



Europäische Bauwirtschaftsbeobachtungsstelle

Stimulierung günstiger Investitionsbedingungen

Analysebericht

Januar 2019

Kurzfassung

Dieser Analysebericht wird von der Europäischen Bauwirtschaftsbeobachtungsstelle (ECBS) mit dem Ziel zur Verfügung gestellt, Einblicke in das **Thematische Ziel 1 (TZ1) „Stimulierung günstiger Investitionsbedingungen“** der Strategie der EU-Kommission für eine nachhaltige Bauwirtschaft („Construction 2020“) zu liefern. Der Hauptfokus des TZ1 liegt auf Projekten in den Bereichen Gebäuderenovierung und transeuropäische Netzwerke, von denen ein Beitrag zum Wachstum des Bausektors und zum Erreichen der Ziele in der europäischen Energie-, Verkehrs- und Kohäsionspolitik erwartet wird. Diese Analyse bietet eine Übersicht über Investitionstrends im und durch den Bausektor in den EU-Mitgliedstaaten (EU-28) und identifiziert die wichtigsten Antriebskräfte und Hindernisse für Investitionen in dem Sektor. Sie stellt ferner Politiken vor, die eine Auswirkung auf die Stärkung von Investitionen in die Bauwirtschaft insbesondere in Wohnbau-, Nichtwohnbau- und Infrastrukturmärkten in verschiedenen Mitgliedstaaten haben und betrachtet die potentiellen Politikausrichtungen für den Sektor in den EU-28.

1. Investmentlandschaft in die Bau und in der Bauwirtschaft

Die Investitionssituation in der Bauwirtschaft variiert von Mitgliedstaat zu Mitgliedstaat. Die Wirtschaftskrise wirkt sich in einigen Mitgliedstaaten weiter aus, weil Investitionen in die Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur in der EU von Sparmaßnahmen gedämpft werden. Investitionen in die Bau von einer Reihe von Faktoren beeinflusst, die mit der Gesamtwirtschaft zusammenhängen können oder für die Branche spezifisch sind.

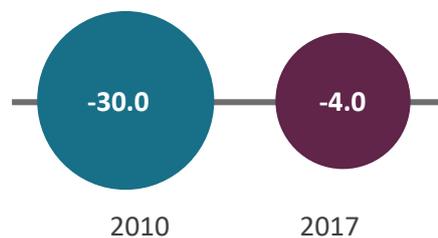


Das **Verhältnis von Bruttobetriebsüberschuss zur Bruttowertschöpfung** der Untersektoren der allgemeinen Bauwirtschaft (Herstellung von Bauprodukten, Kleinbau- und Architekturdienstleistungen) ist im Immobiliensektor im Vergleich zum Rest insgesamt höher und lag 2015 im EU-Durchschnitt bei 77 %. In den übrigen Sektoren liegt das Verhältnis durchschnittlich bei etwa 35 %.

Insbesondere die **Solidität der Leistung des Sektors** trägt zu höheren Investitionsraten bei. Auch wird ein Verständnis der fundamentalen Faktoren geschaffen, die die Wettbewerbsfähigkeit beeinflussen. Gleichmaßen gibt der **Bruttobetriebsüberschuss** einen Anhaltspunkt für die Rentabilität des Sektors, wodurch ebenfalls Investitionen angezogen werden. Tendenziell folgen Umsatz und Bruttobetriebsüberschüsse einem ähnlichen Muster, wobei die führenden Länder bei den Umsätzen relativ hohe Überschüsse haben, und Länder, in denen die Umsätze niedrig sind, geringe Überschüsse ausweisen.

Der **Konjunkturoptimismus** in der Bauwirtschaft ist eine weitere wichtige Kennzahl, die Einblicke in das Investitionsklima des Sektors gibt. Der Durchschnitt der EU-28 zeigte seit 2013 allgemein eine Verbesserung, was signalisiert, dass sich die Bauwirtschaft auf einem Erholungskurs befindet.

Konjunkturoptimismus in der Bauwirtschaft, EU-Durchschnittsindex



2. Treiber für Investitionen in die Bauwirtschaft

Das **Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum** erfordern den Ausbau **öffentlicher Infrastruktur und Wohnungsbestandes**. Ebenso müssen diese **gewartet** und **renoviert** werden. Zusammengenommen treiben diese Faktoren die **Investitionen in der EU-Bauwirtschaft** voran.

Häuserpreisindex in der EU,
Entwicklung 2015–2017



Parallel hierzu ist die **Innovation** ein weiterer wichtiger Indikator. Innovative Arbeitsprozesse machen die Bauwirtschaft effizienter, indem sie die Produktivität von Kapital und Arbeit steigern und die Kosten und Risiken von Bauprojekten senken. Insbesondere neue Technologien, neue Materialien, Recyclingfähigkeit und Digitalisierung werden die Effizienz von Bauprozessen, die Qualität von Gebäuden und ihre Sicherheit, Arbeitsbedingungen und Umweltverträglichkeit verbessern. Im Bereich der Digitalisierung bietet die Nutzung der **Gebäudedatenmodellierung (Building Information Modelling - BIM)** eine Plattform für zentral integriertes Design, Modelling, Assetplanung und Kooperation während der Bauphase. Sie bietet allen Interessenträgern eine digitale Darstellung der Eigenschaften eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus – einschließlich Wartung, Nutzung, Renovierung und Abriss - und verspricht dadurch hohe Effizienzgewinne und andere Vorteile wie weniger Fehler, weniger Nacharbeit und Konstruktionsdaten

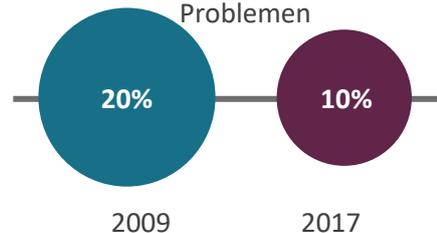
Die Gebäudedatenmodellierung hat das Potential zu Produktivitätssteigerungen, Zeit- und Kosteneinsparungen und kann Bauunternehmen die lückenlose Bewertung ihrer Leistung und genaue Verfolgung ihrer Arbeit

3. Hindernisse für Investitionen in die Bauwirtschaft

Trotz der konjunkturellen Belebung in der Bauwirtschaft in der EU besteht weiter eine Reihe von Barrieren für das nachhaltige Wachstum der Branche. Die am weitesten verbreiteten Barrieren für Investitionen hängen mit **aufsichtsrechtlicher Unsicherheit, fragmentierten Märkten, schlechter öffentlicher Planung und Kapazitäten bei der Projektvorbereitung** sowie **Finanzierungshindernissen** zusammen.

Bei Investitionsentscheidungen spielt insbesondere die **Unsicherheit über die Investitionsaussichten** in dem Sektor eine wesentliche Rolle. Andererseits beeinflussen **Probleme beim Zugang zu Finanzmitteln, d. h. zu Bankkrediten**, insbesondere kleine Unternehmen und werden oft als eines der Haupthindernisse für die Entwicklung der Bauwirtschaft gesehen.

Anteil der EU-Unternehmen mit Zugang zur Finanzierung des vordringlichsten Problemen



Bauunternehmen betrachten die Unsicherheit über die Investitionsaussichten als Barriere für Investitionen auf nationaler Ebene



Im Allgemeinen sind Gebäude Anlagegüter mit einer langen Lebensdauer mit einem üblichen Trend zu niedrigen Instandsetzungs- und Modernisierungsraten. Unter privaten Haushalten und Hauseigentümern besteht auch ein genereller Mangel an Verständnis über ihren Energieverbrauch sowie über Einsparmöglichkeiten bezüglich verschiedener Energieeffizienzmaßnahmen. **Das**

Fehlen attraktiver Finanzierungsprodukte, begrenzte Informationen über den Gebäudebestand und die begrenzte Nutzung effizienter und intelligenter Technologien zählen ebenfalls zu wichtigen Faktoren, die zu Hindernissen und/oder Verzögerungen von Investition beitragen.



Während **Innovationen bei Bauprozessen** zu den **Haupttriebkraften für Effizienzgewinne** in der Bauwirtschaft zählen, stellt ihre langsame Umsetzung in der Branche und in der EU faktisch ein Hindernis für das Investitionswachstum dar – aktuelle Ineffizienzen auf der Baustelle führen zu weniger Gebäuden bei höheren Kosten.

Zu guter Letzt ist eine **unzureichende Verfügbarkeit von Arbeitskräften** mit den entsprechenden Qualifikationen eines der langfristigen Hindernisse für Investitionen in der EU insgesamt und insbesondere in der Bauwirtschaft.

EU-Unternehmen betrachten das Fehlen von Arbeitskräften als ein Hindernis für Investitionen

70%

4. Politische Initiativen

Um ein stimulierendes Investitionsklima für die Bauwirtschaft aufrechtzuerhalten, haben die Mitgliedstaaten verschiedene **politische Instrumente, Maßnahmen, Programme** und **Initiativen** zur Förderung der **Wohnbau-** und **Nichtwohnbaumärkte** und zum Ausbau und zur Verbesserung der **öffentlichen Infrastruktur** eingeführt.

Finanzinstrumente spielen eine wichtige Rolle in der **Mietwohnungspolitik**, die einen erheblichen Umfang haben sollten, um sich nachhaltig auf den Vermietungsmarkt auszuwirken.

Im Bereich der **Wohnungspolitik** basiert der allgemeine Fokus in den EU-Mitgliedstaaten auf vier Aspekten von Wohnungsfragen, die diese Politik beantworten soll:

- Maßnahmen zur Unterstützung der **Expansion des Wohngebäudebestandes**;
- **Mietwohnungspolitiken**, die den sozialen Mietwohnungsbau beflügelt;
- Maßnahmen zur **Förderung von Wohneigentum**;
- Maßnahmen zur Förderung von **Verbesserungen der Energieeffizienz von Gebäuden** und **Sanierungsarbeiten**.

In die Finanzierung von Nichtwohngebäuden für die öffentliche Nutzung müssen private Investitionen in öffentlich-private Partnerschaften einbezogen werden.

Für den **Nichtwohnbaumarkt** wurden verschiedene politische Maßnahmen auf nationaler Ebene ergriffen, um Investitionen in Nichtwohngebäude in verschiedenen Mitgliedstaaten zu beleben. Nationale Initiativen zur Förderung von Investitionen sind jedoch unterschiedlich und hängen vom jeweiligen Land ab. Bezüglich des Umfangs von Investitionen differieren die von den nationalen Regierungen zur Förderung von Maßnahmen im Nichtwohnbau verfügbaren Budgets zwischen den Mitgliedstaaten je nach der Breite der erforderlichen Interventionen erheblich.

Bei der **Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur** basiert die Förderung von Infrastrukturinvestitionen der Mitgliedstaaten sowohl auf EU-Maßnahmen als auch auf ihren eigenen nationalen Strategien. Die Transportinfrastruktur ist von besonderer Wichtigkeit, weil ein gut entwickeltes Netz die Basis für Wettbewerbsfähigkeit, kohärente räumliche Entwicklung und verbesserte Marktgelegenheiten ist. Daher zählt sie Transportpolitik seit langem zu den finanziellen Prioritäten auf EU-Ebene und bietet eine Reihe von Investitionsanreizen durch den Europäischen Struktur- und Investitionsfond (ESIF), den Europäischen Fonds für Strategische Investitionen (EFSI), das Kreditgarantieinstrument für TEN-T (LGTT) und andere.

5. Schlussfolgerungen

Zukünftige Anstrengungen sollten ihren Fokus auf **die zugrunde liegenden Investitionshemmnisse einschließlich hoher Risikoniveaus, niedriger Produktivität, Ineffizienzen, Qualifikationsdefiziten und fehlendem Zugang zu Finanzierungen richten**, um ein nachhaltiges Branchenwachstum beizubehalten.

Um potentielle Investitionen im Bauwesen voll auszuschöpfen, sollten folgende Anmerkungen berücksichtigt werden:

- **Die Beschleunigung der Integration der Digitalisierung und innovativer Technologien** und Praktiken in der Bauwirtschaft birgt ein großes Potential für die Verbesserung der Effizienz, Effektivität und Rentabilität des Sektors.
- Während **sich der Zugang zur Finanzierung für Bauunternehmen und Verbraucher** seit der Wirtschafts- und Finanzkrise deutlich verbessert hat, wird ein verstärkter Fokus auf Maßnahmen, die auf die verbliebenen Hemmnisse abzielen, wichtig sein, um ein anhaltendes Investitionswachstum zu gewährleisten.
- Ein erhöhter Fokus auf politischen Maßnahmen zur **Verbesserung der Verfügbarkeit von Wohnraum** in den engsten Märkten wird ein wichtiger Faktor für die Unterstützung der Bauwirtschaft und für die Verbesserung des Gemeinwohls sein.
- Der öffentliche Sektor wird weiter eine wichtige Rolle bei Wohnbau- und Infrastrukturinvestitionen spielen, weshalb es wichtig ist, dass **innovative Finanzinstrumente** genutzt werden, um die öffentliche Finanzierung anzukurbeln und Investitionen aus dem privaten Sektor anzuziehen.
- **Maßnahmen zur Förderung des Nichtwohnbaumarkts** waren generell begrenzt. Solche Maßnahmen könnten jedoch eine wichtige Rolle bei der Beseitigung der schlechten Qualität von öffentlich genutzten Nichtwohngebäuden und bei der Förderung von Neubauten oder Sanierungen von Krankenhäusern, Schulen und gewerblichen oder Handelsimmobilien spielen, wodurch wiederum ein integratives Wachstum gefördert werden könnte.