

## ■ WEITERE ABSCHWÄCHUNG DER BAUKONJUNKTUR IN WEST- EUROPA

*Das Wachstum der westeuropäischen Bauwirtschaft blieb 1995 mit +1,6% deutlich hinter dem der Gesamtwirtschaft zurück. Wegen der zurückhaltenden Investitionen der öffentlichen Hand und der nachlassenden Wohnbaunachfrage wird für 1996 und 1997 nur ein geringfügiger Anstieg um 1% erwartet. In Österreich gerät die Bauwirtschaft in eine Krise: Nach den Umsatzeinbußen im Tiefbau verliert nun auch der Wohnbau an Dynamik. Bis 1997 könnte die reale Bauproduktion in Österreich um 3% zurückgehen. In Ost-Mitteuropa hat die Bauwirtschaft die Transformationskrise 1995 überwunden, für die nächsten Jahre kann ein stabiles Wachstum von 6% erwartet werden.*

In Westeuropa hat sich die Wirtschaft relativ rasch von der Rezession 1992/93 erholt<sup>1)</sup>. Seit Ende 1994 verliert aber der Aufschwung spürbar an Kraft. Die EU nahm ihre Wachstumserwartungen für das Jahr 1995 um ½ Prozentpunkt auf 2¼% zurück. 1996 wird das Wachstum diese Rate im Durchschnitt kaum erreichen, 1997 könnte eine leichte Belebung bringen. Die Konjunktur ist in Westeuropa in hohem Maß von der Vorbereitung auf die Währungsunion bestimmt; die Maastricht-Kriterien zwingen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte. Mit der Verringerung der Staatsausgaben ist kurzfristig eine Dämpfung der Binnennachfrage und des Wirtschaftswachstums verbunden. Ein konsequenter Abbau der öffentlichen Defizite eröffnet andererseits größeren Spielraum für eine Lockerung der Geldpolitik und niedrigere Zinsen.

Die kurzfristigen Aussichten für die Bauwirtschaft sind in Westeuropa sehr gedämpft: 1994 erholte sich der Sektor aus der Rezession 1993, doch blieb er

<sup>1)</sup> Im Dezember 1995 veranstaltete das WIFO gemeinsam mit dem osteuropäischen Euroconstruct-Partner (Bau-Data Hungary) in Budapest die 40 Euroconstruct-Konferenz. Euroconstruct ist ein europäisches Netzwerk von Bau- und Konjunkturforschungsinstitutionen aus 19 Ländern, die regelmäßig die Entwicklungstendenzen des europäischen Baumarktes analysieren und prognostizieren. An dieser Veranstaltung nahmen rund 300 Experten aus verschiedenen Ländern West- und Osteuropas, aus Japan, Kanada, den USA, Korea und Rußland teil. Die Tagung befaßte sich mit kurzfristigen und langfristigen Prognosen der westeuropäischen Bauwirtschaft. Sie präsentierte Analysen und Marktchancen einzelner Teilmärkte (Wohnbau, Nichtwohnbau, Tiefbau, Sanierungs- und Modernisierungssektor), die im vorliegenden Beitrag kurz zusammengefaßt werden.

Übersicht 1: Bauwirtschaft in Westeuropa

Bauvolumen, real

	1993	1994	1995	1996	1997
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
<b>Große Länder</b>					
Deutschland	+ 0,9	+7,8	+ 1,9	-0,6	-0,4
Frankreich	- 6,0	-0,3	+ 1,0	+1,8	+1,5
Italien	- 5,8	-3,3	+ 0,6	+2,3	+1,0
Großbritannien	- 2,0	+3,2	+ 0,7	+1,0	+2,5
Spanien	- 7,5	+1,2	+ 2,8	+2,0	+1,0
<b>Kleine Länder</b>					
Schweiz	- 2,0	+2,0	- 3,6	+0,4	+1,6
Schweden	- 8,5	+3,2	+ 4,5	+3,4	+2,1
Niederlande	- 2,6	+3,1	+ 1,8	±0,0	+1,2
Österreich	+ 2,9	+4,7	± 0,0	-1,0	-3,0
Belgien	- 2,2	+1,5	+ 1,8	+2,8	+2,3
Finnland	-13,0	-4,0	+ 1,0	+6,0	+6,0
Dänemark	- 5,3	+4,0	+ 5,8	+3,7	+3,6
Norwegen	- 6,1	+8,9	+ 7,5	+4,7	±0,0
Irland	- 4,8	+9,2	+11,2	+5,1	+1,0
Portugal	± 0,0	+1,0	+ 6,5	+5,8	+5,5
<b>Insgesamt</b>	- 3,0	+3,0	+ 1,6	+1,1	+0,9
Wohnungsneubau	+ 0,1	+9,0	+ 2,7	-1,9	-1,4
Wirtschaftsbau	-10,7	-2,9	+ 1,3	+3,6	+3,1
Öffentlicher Hochbau	- 2,8	+0,2	- 0,4	-0,2	+0,4
Tiefbau	- 3,9	+0,7	+ 0,6	+1,4	+1,5
Renovierung und Modernisierung	- 0,9	+2,6	+ 1,8	+2,3	+1,6

Q: WIFO; Euroconstruct, Budapest, 1995. 1995. 1996. 1997: Prognose (Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1995)

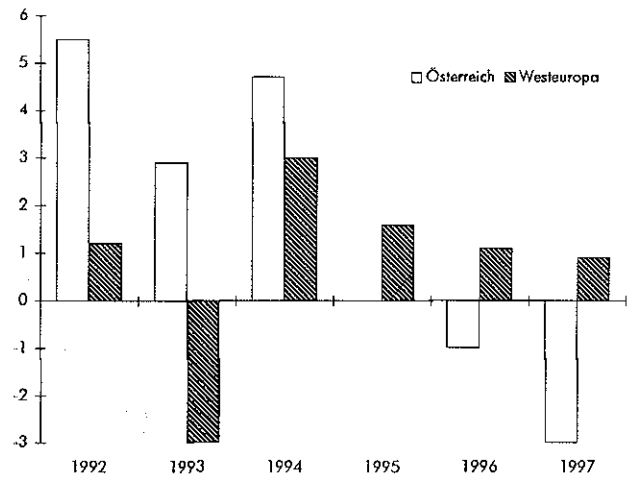
1995 wieder deutlich hinter dem Wachstum der anderen Wirtschaftssektoren zurück. Insgesamt stieg das Bauvolumen in Westeuropa 1995 real um nur 1,6%. Für 1996 und 1997 wird eine weitere Abschwächung auf +1,1% bzw. +0,9% erwartet.

Die Ursachen für diese mäßigen Wachstumsperspektiven der westeuropäischen Bauwirtschaft liegen vor allem in Ausgabenkürzungen der öffentlichen Haushalte und im Nachlassen der Wohnbaunachfrage:

1. In allen westeuropäischen Ländern hat die Fiskalpolitik einen restriktiven Kurs eingeschlagen, weil die Konvergenzkriterien für die Europäische Währungsunion, die 1999 realisiert werden soll, eine Konsolidierung der öffentlichen Haushalte erfordern. Die dazu vor allem eingesetzten Ausgabenkürzungen engen den Spielraum für Investitionen sowohl im Tiefbau als auch im öffentlichen Hochbau ein.
2. Trotz derzeit relativ stabiler Zinsen sinkt in Westeuropa insgesamt die Nachfrage nach Wohnungsneubauten, da der Bestand im Bauboom Ende der achtziger Jahre erheblich ausgeweitet wurde. Nur Deutschland und Österreich forcierten angesichts der demographischen Entwicklung nach der Ostöffnung den Wohnbau in der ersten Hälfte der neunziger Jahre, während er in den meisten anderen Ländern Westeuropas kaum expandierte. In einigen Ländern werden zudem im Rahmen der Kürzung öffentlicher Ausgaben die Transferzahlungen für den öffentlichen und sozialen Wohnungsbau zurückgenommen.
3. Obwohl die Gesamtwirtschaft in Westeuropa 1995 – vor allem im 1. Halbjahr – noch ein zufriedenstel-

Abbildung 1: Bauvolumen in Europa

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



lendes Wachstum erreichte und die Ertragslage vieler Unternehmen gut war, erholt sich der Wirtschaftsbau nach dem Einbruch in der ersten Hälfte der neunziger Jahre nur sehr langsam. Die Investoren disponieren trotz relativ niedriger Zinsen eher vorsichtig, die großen Überkapazitäten an Büro- und Verwaltungsbauten können kaum reduziert werden. Investitionen in Wirtschaftsbauten werden derzeit weniger aus Kapazitätsgründen als aus Rationalisierungsüberlegungen getätigt.

### NACHFRAGE ZIEHT NUR IN NORD-EUROPA AN

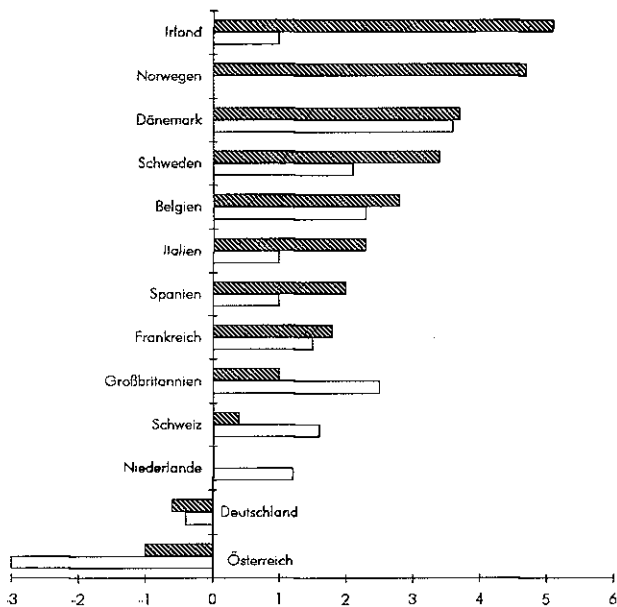
Die Situation der Bauwirtschaft ist in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. Die Mehrzahl der europäischen Länder erwartet im Zeitraum 1996/1997 für die Bauwirtschaft ein deutlich geringeres Wachstum als für die Gesamtwirtschaft. Nur die nördlichen Länder (Finnland, Norwegen, Schweden), deren Bausektor in den letzten Jahren stark geschrumpft ist, rechnen mit einer Steigerung der Umsätze.

1995 überstieg die Bauproduktion in Irland, Dänemark, Norwegen und Portugal das Vorjahresniveau deutlich (um +5% bis +11%), während sie in der Schweiz rückläufig war (-3,6%) und in Österreich, Großbritannien, Frankreich sowie in Italien stagnierte (±0% bis +1%). Insgesamt wuchs sie in Nordeuropa 1995 durchschnittlich mit +5,4% stärker als in den fünf großen (+1,4%) und den anderen kleinen Ländern (+0,5%).

1996/97 wird die Bauwirtschaft vor allem in Finnland und Schweden wieder Wachstumsimpulse erhalten. Sie gehen vom Wohnungsbau aus, der zuletzt drastisch geschrumpft ist. In Finnland konnte der massive Rückgang im Wirtschaftsbau bereits 1995 gestoppt werden; 1996 und 1997 sind Zuwächse von 10% und 15% wahr-

Abbildung 2: Prognose des Bauvolumens in Europa für 1996 und 1997

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct Länderreports, Budapest 1995

scheinlich Auch in Schweden ist der Wirtschaftsbau der Wachstumsmotor. In Portugal, Irland, Norwegen sowie Dänemark wird die Bautätigkeit ebenfalls rege sein. In Portugal profitiert der Tiefbau vom Ausbau der Infrastruktur mit Unterstützung der EU. Irlands Bauwirtschaft kommen verstärkte Investitionen der öffentlichen Hand und der Wirtschaft zugute.

Die Baunachfrage ist in den großen europäischen Ländern – Deutschland, Frankreich, Italien, Großbritannien und Spanien – gedämpft. Die deutsche Bauwirtschaft trägt über 30% zum westeuropäischen Bauvolumen bei und beeinflusst somit das Gesamtergebnis maßgeblich. In Westdeutschland war die Produktion – nach hohen Zuwächsen in den vergangenen Jahren – erstmals bereits 1995 rückläufig; diese Tendenz wird sich 1996 und 1997 verschärfen, weil Förderungsprogramme, die den Wohnbau forcierten, auslaufen und der hohe Kapitalbedarf Ostdeutschlands umfangreiche Mittel bindet. Obwohl die ostdeutsche Bauwirtschaft weiter – seit 1995 aber deutlich schwächer – expandiert, zeichnet sich für Deutschland insgesamt 1996 und 1997 ein Rückgang ab. Auch in Österreich, dessen Baukonjunktur zuletzt ähnlich verlief wie in Westdeutschland, wird sich die Bautätigkeit in den Jahren 1996 und 1997 merklich verringern.

### KNAPPE ÖFFENTLICHE MITTEL DÄMPFEN WOHNUNGSNEUBAU

Der Wohnungsneubau wurde nach einer mäßigen Entwicklung in der ersten Hälfte der neunziger Jahre 1994

Übersicht 2: Produktion der einzelnen Bauparten

Real

	1995		1996		1997	
	Öster-reich	West-europa	Öster-reich	West-europa	Öster-reich	West-europa
Wohnungsneubau	+5,0	+2,7	±0,0	-1,9	-5,0	-1,4
Wirtschaftsbau	-4,5	+1,3	-2,0	+3,6	-1,0	+3,1
Öffentlicher Hochbau	-3,0	-0,4	-3,0	-0,2	-4,0	+0,4
Tiefbau	-5,0	+0,6	-6,0	+1,4	-7,0	+1,5
Renovierung und Modernisierung	+2,0	+1,8	+2,0	+2,3	+0,5	+1,6
Insgesamt	±0,0	+1,6	-1,0	+1,1	-3,0	+0,9

Q: WIFO; Euroconstruct, Budapest, 1995. Westeuropa: Durchschnitt der 15 Euroconstruct-Länder 1995, 1996, 1997: Prognose (Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1995)

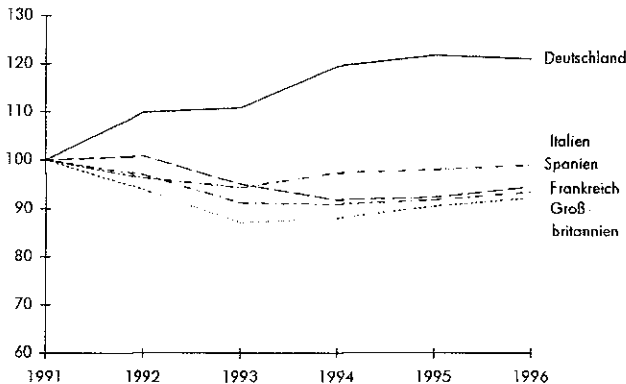
überraschend stark ausgeweitet (real +9%), vor allem in Deutschland und Österreich, den Niederlanden, Norwegen und der Schweiz. Großteils infolge der Kürzung öffentlicher Unterstützungen für die Wohnungswirtschaft (z. B. in Deutschland, Großbritannien, Schweiz) verflachte das Wachstum 1995 aber wieder. Deutlich rückläufig war die Bauproduktion in Italien und der Schweiz. Im Durchschnitt der westeuropäischen Länder stieg das Wohnbauvolumen 1995 real geringfügig (+2,7%), 1996 und 1997 wird es erstmals seit 1991 schrumpfen (-1,8% bzw. -1,3%). Der Produktionsrückgang ist in den großen Ländern empfindlich, in den kleineren Ländern etwas schwächer. Nur in Nordeuropa wird sich der Wohnungsbau in den nächsten Jahren beleben.

Etwas besser dürfte sich der Wirtschaftsbau in Westeuropa entwickeln. Die zuletzt gedämpfte Investitionsneigung der Wirtschaft (Preisverfall und geringe Renditen auf dem Immobilienmarkt nach dem Zusammenbruch des Ende der achtziger Jahre durch Spekulation angeheizten Booms) steigt wieder. Erstmals seit 1990 war die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten 1995 etwas höher als im Vorjahr (+1,3%), 1996 und 1997 sollte sie sich weiter mäßig verstärken. Begünstigt werden Bauinvestitionen derzeit von einer relativ guten Ertragslage der Unternehmen, dem durch den verschärften Wettbewerb erhöhten Druck zur Rationalisierung und durch das niedrige Zinsniveau.

Die Bautätigkeit im öffentlichen Auftrag ist von der restriktiven Ausgabenpolitik der öffentlichen Haushalte aller europäischen Länder geprägt. Dies betrifft sowohl den Hochbau als auch den Tiefbau. Wegen der Unsicherheit über die Finanzierung von großen EU-Projekten fehlen Impulse für den Tiefbau, Infrastrukturvorhaben werden nur zögernd in Angriff genommen (Investitionen der EU in die Errichtung des Transeuropäischen Verkehrsnetzes TEN). Einige Länder forcieren eine privatwirtschaftliche Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen, um den Ausfall der öffentlichen Mittel zu kompensieren. Nach +0,6% 1995 wird der Tiefbau auch 1996 und 1997 nur mäßig expandieren (+1½%). In Portugal

Abbildung 3: Das Bauvolumen in den großen Ländern Westeuropas

1991 = 100



geben große Infrastrukturprojekte der Bauwirtschaft deutliche Impulse, relativ günstig sind die Perspektiven im Tiefbau zudem in Belgien, Frankreich, Irland und der Schweiz.

In Europa hat der Renovierungs- und Modernisierungssektor den höchsten Anteil am gesamten Bauvolumen (1995 32%; Wohnungsneubau 26%, Tiefbau 21%, Wirtschaftsbau 15%, öffentlicher Hochbau 6%) und entwickelte sich im allgemeinen besonders stabil. 1995 wuchs jedoch auch dieser Sektor nur mäßig (+1,8%) 1996 soll sich die Nachfrage geringfügig verstärken (+2,3%), 1997 aber wieder schwächer expandieren (+1,7%).

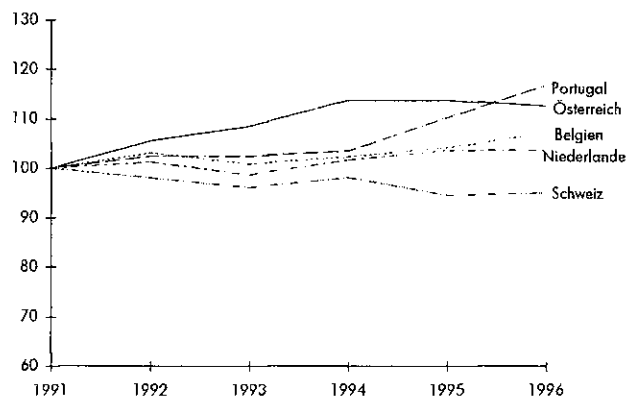
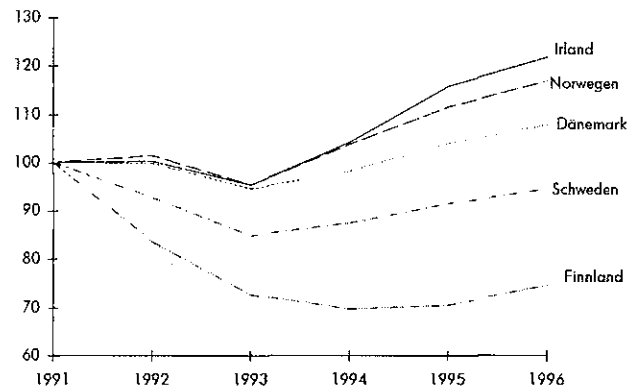
### TRANSFORMATIONSKRISE DER BAUWIRTSCHAFT IN OST-MITTELEUROPA ÜBERWUNDEN

Die Länder Ost-Mitteleuropas haben den Anpassungsschock, den die Transformation zur Marktwirtschaft verursachte, weitgehend überwunden. Insgesamt nimmt die Nachfrage nach Bauleistungen für Infrastruktur- und Neubauprojekte und für die Sanierung von Produktionsstätten seit 1995 kräftig zu. 1996 und 1997 wird die Bauwirtschaft ein durchschnittliches Wachstum von etwa 6% erreichen.

In Ost-Mitteleuropa liegt ein großes Marktpotential für die europäische Bauwirtschaft. Schlüssel für die Integration und Funktionsfähigkeit der Wirtschaft der gesamten Region ist eine entwickelte Infrastruktur. In Ungarn steigen die Investitionen in die Infrastruktur seit 1993, in Tschechien, Polen und der Slowakei seit 1995 deutlich. Der wachsende private Sektor, insbesondere der ungarischen Wirtschaft, schließt mit der Errichtung von Industrieparks, Logistikzentren und Handelsketten an die bis jetzt fertiggestellte Infrastruktur an. Tschechien, die Slowakei und Polen gaben der Errichtung gewerblicher Bauten Vorrang, Ausbau und Erweiterung

Abbildung 4: Das Bauvolumen in den kleinen Ländern Westeuropas

1991 = 100



der Infrastruktur folgen. Die Finanzierung der Infrastrukturprojekte erfolgt meist über Konzessionsmodelle oder sonstige gemischte Finanzierungsmodelle.

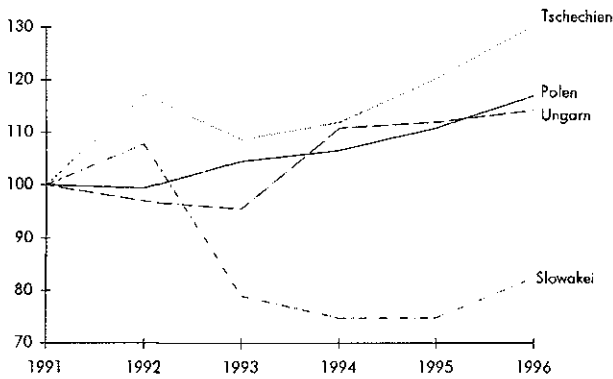
In Polen, der Slowakei, Tschechien und Ungarn ging der Bau von Wohnungen in den letzten zehn Jahren um rund zwei Drittel zurück. Weil eine entsprechende Wohnbaupolitik fehlt und die zentrale Finanzierung weggefallen ist, wird der Wohnbau derzeit fast ausschließlich aus privaten Mitteln finanziert. Tschechien und die Slowakei haben bereits das System der Bauspar- und Hypothekenfinanzierung eingeführt. Ein er-

Übersicht 3: Entwicklung der Bauwirtschaft in Ost-Mitteleuropa

	1993	1994	1995	1996	1997
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
<i>Brutto-Inlandsprodukt</i>					
Tschechien	- 0,9	+ 2,6	+4,0	+ 4,8	+ 5,0
Slowakei	- 4,1	+ 4,8	+6,0	+ 3,9	+ 3,7
Ungarn	- 0,8	+ 2,9	+2,0	+ 2,0	+ 3,0
Polen	+ 3,8	+ 5,0	+6,5	+ 5,0	+ 5,0
<i>Bauvolumen</i>					
Tschechien	- 7,3	+ 3,1	+7,4	+ 8,4	+ 6,9
Slowakei	-26,8	- 5,3	±0,0	+10,3	+12,8
Ungarn	- 1,5	+16,0	+1,0	+ 2,0	+ 3,0
Polen	+ 5,1	+ 2,0	+4,0	+ 5,5	+ 5,5

Q: WIFO Euroconstruct Budapest, 1995, 1995, 1996, 1997; Prognose

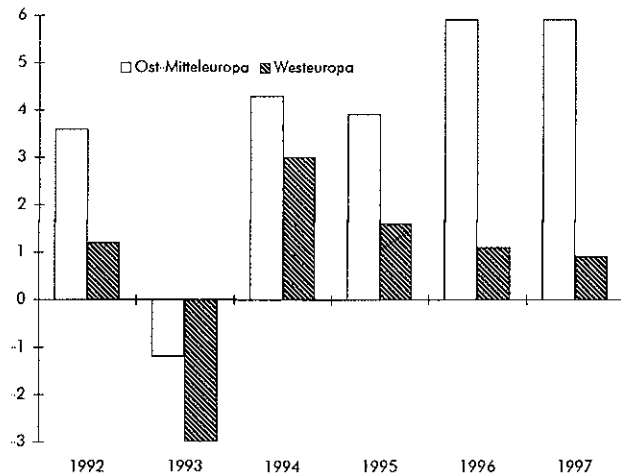
Abbildung 5: Bauvolumen in Ost-Mitteleuropa  
1991 = 100



hebliches Marktpotential bietet die Sanierung des Wohnungsbestands mit dem Schwerpunkt energiesparender Investitionen: In den vier Ländern wird der Sanierungsbedarf auf 4 bis 6 Mill. Wohneinheiten geschätzt. Meist fehlen aber eine funktionierende Wohnbaupolitik und langfristige Finanzierungsmittel, um der

Abbildung 6: Entwicklung des Bauvolumens in Ost-Mitteleuropa und Westeuropa

Veränderung gegen das Vorjahr in %



Wohnungswirtschaft die nötigen Wachstumsimpulse zu geben.

#### Further Weakening of Construction Activity in Western Europe – Summary

The prospects for 1996-97 for the construction sector in Western Europe are not encouraging: having briefly recovered from recession in 1994 – with real output expanding 3 percent – growth of 1.6 percent in 1995 clearly lagged behind that of overall GDP. Projections are for a further slowdown in 1996-97, to 1.1 and 0.9 percent, respectively. Major reasons for the modest growth outlook are the generally sluggish advance of GDP, cuts in government spending, and the slackening demand for residential buildings.

A common feature among Western European countries has been strong investment in renovation and adaptation of old structures, and demand promises to stay lively in the near future. Renovation works claim a share of over 30 percent in total construction activity, and it is likely to rise in the future at the expense of new building.

In East-Central Europe, the construction industry managed to overcome the transformation crisis in 1995 and may expect stable growth of 6 percent p.a. in 1996-97.

Against the general trend in Europe, the Austrian construction sector experienced solid growth in the first

half of the decade. In the course of 1995, however, public orders fell markedly – for budgetary reasons; and also residential building, the mainstay of construction activity and a major contributor to overall growth, lost considerable momentum towards end-1995. Total construction output in Austria remained constant in 1995 and is expected to decline by 1 percent in 1996 and maybe by another 3 percent in the following year.

Marking the pace of the cyclical downturn, the sharp decline in new construction orders since mid-1995 is eye-catching. Results from the latest WIFO business survey are the worst since the early 1980s, the time of the last recession in the construction sector. Two-thirds of all firms report a massive decline in new orders. The consequences are becoming apparent on the labor market, where seasonal unemployment will hit a new peak.

The recently announced infrastructure programme of the Federal government may provide fresh stimulus for construction investment. New incentives for renovation works which are highly labor-intensive should mitigate the adverse trend in the Austrian construction industry

MARGARETE CZERNY  
JAN STANKOVSKY

## ■ TOWARDS A WIDER EUROPE

### 40<sup>TH</sup> EUROCONSTRUCT CONFERENCE

Demand for construction in the Euroconstruct region (fifteen Western European countries and associated Central and Eastern European countries) in the next five years is not expected to increase steeply, but rather continuously. Exceptions from these low growth rates are expected to be found in the Slovak Republic, the Czech Republic and also in Poland, while growth in the Baltic States may start also, albeit from a very low level. However, there will be large differences in growth of construction volumes as well by countries as by construction sectors. Renovation and modernization will prove to be the sector with the highest shares of construction volume in nearly all countries, as the existing stock of buildings and infrastructure increasingly require such type of work in order to secure functionality and to guarantee capital substance. The change in the weight of different sectors in the construction volume will require quite some structural adjustment of the construction industry, as well in the geographical respect as in view of the work to be undertaken. Additional adjustment pressure stems from the ongoing integration of the Central and Eastern European Countries, a challenge for competitiveness and technological as well as marketing skills.

- *Section I: The Short-term Outlook for the Construction Industry in Western Europe in 1996-1997*

The Macroeconomic outlook for Europe – The construction market in Western Europe – Country reports

- *Section II: The Construction Market in Eastern Europe*  
Czech Republic – Hungary – Poland – Slovak Republic – Baltic Countries
- *Section III: Construction Needs and Opportunities in Eastern Europe*

Investment perspective in 1996-2000 – The role of the EBRD in the reconstruction of Eastern Europe – The impact of infrastructural developments on the economies of Eastern Europe – Housing finance in transition economies – The reform of housing in Poland – Growing construction markets in Russia – Overview of the construction industry in Korea – Towards 2000: Summary of the Euroconstruct medium term prospects – The outlook for the European construction market – Investment strategy of Budapest: Towards the year 2000 – New financing system to encourage residential construction in Eastern Europe – The Building Society Savings System

Euroconstruct Conference Report  
Budapest, 1.-2. Dezember 1995  
460 Seiten • S 6000,-