

PwC Financial Services*

Banken·Fonds·Real Estate·Versicherungen

Ausgabe 4
September 2004

Wien – Prag –
Budapest: Büromärkte
im Wettbewerb



*connectedthinking

PRICEWATERHOUSECOOPERS 



Wien – Prag – Budapest: Büromärkte im Wettbewerb

Österreich, Tschechien und Ungarn haben im vergangenen Jahr mehr als 75% der Immobilieninvestitionen in Zentral- und Ost-Europa verzeichnet. Die um 10 Länder gewachsene Europäische Union ist Realität des Marktes. Damit wächst aber auch die Konkurrenz zu den etablierten Standorten der alten EU. In den vergangenen Jahren konnte Wien vor allem durch das gesteigerte Interesse deutscher Immobilienfonds profitieren. Doch noch locken in Budapest und Prag höhere Renditen und niedrigere Steuern.

Im Immobilienbereich zählt die Nachhaltigkeit der erzielbaren Mieten und Renditen. Dies macht die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung von Angebot und Nachfrage für Investoren wie auch für Banken so bedeutend. Daher sind neben den wesentlichen Kenngrößen, wie Renditen, Leerstand und Spitzenmieten, zur Beurteilung von Immobilieninvestitionen auch generelle Fragen der Standortentscheidung von Bedeutung.

Standortentscheidung

Unternehmerische Ziele im Zusammenhang mit der Standortwahl erfordern eine individuelle Gewichtung der verschiedenen relevanten Faktoren,

die sich in „Hygienefaktoren“ und „Motivatoren“ einteilen lassen. „Hygienefaktoren“ sind meist harte Standortfaktoren, die bei Nichterfüllung einen Standort von vornherein ausschließen. Je vergleichbarer diese Faktoren sind, desto wichtiger werden zusätzliche „Motivatoren“.

Von besonderer Wichtigkeit als Hygienefaktoren sind das gesamtwirtschaftliche Umfeld und die politische und rechtliche Stabilität. Bei Immobilien als eher langfristiges Investment ist neben der momentanen Gesamtmiete bzw. der Anfangsrendite die Nachhaltigkeit von Mieten und Renditen und deren Einschätzung entscheidend.

Zu den Motivatoren zählen auch die harten Faktoren „Steuerpolitik“ und „Wirtschaftsförderung“. Bedeutendster Motivator aber ist der weiche Standortfaktor „Image“. Hier überlagern emotionale Faktoren oder Klischees teilweise die tatsächliche Situation. Eingefahrene Einschätzungen zu ändern, ist ebenso langwierig wie aufwendig. Als Motivator bei Immobilienentscheidungen spielt die Drittverwendungsfähigkeit für andere Nutzer oder Nutzungen eine bedeutende Rolle. In einem zunehmend volatilen Markt müssen sonst unter Umständen mit großem Aufwand Anpassungen an geänderte Marktverhältnisse vorgenommen werden – im Extremfall vom Kino zum Büro und vom Büro zum Hotel.

Imagefaktor Lebensqualität

Bei der Analyse der als Hygienefaktoren bedeutenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weisen Tschechien und Ungarn neben positiven Wachstumsraten eine sinkende Inflation und eine stabilisierte Arbeitslosenquote auf. Die Verbesserung der Hygienefaktoren zeigt sich auch in der Infrastruktur, besonders der Verkehrsinfrastruktur. Hier liegen Prag und Budapest nur wenig hinter Wien.

Doch beim wichtigen Motivator „Lebensqualität“ kann Wien auch 2004 eine hervorragende Position halten.

Ähnlich wie in den Vorjahren liegt Wien unter 215 Städten auf dem 3. Platz. Prag und Budapest dagegen sind unverändert weit abgeschlagen nicht unter den Top 50.

Steuerliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Zwar erfordert der Grunderwerb durch Ausländer meist eine Genehmigung, doch sind EU-Bürger in Österreich davon befreit. In Tschechien und Ungarn gelten stärkere Beschränkungen. Durch die Senkung der Körperschaftssteuer auf 25% rückt Österreich ab 2005 näher an die niedrigen Sätze Ungarns (12% ab 2006) und Tschechiens (24% ab 2006) heran. Die Einkommensteuer in Österreich mit Spitzensätzen bis 50% liegt allerdings deutlich über der in Tschechien mit bis zu 32% und auch über der Ungarns mit bis zu 38%. Beim Grunderwerb sind umgekehrt die Steuern und Gebühren in Ungarn mit 10% deutlich höher als in Tschechien mit 3% und in Österreich mit 4,5%.

Sinkende Renditen

Die realisierbaren Renditen ausgewählter europäischer Städte lagen 2003 auf einem relativ konstanten Niveau um 6% in zentralen Lagen. In Wien wie in anderen Städten sinken sie aber 2004 auf nur mehr gut 5%. Die hohen Mittelzuflüsse der Immobilienfonds halten die Kaufpreise trotz sinkender Mieten und steigender Leerstände hoch und drücken damit die Renditen.

Höhere Renditen bieten die neuen EU-Länder wie Polen, die Slowakei, Tschechien und Ungarn. Dabei sanken die Renditen in Prag und Budapest vor allem aufgrund des sinkenden Mietniveaus von deutlich über 10% Mitte der neunziger Jahre auf nunmehr gut 8%. Für die Zukunft werden weiter nachgebende Renditen erwartet.



Vergleichbare Spitzenmieten

Bei den Spitzenmieten sind die Aussichten auf eine Steigerung gering. Sie liegen in Prag bei 19 Euro je m² und Monat und in Budapest bei 17 Euro je m² und Monat. Dies wird voraussichtlich auch auf den Wiener Markt mit Spitzenmieten von knapp 21 Euro je m² und Monat Druck ausüben. Hinzu kommen zahlreiche Vergünstigungen und Incentives für die Mieter, die das tatsächliche Mietniveau senken.

Die Durchschnittsmieten sind mit 11 bis 15 Euro je m² und Monat in allen drei Städten deutlich geringer und liegen nochmals näher zusammen.

Hoher Leerstand

2004 wird das dritte Jahr mit steigendem Leerstand. In Frankfurt etwa versechsfachte sich der Leerstand auf über 15%. Auf diesem Niveau liegen auch die meisten Hauptstädte der neuen EU-Staaten. Hier resultiert die Leerstandsrate teils aus Gebäuden

geringer Qualität, die während der Boomphase der frühen Neunziger Jahre errichtet wurden.

In Budapest liegt die Leerstandsrate aktuell bei rund 18% und in Prag knapp über 12%. Doch während in Budapest bereits ein leichter Rückgang des Leerstands zu verzeichnen ist, wird der Leerstand in Prag aufgrund des überschüssigen Neubauvolumens wohl erst 2005 zurück gehen. In Wien vergrößerte sich der Leerstand in den letzten Jahren deutlich und wird bis 2005 voraussichtlich auf rund 7% anwachsen. Doch damit liegt Wien im Vergleich immer noch sehr niedrig.

Wachstumschancen

Im Gegensatz zu anderen europäischen Städten ist in Prag und Budapest Wachstum am Immobilienmarkt durchaus absehbar. Das Potenzial wird momentan weniger im Bürobereich als bei Handel, Logistik und Wohnen gesehen, wo noch erheblicher Nachholbedarf besteht. Trotz dieser positiven Erwartungen sehen aber

viele Marktteilnehmer derzeit ein hohes Risiko für Projektentwicklungen in den neuen EU-Staaten.

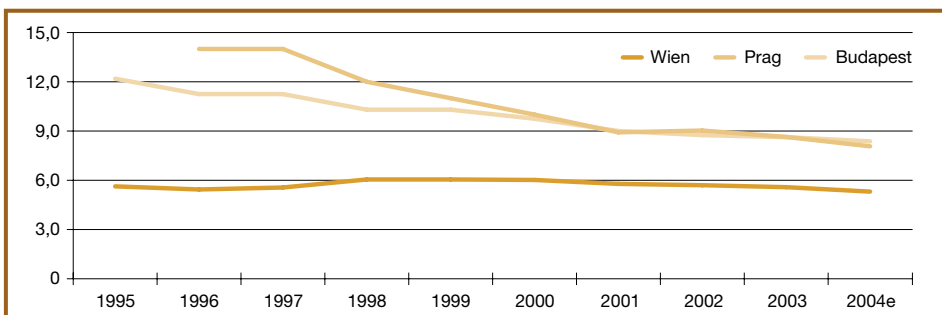
Für Wien hängt viel davon ab, ob Wiens traditionelle Einschätzung als „Brückenkopf“ die Stadt tatsächlich von der Erweiterung profitieren lässt oder ob Unternehmen ihre Standorte gleich in den neuen EU-Staaten errichten bzw. dorthin verlagern. Wenn die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung nicht ausreicht, um mehr Arbeitsplätze zu schaffen und damit die generelle Nachfrage nach Flächen zu erhöhen, scheint es sicher, dass Wien „Marktanteile“ an Prag und Budapest verlieren wird. Der Wiener Büromarkt ist zwar größer als der von Prag und Budapest zusammen, doch relativ gesehen wachsen diese Märkte jetzt schon schneller als der Wiens.

Strukturelle Risiken

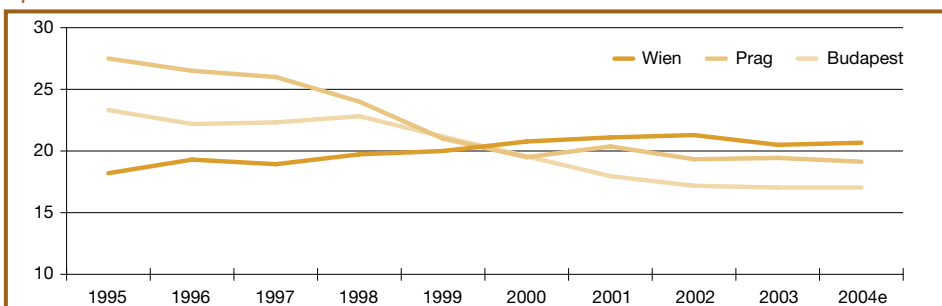
Das gedämpfte Wachstum macht strukturelle Risiken für den Büroimmobilienmarkt immer deutlicher. Erfüllen die aktuellen Projektentwicklungen die Bedürfnisse der Zukunft? Das Risiko, den langfristigen Ansprüchen des Marktes und der Nutzer nicht gerecht zu werden, gefährdet zugleich auch die nachhaltigen Renditen für Investoren und Projektentwickler, wie die Kredite der Banken.

Selbst bei einem prognostizierten Wirtschaftswachstum bleibt das Szenario der „schrumpfenden Stadt“ ebenso aktuell wie die Zunahme des Verkehrs und der Wandel der Büroarbeitswelt. Die Ansprüche an Lebensqualität im umfassenden Sinn und damit an die komplexen Angebote und den öffentlichen Raum der Stadt wachsen weiter. Können monofunktionale Nutzungen für Büro, Handel oder Wohnen nachhaltig funktionieren? Die Mischung verschiedener Nutzungen und damit die Flexibilität der Immobilie rücken noch stärker in den Fokus. Dies erfordert allerdings komplexere Analysen und höhere Kompetenz bei Projektentwicklern und Investoren, ebenso wie bei der Finanzierung. Doch nur wer für diese geänderten Anforderungen, die eher weiche Motivatoren als harte Standortfaktoren betreffen, die überzeugendsten Konzepte liefert, kann sich auch in Zukunft im Wettbewerb der Standorte behaupten.

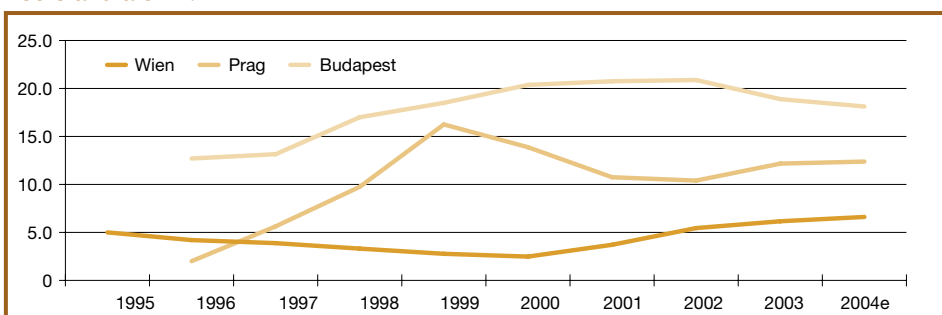
Renditen in %



Spitzenmieten in EUR/m²/Monat



Leerstandsrate in %



Der Autor



Dirk Kadel

Alter: 34 Jahre

Dirk Kadel ist Architekt und arbeitete während und nach dem Studium in Architekturbüros in Frankfurt, Wiesbaden und Leipzig.

Im Jahr 2000 begann er bei PwC Corporate Finance Real Estate in Berlin mit den Schwerpunkten internationale Immobilienbewertung, Werterhaltungsmanagement und Purchase Price Allocation.

Im vergangenen Jahr übernahm Dirk Kadel die Leitung des Real Estate Bereichs in Wien. Er betreut Banken und Versicherungen, die öffentliche Hand, Immobilien-Fonds und Industrieunternehmen in allen Fragen der Bewertung, der Entwicklung und der Verwertung von Immobilien.

In seiner Freizeit liest er, segelt oder fährt Ski.

Themenvorschau

Thema der nächsten Ausgabe:

EU-Quellenbesteuerung – EU-Zinsenrichtlinie – Savings Directive

Fast alle sind davon betroffen, doch kaum jemand beschäftigt sich hierzulande mit ihr: der EU-Zinsenrichtlinie.

Während in vielen betroffenen Ländern an der Umsetzung der Zinsenrichtlinie gearbeitet wird, herrscht in Österreich die abwartende Haltung vor. Fast nahezu jedes Finanzprodukt ist von der Zinsenrichtlinie betroffen. Sowohl die Produktentwickler als auch die Banken müssen sich mit den Auswirkungen der Zinsenrichtlinie auseinandersetzen.

Nicht nur die „technische Umsetzung“ – wann und wie Quellensteuer abzuführen ist – sondern ob das Produkt überhaupt der Richtlinie unterliegt, wird künftig für den Investor eine Rolle spielen. Die nächste Ausgabe beinhaltet daher auch praktische Erfahrungswerte von PwC Schweiz, Luxemburg und Belgien.



Tipps

Studien

Wien – Prag – Budapest: Office Markets CEE

Weitere Informationen finden Sie in der PwC-Studie „Wien – Prag – Budapest: Office Markets CEE“, die Sie kostenlos anfordern können unter www.pwc.at

Immobilieninvestitionen in Österreich, Recht und Steuern

2. Auflage, Stand September 2004

Veranstaltungen

Bilanzierung von aktienorientierten Vergütungen nach IFRS 2

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in Österreich

Freitag, 15. Oktober 2004

Einführung in die internationale Rechnungslegung

IFRS Grundkurs

11. – 12. Oktober 2004

IFRS Update

Aktuelle Änderungen in der internationalen Rechnungslegung

Montag, 11. Oktober 2004

PwC Academy

www.pwc.at

Medieninhaber und Herausgeber: PwC PricewaterhouseCoopers, Erdbergstraße 200, A-1030 Wien

Für den Inhalt verantwortlich: Mag. Andrea Cerne-Stark, andrea.cerne-stark@at.pwc.com

Für Änderungen der Zustellung verantwortlich: Gabriele Zötsch, gabriele.zoetsch@at.pwc.com, Tel.: 01/501 88 1701, Fax: 01/501 88 623

Der Inhalt dieses Newsletters wurde sorgfältig ausgearbeitet. Er enthält jedoch lediglich allgemeine Informationen und kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. PwC übernimmt keine Haftung und Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenden Informationen und weist darauf hin, dass der Newsletter nicht als Entscheidungsgrundlage für konkrete Sachverhalte geeignet ist. PwC lehnt daher den Ersatz von Schäden welcher Art auch immer, die aus der Verwendung dieser Informationen resultieren, ab.