

## ■ PERSPEKTIVEN DER BAUWIRTSCHAFT IN OSTEUROPA

*Die Länder Ost-Mitteleuropas verzeichnen seit Mitte der neunziger Jahre ein starkes Wirtschaftswachstum. Nach massiven Einbrüchen in den ersten Jahren des Umbruchs erreichte die Bauwirtschaft erstmals 1994 einen Zuwachs von 3½% (1995 +5%, 1996 und 1997 +5½%). Diese Wachstumstendenz wird sich in den kommenden Jahren beschleunigen.*

Seit Mitte der neunziger Jahre erholt sich die Wirtschaft Ost-Mitteleuropas aus der Transformationskrise im Gefolge des politischen Umbruchs im Jahre 1989. Nach dem Einbruch der gesamtwirtschaftlichen Produktion zeichnet sich vor allem in Polen, Tschechien, der Slowakei und nach einer Unterbrechung in Ungarn eine anhaltende Wachstumsphase ab. Andere Länder wie Rumänien und Bulgarien bleiben weit hinter der Entwicklung Ost-Mitteleuropas zurück, während die baltischen Staaten, insbesondere Estland, die Transformation recht erfolgreich bewältigen. Sloweniens Wirtschaft faßte durch die frühe Abspaltung von Jugoslawien relativ rasch Tritt. In den Nachfolgestaaten der UdSSR, vor allem in Rußland ist bisher keine Aufwärtsentwicklung zu beobachten. Die Konjunkturschwäche in Westeuropa traf die Wirtschaft Osteuropas, besonders im Hinblick auf die Handels- und Leistungsbilanz, zusätzlich durch das Ausbleiben der Importnachfrage.

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

In Ost-Mitteleuropa (Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei) erreichte das Wirtschaftswachstum 1995 bereits 5,6%, verringerte sich 1996 (infolge der Stabilisierungspolitik in Ungarn) auf 4,8% und wird sich 1997 bei 5% festigen.

Das höchste Wirtschaftswachstum unter allen Ländern Ost-Mitteleuropas erzielte bisher Polen (allerdings von niedrigem Niveau aus), Tschechien ist am erfolgreichsten in bezug auf die Stabilisierung der Wirtschaft: ausgeglichener Staatshaushalt, niedrige Arbeitslosigkeit, geringste Inflation.

In der Slowakei dominieren die politischen Unsicherheiten. Die Wirtschaftspolitik verfolgt einen eher konservativen Kurs, die Wirtschaft hat sich nach der Trennung von Tschechien 1992 gegen Mitte der neunziger Jahre überraschend gut erholt. Auch ist die Stabilisierung des Budgets weitgehend gelungen, die Zahlungsbilanzprobleme sind derzeit kaum größer als jene Tschechiens. Während in den meisten Staaten Ost-Mitteleuropas die schmerzhaften Auswirkungen

Die Autorin dankt Jan Stankovsky für wertvolle Anregungen und Hinweise. Aufbereitung und Analyse der Daten erfolgten mit Unterstützung von Monika Dusek.

gen des Stabilisierungsprozesses, vor allem die massive Kürzung der Einkommen schon zu Beginn des Umbruchs 1990/91 auftraten, entschloß sich Ungarn erst 1995 zu einem umfassenden Stabilisierungspaket. Deshalb wuchs die ungarische Wirtschaft 1995/96 kaum. 1997 werden die Stabilisierungsbemühungen erste Erfolge zeigen, und die Wirtschaft wird sich etwas erholen.

Auch in Slowenien konnte die lange blockierte Privatisierung großteils umgesetzt werden. Zur Zeit ergeben sich gewisse Unsicherheiten aus innenpolitischen Schwierigkeiten (Verzögerung in der Bildung einer Koalitionsregierung). Sloweniens Wirtschaft bietet unter allen Nachfolgestaaten Jugoslawiens die Voraussetzungen für die Einführung marktwirtschaftlicher Strukturen. Schon vor dem Umbruch bestand in Jugoslawien keine Planwirtschaft, die Unternehmen konnten weitgehend selbständig agieren. Sloweniens Exporteure faßten so rasch Fuß im Westen, einige Betriebe agieren sogar weltweit erfolgreich. Ein Nachteil für das Engagement ausländischer Investoren waren die Nachbarschaft zum Kriegsgebiet in Jugoslawien und die Tatsache, daß Slowenien ein relativ kleines Land ist. Die künftigen Perspektiven für Sloweniens Wirtschaft werden positiv beurteilt.

Im Gegensatz zu Ost-Mitteuropa ist die Lage Südosteuropas sehr problematisch. In vielen Bereichen der rumänischen Wirtschaft steht der Privatisierungs- und Umstrukturierungsprozeß noch bevor. Dieser bisher aus politischen Gründen verzögerte Anpassungsprozeß wird in den nächsten Jahren eine verstärkte Produktionseinschränkung in der Industrie und weitere Einkommensverluste mit sich bringen. In Bulgarien erreichte die Wirtschaftskrise 1996 ihren Tiefpunkt. Ein nachhaltiger Aufschwung zeichnet sich aber nicht ab. Nur in den GUS-Staaten trat in Osteuropa 1996 ein ähnlich dramatischer Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Produktion auf. Die Ursachen der tiefen Krise in Bulgarien liegen vor allem darin, daß mit der Vorstellung, marktwirtschaftliche Strukturen würden sich von selbst einstellen, kaum wirtschaftspolitische Konzepte für die Umstrukturierung erstellt wurden.

Die Privatisierung wurde vor allem in Ost-Mitteuropa weitgehend erfolgreich abgewickelt. Noch nicht privatisiert wurden Unternehmen, für die sich keine privaten Interessenten finden und die zu den Problembetrieben zählen. In zwei wesentlichen Bereichen wurden bisher keine zufriedenstellenden Lösungen gefunden:

- Die Eigentümerstruktur der Betriebe ist oft nicht eindeutig.
- Die notwendige Steigerung von Effizienz und Produktivität ist in vielen Betrieben nach der Privatisierung nicht gelungen. Vielfach ist die Beschäftigungsstruktur nicht nach den Effizienzkriterien der Marktwirtschaft ausgerichtet.

Übersicht 1: Entwicklung der Gesamtwirtschaft und des Bausektors in Ost-Mitteuropa

	1993	1994	1995	1996 Vorläufig	1997 Prognose
	Veränderung gegen das Vorjahr in %				
<i>Brutto-Inlandsprodukt</i>	+ 1,2	+ 4,2	+ 5,6	+ 4,8	+ 5,0
Tschechien	- 0,9	+ 2,6	+ 4,8	+ 5,5	+ 5,1
Slowakei	- 4,1	+ 4,9	+ 7,4	+ 6,8	+ 5,5
Ungarn	- 0,6	+ 2,9	+ 1,5	+ 2,0	+ 3,0
Polen	+ 3,8	+ 5,2	+ 7,0	+ 5,5	+ 5,5
<i>Bauvolumen</i>	- 1,1	+ 3,6	+ 5,6	+ 4,9	+ 5,3
Tschechien	- 8,3	+ 7,6	+ 8,7	+ 6,3	+ 5,6
Slowakei	- 20,8	- 4,8	+ 1,0	+ 1,6	+ 5,0
Ungarn	- 1,5	+ 11,0	+ 3,0	+ 4,0	+ 6,0
Polen	+ 4,5	+ 0,3	+ 5,6	+ 5,0	+ 5,0

Q: WIFO; Euroconstruct-Länderberichte, Dezember 1996.

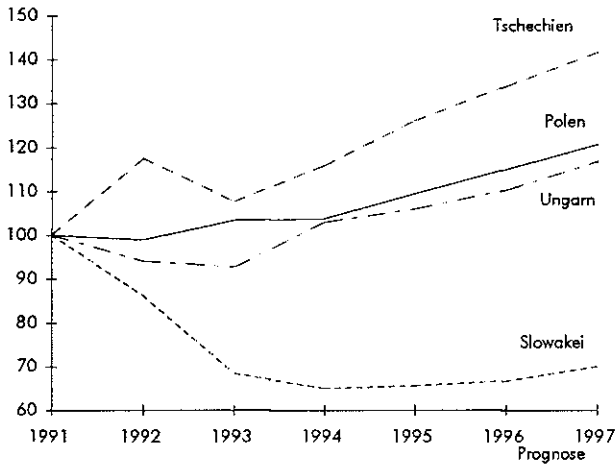
## BAUWIRTSCHAFT OST-MITTELEUROPAS ERREICHT 1997 STABILES WACHSTUM

Die Bauwirtschaft hat sich in Ost-Mitteuropa von der Transformationskrise relativ spät erholt. Nach massiven Einbußen in den ersten Jahren des Umbruchs expandiert der Sektor seit Mitte der neunziger Jahre in allen Ländern (1994 + 3½%, 1995 + 5½%, 1996 + 5%). Für 1997 ist in der Region mit einem weiteren realen Wachstum der Bauproduktion von 5½% zu rechnen, der Aufwärtstrend wird sich somit fortsetzen und stabilisieren.

Der Großteil der Bauunternehmen ist bereits privatisiert, die Umstrukturierung erfolgte allerdings nicht in allen Bereichen zufriedenstellend. Die Bauwirtschaft bewältigt diese Transformationskrise in den einzelnen Ländern unterschiedlich rasch. Polen verzeichnete bereits 1993 eine Expansion; nach einer Stagnation im Jahre 1994 wächst die polnische Bauwirtschaft von 1995 bis 1997 um rund 5% pro Jahr. Die Bauwirtschaft Tschechiens entwickelte sich nach der Teilung der ČSFR im Jahre 1992 von allen Ländern Ost-Mitteuropas am dynamischsten. Bereits 1994 stieg ihre Produktion real um 7½%, 1995 um 8½% und 1996 um 6½%. Für 1997 wird ein etwas gebremstes Wachstum von 5½% erwartet. Ungarn nahm die öffentlichen Investitionen im Zuge des Stabilisierungspakets im Jahre 1995 zurück. Das bereits sehr dynamische Wachstum der Bauwirtschaft (1994 + 11%) wurde dadurch gedämpft (1995 + 3%, 1996 + 4%). Für 1997 ist – nach ersten Stabilisierungserfolgen – mit etwas kräftigeren Investitionsimpulsen zu rechnen (+ 6%). In der Slowakei setzte sich der Rückgang der Bauproduktion auch nach der Tilgung der ČSFR fort, der Privatisierungsprozeß wurde verzögert, und erst 1995/96 ging die Talfahrt der Bauwirtschaft zu Ende. Der Bausektor der Slowakei schrumpfte unter allen Ländern Ost-Mitteuropas am stärksten. Für 1997 werden nun verstärkt öffentliche Infrastrukturinvestitionen (Autobahn- und Bahnnetz) erwartet, sodaß die Bauproduktion insgesamt 1997 erstmals seit Anfang der neunziger Jahre real mit + 5% etwas kräftiger zunehmen wird.

Abbildung 1: Entwicklung des Bauvolumens in Ost-Mittleuropa

1991 = 100



Q: WIFO, Euroconstruct-Länderberichte Paris Dezember 1996

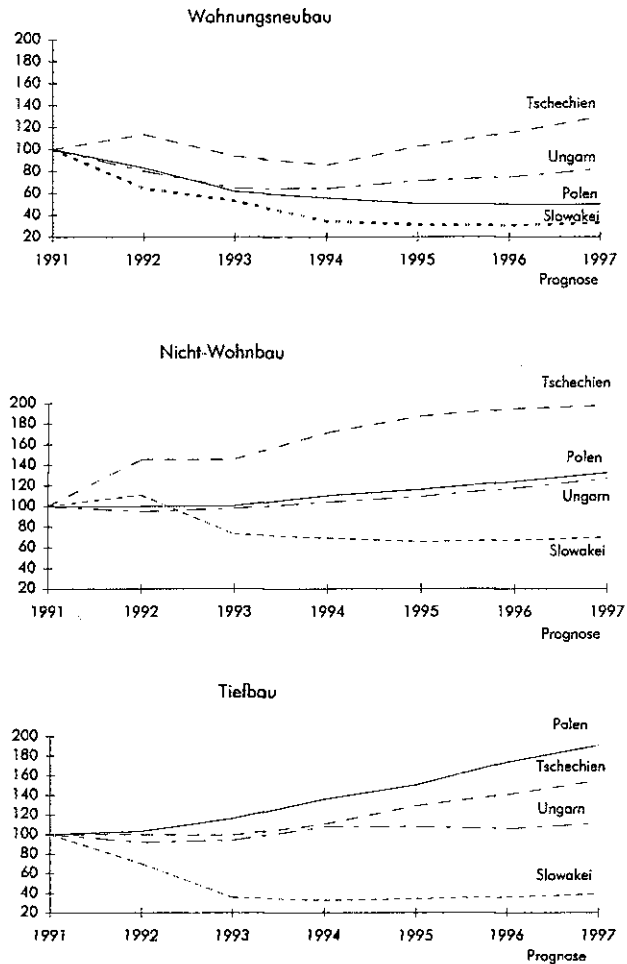
In allen Ländern Ost-Mittleuropas kamen die stärksten Impulse für die Bauwirtschaft aus dem Bedarf an Infrastrukturbauten (Tiefbau), die von internationalen Organisationen unterstützt werden. Die wichtigsten dieser mit internationalen Krediten verwirklichten Projekte bestanden in der Anbindung an das internationale Autobahnnetz, im Bahnausbau sowie in Investitionen in die Wasserver- und -entsorgung, in den Bau von Gasleitungen und in die Telekommunikation. Die Tiefbautätigkeit entwickelte sich in Polen und Tschechien dynamisch und soll 1997 neuerlich um 10% zunehmen. In Ungarn ging sie hingegen 1995 und 1996 wegen der dringend notwendigen Konsolidierungsmaßnahmen deutlich zurück, wird aber 1997 wieder um 5% steigen.

Seit Mitte der neunziger Jahre entwickelt sich nach der Privatisierung vor allem der Bereich des Nichtwohnbaus (Wirtschaftsbau) günstig. In Neubau, Renovierung und Modernisierung von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Banken, Geschäfts- und Einkaufszentren wurde viel investiert. Am stärksten expandierte der Wirtschaftsbau in Tschechien: Die reale Bauproduktion hat sich innerhalb von zwei Jahren (1994 bis 1996) verdoppelt, im Handels- und Dienstleistungssektor war die Nachfrage groß. Vielfach wurden die Investitionen mit ausländischem Kapital getätigt. 1997 wird die Dynamik im privaten Nichtwohnbau etwas gedämpft, da die ausländischen Investoren nach einigen Bankinsolvenzen vorsichtiger agieren dürften. In Polen und Ungarn wird die Nachfrage nach kommerziellen Bauten hingegen auch 1997 kräftig steigen. In der Slowakei wird privates ausländisches Kapital sehr vorsichtig investiert, größere Impulse fehlen im Wirtschaftsbau. Für 1997 wird nun eine leichte Besserung erwartet.

Der Wohnungsneubau ist in Ost-Mittleuropa auf ein sehr niedriges Niveau gesunken. 1996 wurden nur

Abbildung 2: Entwicklung der Bausparten in Ost-Mittleuropa

1991 = 100



Q: WIFO, Euroconstruct-Länderberichte Paris Dezember 1996.

1,6 Wohnungen je 1 000 Einwohner fertiggestellt, in Westeuropa hingegen rund 5 Wohnungen. In fast allen Ländern der Region wurden die Subventionen im Wohnungsbau ersatzlos gestrichen, es gibt keine gezielte Wohnungspolitik, die für Bezieher niedriger Einkommen die Wohnraumbeschaffung unterstützen würde. In Tschechien wurde der Wohnungsmarkt völlig liberalisiert, Neubauwohnungen und auch Wohnbaukredite sind nur für die obersten Einkommenschichten erschwinglich. Im Einfamilienhausbau behilft man sich überwiegend mit Nachbarschaftshilfe und Schwarzarbeit. Die Spekulation im Wohnungssektor hat vor allem in städtischen Bereichen massiv zugenommen.

Renovierung und Modernisierung der alten Wohnbausubstanz werden nur zögerlich in Angriff genommen. Vielfach wird dem großen Bedarf mit Schwarzarbeit abgeholfen. In Ungarn und der Slowakei sind die Investitionen in Renovierung und Modernisierung eher zurückhaltend, während sie in Polen und Tschechien flo-

rieren. 1997 ist für den Sanierungs- und Modernisierungssektor in Ost-Mitteleuropa mit einem kräftigeren Wachstum von rund 5% bis 6% zu rechnen.

### SLOWAKEI FORCIERT ÖFFENTLICHE BAUINVESTITIONEN

In der Slowakei hat sich die Wirtschaft unerwartet rasch erholt, die Bauwirtschaft fiel allerdings weit zurück, die in den vergangenen zwei Jahren prognostizierte Belebung blieb aus. 1997 will nun die Slowakei mit Mitteln eines neu gegründeten Fonds verstärkt Staatsinvestitionen in Ausbau und Modernisierung der Autobahnen und des Bahnnetzes lenken. Zudem kommen Bauinvestitionen in die Wasserwirtschaft (der Bedarf an Trinkwasserversorgung ist besonders groß) sowie in den Ausbau des Gas- und Kanalnetzes zum Tragen. Eine Förderungsaktion soll die privaten Investitionen in den Bau von Heizungsleitungen anregen.

Im Wohnbau wie im Nichtwohnbau zeichnet sich allerdings kaum eine Belebung ab. Zur Stützung des Wohnungsneubaus wurde ein Staatsfonds gegründet, der Kredite an Wohnungssuchende vergeben soll; die Nachfrage nach diesen Wohnbaukrediten ist aber sehr zurückhaltend: 20% bis 30% des Kaufpreises sind an Eigenmitteln erforderlich, die die Interessenten meist nicht aufbringen können. Der Bedarf an Sozialwohnungen ist sehr groß, es fehlen aber entsprechende Wohnbauprogramme.

Einige Verwaltungs- und Bürogebäude mit hohen technischen Anforderungen sind in Bau. Die Nachfrage nach Bauten für Gewerbe und Industrie ist aber eher gering, weil die Eigentümer mancher großen Industriebetriebe wechseln und die Umstrukturierung große Probleme bringt: Oft wurden Unternehmen im Rahmen der Privatisierung günstig erworben, für den benötigten Umbau fehlen aber die finanziellen Mittel. So werden verstärkt ausländische Beteiligungen, Joint Ventures und Direktinvestitionen benötigt, die jedoch kaum an unrentable Betriebe fließen. Die unsichere politische und wirtschaftliche Lage wirkt sich auf den Kapitalmarkt und auf die Investitionen negativ aus.

### BAUBOOM IN TSCHECHIEN

Tschechien erlebte in den vergangenen Jahren einen Bauboom, 1997 wird sich das Wachstum aber etwas verlangsamen. Dennoch ist die tschechische Bauwirtschaft am dynamischsten unter den Transformationsländern, die Investitionen im Tiefbau und Wohnbau steigen stärker als in anderen Ländern. Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, der Autobahnen und insbesondere

des Bahnnetzes kommt rasch voran (Anbindung an internationale Verbindungen nach Berlin, Nürnberg und Polen). Die Bahninvestitionen stützen sich auf internationale Kredite, ein beschleunigter Ausbau der Strecke Berlin-Preßburg durch Tschechien ist vorgesehen. In der Wasserwirtschaft werden 1997 Prioritäten gesetzt.

Wie in den anderen Ländern Ost-Mitteleuropas steht der Wohnungsneubau in Tschechien besonderen Problemen gegenüber. Unterstützungen der öffentlichen Hand fehlen, das Angebot kann vorwiegend die Nachfrage im obersten Einkommenssegment befriedigen, weil die Preise beträchtlich gestiegen sind. Da die Wohnbaukredite für die Bevölkerung mit geringem Einkommen nicht erschwinglich sind, wird eine völlige Neuorientierung der Wohnungspolitik notwendig werden.

Die Investitionen in den Wirtschaftsbau stiegen in Tschechien bisher unter allen Ländern Ost-Mitteleuropas am kräftigsten. Die Investitionen in Industriebauten wurden 1994 kräftig ausgeweitet, stagnierten aber 1995 und 1996. Zugleich erhielt die Baunachfrage im Handel und im Dienstleistungssektor deutliche Impulse. Als Folge der jüngsten Bankenkrise werden die Investitionen im Bankensektor merklich eingeschränkt. Insgesamt wird der private Wirtschaftsbau in Tschechien 1997 nicht mehr expandieren, während eine geringe Zuwachsrate von etwa 3% für den Bau von Administrationsgebäuden erwartet wird. Nach namhaften Ausgaben in den vergangenen Jahren wird 1997 in die Errichtung von Krankenhäusern und öffentlichen Servicestellen weniger investiert, während die Ausgaben für den Bildungssektor weiterhin forciert werden.

### WOHNBAUKRISE AUCH IN POLEN

Der polnische Bausektor profitierte von der raschen Belebung der Wirtschaft in den vergangenen drei Jahren. 1997 ist wie 1996 mit einem realen Anstieg der Bauproduktion um jeweils 5% zu rechnen. 1997 wird die Entwicklung von der regen Nachfrage nach Infrastrukturinvestitionen, vom Ausbau des Eisenbahn- und Autobahnnetzes, vom Bau einer internationalen Gasleitung sowie von Investitionen in die Wasserwirtschaft und den Umweltschutz geprägt sein. Auch die Errichtung von Handelseinrichtungen und Geschäften sowie von Büro- und Verwaltungsgebäuden floriert. Hingegen wird sich die Krise im Wohnungsbau 1997 weiter verschärfen. Sinkende Einkommen, steigende Wohnungskosten, hohe Zinsen und Inflation sowie ungünstige Bedingungen für Wohnbaukredite dämpfen die Nachfrage nach Wohnungen deutlich. Wirtschaftspolitische Entscheidungen zur Schaffung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau werden immer dringlicher. Eine Belebung des Wohnungsneubaus ist in Polen unter diesen Voraussetzungen unwahrscheinlich.

## KONSOLIDIERUNGSPROGRAMM DÄMPFT ÖFFENTLICHE INVESTITIONEN IN UNGARN

Die ungarische Bauwirtschaft verzeichnete nach einer kräftigen Belebung 1994 in den Jahren 1995 und 1996 nur ein gedämpftes Wachstum. Die Maßnahmen zur Stabilisierung der öffentlichen Haushalte dämpften die Bauinvestitionen der öffentlichen Hand in den vergangenen zwei Jahren stark. Erst für 1997 wird eine Beschleunigung des Wachstums der Bauproduktion auf 6% erwartet. Auch 1997 werden der öffentliche Hochbau und der gesamte Tiefbau von der restriktiven Budgetpolitik beeinträchtigt sein. Nach zweijähriger Investitionspause wäre aber wieder ein realer Produktionszuwachs von 5% möglich.

Der private Sektor weicht zunehmend in die Schwarzarbeit aus. 1997 sollen deshalb die öffentlichen Bauinvestitionen und der Wohnungsneubau forciert werden. Die Wohnbauproduktion wurde in der ersten Hälfte der neunziger Jahre deutlich gedrosselt und nahm erst 1995 kräftiger zu. Anfang 1997 wurde ein neues Bausparsystem eingeführt, das sich von dem österreichischen Modell wesentlich unterscheidet; die Impulse für die Bautätigkeit werden voraussichtlich gering sein.

Die Baustoffindustrie wurde in Ungarn vor allem mit Hilfe ausländischen Kapitals rasch umstrukturiert. Ihre Kapazitäten sind höher als der Bedarf. Für ungarische Baustoffe werden deshalb im früheren Jugoslawien, insbesondere in Kroatien und Bosnien, sowie in Rumänien, der Ukraine und Rußland neue Märkte gesucht.

### *Outlook for the Construction Industry in East-Central Europe – Summary*

After completion of a successful privatization program, the construction industry in East-Central Europe has been on the upswing since the mid-1990s. In the period from 1995 to 1997 the volume of construction in the Visegrad countries is expected to rise by 5 percent on average per year. This trend is likely to continue over the next few years.

In all countries of East-Central Europe improvements in infrastructure provided the strongest impulses to construction activity. Civil engineering boomed in Poland and the Czech Republic. Following a short-lived surge in 1994, industrial construction in Hungary declined markedly in 1995-96 as a result of austerity measures; a reversal is forecast for 1997, however. Aside from infrastructure projects, construction of office buildings and other commercial buildings posted the highest growth rates. With the exception of the Slovak Republic, non-residential construction grew

vigorously in all countries of East-Central Europe. Residential construction, however, is in a deep slump in this region. In 1996, only one housing unit per 1,000 inhabitants was completed, while the corresponding figure for Western Europe is 5. Subsidies in residential construction were sharply curtailed in all countries of East-Central Europe, but so far no new policies for dealing with the housing shortage have emerged. Policymakers are called upon to create an appropriate framework for reviving residential construction. The great potential in the renovation and modernization sector has so far not been adequately exploited.

The construction sector is likely to grow at an annual rate of 5 percent over the next few years, if it is possible to direct more foreign capital into this sector, to create a framework for long-term financing of construction projects, and to boost residential construction.