

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Rumänien¹

Simina-Anisoara Dumitrescu

1. Einleitung

Alle früheren kommunistischen Länder aus Osteuropa haben versucht, schnell nach dem Fall des Eisernen Vorhangs sich in ihrer Wirtschafts- und Rechtsordnung an den Westen anzulehnen. Rumänien war dabei eines der Vorreiterländer.²

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Rumänien zu liefern, aber auch die aktuelle wirtschaftliche Situation darzustellen.

Zuerst werden allgemeine Daten über die geographische und historische Situation Rumäniens, sowie der Weg in die Europäische Union behandelt. Im Anschluss wird der Wohnimmobilienmarkt Rumäniens geschildert, der eine spektakuläre Dynamik aufweist, bedingt durch den Anstieg der Anzahl an Investoren und den Wert der Transaktionen.

Im Kapitel 3 wird auf die Entwicklung der wichtigsten Wirtschaftskennzahlen, wie etwa die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts, der Inflationsrate, der Arbeitslosenrate und des Außenhandels eingegangen.

Im 4. und letzten Kapitel werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilientransaktionen in Rumänien näher erläutert. Ebenso wird die Entwicklung der (Wohn)Baukosten sowie der Wohnimmobilienpreise und -investitionen dargestellt.

1.1. Geographische Daten

Die Republik Rumänien hat eine Fläche von ca. 238.000 km² und liegt im Südosten Mitteleuropas nördlich der Balkanhalbinsel am Unterlauf der Donau. Im Südosten grenzt das Land an das Schwarze Meer, im Osten an Moldawien, im Nordosten und Norden an der Ukraine, im Süden an Bulgarien, im Südwesten an Serbien und Montenegro und im Westen an Ungarn (*Abbildung 1*). Rumänien mit der Hauptstadt Bukarest (1,9 Millionen Einwohner), die gleichzeitig die größte Stadt Rumäniens ist, hat 21,7 Millionen Einwohner. Weiter Großstädte sind Constanta (312.000 Einwohner), Timisoara (309.000 Einwohner), Galati (303.000 Einwohner) und Craiova (300.000 Einwohner). Die Währungseinheit ist seit dem 1. Juli 2005 der RON (Rumänischer Leu Neu).³

Rumänien gliedert sich in drei Hauptlandschaftszonen. Die Karpaten nehmen 31 % der gesamten Fläche des Landes ein. Etwa 36% der Fläche werden von Hügeln und Hochebenen

bedeckt, die restlichen 33% bilden Ebenen und Tiefebene. Die längsten Flüsse sind die Donau (1.075 km auf rumänischem Gebiet), der Mures (761 km) und der Prut (742 km).

Geographisch lässt sich Rumänien in sieben Regionen unterteilen: in den Schwarzmeer-Küstenstreifen Dobrudscha mit dem Donaudelta, in die Walachei in Nachbarschaft zu Bulgarien, in die nordöstlich an Moldawien bzw. Ukraine grenzenden Gebiete Moldawien und Bukowina, in den Maramuresch im Norden, in das zentralrumänische Transsilvanien/Siebenbürgen, und schließlich in den westrumänischen Banat im Dreiländereck Rumänien, Serbien und Ungarn.⁴

1.2. Historischer Überblick

Rumänien war ab dem 5. Jh. v. Chr. überwiegend von Volksgruppen der Geten und Daker besiedelt. Die Daker wurden 106 n. Chr. sowohl sprachlich als auch kulturell in das Römische Reich eingegliedert. In den folgenden Jahrzehnten setzte sich das orthodoxe Christentum durch, welches die Kultur und Mentalität Rumäniens bis heute prägt.⁵ Die ersten historischen Übermittlungen über Rumänien stammen aus dem 9.-10. Jahrhundert. Etwa im 11.-13. Jahrhundert kam Siebenbürgen unter den Einfluss Ungarns. Im 14. Jahrhundert bildeten sich in Moldawien und in der Walachei Fürstentümer heraus, die gezwungen waren, die türkische Oberhoheit anzuerkennen und Tribut zu zahlen.

Im Jahr 1878 auf dem Berliner Kongress wurde Rumänien international als Königreich anerkannt. Am Ende des Ersten Weltkriegs wurden Bessarabien (heute Republik Moldawien) im Nordosten, Siebenbürgen im Norden, Banat im Südwesten sowie Dobrudscha im Osten Rumäniens wieder zugeteilt.

Am zweiten Weltkrieg nahm Rumänien anfangs auf der Seite Deutschlands teil. Rumänische Truppen waren unter anderen bei dem Überfall auf die Sowjetunion sowie bei der Schlacht um Stalingrad beteiligt. Im Jahr 1944 wurde Antonescu durch König Michael gestürzt.⁶

Der Friedensvertrag von 1947 setzte die heutigen Grenzen Rumäniens fest. 1947 wird Rumänien durch kommunistischen Einfluss zur Volksrepublik und später zur sozialistischen Republik. Staatschef wurde der Führer der Kommunistischen Arbeitspartei G. Gheorghiu Dej. Sein Nachfolger Ceausescu setzte den innenpolitisch harten Kurs des Regimes fort. 1989 im Zuge des Zusammenbruchs des Ostblocks erhoben sich Militär und Bevölkerung gegen die Regierung.

1 Der Artikel ist eine überarbeitete Fassung der Bachelorarbeit, welche die Autorin im Sommersemester 2011 unter der Betreuung von Univ.-Ass. Dr. Robert Wieser erstellt hat.

2 Vgl. Property Checkpoint, 2010, online

3 Vgl. Fräss-Ehrfeld, 2006, S.83

4 Vgl. Cola, Cristodorescu, Hungermann, Kessler, Lorenz, Mindach, Rusu, 2006, S. 13 f.

5 Vgl. Bauer, 2011, online

6 Vgl. Cola, Cristodorescu, Hungermann, Kessler, Lorenz, Mindach, Rusu, 2006, S. 18 - 22



Quelle: RB-DESKKART, 2011, online

Abb. 1. Karte Rumänien

Ceausescu und seine Frau wurden erschossen. In der neuen Republik Rumäniens fanden 1990 freie Präsidentschafts- und Parlamentswahlen statt. Es folgte eine neue Verfassung.⁷

2. Nationale Eckdaten

2.1. Der Weg in die EU

Im Jahr 1993 wurde Rumänien in den Europarat aufgenommen. Sieben Jahre später, im Jahr 2000 folgte der Beginn der EU-Beitrittsverhandlungen. Diese konnten im Jahr 2004 erfolgreich zu Ende geführt und schließlich durch den europäischen Rat offiziell bestätigt werden. In April 2005 wurde dann in Brüssel der EU-Beitrittsvertrag unterzeichnet. Als Beitrittstermin wurde der 1. Januar 2007 vorgesehen, wobei dieser um einen Jahr verschoben werden sollte, falls die Vorbereitungen Rumäniens für den geplanten Beitritt als mangelhaft eingestuft wären.

Ziel der Reformanstrengungen des Landes war die Anpassung des rumänischen Regel- und Gesetzwerkes an den EU-Acquis (für alle Mitgliedsstaaten verbindlichen Normen) und ihre Praxisumsetzung. Im Jahr 2004 legte die EU-Kommission einen Fortschrittsbericht über die Entwicklung Rumäniens sowie bestehende Defizite in Hinblick auf den EU-Beitritt vor. Noch im selben Jahr erhielt Rumänien von der Europäischen Kommission die Anerkennung als funktionierende Marktwirtschaft.⁸

Somit wurde Rumänien am 1. Januar 2007 ein Mitglied der Europäischen Union (EU). Dies wurde mit Feuerwerken, Straßenfesten sowie Konzerten und von ausgelassenen Men-

schenmengen gefeiert. Seit dem EU-Beitritt hat sich vieles getan, jedoch wird noch immer dem Staat Rumänien vorgeworfen, nicht hart genug gegen intransparente Rechtsprechung und Korruption vorzugehen.

2.2. Wirtschaftliche Lage Rumäniens

Rumänien verfügt über einige Bodenschätze wie etwa Kohle, Erdgas, Gold, Salz und Erdöl. Die Energieerzeugung durch Wasserkraft wird stark forciert. Die Flächen Rumäniens werden zu 41 % für den Ackerbau verwendet wobei nur etwa 3 % der Flächen permanent als Ackerland mit Saatgut bestückt werden. 29 % des Landes sind bewaldet, 21 % sind beweidet und die verbleibenden 6 % gelten als anders genutztes Land.

Nach dem Wirtschaftseinbruch infolge der Finanzkrise erholt sich die Wirtschaft nun allmählich wieder und kann aktuell (1. Halbjahr 2011) einen Zuwachs verzeichnen. Vor allem das Bauwesen, die Industrie, der Immobilienmarkt und die Landwirtschaft des Landes können eine positive Entwicklung aufweisen. Aber auch andere Branchen erleben einen wirtschaftlichen Aufschwung, darunter zum Beispiel der Tourismus, die Kfz-Industrie, der Lebensmittelhandel oder das Versicherungswesen. Allerdings führte die Wirtschaftskrise dazu, dass die Arbeitslosenquote anstieg.

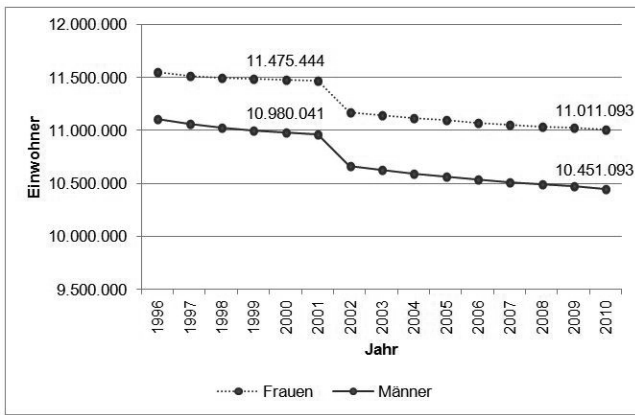
In Rumänien werden Computer, Unterhaltungselektronik sowie Halbleiter, Anlagen zur Telekommunikation, Schiffe, Fahrzeuge, Schuhe, Lebensmittel, Produkte aus der chemischen Industrie, Textilien oder Stahl produziert.⁹

Rumänien hat im Mai 2009 ein umfangreiches Kreditpaket vom IWF (internationale Währungsfonds), der Weltbank und der EU in Höhe von ca. 20 Milliarden Euro, zur Stützung der Wirtschaft erhalten. Um diesen Kredit zugesagt zu be-

⁹ Vgl. Rumänien Wirtschaft, 2009, online

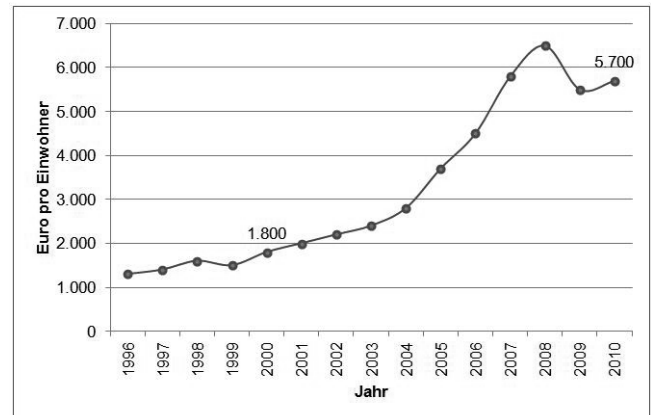
⁷ Vgl. Rumänien Hotel Guide, online

⁸ Vgl. Cola, Cristodorescu, Hungermann, Kessler, Lorenz, Mindach, Rusu, 2006, S. 24f.



Quelle: Eurostat, 2011, online

Abb. 2. Bevölkerung Rumänien



Quelle: Eurostat, 2011, online

Abb. 3. Bruttoinlandsprodukt Rumänien

kommen, wurde ein umfangreiches Maßnahmenpaket ausgearbeitet. Es „enthält Verpflichtungen zur Begrenzung des Haushaltsdefizits, der Inflation sowie zur Verringerung des Finanzierungsbedarf der öffentlichen Haushalte“.¹⁰

Seither hat die rumänische Regierung Sparmaßnahmen ergriffen. Darunter die Entlassung von Staatsbediensteten (100.000 Stellen wurden gestrichen) und Gehaltskürzungen um 25 % im öffentlichen Dienst sowie die Erhöhung des normalen Mehrwertsteuer-Satzes von 19 % auf 24 %.

2.3. Bevölkerungsentwicklung

Rumänien hat ungefähr 21,5 Millionen Einwohner (*Abbildung 2*), darunter ca. 89,5 % Rumänen, 6,6 % Ungarn, 2,5 % Roma, 0,3 % Deutsche und 1,1 % andere Minderheiten, u.a. Ukrainer, Serben, Kroaten, Russen, Bulgaren und Türken. Die stärkste Minderheit bilden die Ungarn, die sich überwiegend in Siebenbürgen angesiedelt haben. Die Deutschstämmigen leben insbesondere in der Region Banat. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 97 Einwohnern pro Quadratkilometer wobei 45 % der Bevölkerung in ländlichen Gebieten leben. Die Hauptstadt des Landes mit ca. 1,9 Millionen Einwohnern ist Bukarest. Diese ist nicht nur die größte Stadt Rumäniens sondern zugleich das wichtigste Industrie- und Handelszentrum des Landes.

Die Lebenserwartung der Männer liegt in Rumänien bei 67 Jahren und die der Frauen bei 75 Jahren. Die Altersstruktur Rumäniens gliedert sich folgendermaßen: 16,9 % der Bevölkerung ist zwischen 0-14 Jahren, 69 % zwischen 15-64 Jahren und 14 % über 65 Jahren. Die offizielle Amtssprache ist Rumänisch. Diese gehört zu den romanischen Sprachen und wird von über 85 % der Bevölkerung gesprochen. Die größte religiöse Gemeinschaft in Rumänien ist die rumänisch-orthodoxe Kirche, welcher 87 % der Rumänen angehören. Die restlichen 13 % teilen sich Katholiken, Protestanten verschiedener Konfessionen, Juden und Muslime.¹¹

Seit der Revolution im Jahre 1989 gibt es in Rumänien ein Geburtendefizit, welches auch zur Folge hatte, dass die Bevölkerung in den letzten Jahren leicht gesunken ist.

¹⁰ Vgl. Auswärtiges Amt, 2011, online

¹¹ Vgl. Buchot Fotografie, 2009, online

3. Die Entwicklung der wichtigsten Wirtschaftskennzahlen

3.1. Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts

Das Bruttoinlandsprodukt gibt den Gesamtwert aller Güter (Waren und Dienstleistungen) an, die innerhalb eines Jahres innerhalb der Landesgrenzen einer Volkswirtschaft hergestellt wurden und dem Endverbrauch dienen. Nach mehr als 10 Jahren positiver Entwicklung mit nominellen Wachstumsraten von bis zu 32 % zwischen den Jahren 2003 und 2004, lag das Bruttoinlandsprodukt 2008 bei 6.500 Euro pro Einwohner. Danach kam es zu einem Einbruch auf Grund der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise, weshalb im Jahr 2010 nur mehr ein Wert von 5.700 Euro pro Kopf erreicht wurde (*Abbildung 3*).

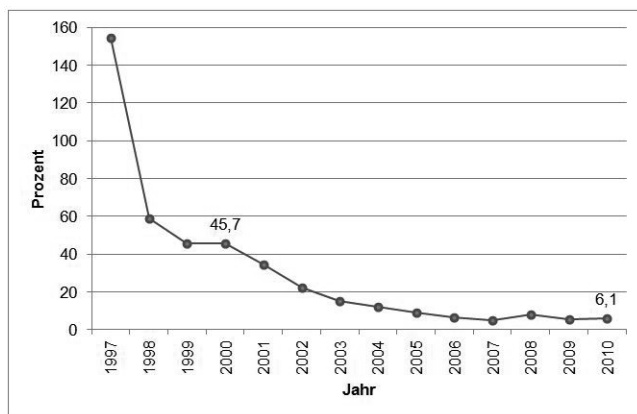
3.2. Entwicklung der Inflationsrate

Die Entwicklung der Inflation stabilisierte sich nach den turbulenten Jahren die der demokratischen Wende folgten. Seit 2004 bewegte sich die Inflationsrate nur mehr zwischen 8 % und etwas unter 6 %, was aber für europäische Verhältnisse dennoch relativ hoch ist (*Abbildung 4*).

3.3. Entwicklung der Arbeitslosenrate

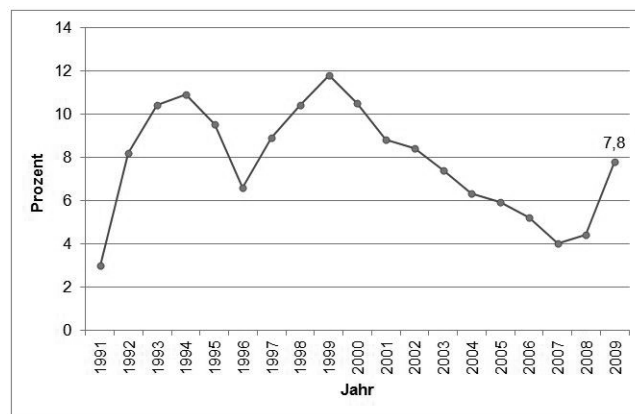
Nach Angaben der Europäischen Kommission, war in den letzten Jahren eine Tendenz zum stabilen Wachstum der Zahl der Beschäftigten zu verzeichnen. Nach dem kräftigen Aufschwung im Zuge des EU-Beitritts hat sich die Situation auf dem rumänischen Arbeitsmarkt durch die weltweite Wirtschaftskrise wieder verschlechtert. Im Jahr 2009 lag die Arbeitslosenquote laut National Institute of Statistics bei 7,8% (*Abbildung 5*). Im EU-Vergleich steht das Land damit jedoch immer noch gut da. Allerdings wird geschätzt das über zwei Millionen Erwerbstätige im Ausland arbeiten, wo sie vor allem in der Bauindustrie tätig sind.

Je nach Region ist die Arbeitslosenquote sehr unterschiedlich. In Bukarest und im Kreis Timis herrscht fast Vollbeschäftigung. Im Süden liegt die Arbeitslosenrate dagegen



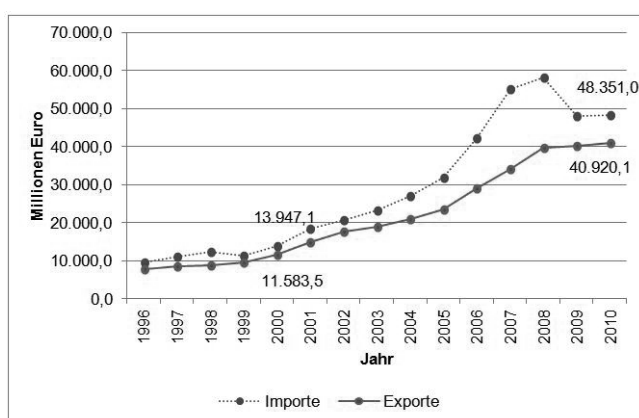
Quelle: Eurostat, 2011, online

Abb. 4. Entwicklung der Inflationsrate



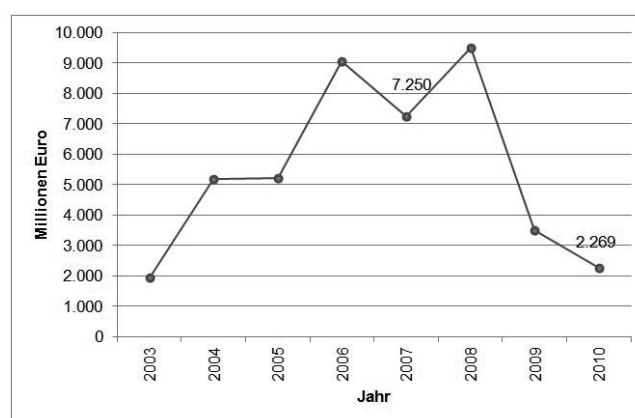
Quelle: Insse, 2011, online

Abb. 5. Arbeitslosenrate



Quelle: Eurostat, 2011, online

Abb. 6. Entwicklung der Importe und der Exporte



Quelle: Aris, 2011, online

Abb. 7. Ausländische Direktinvestitionen

bei über 12 %. Besonders schwer haben es generell junge Leute. Ähnlich wie in anderen Ländern der EU auch ist jeder fünfte Jugendliche bis 24 Jahren ohne Arbeit. Der Arbeitsmarkt in Rumänien weist seit Jahren einige strukturelle Besonderheiten auf. Mehrere Millionen Rumänen arbeiten in europäischen Nachbarländern, die meisten von ihnen in Deutschland, Italien und Spanien. Viele verloren wegen der Wirtschaftskrise ihre Jobs und kehrten nach Rumänien zurück, wo sie die zuvor aus Ostasien angeworbenen Arbeitskräfte verdrängten.

3.4. Entwicklung des Außenhandels

Die enge politische und wirtschaftliche Kooperation mit der EU und der Abbau von Handelshemmnissen gemäß den Europaabkommen haben die rumänischen Außenhandelsströme in den vergangenen Jahren stark in Richtung der Europäischen Union verschoben.

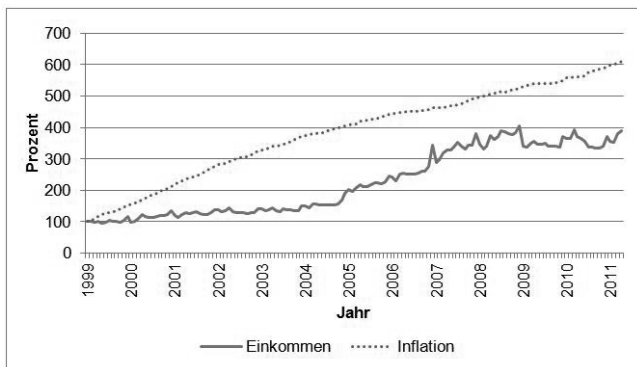
Während im Jahr 2000 lediglich ca. 12 Milliarden Euro der rumänischen Exporte in die EU gingen, setzte Rumänien Ende 2010 bereits ca. 40 Milliarden Euro der Gesamtexporte in den Mitgliedsstaaten der Union ab. Der Anteil der Importe

aus der EU an den Gesamtimporten fiel mit ca. 50 Milliarden Euro Ende 2010 sehr hoch aus und hat sich seit dem Jahr 2000 (ca. 14 Milliarden Euro) mehr als verdreifacht.

Die bedeutendsten Exportdestinationen des Landes waren im Jahr 2009 Deutschland, Italien, Frankreich und Ungarn. Aufgrund der geographischen Nähe nahm auch die Türkei mit einem Anteil von 5,0 % an den Gesamtexporten eine beachtliche Stellung in Rumäniens Außenhandelsstatistik ein.¹²

Der Außenhandel Rumäniens weist seit der Wende ständig Defizite auf (Abbildung 6). In den Zeiten des Booms stieg das Handelsbilanzdefizit auf bis zu 18 %. Zu den Tatsachen, die dieses Defizit entstehen haben lassen, zählen die positive Wechselkursentwicklung des rumänischen LEU sowie der durch Kredite finanzierte Privatkonsum. Im Jahr 2010 betrug das Handelsdefizit nur noch 8 %. Dies kann einerseits damit erklärt werden, dass die Konsumausgaben aufgrund restriktiver Kreditvergabepolitik der Banken stark zurückgegangen sind, zum anderen dadurch, dass der Rumänische LEU gegenüber dem Euro abgewertet wurde.

¹² Vgl. Bank Austria Creditanstalt, 2006, S. 9f



Quelle: Insse, 2011, online

Abb. 8. Gegenüberstellung Inflation zum Einkommen



Quelle: Insse, 2011, online

Abb. 9. Entwicklung des Realeinkommens

3.5. Ausländische Direktinvestitionen

Ausländische Direktinvestitionen sind sehr wichtig für die wirtschaftliche Modernisierung in Rumänien. Sie bewirken Veränderungen in den Produktionsmustern, sie ermöglichen Technologietransfer und führen zu höherem Wettbewerbsdruck. Rumänien hat wegen der Privatisierung, aber auch wegen der Vorteile der billigen Arbeitskräfte und dem großen Binnenmarkt von wichtigen ausländischen Direktinvestitionen profitiert.¹³

Rumänien ist schon seit etwa dem Jahr 2000 ein beliebtes Land für ausländische Direktinvestitionen. Österreich spielte hier eine wichtige Rolle. Erwähnt seien hier beispielsweise der Kauf des staatlichen Erdölunternehmens PETROM im Jahr 2004 durch die ÖMV und der Kauf der BCR (Banca comerciala romana, größte Bank Rumäniens) durch die Erste Bank AG. Die ausländischen Direktinvestitionen erreichten im Jahr 2008 einen Wert von 9,5 Milliarden Euro, in Folge der Wirtschaftskrise fiel der Wert aber auf 2,2 Milliarden Euro (Abbildung 7).

Auffallend bei der ausländischen Direktinvestitionstätigkeit in Rumänien ist die ungleiche regionale Verteilung. Mehr als 50 % aller Mittel wurden im Großraum Bukarest investiert, seit 2005 sind es sogar mehr als 60 %. Diese Tatsache erlaubt diesem Wirtschaftsraum eine stärkere Entwicklungsdynamik als dem Rest des Landes.

3.6. Realeinkommen

Die Einkommenssituation in Rumänien verbesserte sich in den letzten 10 Jahren nur in nominellen Werten. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen pro Kopf machte im Jahr 1999 bei ca. 95 € aus. Dieser Wert hat sich - trotz Perioden negativer Entwicklung mit Einsparungen im öffentlichen Sektor und trotz Wirtschaftskrise - nominell fast vervierfacht und erreichte im April 2011 ca. 360 € (vgl. Abbildung 8).

Dabei zu beachten ist, dass es sich bei der Ermittlung des Einkommens um einen Durchschnittswert handelt, der Einkommensunterschiede in den Bevölkerungsschichten nicht berücksichtigt. Im gleichen Zeitraum haben sich die Ver-

braucherpreise mehr als versechsfacht. Dies entspricht im langjährigen Vergleich einem Realeinkommensverlust, wie der Abbildung 9 entnommen werden kann.

Die Realeinkommensverluste waren vor allem bis zu dem Jahr 2004 sehr hoch. Ab dem Jahr 2005 besserte sich die Einkommenssituation, diese Entwicklung fand aber durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ein Ende. Am Ende des Betrachtungszeitraums betrug die durchschnittliche Kaufkraft nach neuerlichen negativen Entwicklungen nur noch etwas mehr als 60 % der Kaufkraft von 1999.

4. Entwicklung des Immobilienmarktes

Eine genaue Skizzierung der Entwicklungen, die sich auf dem rumänischen Immobilienmarkt in den letzten etwa 10 Jahren abgespielt haben, ist aufgrund des Mangels an methodologisch korrekt erhobenen und verarbeiteten Daten sehr schwierig. In diesem Kapitel wird daher versucht Datenmaterial, sofern möglich, aus statistisch relevanten Informationssystemen wie Eurostat, dem rumänischen Nationalen Institut für Statistik oder der rumänischen Nationalbank für Analysen und Darstellungen zu verwenden. Andere Daten stammen aus Berichten verschiedener Beratungsunternehmen und Immobilienvermittlungunternehmen, die sich mit dem rumänischen Immobilienmarkt beschäftigen.

4.1. Einbettung des Immobilienmarktes in der Wirtschaftsstruktur Rumäniens

Die Bauwirtschaft spielte erst ab dem Jahr 2004 eine wichtige Rolle für die Wirtschaft Rumäniens. Bis dahin betrug der Anteil der in diesem Wirtschaftsbereich erzielten Wertschöpfung ca. 6% der Gesamtwertschöpfung. Bis 2008 hat sich dieser Wert auf 11,9% fast verdoppelt, 2010 ist er auf 10% gesunken (Abbildung 10). Es lässt sich sagen, dass die Bauwirtschaft relativ stark zu dem wirtschaftlichen Aufschwung bis ins Jahr 2008 beigetragen hat.

Die Wichtigkeit des Bausektors lässt sich auch anhand der Beschäftigung in diesem Sektor zeigen. Von der Gesamtheit aller in der rumänischen Wirtschaft geleisteten Arbeitsstunden entfielen 2010 9,3 % auf die Baubranche (Abbildung 11).

¹³ Vgl. Prime Casa Europe, 2008, online

Hinzu kommen noch Finanz- und Vermittlungsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen stehen.

Nicht nur die Beschäftigung im Bausektor zeigt einen positiven Trend. *Abbildung 12* zeigt die starke Zunahme der Bautätigkeit im Zeitraum von 2000 bis 2008.

Für ausländische Investoren begann der Bausektor mit dem EU-Beitritt interessant zu werden. 2007 flossen 14% der Direktinvestitionen in der Baubranche, dieser Wert dürfte annähernd beibehalten werden, auch wenn das Investitionsvolumen ausländischer Kapitalgeber in Summe drastisch eingebrochen ist (*Abbildung 13*).

Abbildung 14 zeigt den Anstieg der Investitionstätigkeit im Bausektor. Zwischen den Jahren 2000 und 2007 versechsfachte sich das Volumen der Investitionen. Zu beachten ist dabei, dass bei der Berechnung des Indizes die gesamte Bautätigkeit des Landes erfasst wurde, einschließlich einiger ambitionierter und kostenintensiver Infrastrukturprojekte. Im Jahr 2008 machten diese gemeinsam mit anderen Ingenieurbauten 67,7% der Bautätigkeit aus.¹⁴ Auf Wohnbau entfielen lediglich 19,1%.

¹⁴ Insse, 2011, online

Die rege Investitionstätigkeit im rumänischen Bausektor lässt sich durch die hohen Renditen, die durch Immobilienentwicklungsprojekte erzielt werden können, erklären. Diese lagen im Jahr 2010 signifikant über dem Referenzzinssatz (*Tabelle 1*).

Bedingt durch die Krise dürfte sich das rasante Wachstum im Bausektor verlangsamt haben, eine Schrumpfung des Sektors ist sogar möglich.¹⁵

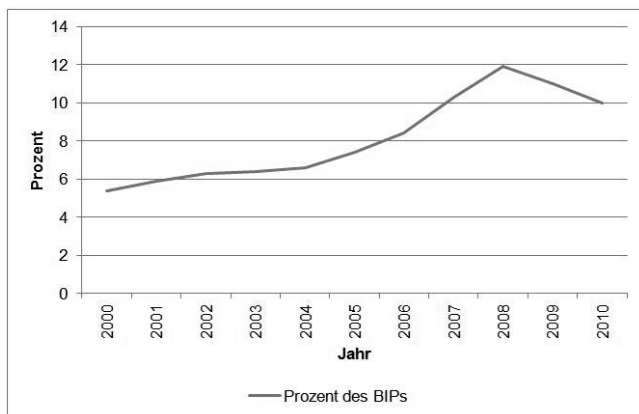
4.2. Wohnimmobilienmarkt

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands in Rumänien. Dieser ist im Betrachtungszeitraum um mehr als 650.000 Wohnungen gestiegen. Auffallend ist auch, dass der Anteil von Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand vor allem in den Jahren bis 2001 sehr stark zurückgegangen ist.

Abbildung 16 zeigt die Anzahl der Wohnimmobilien, die im jeweiligen Quartal fertiggestellt worden sind.

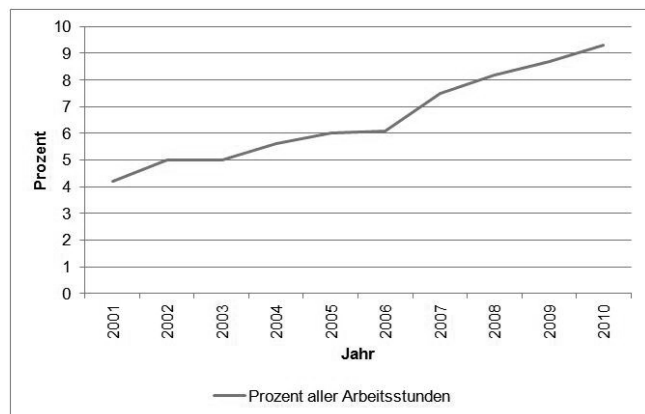
Die Zahl der neu errichteten Wohnungen pro 1.000 Einwohner ist in *Abbildung 17* dargestellt. Nach der Wende 1989

¹⁵ Interbiz, 2010, online



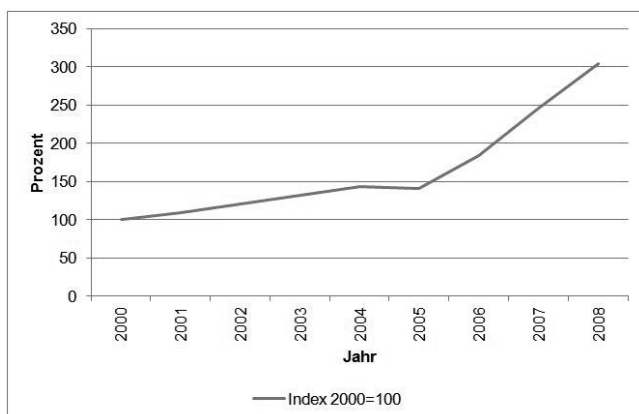
Quelle: Eurostat, 2011, online

Abb. 10. Anteil der Bauwirtschaft am BIP



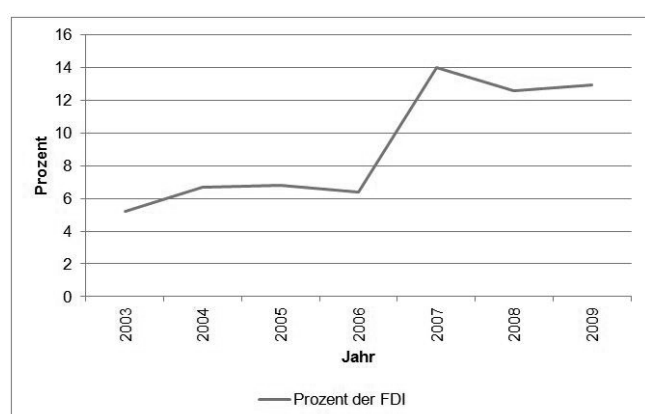
Quelle: Eurostat, 2011, online

Abb. 11. Beschäftigung im Bausektor



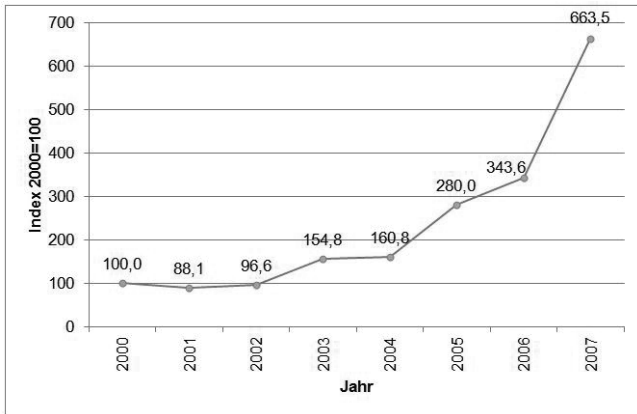
Quelle: Eurostat, 2011, online

Abb. 12. Index der Bautätigkeit, 2000 - 2008



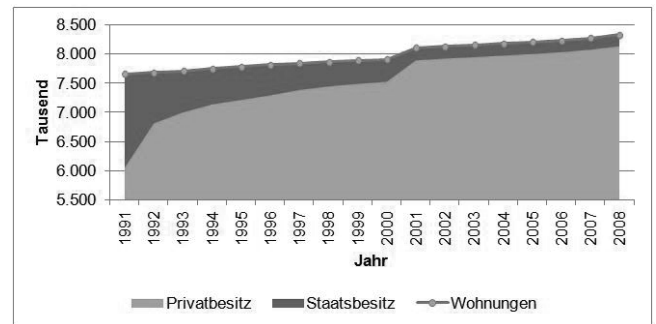
Quelle: NBR, 2011, online

Abb. 13. Ausländische Investitionstätigkeit im Bausektor



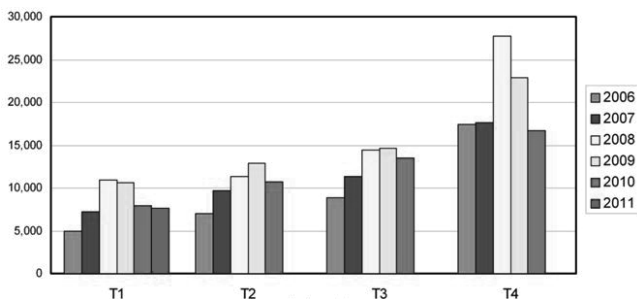
Quelle: Insse, 2011, online

Abb. 14. Nettoinvestitionsindex Baubranche



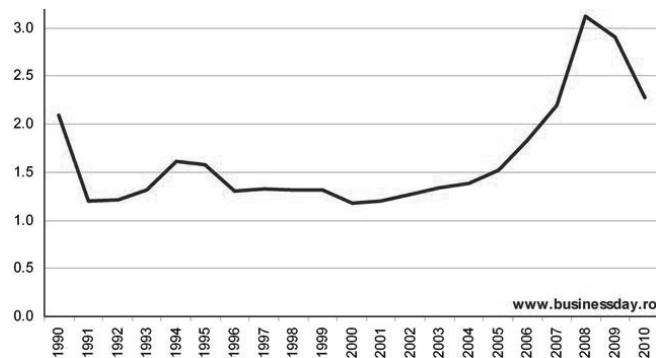
Quelle: Insse, 2011, online

Abb. 15. Wohnungsbestand



Quelle: Mihaieanu, A., 2011, online

Abb. 16. Anzahl der fertiggestellten Wohnimmobilien im jeweiligen Quartal



Quelle: Mihaieanu, A., 2011, online

Abb. 17. Neuwohnungen pro 1.000 Einwohner

Tabelle 1. Rendite für Gebäudearten, 2010

PRIME YIELDS	
Sector	
Office	8.25% – 8.75%
Retail	8.75% – 9.25%
Industrial	9.75% – 10.25%

Quelle: Colliers International, 2010, online

kam es zu einem Einbruch der Bautätigkeit, die anschließend für einen Zeitraum von fast 15 Jahren auf einem niedrigen Niveau verharrte. Dies führte dazu, dass es in wirtschaftlich dynamischen urbanen Räumen bedingt durch den Zuzug billiger Arbeitskräfte aus den ländlichen Gebieten und dem zunehmend schlechter werdenden Zustand der Wohnungen aus der kommunistischen Ära zu einem Wohnungsmangel kam. Erst 2005 wurde dieser erkannt und es kam zu einem stark starken Anstieg des Wohnimmobilienbaus der durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ein abruptes Ende fand.

4.3. Entwicklung der realen (Wohn)Baukosten

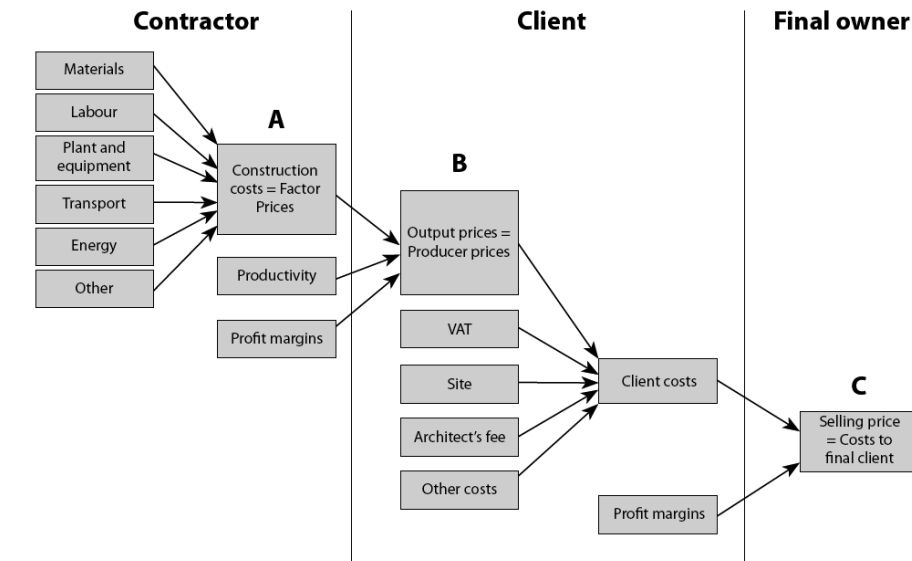
Als Wohnbaukosten werden alle Kosten definiert, die ein Unternehmen auf sich nehmen muss um eine Wohnimmobilie in bewohnbarem Zustand herzustellen. Sie setzen sich aus mehreren Kostenkomponenten zusammen, wie aus *Abbildung 18* entnommen werden kann.

Die Grafik zeigt weiters welche Berechnungsmethode von Eurostat zur Ermittlung des Wohnbaukostenindizes angewandt wird. Dabei ist zu beachten, dass Grundstückskosten nicht berücksichtigt werden.

In Rumänien haben sich die Wohnbaukosten innerhalb der letzten 10 Jahre mehr als verfünffacht. Sie haben mittlerweile wieder das Vorkrisenniveau erreicht (*Abbildung 19*).

Abbildung 20 zeigt die Entwicklung des Preisindizes der Industrieproduktion von Baumaterialien. In einem Zeitraum von 8 Jahren haben sich die Preise, die Hersteller von Baumaterialien für ihre Produkte erhalten haben, mehr als verdreifacht. Erwartungsgemäß dürfte daher die Verteuerung von Wohnimmobilien mindestens diesem Wert entsprechen.

Abbildung 21 verdeutlicht den Zusammenhang zwischen den Gesamtkosten für Wohnbau und den Materialkosten.

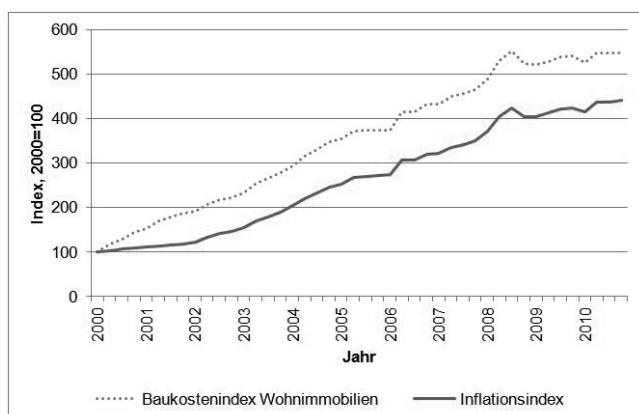


- A) Wohnbaukosten zu Faktorpreisen
 B) Wohnbaukosten zu Herstellungspreisen

Quelle: Eurostat, 2011, online

Abb. 18. Aufteilung der Wohnbaukosten

Auch die Produktivität beeinflusst die Kostenstruktur. Je höher die Produktivität ist, desto höher sind potentiell die Profitmargen der Wohnbauunternehmen. Bei gleichbleibenden Profitmargen und Faktorpreisen, bewirkt eine höhere Arbeitsproduktivität nämlich eine Senkung der Wohnbaukosten. *Abbildung 22* zeigt die Entwicklung der Arbeitsproduktivität eines Arbeiters in einem Bauunternehmen in Rumänien.



Quelle: Eurostat, 2011, online

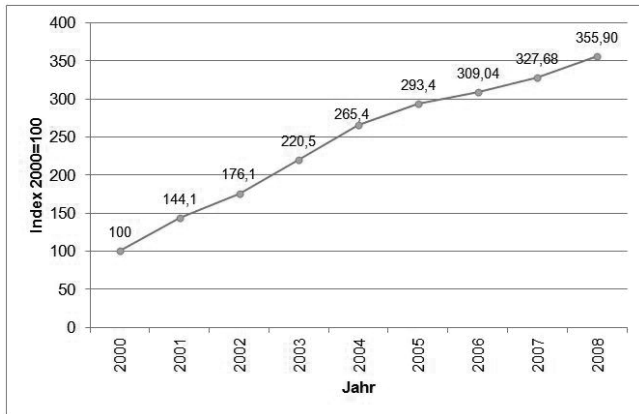
Abb. 19. Wohnbaukostenindex vs. Inflationsindex

4.4. Entwicklung von realen Wohnimmobilienpreisen

Die Ermittlung der Wohnimmobilienpreise in Rumänien erfolgt durch die Analyse von Immobilienvermittlungsportalen. Diese errechnen die Immobilienpreisentwicklung aus den Preisänderungen der angebotenen Immobilien. Daneben gibt es noch Beratungsunternehmen die ihren Kunden aufbereitete Daten zur Verfügung stellen.

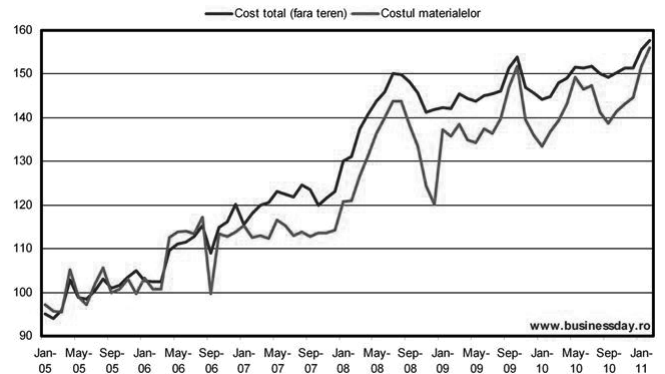
Abbildung 23 zeigt die Preisentwicklung für Wohnimmobilien zwischen den Jahren 2005 und 2010. Diese sind landesweit bis 2008 praktisch „explodiert“, sie haben sich in nur drei Jahren mehr als verdreifacht. Ab dem Jahr 2008 sind die Wohnimmobilienpreise dramatisch eingebrochen und haben sich halbiert. Real war der Rückgang noch stärker, da die Inflation im gleichen Zeitraum ca. 25% ausmachte. *Abbildung 24* verdeutlicht den regionalen Unterschied zwischen Hauptstadt und Provinz. In der Hauptstadt lag der durchschnittliche Preis einer Wohnung im Jahr 2008 bei etwas mehr als 140.000 Euro und damit etwas doppelt so hoch wie in den rechtlichen Regionen. Der Durchschnittspreis ist im Jahr 2010 auf etwas mehr als 80.000 Euro gesunken. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Qualität der angebotenen Wohnungen in der Krise abgenommen hat. Daher dürfte der Rückgang zum Teil auch auf Qualitätsunterschiede zurückgehen.

Die regionalen Unterschiede sieht man auch, wenn man einen Preisvergleich zwischen den Städten anstellt (*Abbildung 25*). Der Durchschnittspreis für eine Wohnimmobilie ist in Bukarest doppelt so hoch wie in Galati (250 km nordöstlich von Bukarest) oder Oradea (an der Grenze zu Ungarn gelegen). Der Unterschied zu den anderen Großstädten ist geringer.



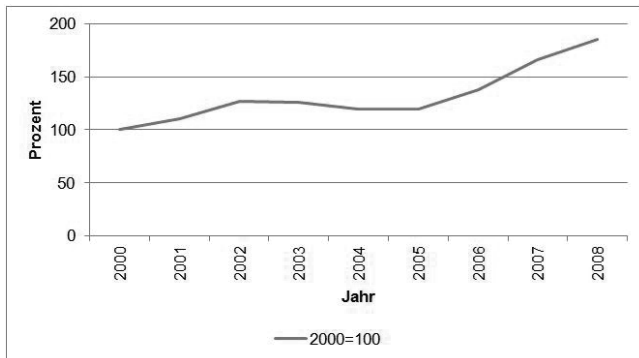
Quelle: Inse, 2011, online

Abb. 20. Preisindex der Industrieproduktion



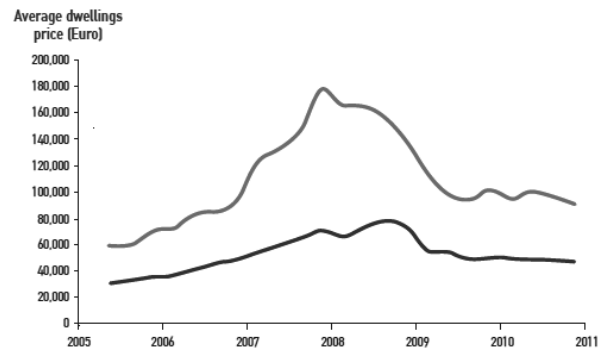
Quelle: Mihaieanu, A., 2011, online

Abb. 21. Index der Gesamtkosten für Wohnbau (dunkel) und der Materialkosten (hell) (2005=100)



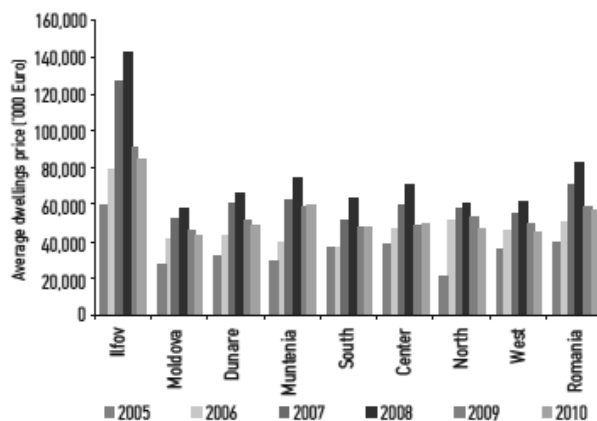
Quelle: Inse, 2011, online

Abb. 22. Index der Arbeitsproduktivität im Bausektor



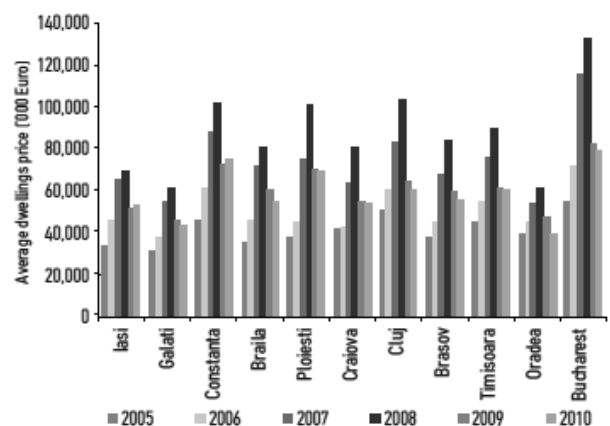
Quelle: EFG Eurobank Property Services, 2011, S. 2

Abb. 23. Entwicklung des Durchschnittspreises für Wohnimmobilien (hell: Bukarest, dunkel: Rest Rumänien)



Quelle: EFG Eurobank Property Services, 2011, S. 3

Abb. 24. Regionale Unterschiede der durchschnittlichen Wohnungspreise nach Regionen



Quelle: EFG Eurobank Property Services, 2011, S. 3

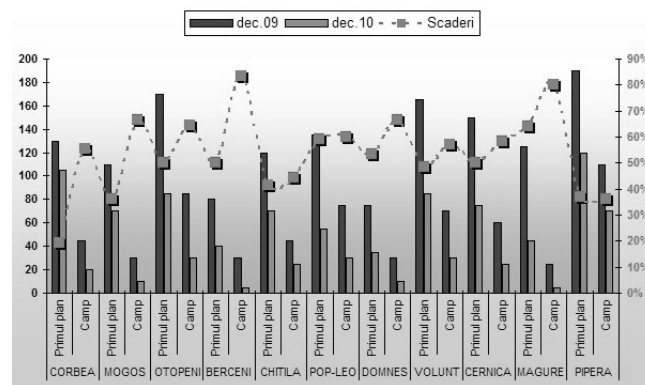
Abb. 25. Regionale Unterschiede der durchschnittlichen Wohnungspreise im Städtevergleich

4.5. Wohnimmobilienmarkt in Bukarest

Wie aus vorigen Kapiteln bereits hervorgeht, muss man den Großraum Bukarest als einen aus rumänischem Blickwinkel besonderen Wirtschaftsraum betrachten. Dieser Abschnitt beschäftigt sich mit der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes im Großraum Bukarest.

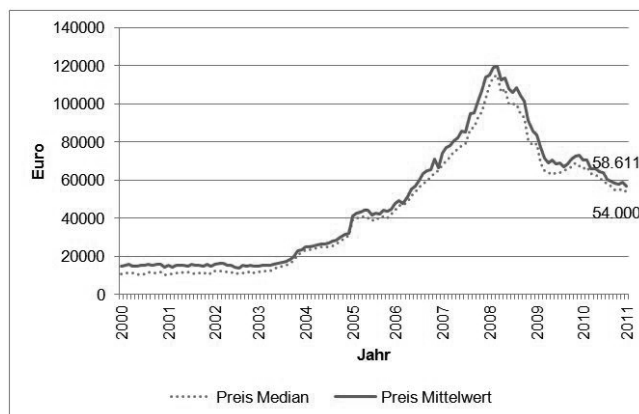
4.5.1. Grundstückspreise

Abbildung 26 zeigt die Entwicklung der Grundstückspreise der Wohngebiete, die an der Hauptstadt angrenzen und für den Wohnbau geeignet sind. Es herrschen zum einen große Unterschiede zwischen aufgeschlossenen (in der Grafik als „Primul Plan“ bezeichnet) und nicht aufgeschlossenen Grundstücken (als „Camp“ bezeichnet). In einigen Gebieten (Corbea, Mogos, Otopeni, usw. sind die jeweiligen Gebietsnamen) wurden zwischen Dezember 2009 und Dezember 2010 bei dieser Grundstücksart Preiserückgänge („Scaderi“) von über 80% (auf der rechten Skala der Grafik abgebildet, während die linke Skala Preise in Euro pro Quadratmeter darstellt) verzeichnet.



Quelle: Imopedia, 2011, online

Abb. 26. Entwicklung der Grundstückspreise in verschiedenen Teilen der Region Bukarest



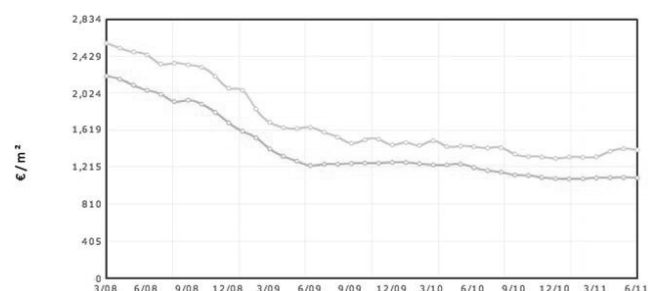
Quelle: Index Imobiliari, 2011, online

Abb. 27. Preisentwicklung für eine 2-Zimmer-Wohnung in Bukarest

4.5.2. Wohnimmobilienpreise

Abbildung 27 zeigt die explosionsartige Entwicklung der Preise von Zweizimmer-Wohnungen im Großraum Bukarest, die aus Anzeigen von Wohnungsverkäufern errechnet wurde. Im Zeitraum 2000 bis 2008 den letzten 10 Jahren konnte eine Versechsfachung der Preise beobachtet werden, die zum einen auf einen Wohnungsmangel zum anderen auf Spekulation der Marktakteure zurückgeführt werden kann. Durch die Krise kam es zu einer starken Preiskorrektur, die zu einer Halbierung des Rekordpreisniveaus führte.

Vom Preisrückgang waren nicht nur neue Wohnimmobilien betroffen. Die Preise für Altwohnungen (in der Grafik dunkel eingezeichnet) entwickelten sich im Gleichschritt zu neu hergestellten Wohneinheiten. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise haben sich in beiden Segmenten seit dem 1. Quartal 2008 halbiert (Abbildung 28).



Quelle: Imobiliare, 2011, online

Abb. 28. Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubau (hell) - und Bestandswohnungen (dunkel) in Bukarest (2008-2011)

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Der rumänische Wohnimmobilienmarkt hat eine turbulente Entwicklung hinter sich. Der EU-Beitritt Rumäniens hatte darauf wesentlichen Einfluss. Durch die Übernahme von EU-Standards und -regelungen wurde Rumänien offener gegenüber ausländischen Investoren und Finanzdienstleistern, die sowohl von der Nachfrageseite als auch von der Angebotsseite dringend benötigtes Kapital bereitstellten. Eine Low-Tax-Policy der Regierung, die noch immer vorhandene Korruption und liberale Kreditvergabepolitik der Banken ermutigten zu spekulativem Handeln auf dem Immobilienmarkt. Nach zum Teil exzessiven Wachstumsraten und Renditen, die viele Investoren angelockt haben, erfolgte bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzkrise eine starke Preiskorrektur. Diese traf Rumänien in vielfacher Hinsicht hart. Zum einen wurden die Konsumenten, die ihre Wohnimmobilie durch Fremdwährungskredite finanziert hatten, durch die negative Wechselkursentwicklung zusätzlich belastet. Zum anderen stellten die Baufirmen aufgrund der hohen Unsicherheit viele ihrer Projekte ein und mussten Mitarbeiter entlassen. Steigende Arbeitslosigkeit, geringere Konsumausgaben und die zurückgehenden Überweisungen rumänischer Bürger aus dem EU-Ausland führten zu einem Rückgang der Nachfrage, wodurch das BIP sank und die Arbeitslosenrate in die Höhe schnellte. Der Staat wurde dadurch zu höheren Sozialausgaben gezwungen, denen aber geringere Einnahmen aus der Low-Tax-Policy gegenüberstanden. Es kam zu budgetären Problemen und Rumänien musste Kapital von der EU und dem IWF aufnehmen, mit der Verpflichtung zu zahlreichen strukturellen Reformen, deren Ausgang noch ungewiss ist.

Quellenverzeichnis

- ARIS, (2011), Romania your Business Partner, online unter: <http://www.arisinvest.ro/> (Juni 2011)
- AUSWÄRTIGES AMT, (2011), Wirtschaftslage Wirtschaftsstruktur, online unter: <http://www.auswaertigesamt.de/DE/Aussenpolitik/Laender/Laenderinfos/Rumänien/Wirtschaft.html> (Juni 2011)
- BANK AUSTRIA Creditanstalt, (2006), Investitionsleitfaden Rumänien, 2 Auflage, Wien
- Bauer, M., (2011), Geschichte Rumänien, online unter: http://www.uni-protokolle.de/Lexikon/Geschichte_Rumänien.html (Juni 2011)
- BUCHOT FOTOGRAFIEN, E., (2009), die Bevölkerung in Rumänien, online unter: http://www.voyagesphotos-manu.com/bevolkerung_rumanien.html, (Juni 2011)
- Cola, A., Cristodorescu, G., Hungermann, K., Kessler, M., Lorenz, R., Mindach, C., Rusu, I., (2005), Hrsg. Botenschaft der Bundesrepublik Deutschland in Rumänien, Wirtschaftsführer Rumänien, Köln
- COLLIERS INTERNATIONAL, (2010), Romania 2001 Real Estate Review, online unter: <http://content.yudu.com/Library/A1p4xl/ColliersRomaniaRealE/resources/index.htm?referrerUrl> (Juni 2011)
- EFG EUROBANK Property Services S.A. (2011), Romanian Residential Market Index, Bucharest
- EUROSTAT, (2011), Europäische Kommission, online unter: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> (Mai 2011)
- FRÄSS-EHRFELD, C., (2006), Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung in Rumänien, Bulgarien, Kroatien und Serbien-Montenegro, Linde Verlag, Wien
- IMOBILIARE, (2011), Immobilien Bukarest, online unter: <http://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro/bucuresti> (Juni 2011)
- IMOPEDIA, (2011), Immobilien Analyse, online unter: <http://media.imopedia.ro/analize-imobiliare/cu-cat-auscazut-terenurile-in-2010-14824.html> (Juni 2011)
- INDEX IMMOBILIAR, (2011), online unter: <http://index-imobiliar.blogspot.com/p/evolutie-1996-prezent.html> (Juni 2011)
- INTERBIZ, (2010), Construction Market Romania 2004-2014, online unter: www.interbizgroup.ro/ (Juni 2011)
- INSSE, (2011), National Institute of Statistics, online unter: <http://www.insse.ro/cms/rw/pages/index.en.do> (Mai 2011)
- MIHAIEANU, A., (2011), Businessday, online unter: <http://businessday.ro/06/2011/pe-scurt-despre-numarul-locuintelor-si-investitiile-in-economie/> (Juni 2011)
- NBR, (2011), National Bank of Romania, online unter: <http://www.bnro.ro/Home.aspx> (Ma9 2011)
- PRIME CASA Europe, (2008), Rumänien Info, online unter: <http://www.romania-invest.com/de/info.html> (Juni 2011)
- PROPERTY CHECKPOINT, (2010), Rumänien, online unter: <http://www.property-checkpoint.de/country/rumanien.html> (Juni 2011)
- RB-DESKKART und SCHIRMER MEDIENSERVICE, (2011), Karte von Rumänien, online unter: <http://www.welt-atlas.de/datenbank/karte.php?kartenid=1-556> (Mai 2011)
- RUMÄNIEN, (2009), Rumänien Wirtschaft, online unter: <http://www.psd-europa.eu/rumanien-wirtschaft.html> (Juni 2011)
- RUMÄNIEN HOTEL GUIDE, Geschichte von Rumänien, online unter: <http://www.bucharest-hotel-guide.com/de/rumanien-touristische-informationen/geschichte.php> (Juni 2011)