

Margarete Czerny*)

Talsole der Baukonjunktur in Westeuropa 1993 erreicht

Die Bautätigkeit schrumpfte in Westeuropa 1993 deutlich stärker, als die meisten Länder erwartet hatten. Nach den jüngsten Berechnungen der Euro-Construct¹⁾, der Arbeitsgemeinschaft für Bauprognosen und Bau-forschung, sank das Bauvolumen der 15 beteiligten Länder 1993 real um 3% und damit rascher als das Brutto-Inlandsprodukt (-0,8%).

1994 wird sich die Entwicklung dank einer leichten Erholung der Baunachfrage in Deutschland, Österreich, Großbritannien, Spanien und einigen kleineren Ländern stabilisieren (-0,3%). Ein stärkeres Anziehen der Baukonjunktur wird in Westeuropa erst 1995 erwartet

Österreich und Deutschland von Baurezession weniger betroffen

Die Bauwirtschaft war in Westeuropa Anfang der neunziger Jahre in eine Rezession geraten. In dem Boom Ende der achtziger Jahre waren die Kapazitäten stark ausgeweitet worden, vor allem der Büro- und Verwaltungsbau, aber auch der Wohnungsneubau expandierte überdurchschnittlich. Die gesamte westeuropäische Bauproduktion stieg zwischen 1987 und 1990 kräftig. Spekulation und überhöhte Preise belasteten den Immobilienmarkt. Anfang der neunziger Jahre geriet die Baunachfrage in den Sog des gesamtwirtschaftlichen Konjunkturabschwungs. Insbesondere in Großbritannien, Frankreich und den skandinavischen Ländern brach die Baukonjunktur ein. Insgesamt sank die Bauproduktion in Westeuropa erstmals seit Anfang der achtziger Jahre (1991 -0,1%, 1992 -0,6%), und 1993 wurde mit -3% der Tiefpunkt der Rezession erreicht.

1993 erlitt der Bausektor in Finnland (-16%), Schweden (-8,8), Spanien (-6%), Italien (-5%) und Frankreich (-4%) schwere Produktionseinbußen. Portugal (+1,5%), Österreich und Irland (+0,8%) sowie Westdeutschland (+0,5%) verzeichneten als einzige Länder in Westeuropa einen geringen Zuwachs der gesamten Bauleistung, in Österreich und Deutschland freilich nur dank der Impulse,

Die Baurezession hat 1993 in Westeuropa ihren Tiefpunkt erreicht. Das Produktionsvolumen sank in 15 westeuropäischen Ländern mit -3% deutlich stärker als das BIP (-0,8%). Eine Stabilisierung wird 1994 erwartet. Von dieser Entwicklung waren Österreich und Deutschland dank der regen Wohnbaunachfrage weniger betroffen. 1994 rechnen diese zwei Länder mit einem geringfügigen Wachstum von 1,5%.

die verschiedene Förderungsprogramme der öffentlichen Hand dem Wohnungsneubau lieferten

Einbruch im Wirtschaftsbau schwächt sich 1994 ab

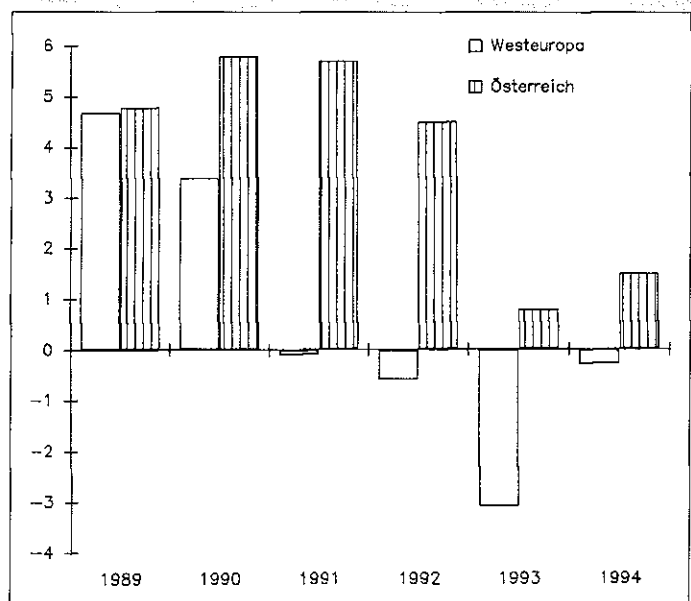
Die Baunachfrage gab in Westeuropa 1993 in allen Sparten, aber mit unterschiedlicher Intensität nach. Beträchtliche Einbußen erlitt der

Wirtschaftsbau. Insgesamt blieb die Produktion im Büro-, Verwaltungs- und Industriebau real um 11% unter dem Vorjahresniveau (nach -5% 1992 und -2,8% 1991). Die Tiefbauleistung verringerte sich nach Fertigstellung großer Infrastrukturprojekte (Eurotunnel, Bahn- und Straßenprojekte in Spanien) um 3,3%. Der öffentliche Hochbau verzeichnete infolge von Ausgabenkürzungen im Budget der meisten westeuropäischen Länder einen Rückgang von 2,7%. Die geringsten Einbußen erlitten der Wohnungsneubau.

Bauvolumen in Europa

Abbildung 1

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



*) Die Aufarbeitung der statistischen Daten erfolgte unter Mitarbeit von Monika Dusek

¹⁾ Die jüngste Konferenz der Euro-Construct wurde im Dezember 1993 vom IFO in München veranstaltet

Bauwirtschaft in Westeuropa

Übersicht 1

Bauvolumen, real

	1990	1991	1992	1993 ¹⁾	1994 ¹⁾
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
Große Länder					
Deutschland	+ 50	+ 35	+ 55	+ 05	+ 15
Frankreich	+ 25	+ 03	- 30	- 40	- 07
Italien	+ 27	+ 16	+ 11	- 51	- 21
Großbritannien	+ 20	- 71	- 45	- 29	+ 09
Spanien	+ 90	+ 40	- 60	- 60	+ 10
Kleine Länder					
Schweiz	+ 06	- 56	- 23	- 19	+ 06
Schweden	+ 28	- 42	- 68	- 88	- 81
Niederlande	+ 10	- 20	+ 30	- 40	- 10
Österreich	+ 58	+ 57	+ 45	+ 08	+ 15
Belgien	+ 65	+ 30	+ 38	- 40	- 10
Finnland	± 00	- 140	- 170	- 160	- 60
Dänemark	- 40	- 91	- 08	± 00	+ 20
Norwegen	- 98	- 48	- 09	- 11	+ 30
Irland	+ 168	- 20	+ 02	+ 08	+ 28
Portugal	+ 53	+ 45	+ 25	+ 15	+ 25
Insgesamt	+ 34	- 01	- 06	- 31	- 03
Wohnungsneubau	+ 16	- 24	+ 18	- 14	+ 06
Wirtschaftsbau	+ 52	- 28	- 51	- 110	- 33
Öffentlicher Hochbau	+ 34	+ 55	+ 12	- 27	- 15
Tiefbau	+ 42	+ 34	- 12	- 33	- 01
Renovierung und Modernisierung	+ 25	- 02	+ 05	- 04	+ 08

Q: WIFO; Euro-Construct, München Dezember 1993 — ¹⁾ Prognose Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1993

bau (-1,4%) sowie der Renovierungs- und Modernisierungssektor (-0,4%)

1994 geringe Zuwächse im Wohnungsneubau und Renovierungssektor

Für 1994 wird in Westeuropa ein geringer Produktionszuwachs im Wohnungsneubau und im Renovierungssektor erwartet (+0,6% bzw. +0,8%), in den anderen Hochbausparten wird sich der Rückgang verringern. Die 1993 von der EG zur Konjunkturbelebung initiierten Infrastrukturprogramme werden 1994 eine weitere Abnahme der Tiefbauleistungen verhindern.

In Österreich und Deutschland war die Baurezession 1993 weniger stark ausgeprägt. Österreich verzeichnete ein geringfügiges Wachstum von 0,8%, Westdeutschland von 0,5%. In beiden Ländern war es der Wohnungsneubau, der den Rückgang der anderen Bausparten überkompensierte. Der Wohnungsneubau wird sowohl in Österreich als auch in Westdeutschland 1994 weiter expandieren, die Investitionen in Büro- und Industriebauten werden hingegen

eingeschränkt. Insgesamt ist in beiden Ländern ein geringfügiges reales Produktionswachstum im gesamten Bausektor von 1,5% zu erwarten

Nachfrage wächst in Deutschland nur im Wohnbau und Renovierungsbereich

Obwohl die Bauinvestitionen in Westdeutschland 1993 das Vorjahresniveau infolge der gesamtwirtschaftlichen Rezession real kaum überstiegen (+0,5%), verhinderten sie einen noch stärkeren Rückgang des BIP (-2%). 1994 wird das BIP voraussichtlich um 1% expandieren, die Bauinvestitionen sollen um 1,5% gesteigert werden.

1994 wird die Baukonjunktur gespalten sein: Der Wohnungsneubau wird weiter expandieren, während der Wirtschaftsbau nach seinem sieben Jahre dauernden Boom weiter schrumpft (1993 -3,5%, 1994 -1,5%). Die Einbußen blieben in diesem Sektor aber geringer als etwa in Österreich.

Der Finanzierungsspielraum für staatliche Tiefbauinvestitionen wird 1993 und 1994 in Westdeutschland vor allem durch das Auslaufen der Förderung aus dem Strukturhilfeprogramm deutlich eingeschränkt. Die angespannte Budgetlage und die hohen Transferzahlungen nach Ostdeutschland stehen einer Ausweitung der Ausgaben der öffentlichen Haushalte entgegen.

In Westdeutschland expandierten Wohnungsneubau sowie Renovierungs- und Modernisierungssektor 1993 als einzige Bausparten. Bereits 1990 war der Wohnungsneubau stark ausgeweitet worden (+11%), 1993 war die reale Zuwachsrate mit 5% nur noch etwa halb so hoch. Ein ähnliches Wachstum wird für 1994 erwartet (+5,5%). Die seit vier Jahren forcierte Bautätigkeit ließ die Zahl der fertiggestellten Wohnungen deutlich steigen: 1993 wurden nach vorläufigen Berechnungen rund 355 000 Neubauwohnungen fertiggestellt, um rund 40 000 mehr als 1992. Unter Berücksichtigung der Umbauten sowie der Errichtung von zusätzlichen Wohnungen in Nichtwohngebäuden erhöhten sich die Neubauleistungen auf 420 000 Einheiten, doppelt so viele wie vor fünf Jahren. Gleichwohl ist der Wohnungsmangel in Deutschland, insbesondere in den Ballungszentren, durch den Zustrom infolge der Wiedervereinigung und der Ostöffnung weiterhin drückend.

Impulse erhält der Wohnungsneubau durch die befristete Möglichkeit zum Schuldzinsenabzug für selbstgenutztes Wohnungseigentum. Eine Verlängerung dieser Maßnahme bis 1995 steht zur Diskussion. Dies würde die Anreizwirkung 1994 etwas schwächen, aber auf 1995 ausdehnen.

Produktion der einzelnen Bausparten

Übersicht 2

Real

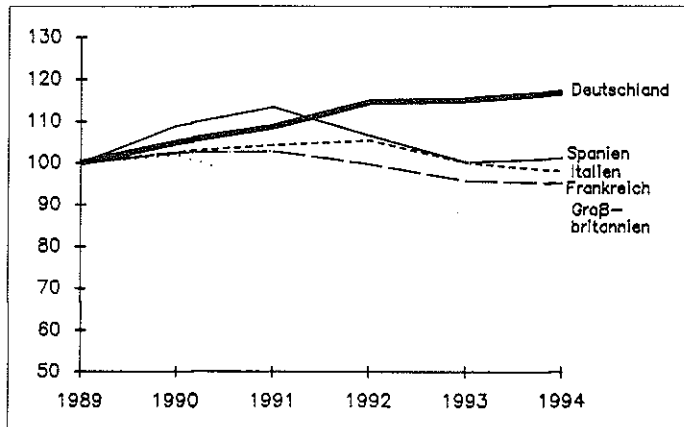
	1992		1993 ¹⁾		1994 ²⁾	
	Österreich	Westeuropa ²⁾	Österreich	Westeuropa ²⁾	Österreich	Westeuropa ²⁾
	Veränderung gegen das Vorjahr in %					
Wohnungsneubau	+9,0	+1,8	+8,0	-1,4	+5,0	+0,6
Wirtschaftsbau	+5,7	-5,1	-9,0	-11,0	-5,0	-3,3
Öffentlicher Hochbau	+1,0	+1,2	+0,5	-2,7	±0,0	-1,5
Tiefbau	-3,0	-1,2	-1,5	-3,3	+0,5	-0,1
Renovierung und Modernisierung	+5,0	+0,5	+3,0	-0,4	+2,0	+0,8
Insgesamt	+4,5	-0,6	+0,8	-3,1	+1,5	-0,3

Q: WIFO; Euro-Construct München Dezember 1993 — ¹⁾ Prognose Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1993 — ²⁾ Durchschnitt der 15 Euro-Construct-Länder

Das Bauvolumen in den großen Ländern Westeuropas

Abbildung 2

1989 = 100



Anreize für den Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, aber auch von Mietwohnungen kommen zudem von den Zinssenkungen der jüngsten Zeit: Die Zinsen für Hypothekarkredite mit einer Laufzeit von 10 Jahren sind innerhalb eines Jahres von über 9% auf derzeit 7% gesunken. Stimulierende Effekte sind auch von der für 1994 geplanten Wiederaufnahme der Städtebauförderung in Westdeutschland zu erwarten.

Trotz der beschlossenen Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, die innerhalb von drei Jahren nur noch Steigerungen bis 20% (statt bisher 30%) erlauben, wird der Mehrschöpfungsbau weiterhin von hohen Rendite- und Wertsteigerungen profitieren. Aus Spekulationsgründen werden Grundstücke gehortet. Um die Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, wurde 1993 das „Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz“ beschlossen. Dieses Gesetz sollte auch zügigere Baulandausweisung zur Folge haben und so die Verfügbarkeit von Bauland verbessern (Länderbericht der Euro-Construct, 1993).

In Ostdeutschland ist die Bauwirtschaft derzeit eine deutliche Stütze der Gesamtkonjunktur. Vor allem die staatlichen Hilfen, die Investitionen der westlichen Unternehmen und die fortschreitende Privatisierung ostdeutscher Unternehmen geben ihr kräftige Impulse. Die Bauinvestitionen stiegen 1993 real um 20%, nach +36% 1992. Die ostdeutsche Bauwirtschaft stößt bereits an Kapazitätsgrenzen. Für 1994 wird ein leicht gedämpftes Wachstum erwartet. Es geht vor allem vom Wohnungsbau aus, während der Wirtschaftsbau, der fast die Hälfte der gesamten Bauleistung ausmacht und entscheidend von staatlichen Investitionshilfen und dem Engagement westlicher Unternehmen abhängt, etwas an Dynamik verlieren wird. 1994 wird ein Anstieg der öffentlichen Bauinvestitionen in Ostdeutschland von 10% erwartet.

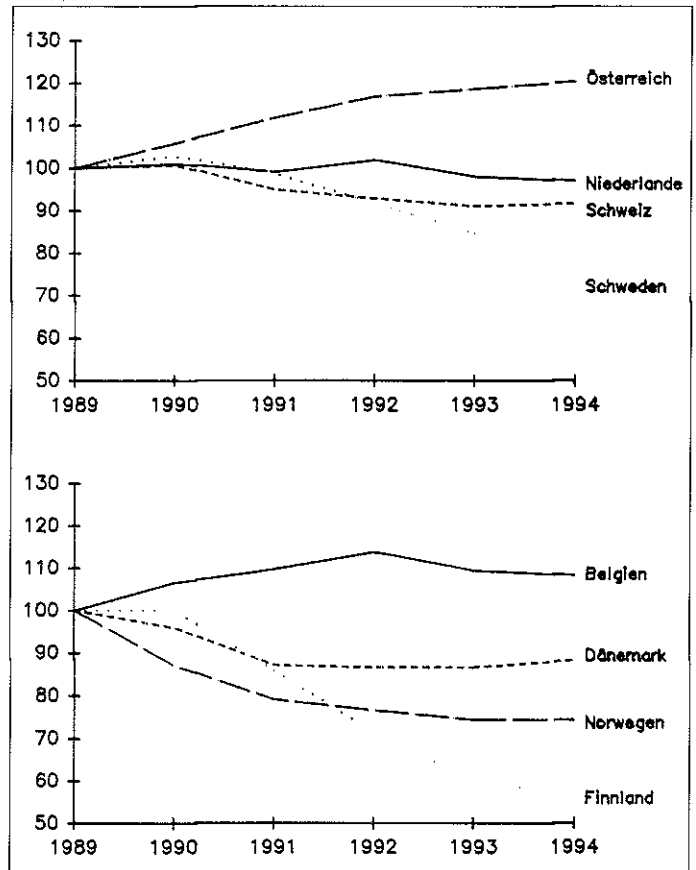
Wohnbau als Stütze der Baukonjunktur in Österreich

In Österreich begann der Konjunkturabschwung im Bau-sektor erst Mitte 1992 — viel später als in den meisten anderen westeuropäischen Ländern (Anfang der neunziger

Das Bauvolumen in den kleinen Ländern Westeuropas

Abbildung 3

1989 = 100



Jahre). 1993 schrumpfte die Produktion bis zur Jahresmitte beträchtlich. Der Büro- und Verwaltungsbau sowie der Tiefbau erlitten erhebliche Einbußen. Im Sommer 1993 erholte sich zwar der Tiefbau etwas, gegen Jahresende ließ die Nachfrage aber wieder nach. Die Bauindustrie war von dem Nachfragerückgang 1993 besonders betroffen, ihr Umsatz blieb real unter dem Vorjahresniveau. Die rege Wohnbautätigkeit verhinderte aber einen Rückgang der gesamten Bauleistung.

Dank der forcierten Förderungsvergaben der Bundesländer sind die Auftragsbestände im Wohnungsbau sowie die Wohnbauleistung deutlich gestiegen. Die Umsätze lagen 1993 nominell um über ein Fünftel über den Vorjahreswerten. Die Nachfrage nach Wohnungen ist aber noch immer deutlich höher als das Angebot.

Die große Nachfrage nach Wohnungen ist eine Folge des verstärkten Bevölkerungszustroms nach der Ostöffnung und des erhöhten Bedarfs der Bevölkerung im haushaltsgründenden Alter. Insgesamt wurden in Österreich Anfang 1993 rund 235.000 Wohnungssuchende (vor allem für Mietwohnungen) registriert, um etwa 16% mehr als ein Jahr zuvor. Besonders groß ist die Nachfrage nach Wohnungen in den unteren Preislagen. Einige Bundesländer stellen verstärkt zusätzliche Wohnbauförderungsmittel für den Wohnungsneubau und alternative Förderungsmodelle zur Verfügung, um die Angebotslücke rascher zu schließen.

Erstmals seit über zehn Jahren stieg die Zahl der geplanten und bewilligten Wohnungen 1992 auf 52.000 oder um

knapp ein Viertel im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen betrug 1992 nur rund 41 000 bis 44 000 Einheiten. Exakte Daten darüber liegen vom Österreichischen Statistischen Zentralamt noch nicht vor. Das Volumen der genehmigten Bauvorhaben im mehrgeschoßigen Wohnbau nahm im Laufe des Jahres 1993 deutlich zu (nach Umfragen um etwa 16%). Die Zusicherungen von Bauspardarlehen waren 1993 merklich höher als 1992, dennoch wird angenommen, daß die Zahl der Baugenehmigungen für den Ein- und Zweifamilienhausbau weniger stark zunehmen wird als im geförderten Geschoßbau. Angesichts der jüngsten Rezession werden offenbar private Bauvorhaben zögernder in Angriff genommen.

Im Gegensatz zum Wohnungsneubau ist der Wirtschaftsbau (Büro-, Verwaltungs- und Industriebau) derzeit in Österreich stark rückläufig. Nach dem Boom verzeichnete dieser Sektor 1993 einen realen Rückgang von 9% bis 10% (vorläufige Werte). Auch 1994 wird mit einem weiteren Schrumpfen der realen Bauleistung gerechnet. Der Bedarf an Büro- und Betriebsimmobilien ist derzeit — vor allem in Wien und Westösterreich — bei weitem gedeckt. Zunehmend werden geplante Bürobauten auf unbestimmte Zeit zurückgestellt oder bereits baureife Projekte zu Wohnbauten umgeplant. Diese Umplanungen bedeuten beträchtliche Verzögerungen für die Realisierung. Mit der sinkenden Nachfrage gaben die Preise in diesem Sektor spürbar nach, und auch das Interesse von in- und ausländischen Investoren hat sich merklich verringert.

Nach bereits deutlichen Rückgängen im Jahr 1992 erlitt der Tiefbau vor allem im 1. Halbjahr 1993 weitere Umsatzeinbußen. Die angespannte Budgetlage der öffentlichen Haushalte ließ kaum verstärkte Impulse über Investitionen zu. Zwar besserte sich die Situation in der zweiten Jahreshälfte, und die Umsätze im Straßen- und Kraftwerksbau stiegen, doch sind die Unternehmen im Tiefbau pessimistisch und klagen über Auftragsmangel. In der jüngsten WIFO-Konjunkturumfrage von Ende 1993 erwarten die Tiefbauunternehmen in den kommenden sechs Monaten kaum eine Besserung der Geschäftslage, die Hochbauunternehmen sind angesichts der guten Auftragslage im Wohnungsbau optimistischer. 1994 dürften von der öffentlichen Hand einige Infrastrukturprojekte zur Konjunkturbelebung forciert vergeben werden. Zudem werden die Arbeiten am Wasserkraftwerk bei Wien den Tiefbau zusätzlich ankurbeln. Im öffentlichen Hochbau sind kaum stärkere Impulse zu erwarten. Insgesamt könnte sich der Tiefbau nach zwei Jahren rückläufiger Entwicklung 1994 wieder leicht beleben.

Konjunkturwende für die Bauwirtschaft in Ost-Mittleuropa

Insbesondere durch den Rückzug der staatlichen Investitionen schrumpfte die Bauleistung in den Oststaaten in

Ost-Mittleuropa

Übersicht 3

	1990	1991	1992	1993	1994 ¹⁾
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
<i>Brutto-Inlandsprodukt</i>					
Tschechien	- 0,5	- 14,2	- 7,1	- 2,0	+ 1,5
Slowakei	- 0,3	- 16,4	- 6,0	- 6,5	- 3,5
Ungarn	- 3,3	- 10,2	- 4,5	- 2,0	± 0,0
Polen	- 11,6	- 7,6	+ 1,5	+ 3,0	+ 5,0
<i>Bauvolumen</i>					
Tschechien	- 7,8	- 29,4	+ 14,6	- 2,8	+ 3,5
Slowakei	- 7,3	- 31,6	+ 7,8	- 28,4	- 15,5
Ungarn	- 17,0	- 10,0	- 5,0	± 0,0	+ 3,0
Polen	- 10,7	+ 1,6	- 0,6	+ 3,0	+ 3,0

Q: WIFO; Euro-Construct München Dezember 1993 — ¹⁾ Prognose

den letzten Jahren stärker als die Produktion der Gesamtwirtschaft. Besonders empfindlich war der Einbruch Anfang der neunziger Jahre in der ČSFR, die später, aber wesentlich konsequenter als Ungarn und Polen mit der wirtschaftlichen Transformation und Privatisierung begonnen hatte. Der radikale Reformprozeß und die Ankündigung der Einführung einer Mehrwertsteuer lösten bereits 1992 Vorzieheffekte und eine deutliche Belebung der privaten Bautätigkeit aus. Durch die Staatstrennung Anfang 1993 geriet die Erholung allerdings ins Stocken. Die Bauwirtschaft entwickelt sich seither in Tschechien und der Slowakei differenziert: Während die Produktion in der Slowakei 1993 mit real -28% ähnlich drastisch eingeschränkt wurde wie Anfang der neunziger Jahre, schrumpfte sie in Tschechien nur wenig (-2,8%). Das Festhalten am konsequenten Privatisierungskurs wird die Bautätigkeit in Tschechien 1994 beleben; in der Slowakei ist der Privatisierungsprozeß hingegen zum Stillstand gekommen, die Bauleistungen werden 1994 neuerlich um 15% zurückgehen. Das Staatsbudget läßt kaum Spielraum für Bauinvestitionen. Die heftigen Diskussionen über die weitere Umgestaltung des Bauwesens in der Slowakei sind Ursache der abwartenden Haltung und verunsichern ausländische Investoren.

In Ungarn stagnierte die Bautätigkeit 1993, eine Belebung wird erst 1994 erwartet (+3%). Die Impulse kommen vor allem von den forcierten Investitionen für die EXPO und von Infrastrukturprogrammen, die von internationalen Institutionen gestützt werden. Die polnische Bauwirtschaft erholte sich hingegen bereits 1993 (+3%) und wird 1994 voraussichtlich neuerlich um 3% wachsen. Die Wohnbauproduktion wurde bereits 1991/92 durch soziale Wohnbauprogramme forciert und expandiert 1993/94 schwächer. Verstärkt sind nun Infrastrukturprogramme im Straßen- und Bahnbau sowie im Umweltbereich geplant.

1994 rechnen erstmals seit der Ostöffnung die Länder Ost-Mittleuropas mit Ausnahme der Slowakei mit einem Wachstum der Bauproduktion von 3% bis 3½%. Getragen wird diese Entwicklung vor allem von den privatisierten Unternehmen mit ausländischer Beteiligung oder westlicher Kooperation.