

# LANGSAME ERHOLUNG DER WIRTSCHAFT BEDROHT DAS WACHSTUM DER BAUWIRTSCHAFT IN EUROPA



West-Europa hat in den vergangenen Jahren nur ein geringes Wirtschaftswachstum verzeichnet und dieses Jahr wird für die Eurozone ein Wachstum von 1,9 % erwartet, gefolgt von 1,6 % im kommenden Jahr. Die Arbeitslosenquoten liegen aktuellen Zahlen zufolge in der gesamten Eurozone bei fast 10 %. Die langsamer als erwartet verlaufende Erholung von der Rezession trifft die Baubranche und schlägt sich in einer eher verhaltenen Baukostenentwicklung nieder. In Deutschland, Frankreich und Italien sind die Baukosten innerhalb des gewerblichen Sektors praktisch gleich geblieben, während sie in Großbritannien gefallen sind. Die Preise in Frankreich liegen jetzt ca. 6 % über dem deutschen Niveau; Italien und Großbritannien liegen ca. 6 % darunter.

Ein wesentliches Problem bei einem Länder überschreitenden Kostenvergleich liegt im Bereich der Wechselkurse. So sind beispielsweise in der Schweiz die Preise für den Bau von Büro- und Geschäftsgebäuden sowie Wohngebäuden bei einer Betrachtung in Euro im vergangenen Jahr um 10–20 % gestiegen und liegen jetzt im Durchschnitt ca. 60 % über den Preisen in Deutschland. Allerdings ist der Wert des Schweizer Franken gegenüber dem Euro im letzten Jahr um über 20 % gestiegen und ist damit für den Großteil der Preisbewegung verantwortlich. Bei Bauvorhaben in der Schweiz, die innerhalb des Landes finanziert werden, werden die Preise also stabil geblieben sein.

## Weitere Herausforderungen für einige Wirtschaftsräume

Deutschland verzeichnete im zweiten Quartal 2011 ein enttäuschendes Wirtschaftswachstum von nur 0,5 %. In anderen europäischen Ländern sind die wirtschaftlichen Schwierigkeiten allerdings drängender: Die Schuldenkrise in Spanien, Griechenland und Irland sorgt für europaweite Probleme, die nicht kurzfristig gelöst werden können. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Baukosten aus, die in Spanien um ca. 8 %, in Griechenland um 5 % und in Irland um 14 % fallen. Irland bleibt aber weiterhin ein Land mit hohen Baupreisen, die im Durchschnitt 6 % höher sind als in Deutschland. In Anbetracht der angesprochenen Wirtschaftslage dieser Länder und einer reduzierten Bonitätsnote von Portugal wird der Bedarf nach neuen Gewerbeobjekten und Wohnhäusern voraussichtlich sinken; analog dazu werden die Baukosten wahrscheinlich real ebenfalls weiter sinken.

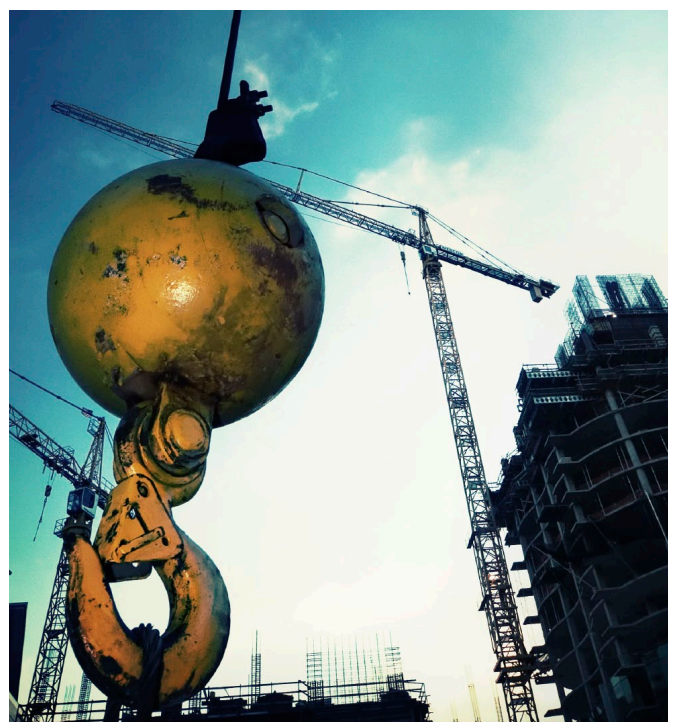
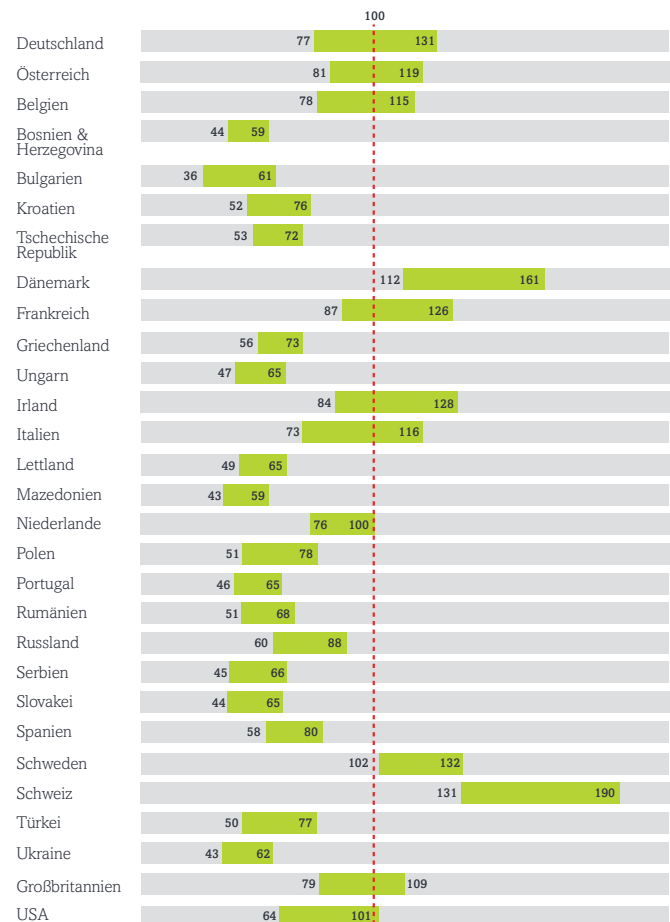
In Großbritannien schlagen sich die schleppende wirtschaftliche Erholung und die Kürzungen bei den öffentlichen Ausgaben in der Auftragslage nieder: Im ersten Quartal 2011 lag die Baunachfrage 23 % unter dem durchschnittlichen Quartalswert für das Jahr 2010. Die geringere Nachfrage führt zu großen Preisabschlägen bei Großprojekten, die sich bei den Baufirmen direkt in niedrigerer Profitabilität niederschlagen.

Trotz des enttäuschenden Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal diesen Jahres wird für die deutsche Wirtschaft ein Wachstum von 3,3 % in diesem Jahr und weiteren 2,1 % im kommenden Jahr prognostiziert. Im Gegensatz zu dem allgemeinen Abschwung der Weltwirtschaft, entwickelt sich die deutsche Baubranche mit einem stabilen Aufwärtstrend. Diese positive Entwicklung ist vor allem dem Wohnungsmarkt zuzuschreiben, auf dem viele Auftragseingänge und Baugenehmigungen zu verzeichnen sind. Im gewerblichen Sektor sind die Aussichten etwas trüber und die allgemeine Wirtschaftsflaute könnte die Entwicklungen in diesem Sektor weiter bremsen. Der öffentliche Sektor, der durch Investitionen aus öffentlichen Konjunkturpaketen während des weltweiten Abschwungs getragen wurde, ist aufgrund der jüngsten Kürzungen der öffentlichen Investitionen rückläufig.

## Ost-Europa

In Ost-Europa zeigen sich weit mehr Zeichen der Erholung. In den neuen EU-Mitgliedsstaaten wird ein Wachstum von 3,0 % in diesem Jahr und weiteren 3,6 % im Jahr 2012 erwartet. Das Wirtschaftswachstum in Polen und Russland wird für dieses Jahr mit 4,2 % prognostiziert; im kommenden Jahr werden in Polen weitere 4,2 % und in Russland weitere 4,5 % erwartet. In Russland sind die Baukosten unseren Zahlen zufolge dieses Jahr um 9 % gestiegen, während die Kosten in Polen um 5 % gesunken sind. Somit liegen die Baukosten dort ca. 35 % unter dem deutschen Niveau und befinden sich damit auf ungefähr

## Europäischer Kostenvergleich



dem gleichen Level wie in Griechenland und Kroatien. Der Preisrückgang zeigt sich trotz vermehrter Investitionen in große Infrastrukturarbeiten im Land, einschließlich der laufenden Vorbereitungen für die Fußball-Europameisterschaft 2012, im Zuge derer fünf große Fußballstadien neu gebaut bzw. modernisiert wurden. Polen konnte von großen Kapitalzuschüssen aus Strukturfonds profitieren, die insbesondere für Projekte zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zur Verfügung gestellt wurden.

## Wachsende regionale Unterschiede

Internationale Investoren sehen gesamt Mittel- und Ost-Europa (CEE) häufig als einen homogenen Markt an, doch die letzten Jahre haben gezeigt, dass dieser Ansatz überdacht werden sollte. Weder die lokale Währung noch die Binnenmärkte entwickeln sich in jedem Land der Region gleich; weiterhin bestehen erhebliche Unterschiede zwischen einigen der kleineren Märkte, wie z. B. den baltischen Staaten, die stark von Auslandsinvestitionen abhängig sind, und größeren Märkten, wie Polen und Russland, die starke Inlandsmärkte und etablierte Exportindustrien aufweisen.

Nach einem beinahe kompletten Aussetzen der Investitionen in CEE-Länder seit der Kreditklemme, zeigen Investoren dort inzwischen wieder mehr Interesse an dem Kauf von Gewerbeobjekten in allen Sektoren. Obwohl das Interesse nicht an die Zeiten des Goldrauschs vor drei oder vier Jahren heranreicht, ist es doch ein Anzeichen dafür, dass das Vertrauen in den CEE-Markt wieder zurückkehrt. Da es nur eine limitierte Menge von Produkten am Markt gibt, sind Investoren aktuell bereit, auch Forward-Deals einzugehen bzw. als Joint-Venture-Partner Teile des Entwicklungsrisikos auf sich zu nehmen; ein Vorgehen, das von Vertrauen in den Markt zeugt.

Die ehemaligen sowjetischen Satellitenstaaten und die Länder des ehemaligen Jugoslawien weisen die geringsten Baukosten in Europa auf. Insgesamt liegen die Preise etwa 55 % unter denen in Deutschland. Wie bereits erwähnt stellt Kroatien eine der Ausnahmen der Regel dar, wohingegen sich die Preise im gewerblichen Sektor in der Tschechischen Republik auf dem gleichen Level, ca. 60 – 65 % unter den deutschen Preisen, bewegen. Zwar gehören beide Länder nicht zur Eurozone, doch verzeichneten die jeweiligen Inlandswährungen gegenüber dem Euro nur geringe Kursschwankungen, die für einen Kostenvergleich relevant sein könnten.

## Über die Grenzen Europas hinaus

Außerhalb von Europa ist es noch ein weiter Weg, bis die Finanzkrise von 2008 endgültig überwunden ist. Die USA stehen aufgrund des langwierigen Prozesses zur Verabschiedung des Staatshaushalts und der Herabsetzung der Bonitätsnote stark unter Druck, und das Land muss das Problem der hohen Staatsverschuldung lösen. Bauvorhaben sind in den USA ca. 17 % günstiger als in Deutschland und die Schwere und Länge der Rezession hat die Bilanzen der Bauunternehmen stark belastet.

Im Nahen Osten zeichnen sich erste Anzeichen eines Erholungsprozesses ab. In den VAE hat eine Umschuldung stattgefunden, die das Land wieder für externe Investitionen attraktiv machen und das Interesse an einigen Sektoren wiedererwecken sollte. Das Preisniveau in der Region ist relativ homogen und liegt insgesamt etwa 10 % unter dem deutschen Niveau. Unter den GCC-Ländern weist Bahrain die niedrigsten Preise auf, die ca. 6 % unter den deutschen liegen. Am anderen Ende der Skala befindet sich Saudi-Arabien mit Baupreisen, die ca. 55 % des deutschen Niveaus aufweisen.

## China und Indien

Die zwei wichtigsten Zugmaschinen des weltweiten Wirtschaftswachstums sind derzeit China und Indien und es ist daher erfreulich, dass die chinesische Wirtschaft um etwa 9 % p. a. zulegen wird, dicht gefolgt von den Wachstumswerten in Indien. Allerdings ist die Inflationsrate in beiden Ländern hoch, was das Zinsniveau anhebt und das Wirtschaftswachstum bremsen könnte; dies würde sich wiederum nachteilig auf den Bausektor auswirken.

Die Gesamtpreise für den Bau von Bürogebäuden in der Region weisen sehr hohe Unterschiede auf. Indien und China sind Länder mit geringen Baupreisen von etwa 70 % bzw. 60 % unter dem deutschen Preisniveau. Laut der EC-Harris-Erhebung bleibt Japan der teuerste Standort in der Region – die Baukosten sind dort ca. 16 % höher als in Deutschland. Allerdings wurde die Erhebung vor der Tsunami-Katastrophe im März durchgeführt, die die Baukosten in der Wiederaufbauphase sicherlich in die Höhe treiben wird.

Das Preisniveau in Singapur und Hong Kong pendelt sich in beiden Ländern bei ca. 15 % unter dem in Deutschland ein. Die starke Nachfrage in diesen rivalisierenden Ländern sorgt für ein gleich bleibend hohes Niveau der Baunachfrage.

## Europäisches Wirtschaftswachstum 2011-2012



### Rohstoffpreise

Die weltweiten Rohstoffpreise sind in den letzten zwölf Monaten stark angestiegen und die Preise für Stahl, Kupfer und Öl haben beinahe Allzeithochstände erreicht. Das Preisrisiko für Bauunternehmer, die Angebote für den Bau von Büro-, Geschäfts- und Wohngebäuden auf Festpreis-Basis abgeben, kann enorm sein. Besonders Projekte, bei denen der Beschaffungsprozess noch nicht abgeschlossen ist, stellen ein erhöhtes Risiko dar – sowohl für den Unternehmer als auch für den Bauherrn.

Der weltweite Preisanstieg ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen: – Anstieg der weltweiten Nachfrage infolge der Erholung von der Rezession – Wachsende Rolle der BRIC-Länder als Verbraucher – Lieferengpässe.

Inzwischen gibt es allerdings erste Anzeichen dafür, dass der Anstieg der Rohstoffpreise nun gedämpft wird. Die Ölpreise sind bereits um 10 % gegenüber dem Spitzenpreis gesunken und auch bei anderen wichtigen Rohstoffen werden für die kommenden Jahre 2012 und 2013 Preissenkungen erwartet.

### Kontakt

**John Atkins**

Location Leader, Germany

e [john.atkins@echarris.com](mailto:john.atkins@echarris.com)

**Paul Moore**

Cost and Technical Research Leader

e [paul.moore@echarris.com](mailto:paul.moore@echarris.com)

w [echarris.com/germany](http://echarris.com/germany)

w [echarris.com/research](http://echarris.com/research)