

BÜROMÄRKTE IN PRAG UND BUDAPEST

Dirk Kadel, Dr. Karoline Simonitsch, PwC Corporate Finance Beratung GmbH

Die Immobilienmärkte der Beitrittsländer werden für Investoren immer interessanter. Ungarn und Tschechien – dabei vor allem Prag und Budapest – zählen nach Polen zu den größten Investmentmärkten. Ihre Bedeutung wird durch den EU-Beitritt weiter wachsen.

Das **primäre Investoreninteresse** gilt unverändert den Büroflächen (rund 60 Prozent) gefolgt von Handels- (rund 30 Prozent) und Industrieflächen (rund zehn Prozent). Wachstumspotenzial wird momentan allerdings weniger im Bürobereich als bei Handel, Logistik und Wohnen gesehen, wo noch erheblicher Nachholbedarf besteht.

Auf Österreich entfällt im Verhältnis zur Größe der Volkswirtschaft ein überdurchschnittlicher Anteil der Immobilieninvestitionen. Doch werden Prag und Budapest immer mehr zu Konkurrenten Wiens.

Bei der **Standortentscheidung** zählen zunächst allgemeine Faktoren wie das gesamtwirtschaftliche Umfeld, die Infrastruktur im weitesten Sinne, die politische und rechtliche Sicherheit sowie steuerliche Aspekte. Im Immobilienbereich zählen für Nutzer und Investoren neben Gesamtmiete bzw. Erwerbskosten die Nachhaltigkeit der erzielbaren Mieten und Renditen. Dies macht die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung von Angebot und Nachfrage so wichtig. Zunehmend an Bedeutung gewinnt die Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilie für andere Nutzer oder Nutzungen. In einem 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. Doch das wichtigste Kriterium ist bekanntermaßen die Lage, übertragen auf eine Stadt deren „Image“. Hier aber überlagern Emotionen oder Klischees teilweise die tatsächliche Situation und eingefahrene Einschätzungen zu ändern ist ebenso langwierig wie aufwendig.

Büroimmobilienmarkt Prag

▫ Allgemeine Rahmenbedingungen

Der Wirtschaftsraum der Beitrittsländer befindet sich durch die wirtschaftliche Dynamik, das vorhandene Marktpotenzial sowie niedrige Standort- und Produktionskosten im internationalen Vergleich in guter Position. Die schwierigste Phase des wirtschaftlichen Umbruchs scheint in vielen Beitrittsländern überwunden.

Tschechiens Wirtschaft erlebte seit 1995 eine regelrechte Berg- und Talfahrt. Auf ein Wirtschaftswachstum von 5,9 Prozent im Jahr 1995 folgte 1997 ein Rückgang auf minus 0,8 Prozent. Seit dem Jahr 2000 stabilisiert sich die wirtschaftliche Entwicklung wieder und soll mit prognostizierten 2,6 Prozent Wachstum auch 2004 positiv ausfallen. Österreichs Wirtschaftswachstum ist im Vergleich dazu deutlich geringer

Die Inflationsrate in Tschechien reduzierte sich von 9,1 Prozent im Jahr 1995 bis zum Jahr 2002 bereits auf 1,8 Prozent. Für die Jahre 2003 und 2004 wird eine ähnlich niedrige Inflationsrate – die etwa dem Niveau Österreichs entspricht – erwartet.

Im Ländervergleich liegt Tschechien im Ranking des World Competitiveness Yearbook unter den Top 10 in den Kategorien Image, Sicherheit und Lebensqualität. Beim Städtevergleich allerdings ist die Beurteilung deutlich negativer. Das Consultingunternehmen Mercer ermittelt hier jährlich die Städte mit der höchsten Lebensqualität. Prag – wie auch Budapest – liegt hier weit abgeschlagen nicht unter den Top 50. Wien hingegen erreichte im Jahr 2004, ähnlich wie in den Vorjahren, den hervorragenden 3. Platz.

▫ Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

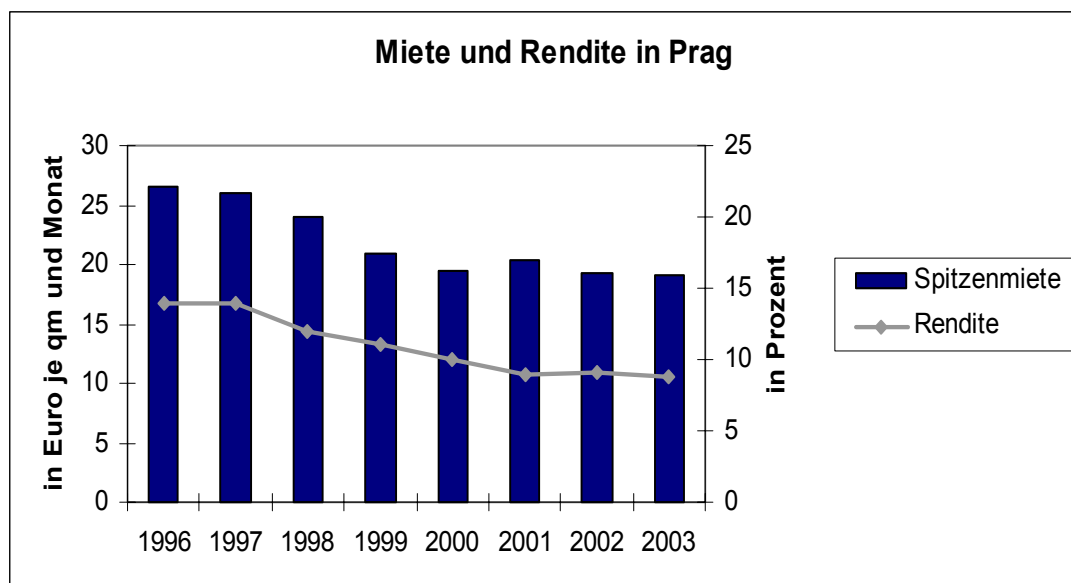
Bei den immobilienwirtschaftlichen Faktoren sind Rendite, Spitzenmieten und Leerstand in Verbindung mit dem Neubauvolumen und der Neuvermietung die wesentlichsten Faktoren zur Marktbeurteilung.

Die realisierbaren **Renditen** ausgewählter EU-Städte halten sich seit einigen Jahren auf einem relativ konstanten Niveau um sechs Prozent in zentralen Lagen.

Die Renditen in Prag sind in den vergangenen Jahren deutlich gesunken. Betrug sie im Jahr 1997 noch durchschnittlich etwa 14 Prozent, so sind sie bis zum Jahr 2003 auf durchschnittlich unter neun Prozent gesunken, vor allem aufgrund des sinkenden Mietniveaus. Auch für die Zukunft wird ein weiterer Rückgang der Renditen erwartet.

2004 wird voraussichtlich das dritte Jahr mit sinkenden **Spitzenmieten**, bestenfalls jedoch mit gleichbleibendem Mietniveau. Doch während in der EU allgemein die Mieten teilweise empfindlich sanken, konnte Prag ein relativ konstantes, wenn auch niedriges Mietniveau halten.

Der Fall des Eisernen Vorhangs im Jahr 1989 löste eine massive Nachfrage nach modernen Büroflächen aus. Das geringe Angebot qualitativ hochwertiger Flächen führte zu steigenden Mieten, die Mitte der 90er Jahre an die 28 Euro je Quadratmeter und Monat erreichten. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre nahmen die Mietpreise aufgrund der verstärkten Neubautätigkeit massiv ab und stabilisierten sich bis 2003 zirka 19 Euro je Quadratmeter und Monat. Auch für 2004 wird eine stabile Entwicklung erwartet. Aufgrund der geringen Anzahl neuer Entwicklungsprojekte im Zentrum von Prag können die Vermieter – anders als in Wien, wo die nominelle Spitzenmiete etwa 20 Euro je Quadratmeter und Monat beträgt – auch ohne größere Incentives eine Vermietung erreichen, was die effektive Nettomiete erhöht.



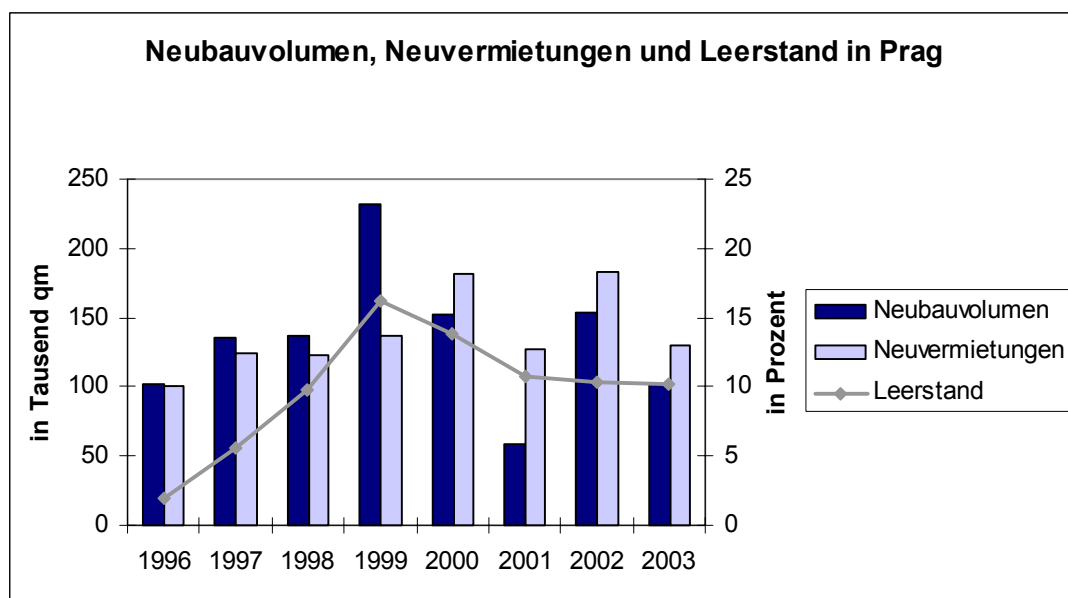
2004 wird das dritte Jahr mit steigendem **Leerstand**. Die Leerstandsrate westeuropäischer Metropolen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Beispielsweise vervierfachte sich der Leerstand in London und Frankfurt auf annähernd zehn Prozent.

In Prag stieg die Leerstandsrate bei Neubauten von sehr niedrigen Werten Mitte der Neunziger Jahre in den Folgejahren deutlich an, um im Jahr 1999 einen Rekordwert von ungefähr 16 Prozent zu erreichen. Danach reduzierte sich die Leerstandsrate aufgrund einer Verknappung des Angebotes und der steigenden Nachfrage. Im Jahr 2003 lag die Leerstandsrate bei knapp über zehn Prozent.

Der Büroimmobilienmarkt in Prag umfasst zur Zeit zirka 2,3 Mio. Quadratmeter Gesamtfläche und ist damit wesentlich kleiner als der von Wien. Der Anteil moderner Flächen hat sich von etwa 400.000 Quadratmetern im Jahr 1995 bis heute verdreifacht.

Bis 1999 wuchs das **Neubauvolumen** kontinuierlich, der Höchstwert wurde dabei 1999 mit 230.000 Quadratmetern erreicht. Die Folgejahre waren bereits von einem raschen Rückgang des Angebotes gekennzeichnet, welches im Jahr 2001 einen Tiefpunkt mit ungefähr 60.000 Quadratmetern erreichte. Für das Jahr 2004 wird ein Neubauvolumen von insgesamt rund 135.000 Quadratmetern prognostiziert.

Bei chronologischer Betrachtung der **Neuvermietungen** ist ein deutliches Wachstum von etwa 90.000 Quadratmetern im Jahr 1995 auf einen Maximalwert von 180.000 Quadratmetern im Jahr 2000 zu sehen. Bis 2003 erfolgte dann insgesamt ein starker Rückgang der Nachfrage auf 130.000 Quadratmeter.



Büroimmobilienmarkt Budapest

▫ Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch Ungarn gilt als dynamischer Markt mit Potenzial. Die Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigt sich nicht nur in der stark sinkenden Inflation, die von zirka 28 Prozent im Jahr 1995 auf etwa fünf Prozent im Jahr 2003 gefallen ist, sondern ebenso in der Arbeitslosenquote, die von ungefähr zehn Prozent im Jahr 1995 auf rund sechs Prozent im Jahr

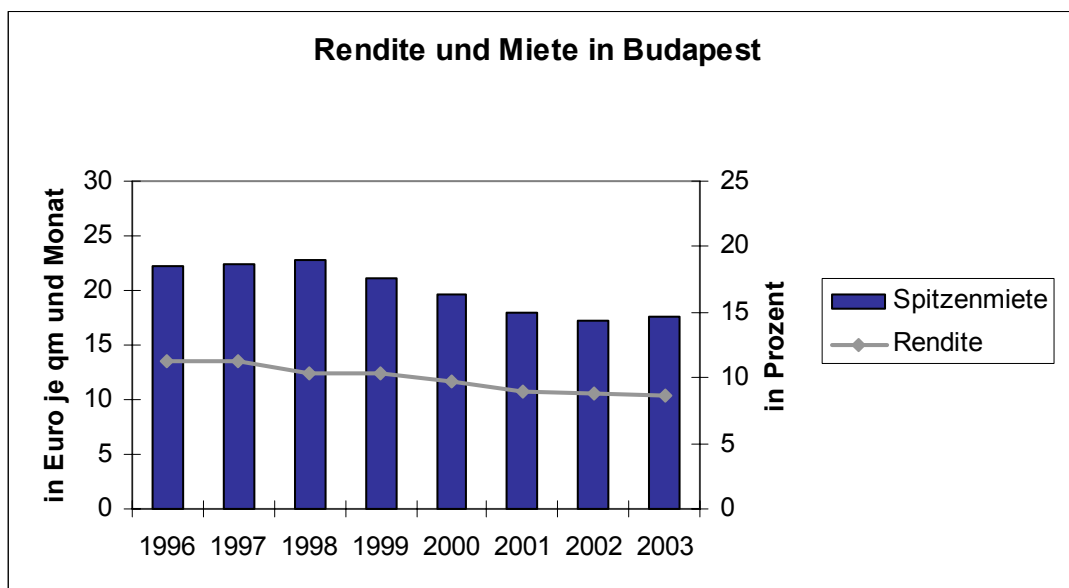
2003 sank. Ungarns Wirtschaft wuchs seit 1995 kontinuierlich. Ausgehend von einer Veränderung des Bruttoinlandsprodukts von 1,5 Prozent im Jahr 1995 steigerte sich dieser Wert bis 2000 auf 5,2 Prozent, verlangsamte sich dann allerdings wieder auf 3,3 Prozent im Jahr 2002. Die Prognosen für 2004 lassen eine gleichbleibend konstante Entwicklung erwarten.

Auch Ungarn liegt im Ländervergleich des World Competitiveness Yearbook unter den Top 10. Beim Städtevergleich kommt Budapest wie Prag jedoch nicht unter die Top 50.

▫ Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die **Renditen** der vergangenen Jahre zeigen einen rückläufigen Trend. Sie betragen im Jahr 1995 etwa zwölf Prozent, liegen derzeit unter neun Prozent und werden voraussichtlich weiter sinken. Die Ursache für den sukzessiven Rückgang der Renditen ist – wie in Prag – vor allem das nachgebende Mietniveau.

In Budapest liegt das Niveau der **Spitzenmieten** aktuell etwas unter dem von Prag und somit auch unter dem von Wien bei rund 17 Euro je Quadratmeter und Monat. Die Entwicklung seit 1990 verlief noch intensiver als in Prag. Da die ersten Nachfragen westlicher Mieter nicht befriedigt werden konnten, erreichten die Spitzenmieten im Jahr 1993 mit rund 26 Euro je Quadratmeter und Monat ihren Höhepunkt. Das zunehmende Angebot führte in den Folgejahren zu einem Abwärtstrend. Seit dem Jahr 2002 stabilisieren sich die Spitzenmieten bei zirka 17 Euro je Quadratmeter und Monat. Für 2004 wird ein ähnliches Niveau erwartet.



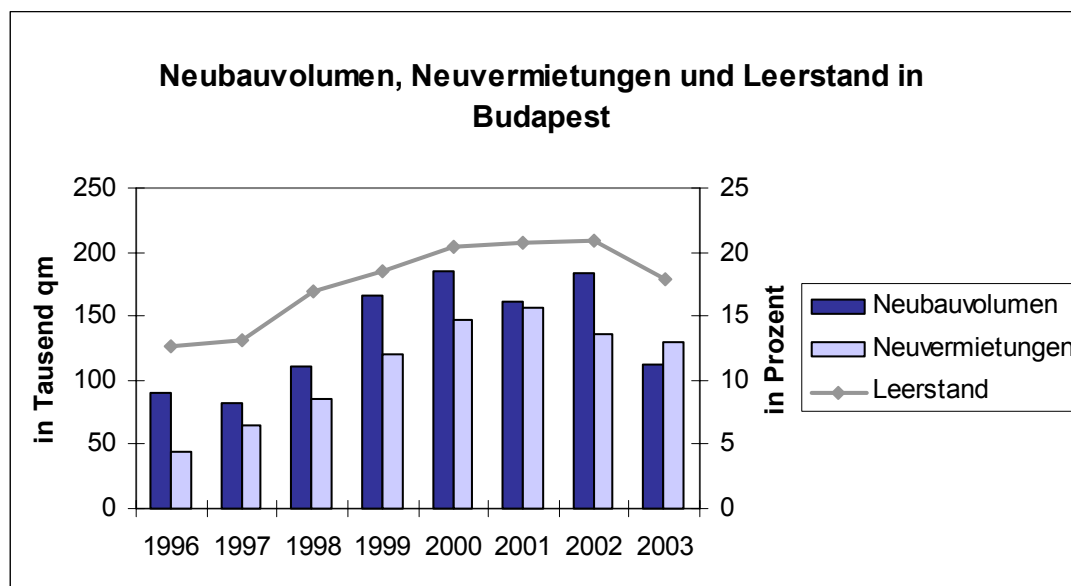
Der frühe Boom nach 1990 in Ungarn führte zu einer starken Überhitzung des Immobilienmarktes mit sinkender Nachfrage und steigendem **Leerstand**. Die hohe Leerstandsrate Mitte der Neunziger Jahre reduzierte sich aber bis 1997 auf ungefähr 13 Prozent. Bis zum Jahr 2002 musste jedoch wieder ein Ansteigen auf 20 Prozent verzeichnet werden. Aufgrund der kontinuierlich steigenden Nachfrage und der Reduktion des Neubauvolumens sank jedoch die Leerstandsrate bis 2003 auf etwa 18 Prozent. Es wird erwartet, dass es in Budapest noch länger als in Prag dauern wird, bis die Leerstandsrate auf ein geringes Niveau sinken wird, auch aufgrund spekulativer Projektentwicklungen an teilweise ungeeigneten Standorten.

Der Bestand an modernen Büroflächen in Budapest betrug 1995 nur rund 400.000 Quadratmeter und fünf Jahre später beinahe schon eine Million Quadratmeter. Seit diesem Zeitpunkt erhöhte sich

der Bestand moderner Flächen auf rund 1,4 Millionen Quadratmeter im Jahr 2003 und beträgt damit etwa 15 Prozent der Bürofläche Wiens. Auch hier rechnet man mit weiteren Neubauten und einer Verbesserung der Bürostandards.

Die Entwicklung des **Neubauvolumens** in Budapest zeigt geringere Schwankungen als in Wien oder Prag, liegt aber kontinuierlich über den Neuvermietungen. Das Neubauvolumen erhöhte sich von 55.000 Quadratmetern im Jahr 1995 auf zirka 185.000 Quadratmeter im Jahr 2000. Das Jahr 2003 war von einem Rückgang auf 110.000 Quadratmeter gekennzeichnet. Ein ähnliches Neubauvolumen wird auch für das Jahr 2004 prognostiziert.

Bei den **Neuvermietungen** stieg die Nachfrage nach Flächen seit 1996 von 45.000 Quadratmeter ausgehend kontinuierlich an und erreichte im Jahr 2001 einen Maximalwert von knapp 160.000 Quadratmetern. Ab diesem Zeitpunkt ist jedoch ein negativer Trend bei Neuvermietungen erkennbar. Gründe dafür sind die Folgeerscheinungen der Rekordnachfrage in 2001, der große Rückgang der Nachfrage aus dem IT und Telekom-Sektor und der Rückgang des Wirtschaftswachstums. Die Neuvermietung des Jahres 2003 beträgt etwa 130.000 Quadratmeter.



▫ Chancen und Risiken

Neben den Chancen für den Immobilienmarkt werden strukturelle Risiken aber immer deutlicher. Trotz prognostiziertem Wirtschaftswachstum bleibt das Szenario der „schrumpfenden Stadt“ akut. Gesellschaftlicher Wandel, Veränderungen der Arbeitswelt und geänderte Mobilitätsanforderungen stellen immer mehr Städte vor große Probleme. Der schon lange prognostizierte Wandel der Büroarbeitswelt zu einer mobilen lässt noch auf sich warten. Die Ansprüche an Lebensqualität im umfassenden Sinn wachsen – und damit an die komplexen Angebote und den öffentlichen Raum der Stadt.

Dies wirft die Frage auf, ob monofunktionale Nutzungen für Büro, Handel oder Wohnen nachhaltig funktionieren werden. Damit rückt die Mischung verschiedener Nutzungen und Flexibilität im Sinne einer Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie stärker in den Fokus. Gemischte Nutzungen erfordern allerdings komplexere Analysen und höhere Kompetenz sowohl bei Projektentwicklern als auch bei Investoren.

Die Aufgabe für die Zukunft heißt „Konsum + X“. Dabei bedeutet „Konsum“ die Nutzung und den Verbrauch von Flächen und Dienstleistungen für einen bestimmten Zweck. Aus der Verbindung und Überlagerung verschiedener Nutzungen und verschiedener Menschen entsteht dann ein Mehrwert an Qualität und Erlebnis, ein „X“ als etwas Neues und Unbekanntes. Dies wird in einem immer engeren Markt ein entscheidender Faktor für die Konkurrenzfähigkeit einer Stadt als Standort werden.