

## ■ NACH STAGNATION DER EUROPÄISCHEN BAUWIRTSCHAFT LEICHTE ERHOLUNG ERST 2003/04

*Nachdem die Bauwirtschaft Ende der neunziger Jahre in Europa mit +3½% (1999) bzw. +2½% (2000) einen Aufwärtstrend verzeichnet hatte, kam das Wachstum 2001 vor dem Hintergrund des gesamtwirtschaftlichen Konjunkturabschwungs abrupt zum Stillstand. Die Bauproduktion stagnierte und wird auch 2002 mit +0,5% nur sehr schwach zunehmen. Eine leichte Erholung wird erst für 2003 in Aussicht gestellt (+1½%), 2004 dürfte sie sich etwas beschleunigen (+2%). Damit bleibt die Entwicklung des europäischen Bausektors in den kommenden Jahren pro Jahr um etwa 1 Prozentpunkt hinter jener der Gesamtwirtschaft zurück.*

Begutachtung: Markus Marterbauer, Marcus Scheiblecker • Wissenschaftliche Assistenz: Monika Dusek • E-Mail-Adressen: Margarete.Czerny@wifo.ac.at, Monika.Dusek@wifo.ac.at • Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem Tagungsband „52nd Euroconstruct Conference: The Outlook for the European Construction Sector 2001-2004“ („Summary Report“ 750 €, kostenloser Download: [http://titan.wsr.ac.at:8880/wifosite/wifosite.get\\_abstract\\_type?p\\_language=1&pubid=21004](http://titan.wsr.ac.at:8880/wifosite/wifosite.get_abstract_type?p_language=1&pubid=21004); „Country Reports“ 750 €, kostenloser Download: [http://titan.wsr.ac.at:8880/wifosite/wifosite.get\\_abstract\\_type?p\\_language=1&pubid=21003](http://titan.wsr.ac.at:8880/wifosite/wifosite.get_abstract_type?p_language=1&pubid=21003); „Länderbericht Österreich“ 150 €) • Bestellung der Printversionen bitte an Christine Kautz, Tel. (+43 1) 798 26 01/282, Fax (+43 1) 798 93 86, E-Mail Christine.Kautz@wifo.ac.at

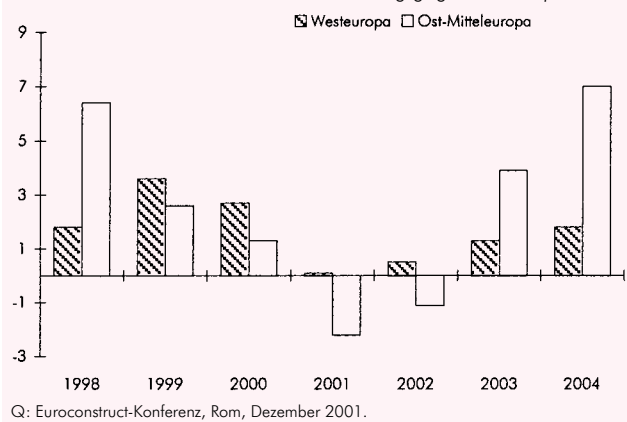
Anlässlich der jüngsten Euroconstruct-Konferenz<sup>1)</sup> wurde die Situation des Bausektors in Europa analysiert und eine Prognose bis 2004 erstellt. Ursache der aktuellen Stagnation sind demnach überwiegend drei Faktoren:

- der starke Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage, der das Vertrauen der Konsumenten und Unternehmer empfindlich dämpfte,
- die Krise im Neubau, insbesondere im Wohnungsbau und
- die massive Baurezession in Deutschland, dem größten westeuropäischen Markt, sowie der starke Einbruch in Polen, dem bedeutendsten Markt in Ost-Mitteuropa.

Der Konjunkturinbruch in Westeuropa und die Eintrübung des Vertrauens der Investoren bremsten auch die Investitionsdynamik in Osteuropa deutlich. In den ostmitteleuropäischen Ländern schrumpfte das reale Bauvolumen 2001 um 2% und wird 2002 nochmals um 1% zurückgehen. Erst 2003 und 2004 dürften in

<sup>1)</sup> Im Rahmen von Euroconstruct, einem Netzwerk von Bau- und Konjunkturforschungsinstituten aus Westeuropa (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Österreich, Niederlande, Norwegen, Portugal, Schweiz, Spanien) sowie Ost-Mitteuropa (Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn) trägt das WIFO zur halbjährlichen Erstellung von Prognosen und Sektoranalysen für die Bauwirtschaft bei. Die jüngste Euroconstruct-Konferenz fand im Dezember 2001 in Rom statt.

Abbildung 1: Entwicklung des Bauvolumens in Europa  
15 Euroconstruct-Länder, reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Ost-Mitteuropa von der Bauwirtschaft wieder Impulse für die Gesamtwirtschaft ausgehen: 2003 wird mit einem Produktionswachstum von 3,9% und 2004 dank der forcierten Infrastrukturinvestitionen sogar von 7% gerechnet. Damit würden wieder ähnliche Zuwachsraten erzielt wie in den Jahren 1997 und 1998.

Der Anteil der Bauwirtschaft (Definition laut Euroconstruct) am Bruttoinlandsprodukt geht in Westeuropa tendenziell zurück und ist merklich niedriger als in Osteuropa. 2000 betrug er in den 15 westeuropäischen Euroconstruct-Ländern rund 10%, in den ostmitteleuropäischen Ländern 12% – bei erheblichen Unterschieden zwischen den einzelnen Ländern: Das reale Bauvolumen

Abbildung 2: Bauvolumen in Europa im Jahr 2001  
Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %

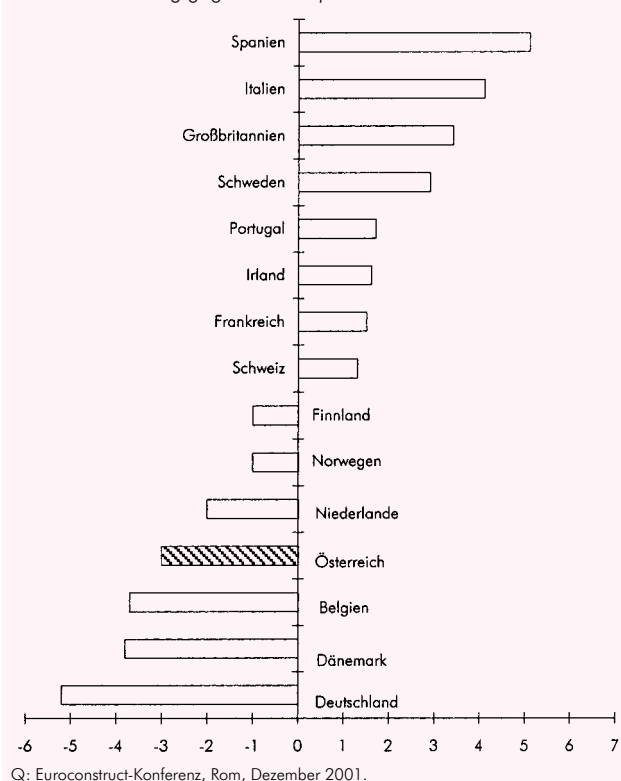
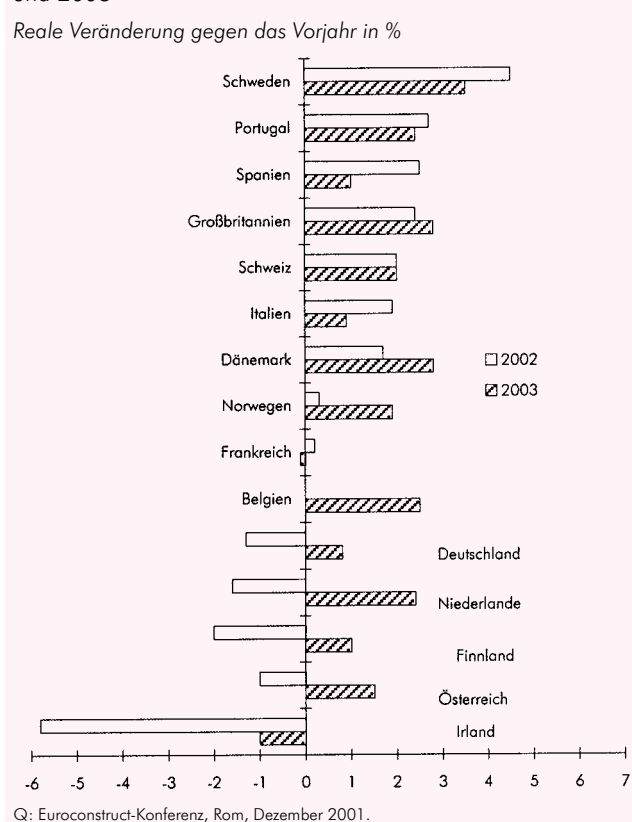


Abbildung 3: Prognose des Bauvolumens in Europa für 2002 und 2003  
Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



trug in Österreich 12% zum BIP bei, in Polen 13%. Portugal wies mit 18,3% den höchsten Anteil auf vor Irland. Am kleinsten ist der Bausektor in Schweden und Großbritannien mit rund 7,5% des BIP.

Insgesamt betrug das reale Bauvolumen der 19 Euroconstruct-Länder im Jahr 2001 914 Mrd. €; bis 2004 wird sich dieser Wert auf 949,4 Mrd. € erhöhen. Davon entfallen etwas weniger als die Hälfte auf den Wohnbau (Wohnungsneubau einschließlich Sanierung 46,7%), ein Drittel auf den Nichtwohnbau (rund 32,9%) und ein Fünftel auf den Tiefbau (20,4%).

Abbildung 4: Das Bauvolumen in den großen Ländern Westeuropas  
1997 = 100

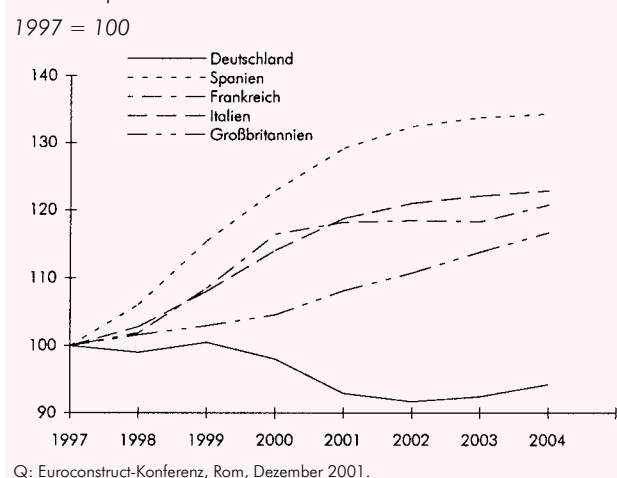
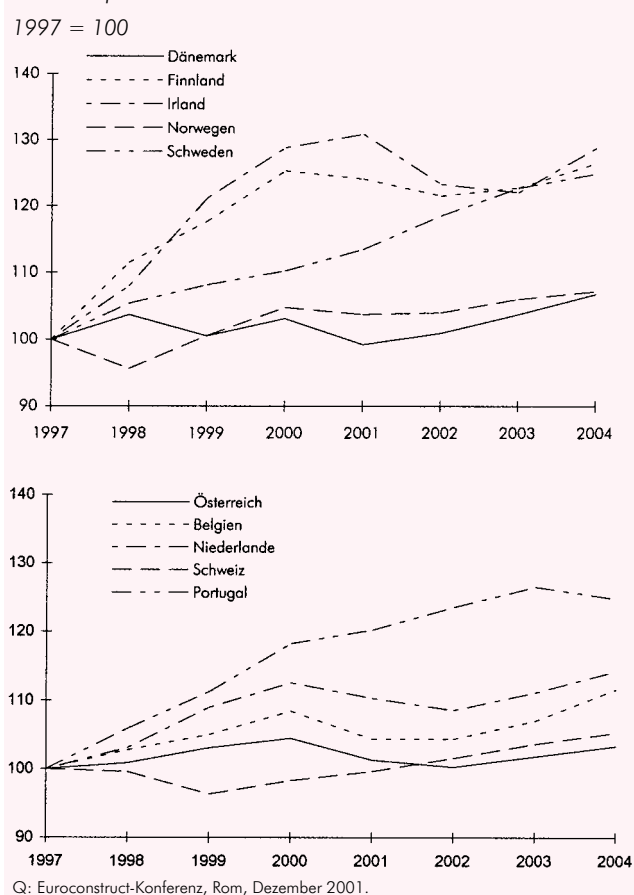


Abbildung 5: Das Bauvolumen in den kleinen Ländern Westeuropas

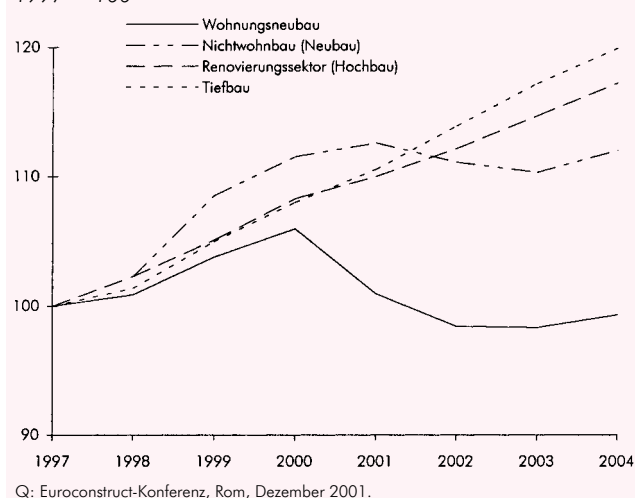


Die fünf großen Länder (Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien) tragen rund 70% zum europäischen Bauvolumen bei, Deutschland allein etwa ein Viertel. Die massive Baukrise in Deutschland beeinflusst deshalb das gesamteuropäische Ergebnis deutlich. Der Anteil der kleinen Länder beträgt 16%, jener der skandinavischen Länder knapp 10% und jener der ostmitteleuropäischen Länder knapp 4%.

Der Aufwärtstrend der europäischen Baukonjunktur, der 1999/2000 begonnen hatte, wurde durch die gesamtwirtschaftliche Konjunkturabkühlung zum Stillstand gebracht. In einigen Ländern Westeuropas geriet der Sektor im vergangenen Jahr in eine massive Krise. Am stärksten war Deutschland betroffen, aber auch in Dänemark, Österreich, Belgien und den Niederlanden sowie in den nördlichen Ländern Norwegen und Finnland schrumpfte die Bauproduktion empfindlich. Diese Länder werden auch 2002 einen Rückgang des Bauvolumens aufweisen, dürften aber 2003 und 2004 wieder leichte Zuwächse verzeichnen.

In Osteuropa geriet vor allem Polen – mit Abstand der größte Bauproduzent – in eine massive Krise. Das reale Bauvolumen sank 2001 um 7,8% und wird 2002 weiter 5,5% abnehmen. In Ungarn entwickelt sich die Bauwirtschaft derzeit sehr dynamisch, und auch in Tschechien und der Slowakei zeichnet sich ab 2002 nach einer

Abbildung 6: Entwicklung der Bausparten in Westeuropa 1997 = 100



Schwächephase eine bessere Entwicklung ab, 2003/04 wird eine Beschleunigung erwartet. Dies resultiert vor allem aus forcierten Infrastrukturinvestitionen vor dem EU-Beitritt.

## UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNG IN DEN EINZELNEN BAUSPARTEN

### REDIMENSIONIERUNG DES WOHNUNGSNEUBAUS IN EUROPA

Im Wohnungsneubau schrumpfte die reale Produktion in Westeuropa 2001 deutlich, nachdem sie sich 1999 und 2000 erholt hatte. Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Abschwächung wurden auch die Wohnbauinvestitionen zurückhaltend disponiert. Zugleich lassen die demographische Entwicklung und das reichliche Angebot die Neubautätigkeit schrumpfen. 2001 sank das reale Wohnbauvolumen um 4,7%, im Jahre 2002 wird mit einem weiteren Rückgang von 2,5% und 2003 von 0,1% gerechnet. Erst 2004 wird ein geringfügiges Wachstum von 1% in Aussicht gestellt.

Die Wohnungsneubautätigkeit wurde vor allem in Deutschland, Finnland, den Niederlanden und Österreich gedrosselt, aber auch in Großbritannien und Irland. Sie wird auch 2003 und 2004 in den meisten westeuropäischen Ländern schwach bleiben. Nur in Dänemark und Schweden ist eine kräftigere Belebung zu erwarten, nachdem der Wohnbau in Schweden in den neunziger Jahren aufgrund von Förderungsumstellungen eingebrochen war.

2001 wurden in Westeuropa je 1.000 Einwohner im Durchschnitt 4,9 Wohnungen fertiggestellt. In Österreich war diese Kennzahl mit 6 Wohnungen je 1.000 Einwohner etwas höher. 2004 werden in Westeuropa nur noch 4,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt werden, in Österreich 4,9. Der Wohnungsneubau wird so-

Übersicht 1: Bauproduktion in den Hauptsparten

	Österreich <sup>1)</sup>			Westeuropa <sup>2)</sup>			Ost-Mitteuropa <sup>3)</sup>		
	Insgesamt	Hochbau <sup>4)</sup>	Tiefbau	Insgesamt	Hochbau <sup>4)</sup>	Tiefbau	Insgesamt	Hochbau <sup>4)</sup>	Tiefbau
	Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %								
2001	-3,0	-4,4	+1,6	+0,1	-0,5	+2,3	-2,2	-3,4	+0,4
2002	-1,0	-2,2	+2,6	+0,5	-0,2	+3,0	-1,1	-2,2	+1,1
2003	+1,5	+0,8	+3,6	+1,3	+0,9	+2,9	+3,9	+2,0	+7,4
2004	+1,5	+1,0	+2,8	+1,8	+1,7	+2,3	+7,0	+5,6	+9,8

Q: Euroconstruct-Konferenz, Dezember 2001. – <sup>1)</sup> 2002: WIFO-Prognose vom Dezember 2001. – <sup>2)</sup> Durchschnitt der 15 Euroconstruct-Länder. – <sup>3)</sup> Durchschnitt Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei. – <sup>4)</sup> Neubau, Renovierungssektor.

mit in Österreich wesentlich stärker gedrosselt als in Westeuropa: Nach der kräftigen Ausweitung in den vergangenen Jahren vollzieht sich nun ein Anpassungsprozess, der in den meisten anderen Ländern bereits in den neunziger Jahren abgeschlossen wurde.

In den ostmitteleuropäischen Ländern bleibt die Neubautätigkeit im Wohnbau – abgesehen von kräftigeren Zuwachsraten in Ungarn und der Slowakei – relativ schwach. Mit 2,6 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner 2001 und 3,2 im Jahr 2004 liegt diese Rate noch immer weit unter den Werten Westeuropas, der Nachholbedarf ist weiterhin groß. Allerdings fehlen nachhaltig stimulierende Förderungsinstrumente, und die verfügbaren Einkommen der Haushalte entwickeln sich noch zu schwach, um einen Nachfrageboom im Wohnbau auszulösen.

### RÜCKGANG IM NICHTWOHNBAU, ERHÖLUNG ERST 2004 ERWARTET

Nachdem der Nichtwohnbau (Neubau) in Westeuropa Ende der neunziger Jahre etwas kräftiger expandiert hatte, wurde er 2001 deutlich zurückgenommen. Das Wachstum schwächte sich von 6% 1999 und 2½% 2000 auf 1% im Jahr 2001 ab. Für 2002 und 2003 wird ein Rückgang um 1½% bzw. 1% erwartet, erst 2004 ist mit einem leichten Anstieg zu rechnen (+1½%). Betroffen ist vor allem der Neubau im Büro- und Verwaltungssektor, aber auch im Geschäftsbau wird 2002 die Nachfrage erheblich sinken. Auch die erwartete Belebung der Gesamtwirtschaft wird sich noch nicht in einem Aufschwung des Wirtschaftsbaus niederschlagen, weil Immobilieninvestoren in der Vergabe neuer Büro- und Verwaltungsbauprojekte derzeit eher zurückhaltend sind.

### INFRASTRUKTUR STÜTZT DIE EUROPÄISCHE BAUKONJUNKTUR

Nach einer in den neunziger Jahren sehr restriktiven Dotierung der Infrastrukturausgaben in den meisten westeuropäischen Ländern verstärkte sich die Bautätigkeit mit der Lockerung der Mittelbeschränkung aufgrund der Haushaltskonsolidierung seit 1999. Nach den jüngsten Länderprognosen der Euroconstruct wird diese Tendenz aufgrund des beträchtlichen Nachholbedarfs 2002 und

2003 anhalten (pro Jahr +3%). Der Tiefbau wächst damit derzeit in Europa am dynamischsten. Auch einige ostmitteleuropäische Länder (Ungarn, Tschechien) forcieren die Investitionen in die Infrastruktur. In Polen wird der Tiefbau zwar 2002 noch schrumpfen (-3%), für 2003 und 2004 wird aber eine kräftige Belebung erwartet (+7% bis +11%).

### KRISE DER ÖSTERREICHISCHEN BAUWIRTSCHAFT KLINGT ERST 2003 UND 2004 AB

In Österreich war die Krise der Bauwirtschaft 2001 stärker ausgeprägt als im Durchschnitt der westeuropäischen Länder. Die reale Bauproduktion sank um rund 3%, für 2002 wird ein abgeschwächter Rückgang um 1% erwartet. Dies ist vor allem auf den Einbruch im Wohnungsneubau, aber auch auf die Verzögerung von Infrastrukturprojekten der öffentlichen Hand zurückzuführen. Erst 2003 könnte sich die Baukonjunktur aufgrund von verstärkten Infrastrukturinvestitionen etwas beleben, das Wachstum könnte in den Jahren 2003 und 2004 jeweils 1,5% erreichen. Zur Stützung der Baukonjunktur kündigte die Regierung im Dezember 2001 ein Konjunkturprogramm an, das im Wesentlichen folgende Maßnahmen umfasst:

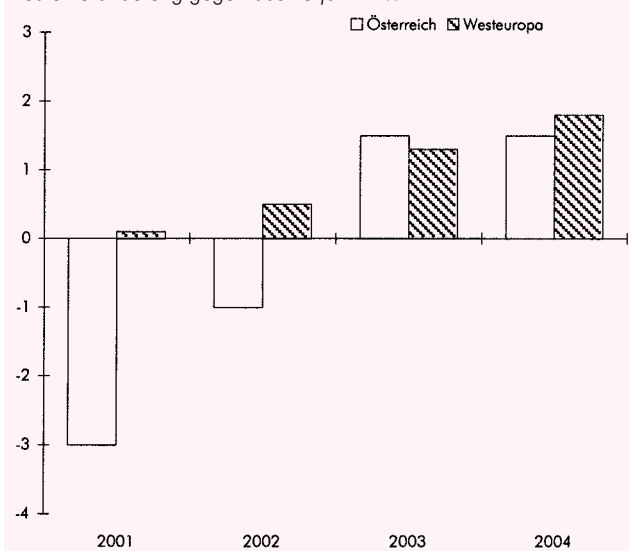
- befristete vorzeitige Abschreibung für Bauinvestitionen für 2002,
- Vorziehen von vergabereifen Projekten im öffentlichen Hochbau im Rahmen der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG),
- Forcierung der Aktivitäten im Bereich der „historischen Bauten“,
- Umschichtung von Mitteln innerhalb der Wohnbauförderung zugunsten der Althausanierung zur Erfüllung der Kyoto-Klimaschutzziele,
- Beschleunigung der Genehmigungsverfahren für Infrastrukturprojekte.

### WOHNUNGSNEUBAU SCHRUMPFTE

Die reale Bauproduktion sank im Wohnungsneubau 2001 empfindlich (-9%), für 2002 wird ein weiterer Rückgang von 6% prognostiziert. In den Jahren 2003

Abbildung 7: Bauvolumen in Österreich und Westeuropa

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct-Konferenz, Rom, Dezember 2001.

und 2004 ist mit einer Verringerung um 2% bzw. 1% zu rechnen. Auf diesem niedrigen Niveau könnte sich die Neubauproduktion dann stabilisieren.

Die Ursachen dieser Redimensionierung des Wohnbaus liegen hauptsächlich im Überangebot, das im Boom der neunziger Jahre entstanden ist. Im Jahr 2000 wurden 54.400 Wohnungen fertiggestellt, bereits um rund 5.000 Einheiten weniger als im Jahr zuvor. Diese rückläufige Tendenz wird bis 2004 anhalten. Im Jahre 2001 dürften 49.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, 2002 wird dieser Indikator auf 45.000 und bis 2004 auf rund 40.000 sinken. Damit wird das Niveau von Anfang der neunziger Jahre erreicht.

Auch die Zahl der Baubewilligungen geht beträchtlich zurück. Nach dem Boom 1995/96 mit rund 65.000 Bewilligungen für Wohneinheiten wurden 2000 nur 41.400 Bewilligungen erteilt. Bis 2003/04 kann mit einer weiteren Reduktion auf rund 37.000 bis 38.000 Einheiten gerechnet werden. Damit ist voraussichtlich die Talsohle erreicht.

In Österreich hat der geförderte Wohnbau, der in der Kompetenz der Länder liegt, große Bedeutung. Im Rahmen des Stabilitätspakts haben sich die Länder verpflichtet, einen Beitrag zur Reduzierung des gesamtstaatlichen Budgetdefizits zu leisten. Die Bindung der Wohnbauförderungsmittel wurde zu diesem Zweck Anfang 2001 gelockert.

Als Folge dieser Änderungen wurden die Förderungszusicherungen in den Bundesländern drastisch reduziert: 2001 wurden nur noch rund 31.000 geförderte Wohneinheiten zugesichert, nach 35.500 im Jahr 2000 und 48.000 Wohnungen Mitte der neunziger Jahre. Die Förderungszusicherungen des Jahres 2001 unterschritten das Niveau von Anfang der neunziger Jahre.

## ENDE DES BÜROBAUBOOMS

In den vergangenen drei Jahren expandierte der Bürobau in Österreich stark, der Neubau von Bürohochhäusern in den Ballungszentren und besonders in Wien entwickelte sich lebhaft. Damit wurde ein gewisser Nachholbedarf an multifunktionalen, modernen Büro- und Gewerbebauten gedeckt. Im Jahr 2001 war diese Sparte noch eine wichtige Stütze der Baukonjunktur. Seit dem Frühsommer 2001 zeichnet sich jedoch eine rückläufige Tendenz ab.

2001 kamen allein in Wien rund 450.000 m<sup>2</sup> Büroflächen auf den Markt. Für die nächsten ein bis zwei Jahre gibt es zwar noch Ausbaupläne, die Verunsicherung angesichts der gesamtwirtschaftlichen Konjunkturschwäche trübt aber die Investitionsbereitschaft der Anleger und Unternehmer stark ein. Angesichts des bereits hohen Angebotes und der derzeit noch in Bau befindlichen Projekte zeichnet sich für die nächsten zwei Jahre ein Überangebot an Büroflächen ab. Die Neubauproduktion wird sich deshalb ab 2003 merklich verringern.

## STRUKTURWANDEL BEGÜNSTIGT RENOVIERUNGSEKTOR

In der österreichischen Bauwirtschaft vollzieht sich ein Strukturwandel vom Neubau zum Sanierungssektor. Im Wohnbau gewinnt die thermisch-energetische Sanierung zunehmend an Bedeutung: Der „Niedrigstenergiestandard“ könnte künftig nicht die Ausnahme, sondern die Norm sein. Die zur Umsetzung des Kyoto-Zieles erforderliche Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird auch im Bereich der Bauinvestitionen eine immer größere Rolle spielen, die thermische und energetische Sanierung des alten Gebäudebestands wird forciert werden. Spezielle Förderungsprogramme stellen auf die thermische und energetische Sanierung von Wohnbauten ab. Nach dem Konjunkturbelebungsprogramm der Bundesregierung vom Dezember 2001 sollen bereits für 2002 von den Bundesländern verstärkt Finanzierungsanreize ausgearbeitet werden, die dem Sektor Impulse bringen könnten.

## TIEFBAU DURCH BUDGETRESTRIKTIONEN DER ÖFFENTLICHEN HAND GEDROSSELT

Die Lage im Tiefbau ist in Österreich zur Zeit von einer starken Zurückhaltung der öffentlichen Hand geprägt. Zugleich ist der Nachholbedarf an Infrastrukturinvestitionen groß, nachdem 2001 bereits Verzögerungen in der Vergabe von Projekten auftraten.

Die Restriktion zur Erreichung der im Stabilitätspakt vereinbarten Budgetziele erforderte auch eine vorsichtige Vergabe von Bauaufträgen durch Länder und Gemeinden. Die Möglichkeit der Verwendung von Wohnbauförderungsmitteln für Infrastrukturmaßnahmen könnte hier künftig den Budgetspielraum erweitern.

### *Stagnation of the European Construction Industry to be Succeeded by Moderate Recovery Not Before 2003-04 – Summary*

Following the upward trend registered by the construction industry in Europe in the late 1990s (+3.5 percent in 1999, +2.5 percent in 2000), growth came to an abrupt stop in 2001, against the background of an overall economic downturn. Building production stagnated and is expected to grow at a very moderate pace (+0.5 percent) in 2002. A slight recovery is in view for 2003 (+1.5 percent), and should accelerate somewhat in 2004 (+2 percent). With these rates, the European construction industry will lag behind overall economic growth by about 1 percentage point per year. In Austria, the construction industry suffered more seriously, and a modest revival is projected only for 2003-04.

The economic setback in western Europe and general doldrums among investors also put a critical check on investment dynamism in eastern Europe. In Central and Eastern Europe, the building volume in real terms shrank by 2 percent in 2001 and is expected to shrink again by 1 percent in 2002. It will be only in 2003 and 2004 that the construction industry in the CEECs should once again provide an impetus for the overall economy: for 2003, production is expected to grow by 3.9 percent, and the growth rate should reach fully 7 percent in 2004, due to greater infrastructural investments.

The upturn of the European construction business, which had begun in 1999-2000, was halted by an overall economic slowdown. In some western Euro-

pean countries, the industry experienced a massive crisis in 2001. The country most affected was Germany, but building production also plummeted dramatically in Denmark, Austria, Belgium, the Netherlands, Norway and Finland. These countries will experience a decline in construction volume also in 2002, but growth should start again in 2003 and 2004.

In eastern Europe, it was mainly Poland (by far the largest construction market) which went through a substantial crisis. Its real building volume fell by 7.8 percent in 2001, and is set to fall by another 5.5 percent in 2002. In Hungary, the construction industry is currently developing with great dynamism, and in the Czech and Slovak Republics a slack phase will be followed by an upturn as of 2002, which should accelerate in 2003-04, the consequence mainly of more investment in the infrastructure prior to the countries' accession to the EU.

In 2001, the Austrian construction industry felt the crisis more strongly than the average of western European countries. Its real building production declined by about 3 percent. For 2002, the retrenchment is expected to be more muted (-1 percent). The decrease is due to a slump in new housing construction as well as the delaying of public infrastructure projects. It will take until 2003 for the construction industry to have a slight prospect of revival, due to greater emphasis on infrastructural investment. The industry's growth rate could be 1.5 percent in 2003 and 2004, respectively.