

## Warum sich ein Blick auf den rumänischen Immobilienmarkt lohnt

*Von Andreas Schlote*

Seit 2007 ist Rumänien Mitglied der EU. In diesen etwas mehr als zehn Jahren hat das Land eine beeindruckende wirtschaftliche Erfolgsgeschichte geschrieben. Allein 2017 ist die rumänische Wirtschaft insgesamt um 7 Prozent gewachsen. Damit kann die Balkanrepublik in Europa neben Irland auf die höchste Wachstumsrate verweisen.

Der Hauptgründe für diesen positiven Schwung liegen in der Steigerung der Industrieproduktion und des Privatkonsums. Der Immobiliensektor hat von dieser rasanten Entwicklung in den vergangenen Jahren außerordentlich profitiert, insbesondere in den Bereichen Office, Retail, Industrie und Logistik.

### **Immobilienmarkt profitiert vom Wirtschaftswachstum**

Ein attraktives Lohnniveau und niedrige Steuern gepaart mit jungen, gut ausgebildeten Einwohnern haben dazu geführt, dass viele europäische Unternehmen ihre Serviceeinheiten wie HR, Finance oder IT nach Rumänien ausgelagert oder Produktionsniederlassungen vor Ort gegründet haben und weiter gründen. Mittlerweile haben sich mehr als 8.000 Unternehmen allein mit deutschem Stammkapital in Rumänien niedergelassen. Das verwundert nicht, ist Deutschland doch der wichtigste Handelspartner des südosteuropäischen Landes.

Diese Entwicklung hat auch den Immobilienmarkt massiv befeuert. So erwarten Marktbeobachter für das Jahr 2018 Investitionen in diesem Bereich von mehr als 1 Milliarde Euro. Rund 80 Prozent dieser Investitionen werden, wie schon im vergangenen Rekordjahr, in den Retail- und Office-Bereich fließen. Die auffälligste Entwicklung in diesem Segment hat sicher die Hauptstadt Bukarest hinter sich. Dort haben sich die neu entwickelten Class-A-Büroflächen seit 2004 von rund 170.000 auf rund 2,7 Millionen Quadratmeter Fläche im Jahr 2017 verfünffach. Außerhalb Bukarests stieg der vergleichbare Büroflächenbestand im gleichen Zeitraum von Null auf rund 700.000 Quadratmeter.

Trotz der großen Nachfrage haben die Quadratmeterpreise laut dem rumänischen Immobilienportal imobiliare.ro noch lange nicht wieder die Höchststände aus den Jahren 2007 und 2008 erreicht. So liege beispielsweise der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein neues Appartement in Bukarest heute bei etwa EUR 1.300 im Vergleich zu EUR 2.300 im Jahr 2008. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein Grundstück in Bukarest sei im gleichen Zeitraum von EUR 933 auf EUR 184

### **Pressekontakt:**

Matthias Beiderbeck (matthias.beiderbeck@r-e-c.eu)  
Tel.: +49 2238 540 92 77 / mobil: 0173-523 66 13

gesunken. Die Tendenz ist jedoch steigend. So legten die Preise in den letzten beiden Jahren durchschnittlich jährlich um rund 10 Prozent zu.

## **Bukarest nicht mehr allein im Fokus**

Insgesamt bietet der rumänische Immobilienmarkt kein einheitliches Erscheinungsbild. Nach dem Boom der vergangenen Jahre gelangt Bukarest langsam an seine Grenzen. Die auf den rumänischen Markt drängenden Unternehmen brauchen Platz, und der wird in Bukarest langsam knapp. Für die Hauptstadt sind für die kommenden Jahre keine wirklich großen Projekte angekündigt. Hier werden sich die Investitionen vor allem auf die Erweiterung und Modernisierung bestehender Objekte und Viertel konzentrieren. Davon wird insbesondere der Retail-Bereich profitieren. Denn immer mehr Marken und Handelsketten entdecken die Attraktivität des rumänischen Marktes mit seinem aufstrebenden und zunehmend kaufkräftigen Mittelstand.

Durch den Platzbedarf der expandierender oder sich neu in Rumänien ansiedelnder Unternehmen rücken nun aufstrebende und lebendige Universitätsstädte wie Cluj-Napocca, Timisoara, Craiova, Iasi und Constanta in den Fokus. Hier finden die Unternehmen und Investoren nicht nur genügend Fläche für Office-, Industrie- und Logistik-Projekte, sondern auch gut ausgebildete Arbeits- und Nachwuchskräfte sowie die Chance, neue attraktive Lebensräume für gutverdienende Fachleute, Manager und zunehmend auch Expats zu schaffen. Über 1.500 Wohnungsbauprojekte, vor allem in den neuen so genannten Hot Spots sind laut imobiliare.ro aktuell im Bau oder wurden bereits genehmigt.

Aber auch nachgeordnete Bereiche wie zum Beispiel Sibiu (Hermannstadt), nördlich von Bukarest in der geografischen Landesmitte gelegen, florieren auf Grund von zahlreichen Industrieansiedlungen.

## **Veränderung der Stadtlandschaften**

Insgesamt entstehen in diesen Städten neue zentrale Viertel mit moderner Infrastruktur und gemischten Nutzungskonzepten, in denen Wohnen, Arbeiten, Konsum und Freizeit in einem hochmodernen, campusartigen und gleichzeitig ökofreundlichen Umfeld stattfindet. Ein Umfeld, in dem sich moderne und zahlungskräftige Angestellte, Manager und Freiberufler wohlfühlen. Diese Viertel zeichnen sich durch flexibel gestaltbare Arbeitsbereiche, die Anbindung an eine leistungsfähige IT- und Verkehrsinfrastruktur aus, verfügen über „grüne Oasen“ und bieten ausreichend Möglichkeiten, für eine abwechslungsreiche und lebendige Freizeitgestaltung.

Diese Entwicklung wird auch den rumänischen Wohnungsmarkt nachhaltig verändern. Noch liegt die Quote für Wohneigentum in Rumänien insgesamt bei 97 Prozent. Ein außerordentlicher Wert, der dadurch zustande kommt, dass die Mieter

### **Pressekontakt:**

Matthias Beiderbeck (matthias.beiderbeck@r-e-c.eu)  
Tel.: +49 2238 540 92 77 / mobil: 0173-523 66 13

nach der rumänischen Revolution 1989 ihre vormals staatlichen Wohnungen zu günstigen Preisen kaufen konnten. Für den Altbestand hat dies mitunter den Nachteil, dass Reparaturen und Sanierungen hinausgeschoben werden, da vielen Besitzern das notwendige Geld fehlt. Auf der anderen Seite erhöhen steigende Löhne einer wachsenden Mittelschicht die Nachfrage nach Immobilieneigentum, insbesondere in attraktiven Stadtlagen. Auch deshalb zielen die zahlreichen neuen Wohnungsbauprojekte auf Bewohner mit einem dickeren finanziellen Polster, wie Mitarbeiter der vielen ausländischen Firmen, die in Bukarest und den anderen Regionen arbeiten.

## **Bauleistung kann Nachfrage kaum befriedigen**

Jedoch gibt es ein paar Faktoren, die im sonst positiven Investitionsklima zurzeit im rumänischen Immobilienmarkt durchaus störend wirken: so ist die Zahl der verfügbaren Grundstücke für die Immobilienentwicklung, insbesondere in Bukarest, stark gesunken, wodurch auch die Zahl der Transaktionen rückläufig ist. Zudem hinkt die Fertigstellung der Neubauten der Nachfrage der Investoren hinterher.

## **Banken setzen verstärkt auf eigene Due Diligence**

Dass der Immobilienmarkt Potenzial hat, haben auch die rumänischen Banken erkannt und ihre anfängliche Zurückhaltung bei der Finanzierung von Entwicklungsprojekten in den letzten Jahren mehr und mehr aufgegeben. Auch sie wollen von den Investment-Chancen profitieren und sind nun häufiger bereit, in Entwicklungsprojekte zu investieren. Dabei konzentrieren sie sich vor allem auf nachhaltige und qualitativ hochwertige Objekte. Gleichzeitig haben sie zudem ihre Kapazitäten im Bereich Due Diligence zur Objekt-Bewertung ausgebaut, was nun zur Folge hat, dass Entwickler länger auf grünes Licht für ihre Projekte warten müssen.

## **Positiver Ausblick trotz bestehender Risiken**

Fakt ist: Der Immobilienmarkt in Rumänien boomt, und das wird möglicherweise in den kommenden Monaten und Jahren auch so bleiben. Denn die Nachfrage nach Büro- und Retailflächen ist weiterhin hoch. Weitere Wachstumspotenziale bestehen in den Segmenten Industrie und Logistik.

Insgesamt bleibt der rumänische Immobilienmarkt attraktiv, nicht zuletzt auf Grund der im Vergleich mit anderen Ländern in Mittel- und Südeuropa recht hohen Renditen von aktuell über sieben Prozent. Damit rückt die Balkanrepublik nunmehr stärker in den Fokus von Investoren, sowohl aus Europa als auch aus Übersee.

So lange die politischen Verhältnisse und die Finanzmärkte stabil bleiben, werden in diesem und in den kommenden Jahren weitere Investoren auf den rumänischen Immobilienmarkt drängen. Als Risikofaktoren sind die in einigen Gebieten immer noch stark verbreitete Korruption anzusehen sowie eine fehlende langfristige und verlässlich politische Perspektive. So wechselte seit Dezember 2016 die rumänische

### **Pressekontakt:**

Matthias Beiderbeck (matthias.beiderbeck@r-e-c.eu)  
Tel.: +49 2238 540 92 77 / mobil: 0173-523 66 13

Regierungsspitze drei Mal. Zusammengefasst lässt sich jedoch feststellen, dass Rumänien Investoren und Projektentwicklern in einem dynamisch wachsenden Immobilienmarkt mit interessanten Renditen weitaus mehr Chancen als Risiken bietet, um sich dort zu engagieren.

***Zum Autor: Andreas Schlote ist geschäftsführender Gesellschafter der REC Partners GmbH, die mit ihrer 100%igen Tochtergesellschaft in Bukarest seit 2006 im rumänischen Immobilienmarkt an der Bewertung, Entwicklung und Umsetzung von Immobilienprojekten beteiligt ist.***

## **Über REC Partners**

REC Partners ist ein internationales Team von Ingenieuren, Architekten und Wirtschaftsexperten mit Niederlassungen in Frankfurt a.M., Köln und Bukarest. Das Unternehmen hat in den vergangenen 13 Jahren Kunden in ganz Europa bei der Entwicklung, Steuerung und Verbesserung von Immobilienprojekten mit insgesamt mehr als 10 Millionen Quadratmeter unterstützt.

**Mehr Informationen erhalten Sie unter <http://www.rec-partners.eu/de>.**

## **Pressekontakt:**

Matthias Beiderbeck (matthias.beiderbeck@r-e-c.eu)

Tel.: +49 2238 540 92 77 / mobil: 0173-523 66 13