

Margarete Czerny

1993 anhaltender Rückgang der Baunachfrage in Europa

In Westeuropa setzte nach einem Boom Ende der achtziger Jahre Anfang der neunziger Jahre eine Abschwächung der Baukonjunktur ein, die sich 1993 fortsetzen wird. Nach den jüngsten Ergebnissen der Euro-Construct¹⁾ sank das gesamte Bauvolumen in den westeuropäischen Ländern 1992 real um 1% und wird 1993 um weitere 1,2% schrumpfen.

Die Indikatoren der Baukonjunktur haben sich in beinahe allen europäischen Ländern in der zweiten Jahreshälfte 1992 verschlechtert. Die Hauptursache des Nachlassens der Bau nachfrage liegt vor allem in

- der deutlichen Zurückhaltung der Investitionen angesichts der anhaltenden Konjunkturfurche,
- dem Überangebot an Wirtschaftsbauten, vor allem im Büro- und Verwaltungssektor,
- dem anhaltend hohen Zinsniveau in den meisten Ländern Westeuropas; Zinssenkungen im Laufe des Jahres 1993 sind sehr wahrscheinlich

Besonders deutlich brach die Konjunktur 1992 im privaten Wirtschaftsbau ab, das Bauvolumen sank in diesem Sektor real um rund 5½%. Die großen Überkapazitäten an Büro- und Verwaltungsbauten, in die Ende der achtziger Jahre insbesondere Banken und Versicherungsgesellschaften investiert hatten, werden im allgemeinen Konjunkturabschwung durch den raschen Preisverfall zur ersten Be-

Anfang der neunziger Jahre kam es zu einer Abschwächung der Baukonjunktur in Westeuropa, die sich 1992/93 fortsetzt. Nach einem Rückgang von 1% 1992 wird sich die reale Bauproduktion 1993 um weitere 1,2% verringern. Nur in Österreich (+5%) und Westdeutschland (+4½%) verlief die Baukonjunktur 1992 recht günstig, allerdings zeigt sich für heuer auch in diesen Ländern eine deutliche Verringerung der Dynamik (1993 Österreich +2½%, Westdeutschland +1½%).

stung. Davon sind vor allem Großbritannien und Frankreich sowie die skandinavischen Länder betroffen. Es gibt kaum Anzeichen dafür, daß sich der Wirtschaftsbau 1993 erholen wird, viel mehr wird ein weiterer Rückgang um 4½% erwartet.

Hatte der Tiefbau aufgrund der forcierten Infrastrukturinvestitionen in

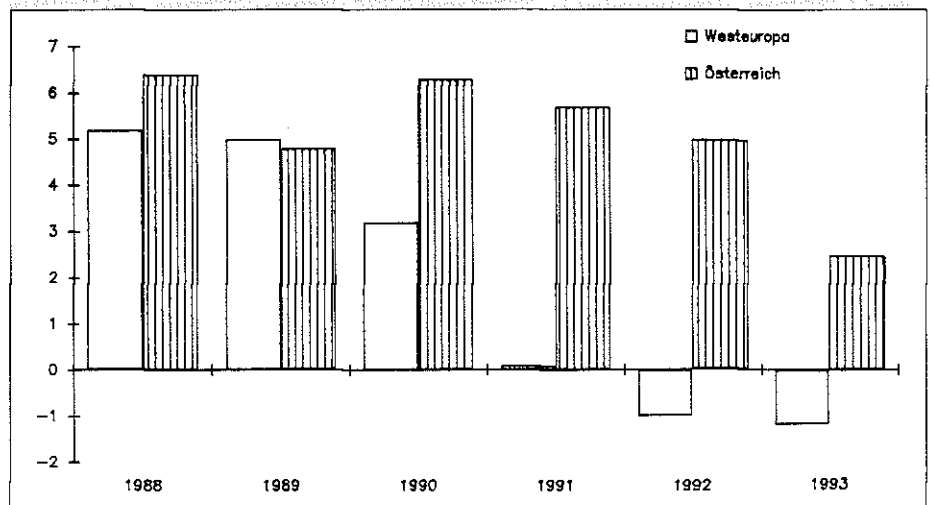
der zweiten Hälfte der achtziger Jahre und bis 1991 beträchtlich expandiert (1986/1991 +4½% pro Jahr), so blieben seine Umsätze 1992 um 1% und 1993 um 1½% unter dem Vorjahresniveau. Der Wohnungsneubau entwickelte sich seit 1990 sehr schwach und stagnierte 1992, für 1993 wird mit einem Rückgang um 1½% gerechnet. Nur die Modernisierungs- und Reparaturleistungen expandieren sowohl 1992 als auch 1993 leicht (Produktionswert 1992 +0,8%, 1993 +0,9%). Die Verlagerung vom Wohnungsneubau zum Sanierungssektor setzt sich in Europa in der ersten Hälfte der neunziger Jahre abgeschwächt fort.

In Westeuropa hat der Modernisierungs- und Sanierungssektor mit rund 33% den höchsten Anteil am gesamten Bauvolumen, während auf

Bauvolumen in Europa

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %

Abbildung 1



¹⁾ In diesem Beitrag werden die wichtigsten Ergebnisse der jüngsten Euro-Construct-Konferenz zusammengefaßt, die Ende Dezember 1992 in Paris stattfand. Die Euro-Construct-Studiengemeinschaft wird von Forschungsinstituten (Bereich Bauwesen) aus 15 westeuropäischen Ländern gebildet (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Norwegen, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweiz, Schweden und Spanien). Sie präsentieren zweimal jährlich (Dezember und Juni) die aktuellsten Prognosen und Entwicklungstendenzen im Bauwesen der einzelnen Länder.

Bauwirtschaft in Westeuropa

Übersicht I

Bauvolumen, real

	1989	1990	1991	1992 ¹⁾	1993 ¹⁾
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
Große Länder					
BRD	+ 50	+ 50	+ 40	+ 45	+ 15
Frankreich	+ 46	+ 25	+ 03	- 27	- 28
Italien	+ 36	+ 27	+ 16	+ 03	- 14
Großbritannien	+ 40	+ 10	- 90	- 75	- 15
Spanien	+130	+ 90	+ 40	- 50	- 25
Kleine Länder					
Schweiz	+ 65	+ 06	- 45	- 49	- 09
Schweden	+ 76	+ 08	- 15	- 36	- 91
Niederlande	+ 30	+ 20	- 20	- 10	- 40
Österreich	+ 48	+ 62	+ 57	+ 50	+ 25
Belgien	+ 93	+ 60	+ 26	+ 10	+ 10
Finnland	+140	± 00	-140	-150	-100
Dänemark	- 46	- 40	- 90	+ 10	+ 05
Norwegen	-130	- 91	- 33	- 28	± 00
Irland	+ 74	+172	- 18	- 02	+ 10
Portugal	+ 37	+ 53	+ 45	+ 25	+ 20
Insgesamt	+ 50	+ 32	+ 01	- 10	- 12
Wohnungsneubau	+ 31	+ 07	- 27	+ 03	- 13
Wirtschaftsbau	+ 98	+ 56	- 19	- 54	- 43
Öffentlicher Hochbau	+ 40	+ 17	+ 34	+ 12	- 15
Tiefbau	+ 56	+ 45	+ 37	- 10	- 14
Renovierung und Modernisierung	+ 29	+ 25	- 00	+ 08	+ 09

Q: WIFO Euro-Construct Paris Dezember 1992 — ¹⁾ Prognose

den Wohnungsneubau nur 22% entfallen (1991) 23% des gesamten Bauvolumens sind dem Tiefbau, 17% dem Wirtschaftsbau zuzurechnen, der öffentliche Hochbau hält mit 5% einen relativ geringen und stabilen Anteil

Von der Krise wurde Anfang der neunziger Jahre zunächst die Bauwirtschaft Großbritanniens erfaßt, in der Folge auch jene von Frankreich, Spanien und Italien. In Großbritannien war der Einbruch 1991 mit -9% besonders heftig 1992 blieb die gesamte Bauproduktion neuerlich um 7½% unter dem Vorjahresergebnis, für 1993 wird ein Rückgang um 1½% erwartet. Frankreich rechnet heuer mit ähnlich großen Einbußen im Bauvolumen wie 1992 (-27%, 1993 -2,8%), Spanien erwartet 1993 einen Rückgang von 2½%, Italien von 1½%. Spanien forcierte in den letzten Jahren die Bautätigkeit für die Olympischen Spiele und die Weltausstellung, Großbritannien und Frankreich profitierten von großen Infrastrukturprojekten der EG (Ärmelkanaltunnel) Nach Beendigung dieser umfangreichen Bauvorhaben sind 1992/93 wesentlich geringere Umsätze im Infrastrukturbereich zu erwarten Bemühungen um Konjunkturbelebungsprogramme durch Investitionen in die Infrastruktur der EG-Länder stellen Impulse für den europäischen Tiefbau in Aussicht;

diese sind aber kaum vor 1994 zu erwarten

Besonders kritisch ist die Situation der Bauwirtschaft in den skandinavischen Ländern — vor allem in Schweden und Finnland In Finnland wird 1993 ein Rückgang von 10% erwartet, die Bauproduktion schrumpft bereits seit 1991 mit zweistelligen Raten (1991 -14%, 1992 -15%). Auch in Schweden verschärft sich die Krise 1993 deutlich, nach -3½% 1992 sinkt das gesamte Bauvolumen 1993 real

um 9% Mit Ausnahme von Österreich und Deutschland, Portugal und Belgien rechnen 1993 alle westeuropäischen Länder mit einer Stagnation oder Abnahme der Bauproduktion Mit der erwarteten realen Produktionssteigerung von rund 2½% in Österreich und rund 1½% in Westdeutschland läßt die Dynamik auch in diesen beiden Ländern deutlich nach: Die Wachstumsraten werden 1993 nur etwa halb so hoch sein wie 1992

In Österreich und Deutschland verhindern vor allem die hohe Nachfrage und die stimulierenden Programme im Wohnungsneubau einen Rückgang der gesamten Bauproduktion Wegen der Verlagerung der Investitionen nach Ostdeutschland ist das Wachstum der Bauinvestitionen in Westdeutschland beeinträchtigt; aufgrund des großen Bedarfs an Infrastrukturbauten werden 1993 in Ostdeutschland Zuwächse von 15% bis 20% erwartet

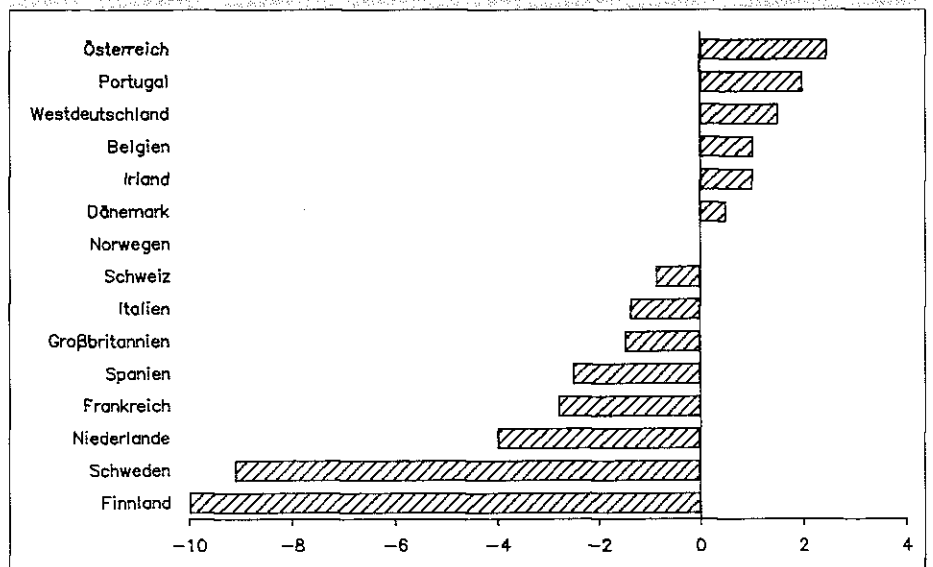
Die Erwartungen einer Produktionssteigerung in Belgien und Portugal stützen sich vor allem auf die forcierten Tiefbauinvestitionen In Belgien wird an einem Hochgeschwindigkeitsbahnnetz gearbeitet, in Portugal fließen zusätzliche Mittel in die Verkehrsinfrastruktur Auch in Irland kommt eine Ausweitung der Mittel dem Tiefbau zugute

Im Gegensatz zur Rezession in Westeuropa blieb die Baukonjunktur in Österreich bis Mitte 1992 ungebro-

Prognose des Bauvolumens in Europa 1992

Abbildung 2

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Produktion der einzelnen Bauparten

Übersicht 2

Real

	1991		1992 ¹⁾		1993 ²⁾	
	Österreich	Westeuropa ²⁾	Österreich	Westeuropa ²⁾	Österreich	Westeuropa
	Veränderung gegen das Vorjahr in %					
Wohnungsneubau	+ 5,0	-2,7	+ 7,0	+ 0,3	+ 5,0	-1,3
Wirtschaftsbau	+10,5	-1,9	+ 7,0	-5,4	-2,0	-4,3
Öffentlicher Hochbau	+ 4,0	+3,4	+3,0	+1,2	+3,0	-1,5
Tiefbau	+ 5,0	+3,7	+0,5	-1,0	+2,0	-1,4
Renovierung und Modernisierung	+ 4,5	-0,0	+5,0	+0,8	+3,5	+0,9
Insgesamt	+ 5,7	+0,1	+5,0	-1,0	+2,5	-1,2

Q. WIFO; Euro-Construct Paris Dezember 1992 — ¹⁾ Prognose — ²⁾ Durchschnitt der 15 Euro-Construct-Länder

chen, 1992 erzielte Österreich mit real +5% vor Deutschland (+4½%) die höchste Zuwachsrates in Europa. Die hohe Zuwanderung infolge der Ostöffnung hat in beiden Ländern zum starken Wachstum der Wohnungsnachfrage beigetragen. Deutschland

Baukonjunktur in Österreich trotz nachlassender Dynamik kräftiger als in Westeuropa

reagierte darauf schon 1989 mit stimulierenden Maßnahmen, der Wohnungsneubau wächst dort seither kräftiger (1989/1992 real +7½% pro Jahr) als der Wirtschaftsbau. Obwohl 1993 keine weiteren Belebungsprogramme zu erwarten sind, wird mit einer realen Produktionssteigerung von etwa 4% gerechnet.

In Österreich setzten die Maßnahmen zur Unterstützung des Wohnbaus später ein als in Deutschland; für die nächsten Jahre kann deshalb mit einer anhaltend guten Wohnbaukonjunktur gerechnet werden. Die meisten Bundesländer haben „Sonderwohnbauprogramme“ beschlossen; diese beleben insbesondere den Mehrgeschosßbau. Im Wohnungsneubau stiegen die Umsätze in Österreich von Jänner bis Oktober 1992 nominell um knapp 19%. Raten, wie sie seit dem Boom Anfang der siebziger Jahre nicht mehr erreicht worden waren. Für 1993 hat der Bund mit 23 Mrd S um rund 5½% mehr Wohnbauförderungsmittel vorgesehen als 1992, dazu kommen Mittel der Landesfonds und aus Darlehensrückzahlungen, die zusätzlich für den Wohnbau eingesetzt werden können. Auch die Anhebung der Höchstgrenzen für die Bausparprämien sowie Ansätze einiger Bundesländer, neue Wohnbaufinanzierungsmodelle ins Leben

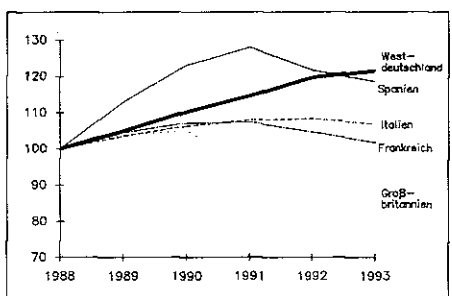
zu rufen, haben Impulse ausgelöst. Die Auftragsbestände des Wohnungsneubaus, die innerhalb eines Jahres aufzuarbeiten sind (Herbst 1992 bis Herbst 1993 laut jüngsten

Trotz der gespaltenen Baukonjunktur kann in Österreich für 1993 ein reales Wachstum der gesamten Bauwirtschaft von rund 2,5% erwartet werden. Diese Rate ist aber nur halb so hoch wie 1992. Die Wohnbauproduktion ist 1992 angesprungen und wird 1993 eine wesentliche Stütze der Baukonjunktur sein.

Meldungen des ÖSTAT), sind um knapp 17% höher als im Vorjahr. Das Bemühen, die angespannte Wohnungssituation zu mildern, zeigt somit erste Erfolge.

Wie in ganz Europa ist die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden in Österreich deutlich rückläufig. Bis 1992 — länger als im Ausland — war der Wirtschaftsbau äußerst rege, der Einbruch folgt in Österreich erst 1993. In den meisten westeuropäischen Ländern setzte die Immobilienkrise schon

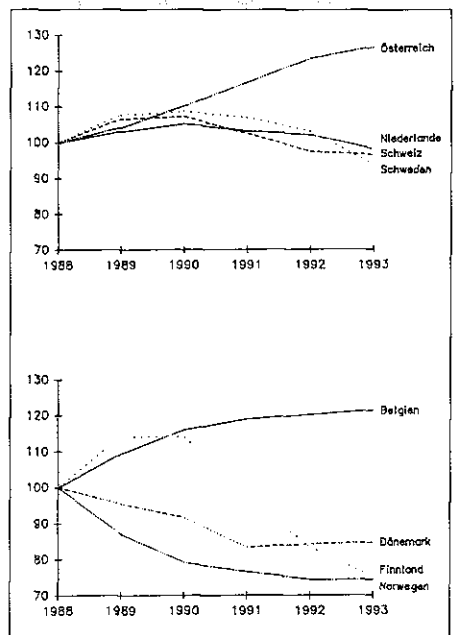
Das Bauvolumen in den großen Ländern Westeuropas 1986 = 100 *Abbildung 3*



1990/91 ein. Der durch die Überkapazitäten ausgelöste Preisverfall erreicht in Österreich jedoch bei weitem nicht das Ausmaß wie in Großbritannien oder Frankreich.

Im Tiefbau ließ die Dynamik im 2. Halbjahr 1992 deutlich nach, die Umsätze waren in allen Sparten rückläufig. Mit der Umstellung der Förderung des Wasserwirtschaftsfonds auf Annuitätzuschüsse dürften allerdings bisher zurückgehaltene Bauprojekte im laufenden Jahr realisiert werden. Zudem werden von der Errichtung des Kraftwerks Freudenu 1993 einige Impulse erwartet. Die kürzlich angekündigten Maßnahmen der Regierung könnten der Bauwirtschaft Aufträge von Bahn und Post bringen und so den ursprünglich erwarteten Produktionsrückgang im Tiefbau verhindern.

Das Bauvolumen in den kleinen Ländern Westeuropas 1986 = 100 *Abbildung 4*



Zuwachsraten sind 1993 wie auch 1992 im Renovierungs- und Modernisierungssektor zu erwarten. Von der regen Nachfrage nach Adaptierungs- und Sanierungsleistungen profitieren vor allem das Baunebengewerbe und die Professionisten. In diesem Bereich ist die Beschäftigtenzahl bis Ende 1992 gestiegen.

Schrumpfender Wohnungsbau in Europa

In den achtziger Jahren stagnierte oder schrumpfte der Wohnungsneubau in Europa; 1988 und 1989 konnten hingegen reale Zuwachsraten von rund 7% und 3% erreicht werden. Seither nimmt die Wohnbautätigkeit aber nicht mehr zu oder sinkt. In den 15 Euro-Construct-Ländern wurden 1992 insgesamt rund 1 600 Mill. Wohnungen fertiggestellt, um 7,2% weniger als 1991 und um 145 Mill. weniger als 1990. 1993 wird die gesamte Wohnbauproduktion in den Euro-Construct-Ländern real um 1,3% unter dem Vorjahresergebnis bleiben, nach einer Stagnation 1992 und einem Rückgang von knapp 3% im Jahr 1991. Sie wird damit 1993 unter dem Niveau des Jahres 1988 liegen.

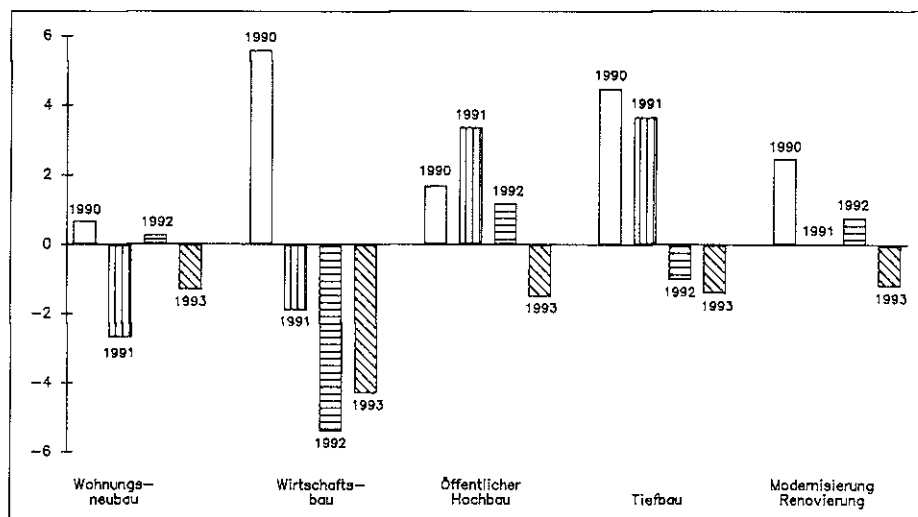
Während der Wohnbau vor allem in Westdeutschland und in Österreich u. a. als Folge der starken Zuwanderung expandiert, herrscht auf dem Wohnungsmarkt anderer Länder — Frankreich und Skandinavien — eine markante Krise. In Frankreich sinkt die Wohnbauproduktion seit 1990 real, die Situation hat sich 1992 und 1993 mit Rückgängen von jeweils 7% weiter verschärft. Markante Einbußen erleidet der Wohnbau auch in Finnland, Norwegen und Dänemark. Ebenso schrumpft die Neubauproduktion in der Schweiz seit 1990; 1993 wird dieser Einbruch abflachen, die Produktion wird aber noch um 3½% unter dem Vorjahresniveau bleiben.

Seit 1992 wird der Wohnungsneubau in Großbritannien angekurbelt. Für

Produktion der einzelnen Bausparten in Westeuropa

Abbildung 5

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



1993 ist nach schweren Rückschlägen wieder mit einem Wachstum von 13,5% zu rechnen. In Italien war der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren durch leichte Zuwachsraten gekennzeichnet, und 1993 ist mit einem Wachstum von knapp 1% zu rechnen. Spaniens Wohnbauproduktion ist hingegen nach dem Boom Ende der achtziger Jahre wieder rückläufig.

Mit rund 145 Mrd. ECU 1993 stellt der Wohnbau in den Euro-Construct-Ländern 1993 22,6% des gesamten Bauvolumens (1985 26%) dar. Die Zahl der Haushalte war in diesen Ländern 1992 — infolge der Zunahme der Bevölkerung, der tendenziellen Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und der verstärkten Zuwanderung — um 3,7% höher als 1989. Neben den demographischen Faktoren haben aber auch die allgemeine Konjunktur-entwicklung, das persönlich verfügbare Einkommen, die Zinsentwicklung, die Fiskalpolitik und die Preise im Wohnungsbau einen maßgebenden Einfluß auf die Nachfrage. Insgesamt wurde durch den Konjunkturabschwung die Investitionsbereitschaft beeinträchtigt. In vielen Ländern — insbesondere in Frankreich, Großbrit-

tannien, Italien, Schweden, Finnland und Norwegen — haben die Wohnbaupreise sinkende Tendenz. In Großbritannien sind die Verkaufspreise sogar niedriger als die aufgenommenen Hypothekendarlehen. In Frankreich und Spanien sinken die Baupreise deutlich. Die Zahl der unverkäuflichen neuen Wohnungen steigt in einigen Ländern. In Finnland hat sich die Situation im Wohnungsneubau zugespitzt, die Preise sind drastisch gesunken. In einigen Ländern, etwa in Frankreich und Spanien, versucht die Regierung mit Maßnahmen zur Stimulierung des sozialen Wohnbaus der Krise entgegenzutreten. In Spanien hat ein neues Programm zur Belebung des Wohnungsneubaus begonnen, rund 400 000 Einheiten sollen bis 1995 fertiggestellt werden. Zusätzlich werden die Wohnbauinvestitionen durch Steuererleichterungen oder durch günstige Kredite und Zinsstützungen stimuliert. Andere Länder, etwa Schweden, Finnland, die Niederlande und Dänemark, haben die staatliche Unterstützung hingegen eingeschränkt; insbesondere in Schweden, wo die Krise bereits mehrere Jahre anhält, wurden wegen des hohen Budgetdefizits Investitions-erleichterungen und Kreditstützungen deutlich reduziert.