

# BAUWIRTSCHAFT

## KROATIEN

Branche kompakt



GERMANY  
TRADE & INVEST

### Branche kompakt: Kroatien - Bauwirtschaft (Juli 2014)

Zagreb (gtai) - In der daniederliegenden Bauwirtschaft Kroatiens zeichnet sich Mitte 2014 eine leichte Belebung ab. Dahinter stehen vor allem energetische Sanierungen sowie Abwasserprojekte. Großinvestitionen im Energie- und Bahnsektor sind bisher nicht in Schwung gekommen. Auch PPP-Hochbauvorhaben stoßen auf Hindernisse. Der Wohnungsbau leidet nach wie vor unter dem Angebotsüberhang. Anfang 2014 wurde das Verfahren bei Baugenehmigungen vereinfacht. Der Bausektor strukturiert sich weiter um.

### Marktentwicklung/-bedarf

Auf bessere Aussichten für Kroatiens Bauwirtschaft deutet der Baukonjunkturindikator des Wirtschaftsmagazins „Privredni vjesnik“ von Mitte 2014 hin, der sich seit Jahresanfang etwas aufhellt. Für eine Trendwende gibt auch die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen erste Anzeichen. Sie lag in den ersten fünf Monaten 2014 um 10,1% höher als im Vorjahreszeitraum. Allerdings war dafür nur der Gebäudebau verantwortlich (18,9%); der Tiefbau ging erneut zurück (-23,7%).

Ein seit 2008 stark rückläufiger Trend beim Wert der erbrachten Bauleistungen hat sich im 1. Quartal 2014 fortgesetzt. Ohne Subunternehmen wurden Bauleistungen von 2,3 Mrd. Kuna (K; rund 308 Mio. Euro; Devisenkurs am 21.7.14: 1 Euro = 7,62 K) ausgeführt und somit um 7,7% weniger als im ersten Vierteljahr 2013. Der Zementabsatz verringerte sich 2013 nochmals und erreichte 308 kg pro Einwohner (-15% gegenüber 2012).

Strukturdaten zur Bauwirtschaft in Kroatien			
Kennziffer	2011	2012	2013
Wert der erbrachten Bauleistungen (in Mio. Euro) 1)	1.959	1.848	1.770
Hochbau 1)	858	744	675
Tiefbau 1)	1.101	1.104	1.095
Anzahl fertiggestellter Wohnungen	12.390 2)	11.792 2)	ca. 10.800 3)
Anzahl fertiggestellter gewerblicher Immobilien 4)	558	646	k. A.
Anteil der Bauwirtschaft am BIP (in %)	5,2	4,6	4,5

1) erbrachte Bauleistungen ohne Subunternehmer; 2) von allen Baufirmen errichtete Wohnungen, die Quartalsstatistik erfasst hingegen nur Unternehmen mit mindestens 20 Mitarbeitern; 3) hochgerechnet von den Ergebnissen der Quartalsstatistik; 4) Hotels, Gaststätten, Büros, Handel, Verkehr, Lager- und Industriehallen  
Quelle: Statistikamt Kroatien (DZS)

Der Wohnungsbau steht in Kroatien nach wie vor im Zeichen hoher Bestände unverkaufter Neubauwohnungen, die auf bis zu 20.000 Einheiten geschätzt werden. Regierungsprogramme, den Wohnungserwerb mit zinsgünstigen Krediten zu fördern, hatten nur begrenzte Wirkung. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen hat sich seit dem Rekordjahr 2008 mehr als halbiert und soll 2013 rund 10.800 Einheiten erreicht haben (2012: 11.792). Die Wohnungspreise sind seit 2008 gemäß Nationalbank (HNB) um 30% gesunken. Die seit langem angekündigte Einführung einer Immobiliensteuer bleibt umstritten.

Für den Wirtschaftsbau dürfte der EU-Beitritt Kroatiens von Mitte 2013 erst auf mittlere Sicht eine Rolle spielen. Die Nachfrage nach neuen Industrie- und Lagerhallen stagniert noch immer. Neue Impulse versprechen von der Entwicklung der intermodalen Verkehrsinfrastruktur auszugehen. Aber auch das Outsourcing von Logistikdienstleistungen soll zum Ausbau dieses Sektors beitragen. Es erreicht bisher in der Branche nur einen Anteil von 40% gegenüber 70% weltweit.

Im Segment Handelsgebäude ist noch der Bau von spezialisierten Fachmarktzentren in Städten mit bis zu 50.000 Einwohnern aussichtsreich. In der Hauptstadt Zagreb ist dieser Markt gesättigt und wird nach der Eröffnung des ersten IKEA-Marktes im Herbst 2014 rund 700 qm pro 1.000 Einwohner erreichen. Darüber hinaus haben die Baumarktketten Bricostore und Obi sowie einige Parfümerie- und Bekleidungsketten Kroatien verlassen. Baumax sowie der Möbelhändler Kika könnten folgen. Bei der Nachfrage nach Büroimmobilien gibt es erste SSC-Vorhaben (Shared Service Center). Ende 2013 lag die Büroleerstandsquote bei 17%.

Eher als der Gebäudeneubau sind gegenwärtig für die Bauwirtschaft in Kroatien Sanierungen von Bedeutung. In den ersten fünf Monaten 2014 wurden 38,9% mehr Renovierungen bewilligt als im Vorjahreszeitraum. Rückenwind haben vor allem Energieeffizienzmaßnahmen privater Haushalte. Der Umweltfonds FZOEU soll 2014 zusammen mit den Städten diese Maßnahmen in 6.000 Haushalten subventionieren. Fördergelder gibt es auch für Mehrfamilienhäuser und Unternehmen. Nur langsam schreiten Energieeffizienzmaßnahmen an öffentlichen Bauten mit ESCO-Finanzierungen fort. Die Projekte stocken in der Ausschreibungsphase. Das Regierungsprogramm hat für 2014 und 2015 dafür ein Investitionsvolumen von 400 Mio. K vorgesehen. Auch die von der Regierung vorangetriebenen PPP-Projekte stoßen auf bürokratische Hürden. Vorläufig gestoppt wurde der Bau des „Platzes der Justiz“. Auch das neue Klinikzentrum in Rijeka steckt noch immer in der Planungsphase. Nur teilweise konnten zudem die geplanten PPP-Vorhaben für Schulen anlaufen.

Im Tiefbau werden Projekte im Erdgasbereich immer wichtiger. Der Bau des LNG-Terminals in Omišalj kommt unter Umständen für eine finanzielle Förderung aus der EU-Fazilität „Connecting Europe“ in Frage und könnte frühestens 2019/20 abgeschlossen werden (PCI-Projekt). Dabei sind auch Anschlusspipelines an das slowenische Netz geplant sowie eine „ionisch-adriatische“ Anbindung (IAP) an die TAP-Pipeline für Erdgas aus dem kaspischen Raum. Das gesamte Investitionsvolumen wird auf 1,2 Mrd. Euro geschätzt und hat starke Rückendeckung aus den USA.

Im Energiebereich läuft die Auswahl des Investors für den Ausbau des 500 MW-Blocks C im Kohlekraftwerk Plomin. Baustart soll nunmehr 2016 sein. Gute Aussichten gibt es für den Bau eines Gas-Kombikraftwerks in Slavonski brod. Kraftwerksprojekte stehen gegenwärtig aber im Zeichen niedriger Strompreise und offener Fragen zur Stromvermarktung. Nur zögerlich werden die Eisenbahnprojekte in Angriff genommen, die weitestgehend mit den neuen Kohäsionsfondsmitteln finanziert werden sollen. Ausbau und Modernisierung der Bahntrassen vom Hafen Rijeka Richtung Ungarn sowie von Zagreb in Richtung Belgrad haben Vorrang, wobei letztere nicht mehr als TEN-T-Korridor der EU vorgeschlagen wurde. Die kostspielige Hafenanbindung soll in kleineren Abschnitten erfolgen. Eine Reihe von Investitionen in Seehäfen sowie die Erweiterung des Flughafens Zagreb sind angelaufen.

Für das zum größten Teil ausgebaute Autobahnnetz wird eine Konzessionsvergabe für Betrieb und Mauterhebung angestrebt. Geschäftschancen für deutsche Unternehmen bieten kurzfristig Projekte in der Wasserversorgung sowie in der Abfall- und Abwasserentsorgung. Der Investitionsbedarf liegt bei 6 Mrd. Euro. Im Fokus stehen Kanalisationsprojekte, Deponiesanierungen und Abfallwirtschaftszentren. Im Bau befinden sich Abfallzentren in Rijeka und Istrien. Mit Kohäsionsfonds-

mitteln starten Bauarbeiten am Abwassernetz in Osijek und Porec. Im Tourismussektor sind mit EU-Fördermitteln verstärkt Investitionen in Heilbäder zu erwarten. Große Touristikprojekte an der Adria kommen nur schleppend voran.

<b>Ausgewählte Großprojekte in Kroatien (Investitionssummen in Mio. Euro)</b>			
<b>Vorhaben</b>	<b>Investitions- summe</b>	<b>Projektstand</b>	<b>Anmerkung</b>
Bahn: Ausbau/ Modernisierung der Trassen in den euro- päischen Verkehrs- korridoren Vb und X	2.800	Planungsphase; zum Teil Ausschreibung; Unterzeichnung von Bauverträgen teil- weise verzögert	HZ-Infrastruktura; <a href="http://www.hzinfra.hr">www.hzinfra.hr</a> ; EU- Kohäsionsfondsmittel
Stadtentwicklungs- projekt „Zagreb na Savi“ einschließlich Flussregulierung und dreier Wasserkraft- werke	insgesamt 1.200	erste Planungsphase	Program Sava; Wirtschafts- ministerium; <a href="http://www.mingo.hr">www.mingo.hr</a>
Wärme kraftwerk Plomin (Block C mit 500 MW)	800	drei verbindliche Bieter; Auswahl bis Herbst 2014; starker lokaler Widerstand	Hrvatska elektro- privreda (HEP); <a href="http://www.hep.hr">www.hep.hr</a>
LNG-Terminal Omisalj Insel Krk	630 (1. Phase: 100)	Umweltverträglich- keitsstudie; Investo- rensuche; Fertigstel- lung nicht vor 2019	Ministerium für Wirtschaft; <a href="http://www.mingo.hr">www.mingo.hr</a>
Gaskraftwerke Osijek (500 MW) und Slavonski Brod (600 MW)	350; 450	frühe Planungsphase; Partnersuche	HEP; <a href="http://www.hep.hr">www.hep.hr</a> ; Crodux plin; <a href="http://www.crodux-plin.hr">www.crodux-plin.hr</a>
Flughafen Zagreb: neues Passagier- terminal	rund 300; Phase 1 (240 Mio. Euro bis Ende 2016)	Bauarbeiten 2014 angelaufen nach Behebung von Finan- zierungsproblemen beim französischen Konzessionär ZAIC	Zracna luka Zagreb; <a href="http://www.zagreb-air-&lt;br/&gt;port.hr">www.zagreb-air- port.hr</a>
Erdgasleitungen: Anbindung an slowe- nisches Netz (drei Abschnitte) sowie an die TAP-Pipeline (250 km)	170 beziehungs- weise 265	Absichtserklärung oder Planungsphase	Plinacro; <a href="http://www.plinacro.hr">www.plinacro.hr</a>

Quellen: Recherchen von Germany Trade & Invest; CEI, Pressemeldungen

## Produktion/Branchenstruktur

In Kroatien gab es 2013 rund 12.000 Bauunternehmen - zumeist Kleinbetriebe, die in der Krise mit besonders hohem Kostendruck und vermehrten Zahlungsausfällen konfrontiert sind. Allein im Straßenbau berichten Branchenkenner von einem Preisdumping von bis zu 40%. Gemäß einer Vorschrift von 2008 werden in Kroatien bei öffentlichen Aufträgen ab 7 Mio. Euro nur noch Bieter mit mindestens 300 Mitarbeitern berücksichtigt. Eine Liberalisierung der Konditionen ist 2015 vorgesehen.

Der kroatische Bausektor hat 2013 nochmals Nettoverluste von 1,8 Mrd. K eingefahren (2011 noch 2,7 Mrd. K). Etwa 1.000 Firmen befinden sich in vorinsolventlichen Ausgleichsverfahren, unter anderem Dalekovod und Zagorje Tehnobeton. Für ein stärkeres Engagement im Ausland mangelt es an einer leistungsfähigen Exportfinanzierung, die die staatliche Entwicklungsbank HBOR nur beschränkt anbieten kann. Die Unfähigkeit, Kredite zu tilgen, ist in der Branche immer noch verbreitet. Ende 2013 wurden 32% der gewährten Kredite als „faul“ eingestuft (Ende 2011: 33,5%).

Auswahl kroatischer Bauunternehmen			
Firma, Ort, Internetadresse	Gesamteinnahmen *) 2011, in Mio. Euro	Beschäftigte	Hauptaktivitäten
Viadukt, Zagreb, <a href="http://www.viadukt.hr">www.viadukt.hr</a>	119,1	1.179	Hoch- und Tiefbau, speziell Brücken- und Tunnelbau
Tehnika, Zagreb, <a href="http://www.tehnika.hr">www.tehnika.hr</a>	114,7	961	Projektierung und Hochbau
Dalekovod, Zagreb, <a href="http://www.dalekovod.hr">www.dalekovod.hr</a>	114,6	681	Projektierung, Bau von Stromleitungen
Strabag, Zagreb, <a href="http://www.strabag.hr">www.strabag.hr</a>	107,9	190	Projektierung, Hoch- und Tiefbau
GP Krk, Krk, <a href="http://www.gp-krk.hr">www.gp-krk.hr</a>	89,7	502	Hoch- und Tiefbau
Swietelsky Baugesellschaft, Zagreb, <a href="http://www.swietelsky.hr">www.swietelsky.hr</a>	73,6	24	Tiefbau (vor allem Eisenbahn)
Kamgrad, Zagreb, <a href="http://www.kamgrad.hr">www.kamgrad.hr</a>	71,4	369	Hochbau
Hidroelektra niskogradnja, Zagreb, <a href="http://www.hidroelektra-niskogradnja.hr">www.hidroelektra-niskogradnja.hr</a>	64,9	1.157	Projektierung, Hoch- und Tiefbau
Zagorje-Tehnobeton, Varazdin, <a href="http://www.gpzagorje.hr">www.gpzagorje.hr</a>	61,6	770	Projektierung, Hoch- und Tiefbau
Osijek-Koteks, Osijek, <a href="http://www.osijek-koteks.hr">www.osijek-koteks.hr</a>	54,7	551	Hoch- und Tiefbau

\*) enthalten sind neben den Umsätzen noch weitere Erträge  
 Quellen: FINA, Wirtschaftsmagazin „Lider“, Recherchen von Germany Trade & Invest

## Geschäftspraxis

Als Folge der anhaltenden Liquiditätsprobleme kroatischer Baufirmen konnten einige ausländische Bauunternehmen wie Strabag und Swietelsky ihre Marktposition stärken. Die französische Bouygues ist beim Flughafenausbau engagiert. Die derzeit üblichen kleineren Projekte (Kanalisation, Hafenerweiterungen) sind jedoch eher auf inländische Anbieter zugeschnitten. Sinnvoll erscheinen Kooperationen mit kroatischen Akteuren.

Seit Anfang 2014 sind die neuen Gesetze über Bau und Raumordnung in Kraft (Zakon o gradnji und Zakon o prostornom uredjenju; beide in Narodne Novine 153/2013). Das neue Baugesetz hat ein einheitliches Genehmigungsverfahren gebracht. Eine Lokationsgenehmigung ist jetzt nur noch in Ausnahmefällen erforderlich. Auf der Webseite des Bauministeriums <https://dozvola.mgipu.hr> können Bauanträge elektronisch gestellt werden - gegenwärtig in fünf Gespanschaften/Bezirken.

Energiepässe (energetski certifikat) sind seit 2007 in der Regel für alle Gebäude von über 50 qm obligatorisch. Ausnahmen bilden unter anderem Kirchen, Industriehallen und Landwirtschaftsgebäude. Die neuen Raumplanungsbestimmungen zielen darauf ab, den Einfluss der lokalen Ebenen bei großen strategischen Investitionsprojekten abzubauen.

## Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Kroatien	<a href="http://kroatien.ahk.de">http://kroatien.ahk.de</a>	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uredjenja	<a href="http://www.mgipu.hr">www.mgipu.hr</a>	Ministerium für Bauwirtschaft und Raumordnung
Centar za pracenje poslovanja energetskog sektora i investicija	<a href="http://www.cei.hr">www.cei.hr</a>	Monitoringstelle für Aktivitäten im Energiesektor und Investitionen
Hrvatski zavod za norme	<a href="http://www.hzn.hr">www.hzn.hr</a>	Amt für Normen
Carinska uprava Republike Hrvatske	<a href="http://www.carina.hr">www.carina.hr</a>	Zollverwaltung der Republik Kroatien
Hrvatska gospodarska komora/Sektor za graditeljstvo i komunalno gospodarstvo	<a href="http://www.hgk.hr">www.hgk.hr</a>	Kroatische Wirtschaftskammer/Sektor für Bau- und Kommunalwirtschaft
Hrvatska udruga poslodavaca/Udruga poslodavaca graditeljstva	<a href="http://www.hup.hr">www.hup.hr</a>	Kroatischer Arbeitgeberverband/Verband der Arbeitgeber in der Bauwirtschaft
Hrvatska komora inženjera gradjevinarstva	<a href="http://www.hkig.hr">www.hkig.hr</a>	Kroatische Bauingenieurkammer
Gradjevinar	<a href="http://www.casopis-gradjevinar.hr">www.casopis-gradjevinar.hr</a>	Fachzeitschrift

<b>Bezeichnung</b>	<b>Internetadresse</b>	<b>Anmerkungen</b>
Mineral	<a href="http://mineral.com.hr">http://mineral.com.hr</a>	Fachzeitschrift für Bergbau und Bauwesen
Saso in Split	<a href="http://www.sasofair.com">www.sasofair.com</a>	Messe auch für Baumaterialien, Heizungs- und Lüftungstechnik, Dachbau; nächster Termin: 22. bis 26.10.14
<a href="http://Webgradnja.hr">Webgradnja.hr</a>	<a href="http://www.webgradnja.hr">www.webgradnja.hr</a>	Internetportal

### Impressum

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

Villemombler Straße 76  
53123 Bonn  
Tel.: +49 (0)228/24993-0  
Fax: +49 (0)228/24993-212  
E-Mail: [info@gtai.de](mailto:info@gtai.de)  
Internet: [www.gtai.de](http://www.gtai.de)

**Hauptsitz der Gesellschaft:**  
Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

**Geschäftsführung:**  
Dr. Benno Bunse, Erster Geschäftsführer  
Dr. Jürgen Friedrich, Geschäftsführer

**Autorinnen:** Erika Anders Clever und Snjezana Buhin Peharec, Zagreb

**Redaktion/Ansprechpartnerin:** Ingeborg Kozel  
Tel.: +49 (0)228/24993-365  
E-Mail: [Ingeborg.Kozel@gtai.de](mailto:Ingeborg.Kozel@gtai.de)

**Redaktionsschluss:** Juli 2014

**Bestell-Nr.:** 19278

Alle Rechte vorbehalten. © Nachdruck - auch teilweise - nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

**Layout:**  
Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.



Germany Trade & Invest  
Villemombler Straße 76  
53123 Bonn

T. +49 (0)228 24993-0  
F. +49 (0)228 24993-212  
info@gtai.de



## Über uns

*Germany Trade & Invest* ist die Gesellschaft zur Außenwirtschaftsförderung der Bundesrepublik Deutschland. Sie unterstützt deutsche Unternehmen, die ausländische Märkte erschließen wollen, mit Außenwirtschaftsinformationen.

*Germany Trade & Invest* wird gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

[www.gtai.de](http://www.gtai.de)