

„Osteuropa hat sich übernommen“

Investorenkapital fließt im CEE-Raum immer stärker in den Bereich der erneuerbaren Energie. Aber nicht alle Länder sind dem Boom gewachsen, sagt Alexandra Huber, Partnerin der Rechtsanwaltskanzlei Nemetschke-Huber-Koloseus.

Ihre Kanzlei hat Anfang des Jahres eine Niederlassung in Bratislava eröffnet. Ist das nicht relativ spät für eine Osterweiterung?

Alexandra Huber: Wir arbeiten in Osteuropa seit Jahren mit unserem Friendship-Netzwerk gut und erfolgreich zusammen, haben jahrelange Partner und wickeln Projekte gemeinsam ab. Wir haben vermehrt Klientenanfragen bezüglich der Slowakei, insofern war es der richtige Zeitpunkt, um vor Ort ein Büro zu eröffnen.

Wie geht es denn dem Immobilienmarkt in der Slowakei?

Huber: Die Slowakei hat zwar einen sehr kleinen Markt, aber das Land ist nun mal die Tür zum Osten. Die Lohnkosten sind gering, das bilaterale Verhältnis zwischen Österreich und der Slowakei ist in den vergangenen Jahren um 200 Prozent gestiegen. Am Hotelmarkt gibt es bereits ein Überangebot, auch große Shoppingcenter sind dort kein Thema mehr. Kleinere Fachmarktzentren sowie Büroimmobilien sind dagegen durchaus noch gefragt.

Und wie schätzen Sie den CEE-Markt nach der Phase der Marktberuhigung derzeit generell ein?

Huber: Je nach Land unterschiedlich, aber insgesamt stabilisiert sich der Markt jetzt langsam wieder. Polen war ohnehin kaum von der Krise betroffen, insofern ist der Markt intakt. Hier wird derzeit viel in Windenergie investiert, aber auch Einkaufszentren und Fachmarktzentren und die klassischen Assets wie Büro sind ein Thema. In der Ukraine, speziell in Kiew, bemerkt man ebenfalls wieder Bewegung am Markt; dort hat die Krise 2010 besonders schlimm zugeschlagen. Jetzt kommen langsam wieder neue Projekte und Investoren auf den Markt. Bewegung spürt man am Hotelmarkt und ganz besonders bei Fotovoltaik-Projekten, wo derzeit – zum Teil auch mit österreichischer Beteiligung – riesengroße Anlagen im Entstehen sind. Der bulgarische Markt erlebt momentan ebenfalls einen Aufschwung durch das Segment der erneuerbaren Energie. Dort wird in Kürze ein Gesetz verabschiedet, das die Förderungen zur Erreichung der 20-Prozent-Quote regelt.

In welchen Ländern gibt es Ihrer An-



Windkraft- und Fotovoltaikanlagen sind gefragte Investitionsobjekte in Osteuropa. Doch neue Steuergesetze zur Regulierung des Marktes verunsichern Investoren. Fotos: Philipp Horak, Sandor Jackal-Fotolia.com

sicht nach noch Potenzial für Investoren?

Huber: Meiner Ansicht nach ist Bulgarien der Markt, wo man hinstrebt, allerdings zeigen sich die Investoren noch abwartend. Wenn jemand sehr risikofreudig ist, könnte auch Ungarn ein Thema sein. Für völlig risikoaverse Investoren bleibt hingegen nur Österreich, Deutschland oder Holland übrig. Generell kann man beobachten, dass Unternehmen derzeit sehr verhalten agieren; jene Firmen, die früher schon konservativ agierten, sind heute noch konservativer. Die aggressiven Investoren versuchen zu sondieren und das Portfolio zu bereinigen.

Gibt es noch Länder, in denen mehrstellige Renditen erwirtschaftet werden können?

Huber: Mit den Renditen ist es ähnlich wie bei Aktien: Spekulative Papiere können spektakuläre Gewinne einfahren, haben aber ein enormes Risiko.

Am ehesten sehe ich zweistellige Renditen noch in der Ukraine, aber es hängt natürlich immer vom jeweiligen Projekt ab. Mit entsprechendem Mezzaninkapital sind solche Renditen noch möglich. Bevor Tschechien das Gesetz verabschiedet hat, dem zufolge Strom aus Solaranlagen ab einer Leistung von 30 Kilowatt mit 26 Prozent besteuert wird, waren hier ebenfalls noch solche Renditen möglich. Aber auch für die Zurverfügungstellung von kurzfristigem Mezzaninkapital von privaten Geldgebern werden nicht unbeträchtliche Renditen bezahlt – der Grund dafür liegt wohl im Umstand, dass Banken bei Projektfinanzierungen noch immer sehr verhalten reagieren.



Mit Renditen ist es wie bei Aktien: Spekulative Papiere können spektakuläre Gewinne einfahren, haben aber ein enormes Risiko.

Bleiben wir bei erneuerbarer Energie: Inwiefern ist der Bereich für

Investoren in den ost- und südosteuropäischen Ländern ein Thema?

Huber: Alle osteuropäischen Länder

haben Investoren im Bereich der erneuerbaren Energie offen aufgenommen und sich dabei meist übernommen, weil kein entsprechendes Leitungssystem für die produzierten Kapazitäten vorhanden ist. Dann haben sie die Bremse gezogen und versuchen – so wie Tschechien beispielsweise – mit neuen Steuergesetzen den Boom etwas einzubremsen. Allerdings jagt man damit Investoren aus dem Land und verunsichert damit den Markt. Ob sich diese Denkweise längerfristig aufrechterhalten kann, ist allerdings fraglich.

Und wie sieht das Segment in anderen CEE-Staaten aus?

Huber: Der Weg in Richtung erneuerbarer Energie ist eingeschlagen, allerdings sind die technischen Voraussetzungen noch nicht überall gegeben. Deshalb kann die Umstellung auch nicht von heute auf morgen gehen. Die Slowakei und Tschechien haben mit ihren Reglementierungsversuchen eindeutig übertrieben; Bulgarien ist wie erwähnt derzeit dabei, entsprechende Gesetze für Förderungen zu verabschieden. Aber die europäischen Länder müssen jetzt generell etwas tun und endlich aufhören, Investoren Klötze in den Weg zu legen.