

AUSSEN WIRTSCHAFT BRANCHENREPORT BULGARIEN

HOCHBAU

BRANCHE UND MARKTSITUATION
KONKURRENZSITUATION
GESETZLICHE UND SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN
TRENDS UND ENTWICKLUNGEN
CHANCEN FÜR ÖSTERREICHISCHE UNTERNEHMEN

AUSSENWIRTSCHAFTSCENTER SOFIA
APRIL 2021

go international
= Bundesministerium
Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort **WKO**
AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA



Unser vollständiges Angebot zum Thema **Hochbau** (Veranstaltungen, Publikationen, Schlagzeilen etc.) finden Sie unter wko.at/aussenwirtschaft/hochbau.

Eine Information des

AußenwirtschaftCenters Sofia

T +359 2 452 29 60

F +359 2 452 29 79

E sofia@wko.at

W wko.at/aussenwirtschaft/bg

f fb.com/aussenwirtschaft

twitter twitter.com/wko_aw

in linkedin.com/company/aussenwirtschaft-austria

YouTube youtube.com/aussenwirtschaft

•• flickr.com/aussenwirtschaftaustria

blog www.austria-ist-ueberall.at

Dieser Branchenreport wurde im Rahmen der Internationalisierungsoffensive **go-international**, einer Förderinitiative des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und der Wirtschaftskammer Österreich erstellt.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die Rechte der Verbreitung, der Vervielfältigung, der Übersetzung, des Nachdrucks und die Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege durch Fotokopie, Mikrofilm oder andere elektronische Verfahren sowie der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, der Wirtschaftskammer Österreich – AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA vorbehalten. Die Wiedergabe mit Quellenangabe ist vorbehaltlich anders lautender Bestimmungen gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Wirtschaftskammer Österreich – AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA ausgeschlossen ist. Darüber hinaus ist jede gewerbliche Nutzung dieses Werkes der Wirtschaftskammer Österreich – AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA vorbehalten.

© AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA DER WKÖ

Offenlegung nach § 25 Mediengesetz i.d.g.F.

Herausgeber, Medieninhaber (Verleger) und Hersteller:

WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH / AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA

Wiedner Hauptstraße 63, 1045 Wien

Redaktion: AUSSENWIRTSCHAFTSCENTER SOFIA, T +359 2 452 29 60, F +359 2 452 29 79

E sofia@wko.at, W wko.at/aussenwirtschaft/bg

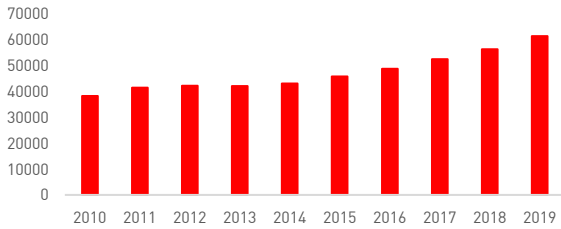
I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Branche und Marktsituation.....	4
Allgemeine Information	5
Bausektor vor der Corona-Krise.....	5
Bausektor in der Corona-Krise.....	5
Wohnungsbestand in Bulgarien	8
Bürogebäude in Bulgarien.....	10
Logistikflächen in Bulgarien	11
Shoppingzentren in Bulgarien.....	12
Hotels in Bulgarien	12
Sportanlagen in Bulgarien.....	12
Konkurrenzsituation	13
Große Architektenbüros in Bulgarien	13
Ggroße Baufirmen in Bulgarien (nach einnahmen 2019)	13
Große Immobilienbüros in Bulgarien	14
Gesetzliche und sonstige Rahmenbedingungen	15
Trends und Entwicklungen	16
Im Trendfokus	16
Chancen für österreichische Unternehmen	17
Nischenbereiche	18
Kritische Erfolgsfaktoren	19
Geeignete Vertriebskanäle	20
Weiterführende Informationen und Internetlinks	22
A N H A N G.....	23
Großbauprojekte in Bulgarien	23

Branche und Marktsituation

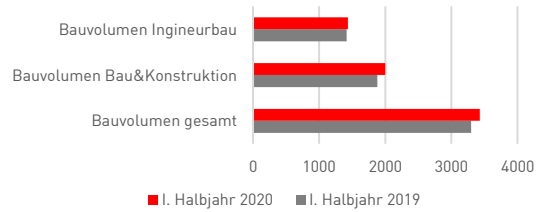
Folgende Kennzahlen beschreiben die Branche und Marktsituation

Entwicklung des BIP in Mio. EUR



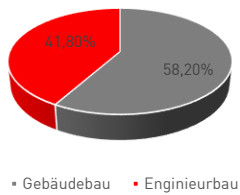
Quelle: Nationales Statistisches Institut (www.nsi.bg)

Bauvolumen in Mio. EUR



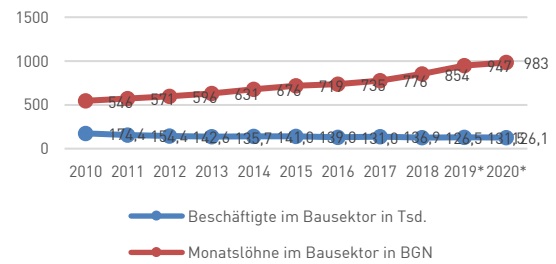
Quelle: Baukammer Bulgarien (www.ksb.bg)

Aufteilung Bauvolumen - I. Halbjahr 2020



Quelle: Baukammer Bulgarien (www.ksb.bg)

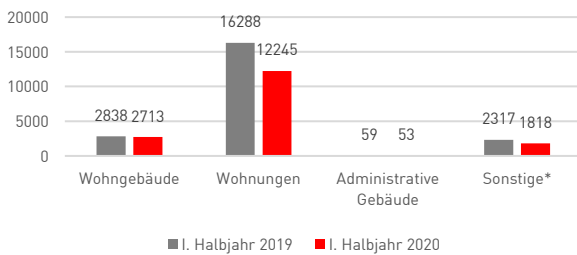
Entwicklung Gehälter und Beschäftigtenanzahl



Quelle: Baukammer Bulgarien (www.ksb.bg)

*vorläufige Daten

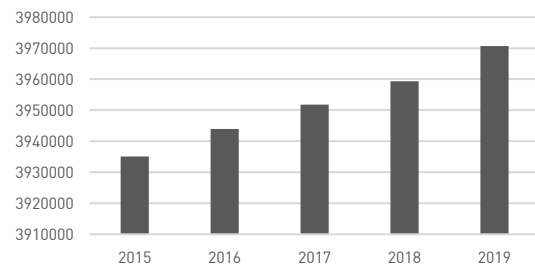
Baugenehmigungen - I. Halbjahr 2019/2020



Quelle: Baukammer Bulgarien (www.ksb.bg)

*Sonstige= Gebäude diverser Bestimmung - Industrie, Handel, Unterhaltung, Sport, Kultur, Gesundheit, Tourismus etc.

Wohnimmobilien



Quelle: Nationales Statistisches Institut (www.nsi.bg)

Allgemeine Information

Bulgarien ist seit 1. Januar 2007 Mitglied der Europäischen Union, es trat 2020 dem ERM II – dem Euro-Warte-raum – bei und könnte wahrscheinlich 2024 den Euro einführen. Bulgarien hat eine Fläche von 111.000 km², die Einwohnerzahl beträgt knapp 7 Mio. Die BIP-Entwicklung in den letzten drei Jahren liegt bei 2,5-3,7%. 2020 ging das BIP wegen der COVID-19 Pandemie um etwa 4% zurück. 2021 und 2022 erwartet man ein Wirtschaftswachstum von 2,6% bzw. 3,7%. Das Land sollte im Rahmen der neuen EU-Förderperiode (2021-2027) an die 30 Mrd. Euro bekommen – u.a. für Energieeffizienz, Infrastruktur und ländliche Entwicklung, was sich sowohl auf die Bautätigkeit als auch auf das Wirtschaftswachstum auswirken wird.

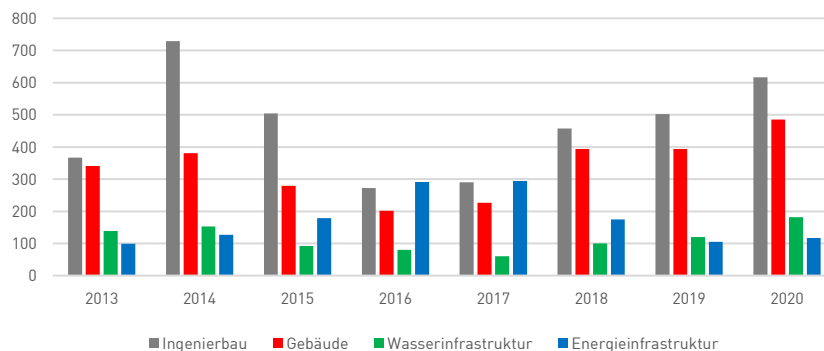
Bausektor vor der Corona-Krise

Die Bauwirtschaft hat einen Anteil von 15% am BIP. In den letzten 6 Jahren gab es einen regelrechten Bauboom. Der Bau von Wohngebäuden (der größte Anteil am Hochbau) stieg im Jahr 2019 (letzte verfügbare Statistik) um 7,82%. Bei Bürogebäuden gab es 2019 sogar ein Plus von 27% gegenüber 2018, aber auch bei Industrie- und Lagergebäuden gab es eine dynamische Entwicklung. Der Umsatz der Baufirmen stieg 2019 um ein Drittel.

Bausektor in der Corona-Krise

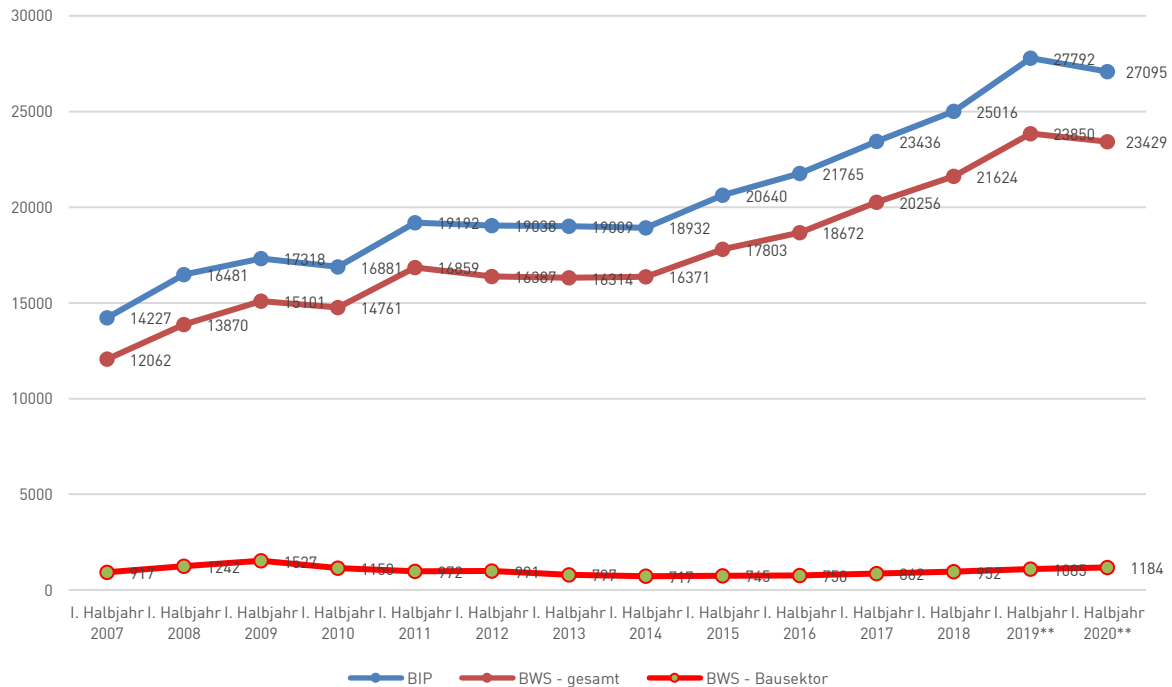
Anfang 2020 ließ COVID-19 viele Branchen der Industrie zusperrten. Die bulgarische Bauwirtschaft blieb einer der wenigen aktiven Sektoren, obwohl es auch hier große Verluste gab. Diese sind jedoch mit denen anderer Wirtschaftszweige nicht zu vergleichen. Die Zahl der öffentlichen Bauausschreibungen 2020 stieg um 25%, beim Wert gab es einen Rückgang von 10%.

Verteilung der öffentlichen Ausschreibungen nach Bauart



Quelle: Agentur für öffentliche Ausschreibungen (www2.aop.bg)

BIP und Bruttowertschöpfung im Bausektor in Mio. EUR (I. Halbjahr 2007 bis I. Halbjahr 2020**)



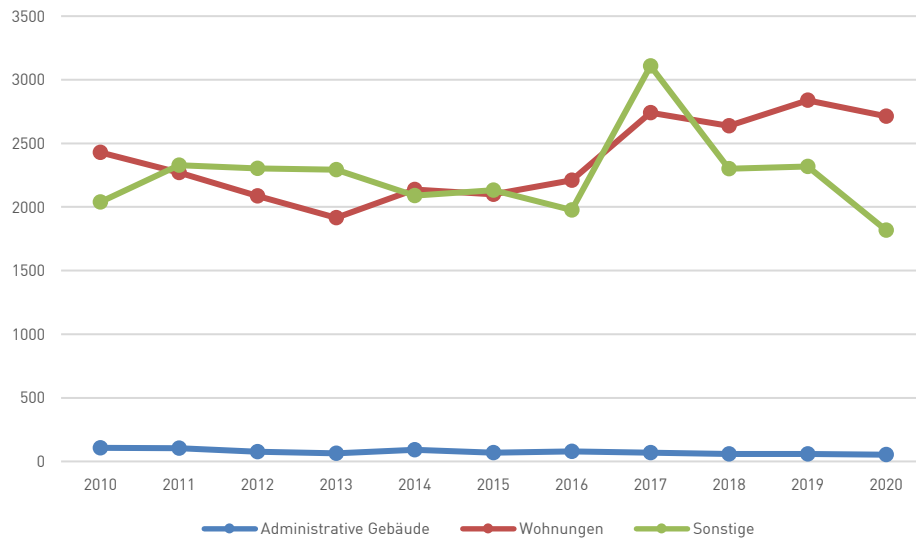
Quelle: Baukammer Bulgarien (www.ksb.bg)

**Bemerkung: vorläufige Daten

In der Bauwirtschaft waren 2019 insgesamt 252.000 Beschäftigte tätig (Quelle: Nationales statistisches Institut www.nsi.bg). Während Corona waren die Baufirmen bestrebt, ihre Arbeitskräfte zu halten. Dies war bisher möglich, da es in Bulgarien keine völlige Sperre gab und der Bausektor unter Einhaltung der notwendigen Schutzmaßnahmen weiter funktionierte. Fraglich ist, wie lange dies unter den Sonderbedingungen möglich sein wird, falls die anti-Covid-Maßnahmen noch über längere Zeit aufrecht bleiben und sich die Wirtschaft insgesamt nicht erholt.

Parallel dazu zeichnet sich eine Tendenz der Rückkehr bulgarischer Bauarbeiter/Arbeiterinnen aus dem Ausland ab. Die Baubranche hofft, dass sie diese auch nach der Corona-Krise im Land behalten kann, denn es gibt einen Facharbeitskräftemangel in der Baubranche. Dieser war auch bisher schon z.B. in der Umsetzung von EU-geförderten Projekten spürbar.

Baugenehmigungen



Quelle: Baukammer Bulgarien (www.ksb.bg)

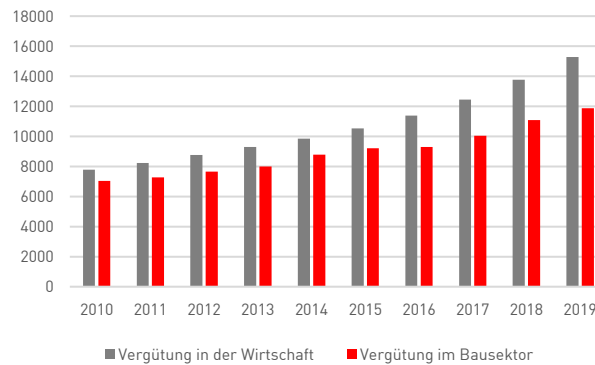
Baugenehmigungen nach Art

	1. Quartal 2020	2. Quartal 2020	3. Quartal 2020
Wohnungen	1.351	1.362	1.696
Administrative Gebäude	22	31	28
Sonstige	883	935	1.121

Quelle: Nationales statistisches Institut (www.nsi.bg)

Trotz der Corona-Krise zeigen die Angaben des Nationalen Statistischen Instituts für das 3. Quartal 2020 einen Anstieg von Baugenehmigungen im Vergleich mit dem 3. Quartal 2019. Die größte Zahl der realisierten Bauten befindet sich in Plovdiv, Sofia und Varna. In den kleineren Städten macht sich auch eine steigende Tendenz bemerkbar. Plovdiv - die zweitgrößte Stadt Bulgariens - ist Leader im geplanten Bau von Lager- und Industriegebäuden, sowie auch von Wohnungen. Dort gibt es sehr gut entwickelte Industrieparks und steigendes Interesse seitens ausländischer Investoren, die ihre Produktionsobjekte dort zu etablieren beabsichtigen.

Gehälter im Bausektor



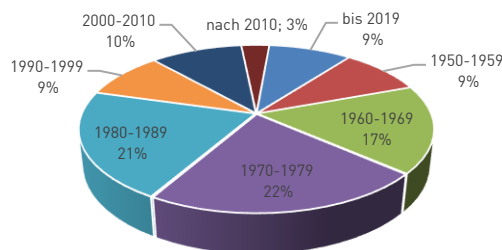
Quelle: Nationales statistisches Institut (www.nsi.bg)

Im November 2020 wurde ein neuer Kollektivvertrag zwischen den Sozialpartnern in der Baubranche unterzeichnet. Danach soll das Mindestmonatsgehalt eines hochqualifizierten Beschäftigten (Bauingenieure/Bauingenieurinnen, die für Qualität und Kontrolle verantwortlich sind) umgerechnet mindestens 741,00 Euro betragen. In Bulgarien wird seit 2015 die duale Ausbildung (Lehre) angeboten. Jährlich entscheiden sich 1.100 Schüler/Schülerinnen einen Bauberuf zu erlernen.

Wohnungsbestand in Bulgarien

Die Gesamtzahl der Wohngebäude in Bulgarien (Stand: 1.2.2011 - letzte Volkszählung) beträgt 2.060.745. Davon sind 1.505.945 bewohnt.

Wohngebäude nach Baujahr



Quelle: Bulgarisch-Österreichische Beratungsgesellschaft (BAKK AG)

85% der bewohnten Wohngebäude in Bulgarien sind Einfamilienhäuser und 5% - Mehrfamilienhäuser. 60% der Bevölkerung wohnt in Mehrfamilienhäusern.

In den letzten 10 Jahren ist die Zahl der neugebauten Wohnungen kontinuierlich gestiegen. Schon 2011 gab es mehr Wohnungen als Haushalte. 2015 machten Eigentumswohnungen 97,6% aller Wohnungen aus (in Bulgarien ist es Leuten besonders wichtig, die Wohnung/das Haus als Eigentum zu besitzen). Das ist jedoch nicht unbedingt mit Wohlstand gleichzusetzen. Der Anteil der Wohnungen in öffentlichem Eigentum beträgt knapp 2,4%.

Über 91% der Wohnungen sind entweder aus Stahlbeton, im Plattenbauverfahren oder als Mauerwerksbau errichtet. 27% der Wohnungen befinden sich in Plattenbauten, die sanierungsbedürftig sind. Ein Großteil der Gebäude in Mauerwerksbau ist auch abgenutzt. Über $\frac{3}{4}$ der Wohnungen in den Wohngebäuden sind mehr als 30 Jahre alt. Bestimmte Bauteile wie Balkone, Dachkanten etc., sowie viele Dachkonstruktionen sind in schlechtem Zustand und die Bauwerksabdichtung ist größtenteils schadhaft (Quelle: BAKK AG). Wohngebäude, die nach 2010 übernommen wurden, entsprechen den heutigen Energieeffizienznormen. Energiesparende Fenster gibt es nur in wenigen Städten (z.B. in Sofia und Burgas – bei nur ca. 50% der Wohnungen, in Vidin – bei knapp 10%).

In der vergangenen EU-Förderperiode gab es viele Projekte zur Wärmedämmung. Für solche Maßnahmen ist auch aus der laufenden Periode viel Geld zu erwarten.

Der Hypothekenmarkt in Bulgarien ist gut entwickelt – eine Erhöhung der Anzahl und des Volumens der Wohnungskredite macht sich bei über 10 Banken im Land bemerkbar. In letzter Zeit wurde auch die Digitalisierung dieser Dienstleistungen eingeführt, um den Kunden/Kundeninnen den Zugang zu Krediten zu erleichtern – mehrere Banken eröffneten Online-Zentren für Gewährung von Wohnkrediten.

Doch der Anteil der Personen, die ein niedriges Einkommen haben und sich den Kauf einer Wohnung oder eine Mietwohnung aus Eigenkapital nicht leisten können, erhöht sich. Derzeit existiert in Bulgarien kein Regierungsprogramm für die Unterstützung jünger Familien oder einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen beim Erwerb bzw. Miete einer Wohnung. Gleichzeitig gibt es aufgrund von Abwanderung immer mehr nicht bewohnte Wohnungen, was die Sanierung von Mehrparteienwohnhäusern erschwert.

Der Wohnungsmarkt in mittelgroßen und kleinen Städten ist wegen der niedrigen Nachfrage und einer sinkenden Einwohnerzahl schlecht entwickelt. Gleichzeitig ist die Wohnungsmobilität in Bulgarien sehr niedrig: Die Menschen hängen stark an ihrem Zuhause und sind nicht bereit, der Mobilität am Arbeitsmarkt durch einen Wohnungswechsel zu folgen.

Die Statistik unten zeigt, dass in Bulgarien kein Bedarf an mehr Wohnungen besteht, sondern an einer:

- umfangreichen Erneuerung des vorhandenen Wohnungsbestands und dessen Nutzbarkeit
- Erhöhung des Zugangs zu Finanzierungsmöglichkeiten

Entwicklung und Aufteilung der neuerrichteten Wohngebäude nach Art

	2017 (1. Halbjahr)	2018 (1. Halbjahr)	2019 (1. Halbjahr)
Gesamt	1.046	1.142	1.267
Häuser	755	871	949
Wohnblöcke	165	154	199
Gebäude gemischter Art	40	45	54
Wohnheime	-	-	3
Wochenendhäuser	85	69	59
Gebäude von gemeinsamen Haushalten (Wohn-, Altenheimen u.a.)	1	3	3

Quelle: Nationales Statistisches Institut (www.nsi.bg)

Es werden mehr Häuser als Wohnblöcke gebaut. Die meisten neugebauten Wohngebäude befinden sich in Plovdiv, Varna und Sofia. Den Großteil davon machen Zweizimmerwohnungen (41,6%) und Dreizimmerwohnungen (35,2%) aus.

Bürogebäude in Bulgarien

Bei den Bürogebäuden in Bulgarien gibt es kaum stillgelegte Projekte. Trotz COVID-Welle wurden die in Bau befindlichen Bürogebäude zu Ende gebaut. Etliche Office-Gebäude, die sich in der Projektierungsetappe befanden, wurden auf Eis gelegt.

Bankkredite für Bürogebäude werden weiter angeboten. Die Kreditbedingungen bleiben aber immer noch konservativ. So z.B. verlangen die Banken, dass beim Neubau von Bürogebäuden 40% der Flächen im Vorhinein vermietet werden. Falls das Bürogebäude bereits über Mieter/Mieterinnen verfügt, fordern die Banken, dass die abgeschlossenen Mietverträge eine Laufzeit von mindestens 5 Jahren haben. Trotz der Corona-Krise bleibt der Bürogebäudemarkt für die Banken immer noch attraktiv. Andererseits ist es sehr schwierig einen Kredit über 20 Mio. Euro für ein Bürogebäude zu bekommen. Ausnahme davon machen nur große Kunden/Kundeninnen mit langjähriger Geschichte und aktiven Geschäften.

Firma MBL (<https://www.mbl.bg/en-us/market-research>) hat 2019 die erste Umfrage solcher Art in Bulgarien unter Eigentümern/Eigentümerinnen von 52 Bürogebäuden in der Hauptstadt Sofia durchgeführt. Das sind über 40% des Bürogebäudemarkts im Land. Es werden 405.000 m² derzeit gebaut, weitere 454.000 m² sind geplant. Ein großer Teil dieser Bürogebäude soll schon 2022 fertiggestellt werden. 60% der befragten Eigentümer/Eigentümerinnen von Bürogebäuden haben mitgeteilt, dass sie weiter bauen werden und sogar über Grundstücke dafür verfügen. 44% der Befragten haben schon Baugenehmigungen bekommen, 67% von ihnen planen weitere Investitionen in Bulgarien (vorwiegend in Plovdiv und Varna), sogar im Ausland. 72% der Befragten haben vor, das Produktprogramm zu erweitern – in Wohnprojekten (59%), Lagerräumen (28%), Hotels (17%), Handelsräumen (14%).

2020 interviewte MBL 85 Vermieter/Vermieterinnen von Bürogebäuden (65% von ihnen waren ausländische Investoren mit breitem Produktprogramm). Aus dieser MBL-Umfrage geht hervor, dass 78% der Vermieter/Vermieterinnen den Markt stabil finden. Die Mietpreise variieren zwischen 12,00 Euro und 14,00 Euro pro Quadratmeter für Büroräume der Klasse A und sinken tendenziell. 65% der Befragten werden die Mietpreise nicht reduzieren. 27% von ihnen haben vor, die Mietpreise um 15% und nur 3% von ihnen – um bis 30% herabzusetzen. 73% der befragten Unternehmen bestehen auf Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens 5 Jahren, nur 22% sind bereit, die Laufzeit auf 3 Jahre zu fixieren.

Laut der Befragung gibt es allein in Sofia 2.18 Mio. m² moderne Büroflächen.

Die Corona-bedingte Krise übte folgende Wirkung auf dem Büromarkt aus:

- 71% der Mieter/Mieterinnen möchten eine Stundung der Miete
- 53% verlangen eine vorübergehende Mietpreisreduzierung
- nur 3% haben eine dauerhafte Mietsenkung verlangt
- 10% haben die Kündigung des Mietvertrages beantragt
- 19% haben um Reduzierung der Mietflächen gebeten

Der Anteil der leerstehenden Bürogebäude in Sofia wegen der Corona-Krise beträgt ca. 13% (Stand: Ende 2020, Quelle: Forton) und man erwartet eine weitere Erhöhung dieses Anteils. Ende 2020 ist eine neue Tendenz in der Mietvereinbarung zu beobachten – es werden schon 3- bzw. 6-monatige Mietverträge abgeschlossen.

Bürosuchende in Plovdiv und Varna im 3. Quartal 2020

	Plovdiv	Varna
IT- und Outsourcing-Firmen	64 %	52 %
Professionelle Dienstleistungen	17 %	27 %
Banken und Finanzen	10 %	21 %
Produktion	9 %	0 %

Quelle: Analyse von Fa. Colliers

Als Kostensparmaßnahme erwägen viele Arbeitgeber/Arbeitgeberinnen den Umzug in ein kleineres Büro, da vermehrt von zuhause gearbeitet wird. Die Arbeitgeber/Arbeitgeberinnen zahlen aber regelmäßig die vereinbarten Mieten und planen, dass ihre Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen 2021 wieder ins Büro kommen. Das sind große Unternehmen aus der IT-Branche und stellen einen relativ großen Teil der Mieter/Mieterinnen der modernen Bürogebäude in Bulgarien dar. 84% der Unternehmen wissen nicht, wann ihre Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen zurück ins Büro kommen werden (Quelle: Fa. Forton).

2020 wurden um 40% weniger Büroflächen gemietet als 2019 (Quelle: MBL). 60% der Bürogebäude sind voll belegt, 44% der Unternehmen möchten die von ihnen gemieteten Büroflächen beibehalten, 48% möchten die Fläche reduzieren (Quelle: Forton).

Leider kann sich derzeit niemand mit bestimmten Prognosen über die Entwicklung des Büromarkts engagieren. Eines ist aber sicher – es werden keine neuen Projekte für Bürogebäude realisiert, sondern nur die schon angefangenen fertiggestellt. Neue Vorhaben im Büroausektor erwartet man erst nachdem die Corona-Krise vorbei ist.

Logistikflächen in Bulgarien

Der Onlinehandel hat durch die COVID-Maßnahmen rasant zugenommen. Damit Kurierfirmen, sowie auch Onlinehandelsunternehmen die große Anzahl von Bestellungen und Lieferungen entsprechend bearbeiten können (insbesondere in der Hauptstadt Sofia), besteht erhöhtes Interesse an Lagerräumen (1000-2000 m²). Die Optimierung der Kosten für Transport und Logistik gewinnt für die Handelsgesellschaften an Priorität.

Die exportorientierten Unternehmen in Bulgarien haben 2020 wegen der COVID-Einschränkungen relativ große Verluste erlitten. Doch mittel- und langfristig erwartet man die Errichtung neuer Produktionsmöglichkeiten im Land. Weitere Investoren werden in Bulgarien erwartet, die nach Qualität, verkürzten Lieferfristen, sowie auch nach Sicherheit beim Transport und den Lieferungen nach Europa streben werden. Dies sollte die Nachfrage

nach Lagerräumen in Bulgarien weiter steigern. In den größeren Städten Bulgariens mangelt es an Logistikzentren, sowie auch an Lagerräumen, die eine schnelle Lieferung größerer Warenmengen innerhalb eines Tages erlauben. Daher bleibt die Nachfrage nach Lager- und Logistikräumen stabil und auch die Mieten.

2020 standen industrielle Räumlichkeiten im Mittelpunkt des Interesses der Investoren. Sie gelten als eine sichere Investition. In den ersten neun Monaten 2020 ist das Investitionsvolumen in Industrie- und Lagergebäuden drei Mal höher im Vergleich mit der gleichen Periode 2019 (Quelle: Forton). Grund dafür waren auch die wegen Covid-19 gesunkenen Grundstückspreise.

Shoppingzentren in Bulgarien

Die Investitionen in Shoppingcenter sind wegen Covid-19 eingefroren. In den größeren Malls stehen viele Handelsflächen leer und die Mieten gehen nach unten. Vor dem Ende der Corona-Krise sind keine neuen Projekte zu erwarten.

Hotels in Bulgarien

In den ersten neun Monaten 2019 wurden um 12% mehr Hotels gebaut als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, wobei in Sofia, Burgas und Stara Zagora der größte Anstieg zu beobachten war:

- Stadthotels (31,7%)
- See- und Strandhotels (38,0%)
- Gebirgshotels (2% - kaum Investitionen in diesem Sektor)
- SPA-Hotels (28,3%)

In den letzten Jahren investieren meistens lokale Unternehmen in den Bau von Hotels.

Wegen Covid-19 werden weniger Dienstleistungen der Hotellerie nachgefragt. Experten erwarten aber eine rasche Erholung des Hotelgewerbes, sobald die Pandemie unter Kontrolle. Das ist auch die Meinung großer Investitionsfonds, die bereit sind, weiter in Hotels zu investieren.

Sportanlagen in Bulgarien

Nach der Wende gab es kaum Finanzmittel, um Sportanlagen zu renovieren oder neue zu bauen. In den letzten Jahren hat sich diese Situation aber geändert, vor allem in der Hauptstadt Sofia. In den kleineren Städten und Dörfern wurden mit EU-Finanzierung zahlreiche Projekte für Bau und Rekonstruktion von Stadien realisiert, leider werden diese kaum genutzt. In den großen Städte Bulgariens wurden kaum Projekte realisiert, deswegen setzt das Ministerium für Jugend und Sport als Priorität Bau und Renovierung von diversen Sportanlagen bzw. Stadien. Die Regierung übermittelte Finanzierung für Stadien in Plovdiv („Botev“ für 18 Tsd. Personen und „Lokomotiv“ für 14 Tsd. Personen), Zarevo (für 800 Personen), Shumen (für 216 Personen), sowie Athletikanlagen. Der Sportkomplex „Cherveno Zname“, sowie „Akademik“ Stadion in Sofia könnten in der nächsten Legislaturperiode renoviert werden. Vor Covid wurden Gespräche mit potenziellen Investoren geführt. Weiters plant die Regierung, dem „Levski“ Fußballclub aus Sofia eine 35-jährige Konzession für das „Georgi Asparuhov“ Stadion zu vergeben -der Club soll aber dagegen drei neue Tribünen, Sektor A fertigstellen, sowie einen Parkplatz bauen.

Konkurrenzsituation

Im Zentralen Berufsregister der Bauunternehmen in Bulgarien sind insgesamt 6.049 Unternehmen eingetragen (Stand: 31.08.2020). 5.985 davon sind bulgarische und 64 ausländische Firmen.

Größenklassen der Baubetriebe nach Beschäftigtenzahl (Quelle: Baukammer Bulgarien):

- 1,10% Großunternehmen (mit 250 und mehr Beschäftigten)
- 11,23% mittelständische Unternehmen (50 bis 249 Beschäftigte)
- 87,67% kleine Unternehmen (bis 49 Beschäftigte)

Größenklassen nach Nettoumsatzerlösen (Quelle: Baukammer Bulgarien):

- 0,15% Großunternehmen (über 50 Mio. Euro)
- 1,85% mittelständische Unternehmen (bis 50 Mio. Euro)
- 98,00% kleine Unternehmen (bis 10 Mio. Euro)

Der Wettbewerb im Baubereich in Bulgarien ist groß, insbesondere in der Hauptstadt Sofia, in Plovdiv und Varna. Die Qualität der Dienstleistungen verbessert sich, da der bulgarische Kunde/Kundin anspruchsvoller geworden ist, und die Baufirmen viel Erfahrung bei den in den letzten Jahren realisierten Projekten gesammelt haben. Viele Bulgaren/Bulgarinnen haben in Westeuropa am Bau gearbeitet und neue Erfahrungen in die Heimat mitgebracht. Zur Erhöhung der Qualität im Bausektor hat auch die Arbeit der Direktion für Bauaufsicht (<https://www.dnsk.mrrb.government.bg/>) beigetragen.

Bei Großprojekten ergeben sich Chancen für österreichische Firmen, die Nischenprodukte oder Spezialtechnologien anbieten.

Große Architektenbüros in Bulgarien

- Ivo Petrov Architects (<http://ip-arch.com/en/>)
- A&A Architects (<http://www.aaa.bg/>)
- Studio Planning (<https://techparkhome.bg/en/about-us/planing-architectural-studio-architecture-and-planning/>)
- Amfion EOOD (<https://www.amfion-bg.com/en/>)
- Atelier Serafimov Architekti (<http://www.asa-bg.com/>)
- Artex Engineering (<https://www.arteks.net/>)
- Stephen Georg International (<https://sgiarchitects.com/bg/stephen-george-international-sofia/>)

Ggrosse Baufirmen in Bulgarien (nach einnahmen 2019)

- G.P. Group AD (<https://gpgroup.bg/en>)
- Glavbolgarstroy AD (<https://gbs-bg.com/en/>)
- Geostroy AD (<https://www.geostroy.com/en/>)
- Minstroy Holding AD (<http://minstroy.com/en>)
- ISA 2000 EOOD (<https://isa2000.pro/en/>)
- Markan EOOD (<http://www.en.markan.bg/>)
- STRABAG EAD (<https://www.strabag.bg/>)
- Planex EOOD (<https://www.planex.bg/>)

Große Immobilienbüros in Bulgarien

- Yavlena (<https://www.yavlena.com/>)
- Bulgarian Properties (<https://www.bulgarianproperties.bg/>)
- ERA Real Estate (<https://www.era.bg/>)
- LUXIMMO (<https://www.luximmo.bg/>)
- UNIQUE Estates (<https://ues.bg/>)
- ARCO real estate (<https://www.arcoreal.bg/>)
- Colliers International (<http://www.colliers-residential.bg/>)

Im Folgenden ein Blick auf das Baunebengewerbe – Schalungstechnik, Fensterrahmen, Ziegeln, Fliesen, Sanitärkeramik, Heizkörper und -systeme, Bodenbelag.

Schalung – das österreichische Unternehmen Doka GmbH hat eine Tochterfirma in Bulgarien, die eine der zwei führenden im Land ist. Die österreichischen Gesellschaften aus diesem Sektor spielen eine bestimmende Rolle auf dem lokalen Markt. Den ersten Platz haben doch die deutschen Firmen (PERI, PASCHAL, HÜNNEBECK) erobert, an dritter Stelle liegen italienische Lieferanten. Doch was Holzmaterial für die Schalung betrifft, werden die österreichischen Produzenten in Bulgarien bevorzugt.

Fensterrahmen – in Bulgarien gibt es sowohl gute lokale Erzeuger, als auch Angebot ausländischer Hersteller. 4000 Unternehmen im Land bieten Fensterrahmen an und es gibt kaum Möglichkeiten für neue Marktplayer. Die führenden Marken wie Aluplast, Salamander, Veka, Gealan, Rehau, Kömmerling, Trocal, KBE, Schüco sind längst hier präsent. Einige der guten und dominierenden bulgarischen Profilhersteller sind:

Profilink (<https://www.profilink.bg/>)

Vias-group (<http://www.vivaplast.net/>)

Altest (<https://www.altest-kmg.com/>)

Weiss Profil (<https://www.weissprofil.bg/>)

In Bulgarien wird auch 2-Scheiben-Isolierglas hergestellt (Fa. Staklopaket TA, <http://www.staklopaket.com/>, Fa. Kristian Neiko, <http://www.kristian-neiko.com/>), da im Land Rohstoffe dafür vorhanden sind. Industrieglas wird in Bulgarien von der türkischen Firma Sisecam (<https://www.sisecam.com.tr/bg/about-us/sisecam-in-bulgaria>) und der bulgarischen Novo Staklo in Novi Pazar produziert.

Ziegeln – der Markt für Ziegeln in Bulgarien ist übersättigt – es gibt sowohl ausländische, als auch lokale Erzeuger. Das weltweit führende österreichische Unternehmen Wienerberger hat auch eine Produktionsstätte in Bulgarien.

Fliesen werden in Bulgarien hergestellt – von Han Omurtag (<https://www.kai.bg/about>), Dura Tiles BG (<http://www.duratilet.bg/>) und von diversen ausländischen Lieferanten angeboten. Die spanische Keros Ceramica hat auch eine Fabrik in Russe.

Sanitärkeramik – Roca Bulgarien (<http://www.roca.bg/>) und Ideal Standard (www.vidima.bg) produzieren ebenfalls in Bulgarien.

Heizung – In Bulgarien gibt es ca. 3 Mio. Haushalte. Ein großer Teil davon wird mit Fernwärme versorgt (450 000 Haushalte, weiters öffentliche und Gemeindegebäude, Schulen und Kindergärten). Das sind vor allem Haushalte in der Hauptstadt Sofia (83% der Einwohner) und in den größeren Städten. Mit Gas heizen 3% der Haushalte. Einen bedeutenden Anteil nehmen Haushalte ein, die Elektroheizung haben (3/4 der Einwohner der größeren Städte). In den kleineren Städten und in den Dörfern wird Festbrennstoff (Brennholz, Pellets, Kohle) dafür verwendet (55,3% der Haushalte in Bulgarien). Sehr oft werden auch gemischte Heizquellen benutzt. Ein Blick in die Statistik zeigt, dass ca. 30% der Bulgaren/Bulgarinnen ihre Wohnungen nicht heizen können. Laut einer Studie

der Fa. Progress Consult planen 11,5% der Haushalte ihre Heizweise zu wechseln. Nach einer neuen Befragung bevorzugt der größte Teil der Bulgaren/Bulgarinnen die sog. „sauberen Quellen“ zum Heizen. Hier gibt es Potenzial für österreichische Unternehmen, die Smart Heating-Systeme sowie innovative Lösungen und Produkte anbieten können.

Bodenbelag – Der Boden in einem Gebäude ist ein wesentlicher Teil der Einrichtung. Von seinem Typ hängt die ganze Innenausstattung ab. Sehr oft ist der Bodenbelag Teil der Isolierung und/oder der Heizung. Die Vielfalt von Bodenbelägen auf dem bulgarischen Markt ist riesengroß. Hier sucht der Kunde an erster Stelle nach langer Lebensdauer des Materials. Da Sportplätze (einschließlich an Schulen und Kindergärten) und Stadien in Bulgarien gebaut und renoviert werden, ist dieses Segment interessant für österreichische Firmen, die hochwertige, umweltfreundliche und preislich wettbewerbsfähige Produkte anbieten. Bodenbeschichtung für industrielle Gebäude und Logistikzentren ist auch eine offene Nische. In Bulgarien gibt es sowohl Produzenten, auch viele Händler für diverse Bodenbeläge. U.a. hat Kronospan eine Tochter mit zwei Produktionsstätten in Bulgarien.

Gesetzliche und sonstige Rahmenbedingungen

Die wichtigsten Rechtsvorschriften, die den Bau in Bulgarien regeln, sind:

- Raumplanungsgesetz - <https://www.mrrb.bg/bg/zakon-za-ustrojstvo-na-teritoriyata-82421/>
- Baukammergesetz - <https://www.mrrb.bg/bg/zakon-za-kamarata-na-stroitelite/>
- Gesetz über die Architektenkammer und die Kammer der Ingenieure in der Investitionsprojektierung - <https://www.mrrb.bg/bg/zakon-za-kamarite-na-arhitektite-i-injenerite-v-investicionnoto-proektirane/>
- Verordnung Nr. 1 über die Klassifikation der Bauwerksarten - <https://www.mrrb.bg/bg/naredba-1ot-30-yuli-2003-g-za-nomenklaturata-na-vidovete-stroejji/>
- Verordnung Nr. 2 über die Inbetriebnahme der Bauobjekte und die minimalen Garantiefrieten - <https://www.mrrb.bg/bg/naredba-2-ot-2003-g-za-vuvejdane-v-ekspluataciya-na-stroejite-v-republika-bulgariya-i-minimalni-garancionni-srokove-za-izpulneni-stroitelni-i-montajni-raboti-suorujeniya-i-stroitelni-obekti/>
- Verordnung Nr. 3 über die zu erstellenden Zeugnisse und Protokolle während des Baus - <https://www.mrrb.bg/bg/naredba-3-ot-31-yuli-2003-g-za-sustavyane-na-aktove-i-protokoli-po-vremena-stroitelstvoto/>
- Verordnung Nr. 4 über den Umfang und Inhalt der Investitionsprojekte - <https://www.mrrb.bg/bg/naredba-4-ot-2001-g-za-obhvata-i-sudurjanieto-na-investicionnite-proekti/>

Bulgarien wird versuchen, bis Ende 2023 vier neue Industriegebiete mit Mitteln aus dem Wiederaufbau- und Nachhaltigkeitsplan zu erschließen. Zu diesem Zweck wurde im März 2021 der Entwurf eines Gesetzes über die Industriegebiete in den zuständigen Parlamentsausschüssen gebilligt. Laut dem Plan zur Erschließung von Industrieparks ist eine Finanzierung von insgesamt 213,5 Mio. Euro vorgesehen. Zu diesen Mitteln werden jedoch sowohl private Investitionen als auch Gelder aus operationellen Programmen hinzugefügt werden können.

Novellen des Raumplanungsgesetzes sowie Änderungen in zwei der Verordnungen sind von der Bürgermeisterin der Stadt Sofia mit dem Ziel Erhöhung der Bauqualität initiiert worden (wie z. B. höhere Verantwortung aller am Bau beteiligten Parteien; zusätzliche Versicherung zwischen Auftraggebern, Projektanten und Baufirma; Verantwortung für versteckte Mängel, Erhöhung der persönlichen Verantwortung des Projektanten).

Ein einheitliches Register aller erteilten Baugenehmigungen ist auch vorgesehen. Voraussichtlich wird dieses 2021/2022 eingeführt.

Die Digitalisierung des Bausektors in Bulgarien wurde eingeleitet. Die Erstellung eines Plans für eine nationale Plattform der Baubranche wird vom Ministerium für regionale Entwicklung und öffentliche Arbeiten durchge-

führt. Auf der Plattform sollen Informationen zusammengefasst werden, die den Informationsaustausch zwischen Auftragnehmern/Zulieferern und Auftraggebern bei Ausschreibungen erleichtern. Damit wird höhere Qualität, schnelle Projektierung und Fertigstellung von Projekten sowie bessere Instandhaltung angestrebt.

Trends und Entwicklungen

Während die Gesamtinvestitionen in Bulgarien im ersten Halbjahr 2020 um ein Drittel zurückgingen (Vergleich zum 1. Halbjahr 2019) nahmen die Investitionen im Bausektor zu. Wie gut sich der Baubereich nach Corona erholen wird, hängt von der Entwicklung der folgenden drei Faktoren ab: Bauverfahren, Finanzierung und Nachfrage. Bei der Finanzierung spielt die neue EU-Förderperiode eine entscheidende Rolle, aber auch der Fonds für Wiederaufbau (nach Corona) und die Next-Generation Gelder (Green Deal).

Es wird angenommen, dass der Bau von schon begonnenen Projekten wie geplant realisiert wird. Diejenigen Projekte aber, deren Bau noch nicht begonnen hat, werden in die Zukunft verschoben. Man erwartet, dass wegen zukünftiger schrumpfender Nachfrage der ganze Bausektor leiden wird – der Bau von Wohnungen, Büro-, Industrie-, Handelsgebäuden wie auch von Hotels oder Ferienwohnungen.

Die Immobilienbranche ist trotz des kleinen Rückgangs 2020 positiv eingestellt. Sie erwartet, dass mehr Einfamilienhäuser in sog. geschlossenen Komplexen nachgefragt werden, wie auch am Stadtrand und in den Vororten der größeren Städte, in Dörfern und in den Bergen. Der Immobilienerwerb wird getrieben durch:

- niedrige Zinsen auf Einlagen;
- niedrige Kreditzinsen;
- Schutz der Ersparnisse vor der Inflation und der COVID-Krise;
- Erwartung einer höheren Wirtschaftlichkeit der Investition nach der Beitreit Bulgariens zu der EURO-Zone;
- der Rückkehr von Auslandsbulgaren/Bulgarinnen.

Im Trendfokus

In den COVID-Monaten 2020 wurde eine starke und plötzliche Änderung der Wohnungsbestimmung in den Städten beobachtet. **Wohnungen** wurden in Büros, Klassenzimmer, Orte für sportliche Aktivitäten umgewandelt. Es wurden Auszeichnungen für „pandemische Architektur“ für Firmen aus dem Bausektor vergeben. Die Zeit für nachhaltige, grüne und Passivhaus-Technologie scheint gekommen zu sein. Die Menschen schenken der Bauweise und dem Komfort bei der Auswahl der Wohnung tendenziell mehr Aufmerksamkeit. Sie suchen Raumqualität bei Licht, Lüftung und Baustoffen. Die Baufirmen müssen dies bei ihren zukünftigen Projekten berücksichtigen, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Österreich kann hier z.B. seine Expertise im Bereich „Smart Buildings“ einbringen. Der Bedarf an energetischer Sanierung und Modernisierung der Gebäude in Bulgarien ist hoch. Die Bereiche Isolierung und erneuerbare Energie werden dabei eine große Rolle spielen.

Bei der Errichtung von **Bürogebäuden** in den letzten Jahrzehnten war es wichtig, die Schaffung von offenen Arbeitsräumen für größere Dynamik und Kollaboration zwischen den Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen zu sichern. Dies hat sich heute als ineffizient erwiesen. Heutzutage sind Bürogebäude gefragt, die gemütliche Pausenräume, Begegnungszonen, Freizeit- und Sportmöglichkeiten, verschiedenen Typen von Besprechungsräumen und einen „gesunden“ Abstand zwischen den Mitarbeitenden bieten können. Zum einen war das schon der Trend, und zum anderen wird die COVID-Krise die konservativen Bauunternehmen und Investierenden dazu zwingen, die Funktionalität ihrer Bürogebäude zu verbessern. Die Herausforderung hier wird darin bestehen, in den

Bürogebäuden die digitale Transformation des Arbeitsprozesses via schnelle und zuverlässige Internetverbindung sowie einwandfreie Kommunikation zu sichern.

Eine geänderte Tendenz bei der Büronachfrage war auch schon vor Corona zu merken. Ausländische Firmen und Start-Ups wollen kleinere Büros oder co-working-spaces. Am meisten werden Bürogebäude der Klassen A und B nachgefragt. Bei der Miete sind folgende Faktoren ausschlaggebend: Lage, Transportverbindungen, Preis. Am wenigsten wichtig war für die Befragten das Vorhandensein eines Parkplatzes (Quelle: MBL).

Im Trend-Fokus stehen auch Renovierungen und Neubau von **Bildungsgebäuden**. Bis 2022 sind 36 Mio. Euro für Bau und Rekonstruktion von Kindergärten und Schulen im Budget vorgesehen.

Die Erholung der Wirtschaft nach der Corona-Krise wird einen Investitionsplan erfordern, von dem die Baubranche stark profitieren wird. Auch die Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen des Green Deal werden positive Impulse geben.

Chancen für österreichische Unternehmen

In Bulgarien wird österreichische Qualität traditionell geschätzt. Österreichische Firmen genießen in Bezug auf Klasse, technische Merkmale und Nachhaltigkeit einen ausgezeichneten Ruf innerhalb des bulgarischen Bausektors und kommen in der Regel leicht mit der bulgarischen Mentalität zurecht. Die Möglichkeiten für österreichische Unternehmen am bulgarischen Markt Partner/Partnerinnen und Kunden/Kundeninnen zu finden sind vielseitig, erfordern jedoch Engagement. Da der Preis österreichischer Dienstleistungen und Produkte relativ hoch ist, ist es notwendig, mit einem besseren Preis-Leistungsverhältnis zu überzeugen.

Durch das wachsende öffentliche Bewusstsein für Nachhaltigkeit und ihre Einführung in Bauvorschriften entsteht ein immer höheres Bedürfnis nach hochwertigen, nachhaltigen Produkten, die für die breite Masse der Konsumenten geeignet sind, sowie an verlässlichen Lieferanten.

Besonders am Renovierungsmarkt, der durch neue Regelungen der EU und der nationalen Regierung boomt, können spezialisierte österreichische Betriebe durch die Verbesserung der Energieeffizienz und der Emissionsreduktion punkten. Projekte werden in diesem Bereich durch Förderprogramme und Initiativen der Regierung unterstützt, wodurch die Nachfrage seitens der Konsumenten zusätzlich angeregt wird.

So z.B. sind 78 Mio. Euro für Sanierung von Sport- und Kulturgebäuden, weitere 214 Mio. Euro – für die Erhöhung der Energieeffizienz der öffentlichen Gebäuden vorgesehen (Quelle: Ministerium für regionale Entwicklung und öffentlichen Arbeiten / <https://www.mrrb.bg/bg/125-2-mln-lv-sa-predvideni-za-sanirane-na-sgradi-za-sport-i-kultura/>). 53 Mio. Euro sind für Energieeffizienzmaßnahmen für Einfamilienhäuser budgetiert worden (<https://www.mrrb.bg/bg/blizo-103-mln-lv-sa-predvideni-za-sanirane-na-kusti/>).

Ein neues Programm 2021-2027 für EU-Finanzierung wurde vorbereitet. Die sog. „Sanierungswelle“ ist dabei stark vertreten. Die Energieeffizienz ist einer der Pfeiler des bulgarischen Nationalen Programms für Wiederaufbau und Nachhaltigkeit im Wert von 1,5 Mrd. Euro. Die Maßnahmen werden den Wohnungsbestand, staatliche und Gemeindegebäude, die energetische Erneuerung von industriellen Objekten, sowie die Energieeffizienz von Systemen für Straßenbeleuchtung umfassen. Es sollen Klimanormen für Gebäude festgelegt werden. Sekundärrohstoffe und die Wiederverwendung von Bauabfällen und Baumaterialien werden ein Thema. Österreichische Unternehmen können mit ihrem Know-how in diesem Bereich profitieren. Nach vorläufigen Daten der EU-Kommission wird Bulgarien 2,7 Mrd. Euro aus dem Just Transition Fund erhalten. Vor allem die Regionen Maritza Iztok und Bobov Dol (beides Kohlegruben und Wärmekraftwerke) sollen Unterstützung für den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft erhalten. Bulgarien muss nun Gebietspläne im Einklang mit den Klimazielen der EU vorschlagen. Die Green Deal-Gelder werden voraussichtlich über die bisherigen Operativprogramme vergeben.

Viele Haushalte spüren die gestiegenen Energiekosten und werden zunehmend bereit sein, Investitionen zu tätigen, um die Heizkosten in Zukunft zu reduzieren.

Österreichische Unternehmen, die Erfahrung im Bereich Heizung mit Thermalwasser haben, können ihr Know-how im Rahmen des neuen Programms „Erneuerbare Energie, Energieeffizienz und Energiesicherheit“ anbieten. Die Finanzierung ist in Höhe von 3,4 Mio. Euro. Beihilfeempfänger sind bulgarische Gemeinden und staatliche Institutionen (<https://www.me.government.bg/news/startira-procedurata-za-geothermalna-energiya-po-norvejkata-programa-2881.html>).

Nischenbereiche

Eine interessante Nische ist der **Holzhäuserbau**. Durch Covid-19 macht sich ein steigendes Interesse an Einfamilienhäusern mit Garten in ländlichen Gebieten (in der Nähe der größeren Städte – Sofia, Plovdiv, Varna, Veliko Tarnovo) bemerkbar. Im Jahr 2020 registrierten die Immobilienmakler einen Zuwachs von 20% beim Kauf von Häusern in den Dörfern. Diese Tendenz dürfte anhalten, insbesondere bei Leuten, die von Zuhause aus arbeiten können und Kinder haben. Sie ist nicht nur durch Corona bedingt, laut neueren Beobachtungen möchte die jüngere Generation gesünder und umweltfreundlicher leben.

Es werden immer mehr Fertighäuser gesucht – aus Holz, sowie auch aus Metall. Diese Häuser finden einen guten Absatzmarkt in Bulgarien, da sie schnell fertiggestellt werden und preisgünstig sein können. Einen Beitrag dazu leisten die sozialen Netzwerke, sowie die Verbreitung der Normen für umweltfreundlichen Bau, die erneuerbaren Materialien, niedrigeren Kohlenstoff-Werte im Bauwesen. Nicht zu vergessen ist auch der moderne Einfluss der Minimalismus-Bewegung, den man in letzter Zeit in der Architektur und Design erkennen kann.

Die fertigen Holzhäuser dürfen nach dem lokalen Gesetz höchstens 3-stöckig sein.

Führend in dem Sektor ist Firma Sweet Home (<https://sweethomebulgaria.com/en/>), die über 13 Jahre am Markt tätig ist. Ein weiteres in Bulgarien aktives Unternehmen in dem Bereich ist PARKLAND (<http://wood.parkland.bg/>), die nach amerikanischer Technologie baut.

Weitere Wettbewerber sind:

- EKOZID (<https://www.ecozid.com/>)
- BG House (<https://www.houses-bg.com>)
- Sponec (<https://www.sponec.com/>)
- Koger&Partners (<https://koger.bg/>)
- Noriva House (<http://www.norivahouse.com/>)

Die meisten der o.a. Unternehmen machen hauptsächlich die Konstruktionen, wenige davon beschäftigen sich mit Fertigstellungsarbeiten. Auch dort können österreichische Unternehmen einen Markt finden.

Der Anteil der fertigen Holzhäuser in Bulgarien ist immer noch sehr gering (zwischen 5 - 10% aller Einfamilienhäuser), was eine offene Nische für die österreichischen Firmen bildet. Außerdem sind die Banken in letzter Zeit mehr bereit, Kredite für solche Konstruktionen zu gewähren, was früher nicht der Fall war. 15% der fertigen Holzhäuser in Bulgarien überschreiten das Budget von 100.000,- Euro. Die Preise variieren zwischen 250,00 – 650,00 Euro/m².

Chancen für die nahe Zukunft könnte auch der **3D-Druck** bringen. Es mangelt derzeit aber an gesetzlichen Rahmenbedingungen. In wie weit **Fassadengärten** zu einem Trend werden, um Gebäude zu kühlen, wird sich zeigen.

Aus der Krise ergeben sich auch Chancen. So zeigt die Pandemie derzeit sehr deutlich, wie wichtig die **Digitalisierung** für den Bausektor ist und welche Möglichkeiten sie bietet. Österreichische Betriebe haben Chancen Baustellen-Kommunikation mittels App anzubieten – z. B. ein digitales Bautagebuch für den durchgängigen Datenfluss, samt Steigerung der Transparenz und Effizienz und offene Datenstandards und intuitive Navigation. Systeme und Anlagen für Smart-Homes, Baumodellierung und e-Baugenehmigungen sind auch gefragt.

Stärken liegen im Know-how-Transfer und im baukulturellen Image der österreichischen Architektur sowie im Bereich der **ökologischen und energieeffizienten Bauinnovationen** im Hochbau. Insbesondere in der Solarenergie, Biomasse, Geothermie (Erdwärme) sowie bei nachhaltigen Baustoffen, wo österreichische Unternehmen zu den internationalen Spitzenreitern zählen.

Österreichische Firmen sowie Zulieferer können sich am bulgarischen Markt beteiligen, sofern sie sich rechtzeitig positionieren.

Für österreichische Unternehmen gibt es besonders in den folgenden Bereichen Geschäftsmöglichkeiten:

- Fassadensanierung und Gebäudeisolierung
- Heizungs- und Lüftungsanlagen
- Energiesparende Gebäudetechnik
- Alternative Energieversorgung, wie z.B. Wärmepumpen, Heizung mit Thermalwasser und Sonnenkollektoren
- Fertigteil- und Passivhäuser

Generell ist modernes Know-how im Baubereich gefragt, ausländische Beratung ist hier immer willkommen.

Kritische Erfolgsfaktoren

Um eine Ausschreibung zu gewinnen oder als Subunternehmer ausgewählt zu werden ist die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit des Produkts allein nicht ausreichend. Persönliche Kontakte und dadurch die Vertrauensbildung sind fast wichtiger. Der Vertrauensaufbau und die guten persönlichen Verbindungen bis hin zu Freundschaft zu den Entscheidungsträgern der Branche sind notwendig, um ins Geschäft zu kommen. Dabei kann der richtige lokale Partner/Partnerin sehr hilfreich sein.

Das AC Sofia empfiehlt Fachveranstaltungen und schlägt auf Wunsch passende Partner/Partnerinnen vor. Wenn man Partner/Partnerinnen oder Kunden/Kundeninnen gefunden hat, ist es wichtig, diese persönlichen Beziehungen zu pflegen. Vor dem Geschäftsabschluss ist es notwendig, ein Vertrauensverhältnis aufzubauen. Bulgarische Geschäftsleute machen in der Regel nur Geschäfte mit Personen, die sie kennen und denen sie vertrauen. Einem bloßen E-Mailkontakt wird meist keine Bedeutung beigemessen.

Die Produktpräsentation in bulgarischer Sprache kann den Einstieg ins Geschäft erleichtern: Englisch und mitunter Deutsch sind unter Geschäftsleuten weit verbreitet, jedoch wird Information auf Bulgarisch gern gesehen.

Vergessen Sie nicht die Prüfung der rechtlichen Bestimmungen (Gesetze, Normen, Standards, Steuervorschriften etc.) und leisten Sie sich für den Vertrag (sofern er nicht durch die ausschreibende Behörde vorgegeben ist) einen erfahrenen Rechtsanwalt. Das spart später Kosten bei der Rechtsdurchsetzung.

Sichern Sie sich für den Verzugsfall oder für den Zahlungsausfall jedenfalls ab!

Potentielle Risiken:

- Der Markt ist in manchen Belangen preissensibel.
- Die Auftragsvergabe ist nicht immer transparent.
- Stellen Sie sich auf ein ineffizientes Rechtssystem ein. Sichern Sie sich ab!

Für einen erfolgreichen Markteintritt sind mehrere Faktoren ausschlaggebend. Folgende Punkte können hilfreich sein:

- Analyse der Wettbewerbssituation
- Produktpassung an lokale Gegebenheiten
- Beziehungsaufbau

Das AußenwirtschaftsCenter Sofia berät im Detail und hilft bei der Organisation von Terminen mit bulgarischen Unternehmen aus dem Baubereich und begleitet österreichische Firmen auf Wunsch zu Gesprächen.

Geeignete Vertriebskanäle

Der erfolgversprechendste Ansatz, um auf dem bulgarischen Markt Fuß zu fassen, ist das Hinzuziehen eines lokalen Partners/Partnerin.

Für österreichische Firmen, die den bulgarischen Markt erschließen wollen, gibt es folgende Möglichkeiten:

- Kooperation mit lokalen Importeuren/Importeurinnen oder Vertretern/Vertreterinnen
- Anstellung eines Außendienstmitarbeiters/Mitarbeiterin in Bulgarien
- Vertriebsniederlassung in Bulgarien

Die Kooperation mit lokalen **Vertriebspartnern/Partnerinnen** – Importeuren/Importeurinnen oder Händlern/Händlerinnen bzw. Handelsvertretern/Vertreterinnen auf Kommissionsbasis – stellt eine kostengünstige Variante dar. Diese eröffnen der österreichischen Firma dank ihrer Kontakte den Markt und informieren laufend über aktuelle Geschäftschancen. Die Kundenbetreuung erfolgt durch den lokalen Partner/Partnerin und deren geschulten Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen bzw. durch den Handelsvertreter/Vertreterin.

Kriterien für die Auswahl eines bulgarischen Vertriebspartners/Partnerin oder Importeurs/Importeurin können sein:

- Gute Kenntnisse des bulgarischen Ausschreibungsmarktes
- Erfahrung mit österreichischen Produkten
- Deutsch- oder Englischkenntnisse
- Sicherstellung kurzer Liefer- und Reparaturfristen
- Ein flächendeckendes System von Vertriebspartnern/Partnerinnen in der Region oder in ganz Bulgarien, um den Endkunden/Kundeninnen rasch erreichen zu können

Wenn Sie eine bulgarische Person für den Außendienst einstellen möchten oder eine Vertriebsniederlassung in Bulgarien gründen möchten, empfiehlt das AC-Sofia Rechtsanwalt oder Steuerberater für Verträge, Gehälter, Steuern etc.

Für Baustoffe, Bauwerkzeuge und sonstige Artikel kommen große Bauhandelsketten als Vertriebspartner/Partnerinnen in Frage:

1. TOPLIVO (<https://toplivo.bg/>). Die Firma bietet über 6.000 Produkte an, verfügt über 250 Handelsobjekte.
2. PRAKTIKER (<https://praktiker.bg/bg/>). Das Unternehmen hat 13 Geschäfte in 12 Städten Bulgariens.
3. HOME MAX (<https://www.home-max.bg/>, Eigentum von: Rodna Zemja Holding/ BAUMAX Bulgarien: <http://www.rodnazemya.bg/>).

4. ANGRO (<https://www.angrobg.com/>) – 11 Objekte. Eigentum von: ANGRO TRADE.
5. GOSPODINOVI STROYMARKET (<https://gsstroimarket.bg/>) – 14 Objekte.
6. TeMax (<http://temax.bg/>) – Eigentum von: Fa. TEMAX Bulgaria mit 15 Objekten.
7. MASTERHAUS (<https://www.masterhaus.bg/>) – 16 Objekte. Eigentum von: BOSCHNAKOV.
8. PRAKTIS (www.praktis.bg). Eigentum von: MEGADOM.
9. BAUHAUS (<https://bauhaus.bg/>). Eigentum von: Bauhaus Bulgaria, Vertretung von Bauhaus Depot Österreich. Ein Geschäft in Sofia mit über 120.000 Artikeln.

Das AC-Sofia bietet Informationsrecherche, Beratung beim Markteinstieg und Vermittlung von Partnern/Partnerinnen an. Es kann den Kontakt zu bulgarischen Branchenverbänden herstellen und Präsentationen vor geeignetem Fachpublikum organisieren – online oder mit physischer Präsenz.

Weiterführende Informationen und Internetlinks

Messen

Bulgarische Bauwoche - <https://buildingweek.bg/index.php/bg/>
 Stroiko 2000 - <https://stroiko2000.com/>

Zeitungen/Zeitschriften

Stroitel - <https://vestnikstroitel.bg/>
 Gradat - <https://gradat.bg/>
 Stroitelstvolmoti - <http://stroitelstvoimoti.com/>
 Stroimedia - <https://stroimedia.bg/>
 Stroiteli - <https://www.stroiteli.bg/>
 Jilishta - <http://jilishta.com/>
 The Building - <https://www.the-building.eu/>
 Kaótata - <https://www.kaótata.com/>

Fachverbände

Bulgarische Baukammer - <https://ksb.bg/>
 Bulgarische Architektenkammer - <https://kab.bg/>
 Nationaler Fachverband der Bauunternehmer - <https://nasp.bg>
 Fachverband der Besitzer von Bürogebäuden in Bulgarien - <https://acbo.bg/>
 Bulgarischer Verband der Architekten und Ingenieurberater - <http://bacea-bg.org/en>
 Fachverband der Großhändler von Baumaschinen - <https://atest-bg.com/>

Ausschreibungsdatenbanken

Agentur für öffentliche Ausschreibungen - <https://www2.aop.bg/>

Statistiken

Nationales Statistisches Institut - www.nsi.bg
 Bulgarische Nationalbank - www.bnb.bg

Register

Bauprojekte - <https://pds.bg/en>
 Register der Immobilienmakler und -agenten - <https://publicregister.bg/bg/>
 Nationales Register der Neubauten und Rekonstruktionen - <https://www.bcc.bg>

Immobilienberatungsfirmen

MBL - <https://www.mbl.bg/en-us>
 CW FORTON - <https://cwforton.com/en>

Ministerium für regionale Entwicklung und öffentliche Arbeiten - <https://www.mrrb.bg/>

Direktion Nationale Bauaufsicht - <https://www.dnsk.mrrb.government.bg/UI/Home.aspx?0ZKD-wUgLUJrvrWmbKCluPA%3d%3d>

Bulgarische Investitionsagentur - <https://investbg.government.bg/bg/pages/construction-and-building-permits-134.html>

ANHANG

Großbauprojekte in Bulgarien

Megaprojekte

PROJEKTNAME	Business Park „B Key“
ANSCHRIFT	BG-Plovdiv, Skutare
BESCHREIBUNG	Modernes Park mit Lagerräume, Büros und Handelsflächen
FLÄCHE	240.000 m ²
INVESTOR	Bigla 3 OOD (http://bigla3.com/)
PHASE	Ideenprojekt
PROJEKTNAME	South Fort
ANSCHRIFT	BG-Sofia, Blvd. Zarigradsko Chaussee
BESCHREIBUNG	Hotel, Büros, Wohnungen, Kindergarten, Sportkomplex, Tiefgaragen
FLÄCHE	115.000 m ²
INVESTOR	Capital Fort AD (http://www.capitalfort.com/)
ARCHITEKT	A & A Architekti OOD (http://www.aaa.bg/)
PHASE	Im Bau
PROJEKTNAME	New Canyon
ANSCHRIFT	BG-Sofia, Blvd. Bulgaria
BESCHREIBUNG	Büros, Wohnungen, Handelsflächen
FLÄCHE	100.000 m ²
INVESTOR	BD Arch (http://bd-arch.com/)
PHASE	Ideenprojekt

Bürogebäude

PROJEKTNAME	Garitage Park – Phase 4
ANSCHRIFT	BG-Sofia
BESCHREIBUNG	Büros
FLÄCHE	65.000 m ²
INVESTOR	Garitage Investment Management (https://www.garitagepark.com/)
PHASE	Ideenprojekt
PROJEKTNAME	East Fort
ANSCHRIFT	BG-Sofia, Blvd. Zarigradsko Chaussee
BESCHREIBUNG	Office-Gebäude mit Handelsflächen am unteren Stockwerk und Tiefgarage
FLÄCHE	53.000 m ²
INVESTOR	Capital Fort AD (http://www.capitalfort.com/)
ARCHITEKT	A & A Architekti OOD (http://www.aaa.bg/)
PHASE	Projekt
PROJEKTNAME	EXPO FOREST PARK
ANSCHRIFT	BG-Sofia
BESCHREIBUNG	Büros und Wohnungen
FLÄCHE	45.000 m ²
INVESTOR	Raiffeisen Property Management (http://www.rphinternational.com/)
PHASE	Ideenprojekt
PROJEKTNAME	Grand Towers
ANSCHRIFT	BG-Varna, Andrey Saharov 2 Str.
BESCHREIBUNG	Businesskomplex (Bürogebäude und Businesshotel)
FLÄCHE	40.000 m ²
INVESTOR	Orkid Development Group
ARCHITEKT	Studio 17,5-M (http://studio17.info/)
BAUFIRMA	Planex EOOD (http://www.planex.bg/)
PHASE	Projekt

PROJEKTNAME	Aura Komplex
ANSCHRIFT	BG-Sofia,
BESCHREIBUNG	Büros und Wohnungen
FLÄCHE	37.000 m ²
INVESTOR	Cherni Vrah Invest OOD
ARCHITEKT	Art New Vision (http://www.artnewvision.com/)
PHASE	Ideenprojekt

PROJEKTNAME	Sofia Office Center
ANSCHRIFT	BG-Sofia
BESCHREIBUNG	Bürogebäude
FLÄCHE	33.000 m ²
INVESTOR	Sofia Office Center EOOD
ARCHITEKT	Atelie Serafimov Architekti (http://www.asa-bg.com/)
PHASE	Ideenprojekt

Lagerräume

PROJEKTNAME	Multifunktionales Zentrum ORIZARE +
ANSCHRIFT	BG-Orizare, Plovdiv
BESCHREIBUNG	Lager-, Industrie- und Handelsflächen
FLÄCHE	300.000 m ²
INVESTOR	Bulstroy Engineering OOD (http://www.bulgarstroy.com/)
ARCHITEKT	Panidea EOOD (http://www.panidea.it/)
PHASE	Projekt

PROJEKTNAME	Futureu PArk Plovdiv
ANSCHRIFT	BG-Trilistnik, Plovdiv
BESCHREIBUNG	Logistik- und Lagerzentrum
FLÄCHE	252.436 m ²
INVESTOR	Projest Grpoup
ARCHITEKT	RT Consult OOD (http://www.rtcbg.com/)
PHASE	Projekt

Handelszentren

PROJEKTNAME	Retale Park Dobrich
ANSCHRIFT	BG-Dobrich
BESCHREIBUNG	Shopping center
FLÄCHE	40.470 m ²
INVESTOR	Heta Ressay Resolution Bulgaria EOOD (https://www.heta.bg/bg/insurance_bg/)
PHASE	Ideenprojekt

PROJEKTNAME	Shopping Arena Russe
ANSCHRIFT	BG-Russe
BESCHREIBUNG	Geschäftsgebäude
FLÄCHE	37 500 m ²
INVESTOR	Mejdunarodna Kompania za Investizii i Razvitie AD
ARCHITEKT	Atelie Serafimov Architekti (http://www.asa-bg.com/)
PHASE	Ideenprojekt

Multifunktionelle Projekte

ANSCHRIFT	BG-Sofia, Blvd. Bulgaria
BESCHREIBUNG	44-stockwerkiges multifunktionelles Gebäude
FLÄCHE	75.000 m ²
INVESTOR	NIKMI AG (http://www.nikmi.bg/)
PHASE	Ideenprojekt

ANSCHRIFT	BG-Sofia, Tintiava Str.
BESCHREIBUNG	Büros, Wohnungen, Fitness, Restaurant
FLÄCHE	39.099 m ²
INVESTOR	Green Life (http://www.greenlife.bg/)
PHASE	Projekt

ANSCHRIFT	BG-Sofia, Blvd. Cherni Vrah
BESCHREIBUNG	Büros und Wohnungen
FLÄCHE	24.495 m ²
INVESTOR	Engineer Consult OOD (http://www.ingenerconsult.com/)
ARCHITEKT	Stil i Praktika (http://www.prattica.eu/)
PHASE	Ideenprojekt

ANSCHRIFT	BG-Sofia
BESCHREIBUNG	Hotel, Wohnungen, Büros, Tiefgaragen
FLÄCHE	20.000 m ²
INVESTOR	Soravia Business Center EOOD (http://www.soravia.bg/)
ARCHITEKT	Ivo Petrov Architekti OOD (http://ip-arch.com/)
PHASE	Projekt

ANSCHRIFT	BG-Sofia, Drujba
BESCHREIBUNG	Hotel, Wohnungen, Geschäftsflächen
FLÄCHE	16.875 m ²
INVESTOR	Sofia Building Estate EOOD (http://sof-build.com/)
ARCHITEKT	GEA Projekt Consult EOOD
PHASE	Ideenprojekt

ANSCHRIFT	BG-Plovdiv,
BESCHREIBUNG	Hotel, Museum, Shoppingcenter, Sportcenter
FLÄCHE	15.000 m ²
INVESTOR	Rosa Impex
ARCHITEKT	Stefan Dobrev-Architektura i Design EOOD (http://www.stefandobrev.com/)
PHASE	Ideenprojekt

PROJEKTNAME	Momchil Golf&SPA Resort
ANSCHRIFT	BG-Balchik
BESCHREIBUNG	Golfplatz, Hotel, Wohnungen, Tennisplatz, Weinkeller, Handelsflächen
INVESTOR	Tessa Wind Golf Club und Sea Wind Golf Club
ARCHITEKT	Konkurent 90 OOD (https://www.konkurent90.com/)
PHASE	Ideenprojekt

Hotels

PROJEKTNAME	Airport Hotel Sofia
ANSCHRIFT	BG-Sofia, Prodan Tarakchiev Str.
BESCHREIBUNG	Businesshotel mit 220 Luxuszimmern, 20 Apartments, Konferenzräume und SPA
FLÄCHE	28.689 m ²
INVESTOR	Velgraf Asset Management (http://www.velgraf.com/)
PHASE	Ideenprojekt

PROJEKTNAME	Royal Hotel & Tower
ANSCHRIFT	BG-Plovdiv, Zanko Djustabanov Str.
FLÄCHE	16.000 m ²
INVESTOR	Capital Holding Group ADSIZ
ARCHITEKT	Arko Studio (http://arko-studio.com/)
PHASE	Projekt

Sportanlagen

PROJEKTNAME	Stadium LOKOMOTIV
ANSCHRIFT	BG-Plovdiv
FLÄCHE	96.000 m ²
INVESTOR	Gemeinde Plovdiv (http://www.plovdiv.bg/)
ARCHITEKT	4Plus Architekti (http://4plusarchitects.com/)
PHASE	Projekt

PROJEKTNAME	Stadium LOKOMOTIV
ANSCHRIFT	BG-Zarevo
FLÄCHE	2.900 m ²
INVESTOR	Gemeinde Zarevo (http://www.tzarevo.net/)
PHASE	Projekt
PROJEKTNAME	Sport Center Razlog
ANSCHRIFT	BG-Razlog, Mayova Borika
BESCHREIBUNG	Fußballstadium, Tennisplätze, Basketball- und Volleyballplätze, Schwimmbad, Parkplätze
FLÄCHE	40.000 m ²
INVESTOR	Hydroenergiina Kompania AG und Gemeinde Razlog (http://www.razlog.bg/)
PHASE	Projekt
PROJEKTNAME	Park Okenarium
ANSCHRIFT	BG-Burgas
BESCHREIBUNG	Aquapark, Delphinarium, Wasserheilkomplex
FLÄCHE	25.800 m ²
INVESTOR	Polin Waterpartks (https://www.polin.com.tr/),
ARCHITEKT	Water Contractions Company Plus AG und Horisont-Ivanov EOOD
PHASE	Deset Architekti (http://www.35910.com/) Ideenprojekt
PROJEKTNAME	Stadium Todor Diev
ANSCHRIFT	BG-Plovdiv
FLÄCHE	12.540 m ²
INVESTOR	PFK Spartak Plovdiv 1947 AG (https://spartakplovdiv.bg/)
ARCHITEKT	Technoarch Engineering EOOD
PHASE	Projekt

PROJEKTNAME	Arena Stara Zagora
ANSCHRIFT	BG-Stara Zagora
FLÄCHE	10.000 m ²
INVESTOR	Gemeinde Stara Zagora (http://starazagora.bg/)
ARCHITEKT	Atek WD EOOD (http://atekbg.com/)
PHASE	Ideenprojekt

Sondergebäude

PROJEKTNAME	Sofia High Tech Park - Entwicklungsgebäude
ANSCHRIFT	BG-Sofia,
BESCHREIBUNG	7 neue Gebäude
FLÄCHE	136.100 m ²
INVESTOR	Sofia Tech Park AD
PHASE	Ideenprojekt

Bildungsgebäude

PROJEKTNAME	Medizinische Universität Sofia
ANSCHRIFT	BG-Sofia, Blvd, Pencho Slaveikov
FLÄCHE	28.000 m ²
INVESTOR	Medizinische Universität Sofia (http://www.mu-sofia.bg/)
ARCHITEKT	Tilev Architekti OOD (http://www.tilevarchitects.com/)
PHASE	Projekt

PROJEKTNAME	Matheschule
ANSCHRIFT	BG-Varna, Varba 24 Str.
FLÄCHE	20.000 m ²
INVESTOR	Gemeinde Varna (http://varna.bg/)
PHASE	Ideenprojekt

PROJEKTNAME	Grundschule – Garitage Park
ANSCHRIFT	BG-Sofia,
BESCHREIBUNG	Grundschule
FLÄCHE	10.000 m ²
INVESTOR	Garitage Investment Management (https://www.garitagepark.com/)
ARCHITEKT	Planning EOOD
PHASE	Ideenprojekt

PROJEKTNAME	Matheschule
ANSCHRIFT	BG-Plovdiv, kv. Trakia
FLÄCHE	10.000 m ²
INVESTOR	Obraszova Matematicheska Gimnazia „Akad. K. Popov“ (http://www.omg-bg.com/)
ARCHITEKT	Shape Concept – Architekturna Asoziazia OOD (http://www.shape-concept.com/)
PHASE	Ideenprojekt

PROJEKTNAME	Chemiefakultät zu Plovdiver Universität „Paisii Hilendarski“
ANSCHRIFT	BG-Plovdiv, Blvd. Bulgaria 236
FLÄCHE	5.520 m ²
INVESTOR	Plovdiver Universität „Paisii Hilendarski“ (https://uni-plovdiv.bg/)
ARCHITEKT	Tektonika-B EOOD (http://www.tectonica-b.com/)
PHASE	Ideenprojekt

PROJEKTNAME	Zentrum für Informatik und Informationstechnologien
ANSCHRIFT	BG-Sofia, Blvd. James Boucher 5
FLÄCHE	4.000 m ²
INVESTOR	Sofioter Universität „St. Kliment Ohridski“ (https://www.uni-sofia.bg/)
ARCHITEKT	Eksa AD (http://www.eksa.org/)
PHASE	Ideenprojekt

Krankenhäuser

BESCHREIBUNG	Nationales Kinderspital
ANSCHRIFT	BG-Sofia, Han Presian
FLÄCHE	47.156 m ²
INVESTOR	Gesundheitsministerium (https://www.mh.government.bg/)
BAUFIRMA	DZZD „Detsko Sdrave“ (Glavbulgarstroy AD, https://gbs-bg.com/bg/)
PHASE	Ideenprojekt

BESCHREIBUNG	Pädiater- und Onkokomplex
ANSCHRIFT	BG-Plovdiv, Peshtersko Chaussee
FLÄCHE	14.600 m ²
INVESTOR	UMBAL „St. Georgi“ AED (http://www.unihosp.com/)
ARCHITEKT	Arkont A (http://www.arkont.bg/bg)
PHASE	Projekt

BESCHREIBUNG	Medizinkomplex ARTRO
ANSCHRIFT	BG-Sofia
FLÄCHE	11.300 m ²
INVESTOR	SMDL Artrp Lab OOD (http://lyulinhospital.com/#)
ARCHITEKT	Deset Architekti (http://www.35910.com/)
PHASE	Projekt

Weiterführende Informationen über neue Bauprojekte sind auf der Plattform <https://pds.bg> zu finden.

AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA

AUSSENWIRTSCHAFTSCENTER SOFIA

ul. Zar Samuil 35

1000 Sofia, Bulgarien

T +359 2 452 29 60

E sofia@wko.at

W wko.at/aussenwirtschaft/bg

