

Osten ist nicht gleich Osten

Stabil, wechselhaft oder sogar sinkend

Die Staaten in Osteuropa leiden unterschiedlich schwer unter der Krise. Während der Boom-Zeiten waren die Unterschiede nicht so groß wie jetzt zwischen den einzelnen Ländern.

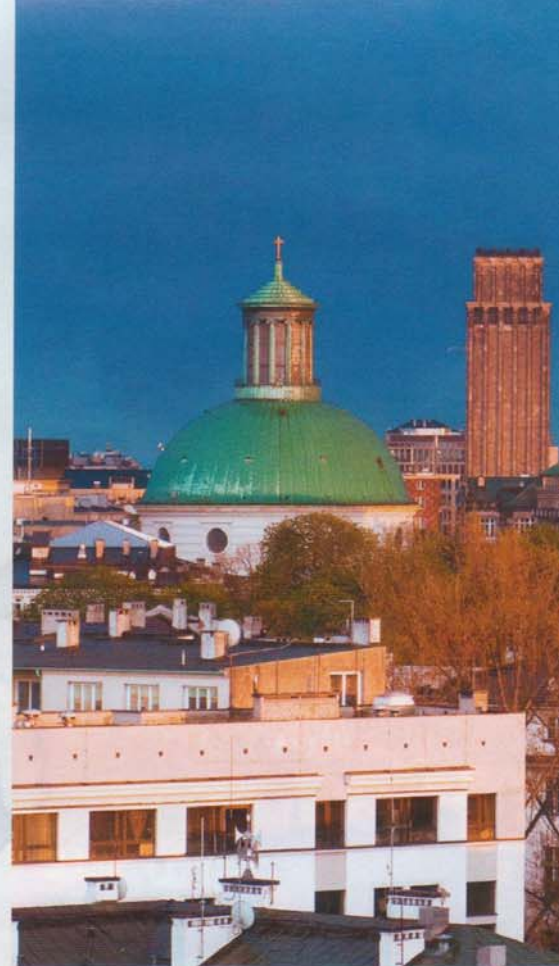


Osteuropa. Das Investitionsvolumen ist gestiegen, nach wie vor sind aber die Immobilienmärkte sehr inhomogen.

CEE-REGION. Um beinahe 200 Prozent höher ist das Investmentvolumen des ersten Halbjahres 2010 in der CEE-Region als im Vergleichszeitraum 2009. Allein im zweiten Quartal 2010 konnten 28 große Investitionen mit einem Volumen von rund 969 Millionen Euro in CEE verzeichnet werden. Addiert man diese Summe mit dem Wert des ersten Quartals, kommt man auf ca. 1,7 Milliarden Euro, die im ersten Halbjahr 2010 in der CEE-Region investiert wurden. Nach wie vor inhomogen ist allerdings das Bild in den einzelnen Staaten.

Diejenigen Staaten, die auf einen längeren Zyklus und stabilere Volkswirtschaften zurückblicken können wie Tschechien und Polen nehmen wieder Fahrt auf, bei anderen wird es noch länger dauern. Die Krise hat in der Immobilienwirtschaft in Zentral- und Osteuropa allgemein zu wesentlichen Veränderungen geführt, die auch in die Zukunft getragen werden. „Es ist alles viel zu schnell gewachsen und darunter hat die Qualität gelitten“, meint etwa Rechtsanwalt Alfred Nemetschke: „Jetzt muss alles auf ein gesundes Maß zusammenschrumpfen.“ Das heißt auch, dass eine Vielzahl an Projekten, die schlecht geplant waren oder an schlechten Standorten in Entwicklung waren, einfach eingestellt wurden. Die Chance, dass sie nach der Krise weitergebaut werden, ist unrealistisch. Was nicht funktioniert, kann nicht verwertet werden. Dazu Markus Neurauder, Sprecher der Geschäftsführung Raiffeisen evolution project development GmbH: „Wir konzentrieren uns auf eine rasche Entwicklung und den Bau von Class A-Büroimmobilien nach Green Building-Konzepten.“ Themen wie „Class A“ und vor allem „Green Building“ werden auch in CEE die Zukunft sein.

Tschechien profitiert von seiner hervorragenden Infrastruktur und ist zudem weniger stark verschuldet als andere Länder der Region wie etwa Ungarn. Polen wiederum kann eine starke Wirtschaft sowie einen



großen Binnenmarkt vorweisen. „In die Immobilieninvestmentmärkte beider Länder kommt wieder Bewegung. Kein Wunder, denn die Rahmenbedingungen für Investitionen sind in Polen und Tschechien derzeit besser als beispielsweise in Ungarn, Rumänien oder der Ukraine“, sagt Martin Sabelko, CEO von ING Real Estate Investment Management CEE & Germany. Die südosteuropäischen Länder sind nach wie vor für Investoren weniger attraktiv. In Serbien zum Beispiel wurde seit 2008 kein einziger Immobiliendeal abgeschlossen.

Neurauder: „Wir merken, dass die Tendenz Richtung Budapest, Prag und Warschau geht. Ich bin überzeugt, dass es auch hier demnächst zu einer ‚yield compression‘ kommen wird.“ Weniger Rendite also, da für die begehrten Top-Projekte entsprechende Summen gezahlt werden müssen – wenn sie überhaupt verkauft werden. Denn wer Core-Objekte in diesen Staaten hat, der überlegt zweimal, sie aus der Hand zu geben – der CEE Raum zählt nach wie vor zu den Zukunftsträgern. Vor allem „die Hauptstädte als die wichtigsten Standorte in naher Zukunft“, so Friedrich Wachernig, Mitglied des Vorstands der Sparkassen Immobilien AG, „das sind die Regionen, wo wir überzeugt sind, dass in den nächsten Jahren ein deutliches Wachstum sein wird. Wir werden Wachstumsraten sehen, die deutlich über den westeuropäischen liegen werden.“



RUSSLAND. Der russische Immobilienmarkt wurde hart von der Wirtschaftskrise getroffen. Wobei man aber beachten muss, dass sich das Gros der Immobilienentwicklungen und Verkäufe in Moskau und St. Petersburg abspielt. Jekaterinburg holt auch auf, aber in den anderen neun Sekundärstädten mit über einer Million Einwohner ist von internationalen Developern und Investoren noch wenig zu sehen. Das könnte sich aber ändern, denn das Land zeigt derzeit wieder aufstrebende Tendenzen. Die reichen Rohstoffvorkommen des Landes werden für den Zufluss von ausreichend Investitionskapital sorgen. So wie die meisten Länder, dürfte auch Russland 2010 die Talsohle der Krise durchschreiten. „Ich glaube, dass Russland von der Gesamtsituation in weiterer Folge eher profitieren wird, da es in einer eigenen Liga spielt“, ist Bruno Ettenauer, Vorsitzender des Vorstandes der CA Immo AG, überzeugt.

TÜRKEI. Die türkische Immobilienwirtschaft ist von der Krise der letzten Jahre weitestgehend verschont geblieben. „Es gab keinen großen Preisverfall zu beobachten“, attestiert Sascha Hempel, Managing Partner ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL Istanbul. Das Interesse am türkischen Markt ist von Seiten der Investoren und Projektentwickler wieder relativ hoch. Mit einer zu erwartenden Steigerung des Bruttoinlands-

produkts für 2010 von rund 3,7 Prozent im Vergleich zu CEE mit 1,8 und der Euro-Zone mit 0,3 ist der Markt dynamisch. Die Türkei mit ihren 70 Millionen Einwohnern ist zwar vielfältig, aber der Immobilienmarkt spielt sich hauptsächlich westlich der Hauptstadt Ankara ab: in Istanbul, der heimlichen Hauptstadt, und in Izmir, Antalya und der umliegenden Marmara-Region. Das zeigt sich auch in der Nachfrage der Investoren. Alan Robertson, Managing Director von Jones Lang LaSalle in der Türkei: „Wir erhalten

„Unter dem schnellen Wachstum litt die Qualität.“

RA Alfred Nemetschke

ten sehr viele Anfragen von ausländischen Investoren und Developern. Viele von ihnen sehen die Türkei als äußerst attraktiven Markt in der Region.“ Dennoch sind gesamt wenige große Transaktionen am Markt zu beobachten, „da die Renditeerwartungen ausländischer Investoren höher sind als der Verkaufsdruck türkischer Eigentümer“, erklärt Sascha Hempel. Dennoch rechnen die

Kenner des Marktes mit einem Anwachsen der Investmenttätigkeit. Sie waren die großen Gewinner des Wirtschaftsaufschwungs in CEE und des EU-Beitritts, aber sie waren auch die größten Verlierer.

BALTIKUM. Die baltischen Staaten erlebten 2009 eine Rezession, die selbst die der großen Depression in den 30er-Jahren in der USA übertraf. Ausgestanden ist die Krise in den baltischen Staaten noch nicht, aber die Lage scheint sich jetzt auf niedrigstem Niveau zu stabilisieren. Für 2010 wird lediglich in Litauen mit einem zarten Wachstum gerechnet, die anderen beiden Länder könnten weiterhin ein Minus im Bruttoinlandsprodukt erwirtschaften. Daher „erwarten wir 2010 keine signifikanten Änderungen im Real Estate-Markt“, erklärt Ramune Askinienė, Direktorin von Colliers International in Litauen: „Der Immobilienmarkt wird von sehr vielen Faktoren beeinflusst wie der Arbeitslosenzahl und der Inlandsnachfrage. Er wird daher einer der letzten sein, die sich erholen.“ So die Einschätzung von Askinienė, doch erwartet sie eine „leichte Verbesserung in diesem Jahr“. Die baltischen Märkte wurden durch die umfassende Krise sehr lokale Märkte im Investmentbereich, und wie es scheint, ändert sich derzeit noch nichts. Die Investitionssummen sind entsprechend gering und bewegen sich bis maximal drei bis vier Millionen Euro. ■