

CEE und SEE – Trends in den Emerging Markets

Am 11. April stellten ULI (The Urban Land Institute) und Price Waterhouse Coopers ihre gemeinsame Studie „Emerging Trends in Real Estate Europe 2008“ auf der „Central and Eastern Europe Real Estate Conference“ in Prag vor. Etwa 150 geladene Gäste, vorwiegend aus Immobilienunternehmen der gesamten Region, diskutierten darüber, wie sich die Immobilienwirtschaft im CEE/SEE-Raum entwickeln wird.

Von Alexander Ghezzeo

Basis der Studie sind ein Onlinefragebogen und 450 qualifizierte Interviews mit Entscheidern aus der Immobilienwelt, zu denen unter anderem auch prominente Österreicher wie Michael Ehlmaier von der CPB Immobilienreuehand und Herwig Teufelsdorfer von der BA-CA Real Invest zählen. Das Ergebnis ist ein „Internal View“ auf die Immobilienwelt Europas.

Flucht in die Qualität

Subprime und Credit Crunch – das sind die Schlagworte, denen die Immobilienbranche nicht aus dem Weg gehen kann, obwohl die Immobilienprofis deren tatsächliche Bedeutung sehr unterschiedlich bewerten.

Markus Leininger zum Beispiel, verantwortlich für das nord- und osteuropäische Immobiliengeschäft der Eurohypo AG, bemerkt sehr wohl, dass der Markt schwieriger geworden ist. „Wir leiden nicht unter Finanzierungsanfragen, nur die Investoren, die einen hohen Verschuldungsgrad benötigen, müssen ihr Geschäftskonzept überdenken.“

Noah Steinberg, CEO der Wallis Real Estate – eines der bedeutendsten Entwickler Ungarns –, sagt wiederum: „Immer hören wir: Der Markt funktioniert nicht. Ich warte darauf, dass das zutrifft. Bis jetzt funktioniert der Markt ausgezeichnet.“

Die Immobilienwirtschaft scheint also „mit einem blauen Auge“ davongekommen zu sein. Trotzdem muss sie auf die verschärfte Finanzierungslage reagieren und damit umgehen. Und so zeichnet sich eine Entwicklung ab, die man Flucht in die Qualität nennen kann. „Buy and Hold“ ist die Devise. Schnelles Drehen von Immobilienwerten liegt nicht im Trend.

Teufelsdorfer dazu: „Die Bedeutung der Qualität von Standort und Objekten zeigt sich gerade in Zeiten wie diesen – wäh-

rend Investitionen, die diese Anforderungen erfüllen, kaum an Wert verlieren, liegen die Kompromissentscheidungen der Vergangenheit bleiern in den Portfolios der zu schnell Gewachsenen.“

Man konzentriert sich wieder mehr auf die Kernkompetenzen im Immobilienwesen. Es ist die Stunde des Immobilien Asset Management. Wertsteigerung und Kundenzufriedenheit – darauf konzentriert sich die Immobilienwelt. Financial Engineering hingegen ist out.

Korrigieren, Stabilisieren und Jagen

Korrigieren, Stabilisieren und Jagen – das sind die drei wichtigsten Branchentrends in Europa.

„Wir leiden nicht unter Finanzierungsanfragen, nur die Investoren, die einen hohen Verschuldungsgrad benötigen, müssen ihr Geschäftskonzept überdenken.“

Markus Leininger, Eurohypo AG

Für Westeuropa stehen Korrekturen aus, die durch das Subprime-Thema vorangetrieben werden. Die Branche hat einen „Schuss vor den Bug bekommen“. Aber die Immobilienbranche steht gut da. Die Leerstandsquoten sind im Griff, es werden bis auf wenige Ausnahmen an den klassischen Standorten keine Überkapazitäten aufgebaut.

Die Märkte in Zentraleuropa sind in einer Phase der Stabilisierung. Die Yield Com-

pression zieht sich weiter nach Südosten zurück. Dafür geht auch das Risiko zurück. Die Ökonomien in Zentraleuropa sind mittlerweile gut entwickelt. Sie können auf ein stabiles Wachstum hoffen und haben unter dem Subprime-Thema nur wenig gelitten. Die Jagd nach Schnäppchen und Renditen weit über zehn Prozent hat sich weiter nach Osten verlagert. Yield Compression ist die Verheißung, der Immobilieninvestoren nachjagen.

Standorte

Großbritannien und Spanien weisen im Westen das meiste Risiko aus. Überhitzung am Immobilienmarkt, Subprime und wenig Wachstumsperspektiven ergeben eine schwierige Lage für Immobilieninvestments. Die skandinavischen Märkte werden hingegen immer interessanter. Gutes Wachstum, geringe Inflation und wenig Arbeitslosigkeit machen einen attraktiven Standort aus. So zählt Helsinki zu einem der interessantesten Investmentstandorte Europas für 2008.

Wirklich attraktiv ist auch weiterhin Paris. Dort erwarten Investoren die besten Investmentchancen mit wenig Risiko. Auch die wichtigen deutschen Standorte mit Ausnahme Berlin locken Investoren mit guten Objekten und moderatem Risiko. Die Immobilienmärkte Zentraleuropas haben einen gewaltigen Professionalisierungs- und auch Normalisierungsschritt hinter sich. Prag, Budapest, auch Warschau sind mittlerweile etablierte Märkte. Ein positiver Schritt in Bezug auf Risiko – für Goldgräber gibt es aber nicht mehr viel zu holen. Die müssen schon weiter in den Osten, nach Kiew oder Moskau. Auch am Balkan und im Baltikum gibt es noch an der Yield Compression zu verdienen – natürlich unter dem Vorzeichen von deutlich höherem Risiko.

Investmenttrends

Das Immobilieninvestmentgeschäft ist global! Das gilt für die Investoren und Investments. Und dieser Trend wird sich nicht mehr umkehren, sondern im Gegenteil noch verstärken. Auf Grund dieser globalen Wettbewerbssituation müssen Investoren sehr professionell agieren, um sich attraktive Renditen zu sichern. Deshalb zieht es immer mehr institutionelle Investoren in eigene Entwicklungen. Das Risiko erhöht sich damit, aber die Developer-Gewinne kommen dem eigenen Return zugute.

Außerdem werden Sekundär- und Tertiärmärkte interessanter. Dort sind eben auch durchaus attraktive Renditen zu holen, und die Konkurrenzsituation ist bei Weitem nicht so brisant wie in den Primärmärkten. Es gibt ein weitgefächertes Angebot und eine weite Spielwiese für Investments.

Ein weiterer Trend, der sich abzeichnet, ist der, dass die kleinen Investoren, die eher bedächtig-vorsichtig vorgegangen sind und vielleicht wegen ihrer geringen Rendite belächelt wurden, nun sehr gut dastehen.

Sehr interessant sind momentan Projekte aus dem Bereich Infrastruktur. Auch das

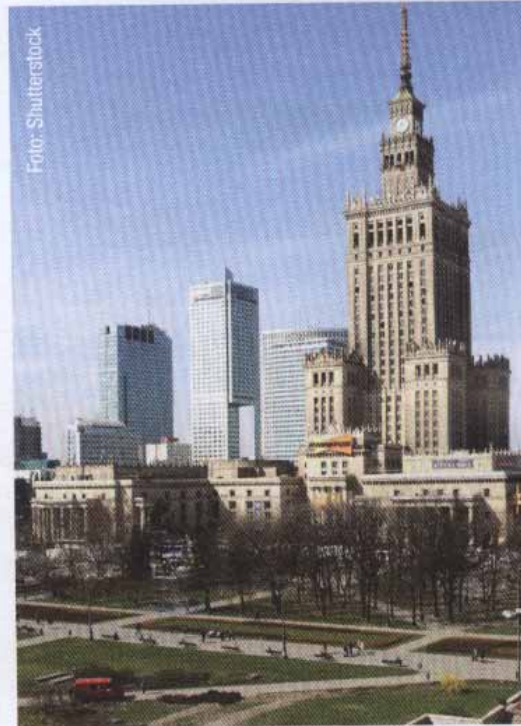
Thema Ökologie hat Einzug in die Immobilienwirtschaft gefunden. Green Buildings, ökologische Baustoffe und Energieverbrauch sind schon allein wegen des Themas Betriebskosten interessant.

Wirtschaftliche Sorgen

Alle Augen sind auf die US-Wirtschaft gerichtet. Eine Rezession der wirtschaftlichen Supermacht Amerika hätte für die gesamte Weltwirtschaft schwere Folgen. Die Unruhe auf den Finanzmärkten, der starke Euro und die damit verbundenen schwierigeren Exporte sind Unsicherheitsfaktoren.

In der Immobilienbranche überwiegt aber wie anfangs beschrieben das Gefühl, „es hätte schlimmer kommen können“. Die Lage am Arbeitsmarkt ist entspannt, die Unternehmen machen großteils gutes Geschäft und die Inflation ist durchaus stabil. Manche Sachen gehen zwar nicht mehr so leicht wie vor der Subprime-Krise, aber eine Korrektur war sowieso angebracht.

Zusammenfassend meint Herwig Teufeldorfer dazu: „Standort-, Objekt- und Mieterqualität sind derzeit Trumpf, mit Objekten, die diese Kriterien nicht erfüllen, macht man derzeit keinen Stich!“ ■



Auch Warschau präsentiert sich mittlerweile als etablierter Markt.



Mag. Alexander Ghezso
CEO confare – IT und
MarketingberatungsgmbH
Telefon: 0699 1 555 77 25
alexander.ghezso@confare.at