

Der Osten, ein schwieriges Pflaster

25.09.2002 | 00:00 | Von unserer Mitarbeiterin NATASCHA KAMES (Die Presse)

Immobilieninvestoren, die sich in den mittel- und osteuropäischen Ländern engagieren, kämpfen mit zahlreichen Problemen.

PRAG. Für institutionelle Immobilien-Investoren ist Prag ein heißes Eisen geworden: Die Geldgeber suchen zwar nach wie vor eifrig nach Bürobauten mit dem besten Rating, aber gleichzeitig haben sie immer größere Angst vor spekulativen Projekten. Dies führt nun zu stärkeren Differenzen zwischen den Banken und den Projektentwicklern, weil die Banken nach negativen Erfahrungen eher selektiv und konservativ agieren.

Aufgrund der strengen Vorschriften und Auflagen vom Denkmalamt wird in Prag und auch in Budapest nicht mehr viel im historischen Zentrum gebaut. Im Vergleich dazu sei der polnische Immobilienmarkt "sehr amerikanisch", sagte Alan Colquhoun von der DTZ Polen bei der internationalen Konferenz Cedem (Central European Development and Emerging Markets), die vergangene Woche in Prag stattfand und an der rund 300 Fachleute teilnahmen. Im Zentrum von Warschau wird nämlich nach amerikanischen Vorbildern geplant und gebaut und letztendlich auch alles in amerikanischen Dollars abgewickelt.

In Tschechien und Ungarn hingegen erfolgte die Immobilienfinanzierung lange Zeit in deutscher Mark. Der steigende Kurs der Krone hat aber zu einem Umdenken geführt: Mittlerweile verlangen die Developer die Zahlungen in Kronen, weil auch alle ihre Kosten lokal in dieser Währung abgewickelt werden, sagte Olga Humlova von der Anwaltskanzlei "Alzheimer & Gray".

Bei den Einkaufszentren in Tschechien sehen die Fachleute den Plafond noch nicht erreicht. Nach wie vor werden Großprojekte geplant und fertiggestellt. Potential für neue Märkte sei noch in Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern vorhanden. Chancen bieten auch Hotelbauten. Anfang der 90er Jahre gab es in Prag sehr wenig zufriedenstellende Hotels. Heutzutage sind viele Hotelketten vertreten, dennoch werden laufend weitere Objekte errichtet, erläuterte Rupprecht Queitsch, General Manager für alle Marriott Hotels in Prag. Gerade der Markt für Tophotels sei noch nicht gesättigt.