

Margarete Czerny

Gebremstes Wachstum der europäischen Bauwirtschaft 2005 bis 2007

Nach einer Steigerung der Bauproduktion um 2% im Jahr 2004 prognostizieren die Forschungsinstitute aus den 19 Ländern des europäischen Netzwerks "Euroconstruct" für heuer eine Rate von +1,9%, für 2006 und 2007 von rund 1½%. Während die Entwicklung in Westeuropa an Dynamik verliert, wächst der Sektor in Ost-Mitteuropa kräftig.

Begutachtung: Markus Marterbauer • Wissenschaftliche Assistenz: Monika Dusek • E-Mail-Adressen: Margarete.Czerny@wifo.ac.at, Monika.Dusek@wifo.ac.at • Der Beitrag fasst die Ergebnisse der 58. Euroconstruct-Konferenz vom Dezember 2004 zusammen (<http://www.euroconstruct.org>). Die Tagungsbände stehen auf der WIFO-Website zur Verfügung: Summary Report (248 Seiten, 900,00 €, http://publikationen.wifo.ac.at/pls/wifosite/wifosite.wifo_search.get_abstract_type?p_language=1&pubid=25383), Country Reports (446 Seiten, 940,00 €, http://publikationen.wifo.ac.at/pls/wifosite/wifosite.wifo_search.get_abstract_type?p_language=1&pubid=25381), Perspektiven der österreichischen Bauwirtschaft (78 Seiten, 200,00 €, http://publikationen.wifo.ac.at/pls/wifosite/wifosite.wifo_search.get_abstract_type?p_language=1&pubid=25386)

In Europa hat die lang erwartete Erholung der Wirtschaft eingesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs 2004 in den 19 Euroconstruct-Ländern¹⁾ um 2,2%, nach +0,9% 2003. Die Prognosen für 2005 bis 2007 sind allerdings vorsichtig, sie erwarten eine weitere Belebung mit Wachstumsraten von rund 2½%.

Der Konjunkturaufschwung wird vor allem durch den starken Anstieg des Euro-Kurses und die Unsicherheit über die künftige Entwicklung der Erdölpreise überschattet. Gedämpft werden die Wachstumsaussichten zum einen durch die Konsolidierungsbemühungen der öffentlichen Haushalte (Erfüllung der Vorgaben des Stabilitätspaktes), zum anderen durch die demographische Entwicklung mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl und zunehmender Überalterung. Zudem ist der Euro-Raum als Standort für Investitionen wegen der hohen Kosten von Betriebsansiedlungen teils wenig attraktiv. Die Investitionstätigkeit ist deshalb in Westeuropa noch nicht angesprungen, sodass ein selbsttragender Aufschwung bisher nicht in Gang gekommen ist. In den meisten Ländern fehlen fiskalische Impulse (mit Ausnahme von Großbritannien).

Die Europäische Zentralbank dürfte 2005 weiterhin vorsichtig agieren und den Zinssatz auf niedrigem Niveau halten. Die langfristigen Zinsen haben eher leicht sinkende Tendenz in einer Bandbreite um rund 4%; ab 2006 könnten sie wieder steigen. Die entscheidenden gesamtwirtschaftlichen Konjunkturimpulse sollten sich 2005 von der Export- zur Binnennachfrage verlagern.

Vor diesem Hintergrund schätzen die im europäischen Netzwerk "Euroconstruct" kooperierenden Forschungsinstitute die Aussichten für die Bauwirtschaft in Europa in den Jahren 2005 bis 2007 vorsichtig optimistisch ein. Nach einer Produktionssteigerung in den 19 Euroconstruct-Ländern um 2,0% im Jahr 2004 prognostizieren sie für heuer eine Rate von nur +1,9%. Das Wachstum dürfte sich in den Folgejahren weiter verlangsamen (2006 +1,5%, 2007 +1,4%).

Die Bauwirtschaft wächst damit wahrscheinlich in Westeuropa schwächer als das Bruttoinlandsprodukt. Der Sektor leidet vor allem unter der Einschränkung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau. Die Haushalte verzeichnen nur einen geringfügigen Anstieg ihrer Kaufkraft, und die Arbeitslosenquote bleibt in den meisten Ländern relativ hoch. Deshalb disponieren sowohl die Haushalte als auch die Unternehmen ihre

¹⁾ Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei.

Bauinvestitionen vorsichtig. Die Immobilieninvestitionen entwickeln sich flau, der Nichtwohnbau (einschließlich Renovierungen) rechnet nach Rückgängen in den Jahren 2002 bis 2004 mit einem mäßigen Wachstum von 1,8% bis 2,2%. Im Tiefbau ermöglicht hingegen der in einigen Ländern forcierte Ausbau der Infrastruktur überdurchschnittliche Zuwachsraten. Im Bereich der Wohnhaussanierung ist auch in den kommenden Jahren mit stabilen Zuwachsraten zu rechnen: Der Bestand von 182 Mio. Wohneinheiten erfordert in den westeuropäischen Euroconstruct-Ländern laufend Sanierungsinvestitionen zur Qualitätsverbesserung.

Übersicht 1: Bauproduktion in den Hauptparten

	2003	2004	2005	2006	2007
	Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %				
Österreich	+ 5,1	+ 0,5	+ 1,5	+ 1,7	+ 2,0
Hochbau	+ 4,8	- 0,2	+ 0,9	+ 1,4	+ 1,8
Tiefbau	+ 6,2	+ 2,6	+ 3,2	+ 2,5	+ 2,7
Westeuropa	+ 0,3	+ 1,9	+ 1,7	+ 1,2	+ 1,1
Hochbau	- 0,3	+ 1,9	+ 1,4	+ 0,9	+ 0,9
Tiefbau	+ 2,0	+ 1,7	+ 2,7	+ 2,3	+ 1,9
Ost-Mitteuropa	+ 2,1	+ 5,2	+ 8,1	+ 9,2	+ 7,7
Hochbau	- 0,5	+ 5,0	+ 6,9	+ 7,6	+ 6,4
Tiefbau	+ 4,4	+ 5,5	+ 12,4	+ 14,2	+ 11,5
Europa	+ 0,4	+ 2,0	+ 1,9	+ 1,5	+ 1,4
Hochbau	- 0,3	+ 2,0	+ 1,5	+ 1,1	+ 1,0
Tiefbau	+ 2,1	+ 1,9	+ 3,2	+ 2,9	+ 2,5

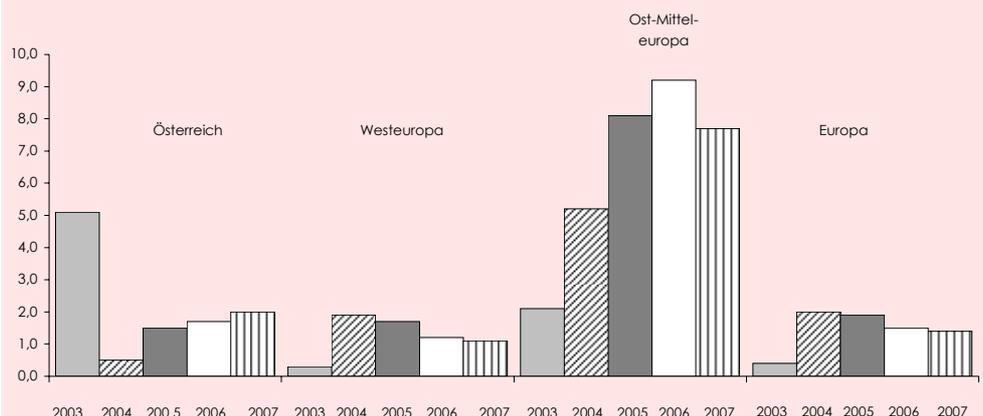
Q: Euroconstruct-Konferenz, 2.-3. Dezember 2004. Ab 2004: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien; Ost-Mitteuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei; Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

Im Prognosezeitraum 2005 bis 2007 entwickelt sich in Westeuropa der Tiefbau am günstigsten vor dem Renovierungssektor und dem Nichtwohnbau. Der Wohnungsneubau stagniert 2005 nach der kurzen Belebung 2004, hat aber 2006 und 2007 wieder rückläufige Tendenz. Ost-Mitteuropa erwartet Impulse durch die EU-Förderungsprogramme.

In Ost-Mitteuropa weicht die Entwicklung der Bauwirtschaft erheblich von jener in den westeuropäischen Ländern ab. Sie gewinnt 2005 in den neuen EU-Ländern an Dynamik. Im Infrastruktursektor werden in den Jahren 2005 bis 2007 zweistellige Zuwachsraten erwartet, während der Nichtwohnbau, aber auch der Wohnungsneubau ab 2006 kräftig ausgeweitet werden (+7% bis +10% pro Jahr).

Abbildung 1: Entwicklung des Bauvolumens

Veränderung gegen das Vorjahr in %

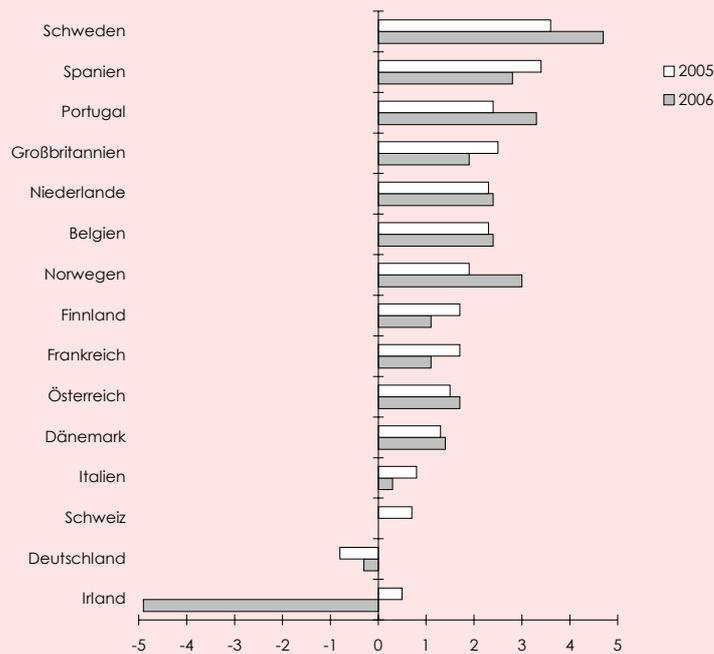


Q: Euroconstruct-Konferenz, 2.-3. Dezember 2004. Ab 2004: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien; Ost-Mitteuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei; Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

Insgesamt dürfte die Bauwirtschaft in Ost-Mitteuropa 2005 bis 2007 um 8% bis 9% expandieren, während in Westeuropa eine Steigerung um nur etwa 1½% pro Jahr erwartet wird.

Abbildung 2: Prognose des Bauvolumens in Europa

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct-Konferenz, 2.-3. Dezember 2004.

Die rege Nachfrage nach Wohnungen war 2004 insbesondere auf das niedrige Zinsniveau zurückzuführen, aber auch teilweise auf den erhöhten Bedarf an Startwohnungen und Zweitwohnungen. Zudem stimulierten Steuerbegünstigungen und -änderungen in manchen Ländern die Wohnbaunachfrage. Die Steigerung der Nachfrage nach Wohnungseigentum war auch von spekulativen Elementen begleitet. In Großbritannien verteuerten sich die Wohnbauleistungen erheblich. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wird in den 15 untersuchten Ländern in Westeuropa 2005 einen Höchstwert von 2,04 Mio. erreichen und in den Folgejahren deutlich zurückgehen.

Ab 2006 zeichnete sich eine Phase der Anpassung im Wohnungssektor ab. Die Baupreise werden sich stabilisieren und in einigen Ländern sinken, überzogene Preisermartungen werden korrigiert. Die folgenden Faktoren dämpfen in den kommenden Jahren die Nachfrage nach Wohnungsneubauten in Westeuropa:

- Der Wohnbauboom ist in den meisten Ländern abgeklungen.
- Ein Anstieg der Zinsen wird erwartet.
- Die Preise von Wohnungen und Bauland sind relativ hoch.
- Der demographische Einfluss (Rückgang der Bevölkerungszahl insbesondere in der Altersgruppe von 25 bis 35 Jahren) dämpft die Neubauproduktion – in Frankreich wird etwa die Zahl der Neubauprogramme vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung zurückgenommen.
- Die Leerstandsrate ist relativ hoch (vor allem in Ostdeutschland). Der Druck auf die Wohnungspreise bleibt stark, Investitionen in bestehende Häuser sind oft attraktiver als der Bau oder der Kauf von neuen Immobilien.
- In einigen Ländern werden Steuererleichterungen für den Wohnbau eingeschränkt; dazu kommt ein genereller Trend zum Abbau von Subventionen.
- Bauland ist nur begrenzt verfügbar.

Zugleich beeinflussen bestimmte Impulse die Neubautätigkeit in den nächsten Jahren positiv, etwa

Rückgang des Wohnungsneubaus – steigende Tendenz im Renovierungs- und Modernisierungssektor

Der Wohnungsneubau verzeichnete in Westeuropa 2004 einen starken Anstieg (+4,4%), 2005 wird er mit +0,7% nur geringfügig wachsen, 2006 und 2007 um 2% bzw. 1,6% zurückgehen. Die Neubautätigkeit erreichte etwa in Frankreich, den Niederlande, Norwegen und Spanien ihr bisher höchstes Niveau, sodass eine weitere Expansion in den nächsten zwei bis drei Jahren nicht zu erwarten ist.

- Steuererleichterungen in Frankreich ("De-Robin"-Steuerinitiative) und in den Niederlanden oder das Programm für die Finanzierung des sozialen Wohnbaus in Großbritannien und Spanien.
- Zudem zeichnet sich ein Anstieg der Nachfrage nach angepasstem Wohnraum für Ältere ab (z. B. in Dänemark).
- Einige Länder sehen spezielle Programme für Kredite vor, z. B. Deutschland (für junge Familien in Ostdeutschland). In Frankreich wurde die Erbschaftsteuer 2005 signifikant gesenkt.

Insgesamt bleibt die Nachfrage im Neubau gedämpft. Hingegen ist mit der Erholung der Gesamtwirtschaft eine nachhaltige Belebung im Renovierungs- und Sanierungssektor zu erwarten. Das reale Renovierungsvolumen wird in Westeuropa 2005 um 1½%, 2006 und 2007 um jeweils rund 1,7% zunehmen, während der Wohnungsneubau 2005 stagniert, 2006 um 2% und 2007 um 1,6% schrumpft.

Leichtes Wachstum im Nichtwohnbau erwartet

Nach einer Flaute im Industriebau und Bürobau zu Beginn des Jahrzehnts scheint die Tendenz 2005 bis 2007 aufwärts gerichtet. Die private Nachfrage gewinnt im Wirtschaftsbau mit dem Aufschwung der Gesamtwirtschaft und der Steigerung der Unternehmensinvestitionen in den nächsten Jahren an Bedeutung. Die erwarteten Zuwachsraten sind allerdings im Nichtwohnbau (Neubau) in Westeuropa – nach dem deutlichen Rückgang in den Jahren 2002 bis 2004 – in den Jahren 2005 bis 2007 mit knapp 2½% bis 3% mäßig.

Impulse für den Tiefbau

Der verstärkte Ausbau der Transportinfrastruktur ist eine treibende Kraft im Tiefbau Europas. Die Sparte verzeichnet in den nächsten Jahren mit fast +3% die größten Zuwachsraten, doch verliert die Expansion an Schwung, weil die öffentliche Hand vor dem Hintergrund der Budgetkonsolidierung beschränkte Mittel zur Verfügung hat und sich eine private Beteiligung an den großen Verkehrsinfrastrukturprojekten oft als nicht profitabel erweist.

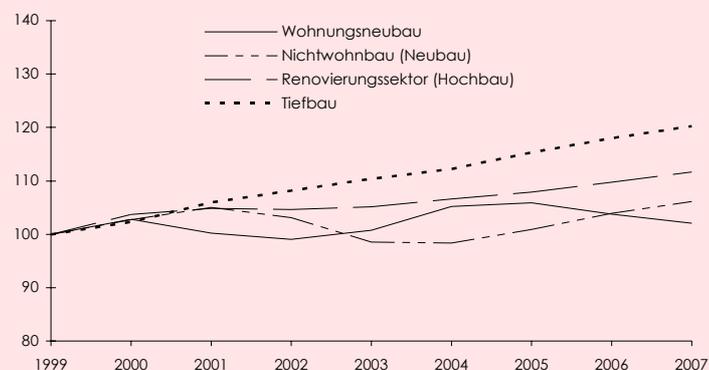
Deutliche Wachstumsunterschiede zwischen den einzelnen Ländern

In den neuen EU-Ländern entwickelt sich die Bauwirtschaft wesentlich dynamischer als in Westeuropa. Nach dem EU-Beitritt werden die Infrastrukturinvestitionen stark ausgeweitet, die Nachfrage nach Wohnbauten, Industrie- und Bürobauten sowie der Ausbau von Geschäftszentren gewinnen an Schwung. Das Wachstumspotential ist dabei sowohl in der Infrastruktur als auch im Wohnungsbau und Renovierungssektor deutlich größer als in Westeuropa.

Die Bauwirtschaft entwickelt sich in den einzelnen Ländern Westeuropas sehr unterschiedlich. Gedämpft wird der Durchschnitt von der Schwäche der Nachfrage in Deutschland: Der Sektor befindet sich hier – mit Ausnahme des Jahres 1999 – seit mehr als 12 Jahren in der Rezession; dies ist auch eine Ursache der Schwäche der Gesamtwirtschaft. Die Bauwirtschaft wird sich auch 2005/06 nicht erholen, doch dürfte sich der Rückgang auf -0,8% bzw. -0,3% verlangsamen. Erst 2007 kann mit einer Aufwärtstendenz gerechnet werden (rund +1%), wenn der Rückgang des Wohnungsneubaus zum Stillstand kommt.

Abbildung 3: Das Bauvolumen nach Sparten in Westeuropa

1999 = 100

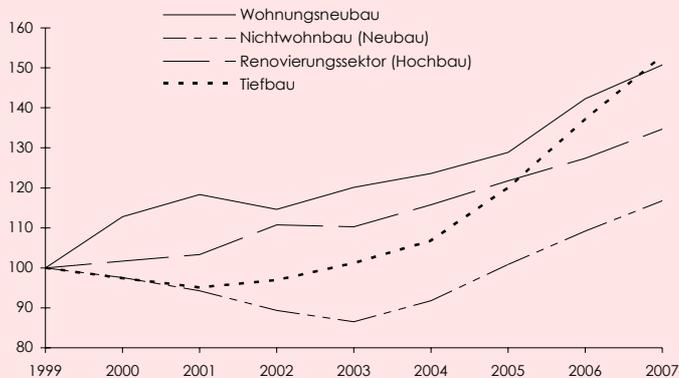


Q: Euroconstruct-Konferenz, 2.-3. Dezember 2004. Ab 2004: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien.

Die Wachstumsprognosen für die deutsche Wirtschaft sind sehr mäßig, die Arbeitslosigkeit ist weiterhin hoch und das verfügbare Einkommen sowie die Steuereinnahmen gering. Obwohl sich die Erträge der privaten Unternehmen langsam bessern, bleibt die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen verhalten.

Abbildung 4: Das Bauvolumen nach Sparten in Ost-Mitteleuropa

1999 = 100



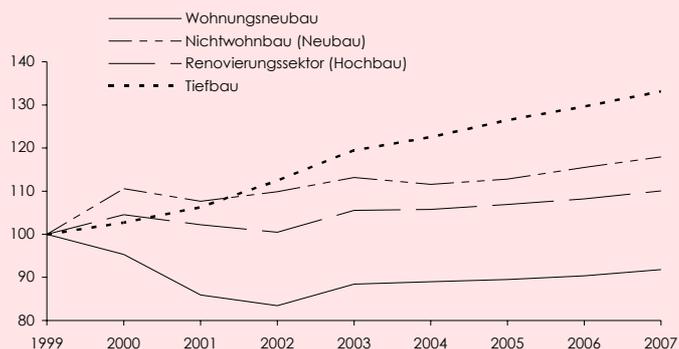
Q: Euroconstruct-Konferenz, 2.-3. Dezember 2004. Ab 2004: Prognose. Ost-Mitteleuropa: Tschechien, Slowakei, Ungarn, Polen.

Während der Renovierungs- und Modernisierungssektor 2005 bis 2006 mit rund +0,5% bis +1% geringfügig wächst, schrumpft der Büro- und Wirtschaftsbau weiter stark. 2004 wurden der Büro-, Verwaltungs- und der sonstige Hochbau sowie der Wirtschaftsbau insgesamt real um 8% gedrosselt, 2005 verlangsamt sich die Entwicklung auf -3,5%. Erst 2006 ist eine Stabilisierung auf sehr niedrigem Niveau zu erwarten, 2007 wird mit einem geringen Wachstum von 1½% gerechnet.

Auch der Tiefbau war in Deutschland in den vergangenen Jahren stark rückläufig und wird 2005 um 1,0% sinken. 2006 und 2007 wird eine mäßige Zuwachsrate von rund 1% bis 1½% erwartet.

Abbildung 5: Das Bauvolumen nach Sparten in Österreich

1999 = 100



Q: Euroconstruct-Konferenz, 2.-3. Dezember 2004. Ab 2004: Prognose.

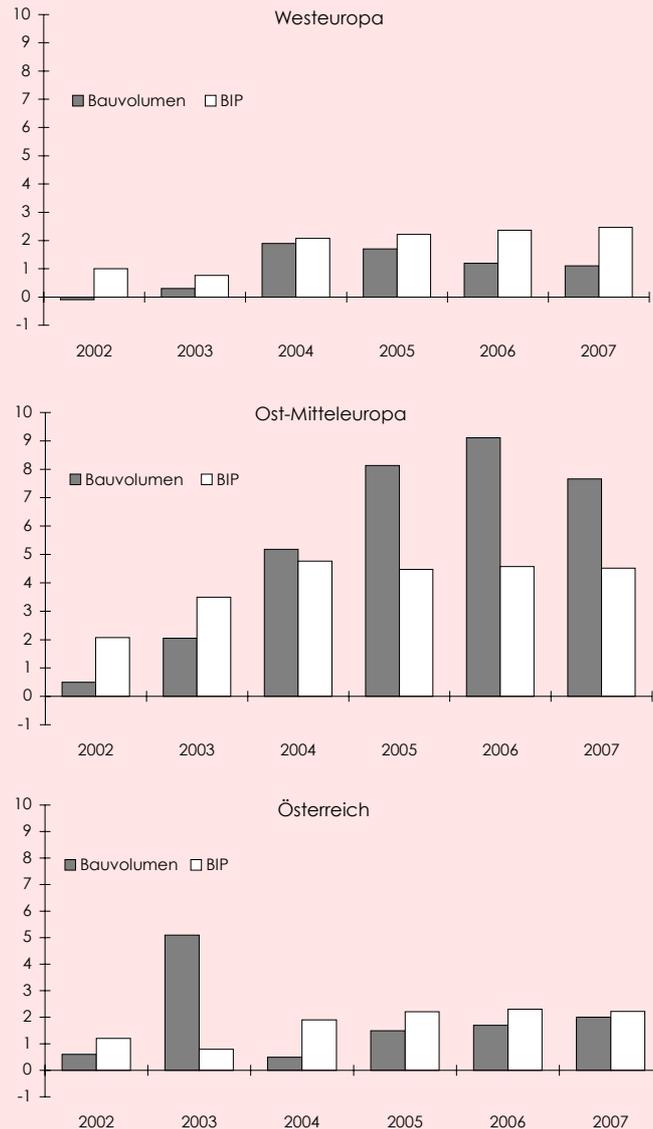
In Portugal verzeichnete die Bauwirtschaft in den letzten Jahren einen massiven Einbruch; 2005 bis 2007 wird sie sich erholen: Portugal rechnet mit einem realen Wachstum von 2½% bis 3½%. Für die Niederlande wird nach den mäßigen Einbußen für die nächsten zwei Jahre ein gedämpftes Wachstum der Bauleistung von rund 2½% bis 3% prognostiziert, die Immobilienpreise sollten anziehen. In Belgien wurde nach dem deutlichen Rückgang 2002 und 2003 bereits 2004 eine Belebung der Baunachfrage beobachtet, die 2005 mit +9½% recht kräftig ausfallen wird. 2006 und 2007 wird sich aber das Wachstum wieder abschwächen und bei 2½% bzw. 1½% liegen. In der

Schweiz fiel die Baurezession gering aus, in den nächsten Jahren dürfte sich der Sektor etwas stabilisieren.

In Italien bleibt hingegen die Entwicklung wegen der Stagnation auf dem Wohnungsmarkt schwach (+0,8% bis +0,5% in den Jahren 2005 bis 2007). In Frankreich und Finnland wird das Wachstum in den nächsten Jahren dem europäischen Durchschnitt entsprechen. Irland verzeichnete in den letzten Jahren einen Immobilienboom, der nun zu Ende geht: 2005 wird der Sektor stagnieren, 2006 und 2007 um knapp 5% pro Jahr schrumpfen. In Spanien und Norwegen ändert sich der Trend von einem relativ starken zu einem mäßigen Wachstum.

Abbildung 6: Bauvolumen und BIP

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct-Konferenz, 2.-3. Dezember 2004. Ab 2004: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien; Ost-Mittleuropa: Tschechien, Slowakei, Polen, Ungarn.

Im Gegensatz zu den westlichen Ländern weisen die neuen EU-Länder Tschechien, Ungarn, Polen und Slowakei ein starkes Wachstum auf. Der Nachholbedarf im Bereich der Infrastruktur, im Wohnungsneubau, aber auch im Nichtwohnbau ist groß, Infrastrukturprojekte werden mit EU-Förderungen vorangetrieben. In den Jahren 2006 und 2007 werden Ungarn und die Slowakei im Tiefbau Wachstumsraten von 9½% bis 15% erzielen. Tschechien rechnet im Infrastrukturbau mit einer Steigerung um rund

7%, Polen mit +17½%; in Polen wird das Wachstum der Bauwirtschaft 2007 etwas nachlassen.

Auch in Österreich steigt die Baunachfrage nach einem schwachen Jahr 2004 im Prognosezeitraum 2005 bis 2007 um 1,5% bis 2%. Sie entwickelt sich damit etwas günstiger als im Durchschnitt Westeuropas, vor allem wegen der lebhaften Infrastrukturbautätigkeit. Für 2005 wird eine Steigerung des realen Bauvolumens um 1½% prognostiziert. Im Wohnungsneubau wird der Zuwachs gering sein; der Nichtwohnbau, der Wirtschaftsbau und insbesondere der Bürobau könnten aber von der allgemeinen Konjunkturbelebung profitieren. Die Auftragslage im Schienen- und Straßenbau ist weiterhin gut. Der Rückgang der Baubeschäftigung verlangsamt sich weiter.

Die Bauwirtschaft profitiert 2005 und 2006 von der Belebung der Gesamtwirtschaft, allerdings wird der reale Zuwachs unter dem der Gesamtwirtschaft bleiben. Regionale Impulse können aus dem zunehmend attraktiven Wirtschaftsraum in Ost-Mitteleuropa kommen. Hier besteht vor allem Nachholbedarf im Ausbau der Verkehrsverbindungen zu den neuen EU-Ländern.

In der Prognoseperiode 2005 bis 2007 wird die Wohnungsnachfrage noch etwas steigen. Der sonstige Hochbau, insbesondere der Bürobau, profitiert vom im internationalen Vergleich niedrigen Niveau der Mieten, das den Wirtschaftsstandort Österreich für ausländische Investoren attraktiv macht. Die Nachfrage nach Sanierungs- und Adaptierungsleistungen ist mittelfristig dank der Impulse für energiesparende Investitionen aus den Kyoto-Vorgaben relativ hoch.

Sluggish Growth for European Construction Industry in 2005-2007 – Summary

According to recent forecasts by the Euroconstruct Conference, the 19 member states expect growth to slow down from 2.0 percent in 2004 to 1.9 percent in 2005, and 1.5 percent and 1.4 percent in 2006 and 2007, respectively.

Western Europe and the CEE countries will greatly diverge in their growth paths. While the construction industry will lose much of its momentum in the West, it should surge ahead in the Central and Eastern European countries. The CEECs expect to see a real growth rate of 8 to 9 percent between 2005 and 2007, whereas in the West growth will slow down from 1.7 percent in 2005 to 1.2 percent in 2006 and 1.1 percent in 2007.

In Western Europe, the construction industry is pounded mostly by the low demand for housing and a decline in construction of new housing units. The civil engineering sector expects slightly higher growth rates, driven by the strong demand for infrastructure in some countries. Real estate investment in non-housing is still in the doldrums, and slows to recover from the slump of 2001-2003. The only sector to show some liveliness is rehabilitation work, which is expected to record more stable growth rates over the coming years. The 19 Euroconstruct countries have a total stock of 205 million housing units which require long-term rehabilitation in order to maintain an adequate quality standard.

The very moderate growth rate managed by the construction industry in Western Europe is due chiefly to the low propensity to invest. Households find themselves faced with a very low rise in their purchasing power, and unemployment remains rather high in most countries. As a result, private households as well as entrepreneurs remain cautious in their construction investment decisions.

In the new EU member states of Central and Eastern Europe, the construction industry is gaining new force as of 2005, and the infrastructure sector in particular should achieve two-digit growth rates in 2006-2007. EU aid programmes are expected to deliver considerable momentum. The non-housing sector as much as new housing construction will experience a surge in and after 2006.

In Austria, the construction sector will outpace the development in Western Europe, mostly because of a boost in infrastructure demand. After its slow growth of 1 percent in 2004, the construction volume is expected to grow by 1.5 percent in real terms in 2005. For 2006 and 2007, real figures should increase of 1.7 to 2 percent p.a.

Most of all, growth rates, albeit low in scale, can once again be expected from new housing construction over the next three years, and non-housing construction – in particular industrial and office units – will profit from the general revival. Order books are quite full for the rail and road construction companies, and the decline in construction employment is being halted. A regional boost comes from the eastern border areas which are growing in attractiveness and which create new markets in the adjoining countries fuelled by the EU's enlargement. Calls to accelerate infrastructure improvement work to cover the need for traffic links to the new EU countries are becoming increasingly vociferous.