

INTERVIEW MIT CHRISTIAN WAGNER, CHRISTIAN WAGNER & PARTNER REAL ESTATE GMBH

## Ukrainischer Immobilienmarkt: Ohne EU geht es auch!

Die Ukraine sorgt seit Wochen für Schlagzeilen. Nachrichten berichten laufend über Proteste der Opposition in Kiew. Kern der Auseinandersetzung ist, ob sich die Ukraine der EU oder Russland politisch nähern soll.



**Sie waren vor kurzem für eines Ihrer Projekte in Kiew. Wie sehen Sie die Lage?**

Die Ukraine ist ein typisches Beispiel für einen Immobilienmarkt, dessen Entwicklung völlig ohne den Westen, und damit ist auch die EU gemeint, funktioniert. Es gibt praktisch keine westliche Marktbeteiligung derzeit und somit keine Developer aus dem EU-Raum. Grundstücke von vor 2008 mit westlicher Beteiligung liegen nach wie vor brach.

**Wie ist der Zustand zu erklären?**

Es will niemand investieren. Die Gründe dafür sind einfach – einerseits ist das Eigenkapital sehr knapp und wird nicht in ein „Hochrisikoland“ wie die Ukraine investiert, und andererseits gibt es dafür keine Finanzierungen von westlicher Seite. Daher entwickelt sich alles in Richtung Binnenmarkt mit russischer Beteiligung.

**Wir sprechen vom Gewerbebereich. Aber wenn man Kiew heute zu ein paar Jahren zuvor vergleicht ist es nicht wiederzuerkennen.**

Ja, es passiert sehr viel am ukrainischen Immobilienmarkt, mit Schwerpunkt Kiew natürlich. Jedoch wird alles von lokalen Investoren und Entwicklern mit lokalem und vor allem russischem Geld entwickelt und gebaut. Und diese Projekte sind oft sehr groß – die meisten davon sind Shopping Center. Zum Beispiel das kürzlich eröffnete „Gulliver“ Shopping- und Entertainment-Center mit einem Büroturm. Da spielt es auch keine Rolle, wenn die Vermietung etwas länger dauert.

Das schönste Shopping Center meines Erachtens ist jedoch das „Ocean Plaza“. Es ist außerdem das größte und wurde erst vor kurzem um angeblich über 300 Millionen Dollar vom Developer an einen russischen Investor verkauft. Neben den Shopping Centern bewegt sich auch auf dem Hotelmarkt sehr viel. Ein aktuelles Beispiel ist das Hilton. Bereits 2004 war dort eine Baugrube, was auch bezeichnend ist für die Entwicklungszeit eines größeren Projektes. Aber in den letzten Jahren ist dann doch viel weitergegangen und es soll heuer eröffnet werden.

**Kommen wir auf die Projekte mit westlicher Beteiligung zurück. In welcher Projektphase wurden die mehr oder weniger auf Eis gelegt?**

Da gibt es eine Reihe von Projekten, wo bereits eine Baugenehmigung existiert. Bedingt durch mehrere Gesetzesänderungen in den letzten Jahren gibt es selbst in diesem Punkt oft Rechtsunsicherheit. Ab Baubeginn fließt aber dann der größte Teil des Investments in ein Projekt, und da war dann sehr oft das Ende der Möglichkeiten erreicht.

**Wo liegt jetzt das Problem?**

Die westlichen Developer müssten die lokalen Rahmenbedingungen akzeptieren bzw. nach den lokalen Spielregeln handeln. Eine wesentliche davon ist, man braucht einen starken lokalen Partner, ohne einen solchen sollte man keine größeren Projekte in der Ukraine angreifen. Und den findet man nicht so einfach. Da spielen zwischenmenschliche Chemie und vor allem gegenseitiges Vertrauen eine Schlüsselrolle und sind wesentliche Erfolgsfaktoren für ein Projekt. Wenn man dann einen hat, darf man nicht fragen, woher das Geld kommt. Das allein ist in unserem westlichen System meistens nicht darstellbar und nicht genehmigungsfähig.

**Das klingt nach der Suche nach der Nadel im Heuhaufen.**

Ja, ist sie. Die Rahmenbedingungen sind einfach so schwierig. Eine Möglichkeit, diese Rahmenbedingungen zu verdeutlichen ist ein Vergleich mit Russland. In Russland gibt es ein System mit gewissen Spielregeln. In der Ukraine gibt es kein System und keine Spielregeln. Der ukrainische Markt ist, wie die Politik, nicht wirklich „greifbar“.