Anlagegüter insgesamt (ohne Bauten) haben dagegen in Deutschland eine deutlich positive Rate von 2,7 %. Trotz aktuellem Bauboom werden derzeit

Abbildung 7



hierzulande am Bau noch immer 33,5 Mrd. € (in verketteten Volumenangaben) weniger investiert als 1996. Dies ist durch die starke Baukonjunktur nach der deutschen Wiedervereinigung begründet. Nach den Spitzenwerten Mitte der 1990er-Jahre musste die deutsche Bauwirtschaft einen zehnjährigen Abbau von aufgebauten Überkapazitäten verkraften. Ein Langfristvergleich mit einem Basisjahr 1996 ist daher für Deutschland schwierig, da die Verhältnisse zum Bezugszeitpunkt verzerrt waren und keine Normalauslastung herrschte. Von dem Schrumpfungsprozess in diesem Zeitraum sind daher besonders die Neuen Bundesländer betroffen. Bei einem Vergleich der entsprechenden Veränderungsraten für West- und Ostdeutschland zeigt sich, dass die Bautätigkeit in Ostdeutschland mit minus 4,6 % pro Jahr schrumpfte. Betrachtet man dagegen nur Westdeutschland, so sind nach Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder (VGR) die Bauinvestitionen um rund 0,5 % pro Jahr gestiegen. Für Deutschland insgesamt ist erst seit 2009 wieder eine positive Entwicklung zu verzeichnen, die zunächst stark auf die hohen Bestandsinvestitionen und zuletzt auf einen florierenden Wohnungsneubau zurückzuführen ist.

Der Bausektor in Spanien zeigt eine ähnliche Entwicklung wie Deutschland, wobei die Ursachen der Überhitzung eher in der expansiven Geldpolitik lagen. Nach dem Wohnungsbauboom erfolgte eine Korrektur, die zu stagnierenden Bauinvestitionen führte, während die Anlagegüter einen positiven Trend zeigen. Die langfristige Rate im Wohnungsbau fällt mit 0,6 % um den Faktor drei höher aus als im Nichtwohnbau. Die Anlagegüter dagegen sind mit einer Rate von 3,8 % deutlich schneller gewachsen.

In Frankreich zeigen die Investitionsarten bis 2010 einen gleichen Verlauf. Danach bleibt der Trend bei den Anlageinvestitionen positiv, während sich die Bauinvestitionen ins Negative verkehren. Im Ergebnis wachsen die Anlagegüter mit 2,5 % doppelt so schnell wie die Bauinvestitionen, wobei Wohnungsbau und Nichtwohnbau nahezu identische Werte aufweisen.

Auch in Italien gehen die langfristigen Wachstumsraten von Bauten und Anlagegütern bei identischer positiver Entwicklung auseinander. Bis 2007 verzeichnen alle Investitionsarten einen positiven Trend, der dann in einen negativen Trend umschlägt und durch die Krise verschärft und beschleunigt wird. Vor allem die Bauinvestitionen haben daher eine langfristig negative Rate (minus 1 %), während die Anlagegüter eine positive Entwicklung zeigen (0,6 %).

Lediglich im Vereinigten Königreich finden sich trotz Delle infolge der Wirtschaftskrise durchweg positive Raten, die für die Bauten insgesamt (1,7 %) etwas höher ausfallen als für die Anlagegüter (1,4 %). Insbesondere der Nichtwohnbau entwickelte sich mit 2,7 % deutlich dynamischer als der Wohnbau.

Legt man die zum Teil sehr deutlichen Unterschiede in der Wachstumsdynamik bei den Investitionsarten zugrunde, kann man von einem langfristigen Auseinanderdriften von Bauinvestitionen, insbesondere auch der gewerblichen Bauinvestitionen zu den Anlageinvestitionen, sprechen.

Strukturelle und konjunkturelle Faktoren beeinflussen diese Entwicklung. Erstere wirken langfristig auf die Struktur der Investitionen. In zunehmendem Maße erfolgen Investitionen im Bereich der Forschung und Entwicklung sowie der Informations-

und Kommunikationstechnologie. Gleichzeitig sinken die Investitionsausgaben für Gebäude und Fabrikanlagen, so dass deren Bedeutung und Wachstumsraten rückläufig sind. Grund hierfür könnte unter anderem die anhaltende Transformation zur Dienstleistungsgesellschaft sein. Konjunkturelle Faktoren dagegen wirken tendenziell eher kurz- und mittelfristig. So unterbleiben bei einer hohen wirtschaftlichen Unsicherheit umfangreichere Unternehmensinvestitionen. Hinzu kommen – insbesondere in Südeuropa – sowohl bei privaten Haushalten als auch bei der öffentlichen Hand umfangreiche Konsolidierungsmaßnahmen, um Schulden zurückzuführen. Einerseits entfällt so in einem erheblichen Umfang private Nachfrage, die wiederum die Investitionen der Unternehmen bremst. Andererseits fehlen auch öffentliche Investitionsausgaben, die ebenfalls die Nachfrage deutlich einschränken. Im Ergebnis unterlassen Unternehmen mangels privater und öffentlicher Nachfrage umfangreiche Investitionen in die Erweiterung der Produktionskapazitäten. Stattdessen werden vorhandene Produktionsanlagen mittels neuer Soft- und Hardware optimiert. Der Schritt zum Bau neuer Fabrikanlagen und somit zur Erhöhung der gewerblichen Bauinvestitionen könnte somit immer häufiger nicht mehr nötig sein.

Eine ausführliche Analyse über die Determinanten der gewerblichen Bauinvestitionen in Deutschland erfolgt derzeit in einem vom BBSR initiierten Forschungsprojekt. Ergebnisse dazu liegen voraussichtlich im Laufe des Jahres 2017 vor.

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. Auch die Entwicklung der Wertschöpfung verläuft positiver.

Beschäftigung am Bau insgesamt weiter rückläufig

Gemäß den Daten aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung sind aktuell in der Europäischen Union 14,4 Mio. Personen im Bausektor (Bauhaupt- und Ausbaugewerbe) beschäftigt; dies entspricht ungefähr 6,5 % aller Erwerbspersonen in der EU-28. Diese Quote liegt bei allen großen fünf großen europäischen Ländern auf vergleichbarem Niveau, hier hat eine starke Angleichung der Bedeutung des Bausektors für die Beschäftigung in den nationalen Volkswirtschaften stattgefunden.

Im Vergleich zum Spitzenwert der Jahre 2007/2008 mit über 17,5 Mio. Erwerbstätigen im Baubereich bedeutet dies insgesamt einen Rückgang der in Europa am Bau beschäftigten Personen um rund 18 %. Zu dieser Entwicklung hat wesentlich Spanien beigetragen, das über die Hälfte des Beschäftigungsrückgangs in ganz Europa zu verantworten hat. Dort sind nunmehr etwa 1,7 Mio. Personen weniger am Bau beschäftigt als 2007 – mehr als jede achte Person war damals im Bausektor beschäftigt. Mit nahezu minus 60 % ist die Veränderungsrate in Spanien ähnlich groß wie in Irland, Portugal und Griechenland.

Auch die anderen großen europäischen Länder haben seit den Boomjahren weniger Erwerbstätige im Baubereich. Am stärksten sind die Verluste in Italien mit über 400.000 Personen. Frankreich und das Vereinigte Königreich verzeichnen ein leicht reduziertes Beschäftigungsniveau. Deutschland hingegen behält seine Ausnahmeposition unter den großen Baumärkten: Seit 2007 nehmen die Beschäftigungszahlen am Bau deutlich zu. In ähnlichen Größenordnungen (über 100.000 zusätzliche Erwerbspersonen seit 2007) ist die Entwicklung nur noch in Polen positiv,

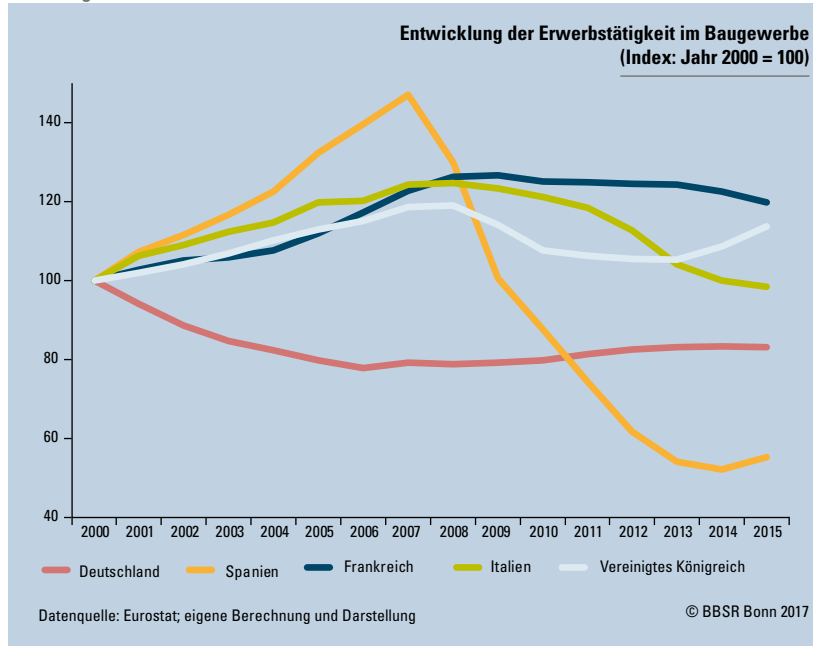
mit Abstrichen auch in Schweden (+63.000 seit 2007). Fast alle anderen europäischen Länder konnten noch nicht wieder das Erwerbspersonenpotenzial wie vor der Finanz- und Wirtschaftskrise erreichen.

Der langfristige Trend zeigt für Deutschland eine äußerst träge Entwicklung der Erwerbstätigkeit im Baugewerbe (vgl. Abbildung 8). Ähnlich ist die Situation in Frankreich, dort aber mit moderaterem Verlauf. Das Vereinigte Königreich weist dagegen einen weit dynamischeren Arbeitsmarkt auf.

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 die rund 510.000 geringfügig Beschäftigten im Baugewerbe.

Analysen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zeigen, dass der Beschäftigungsaufschwung seit dem Jahre 2006 im Wesentlichen auf Neueinstellungen bei kleineren Betrieben des Ausbaugewerbes zurückzuführen war. Nach Daten des DIW sind rund 60 % der am Bau Beschäftigten in Deutschland im Ausbaugewerbe tätig (BBSR 2016). Unter Einbeziehung der geringfügig Beschäftigten (VGR, Eurostat) sind es sogar drei Viertel aller Erwerbstätigen im Baugewerbe, die diesem Wirtschaftszweig zuzuordnen sind. Am aktuellen Rand hat allerdings die Beschäftigung im deutschen Ausbaugewerbe leicht abgenommen; Grund hierfür sind sinkende Bestandsinvestitionen. Dagegen sind im Bauhauptgewerbe – bedingt durch den Boom im Wohnungsneubau – aktuell geringe Beschäftigungszuwächse zu verzeichnen.

Abbildung 8



Struktur der Erwerbstätigkeit

Länderspezifische Unterschiede bestehen bezüglich der Struktur der Erwerbstätigkeit. Im Vereinigten Königreich und in Italien sind aufgrund der Gründung von Kleinstfirmen Selbstständige sehr stark vertreten; sie stellen rund 40 % aller Erwerbstätigen dar. Italien ist traditionell geprägt durch zahlreiche kleine Familienunternehmen mit unbezahlt mithelfenden Familienangehörigen. Höhere Selbstständigenquoten am Bau weisen in Europa nur noch die Slowakei und Griechenland auf. Im Gegensatz dazu sind in Deutschland, Spanien und Frankreich Arbeitnehmerverhältnisse am Bau vorherrschend, Veränderungen in der Beschäftigungslage wirken sich dort überwiegend auf den Arbeitsmarkt von Arbeitern und Angestellten aus. Während in Spanien und Frankreich aber die Lage am Bausektor für eine Zunahme des Anteils von Selbstständigen geführt hat, verläuft die Entwicklung der Selbstständigenquote in Deutschland relativ konstant. Alle drei großen Länder kommen aber mittlerweile auf ähnliche Arbeitnehmerquoten von rund 80 %.

Sehr viel stärker dominieren die angestellten Beschäftigten die Bauarbeitsmärkte in Österreich, Schweden, Dänemark und Luxemburg. Umgekehrt impliziert dies, dass dort teilweise unter 10 % aller Erwerbstätigen selbstständig sind.

Unternehmenszahl und Betriebsgröße

Aktuelle Strukturdaten aus der europäischen Statistik liegen für die Jahre 2006 bis 2015 vor. Von den 3,3 Mio. Bauunternehmen in der EU-28 haben ca. 94 % weniger als zehn Mitarbeiter. Nur ein Prozent der Betriebe haben mehr als 20 Mitarbeiter. Diese Kleinteiligkeit im europäischen Baugewerbe ist kurioserweise bei den großen Baumärkten noch stärker ausgeprägt. In den größeren Ländern bestehen noch stärker fragmentierte Märkte als im europäischen Durchschnitt. In den vier großen Baumärkten haben im Mittel rund 96 % aller Bauunternehmen weniger als zehn Beschäftigte. Deutschland stellt auch hier die große Ausnahme dar: Trotz der hiesigen kleingewerblichen Strukturierung des Baugewerbes weist Deutschland mit 83 % Kleinst-

unternehmen im internationalen Vergleich eine überdurchschnittliche Betriebsgröße auf. Immerhin 12 % der Firmen haben zwischen 10 und 19 Mitarbeiter; die anderen Staaten weisen in dieser Größenklasse nur Anteilswerte von 2 bis 5 % auf. In den größeren Unternehmensklassen existieren um ein Vielfaches mehr deutsche Betriebe als in den vier anderen großen Ländern. So verzeichnet Deutschland bei den größeren mittelständischen Betrieben mit 50 bis 249 Mitarbeitern mehr als doppelt so viele Unternehmen wie Frankreich. Die Zahl der Betriebe in dieser Größenklasse in Italien beträgt nur ein Drittel, in Spanien fast nur ein Viertel des deutschen Wertes.

Kleinstunternehmen (0 bis 9 Mitarbeiter) beschäftigen in Frankreich rund die Hälfte aller Mitarbeiter im Baugewerbe, während die Quote in Deutschland im Durchschnitt bei 40 % liegt. Eine ähnlich geringe relative Bedeutung von Kleinstunternehmen für die Beschäftigung im Baugewerbe besteht sonst nur noch im Vereinigten Königreich. In Italien sind mit 67 % rund zwei Drittel aller Beschäftigten dieser Unternehmensgrößengruppe zuzuordnen. Dort sind diese Kleinstfirmen sogar noch wichtiger für die Beschäftigung im Baugewerbe geworden: Der Anteilswert ist im Zeitablauf kontinuierlich angestiegen, während die Unternehmenszahl in dieser Größenklasse seit 2008 um 90.000 gesunken ist. Dies ist damit zu erklären, dass rein quantitativ der überwiegende Rückgang italienischer Baubetriebe auf diese Kleinstfirmen entfällt. Insgesamt existierten 2008 in Italien noch über 630.000 Baubetriebe; deren Zahl hat sich bis heute um über 100.000 Firmen verringert. Dieser Rückgang liegt mit 17 % in ähnlichen Größenordnungen wie bei den Kleinstunternehmen. Bei den größeren Betrieben liegt das Minus seit 2008 sogar bei bis zu 40 %. Die durchschnittliche Betriebsgröße verringert sich kontinuierlich und liegt am aktuellen Rand nur noch bei 2,6 Personen pro Betrieb, die Kleinst-

Tabelle 1

	Ausgewählte Strukturdaten für das Baugewerbe (Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015)				
	Deutschland	Spanien	Frankreich	Italien	Vereinigtes Königreich
Zahl der Erwerbstätigen (in 1.000)	2.402	1.194	1.845	1.722	1.951
Zahl der Unternehmen (in 1.000)	284	345	507	570	269
Durchschnittliche Betriebsgröße	8,47	3,46	3,64	3,02	7,26
Bruttowertschöpfung (zu Faktorkosten) in Mrd. €	78,7	43,3	87,0	53,5	88,5
Bruttowertschöpfung (zu Faktorkosten) pro Erwerbstätigen in Tsd. €	32,8	36,2	47,2	31,1	45,4
Umsatz (Mrd. €)	213	129	276	186	250
Fertigungstiefe =[(Umsatz – Einkäufe Waren und Dienstleistungen)/Umsatz]	37,9 %	33,9 %	32,2 %	28,6 %	38,3 %

Quelle: Eurostat; Strukturelle Unternehmensstatistiken . Hinweis: Für Italien lagen teilweise Daten für das Jahr 2015 noch nicht vor, in diesen Fällen wurde der Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2014 angegeben. Daten zur Bruttowertschöpfung und zur Fertigungstiefe waren nur bis 2014 verfügbar.

Unternehmen weisen im Mittel nur noch 1,8 Mitarbeiter auf. Italien hatte im Vergleich mit den großen europäischen Volkswirtschaften jahrelang die mit Abstand meisten Bauunternehmen. Aufgrund der fallenden Tendenz hat 2014 erstmals Frankreich mit 575.000 Betrieben die Spitzenposition übernommen. Dort hat – wie auch in Deutschland – in den letzten Jahren die Zahl der Unternehmen stark zugenommen. In Frankreich hat offensichtlich eine starke Welle von Unternehmensneugründungen stattgefunden. Der Anstieg ist alleine auf die Kleinstfirmen mit weniger als zehn Mitarbeitern zurückzuführen; die anderen Unternehmensgrößenklassen haben dagegen Einbußen zu verzeichnen. Die zunehmende Zahl von Betrieben ging aber nicht mit einem Beschäftigungsanstieg einher. Da die Zahl der Erwerbstätigen stagnierte, ist die durchschnittliche Betriebsgröße im französischen Baugewerbe deutlich gesunken. Deutschland weist am aktuellen Rand fast 340.000 Baubetriebe auf, das sind 100.000 Firmen mehr als 2007.

Entwicklung der Wertschöpfung

Die Kleinstbetriebe mit weniger als zehn Mitarbeitern erbringen vor allem in Italien den überwiegenden Teil der

Bruttowertschöpfung. Dies korrespondiert auch mit der Entwicklung der Unternehmenszahl: Während in Italien traditionell familiäre Kleinbetriebe dominieren, hat sich deren Zahl in Frankreich 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. Fast 17 % der gesamten Bruttowertschöpfung, die in der EU-28 durch das Baugewerbe erbracht wurde, entfällt auf Deutschland. Dabei sind hier insgesamt die Unternehmen mit mehr als 10, aber weniger als 20 Mitarbeitern am bedeutsamsten: Dort werden ca. 23 % der Bruttowertschöpfung erwirtschaftet, während Großunternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitern eine deutlich unterdurchschnittliche Relevanz besitzen.

Offenbar hat in allen hier betrachteten Ländern eine „Atomisierung“ der Betriebsstruktur stattgefunden, die auch in Deutschland einen eindeutigen Trend hat. Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Bauhaupt-

gewerbe lag im Jahr 1995 noch bei 19; die durchschnittliche Betriebsgröße hatte sich mittlerweile mehr als halbiert. Am aktuellen Rand hat der Boom am Wohnungsneubau, von dem das Bauhauptgewerbe besonders profitiert, wieder für eine leichte Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgröße auf 10,5 Personen gesorgt. Im deutschen Ausbaugewerbe findet dagegen eine kontinuierliche weitere Verkleinerung statt: Im Durchschnitt haben die Firmen dort noch 4,5 Mitarbeiter (BBSR 2016), 1995 waren es 6,5. Insgesamt dominieren kleine Firmen 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. In Frankreich ist die Wertschöpfung am Bau insgesamt seit 2008 nur leicht gestiegen; dennoch konnten die Großbetriebe im gleichen Zeitraum eine über 10 Mrd. € höhere Bruttowertschöpfung erzielen. Dieser Anstieg des Anteils der Großbetriebe an der Wertschöpfung auf eine Quote von nunmehr 27,5 % betrifft sogar den traditionell hohen britischen

Konzentrationsgrad. Dagegen haben die mittelgroßen Bauunternehmen deutlich an Bedeutung einbüßen müssen. Die Bruttowertschöpfung im spanischen Baugewerbe ist stark rückläufig; 2014 wurde nur noch ein Viertel des Wertes von 2006 erreicht. Dieser Rückgang ist vor allem auf einen reduzierten Hochbau zurückzuführen. Großbritannien hat zwar auch noch lange nicht wieder die Werte von vor der Finanz- und Wirtschaftskrise erreicht, obwohl ein sehr robuster Aufwärtstrend besteht. Am aktuellen Rand weist das Vereinigte Königreich aber mit über 104 Mrd. € den höchsten Wert in Europa auf. 2007 lag die Wertschöpfung dort bei über 125 Mrd. €. Während der französische Bausektor weiter stagniert, kann Deutschland den deutlichsten langfristigen Anstieg verzeichnen. Zu klären ist, welche Marktstruktur am Bau unter Wettbewerbsbedingungen optimal ist, wo länderspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

Betrachtet man die Wertschöpfung pro Erwerbstätigen, zeigt sich weiterhin ein deutlicher Vorsprung der britischen Bauunternehmen.

Am aktuellen Rand erwirtschaftet jeder Beschäftigte dort über 53.000 €. Ähnlich produktiv sind die Baubetriebe in Belgien, Österreich, Luxemburg, den Niederlanden und Dänemark. Deutschland weist mit 37.000 € pro Erwerbstätigen noch einen Nachholbedarf auf, kann aber von 2005 bis 2014 mit nahezu 44 % die stärksten Zuwächse in der Produktivität verzeichnen. So steigt die deutsche Bruttowertschöpfung pro Beschäftigten am Bau kontinuierlich an, während die anderen großen Länder eine stagnierende oder stark fallende Produktivität aufweisen. Der Bausektor im Vereinigten Königreich ist dabei noch viel stärker fragmentiert: Großteile der Wertschöpfung finden in den Kleinstunternehmen mit weniger als zehn Mitarbeitern statt. Im Verhältnis zur Erwerbstätigkeit insgesamt beträgt der Anteil der geringfügigen Beschäftigung in Großbritannien fast ein Drittel und liegt damit europaweit vorn. Auf der anderen Seite erwirtschaften die dortigen Großunternehmen mehr als dreimal so viel Wertschöpfung wie die deutschen Baufirmen mit über 250 Mitarbeitern. Diese Größenvor-

teile von wenigen marktbeherrschenden Bauunternehmen kombiniert mit einer extremen Fragmentierung mit einer Vielzahl von Kleinstbetrieben und vielen Selbständigen, die Subunternehmerleistungen anbieten, schlagen stark zu Buche. Italien weist mit 29.500 € die geringste Bruttowertschöpfung pro Beschäftigten am Bau aller hier betrachteten fünf großen Länder auf, wobei der Trend sogar weiterhin abwärts gerichtet ist. Das geringe Produktivitätswachstum, das auch in anderen Sektoren der italienischen Wirtschaft zu verzeichnen ist, kann als Ausdruck der strukturellen Probleme dieses Landes aufgefasst werden. Die Arbeitsproduktivität wird im Allgemeinen als eine der wichtigsten Kennzahlen für die künftige Wirtschaftsentwicklung eines Landes angesehen. Es bleibt die offene Frage, welche Bestimmungsgründe insgesamt für die Produktivitätsentwicklung am Bau eines Landes maßgeblich sind. Hinsichtlich der Ursachen für die verschiedenen Trendverläufe besteht noch Forschungsbedarf.

Fazit und Ausblick

Die Bautätigkeit in der EU wird sich nach den vorliegenden Prognosen weiter erhöhen. Dabei bleibt der Wohnungsbau Treiber des Wachstums. Jedoch gibt es in den Ländern eine heterogene Dynamik.

Die europäische Baunachfrage bleibt trotz leichter Erholung weiterhin schwach. So sind die realen Bauinvestitionen in Europa von 2007 bis 2013 um rund 3 % p. a. zurückgegangen. Die zaghafte Erholung der Jahre 2014 und 2015 wird sich nach Ansicht der Experten in den Folgejahren fortsetzen. Dabei wird sich das Wachstum etwas erhöhen und eine höhere Dynamik erwartet, wobei unterschiedliche Entwicklungstendenzen in den Ländern erwartet werden.

Der Verband der europäischen Bauwirtschaft (FIEC) geht von einer weiterhin stabilen Entwicklung in Europa aus (vgl. FIEC 2016). Für 2016 wird eine weitere Zunahme der Baunachfrage um 2,1 % erwartet. In ähnlicher Höhe liegt die Herbstprognose der EU-Kommission (vgl. Europäische Kommission 2016). Sie erwartet für 2016 und 2017 ein Wachstum von gut 2 %, das 2018 auf 2,8 % zunimmt und sich somit weiter beschleunigt. Die dynamischste Entwicklung der fünf großen Länder wird dabei Spanien zugetraut. Somit würde der Aufwärtstrend anhalten und sich verstetigen. Deutschland und Frankreich können demnach mit den zweithöchsten Wachstumsraten der „großen Fünf“ aufwarten. Für 2016 wird in Deutschland 3 % Zuwachs erwartet, in den Folgejahren rund 2 % und knapp 3 %. In Frankreich werden erstmals wieder positive Zuwächse gesehen, wobei die Dynamik hier deutlich zunehmen wird. Nach 1,3 % für 2016 soll sich das Wachstum auf 3,7 % im Jahr 2018 erhöhen. Deutlich geringer fallen die Zunahmen in Italien aus, aber auch hier wird erstmals seit Jahren wieder eine positive Entwicklung erwartet. Negativ sind die Aussichten für das Vereinigte Königreich: Nach einer Stagnation 2016 werden die Bauinvestitionen in den Jahren 2017 (minus 2,4 %) und 2018 (minus 0,9 %) wohl rückläufig sein. Diese negative Entwicklung dürfte zum großen Teil dem bevorstehenden Brexit geschuldet sein.

Das Forschungs- und Beratungsnetzwerk Euroconstruct hat im Rahmen seiner zweimal jährlich erscheinenden Tagungsberichte aktuelle Prognosen für 19 west- und ostmitteleuropäische Länder veröffentlicht (vgl. Euroconstruct 2016b). Der Ausblick von Euroconstruct für das Jahr 2016 ist ähnlich (plus 2 % für alle 19 Länder), bleibt aber für die beiden folgenden Jahre auf diesem Niveau und ist damit vorsichtiger als die Prognose der EU-Kommission.

Im Wohnungsbau geht Euroconstruct davon aus, dass der Neubau wesentlicher Wachstumstreiber bleiben wird. Die Bestandsleistungen dürften nach Ansicht der Experten nur verhalten zunehmen. Zweistellige Zuwachsraten im Wohnungsneubau werden neben den kleineren Märkten, die in den letzten Jahren deutliche Einbrüche zu verzeichnen hatten (Niederlande und Irland), vor allem für Spanien prognostiziert. Die jahrelange Reduktion der aufgebauten Überkapazitäten in Spanien sollte damit nun endgültig vorbei sein. Deutschland wird nach Auffassung von Euroconstruct nach Spanien die dynamischste Entwicklung im Wohnungsneubau haben: Bis 2018 wird ein Anstieg der Fertigstellungen auf 285.000 Wohneinheiten erwartet (plus 78 % gegenüber 2010), wobei die Zuwächse fast ausschließlich vom Mehrfamilienhausbau kommen; dort wird eine Verdreifachung der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Jahre 2010 erwartet. Eine wesentliche Ursache hierfür liegt in der starken Zuwanderung aus dem Ausland.

Im Nichtwohnungsbau bleibt die wirtschaftliche Entwicklung wohl eher schwach. Die Annahmen gehen dahin, dass die Baunachfrage auf EU-Ebene bis 2018 nur moderat zunehmen wird und deutlich unter der Rate des Wohnungsbaus bleibt. Von Spanien und Frankreich werden ordentliche Zuwächse erwartet,

während der Nichtwohnbau in Deutschland ähnlich schwach wie im Vereinigten Königreich gesehen wird. Im Vereinigten Königreich sind nach Datenlage von Euroconstruct die jeweiligen Anteile der Neubaumaßnahmen am gesamten Bauvolumen im Nichtwohnbau am größten. Auch in Spanien entfällt der überwiegende Teil der Nichtwohnbauinvestitionen auf den Neubau. Investitionen in die Bestände von gewerblichen und öffentlichen Immobilien spielen in diesen Ländern 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 weit vorne.

Für Deutschland erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Herbstprognose mit 3,2 % einen deutlichen Anstieg der Bauinvestitionen für 2016, der weiterhin durch den Wohnungsbau gestützt wird (vgl. Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2016). Auch für 2017 wird die Bau nachfrage mit einem realen Wachstum von 1,9 % aufwärts gerichtet bleiben, wozu vor allen Dingen auch zunehmende öffentliche Investitionen im Infrastrukturbereich beitragen. Mit einem Plus von 3,3 % für 2016 und 2,7 % für 2017 ist die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion noch optimistischer. Die Projektionen von Euroconstruct gehen abgeschwächt in eine ähnliche Richtung, wobei für 2016 etwas gedämpfte Erwartungen (plus 2,0 %) bestehen. Die Bestandsmaßnahmen werden sich nach Ansicht der Experten nicht mehr so dynamisch entwickeln. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat im Auftrag des BBSR erstmals eine differenzierte Prognose von Neubau- und Bestandsmaßnahmen vorgelegt (Gornig/Michelsen 2017). Danach dürften der Wohnungsneubau und der öffentliche Tiefbau die Wachstumsmotoren bleiben, die Maßnahmen am Gebäudebestand aber wieder an Bedeutung gewinnen. Euroconstruct ist hingegen

Abbildung 9

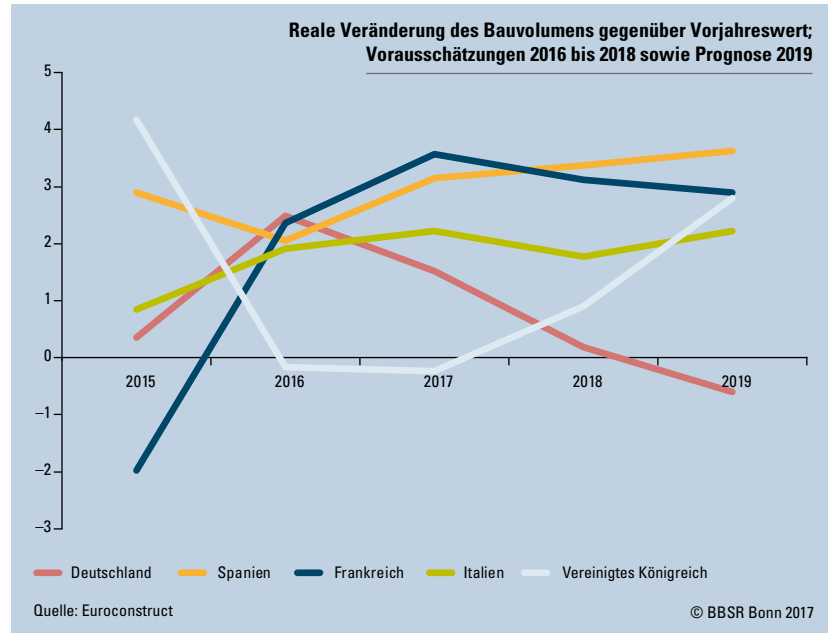
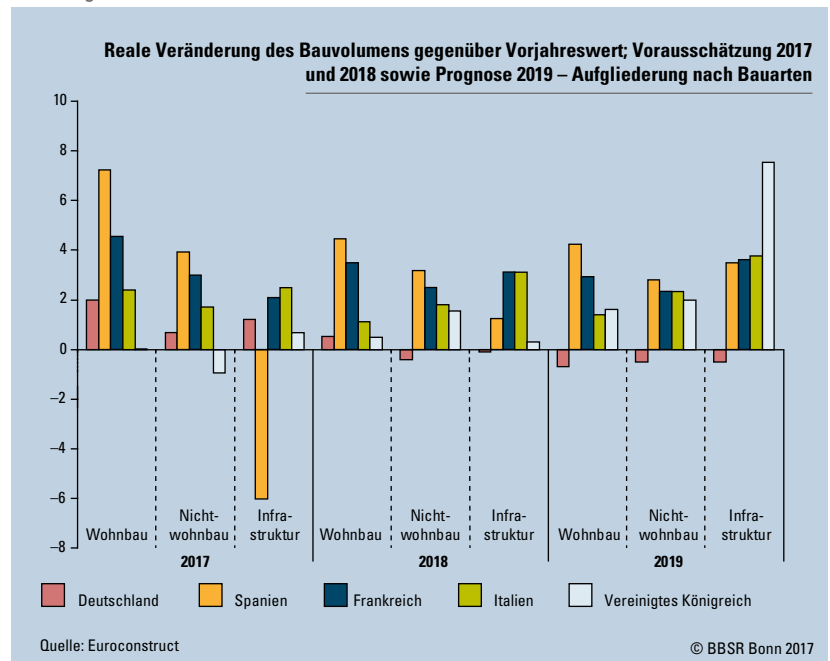


Abbildung 10



bezüglich der Bestandsinvestitionen deutlich skeptischer: Man sieht eine stagnierende bzw. sogar real leicht rückläufige Tendenz. Begründet wird dies mit den hohen Zuwächsen der Vergangenheit, die zu einer gewisser Marktsättigung geführt haben könnten. Zweifel an dieser These dürften allerdings aufgrund der immer noch sehr großen Sanierungserfordernisse angebracht sein. Bei wieder anziehenden Energiepreisen dürfte auch die Amortisationsdauer

von energetischen Investitionen fallen und Bestandsmaßnahmen wieder attraktiver werden. Zudem dürften aufgrund der derzeit hohen Kapazitätsauslastung im Baugewerbe bei gleichzeitigem Fachkräftemangel viele Bauvorhaben im Gebäudebestand zurückgestellt werden, um der starken Neubaunachfrage gerecht zu werden. Außerdem gibt es Stimmen, dass die amtliche Statistik die Wohnungsbauinvestitionen seit 2012 generell unterschätzt, weil verschie-

dene Indikatoren wie Bautätigkeit, Architektenumfrage und Kapazitätsauslastung einen weit höheren Anstieg vermuten lassen würden (vgl. Meier/Weiß 2016).

Die hier betrachteten Länder können grundsätzlich in zwei Gruppen 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. In Spanien hat sich die Baunachfrage zuletzt zwar erholt und die Prognosen zeigen eine deutliche

Verbesserung der Baunachfrage. Ähnliches gilt auch für Frankreich und Italien. Ob es tatsächlich zu einer positiven nachhaltigen Trendwende kommt, wie es die Prognosen hoffen lassen, bleibt abzuwarten.

Anders ist die Entwicklung dagegen im Vereinigten Königreich und Deutschland. Hier entwickelt sich die Baunachfrage weitgehend positiv. Im Vereinigten Königreich zeigen sowohl der Wohnungs- als auch der Nichtwohnungsbau in den letzten Jahren deutlich nach oben. Ob die im Zuge des Brexit prognostizierte negative Entwicklung tatsächlich eintritt, hängt

nicht zuletzt davon ab, wie schnell und unter welchen Bedingungen ein Austritt aus der Europäischen Union erfolgt. In Deutschland weist insbesondere der Wohnungsbau eine sehr positive Entwicklung auf, die vom niedrigen Zinsniveau, einem hohem Beschäftigungsstand und damit verbundener positiver Einkommensentwicklung der privaten Haushalte sowie der Einstufung von Wohnimmobilien als sichere Vermögensanlage profitiert.

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2016: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe. Berechnungen für das Jahr 2015. BBSR-Online-Publikation Nr. 09/2016. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2014: Ausnahmeposition des deutschen Bausektors in Europa. BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2014. Bonn.

Euroconstruct (Hrsg.), 2016a: 82nd Euroconstruct Country Report. 82nd Euroconstruct Conference. 24.–25. November 2016, Barcelona.

Euroconstruct (Hrsg.), 2016b: 82nd Euroconstruct Summary Report. 82nd Euroconstruct Conference. 24.–25. November 2016, Barcelona.

Euroconstruct (Hrsg.), 2011: 71st Euroconstruct Summary Report. 71st Euroconstruct Conference. 16–17. June 2016, Helsinki.

Europäische Kommission (Hrsg.), 2016: European Economic Forecast. Autumn 2016. Institution paper 083. Luxembourg.

Expertenkommission „Stärkung der Investitionen in Deutschland“ (Hrsg.), 2015: Stärkung von Investitionen in Deutschland. Bericht der Expertenkommission im Auftrag des Bundesministers für Wirtschaft und Energie, Sigmar Gabriel. Berlin.

Expertenkommission „Stärkung der Investitionen in Deutschland“ (Hrsg.), 2016: Stärkung von Investitionen in Deutschland. Stellungnahme der Expertenkommission im Auftrag des Bundesministers für Wirtschaft und Energie, Sigmar Gabriel. Berlin.

FIEC – European Construction Industry Federation (Hrsg.), 2016: Construction Activity in Europe. 59th statistical report of the European Construction Industry Federation. Brussels.

Gornig, Martin; Michelsen, Claus, 2017: Bauwirtschaft: Volle Auftragsbücher und gute Wachstumsaussichten. DIW-Wochenbericht Nr. 1+2/2017. Berlin.

Meier, Carsten; Weiß, Finn, 2016: Zuwanderungsschub stärkt Aufschwung in Deutschland. Prognosen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland 2015–2020. Kiel Economics Research & Forecasting GmbH & Co. KG., Kiel.

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (Hrsg.), 2016: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten. Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2016. Berlin.



Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens mit Wohnungsbeständen. Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2017, Hrsg.: BBSR, Bonn 2017
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Am deutschen Markt mit Mietwohnungsportfolios kam es im Jahr 2016 zu einem deutlichen Rückgang des Handelsvolumens. Nach mehreren Jahren mit einer hohen Marktdynamik stellt dies das Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens dar. Der Rückgang ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass kaum Großtransaktionen mit mehr als 10.000 verkauften Wohnungen erfolgt sind.

Das Heft stellt die aktuelle Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Verkaufsgeschehen von Mietwohnungsbeständen im Jahr 2016 vor und gibt einen Rückblick auf die Entwicklungen der letzten Jahre.



Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich

BBSR-Online-Publikation Nr. 13/2016, Hrsg.: BBSR, Bonn 2016
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

CO₂-Reduzierung, Energieeinsparung und Energieeffizienz sind zentrale Anliegen der Umwelt-, Klima- und Energiepolitik der EU, die in zahlreichen EU-Richtlinien ihren Niederschlag finden. Die einschlägige EU-Rechtssetzung hat unterschiedlich starke Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte der Mitgliedstaaten, auf die Kostenverteilung zwischen Mietern und Eigentümern und auch auf die sozialen Sicherungssysteme des Wohnens. Wie groß die Effekte sind, hängt unter anderem ab vom nationalen Mietrecht, den rechtlichen Regelungen für energetische Sanierungen und von der Bedeutung des Mietwohnungssegments für den jeweiligen nationalen Wohnungsmarkt. Eine interdisziplinär zusammengesetzte Forschergruppe hat die Auswirkungen insbesondere der Energieeffizienzrichtlinie in einer vergleichenden Analyse von 14 Staaten untersucht.

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

Christian Schmidt
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
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2017

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-758-4

Bonn, März 2017

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.
www.bbsr.bund.de > BBSR > newsletter