

Margarete Czerny

Tiefbau gewinnt in Europa an Bedeutung

Perspektiven der Bauwirtschaft in Westeuropa

Den jüngsten Verlauf der Baukonjunktur diskutierten im Rahmen der Wintertagung der Euro-Construct¹⁾ – eines Zusammenschlusses der wichtigsten Konjunktur- und Bauforschungsinstitute Westeuropas – Ende des Jahres 1989 die 13 Mitgliedsländer. Der vorliegende Beitrag faßt die wichtigsten Ergebnisse dieser Tagung zusammen.

Nach dem Bauboom 1988 wuchs die Bauwirtschaft in den westeuropäischen Ländern (Euro-Construct-Ländern) auch 1989 noch kräftig. Das Bauvolumen erhöhte sich 1989 im Durchschnitt dieser Länder real um 4,6% nach +5,8% 1988. Damit wuchs der Bausektor in Westeuropa zwei Jahre lang deutlich stärker als das Brutto-Inlandsprodukt und erreichte die höchsten Steigerungsraten seit über 10 Jahren. Träger der guten Baukonjunktur waren 1989 der Wirtschaftsbau und der Tiefbau, erst in zweiter Linie der Wohnungsneubau und der Adaptierungssektor.

Allerdings wird sich nach den neuesten Prognosen der einzelnen Länder das Wachstum des Bausektors künftig verlangsamen. Für 1990 erwarten die westeuropäischen Länder eine durchschnittliche Steigerung von 2,4%, die damit etwas hinter der Gesamtwirtschaft zurückbleiben dürfte (+2,8% bis +3%).

Infolge der zunehmenden inflationären Tendenzen setzten einige Länder restriktive Maßnahmen in der Fiskalpolitik. Vor allem Spanien und

Nach zwei Jahren kräftiger Expansion hat die Bauproduktion in Westeuropa ein relativ hohes Niveau erreicht. Für 1990 erwarten die europäischen Länder im Durchschnitt eine Wachstumsdämpfung. Nachdem der Wohnungsneubau und der Wirtschaftsbau 1988, im Jahr des Baubooms, besonders expandiert hatten, war im vergangenen Jahr neben dem Wirtschaftsbau der Tiefbau besonders dynamisch. Tiefbauinvestitionen werden angesichts der Vollendung des europäischen Binnenmarktes und der Öffnung des Ostens auch Anfang der neunziger Jahre an Bedeutung gewinnen.

Schweden schlugen eine deutliche „Abkühlungspolitik“ ein. Ein großer Unsicherheitsfaktor ist derzeit auch das hohe Zinsniveau in Europa. Die Investitionsentscheidungen im Bausektor werden durch die Zinsentwicklung wesentlich beeinflusst. Die Wahrscheinlichkeit eines Nachgebens der Zinsen ist aber gering, vor allem die Bundesrepublik Deutschland wird die geldpolitischen Zügel straff halten.

Zur Abschwächung des Wachstums der europäischen Bauwirtschaft werden 1990 folgende Faktoren beitragen:

- Das hohe Zinsniveau bewirkt vor allem im Wohnungsneubau eine Zurückhaltung der privaten Investoren.
- Eine restriktive Ausgabenpolitik der öffentlichen Hand betrifft in einigen Ländern auch die Bauinvestitionen.
- Durch die starke Expansion der

Bautätigkeit in den vergangenen Jahren wurde ein sehr hohes Niveau erreicht, die Baunachfrage expandiert nicht mehr so kräftig wie in den vergangenen zwei Jahren.

- Kapazitätsgrenzen auf dem Immobilienmarkt zeichnen sich vor allem in Großbritannien, Norwegen, Dänemark und – etwas schwächer – auch in Frankreich ab.

Für 1990 sind also die Wachstumsperspektiven der Bauwirtschaft in allen großen europäischen Ländern – mit Ausnahme Spaniens – etwas ungünstiger als 1989. Die spanische Bauwirtschaft, die seit Mitte der achtziger Jahre kräftig aufholt, wird auch heuer um weitere 13% expandieren. Die Bundesrepublik Deutschland folgt Spanien – allerdings bereits mit großem Abstand – mit einer Wachstumsrate von 3,5%. Eine mögliche Intensivierung der Zusammenarbeit mit der DDR und anderen osteuropäischen Staaten könnte allerdings eine noch höhere Nachfrage nach Bauaktivitäten westdeutscher Firmen nach sich ziehen. In Frankreich (+2,3%) und Italien (+2,7%) entsprechen die Bauprognosen für 1990 dem europäischen Durchschnitt. Hingegen dürfte in Großbritannien der Bauboom ausgelaufen sein. Erstmals seit 10 Jahren ist die Bauproduktion rückläufig. Für 1990 wird eine Verringerung des Bauvolumens um real 1½% erwartet.

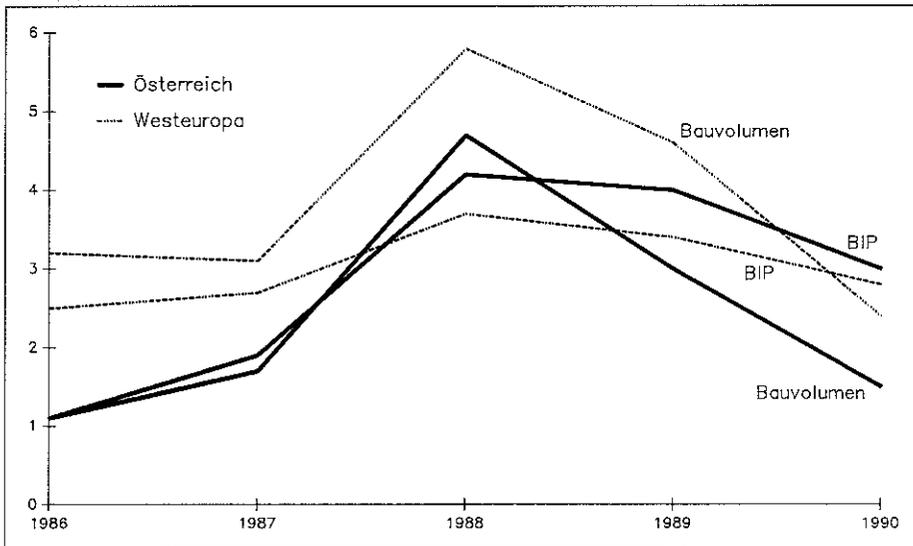
Die Bauwirtschaft der Schweiz (+3%), Belgiens (+2,5%) und Öster-

¹⁾ Die jüngste Konferenz der Euro-Construct fand im Dezember 1989 in Paris statt, veranstaltet vom Bureau d'Informations et de Prévisions Economiques, Paris (BIPE). In der Euro-Construct sind derzeit die Bundesrepublik Deutschland, Frankreich, Italien, Großbritannien, Spanien, die Schweiz, Schweden, die Niederlande, Österreich, Belgien, Finnland, Dänemark und Norwegen vertreten.

Bauvolumen und Brutto-Inlandsprodukt in Westeuropa und in Österreich

Abbildung 1

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



reichs (+1,5%) wird heuer um etwa die Hälfte langsamer wachsen als 1989, jene Schwedens nur noch geringfügig expandieren (+0,3% nach +4,6% 1989) Alle anderen Länder müssen deutliche Produktionseinbußen hinnehmen; insbesondere Norwegen und Dänemark haben an Wettbewerbsfähigkeit verloren Die skandinavischen Länder wollen ihre Bauwirtschaft stärker internationalisieren. Besonders die finnischen Bauunternehmen sind bestrebt, ihr Engagement in den EG-Ländern zu vergrößern und auch Zugang zu Osteuropa zu finden

Erstmals nach einer zwei Jahre anhaltenden kräftigen Expansion stagniert 1990 die Wohnbaunachfrage (1990 +0,2% nach +3% 1989 und +7,4% 1988) Besonders schwere Einbußen erwartet heuer der Wohnungsneubau in Großbritannien, hier wird der außerordentliche Anstieg der Hypothekarzinsen die Wohnbaunachfrage stark drosseln In Italien wirkt die Steuerreform dämpfend auf die Wohnbautätigkeit, und in Norwegen ist die Nachfrage nach Neubauwohnungen wegen der anhaltend ungünstigen Einkommenssituation rückläufig.

Die Aussichten im Wirtschaftsbau sind auch für 1990, nach einer kräftigen Expansion über beinahe 5 Jahre, noch relativ günstig Insgesamt wird er um 3,2% wachsen, nach +8,7% 1989 Der öffentliche Hochbau aber stagniert in ganz Europa 1990 wird

sich die Bautätigkeit vom Hochbau eher zum Tiefbau verlagern.

Der gesamte Tiefbau wird 1990 mit +4,7% überdurchschnittlich wachsen — nach +5,6% 1989 und +6% 1988 In den einzelnen Ländern werden besonders die Infrastrukturprojekte — sowohl im Neubau- als auch im Renovierungsbereich — immer bedeutender

Im Vergleich mit den kleineren Ländern Westeuropas ist Österreichs Baukonjunktur relativ stabil 1990 wird die heimische Bauwirtschaft etwas

langsamer wachsen als jene Belgiens und der Schweiz, während Norwegen die Niederlande, Finnland und Dänemark kräftigere Rückgänge erwarten

Die österreichische Bauwirtschaft produzierte 1989 real um knapp 3% mehr als im Vorjahr 1990 werden die

Österreich erwartet kräftigeres Wachstum im Tiefbau

Bauleistungen voraussichtlich schwächer steigen (+1½% bis +2%) Die Baunachfrage stabilisiert sich auf dem zuletzt erreichten relativ hohen Niveau

Ursache der Wachstumsverlangsamung ist die abnehmende Nachfrage im Wohnungsneubau Der Boom

Die kleinen europäischen Länder erwarten eine deutlichere Verlangsamung des Wachstums als die großen Länder, in Skandinavien rechnet man mit Produktionseinbußen.

ebbt mit Fertigstellung der — vor allem vor 1989 zahlreich begonnenen — Wohnbauprojekte ab, und neue Aufträge werden derzeit nur vereinzelt erteilt Daher ging 1989 die Wohnbauleistung real leicht zurück (—1%), dieser Trend wird sich auch 1990 fortsetzen (—1%). Der Modernisierungssektor steigerte seine Produktion hin-

Bauwirtschaft in Westeuropa

Übersicht 1

Umsätze, real

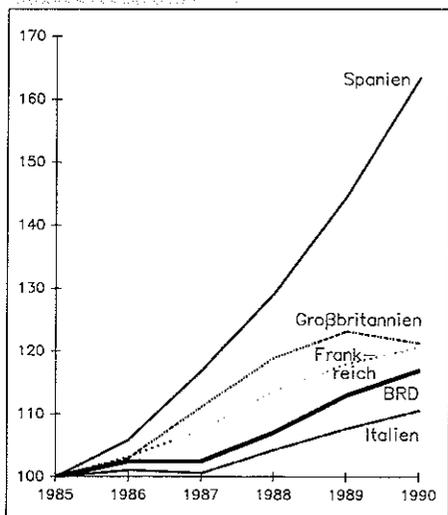
| | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 ¹⁾ | 1990 ¹⁾ |
|--------------------------------|------------------------------------|-------|-------|--------------------|--------------------|
| | Veränderung gegen das Vorjahr in % | | | | |
| Große Länder | | | | | |
| BRD | + 2,5 | ± 0,0 | + 4,5 | + 5,5 | + 3,5 |
| Frankreich | + 3,2 | + 4,2 | + 5,8 | + 3,5 | + 2,2 |
| Italien | + 1,1 | - 0,5 | + 3,7 | + 3,2 | + 2,7 |
| Großbritannien | + 3,0 | + 8,0 | + 7,0 | + 3,5 | - 1,5 |
| Spanien | + 5,9 | +10,4 | +10,5 | +12,0 | +13,0 |
| Kleine Länder | | | | | |
| Schweiz | + 4,2 | + 5,8 | + 7,3 | + 4,6 | + 2,9 |
| Schweden | + 3,0 | + 3,8 | + 3,0 | + 4,6 | + 0,3 |
| Niederlande | + 5,0 | + 2,0 | +11,0 | + 4,0 | - 1,0 |
| Österreich | + 3,1 | + 3,2 | + 5,4 | + 3,0 | + 1,5 |
| Belgien | + 3,3 | + 5,0 | +14,0 | + 7,0 | + 2,5 |
| Finnland | - 2,0 | + 1,0 | +10,0 | +13,0 | - 3,0 |
| Dänemark | +15,3 | + 1,1 | - 2,5 | - 4,8 | - 0,6 |
| Norwegen | +11,6 | + 5,7 | - 2,4 | -10,5 | - 6,0 |
| Insgesamt | + 3,2 | + 3,1 | + 5,8 | + 4,6 | + 2,4 |
| Wohnungsneubau | - 2,2 | + 0,3 | + 7,4 | + 3,0 | + 0,2 |
| Wirtschaftsbau | + 7,8 | + 8,0 | + 9,2 | + 8,7 | + 3,2 |
| Öffentlicher Hochbau | + 1,7 | + 1,0 | + 2,1 | + 2,6 | + 0,7 |
| Tiefbau | + 3,9 | + 0,5 | + 6,0 | + 5,6 | + 4,7 |
| Renovierung und Modernisierung | + 4,9 | + 4,2 | + 4,0 | + 3,1 | + 1,9 |

Q: WIFO; Euro-Construct Paris Dezember 1989 — ¹⁾ Prognose

gegen 1989 kräftig (+6,5%) und dürfte auch heuer weiter wachsen (+3,5%). Im Wirtschaftsbau nimmt die Nachfrage abgeschwächt weiter zu (1989 +3,5%, 1990 +1%). Der Tiefbau expandierte 1989 infolge der Aufträge zum Ausbau des Straßennetzes und der „Neuen Bahn“ kräftiger als 1988. Für die Zukunft zeichnet sich eine deutliche Verlagerung der Nachfrage zu ökologisch wichtigen Investitionen in die Infrastruktur ab. Die hohen Auftragsbestände Ende 1989 lassen auch für 1990 eine beträchtliche Expansion erwarten (etwa +3,5%). Vom öffentlichen Hochbau gehen hingegen keine Impulse aus.

In Österreich treten in diesen Monaten die geänderten Bestimmungen für die Wohnbauförderung in Kraft. Im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern beeinflusst die öffentliche Wohnbauförderung die Neubautätigkeit in Österreich erheblich. Die stärkere Einbindung des Kapitalmarktes kann den Wohnungsbau verteuern. Allerdings wird daraus nicht ein drastischer Rückgang erwartet, zumal einige Bundesländer ihre bisher günstigen Förderungskonditionen beibehalten werden. Infolge der eingeschränkten Projektvergabe heuer und voraussichtlich auch im kommenden Jahr dürften höhere Rücklagen gebildet werden. Die kumulierten Förderungsmittel könnten Anfang der neunziger Jahre wieder zunehmend in den Wohnbau fließen. Der aufgrund der Öffnungspolitik im Osten erwartete Zuwandererstrom könnte in den

Entwicklung des Bauvolumens in den großen Ländern Westeuropas *Abbildung 2*
Index 1985 = 100



Produktion der einzelnen Bauparten

Übersicht 2

Real

| | 1988 | | 1989 ¹⁾ | | 1990 ¹⁾ | |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| | Österreich | West-europa ²⁾ | Österreich | West-europa ²⁾ | Österreich | West-europa ²⁾ |
| | Veränderung gegen das Vorjahr in % | | | | | |
| Wohnungsneubau | +9,0 | +7,4 | -1,0 | +3,0 | -1,0 | +0,2 |
| Wirtschaftsbau | +7,0 | +9,2 | +3,5 | +8,7 | +1,0 | +3,2 |
| Öffentlicher Hochbau | -1,5 | +2,1 | ±0,0 | +2,6 | ±0,0 | +0,7 |
| Tiefbau | -2,0 | +6,0 | +3,0 | +5,6 | +3,5 | +4,7 |
| Renovierung und Modernisierung | +5,5 | +4,0 | +6,5 | +3,1 | +3,5 | +1,9 |
| Insgesamt | +5,4 | +5,8 | +3,0 | +4,6 | +1,5 | +2,4 |

Q: WIFO; Euro-Construct Paris Dezember 1989 - ¹⁾ Prognose - ²⁾ Durchschnitt der 13 Euro-Construct-Länder

nächsten Jahren eine derzeit noch nicht abzuschätzende Beschleunigung des Wachstums der Wohnungsnachfrage auslösen.

Dank der anhaltend lebhaften Industriekonjunktur und der relativ guten Ertragslage wird die Investitionsbereitschaft der Unternehmen auch 1990 hoch sein. Hingegen wird die Bautätigkeit der öffentlichen Hand infolge der restriktiven Ausgabenpolitik und der Maßnahmen zur Budgetsaniierung zurückhaltend bleiben, die bauwirksamen Ausgaben des Bundes wurden für 1990 nominell um nur 1% höher angesetzt als für 1989.

Die Auftragsvergabe über Sonderfinanzierungsgesellschaften, der U-Bahnbau und die Projekte im Rahmen des Straßenausbauprogramms bis Anfang der neunziger Jahre kommen überwiegend dem Tiefbau zugute. Investitionen zur Verbesserung der Infrastruktur lassen den Tiefbau mittelfristig mehr als bisher zu einer Stütze der Baukonjunktur werden.

Vor allem die Realisierung des Projektes „Neue Bahn“ gibt zusätzliche Impulse (31 Mrd S über 10 Jahre). In den kommenden 4 Jahren sollen über Sonderfinanzierungsgesellschaften bereits Bauaufträge in der Höhe von rund 10 Mrd S vergeben werden. Auch das „Kanalprojekt 2000“ wird die Tiefbautätigkeit ankurbeln. Für den Ausbau und die – dringend notwendige – Erneuerung des Wiener Kanalnetzes ist ein Investitionsvolumen von 10 Mrd S veranschlagt. Immer mehr gewinnen ökologisch wichtige Bauinvestitionen an Bedeutung, wie z. B.

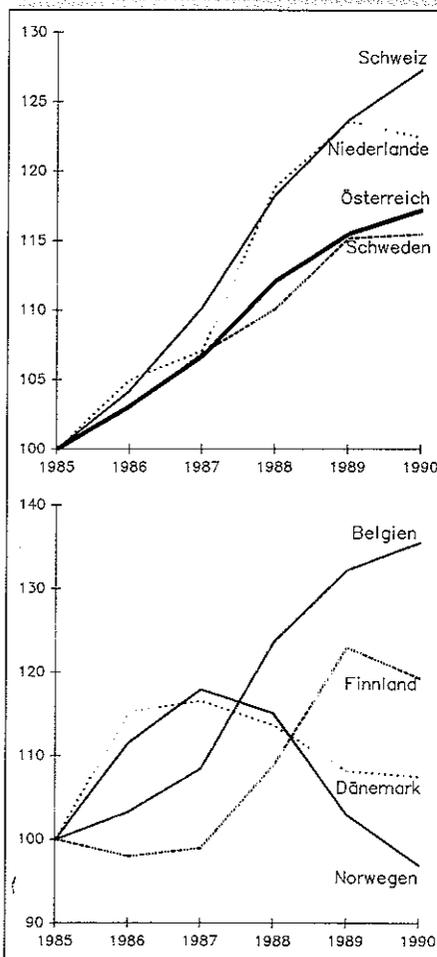
- Umweltschutzbauten (Mülldeponien, Wasserver- und -entsorgung, Fernwärme- und Gasversorgung),
- eine Gesamtverkehrsplanung, die sowohl den Umweltbedingungen als auch dem – insbesondere

durch den EG-Transitverkehr und die Öffnung der Grenzen Osteuropas – steigenden Verkehrsaufkommen Rechnung trägt, und die Verlagerung des Verkehrs von der Straße auf die Schiene,

- Infrastrukturprojekte für die 1995 geplante Weltausstellung Wien – Budapest

In der Bundesrepublik Deutschland hat sich die Situation auf dem Baumarkt in der jüngsten Vergangen-

Entwicklung des Bauvolumens in den kleinen Ländern Westeuropas *Abbildung 3*
Index 1985 = 100



heit grundlegend geändert. Durch die rasanten politischen Umgestaltungen in der DDR und in den anderen osteuropäischen Staaten nahm vor allem die Zuwanderung in die Bundesrepublik Deutschland drastisch zu. Die

Bauboom in der Bundesrepublik Deutschland

Kehrtwende in der Wohnungspolitik und die Änderung der Rahmenbedingungen werden die Entwicklung und die Baunachfrage in den nächsten Jahren prägen. Auch die Prognosen über die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und den Verlauf der Baukonjunktur in der BRD sind derzeit mit großen Unsicherheitsfaktoren behaftet. Das Verhältnis und die künftige Entwicklung der beiden deutschen Staaten können völlig neue Perspektiven eröffnen.

Bis Mitte der achtziger Jahre erlebte die deutsche Bauwirtschaft eine Talfahrt: Teilbereiche der Baunachfrage schienen gesättigt zu sein, und der Bestand an leerstehenden Wohnungen wuchs. Im Wohnungsneubau setzte sich diese Tendenz bis 1987 fort. Erst 1988 erfaßte der allgemeine Konjunkturaufschwung alle Sparten des Bausektors. Das Wachstum beschleunigte sich von +4,5% 1988 auf +6% 1989. In den letzten Monaten zeigen die Indikatoren so deutlich wie zuletzt vor mehr als 10 Jahren Hochkonjunktur auf dem deutschen Bauproduktmarkt an: hohe Kapazitätsauslastung, Mangel an Arbeitskräften und Anziehen der Grundstückspreise. Die opti-

mistischen Erwartungen der Bauunternehmer, hohe Auftragsbestände und ein steigendes Planungsvolumen lassen erwarten, daß dieser Wachstumspfad auch 1990 beibehalten wird, die Bundesrepublik Deutschland rechnet für 1990 mit einem Wachstum des realen Bauvolumens von 3,5%. Dies dürfte aufgrund der jüngsten Entwicklung allerdings eine Untergrenze sein.

Im vergangenen Jahr hatte die Umgestaltung der politischen Situation in der DDR noch kaum Einfluß auf

Nachdem in den vergangenen Jahren die Bauwirtschaft in Spanien und Großbritannien am raschesten von allen europäischen Ländern expandierte, dürfte der Bauboom in Großbritannien nun zu Ende sein. Weiterhin besonders dynamisch entwickelt sich derzeit der spanische Bauproduktmarkt. In der BRD weisen alle Indikatoren der Bauwirtschaft auf Hochkonjunktur, der Zuwandererstrom aus den Oststaaten stimuliert die Wohnbautätigkeit besonders.

die Baunachfrage. Eine Umfrage des Ifo-Instituts München gegen Ende 1989 ergab, daß die Bereitschaft westdeutscher Bauunternehmen, in der DDR sofort zu investieren, sehr groß ist. Etwa zwei Drittel aller Befragten würden sich an Bauinvestitionen in der DDR beteiligen, wenn der Demokratisierungsprozeß anhält.

Die gute Baukonjunktur wurde 1989 vor allem vom Wohnungsneubau

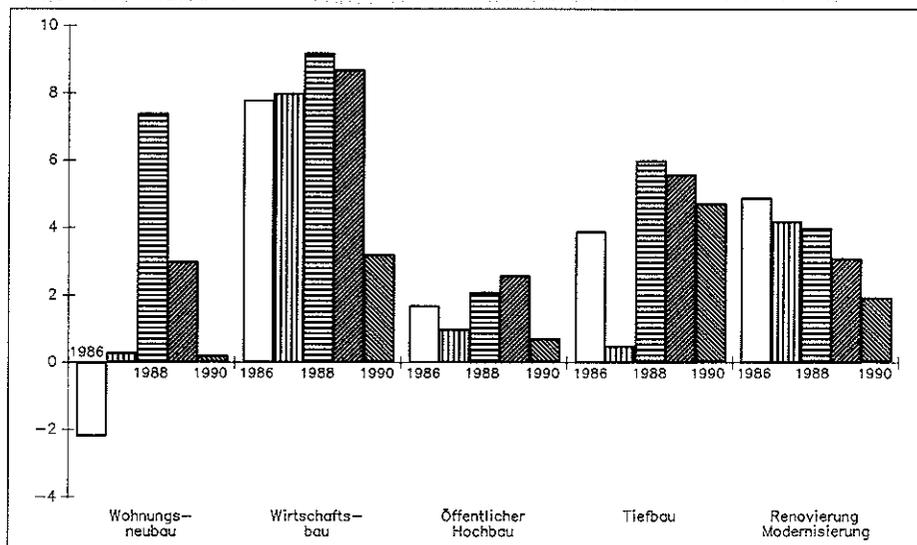
und vom Wirtschaftsbau getragen. Die Bautätigkeit der öffentlichen Hand war infolge der günstigen Finanzierungssituation ebenfalls sehr lebhaft. Obwohl die Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in den vergangenen zwei Jahren kräftig expandierten, kamen die entscheidenden Impulse von der Neubautätigkeit.

Auch 1990 wird vor allem der private Wohnungsneubau kräftig zunehmen (real +6%). Aufgrund des Zuwandererstroms aus dem Osten — 1989 wurden insgesamt rund 700.000 Zuwanderer registriert — ist der Bedarf an neuem Wohnraum besonders dringend. Bereits 1989 wurden zahlreiche wohnungspolitische Maßnahmen beschlossen, die die Investitionsbereitschaft heuer stimulieren sollen: verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten, Zinsenzuschüsse, Aufstockung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau, Sonderprogramme für die Schaffung neuer Wohnungen im Gebäudebestand, Erleichterungen im Baurecht sowie die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren.

Der Optimismus im Unternehmenssektor läßt auch für den Wirtschaftsbau eine anhaltend gute Konjunktur erwarten. Die Bautätigkeit im öffentlichen Auftrag wird 1990 hingegen stagnieren, nachdem sie in den vergangenen Jahren durch das Städtebauförderungsprogramm und das Hilfsprogramm für strukturschwache Regionen besonders gefördert wurde. Auch dürfte der Tiefbau nur noch geringfügig expandieren. Während die Verschlechterung der finanziellen Situation der Gebietskörperschaften und vor allem die Kürzung der Investitionszuschüsse für die Bahn die öffentlichen Tiefbauinvestitionen dämpfen werden, dürften Privatunternehmen zunehmend in Baumaßnahmen für den Umweltschutz investieren. Der Modernisierungs- und Renovierungssektor wird 1990, nach hohen Zuwächsen in den vergangenen vier Jahren, nur noch geringfügig expandieren.

Produktion der einzelnen Bausparten in Westeuropa
Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %

Abbildung 4



Rückgang der Bauproduktion in Großbritannien erwartet

Im Gegensatz zu den meisten anderen westeuropäischen Ländern, deren Baunachfrage sich erst in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre belebte, ging die Bauwirtschaft Großbrit-

tanniens 1989 bereits in das achte Jahr ihres Konjunkturaufschwungs. Der Höhepunkt wurde allerdings 1987/88 überschritten, 1989 expandierte das Bauvolumen insgesamt nur noch um 3½%. Für 1990 wird erstmals seit Anfang der achtziger Jahre wieder ein Rückgang erwartet (-1½%). Der Wirtschaftsbau und vor allem die Arbeiten für den Euro-Tunnel, die seit 1987 zügig voranschreiten, haben zur guten Auslastung der Bauunternehmen beigetragen. Wie schon 1987 und 1988 ist die Bauproduktion im privaten Sektor auch 1989 real weiter gestiegen (+19% nach +17% 1987 und +15% 1988). Über dieses hohe Niveau hinaus wird die Produktion des Wirtschaftsbaus 1990 nur noch wenig expandieren. Vor allem das hohe Zinsniveau dämpft die Nachfrage. Private Investoren sind sowohl im Neubau- als auch im Renovierungsbereich vorsichtiger geworden. Ein Rückgang der Zinsen wird nicht vor 1991 erwartet. Dennoch rechnet man in Großbritannien nur mit einer vorübergehenden Atempause im privaten Hochbau. Der Bedarf an neuen Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie an Freizeiteinrichtungen wird ebenso hoch eingeschätzt wie der an Renovierung und Modernisierung alter Industriegebäude. Auch die Umstellung auf moderne Informationstechniken und neue Technologien erfordert umfangreiche Umbauarbeiten. Dem Wirtschaftsbau kommt die Tendenz zur Dezentralisierung zugute. Für Neubau und Modernisierung in größeren Provinzstädten bieten Finanzierungsinstitute günstigere Darlehensbedingungen an, sodaß sich die Bautätigkeit — die bisher vor allem im Süden (um London) konzentriert war — in andere Landesteile verlagert.

Die kräftige Ausweitung des Wohnungsneubaus seit Mitte der achtziger Jahre ist 1989 zu Ende gegangen. Durch den Rückfluß der Finanzierungsmittel als Folge der Privatisierungswelle konnte die öffentliche Hand in den vergangenen Jahren verstärkt Mittel für den Wohnungsbau einsetzen. Die reale Wohnbauleistung wuchs von 1986 bis 1988 im Durchschnitt um 8½% pro Jahr. 1989 ging sie drastisch zurück (-16%), dieser Trend wird sich auch 1990 fortsetzen (-9%). Die Mittel der Gemeinden reichen nicht mehr zur Finanzierung der Wohnbauprogramme aus. Für April

1990 ist daher eine grundsätzliche Gesetzesänderung im sozialen Wohnungsbau vorgesehen: Sozialwohnungen sollen künftig von „gemischten Gesellschaften“ zum Teil über den Kapitalmarkt finanziert werden.

Mit dem Wohnbauboom in den vergangenen Jahren stiegen die Wohnbaupreise sprunghaft und viel rascher als die durchschnittlichen Einkommen. Seit Anfang 1988 erreichen die Gebäudepreise Höchstwerte, die vor allem Erstwohnungsbezieher kaum mehr zahlen können. Überdies verteuerten sich Wohnbalkredite empfindlich: 1988 betragen die Hypothekenzinsen im Durchschnitt 8½%, Ende 1989 14½%. Eine Zinssenkung ist im Laufe des Jahres 1990 eher unwahrscheinlich. Beeinträchtigt wird davon auch der Immobilienmarkt — Angebot und Nachfrage erreichen einen Tiefstand. Die Bauherren wurden pessimistischer, und das Vertrauen in den Wert von Immobilien ist gesunken. Die geringe Investitionsbereitschaft wird die Wohnbautätigkeit in den nächsten Jahren nachhaltig beeinflussen. Außerdem ist aufgrund der demographischen Situation (rückläufige Haushaltsgründungsquoten) mittelfristig eine geringere Wohnbaunachfrage zu erwarten.

Die Bauleistungen im Renovierungs- und Modernisierungssektor des Wohnungsbaus werden nach einer jahrelangen Expansion 1990 ebenfalls zurückgehen (-5%). Nur die Ausgaben für öffentliche Arbeiten an bestehenden Gebäuden werden dank dem neuen Finanzierungsgesetz vom April 1990 etwas steigen.

Der Tiefbau expandierte in Großbritannien 1989 kräftig, 1990 wird er langsamer wachsen. Die mittelfristigen Perspektiven in diesem Sektor sind günstig: Zahlreiche größere und kleinere Infrastrukturprojekte stehen an, und für den Straßenausbau sind zusätzliche öffentliche Mittel vorgesehen. Privatisierte Betriebe planen für Anfang der neunziger Jahre größere Investitionen, vor allem im Bereich der Wasserent- und -versorgung, im Londoner Transportwesen und für den Euro-Tunnel der Britischen Eisenbahnen.

Nach der guten Konjunktur 1988 (+5,8%) und 1989 (+3,5%) wird sich das Wachstum der Baunachfrage in Frankreich 1990 — vor allem durch die restriktiven Maßnahmen des

Staatshaushaltes — abschwächen (+2,2%).

In den vergangenen Jahren hatte insbesondere der Industriebau stark expandiert. Von 1986 bis 1989 wuchsen die realen Investitionen in diesem

Nachlassen der Investitionsdynamik in Frankreich

Sektor im Durchschnitt um rund 11% pro Jahr. Die Nachfrage nach der Errichtung von Industrie-, Büro- und Verwaltungsgebäuden war bisher recht konstant. Auch heuer wird ein Wachstum erwartet (+4%) der Höhepunkt dürfte aber in diesem Bereich bereits überschritten sein. Die große Nachfrage im Wirtschaftsbau verursachte Produktionsengpässe in den Zulieferfirmen und bei Vorleistungen. Sie löste damit eine erhebliche Verteuerung der Zwischenprodukte aus der Industrie und schließlich auch der Bauleistungen aus, die wieder die Nachfrage im gesamten Wirtschaftsbau dämpfte und das Wachstum bremste.

Neben dem Wirtschaftsbau zählt der Tiefbau derzeit zu den expansivsten Sparten im französischen Baubereich. Sowohl der Tunnel unter dem Ärmelkanal — als Gemeinschaftsprojekt mit Großbritannien — als auch der Ausbau des Hochgeschwindigkeitsnetzes der Bahn sowie des Straßennetzes nach Spanien beleben den Tiefbau. In den vergangenen Jahren verzeichnete der Tiefbau relativ hohe Zuwächse, 1990 ist eine etwas niedrigere Rate zu erwarten (1988 +10%, 1989 +5%, 1990 +3,5%).

Nach einer 3 Jahre anhaltenden Expansion wird der Wohnungsneubau in Frankreich 1990 stagnieren. Die ursprünglich geplante Vergabe von gefördertem Wohnungen konnte 1989 nicht eingehalten werden. Ein neues System zur Finanzierung des Sozialwohnungsbaus steht zur Diskussion, die Wohnungspolitik ist um stabilisierende Maßnahmen bemüht. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist infolge des Anstiegs der Preise zurückgegangen. Ähnlich wie in anderen westeuropäischen Ländern beeinträchtigen derzeit erhebliche Preissteigerungen den gesamten Immobilienmarkt. Investitionen in den Renovierungs- und Modernisierungssektor

wurden in Frankreich erst in den letzten Jahren stärker forciert, daher ist die Nachfrage nach diesen Bauleistungen relativ hoch

Spaniens Bauwirtschaft expandiert am kräftigsten

Von allen westeuropäischen Ländern hatte die Bauwirtschaft in Spanien zuletzt die höchste Dynamik. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre setzte ein ungewöhnlicher Aufholprozeß ein. Seit 1987 wächst das Bauvolumen in Spanien real um über 10% pro Jahr. Für 1990 wird eine weitere Zunahme von 13% erwartet.

Besonders rege ist die Investitionstätigkeit der privaten Auftraggeber. Der Industriebau expandiert seit 4 Jahren ungebrochen. 1989 und

1990 erlebt er den kräftigsten Aufschwung seit Jahren (je +10%).

Der rasche Ausbau der Infrastruktur hat die Tiefbauinvestitionen in Spanien innerhalb von zwei Jahren (1988/89) insgesamt um knapp die Hälfte erhöht. Auch 1990 wird sich das Tiefbauvolumen real um knapp ein Viertel ausweiten, da die öffentliche Auftragsvergabe beträchtlich zugenommen hat. Der Neu- und Ausbau des spanischen Straßen- und Eisenbahnnetzes ermöglichte eine bisher noch nie erreichte Auslastung der Baukapazitäten. Verantwortung und Kompetenzverteilung für die öffentlichen Bauaufträge wurden getrennt. Großen Anteil am Aufschwung der Bauwirtschaft hat der Beitritt Spaniens zur EG. Die Schaffung einer Verkehrsinfrastruktur in Hinblick auf

die Vollendung des Binnenmarktes ist bereits angelaufen

Im Gegensatz zu Tief- und Wirtschaftsbau wird der Wohnungsneubau, der in den vergangenen Jahren kräftig expandierte, 1990 langsamer wachsen (1988 +15%, 1989 +8,5%, 1990 +4,8%). 1989 wurden 250 000 Wohnungen fertiggestellt, 1990 soll sich die Zahl auf 280 000 erhöhen. Die Hypothekenzinsen sind in kurzer Zeit auf 17% gestiegen. Zur Normalisierung der Wohnbauproduktion wurden kürzlich Maßnahmen zur Restriktion der Darlehensvergabe beschlossen.

Der Renovierungs- und Modernisierungsmarkt ist derzeit in Spanien noch kaum entwickelt. Für Renovierungsleistungen gibt es keine besonderen öffentlichen Anreize, sie müssen privat finanziert werden.



Die Universale zeigt: Fassadensanierung oder Die Kunst des Möglichen.

Das Objekt: das von Otto Wagner erbaute, unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus Lobkowitzplatz 1 in Wien Die Aufgabe: hochsensibel Wiederherstellung der durch den Zweiten Weltkrieg stark in Mitleidenschaft gezogenen Fassade. Das Ergebnis: ein klassischer Fall geglückter Sanierung Durch den Spezialisten: die Universale

Die Universale Der Partner für die Bau- und Sanierungsaufgaben unserer Zeit

Je höher die Anforderung.

universale
BAU

Universale-Bau AG, A-1011 Wien, Renngasse 6, Postfach 342
Tel. (0222) 534 61-0

Die universale Universale: Finanzierung, Planung und Durchführung von Hoch- und Tiefbauprojekten jeder Größenordnung. Auf Wunsch als Generalunternehmer. Tochterunternehmen für: Fundierungsarbeiten, Baugrubenumschließungen und Mauerwerkstrockenlegungen, Spezialtiefbau, Aufschlußbohrungen, Verankerungen, Injektionen und Vorspannarbeiten für den Brückenbau, Betonqualitätsprüfungen und Baustofftechnologie-Forschung, Abbrucharbeiten.

Alois Guger

Einkommens- und Produktivitätsgefälle gegenüber Westeuropa verringert

Reallohnspielraum und Lohnkosten in der Gesamtwirtschaft

Mit dem Rückgang der Inflationsraten — im Zuge des Nachgebens der Rohstoffpreise — wurden in den achtziger Jahren auch die Lohnzuwachsrate kleiner. Das Pro-Kopf-Wachstum der Löhne hat sich gegenüber dem Durchschnitt der siebziger Jahre weltweit halbiert. In Österreich ist die Zuwachsrate der Pro-Kopf-Einkommen der unselbständig Beschäftigten von durchschnittlich 9,9% pro Jahr zwischen 1970 und 1980 auf 5,0% im letzten Jahrzehnt gesunken

Während in den siebziger Jahren der Lohnkostendruck die Inflation beschleunigt hatte, trugen die Löhne im Durchschnitt der achtziger Jahre zur Stabilisierung bei. Wie in den meisten Ländern, so konnte auch in Österreich die Reallohnentwicklung nicht mit dem Wachstum der Produktivität Schritt halten, und der Lohnanteil am Volkseinkommen ist deutlich zurückgegangen.

Reallohnspielraum nicht voll ausgeschöpft

Die österreichische Lohnpolitik folgt langfristig dem Konzept der produktivitätsorientierten Lohnpolitik. Die Reallohne entwickeln sich längerfristig etwa gleich wie die Arbeitsproduktivität: In den letzten drei Jahrzehnten nahmen beide durchschnittlich um knapp 3½% pro Jahr zu

In den siebziger Jahren waren die Realeinkommen mit durchschnittlich knapp +3½% pro Jahr um ½ Pro-

In den achtziger Jahren blieb die Reallohnentwicklung hinter dem Produktivitätswachstum zurück, und der Lohnanteil am Volkseinkommen ist gesunken. Infolge der kräftigen Abwertung der Währungen einiger wichtiger Handelspartner gegenüber dem Schilling stiegen aber die Lohnstückkosten in der Gesamtwirtschaft — in einheitlicher Währung — in Österreich stärker als im Durchschnitt der Konkurrenzländer.

zentpunkt rascher gestiegen als die Produktivität, im letzten Jahrzehnt konnte dieser Reallohnspielraum aber nicht genutzt werden. Um rund ¼ Prozentpunkte blieb die Entwicklung der Realeinkommen hinter dem Produktivitätszuwachs zurück. Unter Berücksichtigung der Veränderung der Terms of Trade und der Zunahme

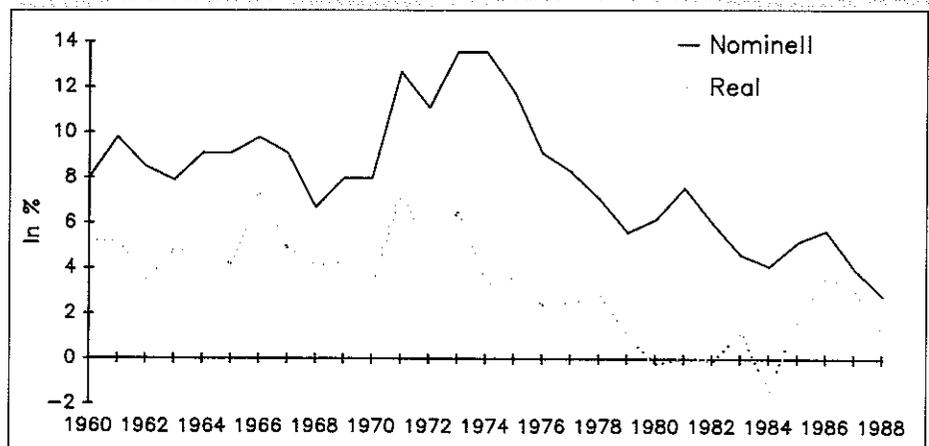
der Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung wuchs die reale Entlohnung in den achtziger Jahren um durchschnittlich ½ Prozentpunkt pro Jahr langsamer als die um die Veränderung der Terms of Trade bereinigte Produktivität; also entstand eine Reallohnlücke

Ausschlaggebend war dafür eine Reihe von Faktoren:

- Anfang der achtziger Jahre verursachten die internationale Zinshausse und der Anstieg der Rohölpreise — im Anschluß an die zweite Erdölkrise — eine erhebliche Verteuerung der Nichtlohnkostenkomponenten,
- Die beträchtliche effektive Aufwertung des Schillings infolge des

Wachstum der Löhne je Beschäftigten

Abbildung 1



Die Löhne bildeten in den achtziger Jahren einen Stabilisierungsfaktor. Ihr Wachstum hat sich gegenüber dem vorangegangenen Jahrzehnt halbiert. Auch die Reallohnzuwächse haben sich langfristig deutlich abgeschwächt: von durchschnittlich gut 4½% in den sechziger Jahren auf knapp 3½% in den siebziger Jahren und 1¼% zwischen 1980 und 1989. Seit 1985 zeichnet sich aber eine Trendumkehr ab.