

# Branchenbarometer – Mittel- und Osteuropa

## Bauwirtschaft

Stand: Januar 2012

Detaillierte Informationen zur weltweiten Entwicklung in den Branchen Maschinen- und Anlagenbau, Automobilindustrie, Chemische Industrie, Bauwirtschaft, Elektrotechnik- und Elektronikindustrie, Informations- und Kommunikationswirtschaft, Umwelttechnik sowie Medizintechnik finden Sie unter

[www.gtai.de/branchen-international](http://www.gtai.de/branchen-international)

### Mittel- und Osteuropa

Branchenbarometer						
Land	Wirtschaftsentwicklung		Marktpotenzial ausgewählter Branchen *)			
	BIP 2011 <sup>1)</sup>	BIP 2012 <sup>1) 2)</sup>	Maschinenbau	Automobil	Chemie	Bau
	[reale Veränd. ggü. Vorjahr in %]					
Bulgarien	1,8	1,0	↗	↕	↔	↗
Estland	8,0	3,2	↗	↗	↗	↗
Kasachstan	7,0	6,9	↕	↗	↗	↔
Kroatien	0,5	-0,5	↘	↗	↔	↘
Lettland	4,5	2,5	↗	↗	↘	↗
Litauen	5,8	3,4	↕	↗	↔	↗
Polen	4,3	2,5 bis 3,0	↗	↔	↗	↔
Rumänien	2,5	0,5	↗	↕	↔	↔
Russland	4,3	3,7	↗	↗	↗	↗
Serbien	2,0	1,5	↗	↔	↔	↔
Slowakei	3,0	1,7	↕	↕	↗	↔
Slowenien	0,5	-0,5	↗	↗	↗	↘
Tschechische Rep.	1,8	0,2	↗	↔	↗	↘
Ukraine	5,2	3,2	↗	↕	↗	↗
Ungarn	1,5	-1,0	↗	↗	↗	↘
Usbekistan	8,3	8,4	↗	↔	↗	↗

\*) Chancen für deutsche Unternehmen in der jeweiligen Branche

<sup>1)</sup> Bruttoinlandsprodukt; <sup>2)</sup> Prognose

↗ Starkes Wachstum   ↕ Wachstum   ↔ Stagnation   ↘ Rückgang   ↙ Starker Rückgang



## Mittel- und Osteuropa

Branchenbarometer						
Wirtschaftsentwicklung			Marktpotenzial ausgewählter Branchen *)			
	Importe 2012 <sup>1)</sup>	Investitionen 2012 <sup>1)</sup>	Elektro/ Elektronik	IT+Telekom	Umwelt- technik	Medizin- technik
Land	[reale Veränd. ggü. Vorjahr in %]					
Bulgarien	1,0	3,0	↗	↑	↑	↗
Estland	4,7	9,6	↗	↗	↔	↔
Kasachstan	9,0	7,0	↗	↗	↑	↑
Kroatien	1,5	-0,5	↘	↗	↔	↗
Lettland	7,0	8,0	↗	↔	↔	↔
Litauen	6,2	9,2	↗	↔	↗	↗
Polen	5,0	5,0	↔	↗	↗	↗
Rumänien	6,5	2,2	↗	↑	↗	↗
Russland	16,9	7,8	↗	↗	↗	↑
Serbien	4,4	4,0	↗	↗	↗	↔
Slowakei	5,3	2,0	↗	↑	↗	↔
Slowenien	5,0	3,5	↗	↗	↗	↘
Tschechische Rep.	3,5	1,4	↔	↔	↗	↔
Ungarn	6,0	-1,0	↘	↗	↗	↗
Ukraine	25,0 (nominal)	10,8	↗	↗	↗	↗
Usbekistan	12,0 (nominal)	10,0	↑	↑	↗	↗

\*) Chancen für deutsche Unternehmen in der jeweiligen Branche

1) Prognose

Detaillierte Informationen zur weltweiten Entwicklung in den Branchen Maschinen- und Anlagenbau, Automobilindustrie, Chemische Industrie, Bauwirtschaft, Elektrotechnik- und Elektronikindustrie, Informations- und Kommunikationswirtschaft, Umwelttechnik sowie Medizintechnik finden Sie unter

[www.gtai.de/branchen-international](http://www.gtai.de/branchen-international)

## Bauwirtschaft

Nach zwei Jahren im Minus hat die **russische** Bauwirtschaft 2011 zu neuen Höhenflügen angesetzt. Für den Zeitraum Januar bis November wurde ein reales Plus von 4,8% verzeichnet. Dabei kommt den Bauunternehmen der neue Aufschwung



im Wohnungsbau zugute. Während in der ersten Jahreshälfte 2011 das Fertigstellungsvolumen stagnierte, wurden im September ein Fünftel mehr Wohnungen neu übergeben als im Vorjahresmonat. Auch der staatlich finanzierte Infrastrukturbau sowie der Bau von Büros, Einkaufszentren und Logistikflächen sorgen für bessere Stimmung bei den Baufirmen. Die Auftragslage ist so gut wie seit 2008 nicht mehr. Für die kommenden drei Jahre rechnet das Wirtschaftsministerium mit Wachstumsraten der Bauindustrie von rund 7%.

Baubereiche, denen die meisten EU-Fördergelder zufließen, legen in **Polen** am stärksten zu. Das betrifft insbesondere den Verkehrswegebau (Straßen, Bahnstrecken, Flughäfen), aber auch energiewirtschaftliche Bauprojekte. Ein Großteil der Umweltausgaben fließt in den Bau und die Modernisierung von Kläranlagen, ferner in den Kanalisationsbau und die Abfallentsorgung sowie in die Erschließung erneuerbarer Energiequellen. Wirtschafts- und Wohnungsbau erholen sich dagegen nur langsam. Banken fordern deutlich höhere Eigenkapitalanteile als vor Krisenausbruch. Für die Baufinanzierung von Handelsflächen müssen Developer vorab Mieter für 60 bis 70% der Fläche vertraglich nachweisen können (2008 genügte dies für 30%). Die Nachfrage nach Eigenwohnraum hat sich trotz gesunkener Immobilienpreise bis zum Herbst 2011 kaum erholt.

**Tschechiens** Baugewerbe durchlebte 2011 ein drittes Krisenjahr mit einem Rückgang, der 6% überschreiten dürfte. Besonders negativ ins Gewicht fiel der Ingenieurbau, da der Staat sich bei Verkehrsinfrastrukturbauten zurückhält. Auch der Hochbau blieb unter dem Vorjahresniveau. Für 2012 bleiben Baufirmen und Baustoffhersteller pessimistisch. Hohes Potenzial bietet nach wie vor der Bereich Gebäudeenergieeffizienz, wofür es teilweise Förderungen gibt. Die demographische Entwicklung führt zu Investitionen in Seniorenheime. Private Entwicklertätigkeit verläuft selektiver und kostenbewusster als früher. Sie zeichnet sich etwa im Einzugsbereich der neu entstehenden Prager Metrostationen ab. Eine gewisse Bewegung gibt es bei neuen Bürogebäuden und Logistikflächen. Der Wohnungsbau bleibt schwach.

Die **ungarische** Bauwirtschaft steckt 2011 weiterhin in einer tiefen Krise. Ausgeprägte Schwächen zeigt vor allem der Hochbau. Investitionen in den Wohnungsbau und eine bessere Energieeffizienz von Gebäuden sollen ab 2012 durch zusätzliche Subventionen gefördert werden. Nach schon fünf Jahren rückläufiger Entwicklung sinkt Ungarns Bauaktivität 2011 voraussichtlich wie im Vorjahr real um rund 10% (für 2012 circa -3% erwartet). 2011 dürften landesweit nur noch 18.000 Wohneinheiten fertiggestellt worden sein, und 2012 sowie 2013 werden es voraussichtlich jeweils eher noch weniger sein. Auch der Büroneubau steckt weiterhin in einer Flaute mit einer Leerstandquote von 25% in Budapest. Im 1. Halbjahr 2011 ist es zu einem einbruchartigen Investitionsrückgang im Transport-Infrastrukturbau gekommen.

Die Bauwirtschaft in der **Slowakei** hat 2011 noch nicht zu einem Wachstum zurückgefunden. Die Baufirmen lasten ihre Kapazitäten zurzeit nur zu 60% aus. Für 2012 erwarten Marktkenner wieder ein kleines Umsatzplus von 2%. Positive Signale gehen von den Aktivitäten im Autobahn- und Straßenbau, Modernisierungsprojekten der Bahn, der Wiederbelebung stillgelegter Entwicklungsprojekte im Hochbau sowie Vorhaben in der Sparte Freizeit- und Sportobjekte aus. Mittel- und langfristig bietet der Baumarkt noch viel Ausbaupotenzial. Groß ist zum Beispiel der Bedarf an neuen kleineren Wohnungen sowie Niedrigenergie- und Passivhäusern. Geschäftschancen bieten die Modernisierung von Wohnungen und Häusern (energetische Gebäudesanierung), die Errichtung von Handels- und Büroobjekten in kleineren Städten sowie



der sich seit 2010 wieder belebende Ausbau der Logistiksparte.

Chancen in der **rumänischen** Bauwirtschaft gibt es im Infrastrukturbau, zum Beispiel bei der Erweiterung der Bukarester U-Bahn, beim Ausbau des Hafens Constanta, beim Bau mehrerer Autobahnen, bei der Sanierung des Wasser- und Abwassersektors sowie bei der Errichtung neuer Abfalldeponien. Der Bau beziehungsweise die Modernisierung mehrerer Kläranlagen macht zum Teil gute Fortschritte. Der geplante Ausbau der U-Bahn dürfte sich noch etliche Jahre hinziehen, da gleich mehrere Strecken erweitert oder neu gebaut werden sollen. Nur geringe Fortschritte gab es bisher beim Bau der geplanten Autobahnen. Tender werden aufgrund von Anfechtungen oft wiederholt. In Brasov soll der seit Jahren geplante Flughafen endlich in Angriff genommen werden. Der Wohnungsbau dürfte auch 2012 kaum Impulse erfahren.

Der Infrastrukturbau bietet gute Geschäftschancen in **Bulgarien**. Geplant sind sehr umfangreiche Autobahn- und Schienenprojekte, der Ausbau der Sofioter U-Bahn sowie mehrere Klär- und Abfallbehandlungsanlagen. Die Projekte mit einem Gesamtwert von mehreren Milliarden Euro werden mit EU-Fördermitteln finanziert. Besonders interessant für deutsche Ingenieurbüros und Baufirmen könnte das anstehende Los 3 der Struma-Autobahn sein. Für dieses besonders schwierige Autobahn-Teilstück ist ein 11 bis 13 km langer Tunnel vorgesehen. Vor dem Hintergrund vieler weiterer anstehender Tunnelprojekte wurde Ende 2010 der bulgarische Tunnelbau-Verband gegründet (<http://bagtc.com>). Demgegenüber werden für den klassischen Hochbau (Wohnungsbau) auch für das Jahr 2012 keine bedeutenden Impulse erwartet.

Die Baukonjunktur zieht in **Estland** wieder an: Im 2. Quartal 2011 war der Umfang der Arbeiten im Tiefbau um 7,9% und Hochbau um 11,2% höher als vor Jahresfrist. Dennoch ist das Niveau von 2005 in beiden Segmenten noch nicht wieder erreicht, wobei der Abstand im Tiefbau (0,8%) zuletzt deutlich geringer ausfiel als bei den Gebäuden (27,2%). Im Oktober 2011 hatten die Baufirmen in der Erhebung des Estnischen Konjunkturinstituts durchschnittlich Arbeit für die kommenden 3,6 Monate. Die Einschätzung der Neuaufträge hat sich im November gegenüber Oktober leicht verbessert, war jedoch schlechter als zwischen Juni und September. Im 1. Dreivierteljahr 2011 wurden 246.000 qm Wohnungsfläche neu bewilligt. Dies entspricht einem Plus von 17,4% im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2010. Bei den anderen Gebäudetypen beträgt der Zuwachs sogar 24,8% (507.000 qm).

Die bis 2007 boomende **lettische** Bauindustrie hat unter der folgenden Investitionskrise stark gelitten, zeigt jedoch Ende 2011 Anzeichen der Erholung. Die Bauleistungen waren 2008 um 3,1% gefallen, 2009 um 34,9% und 2010 um weitere 23,6%. Auch im 1. Halbjahr 2011 hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt, im 3. Quartal allerdings war der Output der Bauindustrie kalenderbereinigt wieder um 19,6% höher als zwischen Juli und September 2010. Dennoch lag die Bauproduktion im 3. Quartal 2011 immer noch um 29,3% unter dem Schnitt des Jahres 2005, wobei der Lage im Tiefbau mit einer Differenz von 7,9% deutlich besser war als im Hochbau (-46,1%). Im Oktober 2011 hatten Lettlands Bauunternehmen durchschnittlich Arbeit für 4,4 Monate. Die Einschätzung der kommenden Aufträge war besser als zu Jahresbeginn, der Index blieb aber dennoch im Negativbereich.

Die Investitionen in Wohnungen in **Litauen** waren 2009 um 7,2%, 2010 um 38,9% und im 1.

Quartal 2011 nochmals um 32,0% gesunken. Im 2. Vierteljahr 2011 gab es jedoch wieder eine Ausweitung um 17,6%. Die Investitionen in sonstige Gebäude und Baustrukturen sind 2009 um 44,3% eingebrochen, 2010 jedoch bereits wieder um 4,8% gestiegen. Im 1. Halbjahr 2011 gab es einen erneuten Einbruch von 50,7% zwischen Januar und März, gefolgt von einem kräftigen Anstieg um 83,7% von April bis Juni, jeweils in Bezug auf den gleichen Vorjahreszeitraum. Im 1. Dreivierteljahr 2011 war der Wert der ausgeführten Bauleistungen in Litauen jedoch wieder um 21,9% höher als in den ersten neun Monaten 2010. Im Oktober 2011 haben in der Erhebung des Statistikamtes 57% der Baufirmen ihre Aufträge als ausreichend und 43% als nicht ausreichend betrachtet.

Der Bausektor bleibt in **Slowenien** Sorgenkind Nummer eins. Gemäß Wirtschaftsforschungsinstitut IMAD soll die Bruttowertschöpfung in der Branche 2011 weiter gesunken sein (-18%). Erst nach 2012 ist eine leichte Erholung in Sicht. In den ersten zehn Monaten 2011 verfehlten die erbrachten Bauleistungen das Vorjahresniveau um 27,2%. Der Rückgang im Hochbau (-40,1%) fiel wesentlich stärker aus als im Tiefbau (-17,7%). Die Bauindustrie ist stark von Insolvenzen betroffen und muss Kapazitäten abbauen. Einmal führende Unternehmen wie SCT und Vegrad sind bankrott, dem Bauriesen Primorje droht die Zwangsverwaltung. Marktchancen bieten sich in Nischen wie der Energiesanierung von Gebäuden. Neue öffentliche Investitionen in die Verkehrs-, Energie- und Hafeninfrastruktur verzögern sich wegen langwieriger Raumplanungen und knapper Haushaltsmittel.

**Kroatiens** Bauwirtschaft leidet nach wie vor unter der Investitionskrise und dem schwachen Wohnungsbau. In den ersten acht Monaten 2011 waren die erbrachten Bauleistungen um 9,9% geringer als im Vorjahreszeitraum und damit niedriger als 2005. Die Zentralbank spricht von einer „langjährigen Depressionsphase“. Auch der Wert der neu genehmigten Bauvorhaben war in den ersten drei Quartalen 2011 gegenüber Jahresfrist rückläufig. Dabei fiel der Rückgang im Hochbau mit 9,6% moderater aus als im Tiefbau (-29,6%). Belebende Impulse dürften für die Baubranche vor dem EU-Beitritt Mitte 2013 von Investitionen in moderne und energieeffiziente Büro- und Logistikgebäude ausgehen. Für öffentliche Infrastruktur- und Umweltschutzprojekte erhält Kroatien voraussichtlich ab Mitte 2013 Zugang zu EU-Kohäsionsfondsmitteln. Für größere Kraftwerksprojekte – Block 3 für das Kohlekraftwerk Plo-min und das Wasserkraftwerk Ombla – muss die Finanzierung noch geklärt werden.

Der Bausektor hat von allen Teilen der **serbischen** Wirtschaft mit am schwersten unter der Wirtschafts- und Finanzkrise gelitten. Der Rückgang der Bauaktivitäten wird für 2010 auf über 10% gegenüber dem Vorjahr geschätzt. Für 2011 wird eine Zunahme der Bauleistungen in laufenden Preisen von 17,7% gemeldet, was aber an der insgesamt nach wie vor kritischen Lage der meisten Unternehmen der Branche nur wenig geändert hat. Wie im Vorjahr will die Regierung dem Sektor auch 2012 wieder unter die Arme greifen. Vorgesehen ist, Investitionen von 170 Mio. Euro anzuschieben. Es geht dabei vor allem um sozialen beziehungsweise geförderten Wohnungsbau und Infrastrukturprojekte. Dem Sektor kommt auch die geplante Fortsetzung der Investitionen im Infrastrukturbereich, vor allem im Straßenbau, zugute.

Die **ukrainische** Baukonjunktur kommt langsam wieder in Fahrt. Darauf lässt die Entwicklung der Bauauftragsarbeiten schließen, die zwischen Januar und Oktober 2011 das entsprechende Vorjahresniveau um 11,7% übertrafen. Wie nachhaltig dieser Aufwärtstrend sein wird, lässt sich jedoch nur schwer abschätzen. Denn Experten sehen für das Wachstum in erster Linie

eine Sonderkonjunktur verantwortlich, die durch die Vorbereitungen auf die Euro-2012 ausgelöst wurde. Davon sind fast ausschließlich Maßnahmen im Bereich Infrastruktur betroffen. Demgegenüber lässt der Wohnungsbau eine vergleichbare Dynamik noch immer vermissen. Mit landesweit rund 4,9 Mio. qm fertiggestellter Wohnfläche wurde im Zeitraum Januar bis September 2011 das entsprechende Vorjahresresultat um 6,5% verfehlt.

**Kasachstans** Bauwirtschaft, die infolge der Immobilien- und Finanzkrise 2008/2009 nahezu zum Erliegen gekommen ist, findet mit Hilfe öffentlich finanzierter oder geförderter Projekte schrittweise zur Normalität zurück. Im Staatshaushalt 2012 bis 2014 sind für die Umsetzung des Wohnungsbauprogramms (2011 bis 2014 Fertigstellung von jährlich 6 Mio. qm neuer Wohnfläche) 1 Mrd. Euro und für eine Modernisierungsinitiative in der kommunalen Wohnungswirtschaft (Erneuerung der Versorgungsnetze und Gebäudedämmung) 0,5 Mrd. Euro Fördermittel reserviert. Aus zentralen Kassen wird 2011 bis 2015 der Bau von 338 Schulen und 50 technischen Berufsschulen finanziert. In die Modernisierung und den Ausbau von Straßen investiert der Staat 2012 bis 2014 jährlich 1,1 Mrd. Euro. Hinzukommen noch erhebliche Gelder internationaler Kreditinstitute.

Die Dynamik in dem noch kleinen **usbekischen** Baugeschäft (2010: 3,8 Mrd. Euro; ohne Bauaktivitäten der Bevölkerung circa 2 Mrd. Euro) hat sich seit Mitte 2010 abgeflacht. Grund sind langsamer in Gang kommende Industrieprojekte. Dieser unerfreuliche Trend wird aber durch mehr Investitionen in die Infrastruktur und den Wohnungsbau abgefangen. Chancen für Zulieferungen bieten vor allem das Autobahnprogramm, der Ausbau der Stromwirtschaft oder die Wohnungsbauoffensive für Landbewohner. Im Jahr 2012 sollen auf dem Lande 10.000 schlüsselfertige Typenhäuser in Ziegelbauweise mit drei bis fünf Zimmern (nach einem Projekt des Instituts Qishloqqurilishloyiha) mit einem Gesamtwert von circa 500 Mio. Euro errichtet werden. Dieses Projekt und einige Wohnungsbauvorhaben in Taschkent sorgen seit 2010 für eine schon lange erwartete zaghafte Belebung im industriellen Wohnungsbau.

### **Ihr Ansprechpartner bei Germany Trade & Invest:**

Roland Lorenz

E-Mail: [osteuropa@gtai.de](mailto:osteuropa@gtai.de)

---

*Germany Trade & Invest* ist die Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft berät ausländische Unternehmen, die ihre Geschäftstätigkeit auf den deutschen Markt ausdehnen wollen. Sie unterstützt deutsche Unternehmen, die ausländische Märkte erschließen wollen, mit Außenwirtschaftsinformationen.

**Germany Trade and Invest**  
Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing mbH

Villemombler Straße 76  
53123 Bonn  
Germany

T. +49 (0)228 24993-0  
F. +49 (0)228 24993-212  
E-Mail: [info@gtai.de](mailto:info@gtai.de)  
Internet: [www.gtai.de](http://www.gtai.de)



**GERMANY  
TRADE & INVEST**