

Margarete Czerny

Wachstum der europäischen Bauwirtschaft verlangsamt sich bis 2010

Der Konjunkturaufschwung löste in Europa 2006 einen Bauboom aus, dessen Höhepunkt 2007 überschritten wurde. Nach +3,8% (2006) wuchs das reale Bauvolumen der 19 Länder, für die im Rahmen des Euroconstruct-Netzwerks Analysen und Prognosen vorliegen, 2007 etwas schwächer (+2%). Im Prognosezeitraum 2008 bis 2010 wird eine weitere Verlangsamung erwartet (2008 +1,4%, 2009 +1,6%, 2010 +1,7%).

Begutachtung: Markus Marterbauer • Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler • E-Mail-Adresse: Margarete.Czerny@wifo.ac.at

Im Boomjahr 2006 war die Bauwirtschaft ein wichtiger Motor der europäischen Gesamtwirtschaft. Ihr Wachstumsbeitrag verringert sich aber bis 2010. Bei einem durchschnittlichen jährlichen Wirtschaftswachstum von 2¼% wird die Bauwirtschaft in den Euroconstruct-Ländern um nur etwa 1½% expandieren. Die Baunachfrage lässt vor allem in Westeuropa nach, in den osteuropäischen Ländern gewinnt sie aber an Kraft und wird zum Wachstumsmotor der Gesamtwirtschaft.

Die Ursachen der Abschwächung der Baukonjunktur in Westeuropa liegen vor allem in der internationalen Finanzkrise, der Euro-Aufwertung, dem Anstieg der Zinssätze und dem Platzen der Blase auf den Immobilienmärkten (insbesondere in Spanien, Irland und Großbritannien) sowie im Nachlassen der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage. In Osteuropa verstärkt sich hingegen der Konjunkturaufschwung in den kommenden Jahren.

Konjunkturröhepunkt in Westeuropa überschritten – Aufschwung in Ost-Mittleuropa

Bauforschung im Rahmen des Euroconstruct-Netzwerkes

Dem Euroconstruct-Netzwerk gehören Bau- und Konjunkturforschungsinstitute aus 19 europäischen Ländern an, darunter auch das WIFO. Zweimal jährlich werden im Rahmen einer Konferenz Analysen und Prognosen zur Baukonjunktur und zur Entwicklung in den einzelnen Sparten vorgelegt.

Der vorliegende Beitrag fasst die Ergebnisse dieser Prognosen zusammen. Die 19 hier untersuchten "Euroconstruct-Länder" sind für Westeuropa Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien, für Ost-Mittleuropa Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei. Unter dem Begriff "Europa" wird hier die Summe dieser 19 Länder verstanden.

Die Wachstumsaussichten der europäischen Bauwirtschaft wurden im Dezember 2007 vom Euroconstruct-Netzwerk weniger optimistischer eingeschätzt als in der Prognose vom Juni 2007, vor allem weil sich die Unternehmensstimmung in der zweiten Jahreshälfte 2007 verschlechterte. Die Investitionsbereitschaft wird durch die Eintrübung der internationalen Rahmenbedingungen (Immobilienkrise in den USA, Rohölverteuerung, mäßige Realeinkommensteigerung in einigen europäischen Ländern) gedrückt.

Bauprognosen nach unten revidiert

Übersicht 1: Prognose der Bauproduktion

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %					
Westeuropa	+ 1,3	+ 3,6	+ 1,7	+ 1,0	+ 1,2	+ 1,3
Hochbau	+ 1,6	+ 3,8	+ 1,4	+ 0,6	+ 0,7	+ 1,1
Tiefbau	+ 0,2	+ 3,1	+ 3,1	+ 2,8	+ 3,2	+ 2,2
Ost-Mitteuropa	+ 6,6	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,2	+ 8,8	+ 6,9
Hochbau	+ 3,3	+ 9,0	+ 9,8	+ 4,7	+ 6,5	+ 5,6
Tiefbau	+ 13,2	+ 5,4	+ 3,7	+ 18,0	+ 13,1	+ 9,1
Europa	+ 1,5	+ 3,8	+ 2,0	+ 1,4	+ 1,6	+ 1,6
Hochbau	+ 1,6	+ 3,9	+ 1,7	+ 0,7	+ 0,9	+ 1,3
Tiefbau	+ 1,0	+ 3,2	+ 3,2	+ 3,9	+ 4,0	+ 2,8

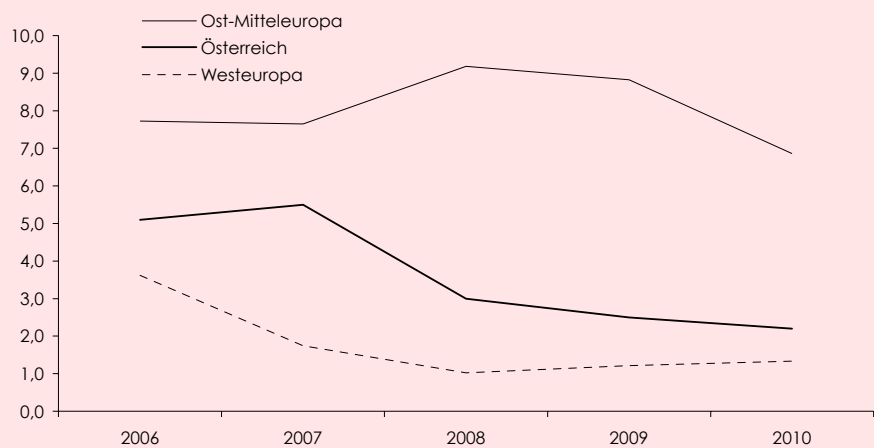
Q: Euroconstruct. Ab 2007: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien, Ost-Mitteuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

Sparten entwickeln sich in West- und Osteuropa unterschiedlich

In Westeuropa wuchs die Bauwirtschaft – nach einer sehr mäßigen Entwicklung in der ersten Hälfte dieses Jahrzehnts – mit dem allgemeinen Konjunkturaufschwung 2006 besonders kräftig. Die gute Gewinnlage veranlasste viele Unternehmen vor allem in den Nichtwohnbau, insbesondere in Industrie-, Gewerbe-, Büro- und Geschäftsbauten zu investieren. Dank der lebhaften Konjunktur erzielten die öffentlichen Haushalte erhöhte Steuereinnahmen, sodass die öffentlichen Infrastrukturinvestitionen forciert werden konnten. Die rasche Expansion der Baunachfrage bewirkte eine Ausweitung der Baubeschäftigung und einen Rückgang der Arbeitslosigkeit. In einigen Ländern klagten die Unternehmen sogar über Facharbeitermangel.

Abbildung 1: Entwicklung des Bauvolumens

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct. Ab 2007: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien, Ost-Mitteuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

2007 kühlte sich die westeuropäische Bauwirtschaft bereits deutlich ab, die Wachstumsraten halbierten sich (2007 +1,7%). 2008 wird die reale Bauproduktion um nur mehr 1% zunehmen. Angesichts der weltweiten Krise auf den Finanzmärkten disponieren die Investoren in Westeuropa vorsichtiger. Zudem dämpft der Rückgang der hohen Immobilienpreise vor allem in Spanien, Großbritannien und Irland die Nachfrage nach Bauleistungen. Die beträchtliche Ausweitung der Wohnbauproduktion zieht zunehmend Überkapazitäten nach sich. Für die Jahre 2009 und 2010 rechnen die Euroconstruct-Partner für Westeuropa mit einem mäßigen Zuwachs der Bauproduktion (+1,2% bzw. +1,3%).

In Ost-Mitteuropa verstärkt sich das Wachstum hingegen in den kommenden Jahren merklich. Nach +7,7% im Jahr 2006 und +7,6% 2007 wird das reale Bauvolumen

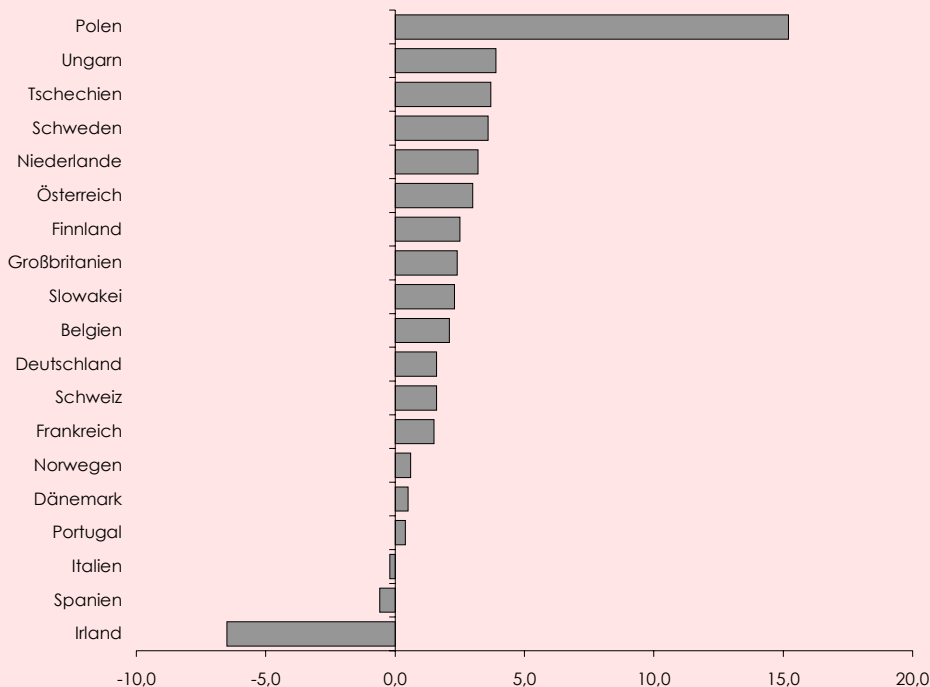
2008 um 9,2% expandieren; 2010 ist mit +6,9% eine nur leichte Abschwächung zu erwarten.

Zwischen den einzelnen Bausparten verlagert sich der Schwerpunkt der Produktion: Nachdem der Wohnungsbau 2006 großen Anteil an der Expansion des Sektors hatte, verliert er im Prognosezeitraum an Bedeutung, während der Wirtschaftsbau und der Tiefbau die Funktion des Wachstumstreibers übernehmen. In Westeuropa gehen vom Nichtwohnbau die stärksten Impulse aus, in Osteuropa vom Tiefbau, der von den Mitteln der EU-Strukturfonds profitiert. Wegen des noch immer sehr hohen Nachholbedarfs gewinnt zudem der Wohnungsneubau in den ostmitteleuropäischen Ländern an Dynamik. Er spielt wegen der zahlreichen vor- und nachgelagerten Wirtschaftsbereiche und somit der hohen Multiplikatorwirkungen bezogen auf Beschäftigung und Output eine wichtige Rolle im gesamtwirtschaftlichen Aufholprozess. In Westeuropa wird für den Wohnungsbau hingegen ein Rückgang prognostiziert. Die Sanierungsleistungen wachsen in den neuen EU-Ländern kräftiger, in Westeuropa unterdurchschnittlich.

Wirtschaftsbau und Tiefbau gewinnen an Bedeutung

Abbildung 2: Prognose des Bauvolumens in Europa für 2008

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct, November 2007.

Der Nichtwohnbau (Neubau) expandierte 2007 in Irland, Finnland und Schweden mit zweistelligen Raten (Finnland +22%, Irland +30%, Schweden +13%). Auch in den anderen westeuropäischen Ländern wurde ein kräftiges Wachstum verzeichnet; das gilt nicht für Portugal, wo die Zurückhaltung der öffentlichen Haushalte die Baunachfrage dämpft.

In den kommenden Jahren ist der Nichtwohnbau in Westeuropa der Wachstumstreiber in der Baubranche. Gewinne werden verstärkt investiert. Nach +5,5% im Jahr 2007 wird der Sektor 2008 um 3,7% wachsen, für 2009 und 2010 wird eine Rate von +1,9% prognostiziert.

Der Bürobau wurde 2007 im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder um 8,9% ausgeweitet, für 2008 wird eine Rate von +7,4% erwartet. Diese stürmische Steigerung lässt bereits Überkapazitäten entstehen, sodass in den kommenden Jahren zunehmend Projekte zurückgestellt werden dürften, um Verwertungsproblemen entgegen zu wirken. Das Wachstum wird sich deshalb bis 2010 deutlich verlangsamen (auf rund +1%).

Nichtwohnbau in Westeuropa Wachstumsmotor

Wesentlich schwächer wuchs 2007 der Geschäftsbau (+3,3%). Für 2008 wird dieselbe Rate prognostiziert, 2009 dürfte die Produktion in Westeuropa aufgrund der deutlichen Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur um nur mehr 1,9% steigen. Vor allem da die Bautätigkeit in Großbritannien 2010 verstärkt zunehmen wird, ist dann im westeuropäischen Durchschnitt wieder mit einem etwas kräftigeren Wachstum zu rechnen (+3,8%).

In den ostmitteleuropäischen Ländern erhöhte sich die Produktion im Nichtwohnbau in den Jahren 2006 und 2007 um 12% pro Jahr, deutlich stärker als in Westeuropa. 2008 wird ein Wachstum von 4,6% erwartet, 2009 und 2010 von 7,4% bzw. 5,7%. In Polen wird die Produktion in dieser Sparte deutlich gesteigert, während in der Slowakei auf die starke Ausweitung der vergangenen Jahre in den Jahren 2008 bis 2010 ein Rückgang folgt.

Insgesamt wächst der Tiefbau in den 19 Euroconstruct-Ländern von allen Bausparten am stärksten. Nach +3,2% im Jahr 2007 wird 2008 und 2009 jeweils eine Rate von knapp +4% erwartet, die sich 2010 etwas verringert (+2,8%).

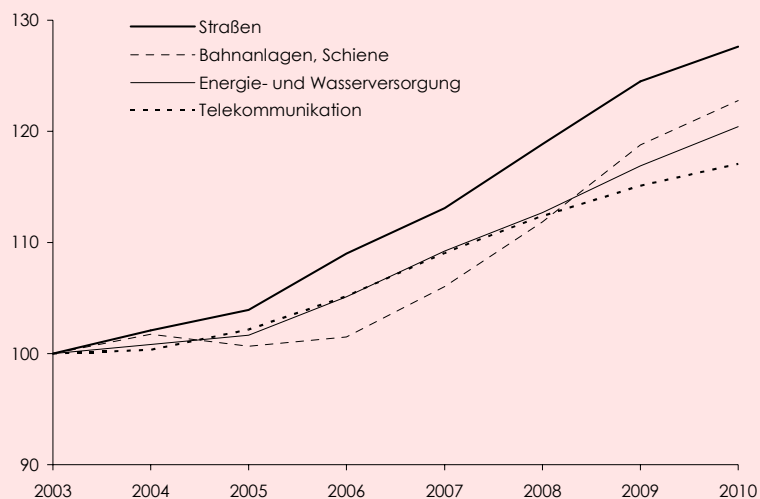
Der Tiefbau profitiert vom starken Infrastrukturausbau in den neuen EU-Ländern, unterstützt durch die Fördermittel der EU-Strukturfonds. Die Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur (Straße und Schiene) sowie in Umweltprojekte steigen kräftig. In Ost-Mitteuropa werden deshalb für den Tiefbau zweistellige Zuwachsraten erwartet (2008 +18,0%, 2009 +13,1%, 2010 +9,1%). In Polen und der Slowakei explodieren die Infrastrukturinvestitionen geradezu, während in Tschechien und besonders in Ungarn eine verhaltene Entwicklung erwartet wird, weil die Regierung zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte einen Restriktionskurs eingeschlagen hat. Schwächer wächst der Tiefbau auch in Westeuropa (2008 +2,8%, 2009 +3,2%, 2010 +2,2%).

In Westeuropa spielt der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur vor allem in Irland, der Schweiz, Spanien und Österreich eine dominierende Rolle. In Großbritannien und Dänemark ist 2009 und 2010 wieder ein Infrastrukturboom zu erwarten. In Irland laufen hingegen große Projekte aus. In Österreich sind mittelfristig dynamische Ausbauprogramme im Straßen- und Bahnbereich geplant, die das Wachstum auch nach 2010 stützen werden.

**Ost-Mitteuropa:
Tiefbau wächst kräftig**

Abbildung 3: Entwicklung des Tiefbaus in Europa 2008

2003 = 100



Q: Euroconstruct. Ab 2007: Prognose. Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

Neben der Verkehrsinfrastruktur werden die Investitionen in den Energiesektor forciert. Angesichts der starken Zunahme des Stromverbrauchs wird der Kraftwerksausbau beschleunigt. Auch auf die Erschließung von erneuerbaren Energiequellen wird besonderes Augenmerk gelegt (Sonnen-, Wind- und Bioenergiegewinnung). In eini-

gen Ländern ist der Erneuerungsbedarf (vor allem Wasser- und Abwasserleitungen) sehr hoch.

Der Telekommunikationssektor verzeichnete nach dem Boom der späten neunziger Jahre in der ersten Hälfte dieses Jahrzehnts einen Rückgang, erhält nun aber wieder Impulse durch die Arbeiten am Vollausbau der Breitbandnetze in den meisten europäischen Ländern.

Der Ausbau der Infrastruktur wird überwiegend von den öffentlichen Haushalten betrieben. Um Budgetbegrenzungen entgegen zu wirken, wird zunehmend die Beteiligung privater Investoren angestrebt (PPP-Projekte).

Nach einer starken Expansion des Wohnungsneubaus von 2004 bis 2006 verringert sich das Volumen bis 2010 real. Wegen des großen Gewichts der Sparte dämpft dieser Rückgang die Entwicklung der gesamten Bauwirtschaft. Er betrifft aber nur die westeuropäischen Länder – in den neuen EU-Ländern zeichnet sich dagegen ein Wohnbauboom ab, vor allem in Polen und Tschechien. Aber auch Ungarn erwartet nach der Verringerung der Wohnbauproduktion der letzten Jahre bis 2010 wieder ein Wachstum.

Insgesamt verringert sich die Wohnbauleistung (Neubau und Sanierungen) 2007 in den 19 Euroconstruct-Ländern um 0,1%, nach +4,2% im Jahr 2006. Für 2008 wird ein Rückgang von 0,8% prognostiziert, für 2009 eine Stagnation und für 2010 ein geringfügiges Wachstum von 0,8%.

Besonders deutlich sank die Wohnbauproduktion 2007 in Irland (-9,4%), Dänemark (-4%), der Schweiz (-2,6%), Deutschland (-2%) sowie Portugal (-1,3%) und Spanien (-1,1%). Die Probleme auf den internationalen Finanzmärkten dürften auch Europas Immobilienmarkt beeinträchtigen. Einige Länder verzeichnen einen starken Preisanstieg, andere Länder hingegen, in denen die Wohnbaunachfrage aufgrund von Überhitzungstendenzen zurückgeht, rechnen mit einem Preisverfall.

In Westeuropa dürfte die Wohnungsnachfrage aber überwiegend durch das deutliche Anziehen der Wohnbaupreise und die Anhebung der Zinssätze gedrückt werden. Trotz guter Konjunktur stagnieren zudem die Nettorealeinkommen pro Kopf, und dies dämpft die Nachfrage im Wohnungsneubau zusätzlich.

Im Gegensatz zum Wohnungsneubau zeichnet sich tendenziell ein leichter Anstieg der Sanierungs- und Renovierungsinvestitionen in den 19 Euroconstruct-Ländern ab. Die Wachstumsraten sind im Sanierungssektor aber mäßig, sie liegen im Prognosezeitraum bei rund 1½% bis 1,9%. Während energiesparende Investitionen den Renovierungs- und Modernisierungssektor ankurbeln sollten, bleiben die Sanierungsinvestitionen eher verhalten.

2007 erzielte die Bauwirtschaft in Polen (+13,1%) sowie in den nördlichen Ländern Schweden (+6,5%), Finnland (6,1%) und Norwegen (+5,9%) die höchsten Wachstumsraten. Einen markanten Rückgang der realen Bauproduktion verzeichneten hingegen Portugal (-2,8%), Ungarn (-2,2%), Irland (-1,5%), Dänemark (-1,2%) und Italien (-0,2%).

In Finnland und Norwegen waren 2007 die höchsten Zuwachsraten in Verbindung mit dem höchsten Bauvolumen pro Kopf der Bevölkerung zu beobachten. Hohe Wachstumsraten, aber ein geringes Bauvolumen pro Kopf ergaben sich hingegen für Polen, die Slowakei und Tschechien. In Ungarn und Portugal sanken 2007 sowohl das Niveau der Bauproduktion als auch die Pro-Kopf-Quote. In Dänemark, Irland und Spanien war zwar die Bauproduktion pro Kopf relativ hoch, die Wachstumsraten aber sehr gering. Die Mehrzahl der Länder wiesen 2007 ein durchschnittliches Wachstum in Verbindung mit einem durchschnittlichen Bauvolumen pro Kopf auf (Österreich, Niederlande, Schweiz, Belgien, aber auch in Spanien, Frankreich, Großbritannien, Italien, Deutschland, Belgien).

Unter den fünf großen europäischen Ländern (Deutschland, Frankreich, Italien, Großbritannien und Spanien) entwickelt sich die Bauwirtschaft in Großbritannien relativ günstig. In Deutschland ist nach dem starken Rückgang zu Beginn dieses Jahrzehnts bis 2010 mit einem leichten Zuwachs zu rechnen. In Frankreich schwächt sich das Wachstum hingegen ab, und in Italien wird der gesamte Sektor im Prognosezeit-

Wohnungsneubau wird eingeschränkt

Entwicklung in den einzelnen Ländern

raum schrumpfen. Auch die aufgrund der hohen Immobilienpreise überhitzte Bauwirtschaft Spaniens wird 2008 und 2009 erstmals einen Produktionsrückgang verzeichnen. Die Verringerung der Bauproduktion in Spanien und Italien dämpft wegen des hohen Gewichtes dieser Länder das Wachstum im europäischen Durchschnitt beträchtlich.

Für die nördlichen Länder prognostiziert Euroconstruct für den Zeitraum 2008/2010 insbesondere für Norwegen und Schweden, aber auch für Dänemark eine Ausweitung der Bauproduktion. In Irland erlitt der Sektor nach einer starken Expansion in den vergangenen Jahren erhebliche Einbußen, gewinnt aber ab 2009 wieder an Schwung. Finnland muss hingegen mit einer Verringerung der Produktion rechnen.

Abbildung 4: Das Bauvolumen nach Sparten

2003 = 100



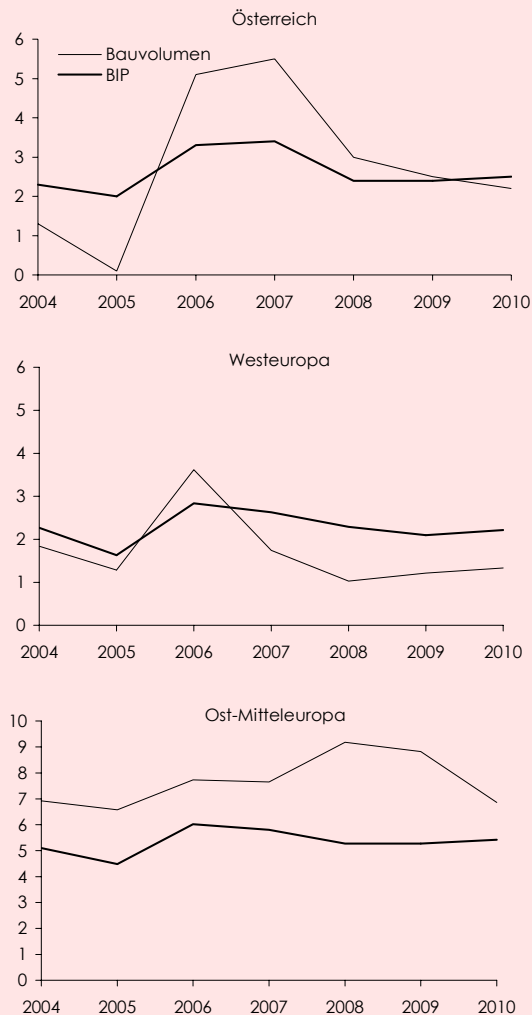
Q: Euroconstruct. Ab 2007: Prognose.

Unter den kleineren Ländern ergibt sich vor allem für Belgien, Österreich und die Niederlande eine günstige Entwicklung. In der Schweiz geht die Bauproduktion hingegen leicht zurück. Die portugiesische Bauwirtschaft befindet sich in einem massiven Schrumpfungsprozess, nachdem sie in den letzten Jahren dank der EU-Strukturfondsmittel kräftige Impulse erhalten hat, der seit 2003 anhaltende Rückgang kommt 2008 zum Stillstand, bis 2010 tritt eine Erholung ein.

In Ost-Mitteleuropa gewinnt der Sektor vor allem in Polen mit zweistelligen Wachstumsraten an Dynamik. Die Krise der ungarischen Bauwirtschaft dürfte 2007 überwunden sein, in der Slowakei wird die Produktion aber langsamer wachsen als bisher. In Tschechien dürfte sich die Expansion erst am Ende des Prognosezeitraums stärker beschleunigen.

Abbildung 5: Bauvolumen und BIP

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct. Ab 2007: Prognose.

Im Prognosezeitraum 2008 bis 2010 wird die Bauwirtschaft in Polen unter den 19 Euroconstruct-Ländern am stärksten wachsen vor Ungarn, Tschechien und der Slowakei. In beinahe allen westeuropäischen Ländern ist hingegen eine Verringerung des Wachstums zu erwarten. Nur in Großbritannien wird die Bauproduktion in allen drei Prognosejahren zunehmen, in der Schweiz nur 2008. Deutlich eingeschränkt wird sie 2008 in Irland (-6,5%), Spanien (-0,6%) und Italien (-0,2%). In Irland sollte sie sich von den großen Einbußen 2009 und 2010 erholen. Ein überdurchschnittlich rasches Wachstum wird für Belgien und Großbritannien prognostiziert. Der Rückgang der Bauproduktion wird in Italien bis zum Ende des Prognosezeitraums anhalten, in Spanien sollte er 2010 überwunden sein (-0,5%). Dem europäischen Durchschnitt entspricht das Wachstum gegen Ende des Prognosezeitraums in Frankreich (+1,4%), Dänemark (+1,7%) und Deutschland (+1,7%). Die österreichische Bauwirtschaft wächst aber aufgrund der zahlreichen Infrastrukturprojekte und der verstärkten Wohnbauproduktion überdurchschnittlich (rund +2½% pro Jahr bis 2010).

Wachstumsperspektiven 2008 bis 2010

Österreich: Bauwirtschaft wächst 2008/2010 überdurchschnittlich

Große Bauvorhaben mit mittelfristigem Planungshorizont sichern in den nächsten Jahren der österreichischen Bauwirtschaft ein überdurchschnittliches Wachstum. Die stärksten Wachstumsimpulse kommen von den Infrastrukturinvestitionen im Tiefbau. Der Wohnungsbau hat sich nach der schwachen Entwicklung in den Jahren 2006 und 2007 deutlich erholt. In den Jahren 2008 bis 2010 wird die Bauproduktion real um rund 2½% pro Jahr zunehmen, im westeuropäischen Durchschnitt um knapp 1%.

Für den Wohnungsneubau (2007 real +5,7%) prognostiziert das WIFO eine Verlangsamung der Expansion auf +2,5% p. a. 2008/2010, für den Renovierungssektor eine Rate von etwa +2%.

Die Investitionen im Nichtwohnbau sind besonders konjunktursensibel. Ihr Wachstum wird sich von 4,5% im Jahr 2007 auf rund 2% verringern. Im Bürobau wird die Investitionstätigkeit nach der merklichen Ausweitung der Kapazitäten in den letzten Jahren nun zurückhaltender sein.

Der Tiefbau wird 2008 bis 2010 eine Stütze der Bauwirtschaft sein. Aufgrund der mittelfristigen Pläne zum Ausbau der Straßen- und Schieninfrastruktur wachsen die Tiefbauinvestitionen um 3,5% pro Jahr (2007 +7%).

Die gute Baukonjunktur lässt die Baupreise – nach langer Stagnation – rascher steigen. Zugleich bewirkt die Verschärfung der Anforderungen an die Gebäudehülle durch strengere Umweltvorschriften eine Verteuerung der Bauleistungen. Die Baupreise erhöhen sich damit wesentlich stärker als die Verbraucherpreise (+3% p. a. bis 2010).

Mittelfristig steigender Wohnungsbedarf

Ausgehend von einem niedrigen Niveau in der ersten Hälfte dieses Jahrzehnts stieg die Wohnbauproduktion im Zuge des allgemeinen Konjunkturaufschwungs kräftig. Die reale Neubauproduktion erhöhte sich 2007 mit +5,7% ähnlich stark wie 2006 (+6,0%). In den Jahren 2008 bis 2010 wird ein abgeschwächtes Wachstum von 2,5% bis 3% erwartet.

Die Wohnungsnachfrage wird im Prognosezeitraum in Österreich vor allem durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Änderung der demographischen Rahmenbedingungen aufgrund hoher Zuwanderung,
- verstärkte Nachfrage nach energieeffizienten Bauten (Kyoto-Protokoll),
- verstärkte Nachfrage in zentralen urbanen Räumen,
- hohe Qualitätsansprüche und steigende Ansprüche an das Wohnumfeld,
- erhöhte Nachfrage nach Wohnungen für Single-Haushalte, Ältere, sozial Schwächere und Zugewanderte.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen steigt wieder. Aufgrund der lebhaften Bautätigkeit in den Jahren 2006 und 2007 sowie der Zunahme der Zahl der Förderungszusicherungen wie der freifinanzierten Bauten dürfte sie 2007 44.000 Einheiten erreicht haben¹⁾. Bis 2010 wird eine Ausweitung auf 49.000 Einheiten prognostiziert. Neueste Berechnungen des WIFO ergaben einen mittelfristigen Wohnungsbedarf von rund 50.000 bis 55.000 Einheiten pro Jahr als Folge der starken Zunahme der Zuwanderung aus West-, Ost- und Südeuropa.

Der signifikante Anstieg der Zuwanderung (Nettomigration) hat sowohl kurzfristige als auch langfristige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Kurzfristig muss für diese Bevölkerungsgruppen Wohnraum geschaffen werden. Einkommensunterschiede zwischen inländischen und Migrantenhaushalten, die vor allem aus Qualifikations- und Bildungsunterschieden sowie aus dem Familienzuzug resultieren, schlagen sich in der unterschiedlichen Haushaltsgröße nieder.

¹⁾ 2002 erfasste die amtliche Statistik 42.000 fertiggestellte Wohnungen. Wegen einer Umstellung der Erhebung auf Registerzählung stehen aktuelle Werte über Fertigstellungen oder Wohnungsbewilligungen nicht zur Verfügung. Die vorliegende Analyse stützt sich daher auf Prognosen des WIFO.

Laut Volkszählung 2001 (*Statistik Austria, 2002*) leben in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt 2,36 Personen, in einem durchschnittlichen Migrantenhaushalt (ohne Migration aus der EU) 2,65 Personen. Am größten sind die Haushalte von Zugewanderten aus der Türkei (3,64 Personen) und aus Mazedonien (3,25 Personen). Mit zunehmender Integration und steigendem Einkommen wird sich die Haushaltsgröße dem österreichischen Durchschnitt anpassen was langfristig einen zusätzlichen Wohnungsbedarf bedingt.

Übersicht 2: Szenarien der Bevölkerungsprognose und zusätzlicher Wohnungsbedarf

	Bevölkerung				Wohnungs-
	Hauptszenario	Wachstums-	Abweichung des Wachstums-		bedarf
			szenario	vom Hauptszenario	
2006/2011	2006/2011	2006/2011	Pro Jahr	Wachstums-	
	Veränderung in Personen			Pro Jahr	vom
					Hauptszenario
					Pro Jahr
					Veränderung in
					Wohneinheiten
Wien	+ 34.703	+ 63.285	+ 28.582	+ 5.716	+ 2.157
Niederösterreich	+ 26.058	+ 48.949	+ 22.891	+ 4.578	+ 1.728
Burgenland	+ 957	+ 5.125	+ 4.168	+ 834	+ 315
Steiermark	- 506	+ 16.204	+ 16.710	+ 3.342	+ 1.261
Kärnten	- 3.116	+ 4.803	+ 7.919	+ 1.584	+ 598
Oberösterreich	+ 18.510	+ 39.587	+ 21.077	+ 4.215	+ 1.591
Salzburg	+ 11.101	+ 20.009	+ 8.908	+ 1.782	+ 672
Tirol	+ 21.031	+ 33.813	+ 12.782	+ 2.556	+ 965
Vorarlberg	+ 10.778	+ 17.110	+ 6.332	+ 1.266	+ 478
Österreich	+119.516	+248.885	+129.369	+ 25.874	+ 9.764

Q: ÖROK, Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2004; WIFO-Berechnungen.

Die Einkommen von Zugewanderten passen sich jedoch erfahrungsgemäß sehr langsam an: Laut der Erhebung von Statistik Austria im Rahmen von EU-SILC lag das Medianeinkommen der bereits eingebürgerten Zugewanderten 2006 mit 84% des Durchschnitts der Gesamtbevölkerung nur geringfügig über dem der nicht eingebürgerten Zugewanderten (78%).

Vor allem Zugewanderte (sowie Langzeitarbeitslose und Personen, die andere Sozialleistungen beziehen) leben häufig in schlechten Wohnverhältnissen. So verfügen im Durchschnitt nur 3% der Bevölkerung über kein WC oder keine Duschkabine in der Wohnung, aber 13% der Zugewanderten; dies ist der höchste Anteil unter den verglichenen Gruppen (laut Statistik Austria). Aufgrund der zu erwartenden Kettenmigration (z. B. Familienzug) ist ein Rückgang des Wohnungsbedarfs nicht zu erwarten.

In Österreich hat die Wohnbauförderung merklichen Einfluss auf die Wohnbautätigkeit. Sie stand 2007 wegen der Finanzausgleichsverhandlungen und der neuen Verteilung der Budgetmittel zwischen Bund und Ländern verstärkt in der öffentlichen Diskussion. Der im Herbst 2007 beschlossene neue Finanzausgleich sieht vor, dass die Höhe der vom Bund an die Länder überwiesenen Wohnbauförderungsmittel von derzeit 1,78 Mrd. € für die nächsten sechs Jahre beibehalten wird. Die Wohnbauförderung ist zudem noch enger an Klimaschutzmaßnahmen zu koppeln. Mittel- und längerfristig sollen Maßnahmen gesetzt werden, um im Gebäudebereich, als einem der größten Posten in der österreichischen Energiebilanz, den Energieverbrauch deutlich zu senken.

Die Wohnbautätigkeit soll durch energiesparende Investitionen im Neubau sowie im Sanierungsbereich zur Erreichung des Kyoto-Ziels beitragen. Die Wohnbauförderung wird die Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern unterstützen. Obwohl die Bundesländer in den letzten Jahren durch Einführung strengerer Mindeststandards die Ökologisierung der Wohnbauförderung engagiert vorangetrieben haben, besteht noch ein großes Potential an thermischer Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Neubau werden öffentliche Förderungen in hohem Ausmaß in Anspruch genommen, im Bereich der Wohnbausanierung werden sie hingegen von Privaten

weniger genutzt. Insgesamt sank der Anteil der Sanierungsförderung an den Gesamtförderungen (2006). Angesichts der großen positiven ökologischen Auswirkungen der energetischen Sanierung gilt es, Anreize für Private zu schaffen, um die Energieeffizienz in bestehenden Gebäuden (insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaus) zu erhöhen.

Sowohl Neubauten und auch die Sanierung sollen vor allem im großvolumigen Wohnbau, aber auch im Ein- und Zweifamilienhausbau forciert den Passivhausstandard erfüllen; zur Erreichung dieser Ziele soll die Wohnbauförderung gezielt eingesetzt werden. Für die Gewährung einer Förderung für Wohnungsneubauten werden höhere Mindeststandards oder Qualitätsanforderungen an Heizungssysteme, an den Klimaschutz und an die energiesparende Bauweise erforderlich sein. Durch die Beibehaltung der Wohnbauförderung soll mittel- bis längerfristig auch die thermische Sanierung aller Nachkriegsbauten ermöglicht werden. Aus diesen Zielen sind 2008 bis 2010 erhebliche Impulse für die Wohnbauinvestitionen zu erwarten. Der Geschoßbau wird aufgrund des Nachholbedarfs an Mietwohnungen voraussichtlich rascher wachsen als der Ein- und Zweifamilienhausbau.

Die Wohnbautätigkeit wird in den kommenden Jahren vor allem durch einige Großprojekte in Wien geprägt sein. Das "Neue Wien" etwa soll die "äußere Stadtentwicklung und Stadterweiterung" umfassen (rund 5.600 neue Wohnungen in Erdberg, rund um den neuen Zentralbahnhof und auf den Aspern-Gründen). Auf dem Areal des früheren Flugfelds Aspern soll längerfristig ein eigenständiger Stadtteil mit attraktiven Standorteigenschaften für Wohnungen und Betriebe entstehen.

Die rege Wohnbautätigkeit hat bereits Auswirkungen auf die Preisentwicklung. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau stiegen die Preise 2007 mit über 4% kräftiger als die Verbraucherpreise (+1,9%). Bis 2010 werden sich die Wohnbauleistungen um 3% bis 3½% pro Jahr verteuern. Damit liegt die Preissteigerung auch mittelfristig deutlich über der erwarteten Inflationsrate von 2%.

Einige Zinserhöhungen und damit der Anstieg der Hypothekarkreditzinsen veranlassten 2007 vor allem private Haushalte, bei der Aufnahme von Wohnbaukrediten vorsichtiger zu agieren, da zugleich die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte kaum zunahmten. Die Prognose nimmt an, dass bis 2010 keine weiteren Zinsschritte nach oben folgen.

Der Nichtwohnbau – und hier vor allem der Bürobau, der Industrie- und Gewerbebau – entwickelte sich im Jahr 2007 besonders günstig. Die gute Konjunktur und die Zunahme der Gewinne veranlassten die Industrie, verstärkt Bauinvestitionen zu tätigen. Die reale Neubauproduktion erhöhte sich in der Sparte insgesamt nach +3,5% (2006) um 5,5% (2007; Industriebau knapp +10%). Die Bürokapazitäten wurden ebenfalls deutlich ausgeweitet. Die Entstehung von Überkapazitäten könnte einer weiteren kräftigen Expansion Grenzen setzen. Für 2008 bis 2010 ist ein Zuwachs des realen Volumens im Nichtwohnbau von rund 2,5% pro Jahr zu erwarten.

Die Nachfrage nach Bürobauten ist in Wien derzeit hoch, die Leerstandsrate sinken. Der Bestand an Büroflächen wird in Wien auf 9,8 Mio. m² geschätzt. 2007 könnten rund 250.000 m² neu vermietet werden. Gefragt sind vor allem Gebäudekomplexe mit Büros, Einkaufs- und Fachmarktzentren mit guter Verkehrsanbindung und guter Infrastrukturausstattung. Die Stadterweiterung verstärkt in Wien die Standortattraktivität auch für ausländische Investoren. Große Projekte sind TownTown, die Verbauung des früheren Flugfeldes Aspern, Bürogebäude und Einkaufszentren beim neuen Zentralbahnhof, große Freizeitzentren (Ausbau des Wiener Praters) und der Neubau der Wirtschaftsuniversität.

Der Wirtschaftsbau nimmt in Österreich dank der geographischen Nähe zu den osteuropäischen Ländern eine besondere Stellung ein. Die Ostregion Österreichs gehört zur Region "CENTROPE", einem der bedeutendsten transnationalen Wirtschaftsgebiete in Europa. CENTROPE hat ein großes Wirtschaftspotential, Investitionen in dieser Region werden von der EU gefördert – insbesondere die Ansiedlung von hochinnovativen Produktionsunternehmen und Dienstleistungen. Durch die gute Verkehrsanbindung sowohl zum Flughafen Wien als auch nach Pressburg und Brünn zählt die

Nichtwohnbau profitiert von guter Konjunktur

österreichische CENTROPE-Region zu den bevorzugten Standorten für internationale Unternehmen.

Insgesamt sollen im Prognosezeitraum sowohl die Ausgaben für die materielle als auch für die immaterielle Infrastruktur gesteigert werden. PPP-Modelle sollen zusätzlich für den Infrastrukturausbau verstärkt herangezogen werden.

Der Tiefbau ist in Österreich jene Bausparte, die am stärksten wächst. Die realen Tiefbauinvestitionen erhöhten sich im Neubau 2007 um 7,5%, in den kommenden Jahren wird sich das Wachstum abgeschwächt fortsetzen (2008 +4%, 2009 und 2010 jeweils rund +3,5%). Am stärksten werden die Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur ausgeweitet vor jenen in die Energie- und Wasserwirtschaft; ein geringfügiger Zuwachs wird für Telekommunikationsbauten erwartet.

Mittelfristig sind sowohl für das Straßennetz als auch für die Bahninfrastruktur ambitionierte Ausbauprogramme vorgesehen (insgesamt 2007/2010 Bahn 6,4 Mrd. €, hochrangiges Straßennetz 4,6 Mrd. €).

Im Bereich des Bahnausbaus besteht erheblicher Nachholbedarf. Der Ausbau der Weststrecke (Wien–Salzburg–München) ist wegen zunehmender Kapazitätsengpässe vorrangig in Angriff zu nehmen. Dieser Abschnitt ist ein Teil des transeuropäischen Verkehrsnetzes, in dem Wien eine Knotenfunktion einnimmt. In Zentrum dieser Vorhaben stehen auch der Ausbau des Lainzer Tunnels und der Neubau des Wiener Zentralbahnhofs. Künftig soll dadurch ein rascherer und umweltverträglicher Personen- und Güterverkehr ermöglicht werden. Für die Errichtung des neuen Zentralbahnhofs ist bis 2015 insgesamt ein Investitionsvolumen von rund 2 Mrd. € vorgesehen; zusätzlich sind wie erwähnt in der Nachbarschaft zum Zentralbahnhof ausgedehnte Wohn- und Bürobauten geplant. In den kommenden Jahren sind hier also namhafte Impulse für die österreichische Bauwirtschaft zu erwarten.

Vorrangig abgewickelt wird auch der Ausbau der Bahnachse Wien–Bratislava. Von der Verbesserung dieser Strecke wird eine zusätzliche Belebung der Ostregion erwartet. Der Ausbau von Abschnitten der Südbahn hat ebenfalls Priorität (Baltic-Adriatic-Korridor); allerdings löst das Bauvorhaben "Semmering-Basistunnel" (Investitionsvolumen von 1,6 bis 1,9 Mrd. €) in der Öffentlichkeit immer wieder heftige Diskussionen aus, sodass die Realisierung erschwert wird. Der Bau der Koralm-Bahn soll 2008 begonnen werden (rund 4,5 Mrd. €).

Sehr ambitioniert ist auch das Straßen-Ausbauprogramm der Asfinag. 2007 wurden rund 1,25 Mrd. € investiert, etwa viermal so viel wie zehn Jahre zuvor. Zu den wichtigsten Projekten zählt die Nordautobahn (A5). Der erste Abschnitt (51 km) wurde hier einem PPP-Konsortium zur Ausführung übertragen.

Zu den wichtigsten Großprojekten im Straßenbau zählen zudem die Investitionen im Großraum Wien (Nordost-Umfahrung: Baubeginn 2009, Fertigstellung 2015). Für den Bau des Lobau-Tunnels sind bis 2014 Investitionen von 3,2 Mrd. € veranschlagt. Im Großraum Linz werden bis 2011 1,5 Mrd. € investiert (Mühlviertler Schnellstraße, Anschluss Richtung Tschechien). Für das Tunnelsicherheitsprogramm (z. B. Katschberg und Tauertunnel) sieht die Asfinag bis 2009 Investitionen von 600 Mio. € vor. Neben dem Ausbau des hochrangigen Straßennetzes sind auch Investitionen für Lärmschutz und Umweltschutz erforderlich. Die zusätzlich benötigten Mittel sollen vor allem über die Erhöhung der Mineralölsteuer und die Anhebung der Vignettenpreise aufgebracht werden. Derzeit ist keine Pkw-Maut geplant.

Um die Finanzierung der Ausbaupläne sicherzustellen, wurden im Wesentlichen drei Maßnahmen beschlossen: die eigentumsrechtliche Übertragung der von der Asfinag bewirtschafteten Straßen in das Eigentum der Gesellschaft, die Verwendung eines Teils der Einnahmen aus der Mineralölsteuer für die Bauvorhaben der Asfinag und Einsparungen durch Effizienzsteigerungen.

Neben der Straße und Schiene wird auch der Ausbau der Donauschifffahrt forciert. Dafür sollen um rund 9 Mio. € pro Jahr mehr bereitgestellt werden als in den letzten Jahren.

Weiter kräftiges Wachstum im Tiefbau

European Construction Industry will Experience Slower Growth Rates until 2010 – Summary

In 2006, the boom in the construction industry contributed substantially to the economic upswing in Europe. After an annually growth rate of 3.8 percent in real terms in 2006, the pace of new construction slowed down in 2007 (+2.0 percent) throughout the 19 Euroconstruct countries in 2007. Between 2008 and 2010 the industry's growth is expected to decelerate markedly, to 1.5 percent p.a.

Demand for construction is, especially in Western Europe, weakening; projections are for a growth of about 1 percent p.a. between 2008 and 2010. The international financial crisis, the strong euro, higher interest rates, the bursting of the property bubble (especially in Spain, Ireland and the UK), and a general slackening of demand are the main causes in Central and Eastern European countries. The construction industry continues to perform dynamically, and its momentum takes along the overall economy. After achieving real growth rates of 7.5 percent in 2006 and 2007, the building sector will continue its expansion in 2008-2010, growing by a brisk 8.5 percent. In Eastern Europe, the strongest impetus comes from civil engineering which profits from the EU's structural funds. New housing construction will gain in dynamics, in contrast to Western Europe, where this sector is declining and the building boom is fuelled by industrial construction and civil engineering projects.

In Austria, major projects especially in the transport infrastructure sector with a mid-term planning horizon, provide the industry with an above-average growth outlook in 2008-2010. For this period, Austrian construction businesses expect annual growth rates of 2.5 percent, compared to only 1 percent in Western Europe.