

23

Endlich Anlass zur Hoffnung!

Europäische Immobilienmärkte – insbesondere in CEE – entwickeln sich wieder prächtig



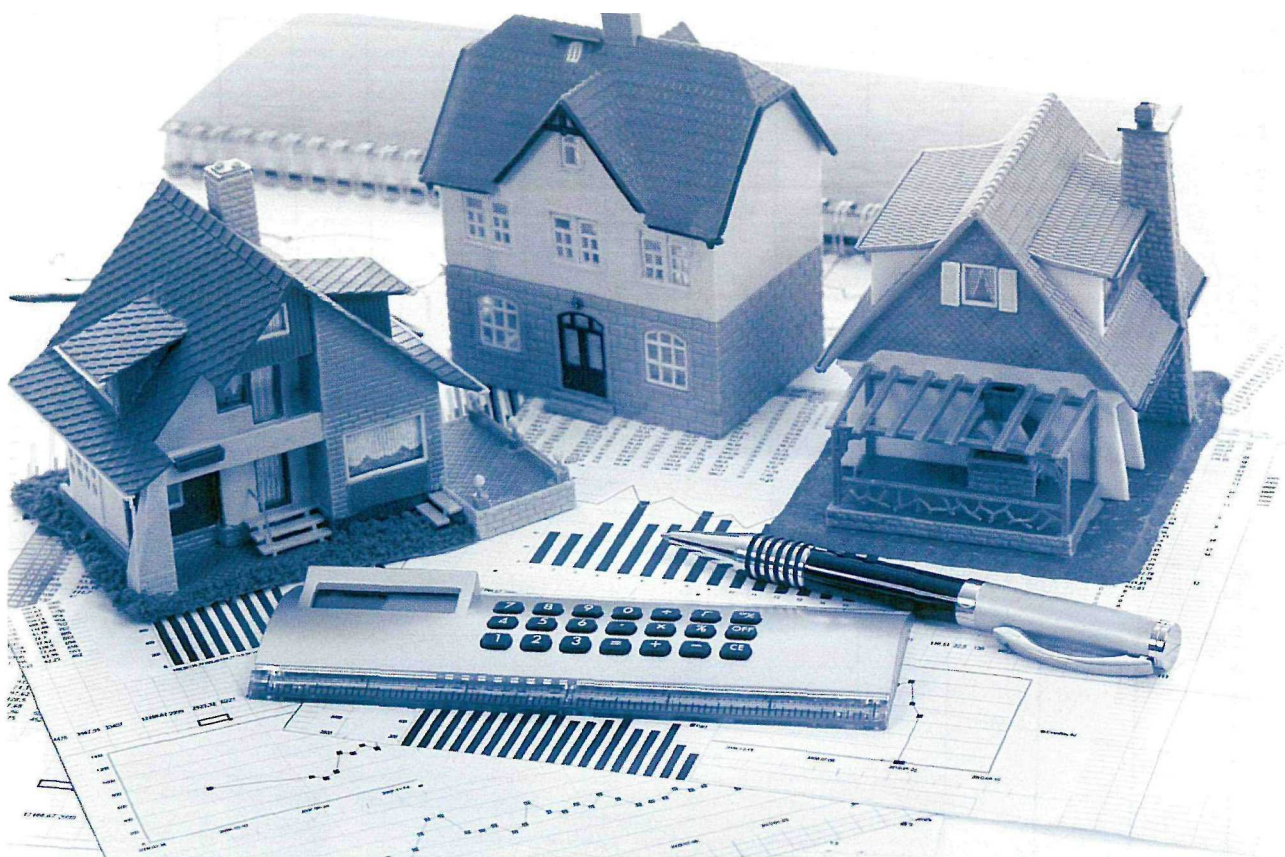
Nachdem nun bereits mehr als 18 Monate seit Beginn der weltweiten Krise vergangen sind, die auch die Immobilienmärkte in der CEE-Region von einem Tag auf den anderen vor allem im Bereich der Entwicklung neuer Projekte trockengelegt hat, lohnt es sich, einerseits die Strategien von Investoren für diese Region zu betrachten als auch andererseits die Entwicklung der Rahmenbedingungen in den Ländern selbst.

INVESTOREN SUCHEN. War die CEE-Region für Investoren vor einem Jahr noch vollkommen tabu, ist diese nach neuesten Erhebungen bereits wieder an die vierte Stelle der interessantesten Regionen Europas aufgestiegen, weit vor Spanien und Italien und nur knapp hinter Deutschland und Frankreich. Das Hauptaugenmerk der Investoren richtet sich derzeit aber noch auf England, da einerseits ein deutlicher Preisrückgang und andererseits das schwache Pfund hier besonders attraktive Chancen bieten. Im CEE-Raum und Russland konzentriert sich das Interesse derzeit vor allem auf die Kernmärkte Polen und Tschechien, die zunehmend als Teil Westeuropas betrachtet werden, gefolgt von der Slowakei, Ungarn und Moskau, während das Interesse in den SEE-Ländern nach wie vor sehr schwach ist. Allerdings ergibt sich auf diesen international weniger gefragten Märkten durchaus eine verstärkte Aktivität von lokalen Investoren, die auf Grund ihrer Marktkenntnis nun gute Möglichkeiten ausnutzen, berichtet Dr. Andreas Ridder von CB Richard Ellis.

BESONDERE STRATEGIEN. Dass Frankreich sich derart weit vorne im Fokus von Investoren befindet, dürfte wohl nicht zuletzt darauf zurückzuführen sein, dass eine starke Nachfrage nach guten Lagen mit neu errichteten oder von Grund auf (thermisch) sanierten Objekten auf neuestem Umweltstandard besteht. Dies lässt die Preise für derartige Objekte stark steigen, während für ältere Objekte derzeit die Preise eher noch gering sind, da diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Frankreich hat am 3. August 2009 ein Gesetz zur Senkung der Treibhausgase um 20 Prozent bis 2020 verabschiedet, das auch entsprechende Zielvorgaben für Immobilien definiert) bis 2020 ihren Energieverbrauch um 38 Prozent senken müssen. Dementsprechend hohe Investitionsvolumina werden in diesem Zusammenhang nötig sein, berichtet Christophe Sciot-Siegrist von Eversheds Paris. So sehr das Interesse an Projekten in Frankreich und England wieder ansteigt, so wenig haben jedoch Investoren aus Frankreich oder England derzeit besondere Strategien für den CEE-Raum, berich-

tet Helen Thomas von Eversheds London. Allerdings besteht durchaus Interesse an zusätzlichen Retail-Flächen im CEE-Raum – sowohl von englischen als auch von deutschen und österreichischen Handelsketten, da eine Expansion in den bestehenden Märkten Westeuropas nur noch über einen Verdrängungswettbewerb möglich ist.

KAUM STEIGERUNG. Die Erwartungen für den klassischen Immobilienmarkt sind in der Tschechischen Republik eher gering – mit mehr als fünf Prozent Steigerung ist hier nicht zu rechnen. Allerdings entwickelt sich unter dem Druck knapper öffentlicher Budgets die vermehrte Chance der Entwicklung interessanter PPP-Projekte. So wurde vor Kurzem der Gewinner der Ausschreibung für die Neuerrichtung des Zentralen Militärsitals in Prag bekannt gegeben, ein über 25 Jahre laufendes PPP-Projekt mit einem Volumen von etwa einer Milliarde tschechischen Kronen (ca. 38 Mio. Euro). Eine Vielzahl anderer Projekte, insbesondere auch von Städten, sind hier in Vorbereitung, wie etwa die Errichtung



Steigendes Interesse. Neu errichtete oder von Grund auf (thermisch) sanierte Objekte auf neuestem Umweltstandard stehen allgemein im Blickpunkt potenzieller Investoren.

eines Fußballstadions samt Shopping Mall, Hotel, Aqua Park und weiteren Einrichtungen im Rahmen eines PPP-Modells der Stadt Plzeň oder die Errichtung eines Gerichtszentrums in Ústí nad Labem, so Ludmilla Neustupna von Eversheds Prag.

NEUE CHANCEN. Interessante Möglichkeiten eröffnen sich auch in Estland, wo die Verwertung einiger öffentlicher Gebäude durch Riigi Kinnisvara AS, der staatlichen Immobiliengesellschaft, bevorsteht, berichtet Randu Riiberg von Eversheds in Tallinn. In Ungarn wird davon ausgegangen, dass der ungarische Immobilienmarkt über den Tiefststand Anfang des vergangenen Jahres hinaus ist. In den nächsten ein bis zwei Jahren sind eine Stabilisierung des Ertrags und eine Rückkehr des Vertrauens der Investoren in den Markt zu erwarten. Ab dem dritten Quartal des Vorjahrs zeichnete sich bereits ein Anstieg des Interesses an Immobilienprojekten in Ungarn ab. Im Mittelpunkt von internationalen Investoren stehen dabei bestehende erstklassige Immobilien mit langfristigen Mietverträ-

gen. Das Interesse an der Entwicklung neuer Projekte ist dagegen noch äußerst schwach. Abzuwarten bleibt auch, welche Maßnahmen die neue ungarische Regierung setzt, um den Immobilienmarkt zu unterstützen. Sollte diese den Wohnungsmarkt unterstützen, ist damit zu rechnen, dass dies der erste Bereich ist, in dem neue Projekte entstehen werden. Mit einem Aufschwung ist auch im Bereich der Logistik und damit verbundener Immobilien zu rechnen. Derzeit am niedrigsten sind die Erwartungen im Hinblick auf die Entwicklung neuer Büroprojekte.

POSITIVER EFFEKT. Insgesamt erwartet man in Ungarn durch das starke Ansteigen des Interesses internationaler Investoren an Polen auch einen positiven Effekt für Ungarn und die gesamte CEE-Region, da Polen vorzeigt, welches Wachstumspotenzial die Region weiterhin bietet, so Márton Hidvégi von Eversheds in Budapest. Erwartet ist auch das Interesse der großen deutschen Fonds an bestehenden, gut vermieteten und funktionierenden Retail- und

Office-Flächen. Ebenso ist wieder eine verstärkte Aktivität im CEE-Raum durch die traditionell auf diese Region ausgerichteten österreichischen Immobilienanlagegesellschaften zu erkennen. Die mit der langsamen Erholung einhergehende Aufwertung der eigenen Immobilienbestände, verbunden mit der Chance auf einen frühen Einstieg in eine neue Phase des Aufschwungs in der Region, dürfte 2010 und 2011 durchaus Anlass zur Hoffnung geben. ■



DER AUTOR

Mag. Alexander Stoltzka
Lambert Eversheds
1010 Wien, Kärntner Ring 12
Tel. +43 1 516 20-150

a.stoltzka@lamberteversheds.com
www.lamberteversheds.com