

Michael Klien, Michael Weingärtler

Europäische Bauwirtschaft kehrt auf Wachstumspfad zurück

Europäische Bauwirtschaft kehrt auf Wachstumspfad zurück

Nach der Doppelrezession seit der Finanzmarktkrise 2008 verzeichnete die europäische Bauwirtschaft im Jahr 2014 erstmals wieder ein Wachstum. Die Erholung fiel mit +1% im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder nicht sehr kraftvoll aus, erfasst aber die meisten Länder. Trotz der weiterhin sehr zaghaften Aufschwungstendenz und angespannter öffentlicher Haushalte wird die Bauwirtschaft in den kommenden Jahren weiter expandieren (2015/2017 knapp über +2%). Für Österreich prognostiziert das Forschungsnetzwerk Euroconstruct 2015 eine Steigerung um 1,0% und 2016 um 1,3%, die beträchtlich unter dem europäischen Durchschnitt bleibt.

European Construction Sector Returns to Growth Path

After the double-dip recession starting in 2008, the European construction sector returned to growth in 2014. With an average rate of +1.0 percent across all 19 Euroconstruct member countries, the recovery is not very strong but can be found in almost all countries. Despite the sluggish economic recovery and sustained budgetary pressures, the outlook of the European construction industry for the coming years is clearly positive. The forecast for 2015–2017 predicts production increases slightly above 2 percent in each year. With a growth of 1.0 percent in 2015 and 1.3 percent in 2016 prospects for the Austrian construction industry are also positive, but clearly below the European average.

Kontakt:

Dr. Michael Klien: WIFO, 1030 Wien, Arsenal, Objekt 20, Michael.Klien@wifo.ac.at

Michael Weingärtler: WIFO, 1030 Wien, Arsenal, Objekt 20, Michael.Weingaertler@wifo.ac.at

JEL-Codes: E23, L74, R21, R31 • **Keywords:** Bauwirtschaft, Wohnbau, Infrastruktur, Prognose

Dem Euroconstruct-Netzwerk gehören Bau- und Konjunkturforschungsinstitute aus 19 europäischen Ländern an, darunter auch das WIFO. Zweimal jährlich werden im Rahmen einer Konferenz Analysen und Prognosen zur Baukonjunktur und zur Entwicklung in den einzelnen Sparten (Wohnbau, sonstiger Hochbau, Tiefbau) präsentiert. Als die 19 Euroconstruct-Länder werden hier 15 westeuropäische Länder (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien) und vier ostmitteleuropäische Länder bezeichnet (Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn).

Der vorliegende Beitrag fasst die Ergebnisse der 78. Euroconstruct-Konferenz vom November 2014 über die Entwicklung der europäischen Baukonjunktur zusammen. Folgende Publikationen stehen dazu auf der WIFO-Website zur Verfügung: 78th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2017 – 2015: Towards a New Cycle for the European Construction Industry? Summary Report (176 Seiten, 1.150 €, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/50694>), Country Reports (443 Seiten, 1.200 €, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/50695>); Michael Klien, Michael Weingärtler, 78th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2017 – Slowdown in New Residential Construction from 2014 Onwards. Country Report Austria (28 Seiten, 240 €, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/50696>).

Begutachtung: Peter Huber

1. Rückblick: Rückkehr auf Wachstumspfad

Gemäß Euroconstruct-Prognose vom November 2014 kehrte die Bauproduktion in den 19 Euroconstruct-Ländern im Jahr 2014 mit +1,0% auf einen Wachstumspfad zurück (*Euroconstruct*, 2014). Damit expandierte die Bauwirtschaft in Europa¹⁾ erstmals seit 2007 um mehr als 1%, blieb aber weiterhin hinter den Wachstumsraten vor Ausbruch der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008 zurück. Dennoch dürfte 2014 eine Trendumkehr und den Übergang von einer Doppelrezession in den Jahren 2008 bis 2013 zu einer Phase mäßigen Wachstums in den Jahren 2014 bis 2017 markieren.

¹⁾ Im Folgenden wird unter der europäischen Bauwirtschaft die Gruppe der 19 Euroconstruct-Länder subsummiert.

Wie die aktuelle Euroconstruct-Bauproggnose vom November 2014 zeigt, herrschen in Europa nach wie vor große Wachstumsunterschiede vor. Neben der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise und den damit verbundenen Verwerfungen auf den Immobilienmärkten hatten in der jüngsten Vergangenheit staatliche Interventionen in der Bau- und Wohnungspolitik zusätzliche Entwicklungsunterschiede zur Folge. Abhängig von Zeitpunkt, Art und Ausmaß der Intervention wurde der Konjunkturzyklus in einzelnen Ländern verschoben. So war der dänische Wohnbau von der Krise 2008 schwer getroffen worden und stand im Jahr 2010 mit einem Rückgang des Bauvolumens um 15% weiterhin stark unter Druck. Vor allem dank staatlicher Aufträge im Bereich des sozialen Wohnbaus stieg die dänische Wohnbauproduktion aber 2011 sprunghaft (+25%), während sich die Sparte im europäischen Durchschnitt nur langsam erholte. 2012 und 2013 wurden erneut deutliche Einschnitte verzeichnet (-17% bzw. -27%). Der erhebliche Einfluss von staatlichen Eingriffen in Teilmärkten koppelt diese von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ab und bestimmt so die regionalen Wachstumsunterschiede innerhalb Europas mit.

Abbildung 1: Bauvolumen und BIP

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct-Konferenz, November 2014. Ab 2014: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien. Ostmitteleuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei.

Generell übten die instabilen und ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach der Wirtschaftskrise zusätzlich Druck auf die Investitionen und insbe-

sondere jene in Bauten aus. Wie historische Erfahrungen im Hinblick auf systemische Banken Krisen zeigen, dauert es durchschnittlich acht Jahre, bis das Einkommen wieder das Vorkrisenniveau erreicht (Reinhart – Rogoff, 2014). In diesem Zeitraum folgen üblicherweise starke Auf- und Abschwungphasen aufeinander, wie sie in den letzten Jahren auch in Europa zu beobachten waren.

Die Konsolidierung des Bausektors seit Ausbruch der Krise hat dennoch merkbare Spuren hinterlassen: Der Produktionswert der Bauwirtschaft war Ende 2014 um 21% geringer als in der Hochkonjunktur des Sektors im Jahre 2007. Dieser Rückgang von einem Bauvolumen 2007 von rund 1.700 Mrd. € auf 1.305 Mrd. € 2014 war ausgeprägter als die gesamtwirtschaftlichen Folgen der Krise, das Gewicht der Bauwirtschaft verringerte sich von 12,1% des BIP 2006 auf 9,3% 2014.

Die Krise betraf, wie sich im Rückblick zeigt, alle Segmente der Bauwirtschaft. Mit dem Ausbruch der Finanzmarktkrise geriet vor allem der Wohnbausektor unter Druck, weil in einigen europäischen Ländern Spekulationsblasen platzten. Im weiteren Verlauf und mit Verfestigung der Wirtschaftskrise passten auch verstärkt private Unternehmen ihre Investitionen an, der sonstige Hochbau brach ab 2009 ein. Der Tiefbau profitierte zunächst noch von diskretionärer Konjunkturpolitik, mit zunehmendem Fokus auf die staatliche Schuldenproblematik und damit verbundenen Konsolidierungsbemühungen schrumpfte jedoch dieser Bereich ab 2012 ebenfalls deutlich.

Obwohl die Bauwirtschaft im Durchschnitt der Euroconstruct-Länder bereits 2011 wieder expandierte (+0,3%), geriet sie 2012 nochmals in eine Rezession (-5,4%), weil eine Erholung der Gesamtwirtschaft ausblieb. 2013 verlangsamte sich der Rückgang auf -2,7%, erst 2014 kehrte der Sektor mit +1,0% auf einen Wachstumspfad zurück.

2. Ausblick: mäßiger Aufschwung erwartet

2015 wird sich die Bauwirtschaft in den 19 Euroconstruct-Ländern weiter erholen, der Wachstumstrend verstärkt sich (+2,1%). Auch für 2016 und 2017 werden mit jeweils 2,2% Wachstumsraten von knapp über 2% erwartet. Trotz der Belebung der Baukonjunktur und einer Steigerung um 7% auf 1.400 Mrd. € bis 2017 bleibt der Output um rund 15% unter dem Niveau von 2007 (zu Preisen von 2013).

Übersicht 1: Prognose der Bauproduktion

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %					
Österreich	+ 2,5	+ 1,2	+ 1,7	+ 1,0	+ 1,3	+ 1,5
Hochbau	+ 2,9	+ 1,5	+ 1,8	+ 1,0	+ 1,4	+ 1,5
Tiefbau	+ 1,0	± 0,0	+ 1,2	+ 1,0	+ 0,8	+ 1,1
Westeuropa	- 5,4	- 2,5	+ 0,8	+ 1,9	+ 2,0	+ 2,0
Hochbau	- 4,6	- 2,1	+ 0,8	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,0
Tiefbau	- 8,3	- 3,7	+ 0,7	+ 1,5	+ 1,9	+ 2,0
Ostmitteleuropa	- 5,0	- 6,7	+ 4,8	+ 5,5	+ 5,1	+ 5,5
Hochbau	- 2,1	- 5,1	+ 2,4	+ 3,4	+ 2,7	+ 3,4
Tiefbau	- 10,3	- 10,1	+ 9,9	+ 9,8	+ 9,6	+ 9,0
Europa	- 5,4	- 2,7	+ 1,0	+ 2,1	+ 2,2	+ 2,2
Hochbau	- 4,5	- 2,3	+ 0,9	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,1
Tiefbau	- 8,5	- 4,2	+ 1,4	+ 2,2	+ 2,6	+ 2,7

Q: Euroconstruct-Konferenz, November 2014. Ab 2014: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien. Ostmitteleuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei. Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

Die Baukonjunktur verläuft damit in den Euroconstruct-Ländern dynamischer als die Entwicklung der Gesamtwirtschaft: Wies die Bauwirtschaft seit Ausbruch der Krise durchwegs niedrigere Wachstumsraten und zum Teil wesentlich stärkere Einbrüche aus als die Gesamtwirtschaft, so sollte sie in den kommenden Jahren einen geringfügigen Wachstumsvorsprung gegenüber dem Bruttoinlandsprodukt erzielen. Die BIP-Wachstumsraten liegen 2015 bis 2017 mit 1,5%, 1,6% und 1,7% durchwegs um rund 0,6 Prozentpunkte unter jenen im Bauwesen. In nur zwei der 15 westeuropäischen Euroconstruct-Länder (Frankreich und Schweiz) wird die Bauwirtschaft 2015

schrumpfen, in Ostmitteleuropa werden laut Prognose alle Länder eine Expansion verzeichnen.

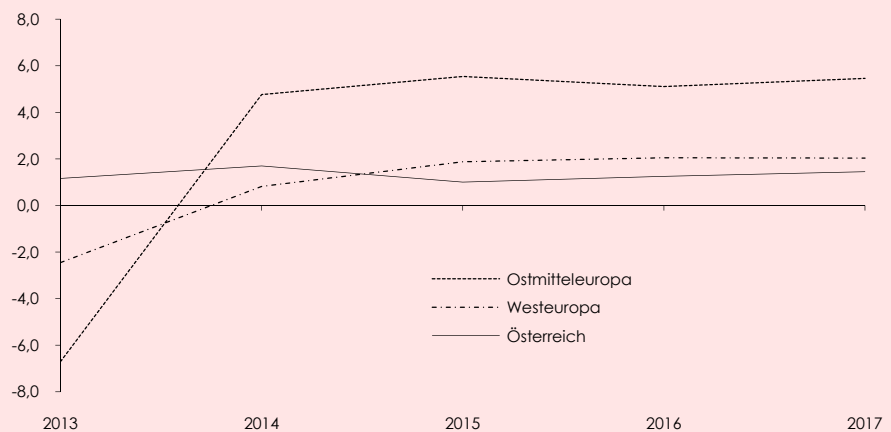
Gegenüber der Einschätzung im Vorjahr (Kunnert – Weingärtler, 2014) ergeben sich nur geringfügige Revisionen. Die Prognose für 2015 wurde um 0,3 Prozentpunkte von +1,8% auf +2,1% angehoben. Primär ist dies auf eine kräftigere Zunahme der Tiefbauinvestitionen und des Nicht-Wohnbaus zurückzuführen, die zum Teil aber durch eine Abschwächung im Wohnbau kompensiert wird. Die mittelfristigen Aussichten für 2016 und 2017 bleiben unverändert.

Obwohl somit insgesamt eine Zunahme der Bauleistung erwartet wird, entwickelt sich der Sektor in den einzelnen Euroconstruct-Ländern recht heterogen. Dabei zeichnen sich 3 Ländercluster ab:

- In Polen, Norwegen und Großbritannien wächst die Bauwirtschaft kräftig und auf hohem Niveau. Der Rückgang seit Ausbruch der Krise 2007 wurde fast vollständig wettgemacht. Polen und Norwegen waren nur kurzfristig und eher geringfügig vom Wirtschaftsabschwung betroffen, in Großbritannien setzte bereits 2013 eine starke Dynamik ein.
- In Irland, Spanien, Portugal, Italien löst sich der Bausektor aus der Krise, eine Erholung kommt in Gang. Nach dem Einbruch seit Krisenbeginn liegt die Bauproduktion merklich unter dem Niveau von 2007. Zum Teil wird dies als Korrektur der unrealistischen Entwicklungen auf den regionalen Immobilienmärkten wahrgenommen, insbesondere in Spanien und Irland. Derzeit stabilisiert sich die Lage in diesen Ländern, und für die kommenden Jahre prognostizieren die Euroconstruct-Mitglieder wieder ein Wachstum.
- In Deutschland, Österreich, Schweden und der Schweiz verlangsamt sich das Wachstum. Diese weniger volatilen Märkte erwarten weiterhin eine Expansion, aber mit geringerer Dynamik als in anderen Ländern. Bereits seit Ende der Finanzmarktkrise 2010 nimmt die Bauleistung verhalten zu – auch der Rückgang während der Krise war in diesen Ländern weniger einschneidend.

Abbildung 2: Entwicklung des Bauvolumens

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct-Konferenz, November 2014. Ab 2014: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien. Ostmitteleuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei.

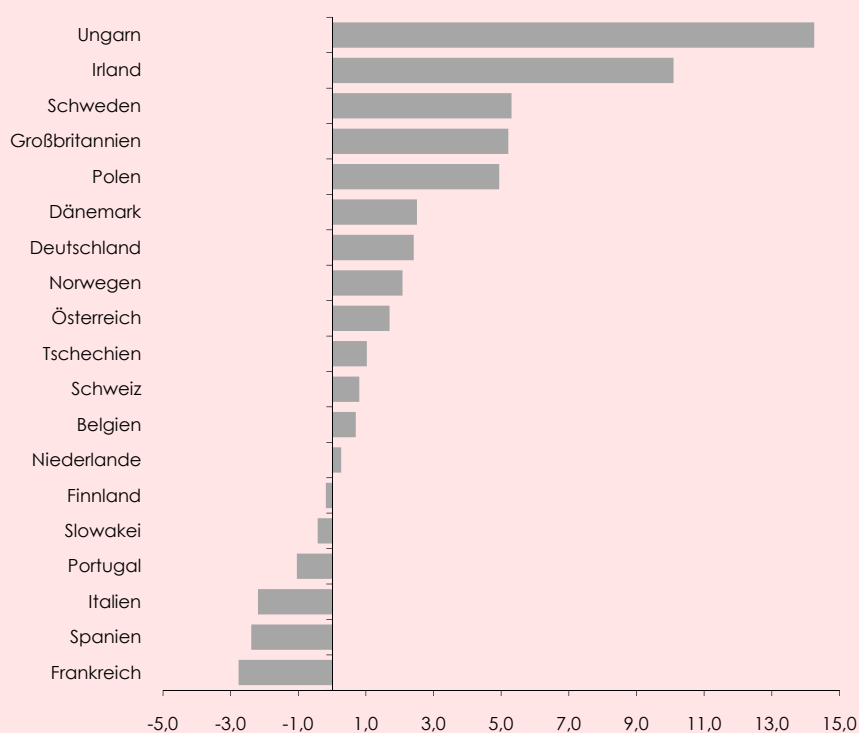
Die erwartete Aufwärtsbewegung beruht primär auf den positiven Rahmenbedingungen: Die Belebung der internationalen Konjunktur und des Welthandels wirkt auch für die europäische Wirtschaft als wichtiger Impulsgeber (BIP 2015 bis 2017 jeweils +1,6%). Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank bleibt stark akkomodierend. Die geplanten Ankäufe von Staatsanleihen im Laufe des Jahres 2015 könnten hier einen weiteren Schub bringen. Auch die allgemeine Verbesserung der Situa-

tion auf den Finanzmärkten sollte sich stabilisierend auf die privaten Investitionen auswirken. Die für die Bauwirtschaft traditionell wichtigen öffentlichen Investitionen wurden durch die Konsolidierungsmaßnahmen weniger tiefgreifend gedämpft als erwartet. So wuchsen die Tiefbauinvestitionen trotz Budgetkonsolidierungsdruckes in einigen Ländern 2014 stärker als prognostiziert (Spanien, Tschechien).

Trotz dieser insgesamt günstigen Rahmenbedingungen bleiben einige Abwärtsrisiken bestehen: Die nur zaghafte Konjunkturstabilisierung sorgt zwar für höhere Wachstumsraten, schlägt sich aber kaum auf dem Arbeitsmarkt nieder. Die weiterhin hohe Arbeitslosigkeit in vielen europäischen Ländern belastet damit nicht direkt nur die private Wohnbautätigkeit, sondern über die Konsumschwäche auch den sonstigen Hochbau. Andererseits verfestigt sich die Gefahr einer Deflation im Euro-Raum. Der geringe Preisaufrtrieb hat nicht zuletzt aufgrund der Verbilligung von Energie- und Treibstoffpreisen positive Effekte auf die Reallöhne, zugleich erhöht er aber die realen Staatsschulden und könnte Unternehmen wie Privatpersonen dazu veranlassen, Investitionen aufzuschieben.

Abbildung 3: Bauvolumen in Europa 2014

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct-Konferenz, November 2014. Prognose. Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

3. Trotz heterogener Ausgangslage generelle Aufwärtstendenz in der europäischen Bauwirtschaft

Nach einer Periode mit schwacher bzw. überwiegend rückläufiger Bauproduktion zeichnete sich im Jahr 2014 eine Trendwende im europäischen Bauwesen ab. Hatten die meisten Euroconstruct-Länder 2013 noch einen teilweise empfindlichen Rückgang verzeichnet (über -15%), so wurde das Bauvolumen 2014 in 15 von 19 Euroconstruct-Ländern ausgeweitet. Am stärksten fiel das Wachstum in Ungarn und Irland aus (Bauinvestitionen jeweils mehr als $+10\%$). Dies spiegelte allerdings nur zum Teil die günstigere Wirtschaftslage wider, sondern vielmehr das niedrige Ausgangsniveau im Vorjahr. So erreichte die Bauleistung etwa in Irland infolge der Finanzmarktkrise nur ein Drittel des Vorkrisenniveaus 2007 bzw. die Hälfte des Niveaus im Jahr 2000. Hingegen überschritt das kräftig expandierende Produktionsniveau in

Schweden im Jahr 2014 bereits das Niveau vor der Krise, in Großbritannien wird diese Marke gegen Ende des Prognosezeitraumes 2017 erreicht werden.

Trotz der wesentlichen Belebung der Baukonjunktur in Europa war die Produktion 2014 noch in einigen Ländern rückläufig. In Spanien und Portugal erholt sich der Sektor nur langsam von der Immobilienkrise, aber auch in Frankreich, Italien, der Slowakei und Finnland fehlten Impulse. In letzteren Ländern waren die ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen maßgebend. Die hohe Arbeitslosigkeit und die Schwäche der privaten Nachfrage wirkten sich insbesondere auf Wohn- und Nichtwohnbau negativ aus. Zusätzlich dämpfte in diesen Ländern die restriktive Budgetpolitik, die u. a. aufgrund des europäischen Fiskalpaktes in den nächsten Jahren anhalten wird, die öffentlichen Investitionen im Tiefbau.

Insgesamt ergibt sich allerdings für die Bauwirtschaft in Europa 2014 ein positives Bild mit einem Wachstum von 1,0%. In den meisten Euroconstruct-Ländern überstieg die Bauproduktion das durchschnittliche Niveau von 2004/2006, also den Jahren vor dem Höhepunkt der Immobilienpreisblase.

4. Struktur der europäischen Bauwirtschaft und sektorspezifische Trends

Das Bauvolumen betrug in Europa im Jahr 2014 rund 1.300 Mrd. €. Der Wohnbau trug mit einem Volumen von 360 Mrd. € den größten Anteil (28%) bei (insbesondere Renovierungs- und Modernisierungsaktivitäten), während im Wohnungsneubau rund 225 Mrd. € (17%) umgesetzt wurden. Im Nicht-Wohnbau verteilte sich die Bauleistung mit je 210 Mrd. € (16%) beinahe gleichmäßig zwischen Neubau und Sanierung. Auf den Tiefbau entfiel ein Bauvolumen von rund 300 Mrd. € (23%).

Zwischen den 15 westeuropäischen und den vier ostmitteleuropäischen Ländern des Euroconstruct-Netzwerkes bestehen wesentliche Strukturunterschiede. Der gesamte Wohnbau (Neubau und Sanierung) nimmt in Westeuropa einen Anteil von 45% ein (2014), in Ostmitteleuropa von nur 23%, vor allem weil die Wohnhaussanierung in Osteuropa (8%) wesentlich kleiner ist als in Westeuropa (29%). Dies zeigt einerseits das große Potential in diesem Sektor, andererseits auch die Finanzschwäche der privaten Haushalte. Bei Eigentumsquoten zwischen 80% und 90% in Ungarn, Polen und der Slowakei zählt der Renovierungssektor somit zu den großen Herausforderungen der Wohnungspolitik in Osteuropa.

Der Tiefbau ist hingegen mit 34% des gesamten Bauvolumens (2014) deutlich größer als in Westeuropa (22%) und wird im Prognosezeitraum weiter an Gewicht gewinnen (2017: 38%).

Diese Struktur benachteiligt die Baukonjunktur Osteuropas in Krisenzeiten: Die Wohnhaussanierung unterliegt in Europa deutlich geringen Konjunkturschwankungen als die anderen Sparten und hat somit eine stabilisierende Wirkung auf den gesamten Wohnbau, die aufgrund des sehr geringen Anteils der Wohnhaussanierung in Osteuropa wesentlich geringer ausfällt. Auch wegen des großen Gewichtes des Tiefbaus traf zudem der restriktive Kurs der öffentlichen Investitionen, den die Budgetpolitik in den letzten Jahren in ganz Europa verfolgt, die Bauentwicklung in Osteuropa stärker.

Umgekehrt haben diese Strukturunterschiede in einer Wachstumsphase (wie sie bis 2017 prognostiziert wird) einen positiven Einfluss. So zählen der Wohnungsneubau sowie der Tiefbau, der zusätzlich durch EU-Mittel gestützt wird, in Osteuropa zu den Wachstumstreibern, die aufgrund ihres hohen Anteils das Bauvolumen überdurchschnittlich positiv beeinflussen. Dies erklärt zum Teil die prognostizierten Wachstumsunterschiede zwischen Westeuropa (+2,0%) und Osteuropa (+5,4%) im Zeitraum 2014 bis 2017.

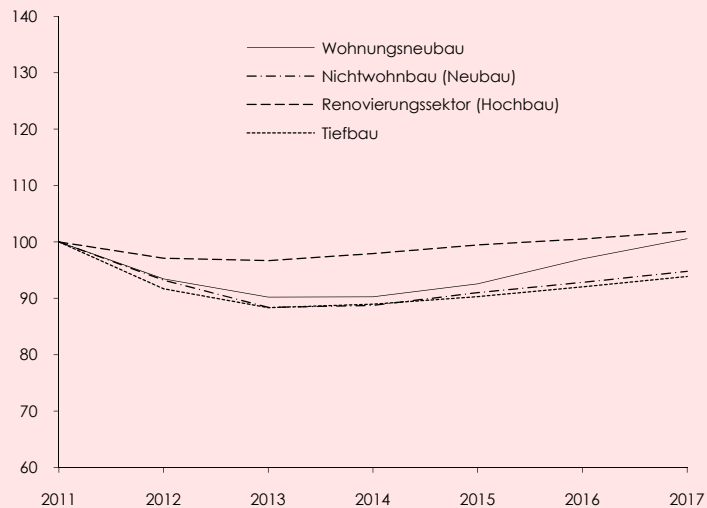
Die Entwicklung der europäischen Bauproduktion wurde 2014 vor allem von Deutschland (mit einem Anteil von 22% des Bauvolumens der 19 Euroconstruct-Länder), Frankreich (15%), Großbritannien (14%) und Italien (12%) bestimmt. Hingegen verlor der Sektor in Spanien in den letzten Jahren im Zuge der Immobilienkrise merklich an Bedeutung, der Anteil am gesamten Euroconstruct-Bauvolumen war 2014 mit nur mehr 5% beinahe gleich hoch wie jener der Niederlande, trotz nahezu dreifacher Bevölkerung. Die nordeuropäischen Länder hatten 2014 ein Gewicht von

insgesamt 10% und die vier osteuropäischen Länder von 6% (obwohl auf sie knapp 14% der Bevölkerung der Euroconstruct-Gruppe entfallen).

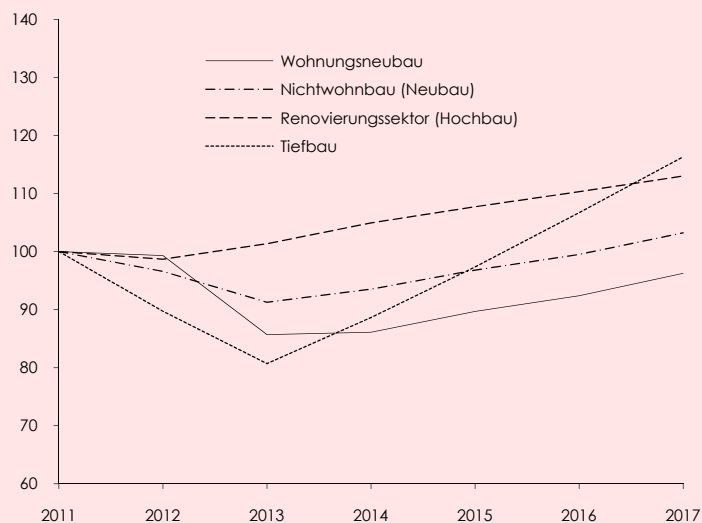
Abbildung 4: Das Bauvolumen nach Sparten in Westeuropa und Ostmitteleuropa

2011 = 100

Westeuropa



Ostmitteleuropa



Q: Euroconstruct-Konferenz, November 2014. Ab 2014: Prognose. Westeuropa: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien. Ostmitteleuropa: Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei.

4.1 Stagnation im Wohnungsneubau

Die aktuelle Euroconstruct-Prognose vom November 2014 bestätigt die sich abzeichnende Trendwende im Wohnbau, auch wenn das Wachstum 2014 mit +0,9% etwas geringer ausfiel als erwartet (Wohnhaussanierung +1,3%). Für die nächsten Jahre wird eine kontinuierliche Aufwärtstendenz prognostiziert.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist der Wohnbau in Großbritannien, der von mehreren staatlichen Programmen profitiert. Diese Programme wurden sehr gut angenommen, die Zahl der Baubeginne stieg im privaten Sektor kräftig. Der öffentliche Wohnbau verzeichnete in Großbritannien 2014 ebenfalls hohe Zuwächse, und die Fortführung der staatlichen Programme dürfte auch in den nächsten Jahren Impulse setzen. Entsprechend wird in der Periode 2014/2017 ein jährlicher Anstieg der Neubauproduktion in Großbritannien um 5% erwartet.

Für die Niederlande wird bis 2017 ebenfalls ein dynamisches Wachstum des Wohnungsneubaus von rund 14% prognostiziert. Neben den günstigeren gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der entsprechenden Verbesserung des Konsumenten- und Unternehmensvertrauens wirkt sich vor allem der starke Rückgang der Immobilienpreise der letzten Jahre positiv auf die Nachfrage aus. Der niederländische Wohnbauleistbarkeitsindex, berechnet aus den Nettohauspreisen in Relation zu den Nettohaushaltseinkommen, hat sich gegenüber dem Jahr 2009 beinahe halbiert und den niedrigsten Wert seit der Einführung im Jahr 1995 erreicht. Der Immobilienpreisverfall und die dadurch erhöhte Leistbarkeit beleben vor allem die private Nachfrage. Darüber hinaus dürften sich Gesetzesänderungen positiv auf die private Nachfrage auswirken. So soll die Zahl der wohlhabenden Haushalte in sozialen Wohnungen durch eine beträchtliche Anhebung der Mieten verringert werden. Dies sollte auch einen Anreiz zum (privaten) Eigentumserwerb in dieser Bevölkerungsgruppe schaffen.

In den nördlichen Ländern wird ein starker Anstieg des Wohnungsneubaus in Dänemark erwartet, insbesondere aufgrund der derzeit niedrigen Immobilienbesteuerung. In den östlichen Ländern wird der Wohnbau vor allem in Polen kräftig expandieren, belebt durch das niedrige Zinsniveau und den erleichterten Zugang zu Hypothekarkrediten. Der Rückgang des Zinssatzes von 4,8% Ende 2012 auf rund 2,0% Ende 2014 ließ die Immobilientransaktionen rasch steigen. Die Zahl der unverkauften Wohnungen sank, der hohe Leerstand (rund 900.000 Wohneinheiten) belastet aber weiterhin die künftige Entwicklung.

Die höchsten Wachstumsraten werden im Wohnungsneubau jener Länder erwartet, die von der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/09 am schwersten betroffen waren, in erster Linie Spanien und Irland. Diese Wachstumsraten spiegeln meist weniger eine günstige Lage auf dem Immobilienmarkt wider als vielmehr das niedrige Ausgangsvolumen. So betragen die Wohnbauinvestitionen in Irland 2014 lediglich ein Drittel des Vorkrisenniveaus, die Zahl der Fertigstellungen im Wohnbau sank von rund 80.000 Einheiten im Jahr 2007 auf 7.500 Einheiten im Jahr 2014. Dem steht in den nächsten fünf Jahren ein jährlicher Wohnungsbedarf von 26.000 Einheiten gegenüber. Entsprechend zogen die Immobilienpreise an. In den städtischen Regionen, vor allem in Dublin, steht gegenwärtig die Leistbarkeit im Mittelpunkt der Wohnungsdebatte.

Übersicht 2: Prognose der Baubewilligungen in Relation zur Bevölkerung in den 19 Euroconstruct-Ländern 2015

	Bewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner
Portugal, Spanien, Slowakei, Italien	Unter 2
Dänemark, Irland, Großbritannien, Polen	2 bis unter 3
Belgien, Deutschland, Niederlande, Schweden, Tschechien	3 bis unter 4
Ungarn	4 bis unter 5
Österreich, Finnland, Norwegen, Frankreich, Schweiz	5 oder darüber

Q: Euroconstruct-Konferenz, November 2014. Großbritannien: Baubeginne.

Trotz der insgesamt günstigen Wohnbauentwicklung bestehen große regionale Unterschiede. Die Schwankungsbreite der Wohnbaurate (Baubewilligungen je 1.000 Einwohner bzw. Einwohnerinnen) ist anhaltend hoch: 2015 liegt sie in Portugal, Spanien, der Slowakei und Italien unter 2, in Österreich, der Schweiz, Finnland, Norwegen und Frankreich dagegen über 5. Während der Wohnbau derzeit in Österreich und in der Schweiz ein hohes Volumen aufweist und in den nächsten Jahren an Dynamik verliert bzw. in der Schweiz leicht rückläufig sein wird, zeichnet sich in Finnland, Norwegen und Frankreich ein weiteres stärkeres Wachstum mit jährlichen Raten von über 3% ab.

4.2 Sonstiger Hochbau entwickelt sich 2014 mäßig

Der sonstige Hochbau entwickelte sich im Jahr 2014 mit rund +1% nur geringfügig besser als der Wohnbau. Für 2015 wird ein etwas stärkeres Wachstum erwartet

(+2,3%), die Dynamik lässt aber gegen Ende des Prognosezeitraumes 2017 nach. Das Wirtschaftswachstum reicht in Europa kaum aus, um die Bauinvestitionen der Unternehmen signifikant zu erhöhen. Der sonstige Hochbau litt besonders unter der Verkürzung des Konjunkturzyklus im letzten Jahrzehnt, da Investitionen in Immobilien mit großer Verzögerung gegenüber einem Konjunkturaufschwung getätigt werden. So löste in den Euroconstruct-Ländern nach der Krise 2008 die rasche Belebung des Welthandels im Jahr 2009 ein Exportwachstum von rund 10% im Jahr 2010 aus. In weiterer Folge stiegen im Jahr 2011 die Bruttoanlageinvestitionen, insbesondere in Maschinen und in geringem Ausmaß auch die Bauinvestitionen (+0,7%). Die in der Folge zu erwartende deutliche Belebung der Bauinvestitionen im Jahr 2012 blieb aus, weil Europa von der "Schuldenkrise" erfasst wurde; die Bauproduktion sank um 3,3%. Das Bauwesen und insbesondere der sonstige Hochbau springen somit erst in einem langen, stabilen Konjunkturzyklus an, der derzeit allerdings nicht gegeben ist. Entsprechend verhalten sind die Aussichten für die Jahre 2014/2017.

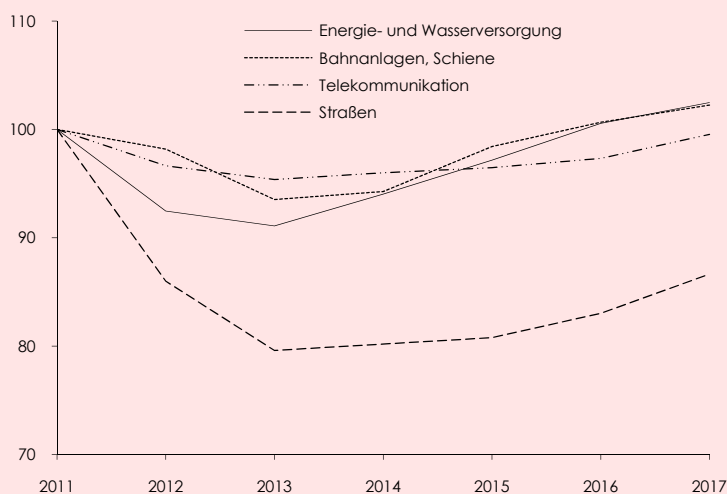
Regional werden die höchsten Zuwachsraten in Polen, Großbritannien, Irland und Dänemark erwartet; unter den Sektoren werden der Geschäfts- und der Bürobau kräftig expandieren. Insgesamt wird in den Euroconstruct-Ländern mit einem Wachstum des Nicht-Wohnbaus von rund 2% p. a. bis 2017 gerechnet.

4.3 Ausweitung der Tiefbauproduktion trägt wesentlich zur Belebung im Bauwesen bei

Im Tiefbau bestätigte sich der prognostizierte Aufwärtstrend. Er setzte im Jahr 2014 ein und fiel etwas stärker aus als erwartet. Zu dieser günstigen Entwicklung trugen vor allem die osteuropäischen Länder bei, insbesondere Ungarn und Polen, aber auch Norwegen und Deutschland. In Deutschland stiegen die Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur, in erster Linie im Bahnsektor (+5,5%). In Norwegen wuchsen die Bauinvestitionen im Energiesektor um +14% (in erster Linie Kabelleitungsbau).

Abbildung 5: Entwicklung des Tiefbaus in Europa

2011 = 100



Q: Euroconstruct-Konferenz, November 2014. Ab 2014: Prognose. Europa: 19 Euroconstruct-Länder.

Die osteuropäischen Länder prognostizieren teils beträchtliche Wachstumsraten. Ein wesentlicher Impuls kommt dabei von den EU-Strukturmitteln. Die Steigerung um rund 40% im Zeitraum 2014/2017 in Polen ist hauptsächlich auf verstärkte Eisenbahninvestitionen zurückzuführen. In Tschechien wird ebenfalls ein kräftiges Wachstum der Verkehrsinfrastrukturinvestitionen erwartet, die sich bislang vom starken Rückgang im Jahr 2010 kaum erholten. Die Tiefbauentwicklung der letzten Jahre war in Tschechien auch durch komplizierte Ausschreibungsverfahren gedämpft und von Korruptionsskandalen im Zusammenhang mit öffentlichen Baumaßnahmen überschattet. Beides verzögerte die Umsetzung von Projekten und erschwerte die Aus-

schöpfung der zur Verfügung stehenden EU-Mittel. Ähnliche Probleme traten in der Slowakei auf.

In den vier osteuropäischen Ländern wurden die Tiefbauinvestitionen im Jahr 2014 trotz der Strukturprobleme merklich ausgeweitet (+10%). Für den Zeitraum 2014 bis 2017 wird eine anhaltend hohe Zunahme der Tiefbauinvestitionen von rund 9,0% erwartet.

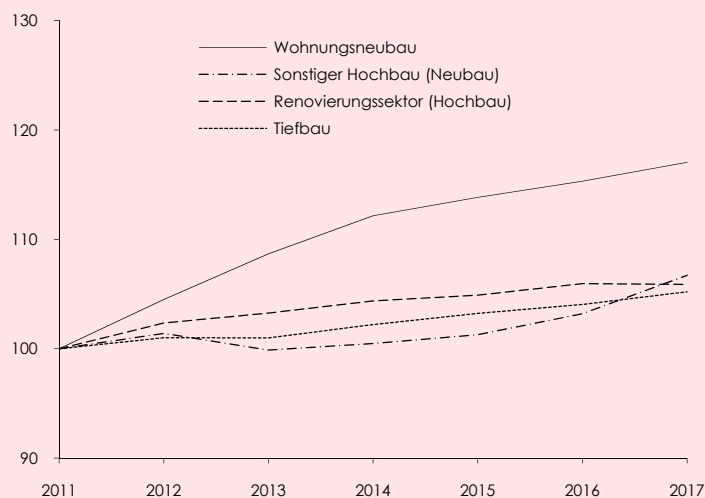
5. Baukonjunktur in Österreich schwächer als im europäischen Durchschnitt

Mit einem Wachstum von 0,4% entwickelte sich die österreichische Wirtschaft 2014 deutlich schlechter als zu Beginn des Jahres erwartet (Glocker, 2015). Wenngleich die aktuelle Wachstumsschwäche die meisten europäischen Länder betraf, blieb das Wirtschaftswachstum in Österreich weit unter dem EU-Durchschnitt von 1,3% und unter der Rate des wichtigsten Handelspartners Deutschland (+1,4%).

Vor diesem Hintergrund entwickelte sich der Bausektor im Jahre 2014 in Österreich günstig: Laut Euroconstruct-Prognose wuchs die Bauproduktion 2014 um 1,7% und damit deutlich stärker als die Gesamtwirtschaft (Klien – Weingärtler, 2014)²). Maßgebliche Wachstumsbeiträge kamen vor allem vom Wohnbau (+2,6%). Diese kräftige Steigerung kündigte sich bereits 2013 mit einem Höchstwert der Baubewilligungen für neue Einheiten an. Auch wenn 2014 die Baubewilligungen 2014 ähnlich hoch gewesen sein dürften, wird für die kommenden Jahre eine leichte Abflachung der Wohnbauaktivität erwartet (2015 und 2016 +1,2%).

Abbildung 6: Das Bauvolumen nach Sparten in Österreich

2011 = 100



Q: Euroconstruct-Konferenz, November 2014. Ab 2014: Prognose.

Ebenfalls positiv entwickelte sich der Tiefbau mit +1,2%. Besonders kräftig ausgeweitet wurde der Straßen- und Schienenbau, der gemessen am Volumen zu den wichtigsten Tiefbausegmenten in Österreich zählt. Angesichts des wiederholten Bekenntnisses der österreichischen Politik zur Budgetkonsolidierung kam die Expansion des Tiefbaus jedoch etwas überraschend; sie entspricht aber der Einschätzung einer Überschreitung der Obergrenze für das strukturelle Defizit gemäß EU-Stabilitätspakt für die Jahre 2014/15. In den kommenden Jahren wird der Tiefbau dennoch etwas langsamer wachsen (2015 +1,0%, 2016 +0,8%).

²) Gemäß der WIFO-Prognose vom Dezember 2014 fiel das Wachstum der realen Bauinvestitionen 2014 etwas niedriger aus. Auf Basis der derzeit vorliegenden Daten betrug es 1,2%, für 2015 prognostiziert das WIFO eine Steigerung um 0,5% (Glocker, 2015).

Am schwächsten entwickelte sich 2014 der sonstige Hochbau. Hier war besonders die noch zögerliche Erholung der Gesamtwirtschaft und des privaten Konsums ausschlaggebend. Die unsicheren Ertragsaussichten schlugen sich in weiterer Investitionszurückhaltung der Unternehmen nieder. Dieses eher negative Stimmungsbild der österreichischen Unternehmen zeigt auch der WIFO-Konjunkturtest: Sowohl in der Beurteilung der aktuellen Lage als auch in den Erwartungen für die nächsten Monate überwiegen seit Monaten die negativen Meldungen die positiven (saisonbereinigt).

Die Bauwirtschaft in Österreich verzeichnete in den letzten Jahren im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern keine massiven Einschnitte, sie liefert in den nächsten Jahren aber auch keine merklichen Impulse. Mit +1,0% 2015 und +1,3% 2016 liegt die Euroconstruct-Prognose merklich unter dem europäischen Durchschnitt (2015 +2,1%, 2016 +2,2%). Ohne eine stärkere Belebung der österreichischen Wirtschaft sind überdurchschnittliche Zuwächse im österreichischen Bausektor derzeit nicht abzusehen.

6. Zusammenfassung

Nach der Double-Dip-Rezession seit Ausbruch der Finanzmarktkrise 2008 kehrte die europäische Bauwirtschaft 2014 wieder auf einen Wachstumspfad zurück. Mit +1,0% im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder war die Erholung zwar nicht sehr kraftvoll, aber von der Mehrzahl der Länder getragen. Das Wachstum fiel zudem erstmals seit 2008 stärker aus als das der Gesamtwirtschaft. Auch für die Jahre 2015, 2016 und 2017 prognostiziert das Euroconstruct-Konsortium eine Expansion der europäischen Bauwirtschaft von knapp über 2%.

Alle Sektoren tragen gleichermaßen zum Umschwung bei. Der Wohnbau und der sonstige Hochbau wuchsen 2014 mit rund +1% zwar nur mäßig, die Trendumkehr war aber in den meisten Euroconstruct-Ländern zu verzeichnen. Die Tiefbauproduktion wurde trotz der (angekündigten) Konsolidierungsmaßnahmen 2014 mit +1,4% sogar überdurchschnittlich ausgeweitet. Besonders in den stark von der öffentlichen Nachfrage abhängigen Sektoren Wohnbau und Tiefbau divergiert die Entwicklung zwischen den einzelnen Ländern. Insofern ist ein Teil des aktuellen Wachstumsmusters eine direkte oder indirekte Konsequenz der Vorkrisenentwicklung (Blasenbildung) oder staatlicher Stützungsmaßnahmen.

Trotz dieser grundsätzlich positiven Prognosen hat der Bausektor die Folgen der Finanzmarkt-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise aber noch nicht überwunden. Einerseits bleibt der Output der Bauwirtschaft selbst nach der prognostizierten Wachstumsphase mit 1.400 Mrd. € im Jahre 2017 um rund 15% unter dem Vorkrisenniveau, das Gewicht des Bausektors ist nachhaltig gesunken (2006: 12,1% des BIP, 2014: 9,3%). Andererseits bilden die Folgen der Krise – hohe Arbeitslosigkeit, schwache Dynamik von Einkommen und privatem Konsum sowie Konsolidierungsdruck auf die öffentlichen Haushalte – wesentliche Konjunkturrisiken für die künftige Entwicklung der Bauwirtschaft.

7. Literaturhinweise

- Euroconstruct, 78th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2017 – 2015: Towards a New Cycle for the European Construction Industry? Summary Report, Mailand, 2014, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/50694>.
- Glocker, Ch., "Leichte, aber unsichere Erholung. Prognose für 2014 bis 2016", WIFO-Monatsberichte, 2015, 88(1), S. 3-15, <http://monatsberichte.wifo.ac.at/50919>.
- Klien, M., Weingärtler, M., 78th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2017 – Slowdown in New Residential Construction from 2014 Onwards. Country Report Austria, WIFO, Wien, 2014, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/50696>.
- Kunnert, A., Weingärtler, M., "Leichter Aufschwung im europäischen Bauwesen ab 2014", WIFO-Monatsberichte, 2014, 87(2), S. 133-141, <http://monatsberichte.wifo.ac.at/47136>.
- Reinhart, C., Rogoff, K., "Recovery from the Financial Crises: Evidence from 100 Episodes", National Bureau of Economic Research, Working Paper, 19823, Cambridge, MA, 2014.