

■ BAUKONJUNKTUR ERHOLTE SICH IN WESTEUROPA NUR SCHWACH

Die westeuropäische Bauwirtschaft belebt sich 1998 nur langsam und profitiert noch kaum vom allgemeinen Wirtschaftsaufschwung. Die Euroconstruct rechnet für heuer mit einem realen Wachstum des Bauvolumens von 1,7% (nach +0,4% 1997). In Deutschland ist die Produktion allerdings nach einem Schrumpfungsprozeß von zwei Jahren auch 1998 leicht rückläufig. In Österreich expandiert die Bauproduktion 1998 wie 1997 nur schwach (um nur 1% bis 1½%). 1999 könnte sie – getragen vom allgemeinen Konjunkturaufschwung – real um 2½% zunehmen.

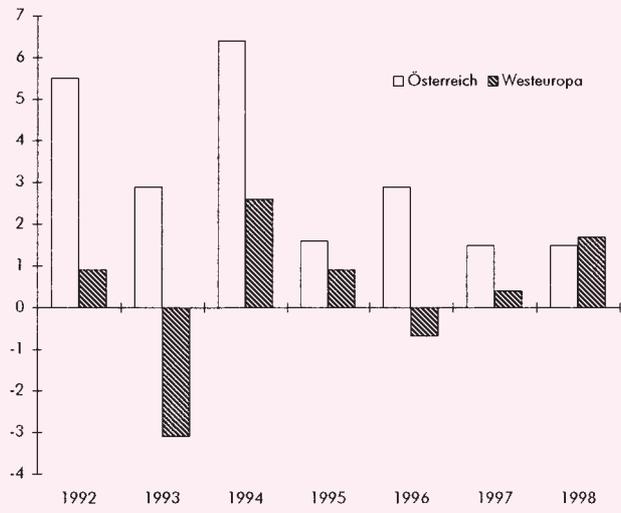
Die westeuropäische Bauwirtschaft hat vom Aufschwung der Gesamtwirtschaft bisher kaum profitiert. Nach einem realen Rückgang um 0,6% im Jahre 1996 wuchs das Bauvolumen 1997 insgesamt mit +0,4% nur geringfügig. In der Schweiz, in Schweden und Frankreich hielt die Baurezession 1997 an, Deutschland wird sie auch 1998 noch nicht überwinden. Die 15 in der Arbeitsgemeinschaft Euroconstruct zusammengeschlossenen westeuropäischen Länder¹⁾ rechnen für 1998 mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1,7%. Damit bleibt die Belebung des westeuropäischen Bausektors deutlich hinter der Gesamtwirtschaft zurück. Nach dem Inkrafttreten der Währungsunion sollte mit einem nachhaltigeren Wachstum in Europa auch die Investitionsbereitschaft steigen, wovon der Bausektor profitieren wird.

Die Baukonjunktur war in den vergangenen zwei Jahren besonders durch die restriktive Ausgabenpolitik der öffentlichen Haushalte gedämpft; 1998 ist eine Lockerung zu erwarten, doch bleibt die Budgetkonsolidierung ein wesentliches Ziel der Wirtschaftspolitik. Die private Nachfrage ist andererseits noch nicht kräftig genug, um der Bauwirtschaft nachhaltige Impulse zu geben.

Die deutsche Bauproduktion wird – nach einem Schrumpfungsprozeß von zwei Jahren – auch 1998 noch rückläufig sein (1996 –3,1%, 1997 –2,3%, 1998

¹⁾ Euroconstruct ist ein europäisches Netzwerk von Bau- und Konjunkturforschungsinstitutionen aus 19 Ländern (z. B. Deutschland, Italien, Frankreich, Großbritannien, Österreich, Ungarn, Tschechien, Slowakei, Polen), die regelmäßig die Entwicklungstendenzen des europäischen Baumarktes analysieren und prognostizieren.

Abbildung 1: Bauvolumen in Europa



-0,2%). Die Schweiz verzeichnet seit Anfang der neunziger Jahre Einbußen (mit Ausnahme des Jahres 1994), 1998 wird die Bauproduktion neuerlich um 2,3% unter dem Vorjahresniveau bleiben. Nach einer Expansion 1997 rechnet auch die norwegische Bauwirtschaft mit einem realen Rückgang der Produktion von 3,8%. Die anderen europäischen Länder erwarten eine Zunahme des Bauvolumens. Besonders kräftig wächst der Sektor in Finnland (+10,6%), nachdem er in der ersten Hälfte der neunziger Jahre stark geschrumpft ist. In Irland (+8,5%) und Portugal (+4,2%) sind die Wachstumsaussichten ebenfalls gut, in Portugal vor allem aufgrund der Arbeiten für die Weltausstellung 1998. Auch in Schweden, Italien, Spanien und Frankreich werden überdurchschnittliche Wachstumsraten von 2% bis 3% erwartet. Die österreichische Bauwirtschaft wird hingegen mit +1,5% unterdurchschnittlich expandieren.

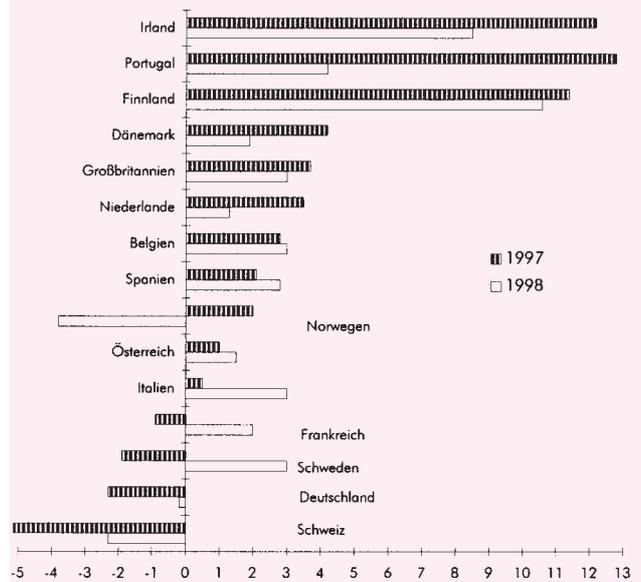
Übersicht 1: Reales Bauvolumen in Westeuropa

	1997	1998
	Veränderung gegen das Vorjahr in %	
Große Länder		
Deutschland	- 2,3	- 0,2
Frankreich	- 0,9	+ 2,0
Italien	+ 0,5	+ 3,0
Großbritannien	+ 3,7	+ 3,0
Spanien	+ 2,1	+ 2,8
Kleine Länder		
Schweiz	- 6,1	- 2,3
Schweden	- 1,9	+ 3,0
Niederlande	+ 3,5	+ 1,3
Österreich	+ 1,5	+ 1,5
Belgien	+ 2,8	+ 3,0
Finnland	+11,4	+10,6
Dänemark	+ 4,2	+ 1,9
Norwegen	+ 2,0	- 3,8
Irland	+12,2	+ 8,5
Portugal	+12,8	+ 4,2
Insgesamt	+ 0,4	+ 1,7
Wohnungsneubau	- 0,3	- 0,4
Wirtschaftsbau	+ 0,3	+ 1,6
Öffentlicher Hochbau	- 4,2	- 0,4
Tiefbau	+ 0,1	+ 1,8
Renovierung und Modernisierung	+ 1,9	+ 3,3

Q: WIFO; Euroconstruct, Barcelona, 1997. 1997, 1998: Prognose (Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1997).

Abbildung 2: Prognose des Bauvolumens in Europa für 1997 und 1998

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct, Barcelona, 1997.

ZUWÄCHSE IM TIEFBAU UND NICHT-WOHNBAU

Mit der Lockerung der restriktiven Ausgabenpolitik der öffentlichen Hand wird der Tiefbau 1998 in Westeuropa etwas wachsen. Der Nichtwohnbau belebt sich leicht, und die Bauaktivitäten im Renovierungssektor nehmen überdurchschnittlich zu. Verringern wird sich die Nachfrage nach Wohnungsneubauten und nach öffentlichen Hochbauten.

1998 ist die Baukonjunktur weiterhin gespalten: Der Renovierungs- und Modernisierungssektor expandiert weiter (+3,3%), während die Nachfrage nach Neubauten, vor allem im Wohnbau rückläufig bleibt (-0,4%). Im Tiefbau sollte hingegen die Lockerung der öffentlichen Konsolidierungsbemühungen wieder eine etwas verstärkte Aktivität erlauben (+1,8%). Der öffentliche Hochbau schrumpft aber neuerlich (-0,4%), während sich der Nichtwohnbau leicht belebt (+1,6%).

Diese Zweiteilung der Baukonjunktur ist seit 1992 zu beobachten. Während der Anteil des Bauvolumens im Wohnungsneubau von 23% auf 25% und im Renovierungssektor von 32% auf 34% stieg, verringerte sich jener des Infrastrukturbereichs und des Tiefbaus deutlich (von 23% auf 21%). Noch stärker sank das Gewicht des Nichtwohnbaus (von 22% auf 19%). Zugleich entstehen neue Bereiche der Bauachfrage, vor allem im Segment

Abbildung 3: Das Bauvolumen in den großen Ländern Westeuropas

1991 = 100



des Umweltschutzes, der Bauten für Hochtechnologie und der Freizeitwirtschaft.

Der Renovierungs- und Modernisierungssektor wächst kontinuierlich. Der Wohnungsneubau schrumpft hingegen seit drei Jahren: Die Kapazitäten wurden in der ersten Hälfte der neunziger Jahre erhöht, sodaß nun ein ausreichender Wohnungsbestand vorhanden ist, dem eine Stagnation der Bevölkerungszahl gegenübersteht. Auch im Industrie- und Verwaltungsbau bestehen Überkapazitäten, dennoch gibt es einen gewissen Bedarf an Büro- und Geschäftsbauten. Die Nachfrage nach Infrastrukturbauten wird weiterhin durch Budgetrestriktionen gedämpft.

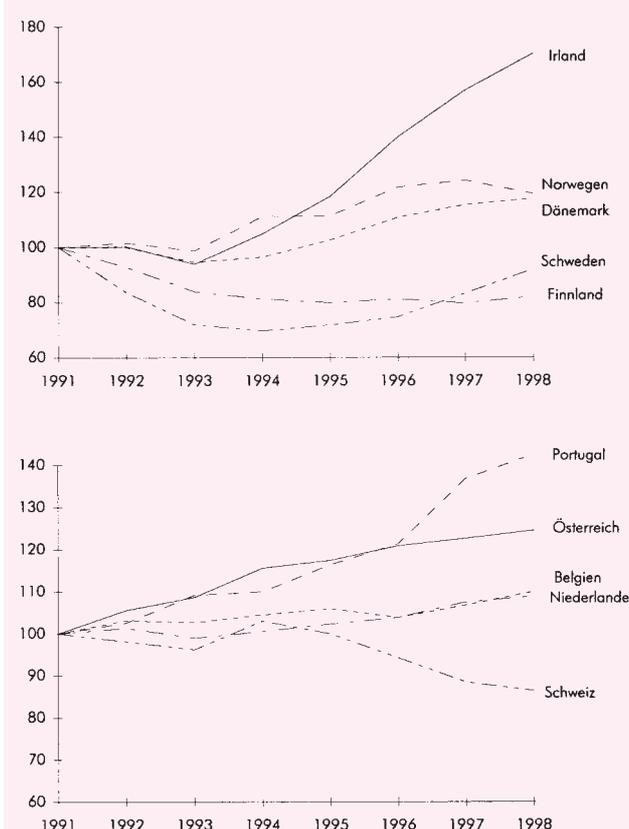
BAUKONJUNKTUR BLEIBT IN ÖSTERREICH SCHWACH

Die Bauwirtschaft wächst 1998 in Österreich langsamer als in Westeuropa, vor allem weil die Nachfrage im Wohnungsneubau rückläufig ist.

Die österreichische Bauwirtschaft entwickelt sich 1998 wie 1997 merklich schwächer als die Gesamtwirtschaft: 1997 erhöhte sich die Bauproduktion real um nur 1%, 1998 wird eine Rate von +1 ½% erwartet (BIP 1997 real +2%, 1998 +2 ½%). Grund sind insbesondere die Kürzungen öffentlicher Ausgaben für Bauaufträge im Rahmen der Maßnahmen zur Budgetkonsolidierung. Außerbudgetäre Finanzierungen kompensieren diesen Ausfall nur teilweise. Die öffentlichen Tiefbauinvestitionen verringerten sich 1997 um 2,3%, 1998 könnte – dank der verstärkten Investitionstätigkeit der Sondergesellschaften – mit einem geringfügigen Anstieg von etwa 1% gerechnet werden. Nach Jahren starker Expansion wuchs der Wohnungsneubau 1997 nur noch um 2% und wird 1998 bereits schrumpfen (–0,5%). In Teilsegmenten besteht bereits ein Überangebot an Wohnungen, und eine

Abbildung 4: Das Bauvolumen in den kleinen Ländern Westeuropas

1991 = 100



Verringerung der Baubewilligungen zeichnet sich deutlich ab. Der Wirtschaftsbau könnte zunehmend von der allgemeinen Konjunkturbelebung profitieren (+2%). Kräftiger bleiben die Bauaktivitäten im Modernisierungs- und Sanierungsbereich, bedingt vor allem durch die Notwendigkeit der bauwirksamen Auflösung der Mietzinsreserven bis Ende 1998.

ÖSTERREICHS WOHNBAU 1998 RÜCKLÄUFIG

Der Wohnungsbau erzielte in den vergangenen Jahren in Österreich einen im internationalen Vergleich außerordentlich hohen Output: 1997 wurden rund 7 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt, im Europadurchschnitt waren es nur 5. Ähnlich wie in Deutschland war die Wohnbautätigkeit in Österreich in der ersten Hälfte der neunziger Jahre infolge der Ostöffnung und des Nachfragerückstaus rege. Mit der kräftigen Ausweitung der Kapazitäten und der Befriedigung der aufgestauten Nachfrage verliert der Wohnungsneubau seine langjährige Dynamik. Während der Boom in Deutschland bereits 1995 zu Ende ging, hielt er in Österreich aber noch bis 1997 an. 1997 stieg die Wohnbauproduktion real nur wenig (+2,0%, 1996 +5,8%, 1995 +12,0%), 1998 wird sie um 0,5% unter dem Vorjahresniveau bleiben.

Übersicht 2: Produktion der einzelnen Bausparten

Real

	1997		1998	
	Österreich	Westeuropa	Österreich	Westeuropa
	Veränderung gegen das Vorjahr in %			
Wohnungsneubau	+1,8	-0,3	-0,5	-0,4
Wirtschaftsbau	+2,0	+0,3	+2,0	+1,6
Öffentlicher Hochbau	±0,0	-4,2	-1,0	-0,4
Tiefbau	-3,0	+0,1	+1,0	+1,8
Renovierung und Modernisierung	+2,3	+1,9	+3,5	+3,3
Insgesamt	+1,0	+0,4	+1,5	+1,7

Q: WIFO; Euroconstruct, Barcelona, 1997. Westeuropa: Durchschnitt der 15 Euroconstruct-Länder. 1997, 1998: Prognose (Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1997).

Nachdem der Wohnungsneubau kräftig angekurbelt wurde, herrscht nun erstmals in der ersten Hälfte der neunziger Jahre ein deutliches Überangebot an Wohnungen. 1996 erhielten die Bauwerber mit 65.400 bereits für weniger Wohneinheiten eine Baubewilligung als im Rekordjahr 1995 (66.700 bewilligte Einheiten). Bis zur Fertigstellung dieser Bauten wird die Neubautätigkeit noch rege sein, im Laufe des Jahres 1998 aber merklich nachlassen. Nach 58.000 im Jahre 1996 wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 1997 auf 56.000 und 1998 auf 52.000 geschätzt.

Die Wohnbauförderungszusagen für den Geschoßbau gehen in den meisten Bundesländern bereits merklich zurück: In Wien wurde etwa in den vergangenen drei Jahren jeweils für rund 10.000 Wohnungen eine Förderung zugesichert, 1997 nur noch rund 7.000. Mit einer Abnahme der Förderungszusagen wird auch 1998 gerechnet.

Auf die Verringerung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt reagieren auch die Mieten und Preise. Zunehmend sind Vermarktungsschwierigkeiten zu beobachten, vor allem am Stadtrand und in den großen neuen Wohnanlagen der Ballungsgebiete sind Wohnungen schwierig zu vermieten. Der Wohnungsbedarf ist weitgehend gedeckt, für die untersten Einkommenschichten stehen aber zu wenige preiswerte Wohnungen zur Verfügung.

1998 wird vor allem der Geschoßbau zurückgenommen, die Nachfrage im Ein- und Zweifamilienhausbau dürfte stagnieren. Die Vergabe von Bauspardarlehen entspricht etwa dem Niveau des Vorjahres, obwohl die Bausparförderung gekürzt wurde. Das Bausparen bleibt in Österreich dennoch eine der attraktivsten Wohnsparformen.

WIRTSCHAFTSBAU ERHOLT SICH LANGSAM

Der Wirtschaftsbau verharrt in einer Schwächephase, die nur langsam überwunden wird. Trotz der Verwertungsschwierigkeiten aufgrund von Überkapazitäten an Bürobauten besteht ein deutlicher Bedarf an modernen multifunktionalen Büro- und Verwaltungseinheiten. Derzeit

werden einige große Bürotürme errichtet, die in den nächsten Jahren das Angebot auf diesem Sektor ergänzen werden. Der Wirtschaftsbau dürfte nach Jahren des Rückgangs 1998 – ausgehend von niedrigem Niveau – geringfügig wachsen (real +2%). Mit der Belebung der Gesamtwirtschaft könnte die Investitionsnachfrage wieder anziehen. In den Ballungszentren ist vor allem am Stadtrand eine Ausweitung der Einkaufszentren zu erwarten. Impulse im Wirtschaftsbau werden auch durch die EU-Regionalförderung erwartet.

SCHWACHE ENTWICKLUNG DER ÖFFENTLICHEN BAUINVESTITIONEN

Die öffentliche Baunachfrage wird durch die Maßnahmen zur Budgetkonsolidierung deutlich gedämpft: Aufgrund der restriktiven Ausgabenpolitik sind die Bauinvestitionen des Bundes, der Gemeinden und der Länder rückläufig. Seit drei Jahren sinken die öffentlichen Budgetausgaben für den Tiefbau (besonders deutlich 1995). Dabei werden vor allem Neubauten zurückgestellt, während die Instandhaltungsarbeiten weniger stark gedrosselt werden.

Die Sparmaßnahmen betreffen besonders öffentliche Tiefbauaufträge und hier vor allem den Straßenneubau. Am stärksten fällt die Ausgabenrestriktion der Gemeinden ins Gewicht. Die neuerliche Kürzung der Ermessensausgaben Mitte 1997 spiegelt sich in einer weiteren Verschlechterung der Situation der Tiefbauunternehmen in der zweiten Jahreshälfte 1997.

Der öffentliche Hochbau dürfte etwas weniger eingeschränkt werden als der Tiefbau. Dies ist vor allem den zusätzlichen Investitionen der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), einer Sondergesellschaft, zu danken. In Österreich wurden in den letzten Jahren verstärkt öffentliche Investitionen aus dem Budget ausgegliedert. Die Kürzungen der öffentlichen Budgets sind auch vor dem Hintergrund dieser Tendenz zu sehen.

Der tatsächliche Umfang der öffentlichen Infrastrukturinvestitionen ist infolge solcher Ausgliederungen nur schwer zu schätzen. Mit dem Schieneninfrastrukturgesetz etwa wurde für den Ausbau der Bahninfrastruktur ein außerbudgetäres Volumen von 60 Mrd. S innerhalb von 5 Jahren bereitgestellt.

Private Finanzierungsmodelle für die Infrastruktur und die Einführung einer fahrleistungsabhängigen Bemautung werden in Österreich sehr zurückhaltend diskutiert. Anfang 1997 wurde die Autobahnvignette eingeführt; aus diesen Einnahmen sollen zusätzliche Mittel für den Straßenbau zur Verfügung stehen. Im Regierungsübereinkommen 1996 wurden umfassende Pläne für ein „Road Pricing“ angekündigt, ihre Umsetzung läßt allerdings auf sich warten.

Übersicht 3: Entwicklung der Bauwirtschaft in Ost-Mitteleuropa

	1994	1995	1996	1997	1998
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
<i>Bruttoinlandsprodukt</i>					
Tschechien	+ 2,6	+4,8	+4,4	+2,8	+4,4
Slowakei	+ 4,9	+6,8	+6,9	+6,0	+5,5
Ungarn	+ 2,9	+1,5	+1,0	+3,0	+4,0
Polen	+ 5,2	+7,0	+6,0	+5,5	+5,5
<i>Bauvolumen</i>					
Tschechien	+ 5,4	+8,5	+4,8	-3,4	+1,0
Slowakei	- 6,7	+2,5	+3,7	+8,0	+8,4
Ungarn	+11,0	+3,0	+1,1	+4,5	+7,0
Polen	+ 0,3	+5,6	+4,1	+6,6	+6,4

Q: WIFO; Euroconstruct, Barcelona, 1997. 1997, 1998: Prognose.

Insgesamt blieben die Tiefbauinvestitionen 1997 um etwa 3% unter dem Vorjahresniveau, 1998 werden sie voraussichtlich geringfügig höher sein. Die vorgesehenen Ausgaben aufgrund des Schieneninfrastrukturgesetzes, die verstärkte Investitionstätigkeit der Wasserwirtschaft und der Sondergesellschaften könnten die Kürzung der öffentlichen Budgets teilweise kompensieren.

RENOVIERUNGS- UND MODERNISIERUNGSSEKTOR GUT BESCHÄFTIGT

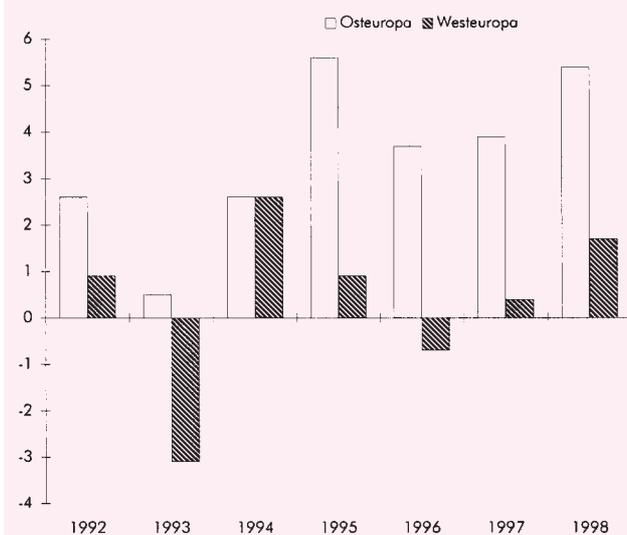
Die Nachfrage nach Sanierungsleistungen wird in Österreich dank der Verpflichtung zur bauwirksamen Auflösung von Mietzinsreserven bis Ende 1998 rege bleiben.

Im Renovierungs- und Modernisierungssektor überstieg das reale Bauvolumen 1997 das Vorjahresniveau um 2½%, 1998 ist mit einem Zuwachs von 3½% zu rechnen. Während die Nachfrage im Wohnungsneubau deutlich nachläßt, bleibt sie im Renovierungs- und Modernisierungssektor, vor allem im Sanierungsbereich rege. Die Notwendigkeit der bauwirksamen Auflösung der Mietzinsreserven bis Ende 1998 veranlaßt viele Hausbesitzer zu umfangreicheren Renovierungsarbeiten.

Der Schwerpunkt der Förderung dürfte sich künftig vom Neubau zur Renovierung alter Bausubstanz sowie zur Stadtsanierung und Revitalisierung verlagern. Investitionen werden überwiegend der Sanierung der innerstädtischen Wohnbauten, der Lückenverbauung, der Aufstokkung von alten Wohnhäusern und dem Dachbodenausbau dienen. Zur Diskussion stehen auch Maßnahmen zur Wärmedämmung und zur Sanierung des Althausbestands aus den sechziger und siebziger Jahren. Der Sanierungs- und Modernisierungssektor könnte durch gezielte Förderungen und günstige Finanzierungsangebote sowie durch das niedrige Zinsniveau zusätzliche Impulse erhalten.

Abbildung 5: Entwicklung des Bauvolumens in Ost-Mitteleuropa und Westeuropa

Veränderung gegen das Vorjahr in %



BAUWIRTSCHAFT IN OST-MITTELEUROPA 1997/98 DYNAMISCHER ALS IN WEST-EUROPA

In Ost-Mitteleuropa entwickelt sich die Bauwirtschaft zur Zeit dynamischer als in Westeuropa. 1997 schwächte sich das seit Mitte der neunziger Jahre anhaltende Wachstum etwas ab (+3,9%), 1998 wird es sich wieder beschleunigen (+5,4%).

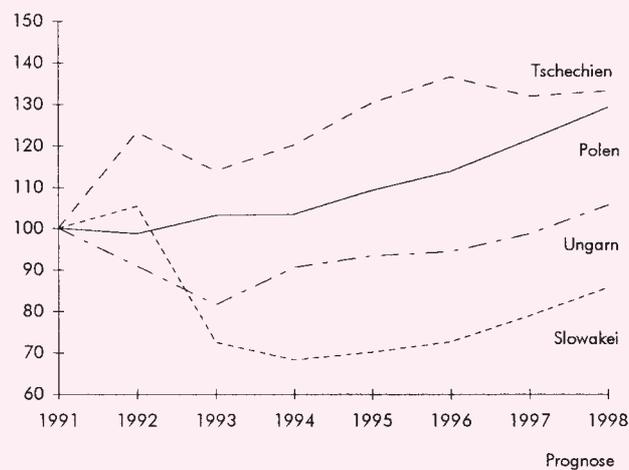
In der Slowakei und in Polen verstärkte sich die Expansion 1997 (+8,0% bzw. +6,6%); auch in Ungarn nahmen die Bauinvestitionen nach der Stabilisierungskrise 1995/96 wieder zu (+4,5%), 1998 sollte die Rate noch höher sein. In Tschechien wuchs die Bauwirtschaft bisher

Die Bauwirtschaft entwickelt sich in Ost-Mitteleuropa 1997 und 1998 dynamischer als in Westeuropa. Für 1998 wird ein durchschnittliches Wachstum von 5,4% erwartet. Im Infrastrukturbereich und im Nichtwohnbau ist die Nachfrage rege, während sie im Wohnungsneubau und im Renovierungssektor äußerst schwach bleibt.

unter allen Transformationsländern am stärksten. Angesichts der monetären Krise und der Sparmaßnahmen Mitte 1997 wurden die Bauinvestitionen in der zweiten Jahreshälfte 1997 drastisch gekürzt; die Hochwasserkatastrophe in den Sommermonaten, die mehr als ein Drittel des Landes betraf, verschärfte diesen Einbruch zusätzlich; das Ausmaß der Schäden war wesentlich größer als in Polen. Im Jahresdurchschnitt 1997 blieben die Bauinvestitionen in Tschechien um 3½% unter dem Vor-

Abbildung 6: Bauvolumen in Ost-Mitteuropa

1991 = 100



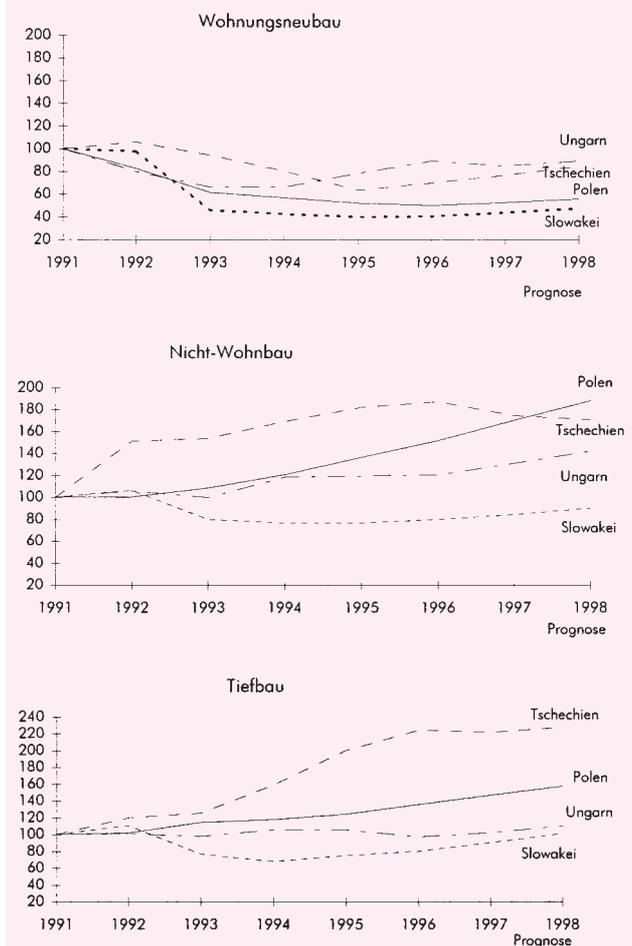
Q: WIFO; Euroconstruct, Barcelona, 1997.

jahresniveau, 1998 wird ein geringfügiger Anstieg erwartet (+1%). Man hofft auf ausländische Unterstützung zur Behebung der Hochwasserschäden, die staatliche Hilfe für die Reparatur der Wohnbauschäden reicht bei weitem nicht aus, und auch die Mittel für die Reparatur der Infrastruktur fehlen.

In den anderen Ländern Ost-Mitteleuropas schnitt die Bauwirtschaft 1997 deutlich besser ab: In der Slowakei wuchs sie 1997 um 8%, und 1998 wird mit einer ähnlich hohen Rate gerechnet. In Ungarn hat sich der Sektor von der Stabilisierungskrise erholt; 1998 werden sich die Investitionen in die Infrastruktur und in Industriebauten merklich beleben, sodaß die Bauproduktion real um 7% wachsen dürfte. Kontinuierlich steigen die Bauinvestitionen in Polen (1997 und 1998 rund +6½%).

Unter den baltischen Staaten verzeichnet Estland 1997 und 1998 eine besonders dynamische Entwicklung der Bauwirtschaft. 1998 wird mit einem Wachstum von etwa 15% gerechnet. Ein wichtiger Impuls geht in diesen Ländern vom Renovierungs- und Modernisierungssektor aus (+10% bis +20%). Auch die Neubautätigkeit ist lebhaft (z. B. Estland +10%, Litauen aber nur +2% bis +4%). Die estnischen Bauunternehmen erweisen sich als wettbe-

Abbildung 7: Bauvolumen in Ost-Mitteuropa nach Sparten



Q: WIFO; Euroconstruct, Barcelona, 1997.

werbsfähig; sie nutzen ihren Kostenvorsprung (Arbeit, Baumaterial) und arbeiten verstärkt mit westlichen Unternehmen zusammen. Bautechnologie und Know-how haben sie rasch aus dem benachbarten Finnland übernommen, und sie forcieren die grenzüberschreitende Kooperation.

Die einzelnen Bausparten entwickeln sich in Ost-Mitteleuropa recht unterschiedlich. Die Tiefbauinvestitionen dürften 1998 insgesamt um 6½% steigen. Die höchsten Wachstumsraten verzeichnen der Infrastrukturbereich

Western European Construction Industry takes First Steps on the Road to Recovery in 1998 – Summary

The construction industry in Western Europe has yet to harvest the fruits of general economic recovery. Following a decline in the volume of construction output (-0.6 percent) in 1996, the industry achieved a slight growth rate of 0.4 percent in 1997. In some countries (Switzerland, Germany, Sweden, and France), the slump continued throughout the past year. For 1998, the 15 Western European Euroconstruct countries envisage a growth rate of 1.7 percent, even though the

recession will persist in Germany. At this level, the rate remains substantially below the general economic revival. In Austria, the construction industry foresees a growth rate of 1.5 percent in 1998, less than its counterparts in Western Europe. In the CEE countries, on the other hand, building activities are expected to be dynamic: Višegrad members anticipate a growth rate of 5.4 percent in 1998.

und der Nichtwohnbau. Der Wirtschaftsbau profitiert vom großen Bedarf an Handels- und Büroräumlichkeiten, an Industrie- und Dienstleistungszentren. In Tschechien hat der Nichtwohnbau an Dynamik verloren, während in Polen und Ungarn mit zweistelligen Zuwachsraten zu rechnen ist (Polen 1997 +12½%, 1998 +10½%). Besonders viel wird in Ungarn in Industriebauten investiert (Gewerbe- und Technologieparks; Nichtwohnbau 1997 und 1998 +10%), in der Slowakei wächst die Nachfrage der privaten Investoren weniger stürmisch (+6½%). In Tschechien sanken die privaten Investitionen im Nichtwohnbau 1997 noch um 8% (1998 erreichte die Krise -2½%). Ausländische Investoren sind angesichts dieser jüngsten Entwicklung sehr vorsichtig geworden und nehmen eine abwartende Haltung ein.

Besonders kräftig expandieren die Infrastrukturinvestitionen in Polen, Ungarn und der Slowakei, während Tschechien seine Ausgaben für 1997 und 1998 im Zuge der Sparmaßnahmen zurückgenommen hat. Ein erheblicher Teil der Infrastrukturinvestitionen wird in den Transformationsländern mit privaten Beteiligungsmodellen finanziert.

Die Infrastrukturinvestitionen dienen vor allem dem Ausbau des Straßen- und Bahnnetzes sowie der Telekommunikationsnetze, der Wasserver- und -entsorgung, der Kanalisation, dem Bau von Kläranlagen und Umweltbauten. Polen und Ungarn forcieren den Bau von Umweltschutzeinrichtungen und Wasserkläranlagen. In Po-

len haben zudem Straßen- und Bahnbauten Vorrang. Ungarn investiert im Hinblick auf eine EU-Integration verstärkt in die Infrastruktur, um westeuropäischen Standards besser zu entsprechen, Priorität haben der Ausbau von Straßen- und Bahnnetzen sowie der Anschluß an das transeuropäische Verkehrsnetz. In der Slowakei wurden zahlreiche Infrastrukturprojekte gestartet, die aber mangels öffentlicher Mittel wieder zurückgenommen werden mußten.

Der Renovierungs- und Modernisierungssektor stagniert 1998 wie 1997 in der gesamten Region. Sehr schwach entwickelte sich 1997 auch der Wohnungsneubau (+1,9%). Eine leichte Belebung wird von der Errichtung von Wohnungen für die oberste Einkommenschicht erwartet.

Einige Länder versuchen, den sozialen Wohnbau zu stärken, tragende Konzepte wurden aber bisher noch nicht umgesetzt. Modelle der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft würden den Beziehern niedriger Einkommen Zugang zu sozialen Mietwohnungen verschaffen. Die Wohnungsproduktion dürfte aber kaum mehr als 1½ bis 2 Einheiten je 1.000 Einwohner erreichen. Das Investitionspotential der Wohnungswirtschaft ist in den Transformationsländern sehr groß, kann aber wegen fehlender langfristiger Finanzierungsmöglichkeiten und zu geringer Einkommensdynamik kaum genutzt werden.