

IMMOBILIEN Büros mit Mietrenditen um zwölf Prozent, Einkaufszentren-Entwickler können noch mehr verdienen

Ukraine ist für die Immo-Branche das nächste Russland

Kiew. Die Ukraine könnte das nächste Russland werden: „Wir sehen in der Ukraine das Potenzial für eine Einzelhandelsrevolution“, sagt Nick Spiro, CEE-Experte des internationalen Immo-Consulters DTZ. Unlängst ist mit Auchan der erste riesige Shopping Center-Betreiber in der Ukraine eingestiegen – für Spiro ein Zeichen, dass bald andere folgen werden. Fertige Projekte gibt es kaum. Entwickler wie die Wiener Meinl European Land könnten das Geschäft ihres Lebens machen.

Der grösste Unterschied zwischen der Ukraine und

dem riesigen Boom-Markt Russland: Bei den Flächen pro Kopf gibt es kein Gefälle zwischen der Hauptstadt und den Regionen. Sprich: Selbst in Kiew gibt es kaum Objekte. „Die Ukraine wurde von internationalen Investoren jahrelang gemieden“, sagt Spiro. Bis vor Kurzem war der Grundkauf schwierig. Als Folge liegen Büro-Mietrenditen mit rund zwölf Prozent noch über dem Niveau Russlands.

Enormes Potenzial

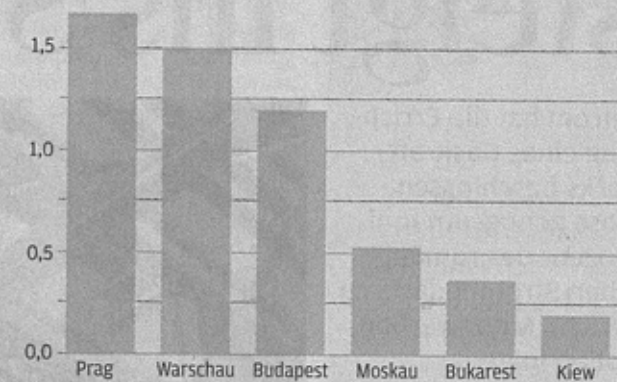
Auf dem russischen Immo-Markt mischen internationale Investoren – vor allem Öster-

reicher – bereits seit Längerem mit. „Dass Russland ein Investment Grade erhalten hat, war ein Meilenstein“, sagt der DTZ-Analyst. Doch obwohl viele Projekte laufen: Sowohl bei Einzelhandel als auch bei Büros (siehe Grafik) ist der Nachholbedarf enorm. „Bis 2009 werden Einzelhandelsflächen in Moskau auf drei Millionen Quadratmeter verdoppelt“, sagt Spiro, „bis 2010 könnte der russische Einzelhandelsmarkt mit 500 Milliarden US-Dollar Volumen einer der grössten der Welt sein“.

Triebfeder des Wachstums: Das verfügbare Einkommen.

BÜROFLÄCHEN: KIEW HAT VIEL POTENZIAL

Angaben in m²/Einwohner, Stand Jänner 2007



Quelle: DTZ Research

WirtschaftsBlatt Grafik/MC

Obwohl Osteuropäer weniger am Gehaltszettel stehen haben, bleibt ihnen zum Teil sogar mehr Geld zum Leben. So bleiben einem Angestellten in den USA von 60.000 Dollar brutto nach Steuern und laufenden Kosten 7200 Dollar für den Konsum übrig – sein russisches Ebenbild bekommt nur 24.000 Dollar brutto, ihm bleiben aber 12.700.

Der Grund: Die Flat Tax von 13 Prozent, die billige Sozialversicherung – und die minimalen Energiekosten. „Das ist der Vorteil, wenn man bei Öl und Gas direkt ‚an der Quelle‘ sitzt“, so Spiro. (ex)