



Grenzenlose Potenziale

Ohne die Märkte in CEE und in Ostdeutschland würden die heimischen Entwickler und Konzerne nicht dort stehen, wo sie heute sind. Heuer jährt sich zum 30. Mal der Fall des Eisernen Vorhangs und der Berliner Mauer.

Autor: Charles Steiner



Platz vor dem Brandenburger Tor in Berlin vor dem Fall des Eisernen Vorhangs 1988 und im Jahr 2009.

Es war an einem sonnigen, aber leicht bedeckten Augusttag vor 30 Jahren, im Grenzgebiet zwischen Ungarn und Österreich. Die Sonne brannte heiß durch die wenigen Wolken, die sich angesammelt hatten. Europa war geteilt in den kommunistischen Ostblock und den liberalen Westen, die Grenzen zwischen den Blöcken war klar mit Stacheldraht, einer massiven Mauer und mit bis auf die Zähne bewaffneten Grenzsoldaten gesichert. Die Grenze schien unüberwindlich, sowohl politisch als auch für die Menschen hüben

wie drüben. An diesem Morgen stand der ungarische Grenzbeamte, Oberstleutnant Arpad Bella wie jeden Morgen auf, bereit, seinen Dienst zu tun und am Abend zu seiner Frau und den zwei Töchtern heimzukehren. Dass an diesem Tag alles, woran er glaubte, alles, wofür er ausgebildet worden war, plötzlich anders



Der Eiserne Vorhang wurde stark bewacht.

wurde, das dachte er an diesem Morgen nicht. Woher denn auch. Er sollte nur die Grenze bewachen, damit niemand Richtung Westen flieht. So stand Bella also da, mit der Waffe im Anschlag und, wie jeden Morgen, ohne besondere Anweisungen, ohne Befehle. Die Sonne brannte auf seine Tellermütze, der Schweiß rann

ihm von der Stirn. Er ahnte nichts. Dafür war er zu weit unten in der straff organisierten Befehlskette.

Es würde ein Picknick stattfinden, für das die Grenze für ein paar Stunden geöffnet werden sollte, das wusste er. Gyula Horn auf der ungarischen Seite, Alois Mock und Otto Habsburg auf der österreichischen. Es sollte den Kontakt zwischen den beiden Nachbarländern, getrennt durch den Stacheldraht, intensivieren. Österreich und Ungarn wollten eine

gemeinsame Messe organisieren. Mit strengem Blick beäugte Bella das Spektakel, freilich wurde ihm von der Führungsriege eingeschärft, nicht sofort einzugreifen, sondern nur zu schießen, wenn es um sein Leib und Leben gehen würde. Was Arpad Bella nicht wusste: Es waren Flugblätter mit Einladungen zum



Picknick an DDR-Bürger verteilt worden, die in Ungarn auf Urlaub weilten. Sie waren der Mangelwirtschaft, der staatlicher Kontrolle und der Mauer müde, die sie einsperrte. Während die Gruppe an der Grenze ihr Picknick einnahm, wagte eine Frau etwas, was Bellas Tag und sein Leben für immer verändern sollte. Maria Filep nahm eine Drahtschere zur Hand und durchschnitt einen, der die Grenze umspannenden Drähte, die Europa in Ost und West teilten. Jene, die aus der DDR kamen, es waren an die 600 Menschen, nahmen die Chance sofort wahr, drängten sich gegen das Grenztor und flohen nach Österreich. Was sollte Arpad Bella tun? Das Feuer eröffnen? Er tat es nicht. Er wies seine untergebenen Beamten an, auf keinen Fall zu schießen und die Flüchtlinge passieren zu lassen. Und setzte so eine irreversible Kettenreaktion in Gang, die in Folge zum Fall der Berliner Mauer führte, den Warschauer Pakt zerbröselte, Deutschland wiedervereinigte und die CEE-Länder nach Europa rückte.

Jener Schnitt von Maria Filep hatte nicht nur den Eisernen Vorhang zerstört, sondern auch Märkte eröffnet, die es für die österreichischen Immobilienentwickler nicht gegeben hatte, Märkte, in denen sie wachsen konnten und jetzt auch ihre Kernmärkte sind. Was heute als so selbstverständlich klingt, wäre ohne diese Kettenreaktion nicht möglich gewesen.

Wo wären die Branchenriesen heute, wäre der Eiserne Vorhang nicht durchtrennt worden?

sen. Immofinanz, UBM, CA Immo, Warimpex – wo wären die Branchenriesen heute, wäre der Eiserne Vorhang nicht durchtrennt worden und die Berliner Mauer nicht gefallen?

Dominoeffekt

Bereits vor dem Fall des Eisernen Vorhangs war Anton Bondi de Antoni in Ungarn aktiv gewesen, damals noch für die Creditanstalt, und hatte dort die ersten

Projekte realisiert. Er war unmittelbar vom Fall des Eisernen Vorhangs betroffen. „Es ist 1989 alles sehr schnell gegangen, zuerst der Eiserne Vorhang und wenige Monate der Fall der Berliner Mauer. Es war eine Entwicklung, die die kommunistische Nomenklatura, auch in der Sowjetunion nicht aufhalten konnte“, erzählt Bondi. Das System sei einfach implodiert, das sei eine echte Überraschung gewesen. „Für Österreich war der Fall des Eisernen Vorhangs die Chance“, weiß Bondi: „Damals stürzten sich die deutschen Investoren auf die neuen Bundesländer und haben damit das große Feld CEE Österreich überlassen.“ Die Westdeutschen versuchten rasch, in Richtung neue Bundesländer zu reagieren, denn zwischen Mauerfall und Wiedervereinigung lag knapp ein Jahr. So konnten österreichische Investoren, Banken wie Immobilienkonzerne, das leer gewordene Feld CEE ausfüllen. Sehr früh etwa, 1992, ist die UBM in den tschechischen Markt eingetreten, Mitte der 1990er



Die Berliner Mauer.

folgte mit dem Andel City das erste selbstentwickelte Stadtquartier. Ein Bild, das sich dem jetzigen UBM-CEO Thomas G. Winkler dabei besonders in die Erinnerung eingebrannt hat, war die Öffnung des Stacheldrahtzauns zwischen Österreich und Ungarn und die Emotionen der damaligen deutschen Kollegen im Zuge des Mauerfalls: „Es war eine Zeitenwende und Österreich hat, nicht zuletzt auch im Immobilienbereich, diese historische Chance ergriffen“, ist sich heute Winkler sicher. Schließlich ist man besonders in Polen ein lange etablierter Player am Markt mit starken lokalen Strukturen. Erst bei der jüngsten Hotelöffnung in Danzig im Sommer gedachte man der Umbruchstimmung 1989 – mit Ehrengast Lech Walesa, der treibenden Kraft hinter der polnischen Solidarnosc-Bewegung.

Einer der deutschen Kollegen von heute ist CA Immo-CEO Andreas Quint. Er kann sich an den Mauerfall genau erinnern. Damals, als 29-Jähriger, studierte er an der Freien Universität Berlin, mit Immobilien hatte er damals noch nichts zu tun. Als die Mauer fiel, stand er nur wenige hundert Meter entfernt und beobachtete das Spektakel.

„Wow“, dachte sich Quint, wie wohl fast alle Deutschen, „Wahnsinn, unglaublich, dass ich das erlebe.“ 30 Jahre später teilt er seine Eindrücke mit dem Immobilien Magazin: „Ich wusste damals schon, dass der Fall der Mauer auch mein ganzes Leben verändern würde. So kam es dann auch“, erzählt Quint. Schnell haben sich neue berufliche Möglichkeiten für Quint eröffnet, welche, wie er sagt, so in



Außenminister Alois Mock durchtrennte den Eisernen Vorhang vor 30 Jahren.

einem Westdeutschland ohne Wende nie möglich gewesen wären. Heute gehört die CA Immo, der er vorsteht, zu einem der größten Entwickler Berlins, mit der Europacity entsteht ein komplett neuer Stadtteil. Quint weiß: „Ein Unternehmen wie die CA Immo wäre natürlich ohne

den Fall der Mauer so auch nie entstanden und für mich ist es sehr befriedigend, heute in einem in ganz Mitteleuropa aktiven Immobilienunternehmen tätig zu sein.“ Zehn Jahre, nachdem der Eiserne Vorhang durchtrennt wurde, folgte in Budapest das erste Investment der CA Immo. Das City Gate, übrigens immer noch im Portfolio des Konzerns, der in Ungarn einen wichtigen Kernmarkt sieht. Auch die S Immo ging 1999 nach Tschechien, zwei Jahre später nach Ungarn, 2003 folgte das erste Investment in der Slowakei, wo die S Immo mittlerweile soeben mit dem Einsteinova eine Neuentwicklung realisiert hat. S Immo-Chef Ernst Vejdovsky ist bereits seit 1986, dem Jahr der Gründung, Vorstand. Er beobachtete die Entwicklungen 1989 genau: „Der Fall des Eisernen Vorhangs hat damals natürlich große Euphorie ausgelöst. Die damals herrschende Meinung war, dass es eine rasche

Konvergenz der osteuropäischen Staaten geben werde, man rechnete mit zehn bis 15 Jahren. Rückblickend war die damalige Ansicht zu optimistisch.“ Dennoch: Zehn Jahre später hat man den CEE-Markt betreten, diesen Schritt nicht bereut: „Bis heute sind die Märkte in der



Das City Gate in Budapest war das erste Objekt der CA Immo im so genannten Osten.



Das Hotel Intercontinental in Warschau ist 2007 von UBM und Warimpex übernommen worden.



Polen ist für die UBM einer der wichtigsten Märkte. In Katowice wird etwa das Hotel Mlynska entwickelt.

CEE-Region für uns eine wesentliche Säule unserer Unternehmensstrategie. Wir können dort attraktiver investieren beziehungsweise bauen und gleichzeitig orten wir ein größeres Wachstumspotenzial.“ Bis jedoch Investoren auf diesen Raum hellhörig wurden, war es noch ein weiter Weg. Diese Länder, gezeichnet von der jahrzehntelangen Zwangsherrschaft des Kommunismus, benötigten nach der Wende ein rechtsstaatliches Fundament, weg von Planwirtschaft und staatlicher Willkür. Eilig wurden in dem Raum Verfassungen geschrieben – oder in manchen Fällen auch gleich von westlichen Staaten abgeschrieben. Einer der Ersten, der als

Anwalt in diesem Raum aktiv war, ist Alfred Nemetschke, damals noch bei CHSH Rechtsanwälten, heute bei Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte (NHK). Schon vor dem Fall des Eisernen Vorhangs hatte Nemetschke im „Osten“ zu tun gehabt, damals als junger Konzipient bei CHSH. „Das war 1986, ich arbeitete mit meinem Senior Partner an vielen Schiedsgerichtsverfahren in Ungarn“, erzählt der Immobilienrechtsexperte. Zwischen 1987 und 1988 hatte es einige Handelsstreitigkeiten zwischen ungarischen Kombinat und österreichischen Unternehmen gegeben. Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs war es nicht minder turbulent, nachdem

die Liefermärkte, die damals durch den Kominternpakt gesichert waren, zusammengebrochen waren. Nemetschke erinnert sich an einen Fall, als ein deutscher Klient im Rahmen einer Green Field Operation ein ungarisches Textilunternehmen erwerben wollte, damals waren aber rechtlich nur 50:50-Joint Ventures möglich. Durch den Zusammenbruch des Ostblocks hatte das Textilkombinat zwar jede Menge Näherinnen, aber keine Baumwolle mehr, die man zuvor aus der Sowjetunion bezogen hatte. Anwälte aus dem Westen seien damals im Osten notwendig gewesen, sagt Nemetschke, denn durch den Kommunismus habe es auch

November 1982:
Die Warimpex entwickelt das erste Novotel in Budapest.

1987: Die ersten Projekte von Anton Bondi de Antoni in Budapest.

3. Oktober 1990:
Die DDR löst sich auf, die beiden Teile Deutschlands werden wiedervereint.

4. Juni 1989: Die Solidarnosc-Bewegung unter Lech Walesa gewinnt die ersten teilweise freien Wahlen in Polen. 1990 wird Walesa polnischer Staatspräsident.

30. Dezember 1989: Der wenige Tage zuvor gestürzte rumänische Diktator Nicolae Ceaucescu wird von einem Standgericht zum Tode verurteilt und erschossen.

19. August 1989: Der Eisernen Vorhang wird durchtrennt, 600 DDR-Bürger fliehen nach Österreich.

9. November 1989:
Die Berliner Mauer fällt.

keine für Investoren notwendige Rechtshistorie gegeben. Erschwerend kam – vor allem für den Anwalt – hinzu, dass sich Gesetze im Wochentakt änderten. „Natürlich war da jede Menge Risikobereitschaft da. Aber der Raum war ein riesiger weißer Fleck mit vielen Chancen. Wer dort mit einem gescheiterten Businessplan gestartet ist,

Lokales Know-how

Heute ist das Bild im ehemaligen Osten ein ganz anderes. Berlin, aber auch Leipzig, Dresden, sind zu wichtigen Märkten geworden. Bukarest, Budapest, Prag, Warschau, Danzig, Krakau, alle diese Städte sind mit den Immobilienentwicklungen der Österreicher gewachsen. Und an den Projekten sind auch die Immobilienentwickler gewachsen. Österreich habe eine Entwicklung in Gang gesetzt, wie Anton Bondi erklärt: „Zuerst gab es in dem Raum kaum ausgebildete Fachkräfte. Die erste Generation nach dem Fall des Eisernen Vorhangs hat sich dann allerdings im Westen ausbilden lassen und ist nach der Subprime-Krise wieder in ihre Länder zurückgekehrt. Damit haben diese Länder Österreich und Deutschland als Lehrmeister abgelöst.“

Allerdings hat Österreich da anders reagiert: „Gerade die starken Investoren haben dann diese Fachkräfte mit zusätz-

lichem lokalen Know-how um sich geschart.“ Nicht immer war in den vergangenen 30 Jahren alles eitel Sonnenschein. Es hat auch gewisse Geburtsschwierigkeiten gegeben. Vor der Jahrtausendwende die Rubelkrise, dann, vor zehn Jahren die Subprimekrise. Die Finanzkrise, die auf die Lehman-Pleite 2007 folgte, traf Länder wie Polen, Rumänien, Ungarn ungleich

Nicht immer war in den vergangenen 30 Jahren alles eitel Sonnenschein.

schwerer als den Westen. Nachdem diese Länder viel stärker auf ausländische Investoren angewiesen waren, die ihrerseits mit Bankkrediten ausgestattet waren, um dort Unternehmen zu gründen, war das zarte Gebilde über Nacht zusammengebrochen, das Geld innerhalb weniger Stunden futsch und teuer eingekaufte Immobilien nichts mehr wert. „Diejenigen, die die Krise durchgehalten haben, haben dafür neue



Ein österreichischer Soldat im Assistenzeneinsatz.



Projekte für fünf Jahre auf Eis gelegt“, erinnert sich **Nemetschke**. Es dauerte ein paar Jahre, bis sich die Märkte dort wieder erholt hätten. „Ja, für die Immobilienmärkte im CEE-Bereich war die Krise ein Problem“, bestätigt Bondi. „Letztendlich hat sie aber nur zu einer Verlangsamung der Krisenentwicklung geführt.“ Heute sind die Märkte in gesunder Verfassung.

Doch in manchen Ländern, wie in Ungarn, sind Zäune mittlerweile wieder in. Die Flüchtlingskrise 2015 ist dafür der Grund. Andernorts, etwa in Rumänien oder Polen, versuchte man, umstrittene Justizreformen durchzupeitschen, was Vertragsverletzungsverfahren vonseiten der EU zur Folge hatte. Doch Investoren und Immobilienentwickler wittern in den CEE-Ländern keine größeren Verwerfungen. Noch haben sich diese Regierungen immer als sehr investorenfreundlich erwiesen, auch bedingt durch den Umstand, dass die Länder seit der Wende generell stark von ausländischem Geld abhängig sind.