

# Aufschwung im Osten

**Wohn- und Büroräume** Immer mehr Firmen verlagern Arbeitsplätze nach Mittel- und Osteuropa. Davon profitieren Immobilieninvestoren.

ROBERTO STEFANO

**D**ragos Cristian Mihalte hat als umtriebiger Geist in seiner Laufbahn schon zahlreiche Tätigkeiten ausgeübt. Der gebürtige Rumäne studierte in Grossbritannien, gründete dort ein kleines Import-Export-Geschäft sowie eine Übersetzungsagentur und investierte in seinem Heimatland in Kunst und Boden. Sein Unternehmen Domum Apartments entwickelt und vermietet laut eigenen Angaben qualitativ hochstehende Studios und Wohnungen – inklusive Services und Bewirtschaftung. Bereits arbeitet Mihalte an seinem nächsten Projekt, dem Les Prés Retreats, einem Resort im Alters- und Pflegebereich.

Gestartet ist er 2017 mit zwei unterbewerteten Objekten an zentralster Lage in Cluj-Napoca, der zweitgrössten Stadt Rumäniens. Diese hat er saniert und den Bedürfnissen seiner Kunden und Kundinnen angepasst. Dazu gehört auch die Wahl der geeigneten Ausstattung. Angesichts der Renditen, welche die Objekte abwarfen, entschied er sich schnell zum Kauf von weiteren Apartments.

## Zuversicht im Immobilienmarkt

Im aktuellen Tiefzinsumfeld ziehen die Immobilienmärkte Mittel- und Osteuropas immer stärker die Blicke von Investorinnen und Investoren auf sich. Schliesslich werden die Renditen dort, allein aus Mieteinnahmen, auf 7 bis 8 Prozent ge-



Cluj-Napoca in Rumänien: Begehrte bei Anlegern und Anlegerinnen.

schätzt – mögliche Wertgewinne der Objekte nicht eingerechnet.

Bei Dragos Cristian Mihalte herrscht Goldgräberstimmung. Zuversicht spürt man im gesamten rumänischen Immobilienmarkt. Zwar sind Preissteigerungen um mehrere 100 Prozent innerhalb von wenigen Monaten, wie sie in Rumänien vor dem EU-Beitritt 2007 noch gang und gäbe waren, vorbei – der Markt ist nicht mehr überschwänglich. Dennoch: Seit 2013 erreichte das Wirtschaftswachstum in Rumänien Raten zwischen 3,4 Prozent im Jahr 2014 und einem Spitzenwert von 7,1 Prozent im 2017. Von diesem Boom hat der Immobiliensektor profitiert. Allein 2019 flossen 1,06 Milliarden Euro in den

Sektor, vornehmlich in Büroliegenschaften, aber auch in Gewerbe-, Industrie- und Logistikobjekte.

Von der Corona-Pandemie, die dem Balkanstaat 2020 einen Einbruch um 6 Prozent bescheren dürfte, werden nicht nur negative Effekte erwartet. Die Wirtschaft könnte mittelfristig sogar beflügelt werden, wenn die globalen Konzerne aus Kostengründen künftig vermehrt betriebliche Aktivitäten ins nahe gelegene Ausland verlagern. Davon geht auch Claudio Cisullo aus. Der Schweizer Unternehmer und Eigentümer des Family Offices CC Trust Group hat diesen Sommer mit rumänischen Partnern die Private-Equity-Firma CC@One Properties Invest gegründet, die

in den Immobilienmarkt in Bukarest investiert. Als Partnerunternehmen ist One United Properties (OUP) mit im Boot, ein rumänischer Immobilienentwickler mit Sitz in Bukarest, der seit zwanzig Jahren vor Ort tätig ist. Das neue Vehikel legt ausschliesslich in Neubauprojekte von OUP im Norden der Hauptstadt an. Dabei handelt es sich um gemischt genutzte Objekte mit Wohn-, Büro- und Retailflächen. Für die, wie bei Private-Equity-Gefässen üblich, qualifizierten privaten und institutionellen Investoren winkt über eine vorrangig besicherte Anleihe ein Ertrag von 7 Prozent sowie ein Performance-abhängiger Bonus von 2 Prozent.

## Starke kulturelle Nähe

«Rumänien ist mit 19,6 Millionen Einwohnern und Einwohnerinnen der sechstgrösste Staat der EU mit einem starken und anhaltenden Wachstum, tiefer Arbeitslosigkeit und stabiler Inflation», sagt Cisullo. Der Balkanstaat, vor allem Bukarest, sei international sehr gut angebunden und ein bewährter Nearshoring-Standort. Dasselbe gilt gemäss Dragos Cristian Mihalte für Cluj-Napoca, der inoffiziellen Hauptstadt von Transsilvanien. Viele Konzerne – von A wie Allianz bis X wie Xerox – haben Backoffice-Dienstleistungen nach Rumänien ausgelagert, da dort eine starke kulturelle Nähe zu Märkten wie Deutschland, Italien und auch der Schweiz bestehen, die Personalkosten relativ niedrig, das Bildungslevel und die Sprachkenntnisse hoch sind. Entsprechend ziehen Bukarest und seit einigen Jahren auch universitäre Städte wie Cluj-Napoca qualifiziertes Personal und Investoren an.

«Employment Hubs, vor allem die Hauptstadt Bukarest, sind hochattraktive regionale Zuwanderungsorte, wodurch die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigt», erklärt Cisullo. Mit der Auslage-

rung von Arbeitsstellen aus teureren Märkten ist zudem der Bedarf an Büroräumen gestiegen. Erwartet wird, dass dieser Trend durch die Corona-Pandemie noch verstärkt wird.

Bereits seit längerem gilt Polen als Backoffice des Westens. Viele Firmen haben Buchhaltung, Einkauf und Logistik an Oder und Weichsel verlegt. Auch hier waren das hohe Bildungsniveau, die zentrale Lage und das tiefe Lohnniveau ausschlaggebend – wobei Letzteres in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen ist und mittlerweile kaum mehr das Hauptargument für eine Verlagerung der Aktivitäten ist. Zwischen 2014 und 2018 erlebte Polens Wirtschaft einen Boom mit Wachstumswerten von 3,06 bis 5,35 Prozent. Dadurch ist die Arbeitslosigkeit deutlich zurückgegangen, die Fachkräfte sind heiss umworben und in vielen Branchen Mangelware. Zwar hat sich der Aufschwung etwas verlangsamt, mit 4,19 Prozent im Jahr 2019 und einem geschätzten Rückgang um 3,56 Prozent im Pandemie-Jahr zeigt sich dieser aber weiter sehr robust.

Davon profitiert der lokale Immobilienmarkt. Der Grund: Die boomende Wirtschaft hat viele Arbeitskräfte angezogen, speziell um Warschau, Posen oder Krakau. Die starke Nachfrage hat die Häuserpreise ansteigen lassen. Selbst 2020 haben sich die Preise gemäss Eurostat um 11,3 Prozent verteuert. Trotz dem Bauboom und der aufstrebenden Wirtschaft sind Immobilien in Polen im europaweiten Vergleich allerdings nach wie vor relativ günstig. So erstaunt es kaum, dass 2019 laut dem Immobiliendienstleister CBRE 7,7 Milliarden Euro investiert wurden. Experten sind sich einig: Der Immobilienmarkt in Polen ist weiter entwickelt als jener in Rumänien, aber immer noch sehr dynamisch und daher eine gute Alternative für Investoren und Investorinnen auf der Suche nach mehr Rendite.

ANZEIGE

# Bei der Hypothek sparen war noch nie so einfach.

Vergleiche jetzt **online** und lass dich von unseren Experten beraten.

Hypothek ablösen und sparen

FINANCE  
SCOUT 24

#besserwollen

