



Das Austria Business Center in St. Petersburg ist eben in Bau, zusätzliche 20.000 Quadratmeter sollen hier folgen.

Foto: Tilman Kraus

GO EAST

Ich träume oft von Babuschka

Die Immobilienkarawane aus Österreich zieht in Osteuropa weiter. Die Speerspitze hat jetzt die Ukraine und Moskau erreicht. Andere CEE-Märkte wie Ungarn, Tschechien und Polen haben hingegen bereits in jeder Hinsicht westlichen Standard erreicht.

von Gerhard Rodler

Im Winter kann es schon einmal kalt, wirklich kalt werden in Moskau. Und die Nebelschwaden, die sich gelegentlich über die Stadt niederlassen tragen auch nicht gerade zur „Feel-good-Stimmung“ in der russischen Millionenmetropole bei. Daß am russischen Immobilienmarkt aber „richtige Männer“ mit stählernen Nerven gefragt sind, hat weniger mit den klimatischen, als mit den wirtschaftlichen Verhältnissen vor Ort zu tun. Russland ist nämlich nach wie vor das, was man sich als „Wilden Osten“ vorstellen kann, wo das Recht des Stärkeren auch schon einmal über dem Vertragsrecht stehen kann.

Geld ist hier nicht das Thema, das gibt es auch vor Ort reichlich, da die russischen Banken bei Finanzierungen vergleichsweise locker sind. Ebenso rasch, wie es dann schließlich die Finanzierung gibt, ist das gesamte Objekt schon bei der kleinsten Schiefelage im Projektverlauf dann aber auch wieder weg – um dann in den Besitz der finanzierenden Bank überzutreten. Und so eine Schiefelage kann schneller kommen, als erwartet – und ist in den seltesten Fällen selbst verschuldet. Bei-

spielsweise heißt Baugenehmigung nicht gleich Bauerlaubnis. Wer sich nicht mit den richtigen Menschen arrangiert, kann über Nacht einen amtlichen Baustopp verordnet bekommen – obwohl in der Woche davor die gleiche Person noch alles für in Ordnung befunden hat. Zeithorizont bis zur möglichen Wiederaufnahme des Baues: mehrere Monate. Oder die Sache mit den Auftragsvergaben: Eine fixe Auftragsannahme samt vereinbarten Fixkonditionen heißt noch lange nicht, daß trotz Arbeitsbeginn zu diesen Konditionen auch tatsächlich noch in der zweiten oder dritten Woche gearbeitet wird. Dann kann sich der vereinbarte Betrag schnell einmal verdoppeln.

„In der Regel finden Sie zu diesem Zeitpunkt keine anderen möglichen Lieferanten, der da einspringen könnte“, so ein Insider am Moskauer Markt mit österreichischen Wurzeln. Und auch heute noch braucht man für diese Märkte überaus viel „Vitamin B“: „Ohne Beziehungen zu den politischen Top-Entscheidern und im Idealfall den einen oder anderen Oligarchen sollte man sich auf diesen Märkten (noch) nichts

erwarten“, so der nicht genannt werden wollende Österreicher. Dennoch wagen sich immer mehr Österreicher in diese Regionen. Zurecht, denn hier sind noch (zumindest wenn man alle Insidertipps berücksichtigt) hohe Gewinne in kurzer Zeit möglich – aber natürlich auch ebenso hohe Verluste.

Einer der Pioniere aus Österreich ist die Raiffeisen Evolution. Die Gründungsgesellschaften von Raiffeisen evolution waren bereits vor der Ostöffnung in Osteuropa tätig, Raiffeisen evolution hat mit der Gründung im Jahr 2003 'übernommen' und ist derzeit in folgenden Ländern tätig: Österreich, Ungarn, Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Slowenien, Kroatien, Serbien/Montenegro, Rumänien, Bulgarien, Russland, Ukraine. Bis Mitte 2003 ca. 140 Projekte, vor allem im Bereich Gewerbeimmobilien, realisiert. Derzeit aktuell sind neben 15 Projekten in Österreich weitere 20 eigene und Dienstleistungsprojekte im CEE-Raum. Die Raiffeisen Evolution ist in der russischen Hauptstadt beispielsweise gemeinsam mit einem deutschen Partner aktiv. Ein 17.000 Quadratmeter grosses Bürohaus wird derzeit

eingereicht, Ende des Jahres soll mit dem Bau begonnen werden. Die Gesamt-Investitionskosten für die Bereiche Wohnbau und Gewerbeimmobilien betragen knapp EUR 700 Mio, die Nett Nutzfläche der Objekte beinahe 420.000 Quadratmeter. Als Bau-träger und Projektentwickler sind darüber hinaus laufend neue Projekte in Planung bzw. Prüfung.

Zu den Pionieren in Osteuropa zählt jedenfalls auch die CREDO beziehungsweise das Vorgänger-unternehmen Zwerenz und Krause. Seit 1994 in Budapest (Entwicklung der ECE City Center), drei Jahre später in Prag mit dem Projekt Palais Wratislaw und seit 2004 in Polen, und der Slowakei mit einem eigenen Büro und einer Tochtergesellschaft. Erwin Krause, der heute mit der Immofinanz einen starken Partner im Rücken hat, zählt auch heu-

te noch zu den „Early Birds“ auf neuen Märkten. Im Vorjahr wurde eine Tochtergesellschaft in Rumänien gegründet, heuer folgten bzw. folgen gerade eben weitere Gesellschaften in Russland und der Ukraine. Die Märkte Slowenien und Kroatien werden von der CREDO hingegen Wien aus in Zusammenarbeit mit lokalen Partnern bearbeitet.

Einer der nicht zur Liga der Big Player zählt, und dennoch auf dem für österreichische Verhältnisse noch eher exotisch anmutenden russischen Immobilienmarkt aktiv ist, ist der Wiener Tilman Kraus (der im übrigen vor Jahren einmal eine gemeinsame Tochtergesellschaft mit Erwin Krause hatte – in Russland unter anderem kreuzen sich ihre Wege jetzt wieder). Kraus entwickelt hier in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Moskau und

der Stadt Wien das „Vienna Business Center“. Das auf einer Liegenschaft der Stadt Moskau projektierte Gebäude soll auf 10.000 Quadratmetern vor allem österreichischen Unternehmen beim Sprung in den „Wilden Osten“ helfen. Auch die Stadt Wien soll hier mit einer Repräsentanz vertreten sein. Als – vorerst – ein-ziger namentlich bekannter Österreicher ist Tilman Kraus auch in St. Petersburg aktiv. Dort ist er der einzige österreichische Developer am Markt, dessen erstes Projekt bereits in Bau ist: Anfang 2006 wird das Austria Business Center mit vorerst 10.000 Quadratmeter Nutzfläche fertig. Der direkt am Fluß gelegene Neubau gegenüber dem Winterpalast wurde ausschließlich mit österreichischen Geldern finanziert. Die Vermarktung der Flächen soll laut Tilman Kraus in we-



Das spektakuläre Stadtentwicklungsprojekt in Kiew wird von der Oberösterreichischen Delta-Gruppe für einen tschechischen Developer vorangetrieben.

CHSH

erha Hempel Spiegelfeld Hlawati
Partnerschaft von Rechtsanwälten

Wir stehen für kompetentes Legal Management
in Zentral-, Südost- und Osteuropa.

www.chsh.at

Das Warschau Financial Center wurde kürzlich von der CA Immo AG gekauft



nigen Wochen starten: „Wir erwarten uns eine Miete von 450 Euro pro Quadratmeter und Jahr, zuzüglich Betriebskosten.“ Mit Einheiten ab 150 Quadratmeter will Kraus vor allem österreichische Firmen ansprechen, die in St. Petersburg Fuß fassen wollen. Während die Vermarktung erst anläuft, wird schon heftig an der zweiten Baustufe mit weiteren 20.000 Quadratmetern gearbeitet. Gleichzeitig arbeitet Tilman Kraus an zwei Shopping Centers in der Stadt. Rund 100.000 Quadratmeter soll das grösser der beiden von Kraus entwickelten Konsumtempel umfassen, das zweite Projekt im Nordosten der Stadt wird 35.000 Quadratmeter umfassen. Realisierungszeitraum für beide – ebenfalls über Österreich finanzierte – Projekte: zwei bis drei Jahre. Demnächst könnte Kraus in St. Petersburg indessen Konkurrenz aus Österreich bekommen. Dem Vernehmen nach soll es bei der Raiffeisen Evolution ebenfalls Überlegungen geben, in diesen Markt im grösseren Stil einzusteigen. Unsere Korrespondentin Deliana Dochevna konnte vor Ort in Erfahrung bringen, daß es sich dabei um die Entwicklung eines Stadtviertels mit Büro- und Shoppingflächen handeln könnte, das derzeit in St. Petersburg in Rede steht.

Kiew ist der heißeste Immomarkt im Osten

„Noch heißer als Moskau ist derzeit wahrscheinlich Kiew. Das aktuell wahrscheinlich spannendste Projekt vor Ort liefert ausgerechnet ein Österreicher: Die Welser Firma Delta arbeitet gemeinsam mit dem Partner OWEBU an der Umgestaltung des Areals rund um den Hauptbahnhof von Kiew. Auf einer Fläche von 200.000 Quadratmetern sollen insgesamt drei Hotels (je eines der 2-, 3- und 4-Stern-



Die CA Immo besitzt aktuell über 60 ausgesuchte Immobilien – mit dem Schwerpunkt Büro-, Handel-, Gewerbe-, Wohn- und Parkflächen. Für den perfekten Ausgleich zwischen Risiko und Sicherheit sorgen das traditionelle Standbein Österreich und das ertragstarke Standbein Mittel-/Osteuropa. Die Aktie der CA Immo bietet daher ihren Anlegern die Beteiligung an einem Vermögen mit nachhaltiger Substanz und langfristig abgesicherten, attraktiven Erträgen.


CA Immo AG
Wir schaffen Werte