

# BAUWIRTSCHAFT

## UNGARN



Branche kompakt



**Branche kompakt:  
Ungarn - Bauwirtschaft (Juli 2015)**

*Budapest (gtai) - Ungarns Bauwirtschaft hat den Tiefpunkt einer sechsjährigen Krise hinter sich gelassen. Im Hochbau ist eine Belebung bei Büro- und Wohnimmobilien zu erkennen. Für den Tief- und Infrastrukturbau haben die EU-Fördermittel bis 2014 Wirkung gezeigt, die 2015 und 2016 aber nur noch eingeschränkt fließen. Die Realeinkommen der Privathaushalte steigen wieder und es soll verstärkt in Wohnungen investiert werden.*

**Marktentwicklung/-bedarf**

Nach sechsjähriger tiefer Krise ist die Bauproduktion in Ungarn 2013 und 2014 wieder gestiegen (real um 6,6% beziehungsweise 13,6%). Für 2015 soll sich nach Prognosen des GKI-Forschungsinstituts (Budapest) ein Zuwachs um 3% ergeben. In den ersten drei Monaten war die Bauaktivität um 9% höher als vor Jahresfrist.

Das Auftragspolster der Bauunternehmen lag Ende 2014 im Hochbau um 7% niedriger als vor Jahresfrist und im Tiefbau um 20%. Der Eingang neuer Aufträge fiel Anfang 2015 äußerst schwach aus. Er war zuvor zum Großteil auf Projekte entfallen, die mit EU-Hilfen in Angriff genommen werden konnten. Die gesamte Investitionstätigkeit in Ungarn ist - bei einer Investitionsquote 2014 von fast 22% des Bruttoinlandsprodukts (BIP) - äußerst stark von EU-Mitteln abhängig, die 2015 nur noch eingeschränkt fließen. 2015 soll das BIP um rund 3% zuzulegen (2016 laut OECD +2,2%).

Strukturdaten zur Bauwirtschaft in Ungarn			
Kennziffer	2013	2014	Veränderung 2014/2013
Wert der Bauinvestitionen insgesamt in Mio. Euro, davon	5.978	6.706	12,2
Hochbau	3.056	3.132	2,5
Tiefbau	2.921	3.574	22,4
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen	7.293	8.358	14,6
durch private Bauherren	4.167	4.911	17,9
durch Projektentwickler/Unternehmen	2.924	3.236	10,7
Wert der erteilten Baugenehmigungen	6.762	5.489	-18,8

Quelle: KSH, umgerechnet zu den Durchschnittskursen; 2013: 1 Euro = 296,87 Forint; 2014: 1 Euro = 308,71 Forint

Im Hochbau (2014: +4,2%) standen Vorhaben in der Industrie, im Gesundheitswesen und im Schulsektor im Mittelpunkt. Im Wohnungsbau sind die Fertigstellungen - beziehungsweise „Bauabnahmen“ - 2014 landesweit um 15% gestiegen, so dass eine mehrjährige Rezession beendet werden konnte. Die Zahl der Wohnungen blieb aber mit insgesamt 8.358 weiterhin extrem niedrig. Gleich-

zeitig stiegen die Baugenehmigungen um 28% auf 9.630 (jeweils gegenüber gleichem Vorjahreszeitraum). Ihre Zahl blieb damit um mehr als 75% unter der Vergleichszahl aus dem Jahr 2008.

Die Privathaushalte hatten 2014 um gut 3,0% höhere Realeinkommen zur Verfügung; 2015 sollen diese etwa gleich stark zulegen (2016 dann +2,2%). Beim BIP pro Einwohner rangierte Ungarn 2014 mit 18.600 Euro weiterhin deutlich hinter Slowenien (22.500 Euro, jeweils zu Kaufkraftparitäten).

Das „Funding for Growth“-Programm - mit extrem günstigen Zinskonditionen der ungarischen Zentralbank - kommt ab 2015 auch dem Wohnungsbausektor zugute mit den Schwerpunkten gewerbliche Vorhaben und Energieeffizienz. Das staatliche Förderprogramm für den Wohnungserwerb durch Familien kann ab Mitte 2015 auch für Wohnungen aus dem Bestand genutzt werden. Die Höhe der Förderung hängt unter anderem von der energietechnischen Einstufung des Objekts ab.

Das Volumen der von den Banken vergebenen Wohnungskredite hat sich 2014 gegenüber dem Vorjahr um mehr als 50% erhöht. In den ersten vier Monaten von 2014 schloss sich eine Ausweitung um weitere 40% an (gegenüber Stand vor Jahresfrist). EU-Strukturhilfen für energietechnische Baumaßnahmen stehen bis 2020 in Höhe von 1,8 Mrd. Euro zu Verfügung. Allerdings ist Ungarn bei der Umsetzung der EU-Vorgaben für Energieeffizienzmaßnahmen in Verzug geraten. Für die Touristiksparte ist ein Programm zur Sanierung- und Modernisierung von Burgen und Schlössern aufgelegt worden.

Nachdem 2007 insgesamt noch 250.000 Wohnungen modernisiert worden waren, lag diese Zahl 2014 nur noch bei 110.000. In Ungarn wurden 2014 von privaten Bauherren 4.911 Wohneinheiten fertiggestellt (nach 4.167 vor Jahresfrist) und von Unternehmen 3.236 (nach 2.924). Die Kommunen bauten landesweit nur 180 Wohnungen. Für den Eigenbedarf wurden gleichzeitig 4.640 Wohnungen fertiggestellt und für den Verkauf 3.410 Einheiten an den Markt gebracht bei 2014 landesweit nur 290 fertiggestellten Mietwohnungen.

Insgesamt haben sich allerdings im Frühjahr 2015 die Aussichten in der Sparte Wohnimmobilien gemäß GKI-Index signifikant aufgehellt: Projektentwickler erwarten mittelfristig eine starke Belegung nicht nur für Budapest, sondern vor allem auch in den westlichen Landesteilen Ungarns. Im Jahr 2018 dürften wieder annähernd 20.000 Neubauwohnungen fertiggestellt werden. Damit ist die Krise aber noch nicht überwunden: 2007 waren 36.000 Wohnungen fertiggestellt und 250.000 (2014: 110.000) modernisiert worden. Die Anzahl der Privathaushalte, die „mit großer Sicherheit“ auf mittlere Sicht in eine selbstgenutzte Wohnimmobilie investieren wollen, lag im Frühjahr 2015 doppelt so hoch wie zu Beginn der Wohnungsbaukrise im Frühjahr 2009.

Für das Marktsegment der Büroimmobilien zeichnet sich in Budapest eine Normalisierung der Marktlage ab. Die Leerstandquote lag im ersten Quartal 2015 noch bei 15,7% nach annähernd 21% im Jahr 2012. Zunächst bleiben die Fertigstellungen aber noch gering: Bis Ende 2015 sollen 27.000 qm an neuen Büroflächen auf den Immobilienmarkt kommen; für 2016 werden dann 90.000 qm erwartet und damit so viel, wie seit dem Jahr 2010 nicht mehr. Das Angebot an modernem Büroraum lag im Frühjahr 2015 bei 3,23 Mio. qm bei Monatsmieten von rund 20 Euro pro qm im höherwertigen Segment. Die Mieten sind in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 1% jährlich gestiegen. An der Peripherie von Budapest liegen die Vergleichsmieten nur etwa halb so hoch (-2% im Jahresmittel). Auch außerhalb von Budapest hat sich der sogenannte Büroflächenindex, den das GKI-Forschungsinstitut ermittelt, spürbar verbessert. GKI spricht von einem „seriösen Optimismus“ in der Sparte.

Der Einzelhandel profitiert davon, dass sich seine Umsätze 2015 das dritte Jahr in Folge real zu steigen versprechen. Die OECD geht von einer realen Zunahme des ungarischen Privatkonsums um 2,4% aus, und 2016 soll sich eine Expansion um 2,0% anschließen (jeweils gegenüber Vorjahr). Für neue, größere Projektentwicklungen im Einzelhandel zeichnet sich aber noch kein Durchbruch ab.

Auch die Baukonjunktur für Industrie- und Lagerhallen stand im Frühjahr 2015 laut GKI noch nicht im Zeichen einer nachhaltigen Belebung. Die Tiefs aus den Jahren 2010 und 2013 konnte die Sparte aber hinter sich lassen. Neue Nachfrage entsteht vor allem in der florierenden Exportindustrie des Landes. Dies gilt insbesondere für die Kfz-Sparte.

Im Agrarsektor ist es 2014 zu einer Beruhigung bei den für landwirtschaftliche Betriebsgebäude eingeholten Baugenehmigungen gekommen (der Fläche nach -42% gegenüber Vorjahr). Der Tiefbau (2014 insgesamt +25%) profitiert vor allem von staatlichen und kommunalen Projekten, die zum weitaus größten Teil über EU-Anpassungshilfen finanziert wurden. Dabei dominierten Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur (Straße und Bahn) sowie in die Wasser-, Abwasser- und Abfallwirtschaft. Dieser Trend hat auch 2015 angehalten. In den Ausbau des übergeordneten Straßennetzes sollen 2015 gut 500 Mio. Euro fließen.

<b>Ausgewählte Großprojekte in Ungarn</b>			
<b>Projektbezeichnung</b>	<b>Investitionssumme (Mio. Euro)</b>	<b>Projektstand</b>	<b>Anmerkung</b>
Schnellstraßen-Großprojekte, 600 km	4.900	Bauzeit 2014 bis 2020	Finanzierung mit Hilfe von EU-Fonds
Bahnmodernisierungen in einer Länge von 800 km	4.250	Bauzeit 2014 bis 2020	Großprojekte mit EU-Fonds. Strecken u.a.: Budapest-Nyiregyháza; Budapest-Gyékényes; Batorbágy-Tata; Debrecen-Püspökladány
Modernisierung von der Bahnstrecke Budapest-Belgrad (TEN-T X./B), Modernisierung, 2. Gleis, Maximal-Geschwindigkeit: 160 km/h	Rund 2.000, ungarischer Teil wird auf 1.300 geschätzt	Durchführbarkeitsstudie wird angefertigt. Baubeginn bis Ende 2015 geplant	Mittelosteuropäische und chinesische Finanzierung sowie technologische Zusammenarbeit
V0 Eisenbahnring, Umgehung von Budapest, 113 km, zwei Gleise	1.300	Geplant, Fertigstellung nach 3 Jahren	Finanzierung noch unsicher
Burg Buda Renovierung und Verkehrsmodernisierung	650	Fertigstellung bis 2019	Staatliches Projekt

Ausgewählte Großprojekte in Ungarn (Forts.)			
Projektbezeichnung	Investitionssumme (Mio. Euro)	Projektstand	Anmerkung
Bahnmodernisierung Rákos-Hatvan 59 km	500 (geschätzt)	Geplant 2016 bis 2019	TEN-T Projekt NIF-Nationale Infrastruktur-entwicklung, Modernisierung der Strecken (Hatvan-Miskolc 115 km Miskolc-Nyíregyháza 88 km) wird auch geplant
Autobahn zwischen Miskolc und Kaschau	500 (ungarischer Teil)	Geplant, Fertigstellung 2018 bis 2019	Slowakischer Teil fertiggestellt; ungarische Regierung plant den Rest

Quellen: Recherchen von Germany Trade & Invest; Pressemeldungen

## Produktion/Branchenstruktur

Die Bauindustrie gehört neben dem Handel zu den Branchen mit dem höchsten Insolvenzrisiko mit seit 2009 größeren Arbeitsplatzverlusten. Betroffen sind nicht mehr nur kleine und mittlere sondern auch größere Unternehmen. Im ersten Quartal von 2015 gab es in Ungarn 265.000 Beschäftigte in der Bausparte. Während der Krise waren annähernd 80.000 Beschäftigte entlassen worden, von denen eine große Zahl ins Ausland abgewandert ist, so dass sich in Ungarn bei der Neubelebung der Baukonjunktur eine Fachkräftemangel abzeichnet. Bei den Bauunternehmen handelt sich weit überwiegend um Kleinunternehmen mit maximal fünf Beschäftigten. Diese arbeiten als Unterauftragnehmer. Großunternehmen mit internationalen Eigentümern waren vor allem bis 2012 stark im Tiefbausegment engagiert. Es gibt aber auch bedeutende, international engagierte ungarische Unternehmen: So gehört Trigranit nach eigenen Angaben zu den fünf größten Projektentwicklern in Mitteleuropa und profitiert auch von der Freizügigkeit in der EU. Die Durchschnittsmonatslöhne lagen 2014 in der Bausparte bei annähernd 75% des landesweiten Durchschnittslohns. Letzterer betrug 2014 knapp 770 Euro (2013: 780 Euro).

Ausgewählte größere Bauunternehmen in Ungarn		
Unternehmen	Netto Umsatz 2013 (Mrd. Ft)	Internetadresse
Strabag-MML Kft	65,1	www.strabag.hu
Swietelsky Kft.	63,8	www.swietelsky.hu
Közgép Zrt	60,5	www.kozgep.hu
Strabag Általános Építő Kft.	59,7	www.strabag.hu
KÉSZ Gruppe	59,2	www.kesz.hu
Duna Aszfalt Kft	54,1	www.dunaaszfalt.hu
Market Gruppe	51,1	www.market.hu
Colas Hungária Zrt.	47,1	www.colas.hu

Quelle: Bisnode Magyarország Kft.

## Geschäftspraxis

Die Beteiligung an großen Bauaufträgen ist für Ausländer insgesamt schwieriger geworden. Unabdingbare Voraussetzung ist die enge Zusammenarbeit mit ungarischen Partnern. Beim Korruptionsindex lag das Land 2014 gemäß „Erfahrungswerten mit Ungarns öffentlichem Sektor“ auf Rang 47 und schnitt damit deutlich besser ab als Kroatien (61), rangierte aber klar hinter Slowenien (39; Deutschland auf Rang 12). Es wird auf zunehmende Gefahren hingewiesen wegen unklarer Trennlinien zwischen Privatwirtschaft und Staat. Öffentliche Ausschreibungen sind (in Landessprache) auf der Internetseite [www.kozbeszerzes.hu](http://www.kozbeszerzes.hu) zugänglich.

## Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Ungarn	<a href="http://www.ungarn.ahk.de">www.ungarn.ahk.de</a>	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Portal 21	<a href="http://www.portal21.de">www.portal21.de</a>	Informationsangebot zu Dienstleistungen in Europa
Amt des Ministerpräsidenten	<a href="http://www.kormany.hu/en/prime-minister-s-office">www.kormany.hu/en/prime-minister-s-office</a>	Zuständig u.a. für Bauwesen, Orts- und Gebietsentwicklung, Öffentliche Beschaffungen und EU-Fonds
Ministerium für Nationale Wirtschaft	<a href="http://www.kormany.hu/en/ministry-for-national-economy">www.kormany.hu/en/ministry-for-national-economy</a>	Zuständig u.a. für Bauwirtschaft, Wohnungsbau und Wohnpolitik
Ministerium für Nationale Entwicklung	<a href="http://www.kormany.hu/en/ministry-of-national-development">www.kormany.hu/en/ministry-of-national-development</a>	Zuständig u.a. für staatliche Infrastrukturentwicklungen, Energie, Verkehr, Entwicklungspolitik und IT
Nationale Infrastrukturentwicklungs- AG	<a href="http://www.nif.hu">www.nif.hu</a>	Verantwortlich für die Entwicklung des nationalen Autobahn-, Schnellstraßennetzes und den Bahnbau
Public Procurement Authority	<a href="http://www.kozbeszerzes.hu">www.kozbeszerzes.hu</a>	Zentrale Website für öffentliche Ausschreibungen
Landesverband der Bauunternehmer	<a href="http://www.evosz.hu">www.evosz.hu</a>	
Verband der Ungarischen Baustoffindustrie	<a href="http://www.measz.hu">www.measz.hu</a>	
Magyar Építés-technika	<a href="http://www.magyarepitestechnika.hu">www.magyarepitestechnika.hu</a>	Verbandszeitschrift von Evosz und Measz, erscheint sieben- bis zehnmal jährlich
Construma	<a href="http://www.construma.hu">www.construma.hu</a>	Internationale Baumesse, jährlich im April in Budapest, nächste Messe 6. bis 10. April 2016
E-Építés	<a href="http://www.e-epites.hu">www.e-epites.hu</a>	Infos, rechtliches, Fachpublikationen

### 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

**Autorin:** Erika Anders-Clever, Budapest

**Redaktion:** Axel Dörr, Tel.: +49 (0)228/24993-263,  
E-Mail: [axel.doerr@gtai.de](mailto:axel.doerr@gtai.de)

**Ansprechpartner:** Dr. Simon Bujanowski, Tel.: +49 (0)228/24993-260,  
E-Mail: [simon.bujanowski@gtai.de](mailto:simon.bujanowski@gtai.de)

**Redaktionsschluss:** Juli 2015

**Bestell-Nr.:** 20139

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

**Layout:**  
Germany Trade & Invest

Gefördert durch das 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 Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft sichert und schafft Arbeitsplätze und stärkt damit den Wirtschaftsstandort Deutschland. Mit über 50 Standorten weltweit und dem Partnernetzwerk unterstützt Germany Trade & Invest deutsche Unternehmen bei ihrem Weg ins Ausland, wirbt für den Standort Deutschland und begleitet ausländische Unternehmen bei der Ansiedlung in Deutschland.

Das Informations- und Dienstleistungsangebot ist überwiegend kostenfrei. 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)

