

Margarete Czerny<sup>\*)</sup>

# Baukonjunktur erholt sich in Europa langsam

Die gesamtwirtschaftliche Erholung hat die Baunachfrage 1994 in Westeuropa wieder leicht belebt. Die für 1995 erwartete weitere Beschleunigung des Aufschwungs wird aber nur teilweise von der Bauwirtschaft getragen sein.

Nach dem Bauboom Ende der achtziger Jahre geriet die westeuropäische Bauwirtschaft Anfang der neunziger Jahre in die tiefste und längste Rezession seit dem Zweiten

Weltkrieg. Die reale Bauproduktion erreichte 1993 die Talsohle und erholte sich erst 1994 leicht. Nach den jüngsten Ergebnissen der Euroconstruct<sup>1)</sup> stieg das Bauvolumen 1994 in Westeuropa real um 1,3%, nach einem Rückgang von knapp 4% im Jahre 1993. Für 1995 wird ein weiteres Wachstum von 1,8% erwartet. Insgesamt sind die Wachstumsimpulse der Bauwirtschaft allerdings mäßig. Die gesamte Bauproduktion wird 1995 in Westeuropa nur annähernd das niedrige Niveau des Jahres 1992 erreichen.

In den einzelnen Bausparten zeichnen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen ab. Tendenziell ist eine Verbesserung der Bauleistungen in beinahe allen Bausparten erst 1995 zu erwarten. In manchen Ländern bedeutet diese Entwicklung aber bloß eine Verringerung der Rückgänge. Nach Jahren der Einbußen und Stagnation entwickeln sich 1994 und 1995 in den Euroconstruct-Ländern vor allem der Wohnungsneubau sowie der Modernisierungs- und Renovierungssektor gut (Wohnungsneubau 1994 +5,6%, 1995 +2,6%, Renovierungssektor +2,0% bzw. +1,4%). Bauten im öffentlichen Auftrag, vor allem Infrastruktur- und Tiefbauinvestitionen werden 1995 wegen der hohen Budgetdefizite in den meisten westeuropäischen Ländern kaum zum Wachstum der gesamten Branche beitragen (Tiefbau +1,7%), der Wohnungsneubau und der Renovierungssektor hingegen umso stärker. Nach einer langen Talfahrt seit Anfang der neunziger Jahre gibt es 1995 erstmals Anzei-

**Die Bauwirtschaft erholt sich in Westeuropa nach der Krise Anfang der neunziger Jahre 1994 und 1995 nur langsam. 1994 stieg das reale Bauvolumen um 1,3%, für 1995 wird ein weiteres Wachstum von 1,8% erwartet. Der Aufschwung fällt aber wegen der Zurückhaltung öffentlicher Aufträge mäßig aus. So werden Infrastrukturinvestitionen wegen der hohen Budgetdefizite nur zögernd vergeben. Der Wohnungsneubau erhält in einigen Ländern wieder Impulse. Die Krise im Wirtschaftsbau dürfte überwunden sein.**

chen einer Erholung im Wirtschafts- und Industriebau (+2,7%)

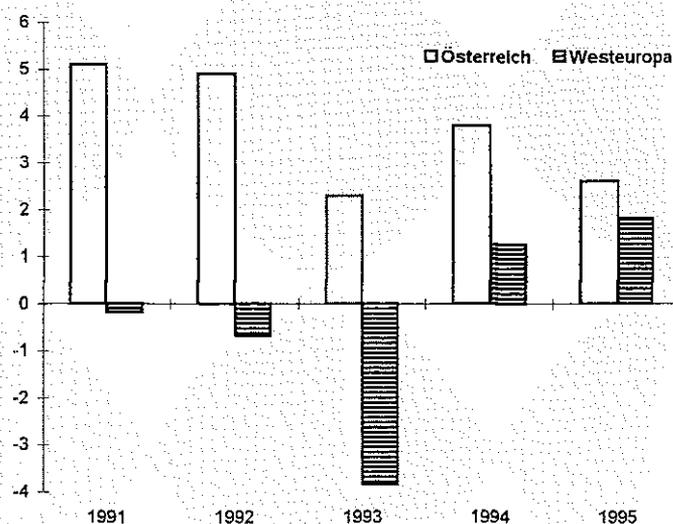
Die tiefe Baurezession in der ersten Hälfte der neunziger Jahre betraf nicht alle Länder Westeuropas gleichmäßig. Vor allem in Österreich, Westdeutschland und Portugal entwickelte sich die Baukonjunktur von 1990 bis 1994 günstiger als in den übrigen Ländern. Grund dafür war in Österreich und Deutschland die infolge der demographischen Veränderungen (verstärkte Nachfrage

junger Haushalte und Zuwanderung nach der Ostöffnung) große Nachfrage nach Wohnbauleistungen. In beiden Ländern wurden in der Folge staatliche Förderungsprogramme für den Wohnungsbau forciert, welche der Neubautätigkeit starke Impulse gaben. Einige Stützungs-

Bauvolumen in Europa

Abbildung 1

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



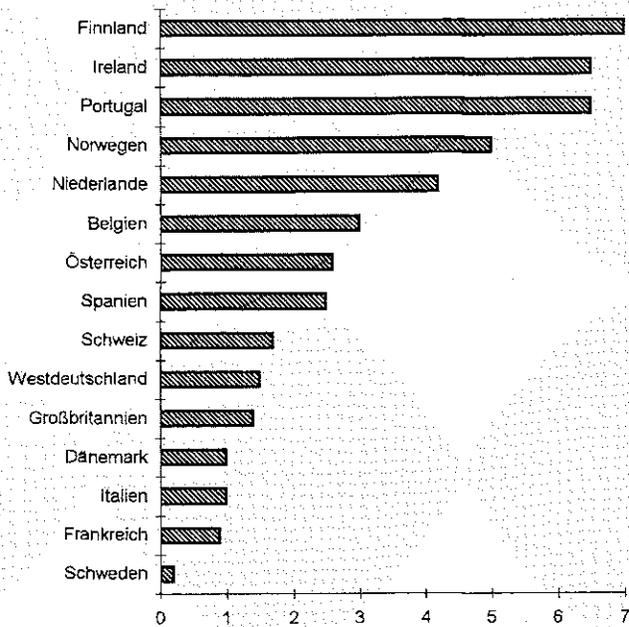
<sup>\*)</sup> Die Aufbereitung der statistischen Daten betreute Monika Dusek

<sup>1)</sup> Die Euroconstruct (Studiengemeinschaft für Bauforschung und Bauprognosen) veranstaltet zweimal jährlich eine Konferenz über die kurzfristigen Aussichten der Bauwirtschaft. Diese Gruppe umfaßt 15 westeuropäische Länder (Deutschland, Frankreich, Italien, Großbritannien, Spanien, Schweiz, Schweden, Niederlande, Österreich, Belgien, Finnland, Dänemark, Norwegen, Irland und Portugal) und vier Oststaaten (Ungarn, Polen, Tschechien und Slowakei). Die Forschungsinstitute dieser Länder haben sich die Aufgabe gestellt, mit bauwirtschaftlichen Analysen und Prognosen die Transparenz der Baumärkte Europas zu verbessern. Hier werden die wichtigsten Ergebnisse der jüngsten Euroconstruct-Konferenz (9. Dezember 1994 in Zürich) zusammengefaßt.

Prognose des Bauvolumens in Europa 1995

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %

Abbildung 2



Q: Euroconstruct, Länderreports, Zürich, Dezember 1994.

programme laufen in Westdeutschland 1995 aus, sodaß der Zuwachs im Wohnungsneubau 1995 deutlich gedämpft wird. In Österreich rechnet man hingegen auch 1995 mit einer weiter regen Wohnbauleistung, allerdings mit niedrigeren Wachstumsraten als 1994. Portugal profitiert vor allem von den regionalen Infrastrukturprojekten der EU und von den Vorbereitungen für die Expo 1998 in Lissabon.

In Nordeuropa, aber auch in Frankreich, Spanien und Italien waren Anfang der neunziger Jahre massive Einbrüche der Bauproduktion zu verzeichnen. Die Erholung kam in diesen Ländern 1994 noch nicht in Gang, erst 1995 wird mit einer Besserung gerechnet. In Finnland schrumpfte das Bauvolumen in den letzten vier Jahren sogar um etwa die Hälfte; heuer wird wieder ein Zuwachs von 7% erwartet. Ebenso rechnen Norwegen, Irland und die Niederlande 1995 erstmals seit Anfang der neunziger Jahre wieder mit Zuwachsraten in der Größenordnung von 5% bis 6,5%.

In den großen europäischen Ländern wie Frankreich und Italien erholt sich die Baukonjunktur 1995 nur sehr zögernd. Westdeutschland und Großbritannien hatten bereits 1994 ein Wachstum von 4% bzw. 2½% erreicht, die Perspektiven für 1995 sind allerdings in diesen beiden Ländern — infolge von Sparmaßnahmen der öffentlichen Haushalte — wieder ungünstiger. Die Prognose wurde für beide Länder für 1995 auf 1½% bzw. 1% zurückgenommen.

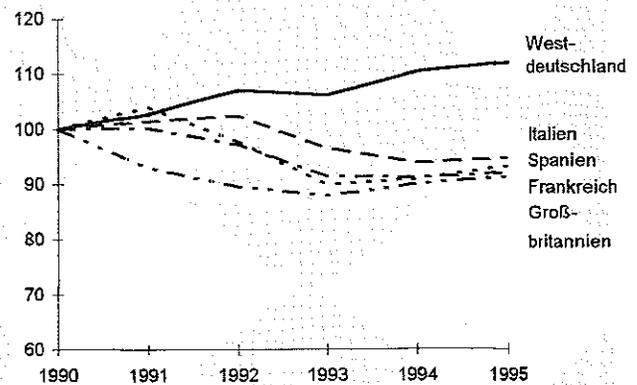
Wohnungsneubau stützt die westeuropäische Baukonjunktur

Im Wohnungsneubau hält die Expansion des Jahres 1994 (+5,6%) auch 1995 an, der Zuwachs dürfte sich aber nach

Das Bauvolumen in den großen Ländern Westeuropas

1990 = 100

Abbildung 3



den vorliegenden Prognosen auf 2,6% abschwächen. Die Neubautätigkeit entwickelte sich in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. In nur drei Ländern, nämlich in Westdeutschland, Österreich und Belgien wurde die Wohnbauproduktion nach 1990 laufend gesteigert, in Westdeutschland und Österreich stiegen die nominellen Umsätze sogar mit zweistelligen Raten. Vor allem in den skandinavischen Ländern (Schweden und Finnland) wurde die Wohnbauleistung in den vergangenen Jahren deutlich eingeschränkt.

Der starke Einbruch der schwedischen Wohnbauproduktion (1993 —30%, 1994 —51%; 1995 —19%) spiegelt die wirtschaftlich und politisch problematische Situation wider: Die Ausgabenreduktion der öffentlichen Haushalte und die deutliche Einschränkung der Wohnbauförderung sowie der Unterstützungen an private Haushalte hatten massive Probleme auf dem Wohnungsmarkt zur Folge. Für 1995 erwartet man die geringste Neubauleistung seit dem Zweiten Weltkrieg. In Finnland war die Talfahrt im Wohnungsbau nicht so stark ausgeprägt wie in Schweden; 1995 rechnet die Wohnungswirtschaft wieder mit einem Zuwachs von 10%.

In den anderen europäischen Ländern mit Ausnahme Italiens wurde die Wohnbauproduktion 1994 ausgeweitet, und auch die Prognosen für 1995 rechnen mit einem Anstieg. In Norwegen, Finnland und den Niederlanden werden 1995 Zuwächse von 10% bis 13% erwartet. In Österreich, Westdeutschland und Spanien entwickelt sich der Wohnbau 1995 ebenfalls überdurchschnittlich.

Die Wohnbaukonjunktur der einzelnen Länder wird entscheidend vom jeweiligen Grad der Förderung bestimmt: So florierte der Wohnbau z. B. in Österreich und Deutschland dank großzügiger Förderungsprogramme. Frankreich setzte neue Impulse für den Wohnungsbau, die aber erst nach 1995 wirksam werden. In anderen Ländern dämpft die restriktive Budgetpolitik die Vergabe von Subventionen für den Wohnungsneubau.

Nach einem sieben Jahre anhaltenden Wohnbauboom werden das Auslaufen von Förderungsprogrammen, die geringen Einkommenssteigerungen, der Zinsanstieg, Budgetrestriktionen und ein geringerer Zuwachs der Erträge aus Mietwohnungen die Neubauproduktion im Woh-

**Bauwirtschaft in Westeuropa**

*Übersicht 1*

**Bauvolumen, real**

	1991	1992	1993	1994 <sup>1)</sup>	1995 <sup>1)</sup>
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
<b>Große Länder</b>					
Deutschland	+ 27	+ 42	- 08	+ 40	+ 15
Frankreich	+ 02	- 30	- 60	- 02	+ 09
Italien	+ 15	+ 09	- 58	- 28	+ 10
Großbritannien	- 70	- 37	- 18	+ 24	+ 14
Spanien	+ 40	- 60	- 81	+ 12	+ 25
<b>Kleine Länder</b>					
Schweiz	- 56	- 23	- 20	+ 37	+ 17
Schweden	- 33	- 57	- 95	- 53	+ 02
Niederlande	+ 06	+ 14	- 33	+ 15	+ 42
Österreich	+ 51	+ 49	+ 23	+ 38	+ 26
Belgien	+ 30	+ 35	- 15	+ 15	+ 30
Finnland	-140	-170	-140	- 30	+ 70
Dänemark	- 91	- 08	- 42	+ 52	+ 10
Norwegen	- 48	± 00	- 31	+ 40	+ 50
Irland	- 02	+ 02	- 11	+ 61	+ 65
Portugal	+ 45	+ 25	± 00	+ 10	+ 65
<b>Insgesamt</b>					
Wohnungsneubau	- 24	+ 20	- 08	+ 56	+ 26
Wirtschaftsbau	- 24	- 65	-127	- 40	+ 27
Öffentlicher Hochbau	+ 45	+ 28	- 19	- 07	± 00
Tiefbau	+ 30	- 11	- 49	- 03	+ 17
Renovierung und Modernisierung	± 00	+ 05	- 12	+ 20	+ 14

Q: WIFO; Euroconstruct, Zürich Dezember 1994 — <sup>1)</sup> Prognose Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1994

nungssektor in Westdeutschland ab 1995 deutlich dämpfen

In Frankreich geriet der Wohnungsbau nach dem Boom Ende der achtziger Jahre in eine Krise, die Produktion erreichte 1993 den tiefsten Stand der letzten 30 Jahre. 1994 besserte sich die Situation vor allem durch verstärkte öffentliche Unterstützungen und eine Senkung der Zinsen. Allerdings kam der Anstieg der Neubauproduktion in jüngster Zeit wieder zum Stillstand. In Italien hält die Krise auf dem Wohnungsmarkt an. Angesichts der unsicheren Einkommenssituation und des Zinsanstiegs bleibt die Wohnbautätigkeit zurückhaltend. Aus dem gleichen Grund wird sich der Zuwachs der Wohnbauleistung in Großbritannien auf knapp 4% abschwächen: Nach einem deutlichen Rückgang 1989 bis 1991 sprang die Produktion 1992 wieder an. 1993 und 1994 ergaben sich reale Wachstumsraten von 9% bis 10%.

Ein völlig anderes Bild zeichnet sich im Wohnbau in Österreich ab. Hier wurde die Wohnbautätigkeit durch öffentliche Förderungsprogramme stark stimuliert. Auf eine rückläufige Entwicklung in den achtziger Jahren folgte seit 1992 eine rasche Ausweitung. Die größte Zuwachsrate wurde 1994 erreicht (real +12%). 1995 wird mit einer Verlangsamung des Wachstums gerechnet, da sich die angekündigten Sparmaßnahmen auch auf den Wohnungsbau auswirken könnten.

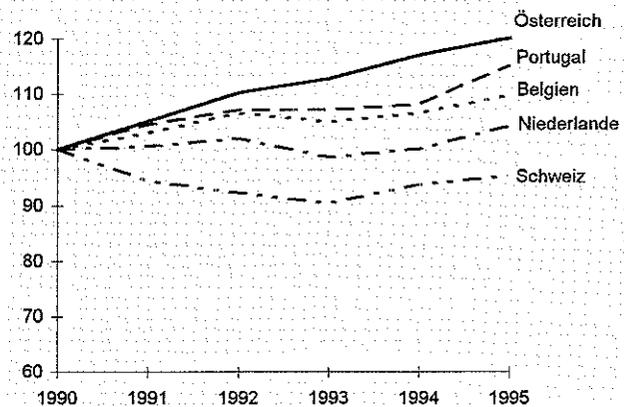
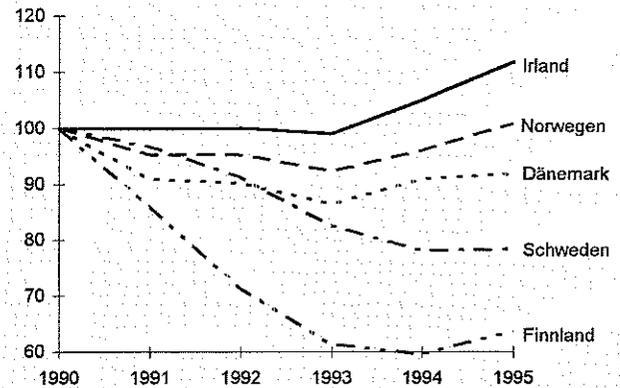
**Industriebau aus der Talsohle**

Der Industriebau wurde in den vergangenen Jahren von allen Bausparten am stärksten gedrosselt. Anfang der neunziger Jahre lösten Überproduktion und Spekulationen

**Das Bauvolumen in den kleinen Ländern Westeuropas**

*Abbildung 4*

1990 = 100



insbesondere im Büro- und Verwaltungsbereich in allen westeuropäischen Ländern einen drastischen Rückgang aus, Preise und Mieten verfielen. Diese Überkapazitäten und die geringe Rentabilität werden die Entwicklung der Neubauproduktion in den kommenden Jahren noch bremsen.

Erstmals seit Anfang der neunziger Jahre rechnen die westeuropäischen Länder mit Ausnahme der Schweiz, Frankreichs und Spaniens 1995 wieder mit einer leichten Zunahme der Bauproduktion für Industrie und Gewerbe. Überdurchschnittlich dürfte dieser Anstieg in Dänemark, Finnland, Irland und Norwegen ausfallen; in diesen Ländern waren allerdings die Einbußen in den vergangenen Jahren besonders groß gewesen. In Frankreich sind die Überkapazitäten vor allem im Bürosektor so hoch, daß sich derzeit noch keine Wende abzeichnet. Auch in der Schweiz setzt sich der negative Entwicklungstrend im Wirtschaftsbau fort. Nach der Ablehnung eines EU-Beitritts ging die Zahl der neuen Firmenniederlassungen und damit die Nachfrage nach Industrie- und Verwaltungsgebäuden deutlich zurück.

**Öffentliche Bauinvestitionen durch Budgetrestriktionen gedämpft**

Sowohl im Hochbau als auch im Tiefbau wird in Westeuropa mit einer Stagnation der öffentlichen Aufträge gerechnet.

## Produktion der einzelnen Bausparten

## Übersicht 2

Real

	1993		1994 <sup>1)</sup>		1995 <sup>1)</sup>	
	Öster-reich	West-europa <sup>2)</sup>	Öster-reich	West-europa <sup>2)</sup>	Öster-reich	West-europa <sup>2)</sup>
	Veränderung gegen das Vorjahr in %					
Wohnungsneubau	+10,5	-0,8	+12,0	+5,6	+6,5	+2,6
Wirtschaftsbau	-10,0	-12,7	-8,5	-4,0	+1,0	+2,7
Öffentlicher Hochbau	+2,0	-1,9	+1,0	-0,7	-1,0	±0,0
Tiefbau	+1,0	-4,9	+4,0	-0,3	-1,0	+1,7
Renovierung und Modernisierung	+3,0	-1,2	+4,0	+2,0	+3,0	+1,4
Insgesamt	+2,3	-3,9	+3,8	+1,3	+2,6	+1,8

Q: WIFO; Euroconstruct, Zürich, Dezember 1994. — <sup>1)</sup> Prognose. Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1994 — <sup>2)</sup> Durchschnitt der 15 Euroconstruct-Länder

net Der wesentliche Grund dafür liegt in den hohen Budgetdefiziten und den Bemühungen zur Budgetkonsolidierung in den meisten Ländern Westeuropas. Die Auftragsvergabe wird sowohl für Infrastrukturbauten als auch im Neubau und für Renovierungen zurückhaltend sein. Die öffentlichen Hochbauinvestitionen werden 1995 stagnieren.

In einigen Ländern ermöglichen demnach zusätzliche Infrastrukturprogramme einen deutlichen Anstieg der Bauleistungen. So werden in Schweden und Portugal die Tiefbauleistungen um 10% bis 12% ausgeweitet. In Schweden sind derzeit große Projekte im Straßen- und Eisenbahnbau sowie im Bereich des Heizungs-, Wasser- und Abwassersystems im Gange. In Portugal werden Investitionen für die Expo 1998, für die U-Bahn in Lissabon und für den Bau der Tejobrücke sowie einige Eisenbahnprojekte getätigt. Zudem profitieren die öffentlichen Infrastrukturprojekte Portugals von den regionalen Strukturfonds der EU. In den Niederlanden kommen Impulse vom Neubau eines zentralen Flughafens und dem Ausbau des Hafens von Rotterdam sowie einigen Straßen- und Bahnprojekten.

In anderen Ländern wie Großbritannien, Dänemark, Finnland oder Österreich wird 1995 mit einer Verringerung der Tiefbau- und Infrastrukturinvestitionen gerechnet. In Großbritannien brachen die Tiefbauinvestitionen nach der Fertigstellung des Eurotunnels 1994/95 ab. In Deutschland fließen die verfügbaren Mittel 1995 bevorzugt in den Aufbau in Ostdeutschland. In Österreich sieht das Konsolidierungsprogramm der Bundesregierung eine Einschränkung der öffentlichen Bauinvestitionen vor. Dies wird geplante Infrastruktur- und Straßenbauten verzögern.

## Kontinuierliches Wachstum im Modernisierungssektor

Der Modernisierungs- und Renovierungssektor ist jener Bereich der Bauwirtschaft, der in den vergangenen Jahren stets ein kontinuierliches Wachstum aufwies. Knapp ein Drittel der gesamten Bauproduktion wird in diesem Sektor geleistet. In fast allen Ländern Westeuropas ist die Nachfrage nach Renovierungen und Modernisierungen rege, nur in Ländern mit relativ jungem Baubestand wie Spanien und Portugal bleibt der Renovierungsanteil unter dem

Durchschnitt. In einigen Ländern, vor allem in Österreich und Deutschland werden Renovierungs- und Modernisierungsinvestitionen besonders gefördert. Insgesamt expandierte dieser Sektor 1994 in den Euroconstruct-Ländern um 2%; 1995 wird ein Wachstum von 1,4% erwartet, in den kleineren Ländern Westeuropas dürften die Raten zwischen 3% und 6½% erreichen. Nur in Schweden und Dänemark wird die Renovierungsleistung 1995 zurückgehen, und in Deutschland rechnet man mit einer Stagnation.

## Perspektiven der Bauwirtschaft in Ost-Mittleuropa

In den Ländern Ost-Mittleuropas (Ungarn, Polen, Tschechien und Slowakei), die derzeit assoziierte Mitglieder der Euroconstruct-Gruppe sind, brachte das Jahr 1994 eine

**In Ost-Mittleuropa erlebte die Bauwirtschaft nach dem Schrumpfungprozeß seit der Ostöffnung 1994 eine Trendwende. 1995 wird die reale Produktion in Polen, Ungarn und Tschechien erstmals um 4½% bis 6½%**

Trendwende. Nach der Ostöffnung 1989/90 schrumpfte das Brutto-Inlandsprodukt real zwischen 1990 und 1992 um rund 20%; 1993 stabilisierte sich die Entwicklung, und 1994 dürften diese Volkswirtschaften erstmals seit dem Umbruch ein Wachstum von etwa 3% erreicht haben. Für 1995 wird ein weiterer Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Produktion von 3% bis 4% erwartet.

In der Bauwirtschaft war in Ost-Mittleuropa seit 1989 ein tiefgreifender Umstrukturierungsprozeß zu beobachten. Ein Großteil der Baubetriebe wurde bereits privatisiert. Die privaten Bauunternehmen leisten derzeit den größten Beitrag zum Wachstum des Sektors. In Polen konnte die Bauwirtschaft ihre Talfahrt bereits 1993 beenden, in den anderen Ländern erst ab 1994. 1995 wird die Produktion voraussichtlich in allen Ländern Ost-Mittleuropas beschleunigt wachsen. In Polen, Ungarn und Tschechien werden Zuwachsraten zwischen 4½% und 6½% erwartet, in der Slowakei 1%.

Deutliche Impulse kommen von privaten Bauleistungen und Infrastrukturinvestitionen, die von westlichen Investoren unterstützt werden (Industriebau, Hotel-, Geschäftsgebäude, Renovierungen). Neue Finanzierungsmodelle leisten einen wesentlichen Beitrag zum Aufbau der Infrastruktur in Osteuropa. Der Wohnungsneubau leidet aber durchwegs unter dem Fehlen von Wohnbaugesetzen oder langfristigen Finanzierungsmöglichkeiten. In den meisten Ländern müssen erst neue Wege für eine Wohnbaufinanzierung eingeleitet werden.

In Polen stieg die Bauproduktion 1994 real um 3%, der Zuwachs wird sich 1995 auf 6,5% mehr als verdoppeln. In Tschechien verzögerte sich die Trendwende Anfang 1993 durch die Trennung von der Slowakei. Die Bauwirtschaft hat sich aber 1994 rasch belebt (+4,5%). In Tschechien

Ost-Mitteuropa

Übersicht 3

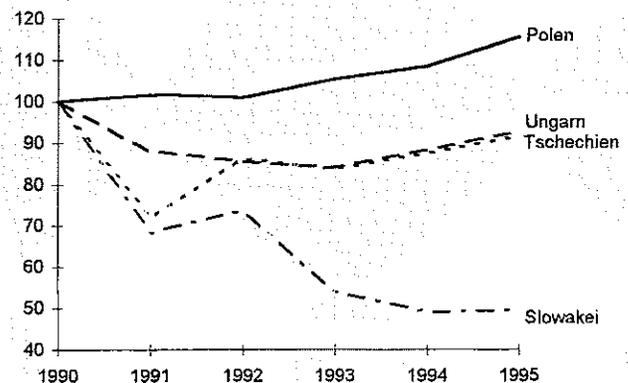
	1991	1992	1993	1994 <sup>1)</sup>	1995 <sup>1)</sup>
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
<b>Brutto-Inlandsprodukt</b>					
Tschechien	-14,2	- 6,6	- 0,3	+2,4	+3,1
Slowakei	-16,4	- 7,0	- 4,1	+3,9	+2,0
Ungarn	-13,3	- 4,2	- 2,2	+2,0	+1,0
Polen	- 7,6	+ 2,6	+ 3,8	+4,5	+5,0
<b>Bauvolumen</b>					
Tschechien	-23,9	+19,7	- 3,0	+4,5	+4,7
Slowakei	-31,6	+ 7,8	-26,8	-9,0	+1,0
Ungarn	-12,0	- 3,0	- 1,5	+5,0	+5,0
Polen	+ 1,6	- 0,6	+ 4,3	+3,0	+6,5

Q: WIFO; Euroconstruct Zürich Dezember 1994 — <sup>1)</sup> Prognose

Bauvolumen in Ost-Mitteuropa

Abbildung 5

1990 = 100



wurden die gesetzlichen Grundvoraussetzungen (Bauvorschriften, Finanzierungsinstitutionen usw.) relativ rasch ausgearbeitet. Die Bauwirtschaft ist zuversichtlich, daß nun eine stetige Aufwärtsentwicklung möglich ist. 1995 erwartet sie einen realen Produktionszuwachs von knapp 5%.

Für die ungarische Bauwirtschaft brachte das Jahr 1994 erstmals seit dem Umbruch 1989 eine spürbare Belebung, vor allem im Infrastrukturbereich. Nach der Absage der Expo 1996 im Sommer 1994 und angesichts der Einsparungen an Infrastrukturausgaben wegen zu hoher Staatsverschuldung wird sich die Bauproduktion nicht so rasch beleben wie ursprünglich erwartet. Allerdings wird der soziale Wohnungsbau durch ein neues Förderungsgesetz Impulse erhalten; zudem sind neue Wohnbaufinanzierungsgesetze (Bauspargesetz) in Ausarbeitung, die den Wohnungsbau wieder ankurbeln werden. Ungarn rechnet mit einem realen Zuwachs der Bauproduktion im Jahr 1995 von 5%.

Am schwächsten entwickelt sich der Bausektor in der Slowakei. Nach der Teilung der ČSFR 1993 verringerte sich die Bauproduktion in der slowakischen Republik um ein Drittel, 1994 um weitere 9%. 1995 könnte eine Stabilisierung der Talfahrt erreicht werden (+1%). Allerdings hat die slowakische Bauwirtschaft noch große Umstrukturierungsschritte vor sich. In Tschechien, Polen und Ungarn sollte der Privatisierungsprozeß der Bauwirtschaft hingegen mit Ende 1994 weitgehend abgeschlossen sein.

Die Wohnbauinvestitionen sind in den zentraleuropäischen Ländern auf ein sehr niedriges Niveau gesunken. Geschosßbauten werden kaum neu errichtet. Zwar ist der Bedarf an Wohnungsneubauten und Renovierungen in allen Ländern sehr hoch; es fehlt aber meist an geeigneten Finanzierungskonzepten und vor allem an einer langfristigen Wohnbaufinanzierung, die sich eine breite Bevölkerungsschicht auch leisten kann. In Polen hat sich die Wohnbautätigkeit etwas stärker belebt als in den anderen Ländern, derzeit werden unterschiedliche Finanzierungsmodelle für die Wohnbaufinanzierung entwickelt. In Tschechien und Ungarn werden weniger Wohnungen pro Einwohner errichtet als in Polen. Obwohl für die Finanzierung in Tschechien bereits Hypothekenbanken und Bausparmöglichkeiten zur Verfügung stehen, werden keine Sozialwohnungen gebaut. Auch in Ungarn wurde bisher der soziale Wohnungsbau vernachlässigt. Dies nahm die neue ungarische Regierung zum Anlaß, wieder Impulse für den sozialen Wohnungsbau zu setzen. Für sozial schwache

Bevölkerungsschichten wurden Ende 1994 in Ungarn neue Wohnbauförderungsgesetze beschlossen.

In allen Ländern Ost-Mitteuropas konnten die Infrastrukturinvestitionen — meist mit ausländischer Hilfe — angekurbelt werden, vor allem in Polen und Tschechien, aber auch in Ungarn. Zahlreiche EU-Projekte, großzügige Kredite der Weltbank und anderer internationaler Institutionen tragen zur Finanzierung von Projekten der Verkehrsinfrastruktur (Polen, Tschechien), Telekommunikation und Umweltbauten bei.

Westliche Anleger suchen nach neuen Finanzierungsmodellen für Infrastrukturinvestitionen in Osteuropa. So wurde versucht, große Infrastrukturprojekte auch ohne staatliche Finanzierungsbeteiligung durchzuführen (z. B. die bevorstehende Renovierung des Prager Hauptbahnhofes mit Beteiligung ausländischer Banken und westlicher Baufirmen).

Probleme ergeben sich für die Finanzierung der Infrastruktur vor allem durch die angespannte Situation der Staatshaushalte in den Ländern Ost-Mitteuropas. Dies gilt insbesondere für Ungarn, dessen neue Regierung Sparmaßnahmen auch im Infrastrukturbereich ergreift, um das makroökonomische Gleichgewicht des Landes längerfristig nicht zu gefährden. Verstärkte Impulse müßten hier, aber auch in Polen und der Slowakei 1995 vor allem von ausländischen Interessenten für Infrastrukturinvestitionen ausgehen. In Tschechien können Infrastrukturinvestitionen auch aus dem Staatsbudget nachhaltig unterstützt werden.

Aus der Sicht potentieller westlicher Investoren spielt die Standortattraktivität in den einzelnen Ländern Ost-Mitteuropas eine besondere Rolle (politische Stabilität, Wirtschaftsleistung, finanzielle Bonität und Marktgröße). Indikatoren für die Bonität der Oststaaten werden laufend von Euromoney und Institutional Investor veröffentlicht. In der Globalbewertung der Bonität der Länder Ost-Mitteuropas nimmt derzeit Tschechien vor Ungarn den ersten Rang ein. An dritter Stelle folgt Polen knapp vor Slowenien und der Slowakei. Ungarn hat in bezug auf Wachstum und Budgetsituation seine frühere Spitzenposition im Transformationsprozeß eingebüßt (Stankovsky, J., Außenhandelsjahrbuch des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten Wien, 1995).

# Gradual Recovery of Western Europe's Construction Industry

## Summary

The construction industry in western Europe is now in the process of recovering from the severe crisis experienced at the beginning of the nineties. Heavy output losses in 1993 (-4 percent) were followed by a slight upturn in 1994 (+1.3 percent); a growth rate of 1.8 percent is forecast for 1995.

The current upturn in construction activity in Europe is rather modest because in some countries cutbacks in public programs restrict the demand for construction. In western Europe the various branches of construction are characterized by the following tendencies:

- The decline or stagnation in residential construction observed in most countries of western Europe at the beginning of the nineties is coming to an end. New residential construction picked up as early as 1994 (+5.6 percent), but the upswing will weaken somewhat in 1995 (+2.6 percent). In West Germany, the strong upturn has begun to level off as government programs are being terminated. In Austria, too, residential construction boomed in 1994, mainly as a result of a generous government support program; the government's consolidation drive will, however, dampen the expansion in this sector.
- Private non-residential construction hit bottom as late as 1994. For the first time since the crisis began in the early nineties, growth rates will be recorded in 1995 (2.7 percent). The overall economic recovery tends to have a positive effect on the investment decisions of entrepreneurs. In Austria, however, there are still no signs that the construction of office, commercial, and industrial buildings has begun to pick up again. Excess capacity is impeding a speedy recovery.

- A further stagnation is forecast for public non-residential construction and civil engineering in western Europe. In view of high public deficits most western European governments are attempting to cut back on new projects and to delay maintenance projects, particularly in civil engineering.

- In Austria as well as in western Europe modernization and renovation activity has become one of the most important branches of the construction industry. It accounts for more than one third of the volume of construction put in place in western Europe. During the last few years the demand for such construction activity has been left unfilled and several years will be needed to work off the excess demand. Modernization and renovation activity varies greatly from one country to another, depending on the age composition of building structures. The demand for renovation and modernization services continues to be lively in Austria, but a gradual slowdown is expected.

The construction industry in East-Central Europe (Hungary, Poland, the Czech and Slovak Republics) changed drastically in 1994. A great number of construction firms were privatized; as a result a great building boom set in. In all four countries of East-Central Europe construction activity is forecast to expand in 1995. Poland, Hungary, and the Czech Republic expect growth rates of between 4.5 and 6.5 percent; a modest 1 percent is likely in the Slovak Republic. For the whole construction industry, western investors are of great importance: they not only stimulate the construction of industrial and commercial buildings, they also contribute considerably to the infrastructure in these countries by tapping new financial resources.