

# Presseinformation

**DATUM:** 21. Mai 2008

**KONTAKT:** **Mag. Julia Mladek**  
PwC PricewaterhouseCoopers Österreich  
Tel. 01 / 50188-2907  
julia.mladek@at.pwc.com

**Mag. Sabine Müllauer-Ohev Ami**  
PwC PricewaterhouseCoopers Österreich  
Tel. 01 / 50188-5100  
sabine.muellauer@at.pwc.com

**PwC Studie "Office Markets CEE":**

- **Büromarkt in Zentral- und Osteuropa 2007 trotz Kreditkrise weiter gewachsen**
- **Investitionsvolumen auf EUR 14,2 Mrd. erhöht**

(Wien, 21. Mai 2008) Der Investmentmarkt 2007 zeigte sich mit zwei Gesichtern. Die Region Zentral- und Osteuropa konnte sich vom weltweiten Abwärtstrend abkoppeln. Das Investitionsvolumen auf dem Büroimmobilienmarkt in CEE steigerte sich 2007, trotz Kreditkrise und Vertrauensverlust der Investoren, um mehr als 11,8%, auf über EUR 14,2 Mrd. Experten gehen davon aus, dass diese Rekordzahl übertroffen worden wäre, hätte es keine Kreditkrise gegeben. Auch für 2008 rechnet man noch mit einer positiven Entwicklung.

PricewaterhouseCoopers veröffentlicht heuer zum fünften Mal die Studie zum Immobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa. Im Jahr 2006 wurde die Studie um die Städte Warschau, Bukarest und Sofia erweitert und 2008 aufgrund des großen Interesses und stetiger Nachfrage auf den Hot Spot Moskau ausgedehnt.

## **Keyfacts und Trends**

### **Renditen sinken**

Bei den Renditen ist im Allgemeinen ein Abwärtstrend spürbar. In Wien, Budapest, Bratislava, Prag und Warschau liegen die Renditen zwischen 5% – 6%. In Sofia, Bukarest und Moskau liegen die Renditen bei 6,5% - 8%.

### **Mieten steigen in Moskau, Warschau, Sofia, und Bukarest – Wien, Prag, Budapest und Bratislava stabil**

Die Mieten in Prag, Budapest, Bratislava und Wien sind stabil. Nach jahrelangen stabilen Spitzenmieten rechnet man in Wien für 2008 mit einem spürbaren Anstieg der Spitzenmieten. Im Jahr 2007 war in Warschau ein deutlicher Anstieg feststellbar; auch weiterhin dürften die Mieten in Warschau eher steigen. In Bukarest sanken die Spitzenmieten in den letzten Jahren, 2007 gab es wieder eine Erhöhung, die auch für 2008 prognostiziert wird. Die derzeitige Unterversorgung mit modernen Büroflächen treibt den Mietpreis in Sofia nach oben, wobei dieser Trend auch 2008 seine Fortsetzung findet. Erst wenn die Neuerrichtungen abgeschlossen sind, wird sich der Mietpreis einpendeln.

Die Mieten in Moskau erfuhren 2007 einen drastischen Wachstumsschub. Der Trend setzt sich auch 2008 fort, denn die Büroneuerrichtungen sind bereits vorvermietet. 2008 sollen die Mietpreise in Moskau von US-Dollar auf Euro umgestellt werden.

### **Leerstandsdaten sinken in allen Städten**

Die Leerstandsdaten sind in allen Städten rückläufig. Im Jahr 2007 beträgt der Leerstand in Wien und Prag 5,8%, in Warschau, Bukarest und Moskau zwischen 3% und 3,7%. Sofia verzeichnet eine Leerstandsrate von 4,5%, Bratislava von 7%; lediglich Budapest liegt noch bei 12% Leerstand.

### **Zu den einzelnen Städten**

#### **Österreich – Wien: historischer Höchststand**

Im Jahr 2007 wurde ein historischer Höchststand bei den Transaktionen mit einem Investitionsvolumen von EUR 2,8 Mrd. erreicht. Auf der Investorensseite ist die Rückkehr von deutschen Fonds auf den österreichischen Markt bemerkenswert. Der Büromarkt in Wien hat bei den Vermietungsleistungen ein Rekordniveau von 389.000 m<sup>2</sup> erreicht. Wien wurde um die zwei Büroachsen (Erdberg/Gasometer und Handelskai/Messe) erweitert, welche vor allem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Flughafen bieten. Eine verstärkte Nachfrage vor allem nach großflächigen und zusammenhängenden Innenstadtbüros ist festzustellen.

#### **Tschechien – Prag: zusätzlicher Boom in den Provinzstädten**

2007 konnte auch in Tschechien ein Rekordinvestitionsvolumen verzeichnet werden. Prag ist und bleibt der wichtigste Immobilienmarkt in Tschechien. Das Niveau bei Neuvermietungen bleibt mit 193.000m<sup>2</sup> etwas hinter dem ausgezeichneten Ergebnis von 2006 zurück. In den Provinzstädten Brünn, Ostrau und Pilsen kann man derzeit eine starke Entwicklungstätigkeit feststellen, wobei vor allem Ostrau geradezu einen Boom erlebt.

#### **Ungarn – Budapest: Angebot und Nachfrage auf Rekordniveau**

Der Büroimmobilienmarkt in Ungarn konzentriert sich auf die Hauptstadt. Auch Budapest darf sich über ein Rekordjahr 2007 freuen: Sowohl Neubauvolumen als auch Neuvermietungen erreichen einen historischen Höchststand. Es wurden gut 194.000m<sup>2</sup> an neuen Büroflächen fertig gestellt, und die Nachfrage für Büroanmietungen lag bei insgesamt etwas mehr als 320.000m<sup>2</sup>. Dies bedeutet einen rekordverdächtigen Anstieg von 54% im Vergleich zum Vorjahr.

### **Polen – Warschau: stabiles Wachstum und geringste Leerstandsrate**

Die polnische Metropole überzeugt mit stabilem Wachstum nach der Dynamik der Vorjahre. Der Markt für Büroimmobilien erstreckt sich inzwischen über das Stadtzentrum Warschaus hinaus. Für Warschau kann man eine relativ geringe Leerstandsrate vermerken, die aber auch auf einen fehlenden Flächennutzungsplan und die damit verbundene Behinderung von Neubauten zurückzuführen ist. Diese fehlenden neuen Investitionen wirken sich negativ auf die Stadt Warschau aus. Insgesamt kann festgehalten werden, dass trotz der derzeitigen Stabilisierungsphase weiter mit stetigem Wachstum gerechnet wird.

### **Slowakei – Bratislava: klein aber expandierend**

Der Markt in Bratislava ist klein, verzeichnet aber in den vergangenen zehn Jahren enormes Wachstum. Alleine im Vergleich zum Vorjahr konnte das Angebot um 25% gesteigert werden.

### **Rumänien – Bukarest: boomender Immo-Markt in CEE**

Bukarest stellt einen der blühendsten Immobilienmärkte in Mittel- und Osteuropa dar und konnte 2007 ein Angebot von 252.000m<sup>2</sup> bereitstellen. Die Vermietungsleistung im selben Zeitraum lag bei 321.000m<sup>2</sup>. Für den Großraum Bukarest sind einige neue Projekte geplant – 2009 könnte das Angebot erstmals die Nachfrage übersteigen.

### **Bulgarien – Sofia: Büromarkt und Logistik beste Investitionsmöglichkeit**

In Bulgarien gilt der Büromarkt gemeinsam mit dem Logistiksegment als beste Investitionsmöglichkeit. In der Hauptstadt Sofia ist die Nachfrage nach Büroflächen vor allem im Innenstadtbereich weiter konstant hoch. Aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von hochklassigen Büroflächen übersteigt derzeit die Nachfrage das Angebot. Um diesen Engpass zu minimieren sind einige neue Großprojekte in den Randbezirken der Stadt geplant. Dazu kommen vereinzelt Projekte außerhalb der Metropole in Vadvar und Plovdiv.

### **Russland – Moskau: neuer Hot Spot**

Der Aufstieg der russischen Weltmetropole geht auch auf dem Büroimmobilienmarkt unvermindert weiter. Die zunehmende Zahl an Unternehmen lässt die Nachfrage nach Klasse A und Klasse B Büroflächen stetig steigen. Die Leerstandsrate sinkt kontinuierlich. Derzeit werden hauptsächlich Büros im Stadtzentrum nachgefragt, nachdem bisher die Verkehrsanbindungen zu den Randbezirken unzureichend bis schlecht war. Dieser Umstand hat sich mit der Erweiterung des Verkehrsnetzes sukzessive geändert: Die Randbezirke erleben nun mit der Errichtung von Business-Parks und Bürogebäuden einen neuen Aufschwung.

Ende 2007 gab es in Moskau ein Büroflächenangebot von knapp 7 Mio. m<sup>2</sup>. Für die Jahre 2008 und 2009 wird mit einer Neuerrichtung von 2 und 3 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen gerechnet. Trotzdem wird die Nachfrage nach Büroflächen in der Innenstadt anhalten, denn die neu zu errichtenden Büros sind alle schon vergeben. Die Leerstandsrate wird auch weiter sinken, nachdem in der Innenstadt Moskaus aus Gründen der Erhaltung des historischen Stadtkerns keine Neubauten mehr vorgenommen werden dürfen.

Die Studie finden Sie kostenlos zum Download unter [www.pwc.com/at/publikationen](http://www.pwc.com/at/publikationen) in der Rubrik „Central & Eastern Europe (CEE)“.

### **Zu PricewaterhouseCoopers**

PricewaterhouseCoopers ([www.pwc.at](http://www.pwc.at)) ist die weltweit größte Organisation im Bereich professionelle Dienstleistungen. Gestützt auf das Wissen und die Fähigkeiten von mehr als

146.000 Mitarbeitern in 150 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.