



CEE und SEE

Story

Das Comeback einer Region

Nach den Turbulenzen während der Finanzkrise zeigt der Immobilienmarkt in der CEE- und SEE-Region wieder mit Rekordzahlen auf.

AUTOR: STEFAN POSCH

Mit Osteuropa steht den westeuropäischen Staaten ein gigantisches Hongkong vor der Haustür, sagte einst der deutsche Politiker Elmar Pieroth. Was den Immobilienmarkt betrifft, scheint sich die Voraussagung zumindest teilweise zu bewahrheiten. Das Investitionsvolumen steigt und steigt und auch die Renditen sind, im Gegensatz zu denen in Westeuropa, noch auf einem relativ hohen Niveau.

Jemand, der den Markt seit den Anfängen und darüber hinaus kennt, ist der Geschäftsführer des Immobiliendienstleisters Bondi Consult, Anton Bondi de Antoni. Schon vor der Wende, im Jahr 1988, war er als Entwickler in Ungarn, Polen und sogar Russland aktiv. „Damals hat es wenig gegeben, was den westlichen Vorstellungen entsprochen hatte“, erzählt Bondi de Antoni. Auch die Menschen seien damals noch nicht gut ausgebildet gewesen. Deswegen hätten sie mit ihrem Know-how leicht punkten können. Ein Glück für die österreichischen Entwickler war, dass die deutsche Konkurrenz zu-

erst einmal mit Ostdeutschland noch alle Hände voll zu tun hatte.

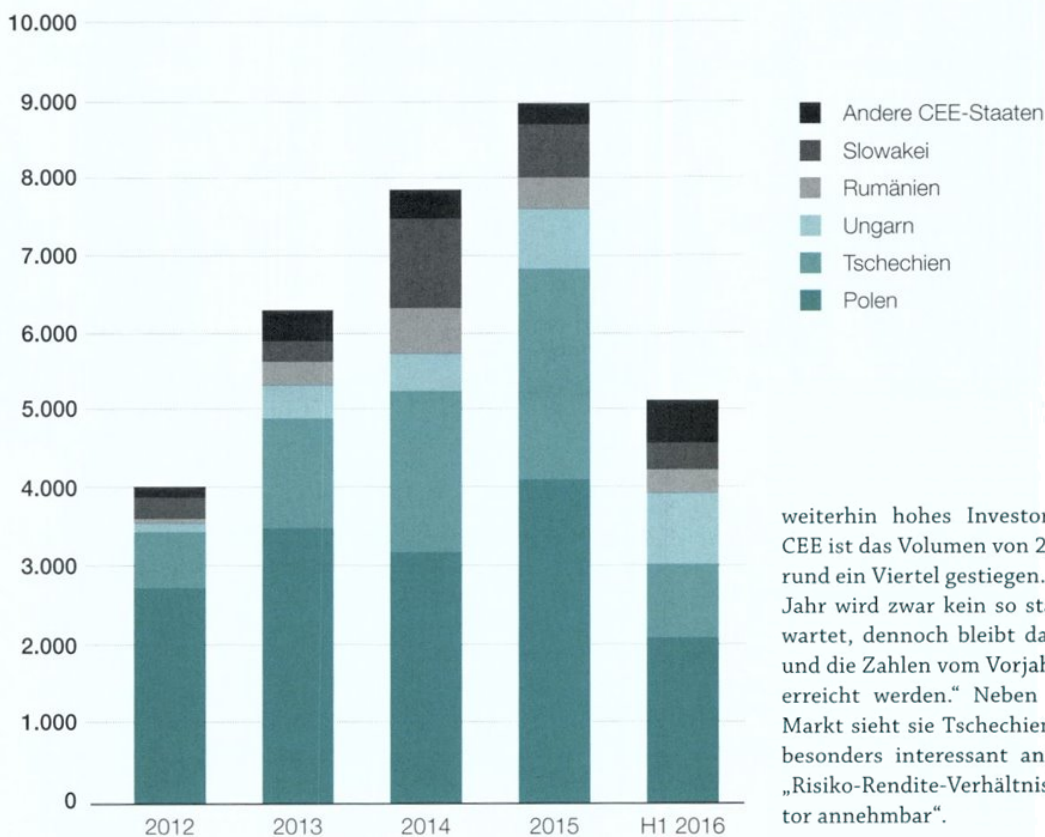
Das Geld wurde abgeschafft

Bis zur Finanzkrise 2008 entwickelte sich der Immobilienmarkt im Osten mit einer atemberaubenden Geschwindigkeit. „Das Geld war damals abgeschafft“, erzählt Bondi de Antoni. „Es wurden teilweise höhere Mieten gezahlt als in Wien.“

Polen mit Abstand größter Markt

Mit der Finanzkrise im Jahre 2007 flachte der CEE- und SEE-Boom aber ab. Mit einer Ausnahme: Polen hat sich auch während der Krise gut weiterentwickelt. Heute sind vor allem die Sekundärstädte, die noch Aufholbedarf in der Grundversorgung haben – wie etwa Krakau, Łódź oder Katowice –, im Fokus der österreichischen Immobilienentwickler. Die Vorreiterrolle Polens spiegelt sich auch in den Zahlen wider. Laut dem CEE Investment Report 2016 von Skanska, JLL und Dentons fielen 40 Prozent des Immobilieninvestitionsvolumens der

CEE-Investitionsvolumen



Investitionsvolumen nach Ländern in Millionen Euro

CEE-Region im ersten Halbjahr 2016 auf Polen, das sich voraussichtlich auch in der nahen Zukunft gut weiterentwickeln wird. Der CEE Investment Report 2016 sagt für Polen bis 2020 ein Wirtschaftswachstum von 3,6 Prozent pro Jahr voraus. Auch die Rahmenbedingungen abseits wirtschaftlicher Kennzahlen stimmen. So listet etwa der Better Life Index der OECD Polen nach Japan als zweitsicherste Land der Welt.

Steigendes Investitionsvolumen

Auch Sandra Schwarz, Director of the Valuation Department bei MRG Metzger Realitäten, sieht für den CEE-Raum ein

weiterhin hohes Investoreninteresse: „In CEE ist das Volumen von 2014 auf 2015 um rund ein Viertel gestiegen. Für das laufende Jahr wird zwar kein so starker Anstieg erwartet, dennoch bleibt das Interesse hoch und die Zahlen vom Vorjahr dürften wieder erreicht werden.“ Neben dem polnischen Markt sieht sie Tschechien und Ungarn als besonders interessant an. Dort seien die „Risiko-Rendite-Verhältnisse für den Investor annehmbar“.

Tschechien ist nach Polen der zweitgrößte Immobilieninvestitionsmarkt der CEE-Region und hatte mit einem Wirtschaftswachstum von 4,2 Prozent im Jahr 2015 eine der höchsten Wachstumsraten der gesamten EU. Die Ratingagentur Fitch bewertete Tschechien in diesem Jahr dank der stabilen Währung, niedriger Arbeitslosenquote und guter Exportzahlen mit der sehr guten Note A+/stable. Laut des Immobiliendienstleisters JLL profitiert vor allem der Retail-Sektor von der steigenden Kaufkraft. Aber auch eine Hinwendung in die Assetklasse Wohnen sei zu beobachten. Der Büromarkt zentriert sich in der Hauptstadt Prag, wo im zweiten Quartal 2016 die Spitzenmieten auf 19,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen sind.

CEE und SEE

Story



*Warschauer City.
Polen ist mit Abstand
der größte Immobilien-
investmentmarkt
der CEE-Region.*



ANLEGER SIND WIE- DER BEREIT, MEHR RISIKO EINZUGEHEN.

SANDRA SCHWARZ
Director Valuation MRG

Auch in der Slowakei, der Fitch ebenfalls die Note A+/stable zuwies, konzentriert sich der Büromarkt auf die Hauptstadt. Bratislava weist eine für Osteuropa geringe Büroleerstandsquote von 7,5 Prozent auf. Eine hohe Nachfrage gibt es in der Slowakei laut der Wirtschaftskanzlei Dentons auch für mietbare Industrieflächen.

Ungarn als Go-to-Destination

Ungarn werde von Investoren vermehrt als eine der Go-to-Destinationen des Jahres gesehen, heißt es vonseiten Dentons. Auch hier würde die steigende Kaufkraft den Retailsektor stärken. Zudem wurde eine massive Wohnbauförderung lanciert. Auch Bondi de Antoni, der Anfang der 2000er-Jahre ein Büro in Budapest eröff-

net hat, sieht Ungarn in einer guten Entwicklung. Renditen bis zu acht Prozent würden im Nachbarland zu erreichen sein. Allerdings müsse man auch das Währungsrisiko miteinkalkulieren, erklärt der Immobilienexperte.

In Südosteuropa hingegen würden oft noch die legislativen Voraussetzungen für Investitionen fehlen, gibt Bondi de Antoni zu bedenken. Vor allem Serbien sei ein schwieriger Markt, bei dem man als Investor „einen direkten Bezug zum Land“ brauchen würde. Benötigt werde dort aber so gut wie jede Assetklasse. Vor allem Bürogebäude würden in Südosteuropa fehlen.

Wundenlecken in Kroatien

In Kroatien hat es vor der Finanzkrise einen regelrechten Hype auf dem Immobilienmarkt gegeben. Auch die Hypo Alpe Adria hatte damals ordentlich mitgemischt.



CEE und SEE

Story



POLITIK HAT EINEN ENOREMEN EINFLUSS AUF DEN MARKT.

ANTON BONDI DE ANTONI
GF Bondi Consult

Vor allem in Tourismusimmobilien und Einkaufszentren investierte die Kärntner Bank. Das Ergebnis ist bekannt. In Kroatien, das Fitch mit BB/- bewertet, würden gerade „die Wunden geleckt“ werden, erklärt Bondi de Antoni.

Politik als größtes Risiko

Trotz der positiven Kennzahlen sieht Bondi de Antoni auch Risiken in der CEE- und SEE-Region. Vor allem die veränderte politische Landschaft sieht er als bedenklich an: „Politische Entwicklungen haben einen enormen Einfluss auf den Immobilienmarkt.“ Immer wieder seien populistische und protektionistische Tendenzen zu beobachten. Auch neueste politische Ereignisse könnten den Immobilienmarkt in der Region beeinflussen. „Durch die Präsidentschaftswahl in den USA könnten manche Länder sich wieder Richtung Russland orientieren“, glaubt Bondi de Antoni und nennt etwa Bulgarien als möglichen Kandidaten. Grundsätzlich sei aber eine vollkommene Abschottung nicht mehr möglich, weil vieles schon zu sehr vernetzt sei. ■