

# BAUWIRTSCHAFT

## ZYPERN

Branche kompakt



GERMANY  
TRADE & INVEST

### **Branche kompakt: Zypern - Bauwirtschaft (April 2015)**

*Nikosia (gtai) - Trotz einiger Lichtstrahlen leidet der zyprische Bausektor unter den Folgen der Wirtschaftskrise: Sein Anteil am Bruttoinlandsprodukt (BIP) sinkt stetig. Kopfzerbrechen verursachen die notleidenden Kredite. Während die Immobilienpreise weiterhin fallen, besteht Hoffnung auf eine Zunahme der Kaufverträge. Zukünftige Energieprojekte, die Planung eines Casinos sowie das Interesse von Investoren aus Drittländern geben positive Impulse. Alle Infrastrukturprojekte liegen auf Eis.*

### **Marktentwicklung/-bedarf**

Die Talfahrt der zyprischen Wirtschaft soll dieses Jahr ein Ende nehmen: Die EU-Kommission prognostiziert für 2015 ein Wachstum des BIP von 0,9%. Es wäre das erste Mal seit 2011, dass sich die Wirtschaft positiv entwickelt.

Die mit dem Hilfspaket über 10 Mrd. Euro der Europäischen Union (EU) und des Internationalen Währungsfonds (IWF) waren Sparmaßnahmen, Gehalts- und Rentenkürzungen, Kürzungen der öffentlichen Ausgaben sowie eine Zwangsabgabe auf Bankeinlagen über 100.000 Euro bei der größten zyprischen Bank und Kapitalverkehrskontrollen im In- und Ausland verbunden. Dies wirkte sich einschneidend auf die Nachfrage nach Immobilien aus. Seit April 2015 sind alle Bank- und Kapitalverkehrskontrollen aufgehoben.

Noch ist das von der EU und dem IWF erwartete Gesetz für Zwangsversteigerungen von Immobilien bei notleidenden Krediten nicht verabschiedet. Auf Regierungsebene werden Lösungen gesucht, um Zwangsversteigerungen des ersten Wohnsitzes unter gewissen Voraussetzungen abzuwenden.

Die Quote der notleidenden Kredite, die an Bauunternehmen vergeben wurden, lag 2014 bei fast 80%. Das entspricht etwa 23% der gesamten gewährten Kredite, so die zyprische Zentralbank (Stand: November 2014). Bei Krediten für den Erwerb von Eigentumswohnungen und Häusern von nicht juristischen Personen beträgt der Anteil etwa 42%. Der durchschnittliche variable Zinssatz für Kredite für den Wohnungskauf ist 2014 auf 4,44% gegenüber 5,0% im Vorjahr gefallen.

Im gesamten Jahr 2014 wurden nach Angaben des zyprischen Katasteramtes rund 20% mehr Immobilien verkauft als 2013 (mit 4.527 gegenüber 3.767), nachdem die Verkäufe im Jahr zuvor um 40% eingebrochen waren. Während die Zyperer sich 2014 wieder kauffreudiger zeigten, blieben die Immobilienkäufe durch Ausländer stabil.

Der Preisverfall auf dem zyprischen Immobilienmarkt ging auch im Jahr 2014 weiter. Zypernweit fielen die Preise für Häuser und Wohnungen laut Immobilienpreisindex RICS im letzten Quartal 2014 im Vergleich zum vorangegangenen Quartal um rund 1%. Seit 2010 sind die Häuserpreise auf der Insel um 30% und die Wohnungspreise um 40% gesunken. Für 2015 wird ein weiterer Preistrückgang sowie eine leichte Erholung hinsichtlich der Anzahl der Käufe erwartet.

<b>Strukturdaten der Bauwirtschaft in Zypern</b>			
<b>Kennziffer</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Bruttoproduktion (Mio. Euro, laufende Marktpreise) 1)	2.356,4	1.796,8	k.A.
Veränderung der Bruttoproduktion (% , laufende Marktpreise)	-24,7	-23,7	k.A.
Wert der Leistungen im Neubau (Mio. Euro) 2), davon	1.537,5	1.215,9	k.A.
Wohnungsbau	613,0	374,5	k.A.
gewerblicher Hochbau	363,9	285,3	k.A.
Tief- und Infrastrukturbau	560,6	556,1	k.A.
Zementabsatz, in Mio. t	0,78	0,54	0,45
Anzahl der fertig gestellten Neubauten (Wohnungen)	6.555	3.833	k.A.
Wohnungsbestand (in Tausend)	437	441	k.A.
Baugenehmigungen (Mio. Euro)	1.632,3	1.141,0	859,5
Baugenehmigungen (Anzahl)	7.172	5.341	4.933
Index der Baustoffpreise (2005 = 100)	104,5	104,0	105,1
Index der Arbeitskosten (2005 = 100)	103,7	94,9	89,9

1) Leistungen im Neubau einschließlich Reparatur- und Erhaltungsleistungen, 2) neue Projekte und Erweiterungen  
Quelle: Zyprisches Statistisches Amt CYSTAT

Zwischen Januar und Dezember 2014 lag die Anzahl fast aller neuen Bauprojekte unter dem Vorjahresniveau. Eine positive Entwicklung wurde bei den Baugenehmigungen für neue Hotels, Restaurant und Cafés registriert. 2014 wurden insgesamt 192 Hotelanlagen genehmigt gegenüber 139 im Vorjahr, im gastronomischen Bereich waren es 147 (2013: 97), so das Zyprische Statistische Amt Cystat. Die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten fiel 2014 um rund 30% unter das Vorjahresniveau. Insgesamt wurden 3.365 Wohneinheiten genehmigt, gegenüber 3.699 im Vorjahr. Die genehmigte Fläche schrumpfte ebenfalls um etwa 30%. Der Wohnungsbau ist das wichtigste Segment der zyprischen Bauwirtschaft mit einem Anteil von fast 70% am Gesamtwert aller Baugenehmigungen.

Zypern führte zum 1.1.10 entsprechend der Vorgaben der Europäischen Union einen obligatorischen Energieausweis für neue, zu renovierende sowie öffentliche Gebäude über 1.000 qm mit großem Publikumsverkehr ein. Auch beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden muss der Ausweis vorgelegt werden. Die mittlere Kategorie (B) gilt als Mindeststandard. Sie setzt Doppelverglasung sowie Wand- und Dachisolierungen voraus.

Ab 1.1.21 müssen alle Neubauten auf Zypern sogenannte Nullenergiehäuser sein. Das bedeutet, dass der Energiebedarf durch interne Energieerzeugung oder -effizienz gedeckt werden muss. Alternativen beziehungsweise erneuerbare Energiequellen sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung sollen dazu beitragen und bieten zukünftig Chancen für ausländische Unternehmen und Dienstleister.

---

Ende September 2014 begannen die Probebohrungen des italienisch-koreanischen Konsortiums Eni/Kogas im Gasfeld 9 vor der Küste Zyperns. Das US-Unternehmen Noble Energy International und die israelischen Firmen Delek Drilling und Avner Oil bohren schon seit Juni 2013 im Gasfeld 12.

Große internationale Infrastrukturprojekte, wie die Erdgasverbindungsleitung „Euro-Asia Interconnector“ zwischen Israel, Zypern und Griechenland und die Fernleitung von Zypern über Kreta zum griechischen Festland wurden in die EU-Liste der Vorhaben von gemeinsamem Interesse aufgenommen.

Gute Chancen für den zyprischen Immobilienmarkt sieht die amerikanische Real Estate Firma Realty Group International Inc. und ließ sich in Zypern nieder. Sie setzt besonders auf das Interesse internationaler Käufer, zum Beispiel aus der VR China oder dem Nahen Osten. Zypern gewährt Investoren aus Drittländern eine Aufenthaltserlaubnis beim Erwerb von Immobilien mit einem Wert ab 300.000 Euro.

Großes Interesse weckt bei Investoren das geplante Gesetz für die Eröffnung eines Casinos in Zypern. Im Juni 2015 soll die internationale Ausschreibung veröffentlicht werden. Nicht zu übersehen sind dabei die Ausbaumöglichkeiten für den zyprischen Tourismus sowie die Nachfrage nach Ferienwohnungen. Die Wahl des Ortes bleibt dem Investor überlassen. Bis der Bau des neuen Casinos beendet ist, soll ein Casino in einer bereits fertiggestellten Hotelanlage eröffnet werden.

## Produktion/Branchenstruktur

Die Bauindustrie war traditionell für Zypern eine Schlüsselbranche, jedoch sinkt ihr Anteil an der Bruttowertschöpfung stetig: Waren es 2011 noch fast 7%, so lag der Wert 2014 bei nur noch 2,6%.

Die größten Immobilienentwickler/Bauunternehmen sind in der Bauindustriesektion des Arbeitgeber- und Industrieverbandes (OEB) organisiert. Der Markt besteht zum Großteil aus kleinen Unternehmen und Freiberuflern.

Die Branche beschäftigte 2013 rund 29.535 sozial versicherte Bauarbeiter. Das sind ungefähr 7% der gesamten Arbeitnehmer Zyperns und etwa 36% weniger als 2008. Der Branchenumsatz schrumpfte zwischen 2008, dem Jahr, in dem die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise begann, und 2014 um rund 30%, so Marktexperten. Durch die Krise in der Bauwirtschaft verschärfte sich das Problem der illegalen Beschäftigung.

Zyprische Bauunternehmer drängen auf Anreize für die Ankurbelung der Bauwirtschaft. Dazu zählen unter anderem niedrigere Zinsen für Kredite und die Senkung des Mehrwertsteuersatzes auf 5% für alle Bauprojekte.

## Geschäftspraxis

Alle Baufirmen - auch diejenigen aus EU-Ländern, wenn sie dauerhaft am Markt aktiv werden wollen - müssen sich beim Zyprischen Bund für Land- und Gebäudeentwickler registrieren lassen und ihre Zulassung jährlich erneuern. Die Zuordnung erfolgt in fünf Kategorien, in Abhängigkeit von Erfahrungen mit bestimmten Projekten, Anzahl und Ausbildung der Belegschaft sowie Umfang, Struktur und Qualität des Maschinenparks.

Bauunternehmen aus EU-Ländern können sich am zyprischen Markt um Aufträge bewerben. Bauunternehmen aus dem Nicht-EU-Raum können sich erst dann um ein Projekt bewerben, wenn sie dauerhaft in Zypern registriert sind.

Geschäftsmöglichkeiten für ausländische Bau- und Beratungsfirmen ergeben sich bei der Ausführung öffentlicher Infrastrukturvorhaben. Sie werden in der Regel als Public-private-Partnerships beziehungsweise als Design-Build-Finance-Operate-Projekte durchgeführt.

Ausschreibungsprozesse verlaufen oft zäh und verzögern sich aufgrund von Klagen und Einsprüchen. Ausschreibungen werden regelmäßig in der Cyprus Government Gazette (<http://www.cygazette.com>) veröffentlicht, allerdings durchweg in griechischer Sprache.

## Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Griechenland	<a href="http://griechenland.ahk.de">http://griechenland.ahk.de</a>	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Portal 21	<a href="http://www.portal21.de">www.portal21.de</a>	Informationsangebot zu Dienstleistungen in Europa
Ministerium für Transporte und Projekte, Abteilung für öffentliche Bauprojekte	<a href="http://www.mcw.gov.cy/mcw/pwd/pwd.nsf">www.mcw.gov.cy/mcw/pwd/pwd.nsf</a>	Zuständig für öffentliche Infrastrukturprojekte
Ministerium für Inneres, Abteilung für Stadtplanung und Wohnungsbau	<a href="http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/index_gr/index_gr?OpenDocument">www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/index_gr/index_gr?OpenDocument</a>	Zuständig für Wohnungsbaupolitik
Ministerium für Inneres, Katasteramt	<a href="http://www.moi.gov.cy/moi/dls/dls.nsf">www.moi.gov.cy/moi/dls/dls.nsf</a>	
Amt für die Registrierung von Hoch- und Tiefbauunternehmen	<a href="http://www.contractorscouncil.org.cy/index.php?lang=en">www.contractorscouncil.org.cy/index.php?lang=en</a>	
Dachorganisation der Bauunternehmerverbände Zyperns (O.S.E.O.K.)	<a href="http://www.oseok.org.cy">www.oseok.org.cy</a>	
Zyprischer Bund für Land- und Gebäudeentwickler	<a href="http://www.lbda.com.cy">www.lbda.com.cy</a>	

---

<b>Bezeichnung</b>	<b>Internetadresse</b>	<b>Anmerkungen</b>
Wissenschaftliche Technische Kammer Zyperns	<a href="http://www.etek.org.cy">www.etek.org.cy</a>	
Cyprus Property News	<a href="http://www.news.cyprus-property-buyers.com">www.news.cyprus-property-buyers.com</a>	Fachzeitschrift: Informationen zum Bau- und Immobilienmarkt
Internetportal zu Bauunternehmen	<a href="http://www.cyprusconstruction.com">www.cyprusconstruction.com</a>	Links zu Bauunternehmen
Internetportal zu Baustoffherstellern	<a href="http://www.cyprusbuildingmaterials.com">www.cyprusbuildingmaterials.com</a>	Links zu Firmen der Baustoffbranche

### 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:** Michaela Balis, Nikosia

**Redaktion:** Daniela Vaziri, Tel.: +49 (0)228/24993-329,  
E-Mail: [daniela.vaziri@gtai.de](mailto:daniela.vaziri@gtai.de)

**Ansprechpartner:** Ahmet Cetinkaya, Tel.: +49 (0)228/24993-215,  
E-Mail: [ahmet.cetinkaya@gtai.de](mailto:ahmet.cetinkaya@gtai.de)

**Redaktionsschluss:** April 2015

**Bestell-Nr.:** 19888

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 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)