

„Unternehmen lassen sich regulieren; da gibt es Erfahrungen, die Griechenland nutzen kann“

Von **Georgia Kostakopoulou**

In Anwesenheit griechischer Journalisten, überwiegend aus der Region Makedonien und Thrakien, fand in Thessaloniki ein Seminar über die deutsch-griechischen Beziehungen in der Zeit der Krise statt. Organisiert wurde die Veranstaltung vom „Zentrum für die Demokratie und Versöhnung in Südeuropa“ (Center for Democracy and Reconciliation in Southeast Europe) in Kooperation mit der Europäischen Akademie Berlin. Unter den

Referenten war Professor Dr. Michael Tolksdorf der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin. Tolksdorf hielt einen ausführlichen Vortrag über die Betrachtung und die Lage der griechischen Finanzkrise in Europa und dem internationalen Weltmarkt. Die Elliniki Gnomi hat die Gelegenheit ergriffen und im Interview mit Tolksdorf über aktuelle Fragen der griechischen Wirtschaftskrise gesprochen.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise in Griechenland ist weiterhin am Tiefpunkt. Laut Finanzminister Wolfgang Schäuble werde Griechenland wohl auch nach 2014 ein weiteres Hilfspaket benötigen. Griechenland erhielt nach dem zweiten Weltkrieg keine vergleichbaren Entwicklungsmöglichkeiten wie Deutschland, um eine starke Wirtschaftsstruktur aufzubauen. Um das Ziel eines gemeinsamen wirtschaftlich starken Europas zu schaffen, könnte ein „Marshallplan“ eine Lösung für Griechenland und die anderen südeuropäischen Mitgliedsstaaten sein, anstatt eine unwiderfällige Austeritätspolitik zu verfolgen?



Professor Dr. Michael Tolksdorf

Ich kann Ihrer ersten These – Tiefpunkt einer Entwicklung – leidet nicht widersprechen. Wir Ökonomen denken aber auch in Entwicklungen: Was die Zukunft Griechenlands in den nächsten Monaten und Jahren betrifft, weisen alle mir bekannten Prognosen (Europäische Zentralbank, Internationaler Währungsfonds, Deutscher Sachverständigenrat) auf einen schwachen und sich dann verstärkenden Wiederaufschwung Griechenlands hin. Wenn der griechische Wortstamm des Wortes „Krise“ eine entscheidende Wendung in einer schwierigen Situation bedeutet, dann befinden wir uns in der Eurozone tatsächlich in der Krise, aber aus meiner Sicht mit der realen, sichtbaren Chance, aus dieser herauszufinden. Auch wenn der historische Vergleich Deutschland 1947 (Verknüpfung des „Marshall-Plans“) und Griechenland 2013 nicht ganz zutrifft, so ist der Grundgedanke richtig. Wie kann in einer Lage dramatischer Arbeitslosigkeit und Kreditknappheit Unternehmen geholfen werden, finanzielle Mittel zur Durchführung von Investitionen zu erhalten? Da die gegenwärtige Krise nicht nur eine Staatsschulden-, sondern insbesondere auch eine Krise von Banken und privaten Haushalten ist, leiden (nicht nur) griechische Unternehmen, daran, dass ihnen wichtige Kredite verweigert werden – tells von Banken, die ihrerseits keinen Spielraum haben. Daher ist mir der von Ihnen vorgetragene Gedanke eines „Marshall-Plans“ sehr sympathisch: Unternehmen erhalten verbilligte Kredite, um ihre Unternehmen voran zu bringen. Mit der Europäischen Investitionsbank (EIB), die der deutschen „Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW“ – der Verwalterin der immer noch eingesetzten Marshall-Plan-Mittel in Deutschland – ähnelt, könnte das erreicht werden. Dem Vernehmen nach wartet die EIB auf Projektanträge. Damit ließe sich die aufgrund der extremen Staatsverschuldung notwendige Politik der Sparsamkeit und Rückgewinnung der griechischen Kreditwürdigkeit buchstäblich „umgehen“. Wenn der griechische Staat den Unternehmen derzeit nicht genug helfen kann, dann eben die EIB.

Wirken („Wie konnte es dazu kommen? Was muss jetzt getan werden?“) zu ermitteln: Danach hat die Konstruktion der Eurozone als Stabilitätsgemeinschaft viel Vorab-Anerkennung durch die internationalen Kapitalmärkte erfahren, was sich in historisch niedrigen Zinsen und großer Kreditverfügbarkeit niederschlagen hatte. Das wurde von Staat, Unternehmen und privaten Haushalten (auch) in Griechenland genutzt, sich viele Wünsche weit jenseits der eigenen Leistungsfähigkeit zu erfüllen und leistungssteigernde Reformen zu vertragen.

Banken aus vielen anderen Staaten der Eurozone, gerade auch deutsche Banken, hatten das damals unter Missachtung elementarer Risikoversorge finanziert, weil es im eigenen Land eine viel zu geringe Kreditnachfrage gab. Als mit dem Zusammenbruch der US-Investmentbank Lehman im Herbst 2008 die Zinsen den Anlagerisiken angepasst wurden und damit für Griechenland dramatisch stiegen, und zudem die Investitionsmittel sehr knapp wurden, gerieten viele Länder, auch Griechenland, in die Überschuldung. Sie konnten aus eigener Kraft ihre Ausgaben nicht mehr finanzieren.

Wären die anderen Staaten solidarisch? Mit dem EFSF und dem Europäischen Stabilitätsmechanismus ESM haben die Euro-Länder (einschließlich Griechenland) einen Rettungsfonds finanziert, der nach meiner Kenntnis der Wirtschaftsgeschichte einmalig ist und den Krisenländer ganz handfest geholfen hat und weiterhin hilft. Irland braucht diese Hilfe seit Dezember 2013 nicht mehr; Portugal will 2014 wieder auf eigenen Füßen stehen, und die griechische Regierung hat gleichfalls angekündigt, mit dem Erreichen eines ausgeglichenen Primäraushalts den Schirm zu verlassen. Mit einem Teilschuldenreiss wurden im Fall Griechenlands 2012 erstmals auch private Gläubiger belastet.

OfT wird Griechenland vorgeworfen, dass die Aufnahme in die Währungsunion mit geschönten Zahlen geschaffte wurde. Andererseits ist bekannt, dass zur damaligen Zeit dieses Land das einzige mit diesem Vorgehen war, um das gemeinsame Ziel erreichen zu können. Selbstverständlich sollte die gemeinsame Währung für alle EU-Partner eine starke Währung sein. Ist es Ihrer Meinung nach korrekt einen Großteil der Schuldaufgaben abzuladen und glauben Sie, dass Europa sich mit den Schwierigkeiten der Finanzkrise solidarisch genug verhält?

Denken Sie, dass Griechenland die Ursachen erkannt hat, die das Land an den ökonomischen Abgrund geführt haben? Setzt Griechenland nun die notwendigen Reformen um, damit die Wirtschaft aus der Rezession herausgeholt und wieder Stabilität herbeigeführt werden kann? Ist die Troika mit ihrer Austeritätspolitik auf dem richtigen Weg dazu?

Das griechische Parlament hat in diesen Tagen einen Staatshaushalt beschlossen, der die vereinbarte Übereinstimmung von Einnahmen und Ausgaben erreicht. Damit bringt dieser Haushalt mit weiteren Ausgabenkürzungen und Steuererhöhungen keine positiven Wachstumsimpulse – das ist ein fast unablässbares Dilemma, denn hätte der griechische Staat wieder mit kreditfinanzierten Mehrausgaben begonnen, wäre erneut gefragt worden, ob man die Ursachen der Überschuldung richtig verstanden hätte. Dass die Troika Griechenland beim Wort nimmt und auf den zugesagten Reformen besteht und daraufhin weitere Milliardenrisiken einget, halte ich für richtig.

Reformen, die Sie ansprechen, müssen keine Reformen sein, die viel Geld kosten – ich denke da an eine Strukturreform, die die Arbeitsmärkte flexibler macht, die den Umfang aller historisch gewachsenen und auf Schulen aufbauenden Sozialansprüche und Ansprüche eines eng mit den Parteien verbundenen Öffentlichen Dienstes kritisch überprüft, die eine überbordende Bürokratie, die die Wettbewerbsfähigkeit hemmt, reformiert, die Staatsbetriebe leistungsfähiger macht, die ernsthaft gegen die Korruption vorgeht, die auch die Besteuerung der Selbstständigen und Unternehmen anpackt, usw.

Dieser Tage kann man in deutschen Zeitungen lesen, wie der griechische Staat ernsthaft seine Hausaufgaben macht – eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Hilfsbereitschaft der anderen Länder gestärkt wird.

Griechenland hat seine internationale Wettbewerbsfähigkeit verloren. Die Regierung versucht mit allen Mitteln Investoren ins Land zu holen. Dafür werden starke „Zweige“ der wenig vorhandenen griechischen Industrie, die bis heute Millionen – Einnahmen dem Land eingebracht hat und nun verschuldet ist, an ausländische Investoren verkauft. Ist das der richtige Weg die Wirtschaft zu stärken? An welchen Stellen könnte Ihrer Meinung nach die griechische Politik weitere Schritte einleiten, um das Land aus der Krise zu holen?

Internationale Wettbewerbsfähigkeit ist in erster Linie preisliche Wettbewerbsfähigkeit – kann sich ein Land z.B. im Tourismus behaupten oder ist es aufgrund von Preiserhöhungen teurer oder aufgrund von versäumten Investitionen unattraktiver geworden als die Konkurrenten? Auch wenn die Einkommen gar nicht besonders gestiegen sind, könnte die Ertragskraft der in dieser Branche eingesetzten Menschen so weit gefallen sein, dass man sie nicht weiter beschäftigen kann. Hier eine schnelle Lösung in einem Umfeld von jahrelanger staatlicher und privater Verschuldung zu versprechen, ist nicht realistisch. Machbar erschien mir, die Abwärtsspirale anzuhalten und umzukehren: Die gesunkenen Löhne würden eine Chance sein, wieder wettbewerbsfähiger zu werden, ergänzt durch z.B. EIB finanzierte – Investitionen in die Attraktivität der Hotelanlagen in einer einmaligen Landschaft. Marketingzuschüsse aus Mittel der Europäischen Regionalförderung – Griechenland bleibt bis auf weiteres zweitgrößter Nettoempfänger von EU-Zuwendungen – können mithelfen, die Sommer- und Herbstsaison 2014 zu einem vollen Erfolg zu machen. Noch mehr als bisher sollte der touristische Bedarf (Lebensmittel, Hotelanlagen, Kleidung) im Land selbst hergestellt werden. EU-Sozialfondsmittel sollten in größerem Umfang abgerufen werden, um die Arbeitslosigkeit durch weitere Qualifikationen zu mildern. IWF, EZB und EU-Kommission sollten das alles durch weitere Hilfszusagen abgleichern, damit der griechische Staat zahlungsfähig bleibt und die Banken vor dem Bankrott geschützt werden können.

Eines der „Zaubervörter“ weltweit lautet Entrepreneurship, also die Unterstützung von Unternehmensneugründungen in unterschiedlichen Bereichen von Produktion und Diensten. Hier hat die griechische Regierung schon einiges gemacht, um den Menschen freundlicher und unterstützender entgegen zu treten, die Ideen haben und diese verwirklichen wollen. Die OECD hat gerade in einem Bericht nachgewiesen, dass diese Start-ups zu Jobmotoren werden können. Alles in allem frage ich mich, warum die Menschen in Griechenland nicht denselben Erfolg haben können wie die in Irland, die Wachstum erzielen, Arbeitslosigkeit abbauen und den EWS-Rettungsschirm verlassen?

Ihre Frage in Bezug auf die Privatisierung griechischer Unternehmen erinnert mich lebhaft an die Zeit nach der deutschen Wiedervereinigung, als die sog. Treuhanderanstalt sozialistische und wenig wettbewerbsfähige Unternehmen privatisierte. Warum? Es

Zur Person

- 1961–66: Studium der Volkswirtschaftslehre an der FU Berlin und der London School of Economics and Political Science, England
- 1967–71: Wissenschaftlicher Mitarbeiter und stellvertreter Referatsleiter für „Internationale Wettbewerbsbeziehungen“ im Bundeskartellamt
- 1970: Promotion zum Dr. rer. pol. an der FU Berlin
- Seit 1971: Professor an der FHW / HWR Berlin
- 1985–89 und 1991–95: Mitglied des Abgeordnetenhauses von Berlin
- 1991–95: Vorsitzender des Ausschusses für Wissenschaft und Forschung des Abgeordnetenhauses von Berlin
- Seit 1994: Visiting Professor, Duke University, Durham, N.C., USA
- Seit 2007: Visiting Professor, Kobe University, Japan
- 2000 – 03 / 2010: Erster Prorektor der HWR Berlin
- 2011: Gastprofessur am Mt. Holyoke College, Massachusetts, USA

solte frisches Kapital durch in- und ausländische Investoren mobilisiert werden, es sollten Weltmarkterfahrungen und aktuelles Management Know-how eingebracht werden. Dabei gab es erhebliche Probleme, aber letztlich viel praktisch keiner zurück zu den alten Zeiten. Zudem: Nur leistungsfähige Unternehmen zahlen Steuern, brauchen keine Subventionen mehr und beschäftigen Menschen mit geringen Einkommen. Aus Ihrer Frage entnehme ich auch eine gewisse Unsicherheit vor einem größeren ausländischen Engagement. Ich erinnere aber daran, dass sich die größten deutschen Unternehmen – die DAX 30 – zu etwa 60 % in ausländischer Hand befinden. Die Verbindung mit den globalen Produktions- und Finanzmärkten hat den Unternehmen, ihren Investitions- und Exportanstrengungen nicht geschadet. Unternehmen lassen sich regulieren; da gibt es Erfahrungen, die Griechenland nutzen kann.

Glauben Sie, dass die Währungsunion im vereinten Europa weiterhin eine gemeinsame Zukunft hat und wie wird dieses Europa aussehen?

Ich glaube an eine europäische Zukunft und auch unseren gemeinschaftlichen Währungsraum. Glauben kann man nicht beweisen, aber man kann etwas tun, dass uns keine Re- Nationalisierung in die engen Grenzen abgeschotteter Kleinstaat zurückführt.

Aber unabhängig davon: Die globalen Entwicklungen gehen weiter, ob wir Europäer das wollen oder nicht. Vielleicht kann die Europäische Union in ihrer Gesamtheit die Entwicklungen auch im Hinblick auf die uns verbindenden Werte beeinflussen – ich glaube, dass das viel möglich ist.

Was ich sicher weiß: Wenn wir uns wieder in viele kleine Einzelstaaten des 19. und 20. Jahrhunderts atomisieren, dann entscheiden die anderen für uns. Schauen Sie in die Geschichte zurück, wollten die Griechen vor drei Jahrtausenden das auch nicht. ☹

Tourismusimmobilien Griechenland

Eine Chance für Investoren und für das Land

Von **Alexandros Mavridis**



Die Griechenland-Krise und die damit verbundene starke Rezession haben in den letzten Jahren nahezu alle Wirtschaftszweige des Landes außer negativ beeinträchtigt. Der Bau- und Immobiliensektor wurde hierbei extremer als andere Bereiche in Mitleidenschaft gezogen. Der Bereich, der vor der Krise noch einen sehr großen Teil der Wirtschaftsleistung des Landes ausmachte und Hunderttausende von Menschen aus unterschiedlichen Berufsreichen direkt und indirekt beschäftigt, ist in den Jahren der Krise, also von 2008 bis heute, kumulativ um mehr als 70 % geschrumpft. Die Krise hatte zur Folge, dass einige geplante Projekte gänzlich auf Eis gelegt wurden und andere wiederum im laufenden Bauprozess gestoppt werden mussten. Ebenso ist eine Vielzahl bereits fertig gestellter Immobilien übergeblieben, die nie bezogen wurden und immer noch leer stehen.

Die Tatsache, dass Griechenland nach Aussage vieler Experten aktuell kurz vor dem Umschwung steht, stellt in Verbindung mit dem – krisenbedingt – noch sehr niedrigen Preisen eine optimale Gelegenheit dar, um genau jetzt –

also quasi antizyklisch – in den griechischen Immobilienmarkt einzusteigen; dieser wird maßgebend zum Aufschwung der griechischen Wirtschaft beitragen. Es besteht Einigkeit darüber, dass die Situation im Lande nunmehr stabil ist, und viele nationale und internationale Investoren sind bereit sehr intensiv auf der Suche nach geeigneten Investmentopportunitäten in Immobilien, gleich welcher Art in Griechenland. Priorität haben in erster Instanz natürlich größere Immobilien, die zu guten Preisen zu erstehen sind; aber auch ein Immobilien mittlerer Größe besteht großes Interesse. Die Preise sind aktuell niedrig und die Renditen sehr hoch.

Vom Hintergrund, dass das Land eine sehr erfolgreiche Tourismuswirtschaft hinter sich hat, in der die Anzahl der Besucher im Verhältnis zum Vorjahr einen Anstieg von fast 13 % verzeichnen konnte, liegt es für Investoren nahe, primär in Tourismusimmobilien zu investieren. Neben den klassischen Hotelprojekten werden hier auch große Ferienwohnungsanlagen und Residenzen für Senioren ins Visier genommen. Der vielversprechende Bereich der Tourismusimmobilien bietet für Anleger enorme Chancen, und es steht jetzt schon fest, dass es einer der Bereiche sein wird, der in den kommenden Jahren die meisten Investitionen aus dem Ausland anziehen wird. Es sei insbesondere anhand der für die nächsten Jahre von einem weiteren Anstieg bei der Anzahl der internationalen Besucher – auch aus Deutschland – ausgegangen wird. Dies bedeutet, dass der Markt weiterhin wächst und dementsprechend optimal für Investitionen geeignet ist. Der Anstieg der Touristenzahl hat neben der sehr guten Standortqualität, die Griechenland bietet, auch mit der Tatsache zu tun, dass das Land im Vergleich zu einigen Konkurrenzunterstandorten als sicher und politisch stabil gilt. Griechenland ist immerhin das vierbeliebteste Urlaubsland der EU.

Der Markt griechischer Tourismusimmobilien

Von einem so bekannten Urlaubsort wie Griechenland denkt man, dass er in immobilienwirtschaftlicher Hinsicht entwickelt und optimal versorgt sei. In Wahrheit sieht es so aus, dass die Vielzahl der Immobilien in diesem Bereich – insbesondere auch im Vergleich zu den Konkurrenzstandorten – qualitativ minderwertig sind, zumal Sie zu einem großen Teil einem überalterten Standard entsprechen. In den meisten Fällen handelt es sich um veraltete Bestandsimmobilien, die insbesondere in ausstattungs- und architektonischer Hinsicht nicht den aktuellen Anforderungen genügen. Was auf Anhieb erstmal negativ scheint, ist bei näherem Betrachten durchaus sehr positiv, zumal hier enormes Potential und Handlungsbedarf existiert sind, für Investoren sehr interessant und profitabel sein kann. Es bedeutet auch, dass das Niveau der Konkurrenz sehr niedrig ist.

An dieser Stelle wäre allgemein zu erwähnen, dass es in Griechenland sehr wenige hochwertige Luxusresorts und -hotels gibt, die besonderen Anforderungen genügen bzw. besondere Konzepte aufweisen, wie z. B. Boutique-Hotels, Hotels mit besonderer Architektur, Hotels für besondere Personengruppen, etc. Auf dem internationalen Tourismusmarkt ist aber genau für diese Produkte eine verhältnismäßig große Nachfrage festzustellen, die aktuell durch die bestehenden Hotelanlagen in Griechenland nicht immer gedeckt werden kann. Zusammenfassend kann man an dieser Stelle somit festhalten, dass auf dem Markt eine große Nachfrage nach hochwertigen Immobilien besteht, die aktuell nicht gedeckt werden kann. Dies stellt für potentielle Investoren ein wesentliches pro-Argument dar, und man sollte in jedem Fall über eine Investition in Griechenland intensiv nachdenken. Aktuell sind schon einige private nationale und internationale Projektentwickler damit beschäftigt entsprechende hochwertige Anlagen

zu entwickeln. Diese würden allerdings, wenn sie denn realisiert werden, bei weitem nicht die bereits große und stetig steigende Nachfrage decken können.

Krisenbedingt stehen zurzeit großformatige Grundstücke aber auch bestehende, ältere Hotelanlagen zu verhältnismäßig günstigen finanziellen Bedingungen zur Verfügung. Diese gehören teilweise zu Hotelunternehmen, die finanziell selber nicht in der Lage sind die Immobilien den aktuellen Anforderungen anzupassen, und teilweise zu Banken, die die Immobilien zahlungsunfähiger Unternehmen als Sicherheit übernommen haben. Auch hier bieten sich in sehr vielen Fällen Gelegenheiten, die es sich lohnt detailliert zu analysieren.

Der Vollständigkeit halber sei in diesem Kontext auch noch erwähnt, dass der griechische Staat für eine Vielzahl von Investitionen unter bestimmten Bedingungen Subventionen vergibt. Dies wäre – zusätzlich zu allem anderen – ein weiteres Argument, das potenzielle Investoren dazu bewegen sollte, den Standort Griechenland für Immobilieninvestitionen im Tourismussektor intensiv in Augenschein zu nehmen.

Aktuelle Entwicklung auf dem Tourismusmarkt

Wie bereits zuvor angesprochen, war das Jahr 2013 aus touristischer Sicht für Griechenland ein sehr gutes Jahr. Auch für das kommende Jahr werden weitere positive Entwicklungen vorhergesehen. Hier haben Provider bereits wesentlich größere Kontingente abgefragt und gebucht. Außerdem wird für das Jahr 2021 die Marke der 24 Millionen Touristen aus dem Ausland angezielt; die hierfür erforderlichen Schritte werden sukzessiv eingeleitet. All dies hat dazu geführt, dass internationale Investoren und Fonds bereits großes Interesse an Investitionen im Bereich der Immobilienkunden geben haben. Erste Projekte werden schon realisiert und es wird für die nächsten Jahre ein

immenser Anstieg an Interesse erwartet. Der aktuelle Zeitpunkt eignet sich somit optimal für die Vorbereitung einer Investition bzw. für eine Ersterberatung, bei der man über alle wesentlichen Rahmenbedingungen für das weitere Vorgehen informiert wird.

Die Chancen für Investoren

„Inmitten von Schwierigkeiten liegen günstige Gelegenheiten“, sagte einst Albert Einstein, und der Immobilienmarkt Griechenlands – insbesondere der Bereich der Tourismusimmobilien – bietet hier aktuell wirklich sehr optimale Gelegenheiten.

Der Markt für Tourismusimmobilien in Griechenland ist ein stetig wachsender Markt mit höchst positiven Aussichten. Der Mangel an bestimmten Tourismusprodukten, die optimalen Standortbedingungen und der veraltete Immobilienbestand bieten im Zusammenhang mit der steigenden Nachfrage und dem sehr günstigen Zeitpunkt die optimalen Bedingungen, um Investitionen in Griechenland vorzunehmen. Es sei zudem angesprochen, dass die Immobilienpreise und auch die Baupreise aktuell so günstig sind wie noch nie.

„Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben“, soll Michail Gorbatschow bei seinem Besuch zur 40-Jahr-Feier der DDR einst gesagt haben. Auch für einen Investor, der die aktuell gebotenen Gelegenheiten in Griechenland nicht erkennt oder gar ignoriert, gilt genau das Selbe. In Griechenland werden sich ergo in der nächsten Zeit für ein weiteres Mal die Pioniere von den Mittläufern trennen ... ☹

Alexandros Mavridis ist Dipl.-Ing. Architekt, hat an der RWTH Aachen Architektur studiert und ist Geschäftsführer eines Architektur- und Planungsbüros in Thessaloniki (Nordgriechenland). Für weitere Fragen zum Thema steht er Ihnen gerne zur Verfügung. E-Mail: info@mavridis.com