

Presseinformation

Datum: 20. September 2004

Kontakt: **Arch. DI Dirk Kadel**
PwC PricewaterhouseCoopers Österreich
Manager Real Estate
Tel. + 43 1 501 88-2944
e-mail: kadel.dirk@at.pwc.com

Mag. Sabine Müllauer
PwC PricewaterhouseCoopers Österreich
Manager Marketing & Communication
Tel. +43 1 501 88-5100
e-mail: sabine.muellauer@at.pwc.com

PricewaterhouseCoopers: Neue Studie zu Büromärkten von Wien, Prag und Budapest

Steigende Risiken und sinkende Renditen kennzeichnen die Immobilienmärkte. Das zeigt eine neue Studie von PricewaterhouseCoopers, die Fragen der Vermarktung und der Lebenszyklen von Immobilien untersucht. Sie führt die im April des Jahres erschienene Studie zu Wien, Prag und Budapest mit aktuellen Daten und neuen Schwerpunkten weiter.

Steigende Risiken an den Immobilienmärkten

Konkurrenzdruck und ein hohes Angebot haben die Lage an den Immobilienmärkten verschärft und die Anforderungen an die Immobilie selbst erhöht. Die Zyklen am Immobilienmarkt werden kürzer. Für Mieter ist das Angebot groß; für Investoren hingegen ist der Markt gut vermieteter Objekte fast leer geräumt.

Vergleichbarkeit und Identität

Weil immer mehr Standorte - und immer mehr Immobilien - grundlegende Anforderungen erfüllen, werden sie immer vergleichbarer. Die verbleibenden Unterscheidungsmerkmale werden umso wichtiger: Eine individuell angepasste Strategie wird einen positiven Einfluss auf die Marktpositionierung und Vermietbarkeit einer Immobilie haben. Hier erscheint es sinnvoll, einem Gebäude eine Identität und ein Alleinstellungsmerkmal zu geben, während Projektentwickler versuchen können, sich als „Marke“ zu etablieren.

Nachhaltige Wertentwicklung - verkürzte Lebenszyklen von Immobilien und Standorten

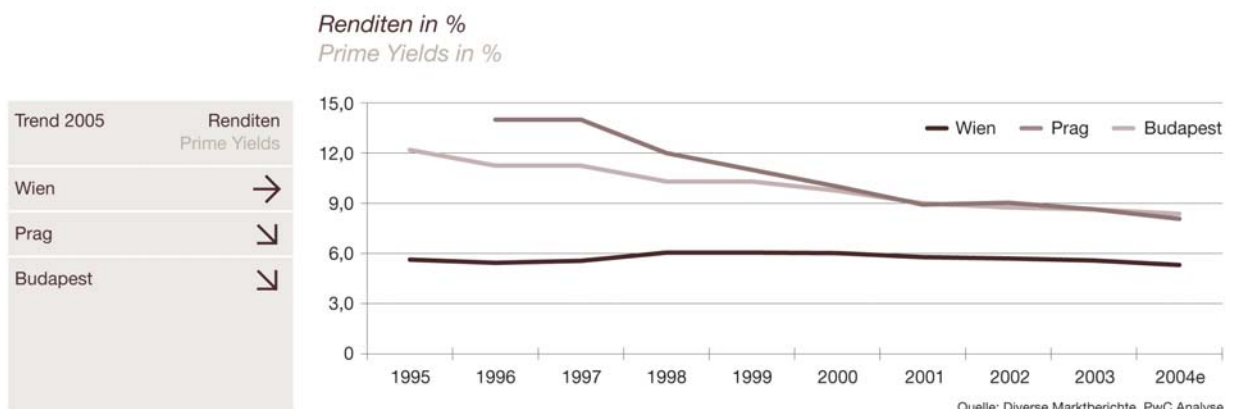
Doch je spezifischer die Anpassung an gegenwärtige Nutzerwünsche ist, desto höher ist das Risiko, schon bald den geänderten Bedürfnissen und Wünschen nicht mehr zu entsprechen: Damit sinkt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch weiter, und dementsprechend der Wert der Immobilie. Die Risiken für Investoren und Banken steigen. Mit der zunehmenden Komplexität verstärkt sich der Bedarf nach individuellen Lösungen anstatt nach generellen Antworten. Für jedes Objekt wird diese Antwort anders ausfallen.

EU-Beitritt vom Markt vorweggenommen

Aktuell sind die Auswirkungen des EU-Beitritts der 10 neuen Länder eher gering, da Entwickler und Investoren hier schon lange aktiv sind. Der Markt hat - gerade in Polen, Tschechien und Ungarn - den Beitritt schon vorweggenommen.

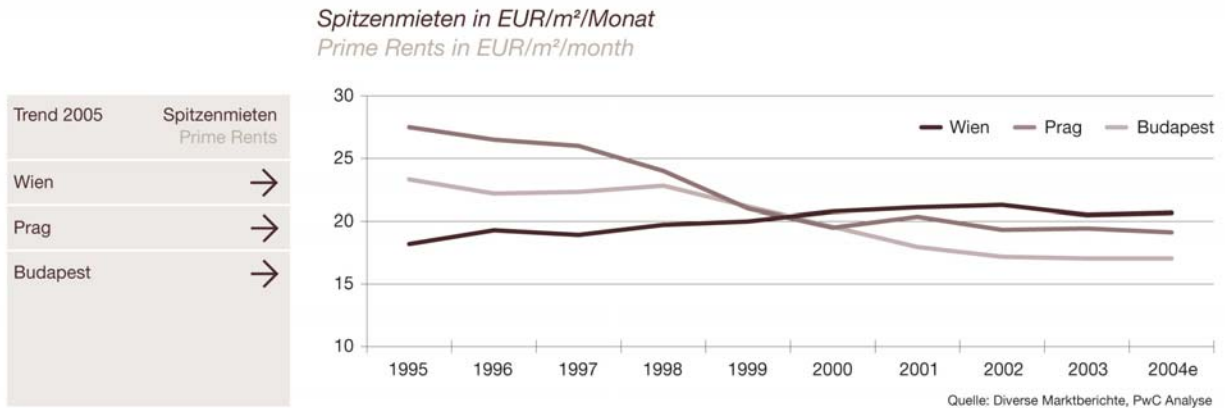
Sinkende Renditen

Waren die Renditen in Zentraleuropa 2003 noch annähernd stabil, so hat nun die starke Nachfrage bei geringerem Angebot guter Immobilien zu sinkenden Renditen nicht nur in den Beitrittsländern, sondern auch in Zentraleuropa geführt. In Wien ist das Transaktionsvolumen weiter hoch, die Renditen sind von knapp unter 6% auf einen Tiefststand von nur noch gut 5% gesunken. In Prag lagen die Investitionen auf Rekordniveau. In Prag und Budapest sind die Renditen weiter auf knapp 8% gesunken. Die Anpassung der Renditen an das niedrigere westeuropäische Niveau erfolgt damit schneller als erwartet. Während in Budapest weiter Büros den Investmentmarkt dominieren, wächst in den Wien und Prag die Nachfrage nach Handels- und Industrieobjekten.



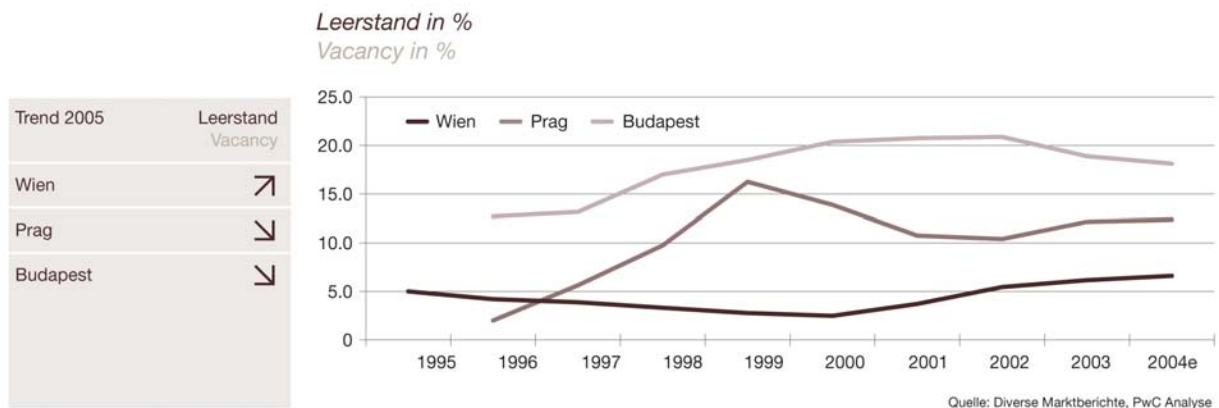
Stagnierende Spitzenmieten

Am Wiener Büromarkt stagnieren die Mieten langfristig und haben heuer leicht nachgegeben. Die Spitzenmieten liegen unter 21 EUR/m²/Monat. In Prag wie in Budapest halten sich nach einem massiven Mietpreisverfall die Spitzenmieten seit 2002 stabil bei 19 EUR/m²/Monat bzw. 17 EUR/m²/Monat. Auch die Vorhersagen für 2005 liegen auf diesem Niveau.



Leerstand - steigend in Wien, stagnierend in Prag, sinkend in Budapest

Trotz des Rückgangs der spekulativen Projektentwicklung und einer unerwartet hohen Neuvermietung in Wien, Prag und Budapest ist der Büromarkt insgesamt von steigenden Leerständen geprägt. In den Metropolen Westeuropas erreicht oder übersteigt er die 10%-Grenze. Wien liegt trotz eines erheblichen Anstiegs seit 2000 mit einem Leerstand von knapp unter 7% immer noch im Spitzenfeld. In Prag wuchs das Neubauvolumen wesentlich schneller als die Neuvermietung, so dass die Leerstandsrate wieder über 12% stieg. In Budapest sank die Leerstandsrate langsamer als erwartet und ist mit 18% immer noch vergleichsweise hoch. Für 2005 wird ein weiterer leichter Rückgang erwartet.



Zu PricewaterhouseCoopers

PricewaterhouseCoopers ist die weltweit größte Organisation im Bereich professionelle Dienstleistungen. Gestützt auf das Wissen und die Fähigkeiten von mehr als 120.000 Mitarbeitern in 139 Ländern, schaffen wir Verbindungen, indem wir Dienstleistungen auf der Grundlage von Qualität und Integrität anbieten.

PricewaterhouseCoopers steht für ein Netzwerk von Mitgliedsfirmen der PricewaterhouseCoopers International Limited, wobei jede Mitgliedsfirma eine separate Einheit mit eigener Rechtspersönlichkeit darstellt.

Weitere Informationen finden Sie auch unter www.pwc.at