

## ZOE Bauberichte – Ländervergleich

Seit heuer liegen die 2007 vorgestellten Bauberichte für insgesamt neun Länder vor. Auf dringenden Wunsch etlicher Kunden wurde die Länder Bulgarien, Rumänien, Ukraine und auch Österreich (neben den bisherigen Ländern Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Ungarn und Slowenien) zusätzlich aufgenommen.

Angesichts der Immobilienkrise wurden die jüngsten Entwicklungen eingearbeitet und die Bauberichte spiegeln daher den aktuellsten Wissensstand.

Investitionen in diesen Ländern treffen auf deutlich unterschiedliche Voraussetzungen: Von zwei bis über 46 Mio. Einwohner, von 200 bis 3.200 Euro durchschnittliches Monatsgehalt.

### Wirtschaftliche Kennzahlen im Vergleich (2007)

C

	Bevölkerung in 1.000	BIP pro Kopf (PPS)	Monatl. Brutto- gehalt in der Industrie	Relatives Preisniveau EU27=100*)
<b>Bulgarien</b>	<b>7.700</b>	<b>€ 9.500</b>	<b>€ 200</b>	<b>45</b>
<b>Österreich</b>	<b>8.300</b>	<b>€ 31.700</b>	<b>€ 3.200</b>	<b>101</b>
<b>Polen</b>	<b>38.100</b>	<b>€ 13.500</b>	<b>€ 760</b>	<b>62</b>
<b>Rumänien</b>	<b>21.600</b>	<b>€ 10.000</b>	<b>€ 420</b>	<b>57</b>
<b>Slowakei</b>	<b>5.400</b>	<b>€ 16.700</b>	<b>€ 640</b>	<b>58</b>
<b>Slowenien</b>	<b>2.000</b>	<b>€ 22.400</b>	<b>€ 1.120</b>	<b>75</b>
<b>Tschechien</b>	<b>10.300</b>	<b>€ 20.100</b>	<b>€ 740</b>	<b>62</b>
<b>Ukraine</b>	<b>46.200</b>	<b>€ 7.700</b>	<b>€ 235</b>	
<b>Ungarn</b>	<b>10.100</b>	<b>€ 16.100</b>	<b>€ 710</b>	<b>60</b>
<b>EU27</b>	<b>495.100</b>	<b>€ 24.700</b>	<b>€ 2.450</b>	<b>100</b>

\*) Daten aus 2006

Anm.: BIP pro Kopf in Kaufkraftstandard

Quelle: Eurostat, UNECE, Nationale Statistikämter, WIIW, Housing Statistics in the EU

Ungarn 2008

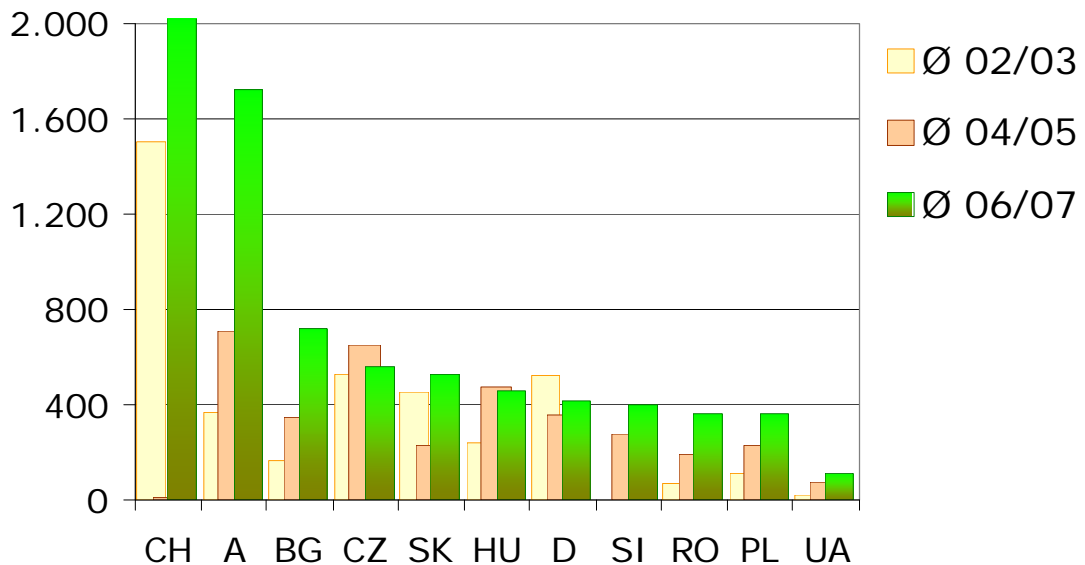
Investoren und Wirtschaftstreibende schätzen demnach die Sinnhaftigkeit von Investitionen pro Land durchaus unterschiedlich ein. Direktinvestitionen sind aber in Ländern wie Österreich, Deutschland und vor allem der Schweiz pro Kopf deutlich höher als in den CEE-Ländern, wo sie allerdings größere Hebelwirkungen aufweisen. Bulgarien erweist sich dabei im abgelaufenen Jahr als besonders attraktives Zielland, die Ukraine bietet noch viele Möglichkeiten.

## Ausländische Direktinvestitionen

„Inflows“ in € pro Einwohner

C

- CEE-Länder attraktiv für Direktinvestitionen, aber noch unter dem Niveau vieler Westlicher Länder
- Ungarn mit seit 2005 rückläufigen Direktinvestitionen



Ungarn 2008

Anm.: CH und D Daten nur bis 2006  
Quelle: OECD Factbook, WIIW, OENB

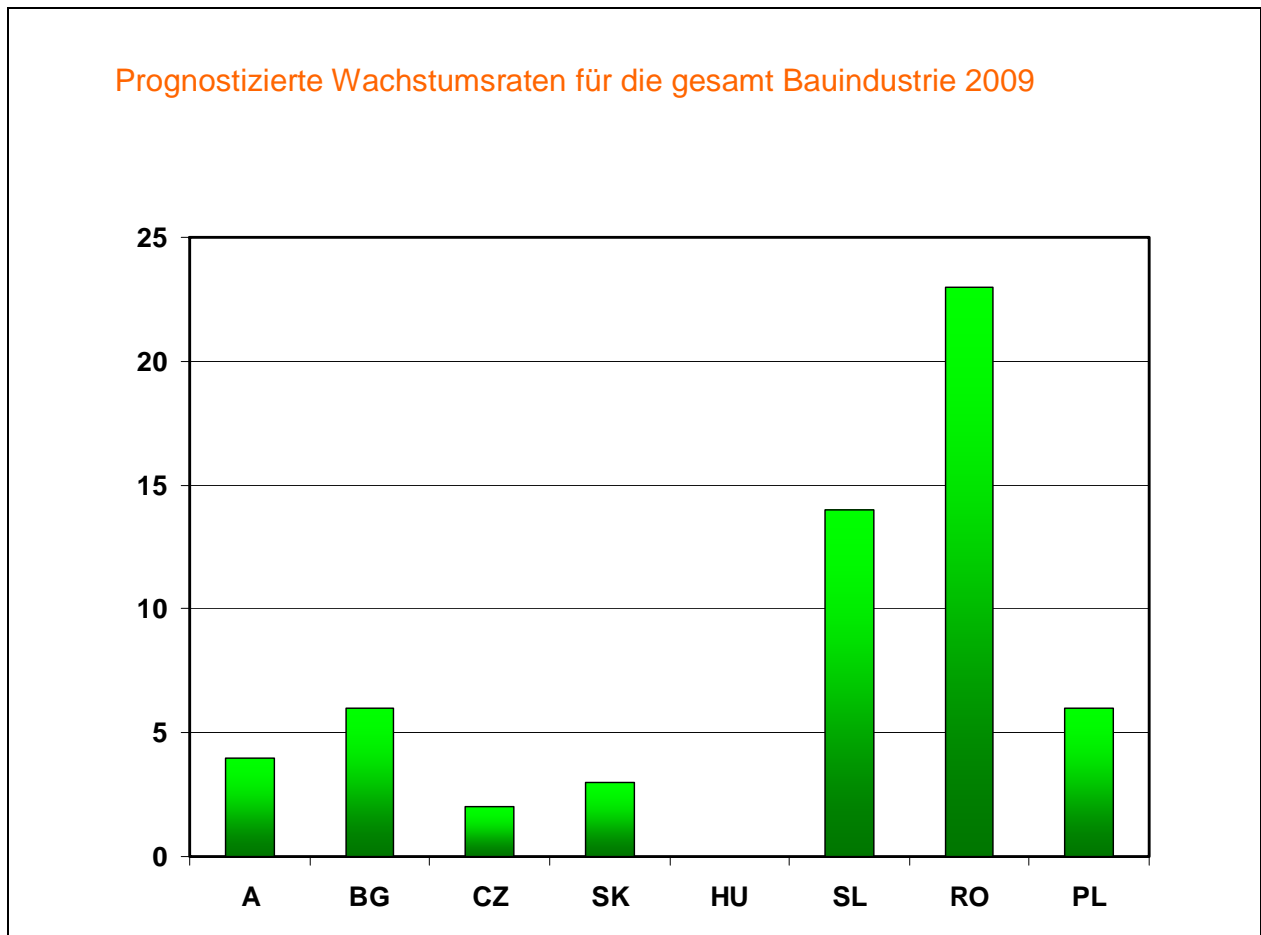


Obwohl hinsichtlich der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung die CEE-Länder klar zu westlichen Standards aufholen, ist dies bei der Wohnversorgung nur unzureichend der Fall. In allen CEE-Ländern brach die Wohnungsproduktion in den frühen 1990er Jahren ein und hat sich seither nur teilweise erholt. Infolgedessen liegt das Angebot an Wohnungen in quantitativer Hinsicht, aber noch viel mehr hinsichtlich der Qualität, weit hinter dem EU-Durchschnitt zurück.

Als ein Ergebnis des starken Bevölkerungsrückgangs liegt die Zahl von Wohnungen pro 1.000 Einwohner in Bulgarien, der Ukraine und Ungarn in der Nähe des oder sogar über dem EU-Durchschnitt. Dies gilt jedoch nicht hinsichtlich der Wohnfläche pro Person, die in Polen, Rumänien und der Ukraine unter 24m<sup>2</sup> beträgt, im Vergleich zum EU27-Durchschnitt von 36m<sup>2</sup> und Österreich mit 42m<sup>2</sup>. Dies äußert sich auch darin, dass eine durchschnittliche Wohnung mit unter 65m<sup>2</sup> in Bulgarien, Rumänien, der Slowakei und der Ukraine beachtlich kleiner ist als der EU-Durchschnitt von knapp 90m<sup>2</sup> und von Österreich mit 95m<sup>2</sup>. Ein großer Teil des Wohnungsbestandes, insbesondere die großen Bestände an Plattenbauten, ist aufgrund jahrzehntelang fehlender Investitionen in sehr schlechtem baulichem Zustand.

Aus den angegebenen Daten lässt sich eine große Nachfrage nach Wohnungsneubau ableiten. Dies ist noch offensichtlicher, wenn die geographische Verteilung der Wohnungsbestände berücksichtigt wird, die in den meisten CEE-Ländern überhaupt nicht mit den Regionen wirtschaftlicher Dynamik korrespondiert.

Noch heterogener zeigen sich die Voraussetzungen für die gesamte Baubranche, also auch unter Einbeziehung des restlichen Hochbaus und des Tiefbaus. Die Prognosen für das Jahr 2009 stellen sich - vor allem angesichts der durchwachsenen Lage im Jahr 2008 - durchaus spannend dar:



Die ZOE-BauBerichte sind am leichtesten über Internet [www.bauberichte.com](http://www.bauberichte.com) oder direkt per Mail unter [office@bauberichte.com](mailto:office@bauberichte.com) zu beziehen.

Sie kosten € 400 (exkl. MWSt.) für den ersten Band und € 360 (exkl. MWSt.) für jeden weiteren Band.

Bei Bestellungen für zwei Jahre gibt es darüber hinaus einen Nachlass von 5%.

#### Impressum:

ZOE BauBerichte – Ländervergleich 2008

© Arge „ZOE BauMarktBerichte“, Ges.b.R.

p.a. Triconsult, Alser Straße 37, A 1080 Wien – [www.bauberichte.com](http://www.bauberichte.com) – [office@bauberichte.com](mailto:office@bauberichte.com)

Jede Form der Weitergabe untersagt.

Verwendung der Berichte, auch in Teilen, und der enthaltenen Daten nur mit Quellenangabe.