

**Immobilien.** Trends in den Emerging Markets.

# Entwicklung der Immobilienwirtschaft im CEE/SEE-Raum

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

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

## Flucht in die Qualität mit „Buy and Hold“

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

Markus Leiningner, verantwortlich für das nord- und osteuropäische Immobiliengeschäft der Eurohypo AG, sieht einen schwierigen Markt. „Wir leiden nicht unter Finanzierungsfragen, nur die Investoren, die einen hohen Verschuldungsgrad benötigen, müssen ihr Geschäftskonzept überdenken.“



Man konzentriert sich auf die Kernkompetenzen – Es ist die Stunde des Immobilien Asset Management

Noah Steinberg, CEO der Wallis Real Estate – einer der bedeutendsten Developer 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.

Die Jagd nach Schnäppchen und Renditen weit über 10% hat sich weiter nach Osten verlagert. Yield Compression ist die Verheißung, der Immobilien-Investoren nachjagen.

## Standortvorteile liegen weit im Osten

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 Investitionsstandorte Europas für 2008.

Wirklich attraktiv ist auch weiterhin Paris. Dort erwarten Investoren die besten Investment-Chancen 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 zu Sekundär- und Tertiär-Märkten sowie Eigenentwicklungen

Das Immobilieninvestment-Geschäft ist global! Das gilt für die

Investoren und Investments. Und dieser Trend wird sich nicht mehr umkehren, sondern im Gegenteil noch verstärken. Aufgrund 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 Tertiär Märkte interessanter. Dort sind eben auch attraktive Renditen zu holen und die Konkurrenz-situation ist bei weitem nicht so brisant wie in den Primär-Märkten. Es gibt ein weitgefächertes Angebot und eine weite Spielwiese für Investments.

Ein weiterer Trend, der sich abzeichnet, ist, dass die kleinen Investoren, die eher bedächtig 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 dem Thema Betriebskosten interessant.

## Wirtschaftliche Sorgen durch drohende US-Rezession

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 am Anfang 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 Teufelsdorfer dazu: „Standort-, Objekt- und Mieterqualität sind derzeit Trumpf, mit Objekten, die diese Kriterien nicht erfüllen, macht man derzeit keinen Stuch.“



Autor:  
Mag. Alexander  
Ghezdo

Gründer und Geschäftsführer der confare IT- und MarketingberatungsgmbH  
E-Mail: alexander.ghezdo@confare.at

Österreichs Zeitung für Steuer, Recht und Wirtschaft

# Lexpress

[www.lexpress-zeitung.com](http://www.lexpress-zeitung.com)

## Themen im Juni 2008:

- Förderungen
- Finanzierungen
- IT & Kommunikation
- Personalwesen

Tel.: +43-664-844 35 12  
E-Mail: [anzeigen@lexpress-zeitung.com](mailto:anzeigen@lexpress-zeitung.com)

**JETZT KOSTENLOS TESTEN!**

[abo@lexpress-zeitung.com](mailto:abo@lexpress-zeitung.com) Fax: +43-1-890 14 97-15

**DIE ZEITUNG FÜR ENTSCHEIDUNGSTRÄGER**

Teufelsdorfer dazu: „Die Bedeutung der Qualität von Standort und Objekte zeigt sich gerade in Zeiten wie diesen, während Investitionen die diese Anforderungen erfüllen kaum an Wert verlieren, liegen die Kompromissentscheidungen der Vergangenheit bleiern in den Portfolien der zu schnell Gewachsenen.“

Man konzentriert sich wieder mehr auf die Kernkompetenzen im Immobilienwesen. Es ist die Stunde des Immobilien Asset Managements. 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. 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 Compression 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.