



Büroimmobilienmarkt in Tschechien und Ungarn

Entwicklung und Trends der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Büroimmobilien (Klasse A) seit 1989

Master-Thesis zur Erlangung des akademischen Grades

Master of Science in Real Estate

eingereicht am Department für Bauen und Umwelt

der Donau-Universität Krems

Roland Brazda

Krems, im Mai 2007

Abstract

Titel: Büroimmobilienmarkt in Tschechien und Ungarn

Entwicklung und Trends der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Büroimmobilien (Klasse A) seit 1989

Name Autor: Roland Brazda

Lehrgang/Jahrgang: RE 4, 2005 / 2007 Seitenanzahl:

Inhalt:

Hintergrund: Österreichische Immobilieninvestoren sind stark in Ungarn und Tschechien präsent. Beide Länder wurden 1989 durch die „Samtene Revolution“ vom Kommunismus befreit und begannen somit Zeitgleich mit dem Aufbau einer freien Marktwirtschaft und ebenso entwickelte sich der Immobilienmarkt rasant mit.

Die beiden Länder vergleichbarer Größe haben sich nach 1989 unterschiedlich entwickelt und dies hat Einfluss auf die Immobilienmarktsituation

Hypothese: Die unterschiedlichen makroökonomischen bzw. wirtschaftspolitischen Entwicklungen von Tschechien und Ungarn nach 1989 haben und werden sich auf die Immobilien-Marktsituation von Klasse A Bürogebäuden (Top-Lagen, hoher Ausstattungs-Standard, professionelle Bewirtschaftung und Services, etc. / typischerweise am internationalen Markt angeboten bzw. nachgefragt), nachhaltig auswirken.

Methode und Belege: Analyse und Vergleich der makroökonomischen Daten und der Immobilienmarkt-Situation von Klasse A – Bürogebäuden von beiden Ländern. Das heißt u.a. Untersuchung des Verhaltens der Staaten nach 1989 als wirtschaftspolitische Legislative und in der Budgetpolitik. Beispielhafte Quellen: Statistiken, Daten internationaler Makler, Veröffentlichungen internationaler Investoren.

These:

- Makroökonomische bzw. wirtschaftspolitische Unterschiede zwischen Tschechien und Ungarn
- Entwicklung und Trends der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Büroimmobilien (Klasse A) seit 1989

BetreuerIn: Peter Oesterle**Weitergabe gesperrt:
Datum:****Schlagwortkatalog:** Immobilienwirtschaft, Büroimmobilien, CEE – Länder, Tschechien, Ungarn,



Abstract

Title: Office – real estate market in Czech and Hungary

Development and trends of the conditions for the real estate market for class - A offices since 1989

Name Author: **Roland Brazda**

Course/Year: **RE 4, 2005 / 2007** Number of pages:

Name Author:

Course/Year:

Number of pages:

Content:

Background: Austrian real – estate investors are highly present in Czech and Hungary. Both countries were liberated from communism with the “velvet revolution” in 1989 and launched at the same time with the development of a free market enterprise and the real – estate economics developed too. These two countries of similar size got different developed after 1989 and this has an impact for the real – estate economy.

Hypothesis: The different macroeconomic and economy politic developments of Czech and Hungary after 1989 have and will have an impact for the real – estate market of class A offices (top location, high equipment, professional operating and services, etc., which are mainly offered and inquired on the international market).

Method and evidence: Analysis and comparison of the macroeconomic facts and the real – estate market situation of class A office buildings of both countries. Investigation of the states after 1989 in their legislative performance and the politics of national debts. Exemplary sources: statistics, dates of international real – estate advisors, publications of international investors.

Thesis:

- Macro economical respectively economy politically differences between Czech and Hungary
- Development and trends of the general real – estate economics conditions for class A offices since 1989.

Supervisor: Peter Oesterle

Transmission prohibited:
Date:

Subject catalogue: Real – estate economy, offices, CEE -countries, Czech, Hungary

Erklärung

Ich versichere hiermit wahrheitsgemäß, dass diese Master-Thesis bis auf die, den Betreuern bereits bekannten Hilfen selbständig angefertigt, alle Hilfsmittel vollständig und genau angegeben und alles kenntlich gemacht zu haben, was aus der Arbeit anderer unverändert oder mit Änderungen entnommen wurde.

Krems, im Mai 2007

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich für die freundliche Unterstützung bei der Betreuung dieser Masterthese durch Hr. Peter Oesterle und seinem Team meinen Dank aussprechen.



1	Kurzfassung.....	7
2	Einleitung.....	11
3	Hauptteil	14
3.1	Ausformulierung der Hypothese	14
3.2	Länderdetails.....	15
3.2.1	Tschechien	15
3.2.1.1	Landesspezifische Daten Tschechien	15
3.2.1.2	Makroökonomische Entwicklung Tschechiens 1989 - 2006	26
3.2.1.3	Büroimmobilienmarkt Tschechien 1989 - 2006.....	35
3.2.2	Ungarn.....	46
3.2.2.1	Landesspezifische Daten Ungarn.....	46
3.2.2.2	Makroökonomische Entwicklung Ungarns 1989 - 2006.....	57
3.2.2.3	Büroimmobilienmarkt Ungarn 1989 - 2006	67
3.3	Vergleiche Tschechien und Ungarn	79
3.3.1	Makroökonomische Entwicklung Tschechiens und Ungarns im Vergleich 1989 – 2006.....	79
3.3.2	Vergleich Steuern und Grundbuchssystem Tschechien und Ungarn.....	96
3.3.3	Vergleich Büroimmobilienmarkt Tschechien und Ungarn 1989 - 2006 ...	98
4	Ergebnisse, Überführung der Hypothese.....	112
5	Glossar	123
6	Abkürzungsverzeichnis.....	125
7	Anhang	126
7.1	Datenmatrix Tschechien samt Quellenverzeichnis, 6 Seiten.....	126
7.2	Datenmatrix Ungarn samt Quellenverzeichnis, 5 Seiten	133
8	Literaturverzeichnis	139

1 Kurzfassung

Tschechien

Tschechien ist mit 78.864 km² und rd. 10,3 Mio. Einwohnern seit dem Jahr 1989, nach langer gemeinsamer Geschichte der Habsburger – Monarchie und den Kriegswirren zweier Weltkriege und dem Kommunismus, ein aufstrebendes Reformland des ehemaligen kommunistischen Ostblockes.

Tschechien hat ein verlässliches Grundbuchssystem und auch ein marktwirtschaftliches, mittlerweile EU – angepasstes Steuersystem.

Mittlerweile hat sich eine funktionierende Konkurrenzdemokratie in Tschechien etabliert, welche vom Beginn der Reform an die rasche Transformation der Schocktherapie als Transformation zur Marktwirtschaft getragen hat.

In dieser Schocktherapie werden die Mechanismen der Marktwirtschaft schlagartig implementiert, was zu anfänglichen Härten führt, jedoch sich der Gesamterfolg der freien Marktwirtschaft rascher einstellt.

Einige Fehler sind Tschechien in der Wirtschaftsreform bei der fehlgeschlagenen Couponprivatisierung, der korruptionsverursachten Banken Krisen und einigen negativen Signalen daraus an ausländische Investoren unterlaufen

Trotzdem konnte Tschechien viele ausländische Direktinvestitionen, insbesondere aus der Maschinen- und Autoindustrie anziehen.

Das Wirtschaftswachstum hat sich nach anfänglichen starken Schwankungen nach 1989 mittlerweile seit 2002 als konstant gut etabliert. Ebenso steigt der Wohlstand in Form von BIP / Kopf bzw. BIB / Kopf in Kaufkraftstärken. Hohe Inflation war in Tschechien nur anfänglich nach 1989 wegen der Aufhebung der Preisregulierungen im Zuge der Schocktherapie zu bemerken.

Der Tschechische Staat hatte nach 1989 – im Vergleich – eine moderate Politik bei der Inanspruchnahme von Fremdmitteln. Trotz einiger Ausreißer in der jährlichen Neuverschuldung liegt der gesamte Staatsschuldenstand 2005 bei ca. 30 % vom BIP.

Die Steigerungen der Arbeitslosigkeit in Tschechien Mitte der 90-er Jahre war mit der Sanierung der staatlichen Wirtschaftsbereiche zu erklären und mittlerweile stabilisiert sich die Arbeitslosigkeit auf ca. 7 %.

Der Büroimmobilenmarkt in Tschechien hat sich nach dem Reformjahr 1989 rasch entwickelt und die ersten Developments westlicher Prägung waren ca. 1992 / 1993 am Markt. Im Wesentlichen haben sich die jährlichen Produktionen von neuen, modernen Flächen durchwegs gesteigert und auch der Take – up (Vermietungsleistung) war von kurzfristigen Schwankungen abgesehen steigend.

Die Mieten in Prag sind mit den steigenden Angebot zwar kontinuierlich gesunken, jedoch ist ein Niveau von rd. 16,5 € / m² 2006 noch immer für Developer und Investoren interessant.

Am Ende des Betrachtungszeitraumes ist der Büroimmobilienmarkt in Tschechien von hoher Produktion neuer Flächen, hohem Take – up, sinkenden Leerstand und seitlichen Mietbewegungen gezeichnet.

Neben den etablierten Bürostandorten im Prag bildet sich im Süden der Stadt, im 4. Bezirk „Pankrac“, die bedeutendste Büro – Stadtentwicklungsachse heran. Weiters bilden sich in Tschechien neben Prag als Bürostandorte bereits Sekundärstädte, wie Brünn, Ostrava und Pilsen.

Für Investoren haben sich die Renditen in Tschechien für hochwertige Büroimmobilien bereits auf knappe 6 % reduziert, jedoch sind die länderspezifischen Risiken auch stetig gesunken, weshalb das Zinsniveau in Tschechien allgemein niedrig ist.

Ungarn

Ungarn hat eine Fläche von 93.030 km² und hat rd. 10,1 Mio. Einwohner. Auch Ungarn ist mit seiner Geschichte als ehemaliges Kronland der Habsburger – Monarchie, den Kriegswirren zweier Weltkriege und dem Kommunismus ab dem Reformjahr 1989 ein aufstrebendes Reformland des ehemaligen kommunistischen Ostblockes.

Auch in Ungarn hat sich ein modernes, mittlerweile EU – angepasstes Steuersystem und ein verlässliches Grundbuchssystem etabliert.

Die parlamentarische Konkurrenzdemokratie in Ungarn ist in der Vergangenheit von regelmäßigen Regierungswechseln nach Wahlen gezeichnet. 2006 wurde erstmals nach der Reform 1989 eine bestehende Regierung wiedergewählt, jedoch ist das Land derzeit von politischer Instabilität und Unruhen gezeichnet.

Als Reformkurs in Ungarn wurde, in Anlehnung an die Liberalisierungen welche bereits während des Kommunismus eingeführt wurden, der Gradualismus gewählt, also ein kontrollierter Prozess um die anfänglichen Härten der Einführung der Marktwirtschaft zu dämpfen. Der Gesamterfolg stellt sich dadurch jedoch langsamer für das gesamte volkswirtschaftliche System ein.

Die Privatisierung in Ungarn wurde rasch vollzogen. Die Signale an ausländische Investoren waren durchwegs positiv. Reformen im staatlichen Sektor wurden aber zu spät veranlasst. Die freizügige Finanzpolitik des ungarischen Staates verursachte jedoch bereits Mitte der 90-er Jahre eine Krise.

Das Wirtschaftswachstum in Ungarn war seit der Reform 1989 meist im Bereich zwischen 4 – 5 %. Nachteilig war zeitweise die wirtschaftsgeographische Lage Ungarns, z.B. zu Zeiten des Jugoslawienkrieges. Beim von BIP / Kopf bzw. BIB / Kopf in Kaufkraftstärken ist zu bemerken, dass diese Wohlstandsparameter zwar immer steigen, jedoch in den letzten Jahren ein eher verlangsamtes Wachstum zu

bemerken ist. Die Inflation in Ungarn hatte in den 90-er Jahren manche Ausreißer und konsolidierte sich ab 2000 im Verlauf bis 2006 auf 4 %.

Problematisch ist in Ungarn sowohl die bestehende gesamte Staatsverschuldung von rd. 60% vom BIP 2006, als auch die noch immer nicht absehbare Tendenz, dies ernsthaft einzudämmen (Neuverschuldung 2006 – 8,7 % vom BIP). Dies gefährdet sowohl die Konkurrenzfähigkeit des Staates als auch die Euro – Einführung.

Die Arbeitslosigkeit sank in Ungarn ab ca. Mitte der 90-er Jahre konstant, jedoch ist ab 2001 wieder ein stetiges Steigen der Arbeitslosigkeit zu bemerken (2006: 7,5 %).

Nach dem Reformjahr 1989 haben sich rasch erste Büroimmobilien - Developments in Ungarn etabliert und ab ca. 1992 waren die ersten modernen Büroflächen in der Verwertung. Ab Mitte der 90-er Jahre war ein beschleunigtes Wachstum bei der Produktion von neuen Büroflächen zu verzeichnen. Die Vermietungsleistungen (Take – up) stiegen ebenso, wenngleich die Leerstände in Ungarn zeitweise auch sehr hoch waren.

Die Mieten in Budapest sanken ebenso wie in Prag mit dem steigenden Angebot und sind 2006 bei seitlichen Bewegungen nur bei 13 € / m² im Durchschnitt für moderne Büros.

Am Ende des Betrachtungszeitraumes ist der Büroimmobilienmarkt in Ungarn von hoher Produktion neuer Flächen, hohem Take – up, leider etwas steigendem Leerstand und konstant niedrigeren Mietbewegungen gezeichnet.

Neben den etablierten Bürostandorten im Budapest bildet sich in Nordpest, im 13. Bezirk, die bedeutendste Büro – Stadtentwicklungsachse heran. Sekundärstädte haben sich als Bürostandorte in Ungarn noch nicht etablieren können.

Die Renditen für Investoren haben sich in Ungarn für hochwertige Büroimmobilien von den zweistelligen Werten der 90-er Jahre auf 2006 rd. 6,5 % reduziert.

Vergleich

Die wesentlichsten makroökonomischen Unterschiede zwischen Tschechien und Ungarn liegen im Bereich der Staatsfinanzen. Die Unterschiede der Gesamtverschuldung der Staaten liegt bei rd. 30 % v. BIP in Tschechien zu rd. 60 % v. BIP in Ungarn und auch die Neuverschuldung ist in Tschechien moderat und in Ungarn noch immer zu hoch.

Die Auswirkungen daraus sind eine gesamtheitliche Benachteiligung des Wirtschaftsstandortes Ungarn im Vergleich zu Tschechien. Das Länderrisiko ist aufgrund der instabileren Verhältnisse für alle Wirtschaftsbereiche in Ungarn höher als in Tschechien. Attraktivierungen sind aufgrund der monetären Lage für Ungarn schwierig und die notwendig anstehenden Sanierungsmaßnahmen bergen ein Rezessionsrisiko in sich.

Im Büroimmobilienmarkt haben sich die makroökonomischen Unterschiede in Tschechien mit mehr produzierten (+ 12,3 %) und vermieteten Flächen (+ 16 %) als in Ungarn. Die daraus abgeleiteten Vermietungsumsätze sind aufgrund des höheren

Mietniveaus am Ende des Betrachtungszeitraumes 2006 in Prag + 46 % über jenen von Budapest für Klasse A – Büroimmobilien.

Überführung Hypothese

Die unterschiedlichen makroökonomischen bzw. wirtschaftspolitischen Entwicklungen von Tschechien und Ungarn nach 1989 haben sich auf die Immobilien-Marktsituation von Klasse A Bürogebäuden ausgewirkt, was anhand der Vergleiche zwischen mikroökonomischen und Büro – immobilienwirtschaftlichen Daten nachvollziehbar ist.

Die Unterschiede in der wirtschaftskulturellen Mentalität, wie Opferbereitschaft, berechtigtes Misstrauen in die Politik und Steuermoral werden diese unterschiedlichen Entwicklungen begünstigt haben.

2 Einleitung

Der Betrachtungszeitraum dieser Arbeit beginnt mit dem Jahr 1989, welches für Tschechien und Ungarn, sowie die anderen ehemals kommunistischen Staaten Mittel- und Osteuropas als *annus mirabilis* gilt.

Motiviert durch die Reformen Gorbatschows in der UdSSR brach der Kommunismus in allen Osteuropäischen Staaten zusammen und der Weg zur demokratischen und marktwirtschaftlichen Erneuerung war frei. Das was lange als unmöglich galt, wurde Realität.

Das wichtigste Interesse der Reformstaaten galt dem raschen Aufbau einer erfolgreichen Wirtschaft, denn der Entbehrungen der kommunistischen Wirtschaftssysteme war man überdrüssig. Die verschiedenen Wege von Tschechien und Ungarn hiezu und deren Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt soll diese Arbeit genauer betrachten.

Das Interessante liegt in der Vergleichbarkeit der beiden Staaten und auch zeitlich der ähnlichen Situation im Jahre 1989. Sowohl Tschechien als auch Ungarn haben knapp über 10 Mio. Einwohner, sind europäische Binnenländer ohne besondere Rohstoffe. Beide Länder hatten bis 1989 eigentlich jahrhundertlang bis einschließlich zur k&k – Zeit der Habsburgermonarchie eine ähnliche Geschichte.

In den Kapiteln 3.2.1.1 und 3.2.2.1 wird kurz auf die ähnliche Vorgeschichte Tschechien und Ungarns, der Monarchie, dem Kommunismus und den Revolutionsversuchen dagegen und letztendlich dem Zusammenbruch der kommunistischen Regime im Jahr 1989, eingegangen, um auch die historische Ähnlichkeit kurz zu umreißen.

Im ersten Länderteil (3.2.1 ff) wird Tschechien genauer hinsichtlich landesspezifischer Daten, geschichtlich, steuerlich und auch betreffend der für die Immobilienwirtschaft wichtigen Grundbuchssituation, der makroökonomischer Entwicklung und den Büroimmobilienmarkt seit dem Jahr 1989 beleuchtet.

Im zweiten Länderteil des Hauptteiles dieser Arbeit findet sich selbiges über Ungarn (3.2.2 ff).

Im Kapitel 3.3 ff finden sich zu den erhobenen landesspezifischen Daten die Vergleiche zwischen Tschechien und Ungarn, makroökonomisch und Büroimmobilienmarkt – spezifisch, d.h. es werden die Unterschiede der unterschiedlichen Entwicklung der beiden Länder zueinander untersucht.

Daraus abgeleitet findet sich im Kapitel 3.4 die Überführung der Hypothese, d.h. es werden die erhobenen Unterschiede in der wirtschaftspolitischen Entwicklung und den daraus entstandenen unterschiedlichen Entwicklungen in Verbindung gesetzt.

Verortung

Die Verortung dieser Arbeit ist nicht nur im Bereich der Immobilienwirtschaft. Die Makroökonomie, die Wirtschaftspolitik bis hin zu den gesellschaftlich – mentalen Faktoren werden versucht zu diesem Thema erfasst und gesamtheitlich zusammen geführt zu werden.

Die Entwicklung der Makroökonomie der beiden Länder ist die wichtigste Betrachtung parallel zum immobilienwirtschaftlichen Teil. Dies wiederum ist in engem Zusammenhang mit der politischen, insbesondere der wirtschaftspolitischen Entwicklung zu sehen. Dazu gibt es weiteres die geschichtlichen, gesellschaftlichen und mentalen Hintergründe, die für so manchen Unterschied in der Entwicklung der beiden Länder Tschechien und Ungarn gesorgt haben und dies in der Zukunft wohl auch noch tun werden.

Das Resultat des gesamten wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Umfeldes ist letztendlich die Situation am Immobilienmarkt. Wobei hiezu noch der Büroimmobilienmarkt besonders auf investitionsfreudige Firmen, meist westlicher Herkunft, angewiesen ist als z.B. der Wohnungsmarkt. Daher wird der Büroimmobilienmarkt sicherlich besonders sensibel auf alle diese Einflüsse reagieren.

Skizze der Fragestellung

Die Fragestellung der gegenständlichen Arbeit ist, wie zwei vergleichbare Staaten einen Teilbereich der Wirtschaft, die Immobilienwirtschaft beeinflusst haben. Und dies in einer besonders wichtigen Periode dieser Staaten, nämlich der Zeit einer Systemtransformation vom kommunistischen Wirtschaftssystem hin zur Marktwirtschaft.

Die Legislative beeinflusst hauptsächlich mit der Steuergesetzgebung, der Grundbuchgesetzgebung aber - am wichtigsten - mit dem allgemeinen wirtschaftspolitischen Kurs, wie der Fiskalpolitik den Immobilienmarkt eines Landes.

Klarstellung der Relevanz

Die Relevanz für die Behandlung dieses Themas liegt in der Erfahrung der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung im Zusammenhang mit der makroökonomischen Entwicklung, fokussiert auf den Büroimmobilienmarkt, zweier vergleichbarer Reformländer des ehemaligen Ostblockes.

Einerseits sind daraus Trends für „neue“ Reformländer, welche erst am Beginn der Systemtransformation stehen, zu erkennen und Immobilieninvestoren können mit der daraus gewonnenen Kenntnis die Entwicklung der neuen Märkte einschätzen.

Andererseits können Schlüsse von dem Stand der jeweiligen Büroimmobilienmarktentwicklung auf die weitere Zukunft bzw. das weitere Potential gezogen werden, wenn sich der Staat der im Vergleich geringeren Entwicklung in

spätere Folge evtl. aufgrund von künftigen Veränderungen verspätet weiterentwickelt.

Methodik

Die Methodik für diese Arbeit war einerseits das recherchieren aller zugänglichen Marktberichte von internationalen Immobilienmaklern, international tätigen Investoren usw. für den immobilienwirtschaftlichen Teil.

Für den makroökonomischen Teil waren die Daten von EUROSTAT (statistisches Amt der Europäischen Kommission), den hiesigen statistischen Behörden, sowie vom diversen Research - Veröffentlichungen von international tätigen Großbanken die hauptsächlichlichen Quellen. Auch einschlägige Literatur und Presseberichte wurden verwendet.

Aufgrund dessen, dass die Daten vom Jahr 1989 bis 2006 für diese Arbeit zu recherchieren waren, musste für die ganzzzeitlichen Zeitraum für eine Datenreihe auch verschiedene Quellen verwendet werden, da eine Quelle selten sich auf den langen Zeitraum der Betrachtung dieser Arbeit bezogen hat.

In der Datenmatrix im Anhang, aus welcher auch alle für diese Arbeit erstellten Diagramme generiert sind, ist daher die Herkunft jedes einzelnen Wertes nachvollziehbar. Die farbliche Hinterlegung korrespondiert mit der Legende der Datenherkunft in der gleichen Zeile der Datenreihe weiter rechts.

Es findet sich daher im Hauptteil der Arbeit unter Diagrammen oft der Vermerk „Datenquelle siehe Datenmatrix“, da ansonsten die exakte Erwähnung von mehreren Quellen den Rahmen im Haupttextteil gesprengt hätte.

Nach dem Erheben der Büroimmobilien – relevanten und makroökonomischen Daten wurden diese im Zeitverlauf ausgewertet, und dann insbesondere im Vergleich Tschechiens zu Ungarn dargestellt und analysiert, um die unterschiedliche Entwicklung der Länder darzulegen.

3 Hauptteil

3.1 Ausformulierung der Hypothese

Die Hypothese dieser Master - Thesis lautet:

„Die unterschiedlichen makroökonomischen bzw. wirtschaftspolitischen Entwicklungen von Tschechien und Ungarn nach 1989 haben und werden sich auf die Immobilien-Marktsituation von Klasse A Bürogebäuden (Top-Lagen, hoher Ausstattungsstandard, professionelle Bewirtschaftung und Services, etc. / typischerweise am internationalen Markt angeboten bzw. nachgefragt), nachhaltig auswirken“.

Dies bedeutet, das unterschiedliche Verhalten der beiden vergleichbaren Staaten nach der samtenen Revolution des Jahres 1989, welches die makroökonomische Entwicklung und die Wirtschaftspolitik beeinflusst hat, hat sich auf den Immobilienmarkt, im Detail dem Büroimmobilienmarkt ausgewirkt.

Das unterschiedliche Verhalten der beiden Staaten Tschechien und Ungarn liegt hauptsächlich in der Wirtschafts-, Budget- und immobilienwirtschaftlich relevanter Gesetzgebungspolitik. Das daraus resultierende gesamtwirtschaftliche Umfeld bildet auch die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft.

Inwieweit die makroökonomischen und wirtschaftspolitischen Unterschiede Tschechiens und Ungarns im Zeitverlauf seit dem Jahr 1989 mit den Büro – immobilienwirtschaftlichen Unterschieden zusammenpassen und wie stark die Unterschiede sind, ist für die Überführung der Hypothese im Detail zu untersuchen.

3.2 Länderdetails

3.2.1 Tschechien

3.2.1.1 Landesspezifische Daten Tschechien

Die Tschechische Republik hat eine Fläche von 78.864 km² und zählt damit zu den kleineren Staaten Mitteleuropas, vergleichbar mit Ungarn, Österreich oder Irland. Im Westen und Nordwesten grenzt Tschechien an Deutschland, im Norden an Polen, im Osten an die Slowakei und im Süden an Österreich. Tschechien ist ein Binnenland. Die Bevölkerung ist ca. 10.280.968 (Sept. 2006) Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von 130,4 EW / km² entspricht¹.

Die Tschechische Republik in heutiger Form wurde am 01. Jan. 1993, nach der Trennung von der Slowakei gegründet. Die Landeswährung ist die Tschechische Krone (CZK). Amtssprache ist Tschechisch. Die Hauptstadt ist Prag (rd. 1,2 Mio. EW) und auch Kultur-, Bank- und Finanzzentrum.

Ethnisch ist die Tschechische Republik ein homogenes Land, ca. 94 % der Bevölkerung gehören der tschechischen ethnischen Gruppe an, Minderheiten sind Polen, Slowaken, Deutsche, Roma, Ukrainer und Vietnamesen.

Religiös sind 59 % der Tschechen konfessionslos, 26,8 % römisch – katholisch, 2,3 % Protestanten. Umso interessanter ist hierzu, dass trotz der hohen Konfessionslosigkeit das Christentum mit seinen Werten für die Tschechische Staatlichkeit als wichtig dargestellt wird².

Die Tschechische Republik ist seit 1999 bei der NATO und seit 1. Mai 2004 bei der Europäischen Union (EU – Osterweiterung).

¹ Vgl. EDS – European data Service, http://www.eds-destatis.de/en/database/nms_czeu05.php?th=3, 20.02.2007

² Vgl. Offizielle Homepage der Tschechischen Republik, <http://www.czech.cz/de/allgemeine-infos/politik/tschechische-staatlichkeit/>, 20.02.2007



Gliederung der Regionen Tschechiens, Offizielle Webseite der Tschechischen Republik, Quelle: <http://www.czech.cz/de/allgemeine-infos/geografie/karten/>, 20.02.2007

Geschichte Tschechiens seit 1918³:

Nach dem schicksalhaften Ausgang des 1. Weltkrieges wird im **Oktober 1918** die Tschechoslowakische Republik gegründet. Die bis dahin zu Ungarn gehörende Slowakei fällt den Tschechen zu.

1919 Die Karpaten-Ukraine wird auch der Tschechoslowakische Republik angeschlossen.

1918 – 1938 Bestand der Ersten Tschechoslowakische Republik

1933 Gründung der Sudetendeutsche Parte (SdP)

April 1939 Die Sudetendeutsche Partei fordert die völlige Autonomie des Sudetenlandes.

29. Sept. 1938 Das sogenannte Münchner Abkommen zwischen Hitler, Mussolini, Chamberlain und Daladier, welches die Tschechen auch als „Münchner Verrat“ bezeichnen, wird unterzeichnet. Danach werden die Grenzgebiete von den Deutschen besetzt.

5. Okt. 1938 Der Staatspräsident Edvard Beneš tritt zurück und geht ins Exil nach Großbritannien.

15. März 1939 Einmarsch und Besetzung der Tschechoslowakische Republik durch die deutsche Wehrmacht.

³ entnommen aus: Offizielle Webseite der Tschechischen Republik, <http://www.czech.cz/de/allgemeine-infos/geschichte/alles-uber-die-tschechische-geschichte/>, 21.2.2007

1939 – 1945 2. Weltkrieg, Die Slowakei war während des 2. Weltkrieges als sogenannter „Schutzstaat“ des Deutschen Reiches eigenständig.

1945 Zunächst wird der Prager Aufstand am 05. Mai 1945 gegen die Deutsche Besatzung niedergeschlagen. Am 9. Mai 1945 marschieren jedoch amerikanische und sowjetische Truppen ein und befreien die Tschechoslowakei von der deutschen Besatzung. Die Wiederherstellung der Tschechoslowakei durch das „Kaschauer Programm“ wird vollzogen. Edvard Beneš kehrt vom Exil zurück und verhängt die sogenannten Edvard Beneš, welche eine Bestrafung, Enteignung und Vertreibung der deutschen Bevölkerung vorsieht. Es beginnt die – teilweise auch gewalttätige – Vertreibung der Sudetendeutschen. Alle damit verbundenen Gewalttätigkeiten, Plünderungen und sonstigen Verbrechen gegen die Menschlichkeit werden von den Beneš - Dekreten pauschal straffrei gestellt. Ein völkerrechtliches Unrecht wird durch ein anderes gerächt. Bis zum Oktober 1946 ist die Vertreibung von 2,7 Mio. Sudetendeutschen vollzogen.

26. Mai 1946 Die Kommunistische Partei der Tschechoslowakei gewinnt die Wahlen

25. Februar 1948 Totale Machtergreifung durch die Kommunisten nach sowjetischem Muster, Verstaatlichungen, in weiter folge in den 50 er – Jahren Verfolgung von Oppositionellen und des Klerus.

März 1968 Alexander Dubček wird Vorsitzender der Kommunistischen Partei nachdem sein Vorgänger Novotny abgesetzt wurde. Die Zensur wird aufgehoben. Am 05. April 1968 wird ein Aktionsprogramm, dem sogenannten „**Prager Frühling**“ „Sozialismus unter Menschlichkeit“ mit Versammlungsfreiheit, freies Kleinunternehmertum, Amnestie von politischen Gefangenen, etc. beschlossen.

21. Aug. 1968 Einmarsch von sowjetischen und Warschauer-Pakt Truppen, Okkupation der Tschechoslowakei. Der Prager Frühling wird niedergeschlagen („Panzerkommunismus“). Die CSSR wird in weitere Folge eines der konservativsten Staaten des kommunistischen Ostblockes.



Prag 1968, Sowjet - Panzer gegen Demonstranten ⁴,

⁴ <http://img.radio.cz/pictures/historie/srpen683.jpg>, 17.02.2007

1. Jan. 1977 Die Bürgerbewegung „Charta 77“ wird gegründet.

17. Nov. 1989 Mit brutaler Gewalt unterdrückt die Polizei eine Studentendemonstration, was weiter Großdemonstrationen auslöst. Am 19. Nov. 1989 wird das tschechische Bürgerforum zur wesentlichsten Kraft der „samtenen Revolution“.

28. Dez. 1989 Alexander Dubček, welcher bereits den „Prager Frühling“ 1968 leitete, wird zum Präsidenten der neuen Föderalversammlung gewählt. Danach wählt die Föderalversammlung Václav Havel zum Staatspräsidenten der CSSR.

23. April 1990 Es erfolgte die Umbenennung der Tschechoslowakei in Tschechische und Slowakische Föderative Republik (ČSFR).

8. Juni 1990 Erste freie Parlamentswahlen

15. Feb. 1991 Ungarn, Tschechien, Polen und die Slowakei gründen die **Visegrád - Gruppe**, eine lose Kooperation zur europäischen Integration, Wirtschaft und Kultur.

1. Jan. 1993 Tschechien und die Slowakei bilden zwei unabhängige Staaten.

12. März 1999 Tschechien tritt der NATO bei.

01. Mai 2004 Tschechien ist Mitglied der EU.

Staatliche Gliederung:

Tschechien ist seit 2000 in 14 *Kraje* (13 plus Prag als eigener Kraj) unterteilt. Diese sind nach österreichischem Sprachgebrauch ungefähr zwischen Bundesland und Bezirkshauptmannschaft zuzuordnen. Die *Kraje* wurden weiter in *Okresy*, vergleichbar österreichischer Bezirke, unterteilt. Die Unterteilung der *Kraje* nach 1989 wurde kritisiert, weil diese zu kleinflächig aufgeteilt sind und die bestehenden *Okresy* dennoch nicht abgeschafft wurden. Mit 1.1.2003 wurden daher die *Okresy* – Verwaltungsbehörden abgeschafft⁵.

Politisches System⁶:

Die Tschechische Republik ist eine parlamentarische Demokratie, der Präsident, welcher vom Parlament gewählt wird, ist Staatsoberhaupt mit 5 Jahren Amtszeit (max. zwei Amtsperioden). Mächtiger jedoch ist der Premierminister (ähnlich dem Bundeskanzler in Österreich). Das Parlament besteht aus zwei Kammern: Dem Abgeordnetenhaus und dem Senat.

⁵ Vgl. Offizielle Webseite der Tschechischen Republik, <http://www.czech.cz/de/allgemeine-infos/politik/offentliche-verwaltung/>, 20.2.2007

⁶ Vgl. Offizielle Webseite der Tschechischen Republik, <http://www.czech.cz/de/allgemeine-infos/politik/>, 20.2.2007, 20.2.2007

Das Abgeordnetenhaus besteht aus 200 Abgeordneten, welche aus Listenkandidaten nach Verhältniswahlrecht gewählt werden. Eine Legislaturperiode im Abgeordnetenhaus ist 4 Jahre.

Der Senat wird aus Personenwahlen in den Landkreisen nach Mehrheitswahlrecht besetzt und hat daher entsprechend der Anzahl der Landkreise 81 Personen, welche mindestens 40 Jahre alt sein müssen. Eine Legislaturperiode im tschechischen Senat ist 6 Jahre.

Tschechien hat wie jede Demokratie eine Gewaltentrennung zwischen Legislative, Exekutive und Judikative.

Politik Tschechiens nach 1989⁷:

Am 28. Dezember 1989 wurde in Zuge der samtenen Revolution Alexander Dubček zum Präsidenten der Föderalversammlung gewählt.

Die damals noch mit der Slowakei verbundene Tschechoslowakei hatte ab der Wende 1989 bis Anfang 1993, also der Trennung von der Slowakei sechs Regierungen mit hauptsächlichlicher Beteiligung des parteilosen Bürgerlichen Forums (OF).

In diesen Regierungen waren verschiedene Persönlichkeiten vertreten, die zwar unterschiedliche Vorstellungen über die Entwicklung des Landes hatten, jedoch nach der Wende gab es noch eine große Begeisterung und guten Willen zu regieren, hauptsächlich, dass die Kommunisten nicht mehr regieren - es gab noch keine richtigen politischen „Parteien“. Dann waren die Meinungen schon immer deutlicher unterschiedlich: Vaclav Klaus z.B. wollte unbedingt Parteien gründen, und eine klassische parlamentarische Demokratie aufbauen. Vaclav Havel z.B. wollte eine „Volksregierung der Experten“, eigentlich eine unpolitische Regierung weiter haben – wie OF (Bürgerliches Forum).

1992 – 01/1998: Bürgerliche - Christliche Koalition unter Vaclav Klaus, diese Regierung vollzog die Trennung von der Slowakei.

Diese Regierung war noch konservativ orientiert, jedoch die kleinen Koalitionsparteien waren mit der starken Position ODS nicht zufrieden. Sie wollten mehr entscheiden, als Vaclav Klaus zugelassen hat. Eine Spendenaffäre beendete die zweite Legislaturperiode von Vaclav Klaus.

01/1998 - 07/1998: unpolitische Regierung unter Josef Tošovský, von Vaclav Havel (ehem. Präsident) genannte „Regierung der Beamten“- eine „nichtpolitische Regierung nach dem Sarajevo-Attentat – Vaclav Klaus wurde während des Aufenthaltes in Sarajevo, von Koalitionspartnern abgesetzt. Diese „Methode“ wurde als „Sarajevo-Attentat“ bezeichnet.

07/1998 – 07/2002: Sozialdemokratische Minderheitsregierung unter Miloš Zeman , von der konservativen ODS mittels „Oppositionsvertrages“ ermöglicht.

⁷ Quelle: Dipl.Ing. Monika Haskova, Abgeordnete im Stadtparlament von Prag (ODS), 2007

07/2002 - 08/2004: Sozialdemokratisch – christlich – liberale Koalition unter Vladimír Špidla, litt unter den Korruptionsvorwürfen gegen Spidla.

08/2004 – 04 / 2005: Sozialdemokratisch – christlich – liberale Koalition unter Stanislav Gross.

04/2005 – 09/2006: Sozialdemokratisch – christlich – liberale Koalition unter Jiří Paroubek. Die letzte Regierung der Sozialdemokratie, welche etwas liberal mit der Staatsverschuldung umging.

09/2006 – jetzt: Bürgerlich – christlich – grüne Koalition unter Mirek Topolánek, welche sehr schwer und langwierig zu Stande kam. Viele unpopuläre Maßnahmen wie Rentenreform, Flat – Tax Einführung, Gesundheitsreformen etc. Hat diese Regierung im Programm.

Grundbuchsystem in Tschechien⁸:

Eigentum, Rechte und Lasten werden in Tschechien in einem **Liegenschaftskataster** (Gesetz Nr. 3344/1992 Zákon on katastru nemovitostí) erfasst, welcher von den Verwaltungsbehörden, nicht den Gerichten, geführt wird. Der Liegenschaftskataster ist in Tschechien personenbezogen, d.h. alle Liegenschaften einer Person innerhalb einer Katastralgemeinde werden auf einem Eigentumsblatt mit eigener Einlagezahl registriert (Personalfoliensystem).

Das Eigentumsblatt ist in sechs Blätter aufgeteilt:

A – Blatt, Eigentumsblatt: Angaben über Eigentümer und sonstiger Berechtigter, Namen bzw. Firmenbezeichnung derer, sowie jeweiliger Anteil der Liegenschaft.

B – Blatt, Gutbestandsblatt: bestehend aus zwei Untergruppen, teil B enthält Angaben wie Parzellennummern, Größe, Grundstücksart, Nutzung, evtl. Natur- oder Denkmalschutz.

Im Teil B1 sind die mit der Liegenschaft verbundenen Rechte, Dienstbarkeiten, etc. eingetragen.

C – Blatt, Lastenblatt: alle Beschränkungen des Eigentums wie Hypotheken, Dienstbarkeiten

D – Blatt, sonstige Angaben rechtlicher Relevanz, verweise, Streitanhängigkeiten, etc.

E – Blatt, Angaben über Rechtsgeschäfte, Erwerbstitel

F – Blatt, bezeichnet die Bonität der Grundstücke

Der Liegenschaftskataster ist - wie in Österreich – öffentlich einsehbar. Mittlerweile kann auch kostenlos eine Fernabfrage im Internet unter www.nahlizenidokatastru.cz

⁸ Quelle: Ebner Wolfgang: Beiträge zur Erschließung des Immobilienmarktes – Slowakei, Tschechien, Ungarn. Wien – Graz 2006

gemacht werden, welche jedoch nur informativ ist und als öffentliche Urkunde nicht gilt.

Der Grundsatz aus dem römischen Recht „**superficies solo cedit**“ gilt in **Tschechien nicht**, es ist unterschiedliches Eigentum an Grund und darauf befindlichem Gebäude möglich. Dies stammt aus der Zeit des Kommunismus und soll sich in der Zukunft ändern. Aufgrund dieser rechtlichen Trennung gibt es in Tschechien auch kein Erbbaurecht.

Die **Eintragungsarten** sind:

Einverleibung (vklad): ist konstitutiv, d.h. Entstehen, Löschen oder Änderung des jeweiligen Rechts, insbes. Eigentum aufgrund Kauf, Schenkung, Erbe, Eigentumsauseinandersetzung.

Vormerkung (záznam): keine konstitutive Wirkung; durch die Vormerkung wird die Entstehung, Änderung oder Löschen von Sachenrechten eingetragen, wenn diese durch Gesetz, gesetzliche Pfandrechte, richterliche Pfandrechte, gerichtliche Entscheidungen über rechtswidrige Bauten, Zuschläge öffentlicher Versteigerungen, Ersetzungen, Eigentumserwerb aufgrund von Privatisierungen.

Anmerkung (poznámka): nur deklarative Wirkung; durch Anmerkungen wird nur aufmerksam gemacht, dass Angaben im Liegenschaftskataster geändert werden könnten, z.B. Exekutionsbeschlüsse, Schutzfristen eines Konkursverfahrens, Ausgleichsanträge, einstweilige Verfügungen, sonstige das Verfügungsrecht einschränkende gerichtliche Entscheidungen, Streitanhängigkeiten.

Sicherheit vor Restitutionsansprüchen in Tschechien⁹:

Die Frist zur Anmeldung von Restitutionsansprüchen ist Ende 2004 in Tschechien abgelaufen. Die gerichtlichen Entscheidungen über Restitutionsansprüche können nur abgewartet werden, danach besteht für einen Käufer Rechtssicherheit.

Gegenüber Restitutionsansprüchen an Sudetendeutschen wehrt sich Tschechien bislang erfolgreich mit der Aufrechthaltung der umstrittenen Beneš – Dekrete, welche auch die juristische „Feuermauer“ für die Restitutionsansprüche sind. Den Beneš – Dekreten liegt u.a. eine generelle Schuldvermutung gegenüber allen Deutschen zugrunde, wodurch ihre Enteignung und Vertreibung „gerechtfertigt“ wurde

Immobilienwirtschaftliche Steuern in Tschechien¹⁰:

Vor dem Beitritt zur EU am 01.05.2004 hat das neue Mitglied Tschechien mit großer Dynamik notwendige Rechtsanpassungen, u.a. auch für das Steuerrecht vorgenommen, Dies hatte auch Auswirkungen auf die Besteuerung im

⁹ Vgl. R.Spiller, J.Weidemann: Investmentguide EU – Osterweiterung, Düsseldorf 2004, S. 84

¹⁰ Kapitel Steuern vornehmlich in Anlehnung an: Zoltan Galffy : Immobilienbesteuerung nach dem EU – Beitritt, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Wien – Graz 2005 und TPA – Horvath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung, Informationsbroschüre „Investieren in Tschechien 2006“, Wien

Immobilienwesen, sowohl beim Immobilienverkehr als auch beim laufenden wirtschaftlichen Betrieb.

Dieses Kapitel Arbeit betrachtet die Steuerverhältnisse nach dem Beitritt zur EU, d.h. nach dem 1.5.2004.

Ertragssteuern (Einkommenssteuern.):

Das tschechische Ertragssteuersystem ist – ähnlich dem österreichischen – ein System im welchen nach dem Prinzip der synthetischen Besteuerungsgrundlage, verschiedene Einkünfte zu einer Bemessungsgrundlage zusammengefasst werden. Betreffend der EST-Sätze für synthetische Einkommen gelten in Tschechien progressive Sätze,

Die tschechische Einkommenssteuer für natürliche Personen ist progressiv zwischen 15 % und 32 % (Höchstbemessung bei ca. € 12.000,- p.a.) plus einem Fixbetrag.

Kapitalgesellschaften (GmbH und AG):

Kapitalgesellschaften werden in Tschechien Körperschaftssteuerpflicht auf Ebene der Gesellschaft und einer Besteuerung der Dividende mit einer Quellensteuer versteuert (Kapitalgesellschaftsmodell).

Die Körperschaftssteuer für juristische Personen war bis Ende 2003 31 %, 28 % im Jahr 2004, 26 % im Jahre 2005 und ist jetzt ab 2006 auf 24 % abgesenkt.

Für Dividendenausschüttungen gilt die nationale Quellensteuersätze.

Personengesellschaften und –gemeinschaften:

In Tschechien werden OHG's steuerlich transparent behandelt, ähnlich der Mitunternehmerschaft in Österreich. KG's sind in Tschechien einem Mischmodell unterworfen, dass Komplementäre wie Mitunternehmer und Kommanditisten wie Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft unterwerfen.

Für Wohnungsmiteigentümergeinschaften gilt in Tschechien jedoch, dass diese als körperschaftspflichtige juristische Personen behandelt werden.

Verlustvorträge und Verlustausgleich (Verlustverwertung):

Verlustvorträge eines Wirtschaftsjahres können in Tschechien max. 5 Jahre vorgetragen werden.

Der Verlustausgleich ist nur sehr beschränkt für natürliche Personen zulässig.

Herstellkosten von Immobilien:

Steuerliche Besonderheit bestehen in Tschechien darin, dass die Grunderwerbssteuer nicht als Teil der Anschaffungskosten betrachtet wird. Auch ist der Steuerschuldner der Grunderwerbssteuer nicht der Käufer sondern der Verkäufer einer Liegenschaft.

Abschreibungen (Absetzung für Abnutzung, AfA):

Die festgelegten Sätze für Gebäude sind:

Tschechien 2 % (Verwaltungs-, Büro-, Hotelbauten) bzw. 3,3 % (Produktionsgebäude, Lagerhallen), d.h. Abschreibung auf 50 bzw. 30 Jahre Grund und Boden kann nicht abgeschrieben werden.

Unterkapitalisierungsregeln (Fremdfinanzierungen):

Tschechien hat Einschränkungen bei der Fremdfinanzierung von Gesellschaften (debt-equity-ratio):

Tschechien 4:1, d.h. mind. 20 % Eigenfinanzierung, für Banken und Versicherungen 6:1

Veräußerung – Spekulationsfristen:

In Tschechien tritt bereits nach 5 Jahren Steuerfreiheit bei der Veräußerung durch natürliche Personen ein.

Veräußerung von priv. Anteilen an Immobiliengesellschaften:

In Tschechien gilt hierfür nicht die Regeln f.d. Verkauf von Immobilien, d.h. die Regeln f.d. Spekulationsbefreiung sind nicht anwendbar.

In Tschechien ist der Veräußerungsgewinn nach 5 Jahren, bei AG – Anteilen nach 6 Jahren steuerfrei.

Umsatzsteuer in Tschechien (USt.):

In Tschechien beträgt seit dem EU – Beitritt der **Regel – Ust. – Satz 19 %** (zuvor 22 %).

Der ermäßigte USt. – Satz von 5 % besteht für Lebensmittel, Strombezug, Pharmazeutika, Sozial- und Krankenpflege, etc. und betrifft somit das Immobilienwesen nicht.

Die Vermietung ist in Tschechien unecht steuerbefreit, es kann aber zu einem 19 % USt. Mietverhältnis vom Vermieter optiert werden.

Echt steuerbefreit sind Ausfuhren und Leistungen, zwischenstaatliche Verkehrsleistungen, Übertragung von Wertpapieren, Share-Deals (Unternehmenskäufe), Übertragung von Grund und Boden (außer Baugrundstücke). Ausnahmen sind nicht fertig gestellte Gebäude, oder solche innerhalb drei Jahre nach der Fertigstellung.

Vorsteuerabzug ist zulässig, wenn die Lieferungen dem unternehmerischen Zweck dienen, wobei in Tschechien hiezu 3 Gruppen von Waren und Dienstleistungen definiert sind.

Die Übertragung von Immobilien ist in Tschechien echt steuerbefreit, wenn es sich dabei um „gelegentliche Tätigkeiten“ handelt, wobei dies nicht definiert ist und bislang auch nicht zu Ungunsten auf Immobilienentwickler angewendet wurde. Im Fall, dass Immobilien öfter übertragen werden, so sind diese Übertragungen unecht steuerbefreit.

Hievon ausgenommen sind Übertragungen von noch nicht kollaudierten oder noch nicht fertiggestellten Bauwerken sowie die Übertragung von Immobilien innerhalb von drei Jahren ab Kollaudierung oder Erwerb. In diesen Fällen würde der Regel – Ust.- Satz von 19 % angewendet. Ist der Erwerber in diesen Fällen angemeldeter Umsatzsteuerschuldner, so kann er Vorsteuerabzug geltend machen. Baugrundstücke, d.h. unbebaute Grundstücke mit Bauwidmung fallen immer unter den Regel – Ust.- Satz von 19 %.

Grunderwerbssteuer und Immobiliensteuern in Tschechien:

In **Tschechien** besteht eine Grunderwerbssteuer von 3 % (vor 1.1.2004 war 5 %), Bemessung nach Wert der Gegenleistung oder Wert des Sachverständigengutachtens. Share –Deals, Übertragung nach Bauabnahme, Übertrag bei Fusionierung oder Spaltung sind davon nicht betroffen. Der Grundsatz „**superficies solo cedit**“ **gilt in Tschechien nicht**, es ist unterschiedliches Eigentum an Grund und darauf befindlichem Gebäude möglich. Weiters besteht in Tschechien noch eine **Immobiliensteuer (Grundsteuer)** und eine **Gebäudesteuer**. Baugrund oder bebaute Flächen werden je nach Lage zwischen 0,1 und 1 CZK / m² eingestuft. Die Gebäudesteuer über 10 CZK / m² (rd. 0,35 € / m²) bei Bürogebäuden und 5 CZK / m² (rd. 0,18 € / m²) bei Industriegebäuden.

Auslandsinvestitionen / Allgemeines:

Für Immobileinvestitionen aus dem Ausland, sind in Tschechien verpflichtend Niederlassungen zu gründen. Auffallend ist dass die Rechtsunsicherheit beim Steuerrecht nach dem EU – Beitritt eher größer als zuvor geworden ist. Das ist dadurch erklärbar, dass weder die Finanzbehörden noch die Steuerpflichtigen mit den neuen Regelungen Erfahrungen haben.

Problematisch und auch schwer bedenklich ist in allen drei Länder, dass derzeit kaum verbindliche Rechtsauskünfte bei den Finanzämtern zu bekommen sind. Im Zweifelsfall darf der Steuerpflichtige damit rechnen, dass die Angelegenheit im Nachhinein zu seinen Ungunsten entschieden wird bzw. er zu Straf-Nachzahlungen herangezogen wird.

Immobilienfonds in Tschechien¹¹:

Ausschnitt aus CEE-Folder, Tschechien 2006, TPA-Horvath:

„Grundlage des seit 01.05.2004 in Kraft getretenen Gesetzes über gemeinschaftliches Investment. Wegen eines fehlerhaften Gesetzes für Immobilienfonds jedoch derzeit nicht anwendbar. Zurzeit Novellierung des Gesetzes im Parlament. Mit einem anwendbaren Gesetz ist noch im 1. Halbjahr 2006 zu rechnen.

Offener Anteilfond:

Hat keine Rechtsform – Eigentümer des Fondvermögens ist eine Investmentgesellschaft, die den Fonds im eigenen Namen und auf Rechnung der Anteilsinhaber verwaltet.

verpflichtender Rückkauf der Anteilsscheine von den Anteilsinhabern. Investition in Immobilien und Grundstücken (Objektgesellschaften)

¹¹ TPA – Horvath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung, Informationsbroschüre „Investieren in Tschechien 2006“, Wien

Besteuerung: 5 % KöSt auf Fondenebene. Bei Ausschüttung an Anteilsinhaber 15 % Quellensteuer bzw. jeweiliges DBA.

Zulässige Fremdfinanzierung: max. 50 %

Risikostreuung: min. fünf Immobilien. Wert einer Grundstücksgesellschaft: max. 30 % des Fondsvermögens. Eine Grundstücksgesellschaft kann max. drei Immobilien besitzen.

Liquide Mittel: mindestens 20 %, max. 49 %

Anlagefonds (Investmentfonds):

Ein Anlagefond hat eine eigene Rechtsform (AG). Besteuerung auf Fondenebene mit 5 % KöSt. Bei Ausschüttung an Anleger (Aktionäre) 15 % Quellensteuer bzw. Reduktion durch DBA oder eventuell Befreiung durch Mutter – Tochterrichtlinie.

Ein Anlagefonds ist auf Großinvestoren ausgerichtet und soll keinen besonderen Anlagebestimmungen unterliegen – diese sind in den Fondsstatuten festzulegen. Mindestinvestitionssumme CZK 1.000.000 (EUR 34.500). Der Fond kann max. 100 Anleger (Aktionäre) haben.“¹²

Steueranreize und Förderungen in Tschechien:

Förderungen:

Bereiche des verarbeitenden Gewerbes werden seit dem 01.01.2004 in Tschechien gefördert, wenn mindestens 50 % der Investition in beweglichen Anlagen wie Anlagen und Maschinen sind, die in einer Regierungsverordnung angeführt sind. Diese Bereiche betreffen meist die Immobilienwirtschaft nicht direkt.

Gewisse Bereiche sind von Förderungen ausgenommen wie Stromerzeugung, Gas- u. Wasserversorgung, Gewinnung von Bodenschätzen, Bauwirtschaft, Handel etc. und – interessanter Weise – auch die Landwirtschaft.

Regional werden die traditionell strukturschwachen Gebiete Nordböhmens und Nordmährens besonders bei Schaffung neuer Arbeitsplätze gefördert.

Seit dem 01.01.2004 hat Tschechien auch Zugriff auf den auf den Europäischen Strukturfond und dem Kohäsionsfond. Die geförderten Bereiche sind Entwicklung von Human Resources, Wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit, Landwirtschaft, Umwelt und Infrastruktur und Regionalentwicklung. Diese Bereiche betreffen meist die Immobilienwirtschaft nicht direkt.

Öffentliche Infrastruktur wird in Tschechien durch den europäischen ISPA – Fond (Instrumental for Structural Policies for Pre- Accession) gefördert.

Forschung und Entwicklung wird in Tschechien gefördert in Form von Forschungsprojekten, wenn diese in engem Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe stehen und innerhalb von drei Jahren in der Fertigung umgesetzt werden.

Steueranreize:

Ausländische Investoren können sich bei der Investitionsagentur Czech Invest um Steuererleichterungen bewerben. Wenn ein Unternehmen in Tschechien neu gegründet wird mit der Absicht Investitionen zu tätigen, kann sodann eine Ertragssteuerfreiheit auf bis zu 10 Jahre gewährt werden.

¹² Vgl. TPA Horvath, Broschüre „Investieren in Tschechien 2006“, S. 13

3.2.1.2 Makroökonomische Entwicklung Tschechiens 1989 - 2006

Transformation:

Tschechien war in den Anfängen nach dem Reformjahr 1989 ein Musterland, da der Weg einer schlagartigen Systemtransformation, der sogenannten Schocktherapie, gewählt wurde. Dies bedingte anfängliche Härten der schlagartigen Systemtransformation zur freien Marktwirtschaft, jedoch bietet dieser rasche Prozess schneller das notwendige Wirtschaftswachstum (siehe dazu auch Kap. 3.3.1).

Ein wirtschaftlicher Vorteil für Tschechien war die Trennung von der Slowakei mit Anfang 1993. Viele wirtschaftsstrukturelle Probleme, wie durch die Schwer- und Rüstungsindustrie oder der kleinteiligen Landwirtschaft, waren mit einem Schlag zu einem Gutteil nicht mehr im Lande.

Auch der mögliche „dritte Weg“, also eine Systemtransformation unter langsamerer, kontrollierterer und nur teilweiser Privatisierung und Anpassung, dem Gradualismus, wurde in Tschechien ernsthaft überlegt. Jedoch war es die Gruppe von Politikern wie Vaclav Klaus, die diesen Weg als Idealismus ohne realwirtschaftspolitischen Ansatz erkannten und daher ablehnten¹³.

Trotzdem unterliefen Tschechien einige Fehler in der Wirtschafts-Systemtransformation. Als fehlgeschlagen kann man die Couponprivatisierung bezeichnen. Einst als rasche Möglichkeit zur gerechten Entstaatlichung der Wirtschaft gedacht, lockten die immer noch halbstaatlichen Banken mit (scheinbar) guten Angeboten die privaten Couponbesitzer zum Verkauf der Anteile¹⁴. Die Kontrolle war danach wieder in (halb-) staatlicher Hand und die Signale aus dieser Vorgangsweise waren für ausländische Investoren abschreckend, denn es wurde in Zuge dessen auch argumentiert, dass dies besser wäre als eine „Überfremdung der Wirtschaft“¹⁵. Zudem war dieses Geflecht von gegenseitigen Beteiligungen unter (halb-) staatlicher Einflussnahme der dringend notwendigen Sanierung der Staatsbetriebe hinderlich. Zudem war die immer noch (halb-) staatliche Bankenstruktur von Korruptionsaffären geschüttelt und nicht wirtschaftlich existenzfähig und so kam es zur ersten Bankenkrise in den Jahren 1996/1997.

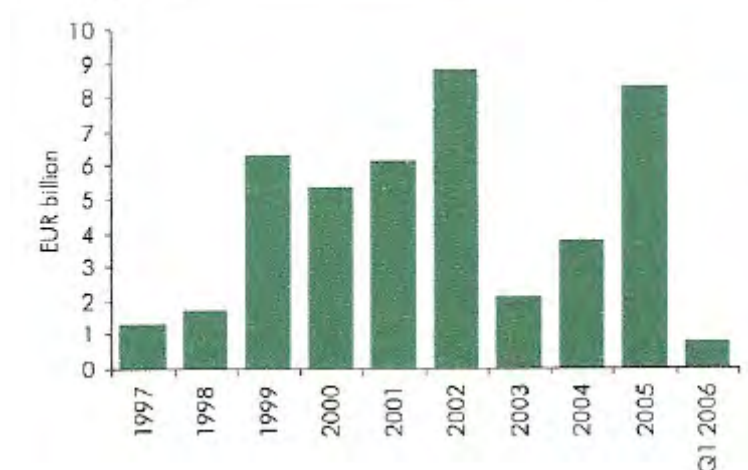
Trotz der wirtschaftspolitischen Fehler waren erhebliche ausländische Direktinvestitionen zu verzeichnen. Vornehmlich im Bereich der Maschinen- und Automobilindustrie (VW - Skoda, Toyota, Peugeot, Hyundai - Kia), was in Tschechien bereits ein Automobilindustrie – Cluster wurde und als tragende Säule der tschechischen Wirtschaft bezeichnet werden kann.

¹³ Vaclav Klaus, CATO-Institute, Economic Development Bulletin Nr.6, The Transformation of the Czech Republic: Challenges Faced and Lessons Learned, 14.Feb. 2006

¹⁴ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 46

¹⁵ Vgl. Franzen 2000, Mittel – und Osteuropaperspektiven 2001/2002, S.195

FDI INFLOW



Ausländische Direktinvestitionen in Tschechien (FDI), 1997 – 1. Quartal 2006, Quelle CB Richard Ellis¹⁶, bzw. CNB

Die zweite tschechische Bankenkrise um das Jahr 2000, welche durch Insolvenzen und betrügerische Praktiken geprägt war, konnte bis zum Jahr 2002 abgewendet werden und in Folge wurden viele Banken privatisiert. Im gleichen Zug wurden Staatsbetriebe aus dem Energie- Erdgas-, und Chemiesektor (CEZ, Transgas, Unipetrol) privatisiert¹⁷. Allerdings wurde auch Kritik an der plötzlichen und sehr rasch abgewickelten Privatisierung laut, da befürchtet wurde, dass nicht alle Ertragschancen genutzt wurden¹⁸.

Tschechien hat 2006 ca. ein Bruttoinlandsprodukt von 101,9 Mrd. € was ca. einem BIP pro Kopf von 9.990,- € entspricht¹⁹. In der Dienstleistung entsteht 59 % des BIP, 38 % in der Industrie und 3 % in der Landwirtschaft. Die Exportquote ist mit rd. 70 % des BIP sehr hoch²⁰, was hauptsächlich auf in Tschechien produzierende Unternehmen ausländischer Herkunft zurückgeht, vornehmlich die Autoindustrie. Tschechien hatte 2005 als einziges der neuen EU – Länder einen Außenhandelsbilanz – Überschuss. Tschechien und die Slowakei sind die einzigen Reformländer des ehemaligen Ostblockes, welche mehr Autos nach Deutschland exportieren als umgekehrt²¹.

¹⁶ Vgl. CB Richard Ellis, Market View Czech Property Mid 2006

¹⁷ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 46

¹⁸ Vgl. Creditanstalt 2002, S. 18

¹⁹ Vgl. Raiffeisen-Group Research

, http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1015018521967-1015462448933_126232753947561586_126238225199026226-126238225199026226-NA-1-NA.html;jsessionid=B07ADA1F3D34680A2440B6EE737E8E52.linzNodep02

²⁰ Vgl. Deutsch-Tschechische Industrie und Handelskammer, „Die Wirtschaft Tschechiens 2006“ und Raiffeisen-Group Research, http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1015018521967-1015462448933_126232753947561586_126238225199026226-126238225199026226-NA-1-NA.html;jsessionid=B07ADA1F3D34680A2440B6EE737E8E52.linzNodep02

²¹ Vgl. Franzen 2000, Mittel – und Osteuropaperspektiven 2001/2002, S.196

Wachstum:

Tschechien hatte das Wirtschaftswachstum betreffend einen guten Start nach 1989. Bereits 1993 war ein Positives Wirtschaftswachstum zu verzeichnen und dies hielt bis 1996 an. Im Jahr 1997 war ein Einbruch des Wirtschaftswachstums auf rd. -0,7 % von zuvor 4,2% des BIP real.

Verantwortlich wurde dafür die Festkurspolitik der Tschechischen Nationalbank gemacht, was die tschechische Krone real immer mehr stärkte. Importe wurden dadurch begünstigt und Exporte verteuert, was die Leistungsbilanz verschlechterte (min.12% im 1. Quartal 1997). Der folgende Konjunkturunbruch wurde 1998 zur Rezession und ließ weitere Reformmängel erkennen. Insbesondere der Finanzsektor hatte immer noch einen erheblichen Reformstau und bei der folgenden Entflechtung des Finanz- und Industriesektors kam es zu Unternehmenszusammenbrüchen, bei der auch einige Wirtschaftskriminalität mitverantwortlich war (Bankenkrise 1996/1997). Auch die Investitionsfreudigkeit ging aufgrund des instabilen wirtschaftspolitischen Kurses der sozialdemokratischen Regierung Zeman zurück²².

Ab dem Jahr 2000 verzeichnete die tschechische Wirtschaft wieder ein positives Wachstum mit + 3,6 % und die Rezession war abgewendet, was u.a. die positiven Auswirkung der Reformen des Jahres 1998 war.

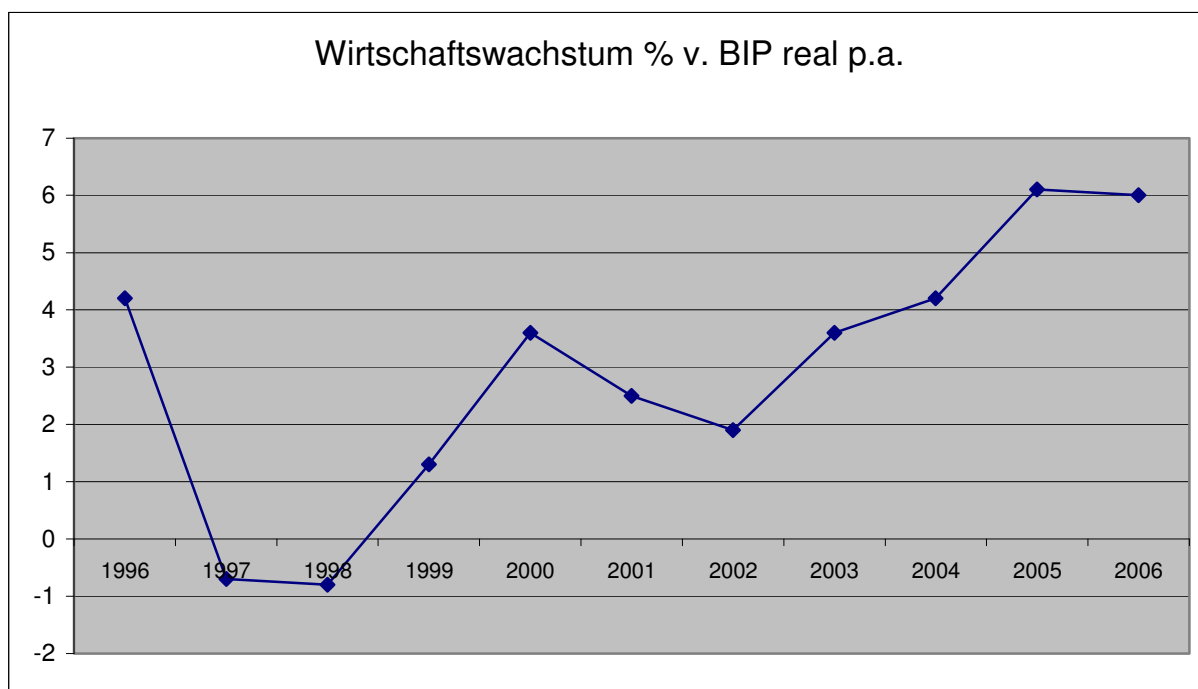


Diagramm Wirtschaftswachstum in % des BIP real, Datenquellen: Eurostat und Raiffeisen, siehe Datenmatrix

Auch im Jahr 2001 war – entgegen dem Trend der Weltwirtschaft – ein positives Wachstum von 2,5 % zu verzeichnen. Zurückzuführen war dies auf einen leichten

²² Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 48

Exportanstieg und ausländischer Direktinvestitionen, insbesondere der Automobilindustrie²³.

2002 endete dieser gegenläufige Trend mit einem Wachstum von nur mehr 2 % des BIP. Am im Jahr 2003 wieder steigenden Wirtschaftswachstum von rd. 3,6 % hatte auch die Sanierung der massiven Hochwasserschäden aus dem August 2002 ihren Anteil, welche aber den Staatshaushalt unvorhergesehen stark belasteten.

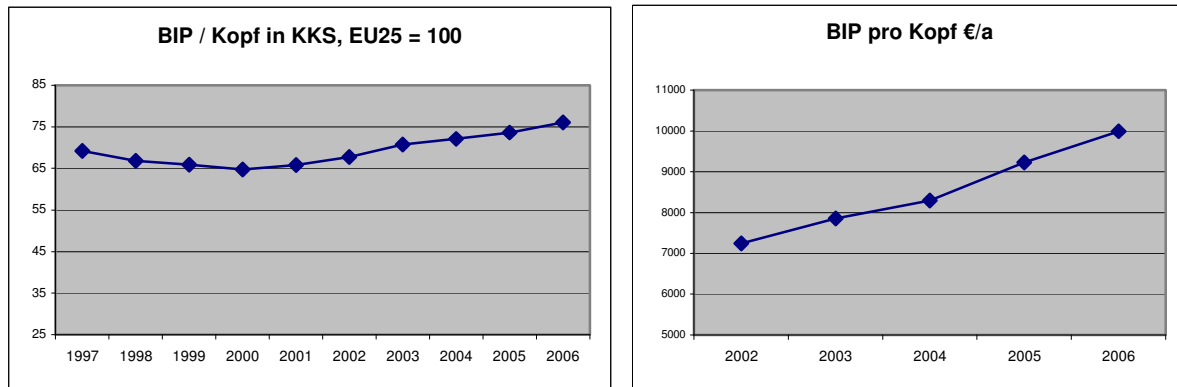


Diagramme BIP pro Kopf in Kaufkraftparitäten, Datenquellen: Eurostat, siehe Datenmatrix und in Euro/a, Datenquellen: Raiffeisen, siehe Datenmatrix

Dies im Zusammenhang mit der Konjunkturflaute in der EU wurde für die tschechische Wirtschaft zum Problem.

Diese Entwicklung wendete sich wieder im Gleichklang mit der allgemeinen Konjunktursituation und ab 2004 kann man in Tschechien von einem beschleunigten Wachstum sprechen. 4,2 % BIP Wachstum im Jahr 2004 und eine weitere Steigerung auf 6,1 % im Jahr 2005, bei einem halten auf diesem hohen Niveau 2006 bei 6,0 % sind beachtliche Werte, welche die EU-15 - Staaten (2006: 2,7 %) gerne hätten²⁴.

Tschechien hat 2005 und 2006 ein Wirtschaftswachstum, welches auf einem Rekordwert in der postkommunistischen Periode ist.

Auch für die Zukunft wird ein Anhalten dieses Trends als wahrscheinlich dargestellt. Allein das in Errichtung befindliche neue Automobilwerk von Hyundai wird ab 2008 mit der Produktion von 300.000 Fahrzeugen p.a. für ein Wirtschaftswachstum von +1,2 % sorgen²⁵.

Weiters trägt Tschechien sein Wirtschaftswachstum durch die Reallohnzuwächse bereits auch durch die hohe Inlandsnachfrage²⁶

²³ Vgl. Creditanstalt 2002, S. 18

²⁴ Datenquelle: Eurostat:

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page?_pageid=1996,39140985&_dad=portal&_schema=PORTAL&screen=detailref&language=de&product=STRIND_ECOBAC&root=STRIND_ECOBAC/ecobac/eb012, 04.04.2007

²⁵ Vgl. Deutsche Bank Research, Osteuropa Makroökonomischer Ausblick, 2006

²⁶ Steger Theresia, Hinterberger Robert, beide Raiffeisenbank, Länderprofil Tschechische Republik auf www.raiffeisen.at/eBusiness/, Zugriff 03.02.2007

Staatshaushalt:

Die tschechische Regierung nahm die Bekämpfung des Haushaltsdefizits nach der Wende 1989 sehr ernst. 1990 hatte der tschechische Staatshaushalt noch ein Defizit von 7 %, aber bereits 1993 war das Budget ausgeglichen.

Leider hielt das nicht lange und 1994 war wieder ein Defizit von 3,4 % zu verzeichnen. Das extrem ausschlagende Budgetdefizit des Jahres 1995 von 13,4 % ist hauptsächlich auf nicht eingetriebene oder eintreibbare Steuerschulden zurückzuführen²⁷.

Im Jahr 1996 wurde das Defizit wieder auf verträglichere Größen mit 3,3 % zurückgeführt und für 1997 war ein ausgeglichenes Budget geplant. Jedoch verursachte die Hochwasserkatastrophe von 1997 im Budget leichte Defizitsteigerungen mit -3,8%. Die Währungsturbulenzen Mitte 1997 verursachten die weitere Budgetdefizitsteigerung des Jahres 1998 auf 5%.

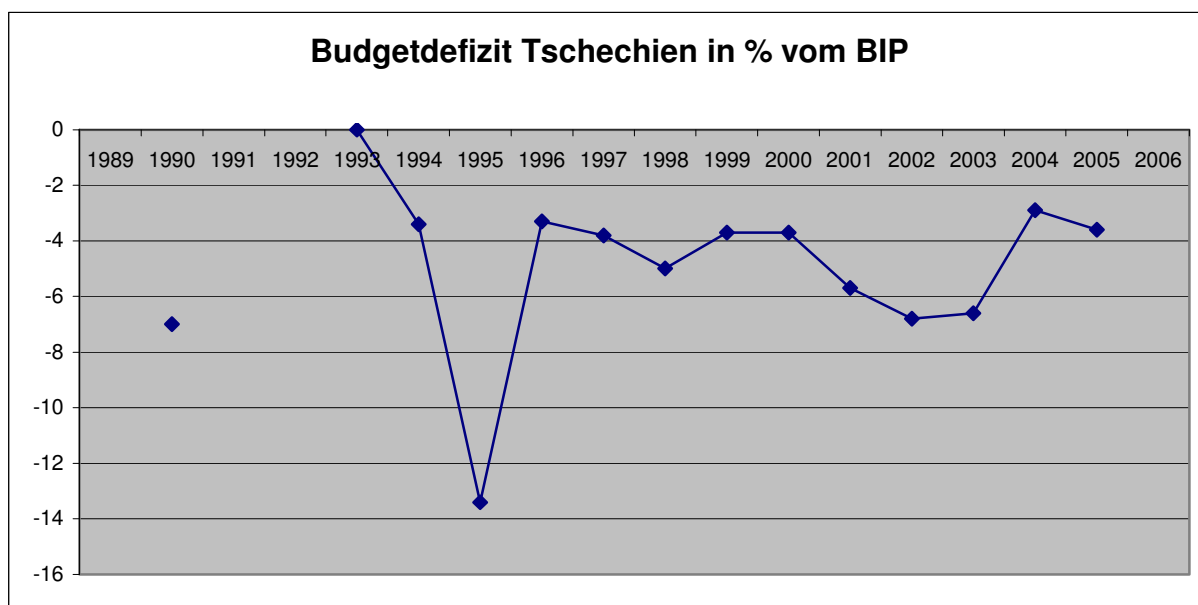


Diagramm Budgetdefizit in % des BIP, Datenquellen: Eurostat, KSH, und Franzen/Haarland/Niessen, siehe Datenmatrix

Ausgabensteigerungen für Sanierungen von Altlasten, insbesondere des maroden Bankensektors (Entschuldung, Restrukturierung und Privatisierung²⁸) verursachte Ausgabensteigerungen im Jahr 2001.

In den Jahren 2002 und 2003 beeinflussten die notwendigen Sanierungen der massiven Hochwasserschäden aus dem August 2002, die zweite Hochwasserkatastrophe in fünf Jahren, das Defizit negativ²⁹.

²⁷ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 50

²⁸ Steger Theresia, Hinterberger Robert, beide Raiffeisenbank, Länderprofil Tschechische Republik auf www.raiffeisen.at/eBusiness/, Zugriff 03.02.2007

²⁹ Vgl. Creditanstalt 2002, S. 19

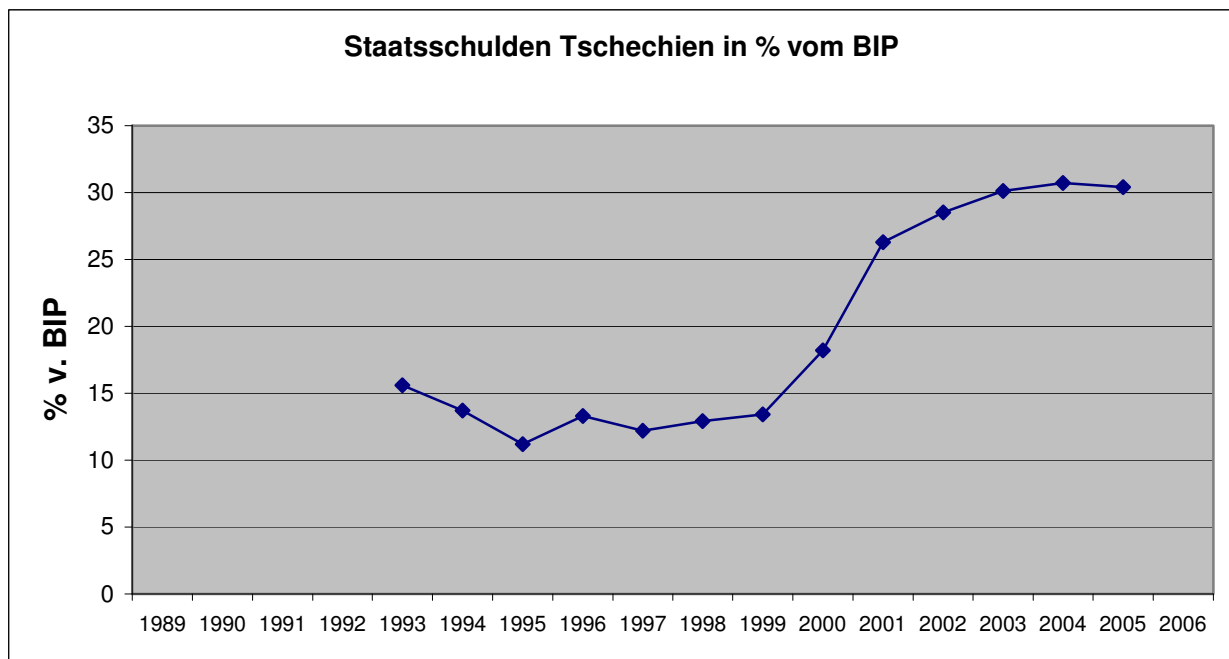


Diagramm Staatsschuldenstand in % des BIP, Datenquellen: Offizielle Homepage der Tschechischen Republik, KSH, siehe Datenmatrix

Im Sommer 2003 wurde durch die tschechische Regierung ein Programm zur Senkung des Defizits, auch in Hinblick auf die Maastricht – Kriterien zur Euro - Einführung, beschlossen³⁰. Dieses Programm zeigte scheinbar Wirkung, denn das Defizit fiel 2004 auf unter die Maastricht-Grenze von 2,9 % und 2005 lag das Defizit nur leicht darüber mit 3,6 %.

Am Ende des Betrachtungszeitraumes (Werte bis 2005, die Daten für 2006 waren beim Verfassen der Arbeit noch nicht vorhanden) hat Tschechien eine jährliche Neuverschuldung um die Maastricht – Grenze von 3 % und liegt damit etwas über dem EU 15 – Schnitt von 2,3 %³¹.

Beim Gesamtschuldenstand im Verhältnis zum BIP liegt Tschechien mit 30,4 % des BIP im Verhältnis zu dem EU 15 – Schnitt von 64,5 %³² insgesamt hervorragend und Tschechien wird durch das Anstreben der Euro – Konvergenzkriterien höchstwahrscheinlich nie die Gelegenheit bekommen, ähnliche Fehler, wie die „alten“ EU – Mitglieder in der Budgetpolitik in den vergangenen Jahrzehnten begingen, nachzumachen.

Die Tschechen verstehen ihre solide Fiskalpolitik nicht nur als Zweck zur Erreichung der Maastricht-Ziele, sondern auch zur weiteren Verbesserung der wirtschaftspolitischen Voraussetzungen für ausländische Investoren in Konkurrenz zum Flat-Tax - Land Slowakei³³.

³⁰ Vgl. Mittel und Osteuropa-Respektiven 2003/2004 der FAZ, S. 209

³¹ Vgl. Eurostat,

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page?_pageid=1996,39140985&_dad=portal&_schema=PORTAL&screen=detailref&language=de&product=STRIND_ECOBAC&root=STRIND_ECOBAC/ecobac/eb060,05.04.,2007

³² detto

³³ Steger Theresia, Hinterberger Robert, beide Raiffeisenbank, Länderprofil Tschechische Republik auf www.raiffeisen.at/eBusiness/, Zugriff 03.02.2007

Preisentwicklung:

Tschechien konnte eine Hyperinflation, wie z.B. Polen, vermeiden. Die hohe Inflationsrate des Jahres 1991 von 57 % war einmalig aufgrund der Preisliberalisierungen und konnte bis 1994 auf ein Niveau rund um 10 % abgefangen werden³⁴.

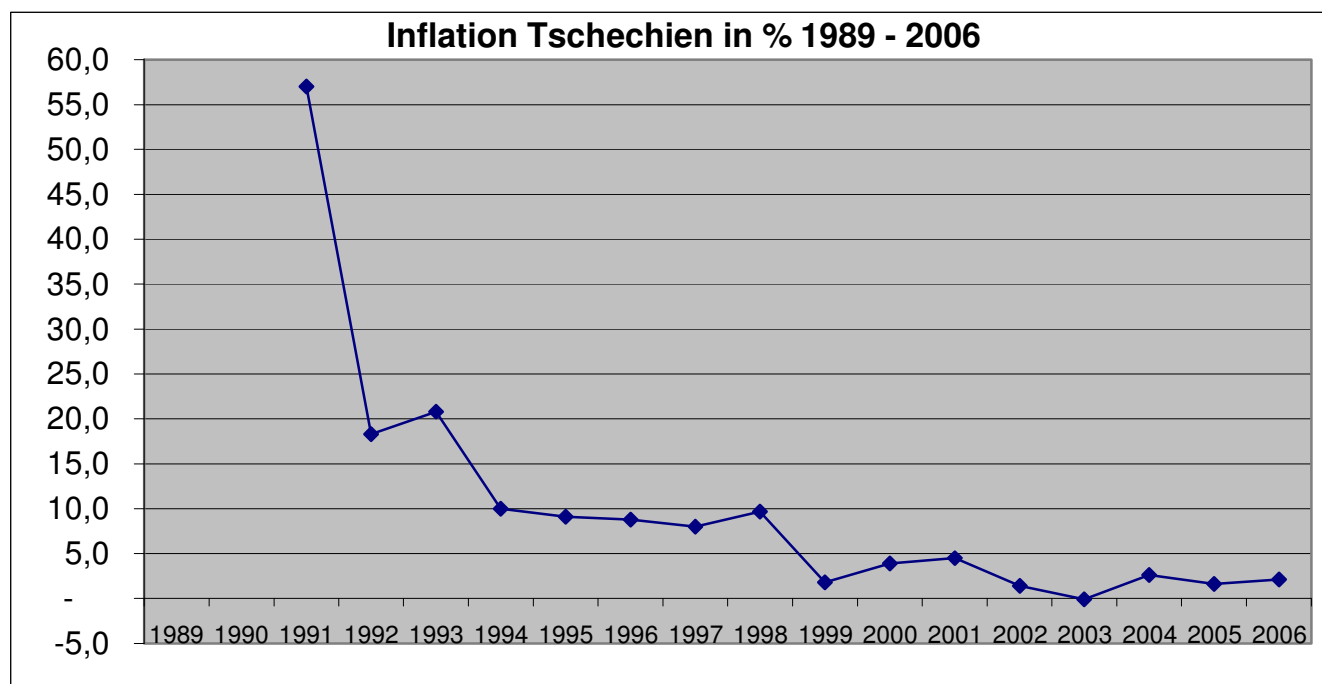


Diagramm Inflation in % 1989 - 2006, Datenquellen: Offizielle Homepage der Tschechischen Republik, Eurostat, WKO, und Franzen/Haarland/Niessen, siehe Datenmatrix

Die leichten Steigerungen in den Jahren 1998 und 2001 waren auf Preissteigerungen bei Mieten und Energiekosten zurückzuführen. Auch die Gehaltsentwicklungen, welche über der Entwicklung der Produktivität lagen, verursachten Inflationssteigerungen.

Im Jahr 2003 lag die Inflation bei – 0,1 %, also praktisch null und hob sich im Vergleich zu anderen Staaten um die 2,5 % bis auf unauffällige 2,1 % im Jahr 2006.

Die tendenziellen Bewegungen der Inflationsrate Tschechiens sind ab ca. 2001 nur mehr entsprechend den Konjunkturbewegungen im EU – Raum.

Arbeitsmarkt:

In der Anfangszeit nach dem Jahr 1989 hielt sich in Tschechien die Arbeitslosigkeit relativ zurück, was aber leider nur auf aufgeschobene Reformen in staatlich geschützten Bereichen wie Energieversorgung, Telekommunikation und Bankenwesen zurückzuführen war.

³⁴ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 53

Die Sanierungen in diesen tlw. Uneffizienten Bereichen mussten schließlich doch durchgeführt werden und dies im Zusammenhang mit der Rezession 1997 brachte erhebliche Steigerungen in der Arbeitslosigkeit³⁵. Der Konjunkturunbruch der Jahre 1997 und 1998 schlug sich nachhaltig auf den Arbeitsmarkt nieder.

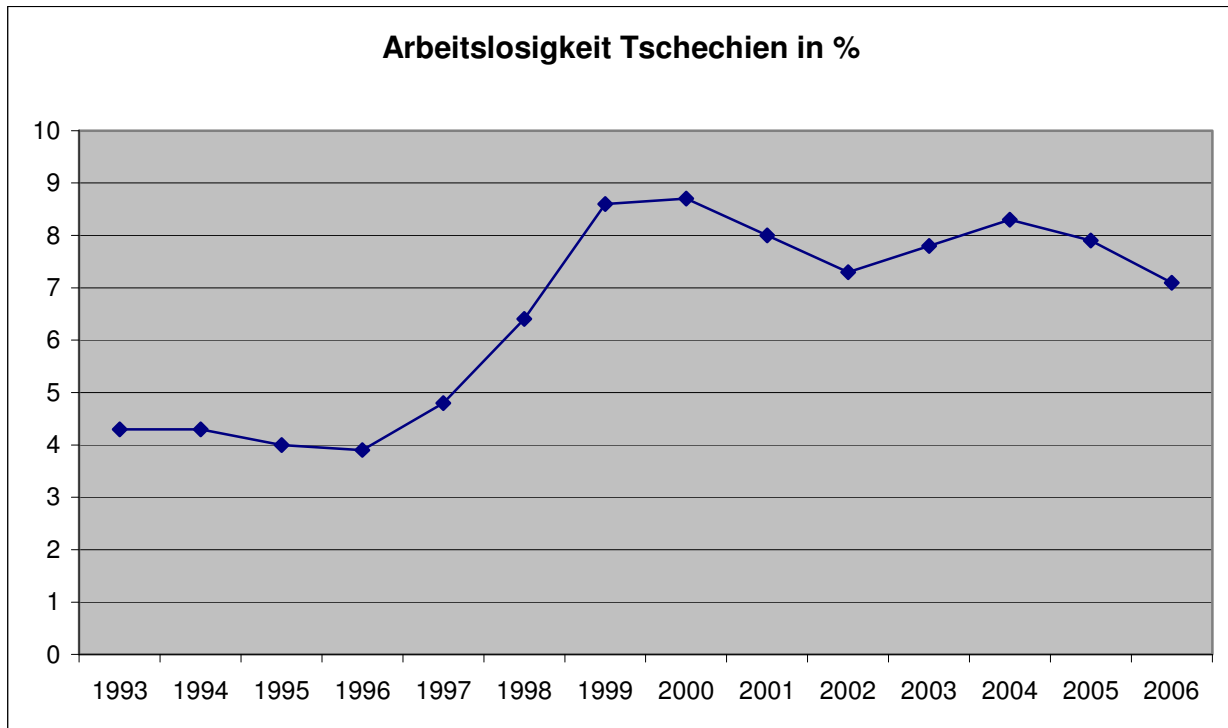


Diagramm Arbeitslosigkeit Tschechien in % 1989 - 2006, Datenquellen: Offizielle Homepage der Tschechischen Republik, Eurostat, siehe Datenmatrix

In den Jahren 1999 und 2000 erholte sich die Konjunktur wieder und eine weitere Steigerung der Arbeitslosigkeit konnte verhindert werden. Rückgänge konnten aber erst in den Jahren 2000/2001 verzeichnet werden.

Allgemein zur Arbeitslosigkeit in Tschechien ist auch festzuhalten, dass die Verteilung im Land höchst unterschiedlich ist. Während Prag fast Vollbeschäftigung hat, ist die Arbeitslosigkeit in den Nordböhmern und Nordmähren überproportional. Diese Gebiete (um die Städte Ostrava, Olmouc) haben die meisten Strukturprobleme aufgrund ihrer landesinneren wirtschaftsgeografischen Lage und der von der alten Schwerindustrie geprägten Struktur.

Die im Verhältnis zur Steigerung der Arbeitsproduktivität überproportional steigenden Löhne sowie die Anhebung des Mindestlohnes im Jahr 2003 ist für die Steigerungen der Arbeitslosigkeit der Jahre 2003 und 2004 verantwortlich.

Tschechien verzeichnete im Zeitraum zwischen 1993 und 2004 die höchste Durchschnittslohnsteigerung der Visegrád -Reformstaaten mit einer Steigerung von rd. 150 € Durchschnittslohn auf rd. 540 €, d.s. eine Steigerung um 415 % in 11 Jahren auf Eurobasis und auch Inflationsbereinigt ist dies sicher noch eine Reallohnsteigerung über 350 %³⁶.

³⁵ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 53

³⁶ Vgl. Deutsche Bank Research, MOE-4 auf dem Weg zum Euro, 2005

Die ab 2004 steigende Konjunktur, welche 2005 und 2006 noch weiter auf neue Spitzenwerte um die 6 % stieg, ist für die Senkung der Arbeitslosenzahlen in diesem Zeitraum verantwortlich.

Allgemein werden tschechische Arbeitskräften wegen ihrer Fremdsprachenkenntnisse, insbesondere in Englisch und Deutsch geschätzt³⁷.

³⁷ Steger Theresia, Hinterberger Robert, beide Raiffeisenbank, Länderprofil Tschechische Republik auf www.raiffeisen.at/eBusiness/, Zugriff 03.02.2007

3.2.1.3 Büroimmobilienmarkt Tschechien 1989 - 2006

Der tschechische Immobilienmarkt für Klasse – A Büros hat nach der Wende 1989 begonnen sich zu entwickeln. Die ersten Developer westlicher Herkunft haben nach 1989 vorerst noch zaghaft begonnen erste Projekte im damaligen Neuland zu entwickeln. Für die meisten Investoren bedeutete dies, wirtschaftliches und rechtliches Neuland zu betreten, wenngleich die wenigsten Investoren der ersten Stunden, die sogenannten First mover, dies später ernsthaft bereut haben.

Wegen der Vorlaufzeiten für Projektentwicklungen, Akquisitionen, Planung, Genehmigung und Bauausführung waren die ersten Büroimmobilien daher erst in den Jahren 1992 /1993 am Markt.



Ein Büroprojekt der ersten Jahre: Generali Prag 2, fertiggestellt 1993, Quelle Foto: Omicron Architekturbüro

Wurden im Jahr 1992 erst noch zaghafte knappe 10.000 m² auf den Markt gebracht, waren es im Folgejahr 1993 bereits 65.000 m². In den Jahren 1995 / 1996 wurden bereits je ca. 100.000 m² moderner Büroflächen fertiggestellt. Diese ersten Objekte hatten kaum Vermarktungsprobleme und die Mieten waren noch von einem Verkäufer – Markt bestimmt. Der Take – up (Vermietungsleistung) war in diesen Zeiten hauptsächlich angebotsbestimmt.

Es folgten in den Jahren 1997 mit 135.000 m² und 1998 mit 150.000 m² neuer Büroflächen weitere Steigerungen statt, welche auch weiter Fortsetzung fanden. Im Jahr 1999 war ein vorläufiger Höhepunkt mit 215.000 m² neuer Büroflächen erreicht, welcher jedoch durch auch durch einen erstmals hohen Leerstand von 15 % getrübt wurde. In diesem Zeitraum war auch erstmals ein Fallen der jährlichen Vermietungsleistungen zu verzeichnen.

Im Jahr 2000 wurden noch mal 205.000 m² zur Verwertung fertiggestellt. 2001 dürfte sich Zurückhaltung bei den Developern aus den erstmalig hohen Leerständen des Jahres 1999 sich bemerkbar gemacht haben. Die Produktion neuer Büroflächen sackte im Jahr 2001 auf – im Vergleich dazu – nur 75.000 m² ab. Allerdings war auch der Leerstand wieder auf ca. 11 % gesunken, was der wieder stark anziehenden Vermietungsleistung im Jahr 2000 zu verdanken war.

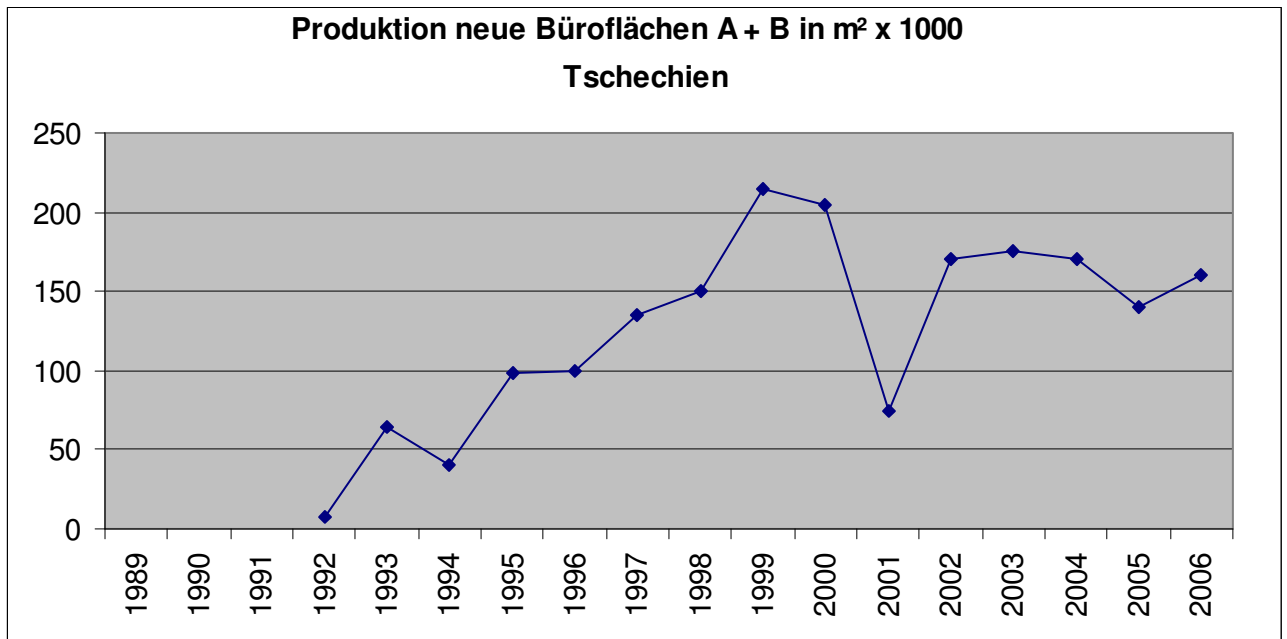


Diagramm Produktion neue Büroflächen Klasse A + B Tschechien, Datenquelle: CB Richard Ellis, siehe Datenmatrix

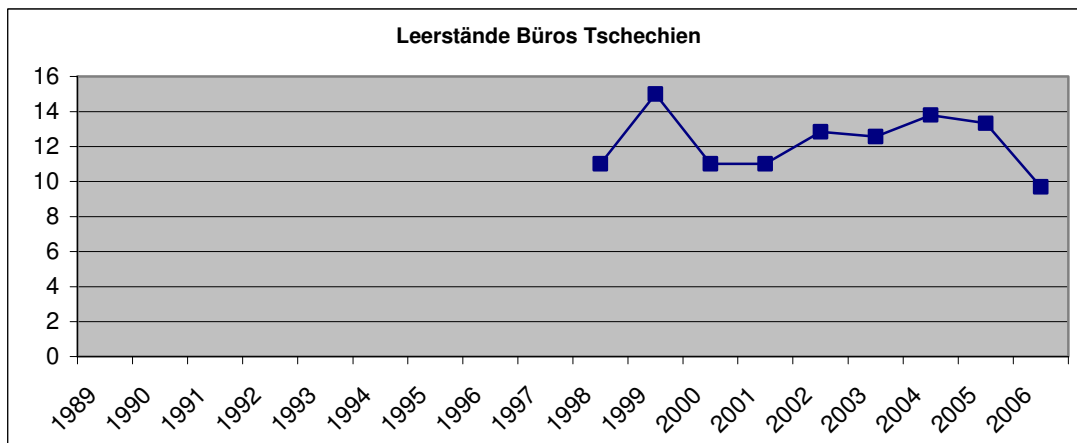


Diagramm Leerstände Büros Tschechien, Datenquelle: Colliers und CB Richard Ellis, siehe Datenmatrix

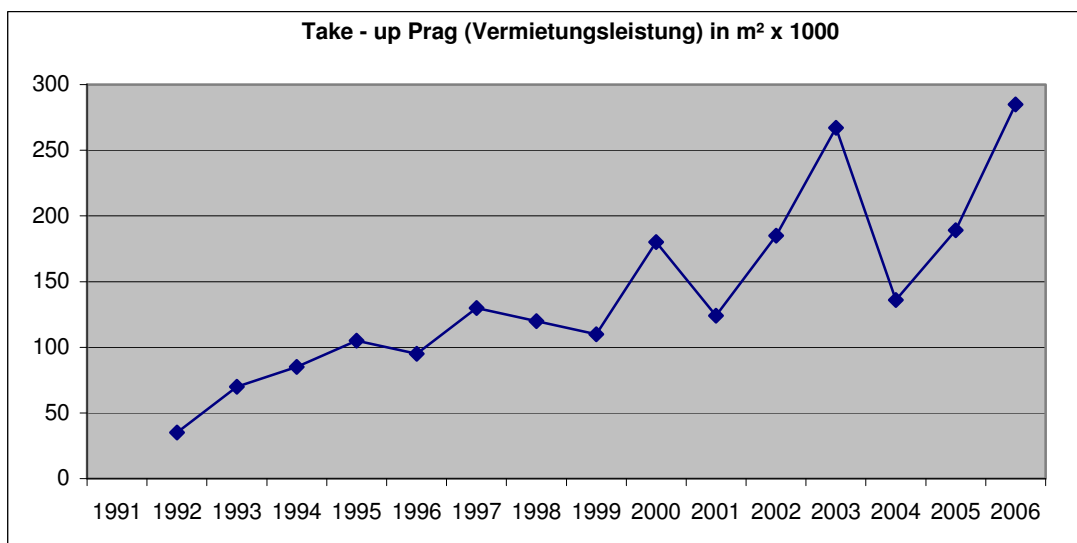


Diagramm Take - up (Vermietungsleistung) Büros Prag, Datenquelle: CB Richard Ellis und King Sturge, siehe Datenmatrix

Im Jahr 2002 bis 2004 wurden wieder jährlich Büroflächen um die 170.000 m² fertiggestellt. Das wiederum verursachte eine Steigerung des Leerstandes auf um die 13 %, wenn auch nicht mehr so hoch wie 1999. Im Jahr 2004 konnte der Spitzen - Vermietungsleistungswert von 2003 nicht gehalten werden und erneut sackte die Vermietungsleistung ab und die Leerstände stiegen auf 13,8%.

Im Jahr 2005 sank die Büroflächenproduktion auf 140.000 m² ab, die Leerstände bewegten sich aber nicht wesentlich nach unten, weil die Vermietungsleistung noch nicht an die früheren Höhen anknüpfen konnte.

Im Zusammenhang mit der guten allgemeinen Wirtschaftslage Tschechiens ist die aktuelle Entwicklung des Jahres 2006 zu sehen. Es wird erneut eine leichte Steigerung der Produktion an neuen, modernen Büroflächen auf ca. 160.000 m² verzeichnet, und das bei einer gesunkenen Leerstandsrate von rd. 9,7 % im Jahresdurchschnitt und Ende 2006 sogar nur 7,7 %. Dies ist durch einen neuen Rekordwert in der Vermietungsleistung von 285.000 m² im Jahre 2006 verursacht. In den Vorhersagen für die Jahre 2007 und 2008 sind sogar weitere Steigerungen für neue Büroflächenproduktionen prognostiziert³⁸.

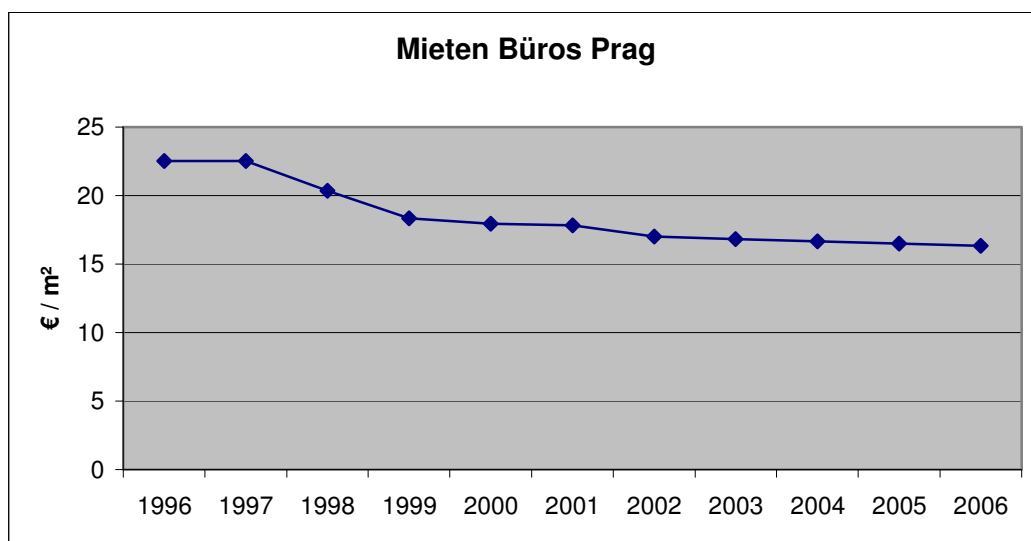


Diagramm Mieten Büros Prag, Datenquelle: CB Richard, siehe Datenmatrix

Die Mieten verliefen in Prag entsprechend dem steigenden Flächenangebot eines ehemaligen Emerging – markets kontinuierlich sinkend. Verlässliche Datenquellen gehen hierbei bis ins Jahr 1996 zurück, wo das Mietniveau noch bei 22,5 € / m² lag. Zwischen 1997 und 2000, wo rd. 700.000 m² an neuen Flächen auf den Markt gebracht wurden, sackte die Durchschnittsmiete auf rd. 18 € / m² ab. Ab 2001 bis 2006 gab es nur eine leichte, sehr kontinuierliche Senkung der Mieten auf rd. 16,5 € / m², obwohl auch in diesem Zeitraum ca. 890.000 m² an neuen Büroflächen entstanden.

³⁸ Vgl. CB Richard Ellis, Market View Czech Property, End 2006



Auch solche Verspieltheiten fanden in Prag westliche Investoren: Bürogebäude „Ginger & Fred“, das Dancing House, Fertigstellung 1996, Quelle Foto: www.hotels-in-prague-czech.com

Am Ende des zeitlichen Betrachtungszeitraumes dieser Arbeit, dem Jahr 2006, zeigt der Prager Büromarkt wirklich beachtenswerte Tendenzen, die nur auf die allgemein gute Wirtschaftslage zurückzuführen sind. Bei Produktionssteigerungen von neuen Büroflächen sinkt die Leerstandsrate beachtlich, und das bei seitlichen Mietbewegungen! Die Analysten sprechen diesbezüglich von einem Rekordjahr 2006³⁹.

Im Weiteren wird prophezeit, dass die Leerständen in Prag kurzfristig noch weiter sinken werden⁴⁰.

Im Laufe der Entwicklung seit 1989 hat sich der Prager Markt von neuen Klasse – A und B - Büros zu einer Bestandsfläche von rd. 2,0 Mio. m² entwickelt. Die qualitative Verteilung dabei ist 67 % Klasse – A und 33 % Klasse – B⁴¹.

Der tschechische Büromarkt konzentriert sich auf Prag (rd. 1,2 Mio. EW), die Sekundärstädte Brünn (rd. 370.000 EW), Pilsen (rd. 164.000 EW) und Ostrava (rd. 313.000 EW) spielen als Bürostandorte noch eine unterentwickelte Rolle.

Brünn ist der neben Prag am besten entwickelte Bürostandort und kann bis zum Jahr 2006 nur ca. 120.000 m² moderne Büroflächen ausweisen, das sind gerade mal rd. 5 % des Prager Büroflächenbestandes. Ostrava bietet hiezu nur knappe 20.000 m², und Pilsen rd. 10.000 m² an Flächen an⁴². Die Industrieansiedelungen in diesen Regionen sind hier sicherlich die Impulse für die Immobilienmärkte. In Ostrava wird

³⁹ Vgl. CB Ricxhard Ellis, Prague Offices 3Q 20065

⁴⁰ ING Real Estate, European View 2006, Research and Strategy, S. 35

⁴¹ Vgl. CB Richard Ellis, Market Overview Czech, Mid 2006

⁴² Vgl. CB Richard Ellis, Market Overview Czech, Mid 2006

z.B. demnächst ein neues Werk des koreanischen Autokonzerns Hyundai - KIA entstehen.

In all diesen Sekundärstädten sind jedoch zukünftige Büroprojekte geplant. Die Analysten sehen in für die Zukunft die Büromarktentwicklung der tschechischen Sekundärstädte Brünn, Pilsen und Ostrava als stark aufstrebend⁴³. Bereits jetzt bestehen z.B. in Brünn Bürovermietungen an namhafte Mieter wie City Bank, Lufthansa, CSOB, KPMG, Generali, etc. Im Jahr 2005 wurden im „Axis Office Park“ in Ostrava stolze 6100 m² an die GE – Money Bank vermietet. Die Mieten sind in den Sekundärstädten noch bedeutend geringer als in Prag, z.B. Brünn bei ca. 9 – 11 € / m² bei Leerstandsrate von ca. 15 – 20 %⁴⁴.



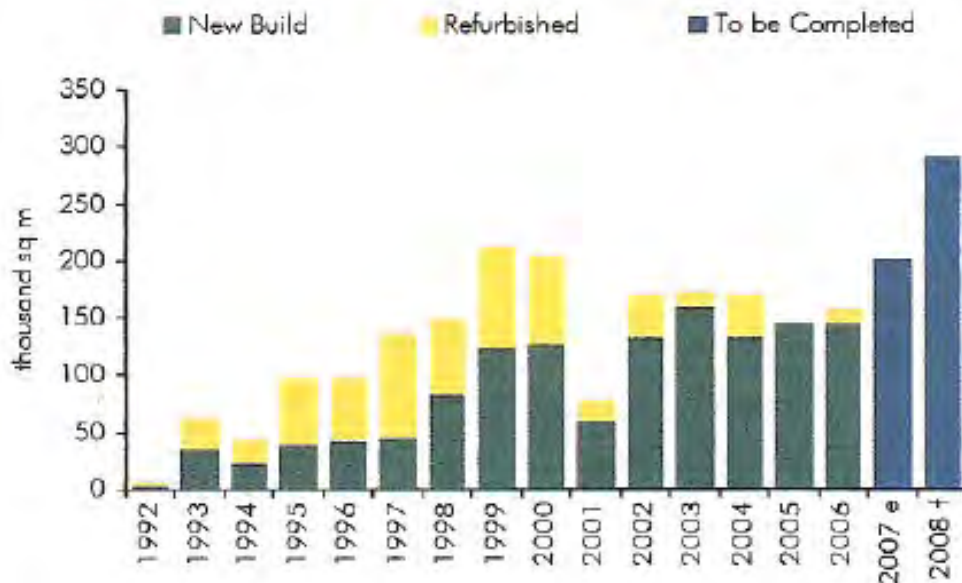
Das erste stolze moderne Büroobjekt in Ostrava: Axis Office Park, BJ. 2005, Quelle: Foto: Cushman & Wakefield

Die seit dem Jahr 1989 rd. 1,9 Mio. m² moderne Büroflächen in Prag sind zu 67 % aus Neubauten und zu 33 % aus Renovierungen entstanden. Die Kosten für Komplettrenovierungen sind ungefähr gleich den Kosten für Neuobjekte, die Projektumsetzungszeiten sind bei Renovierungen meist sogar länger. Daher wurden vornehmlich in den inneren Bezirken – oftmals auch denkmalgeschützte Objekte – Renovierungen durchgeführt.

⁴³ Vgl. Colliers, CEE Real Estate Review 2006

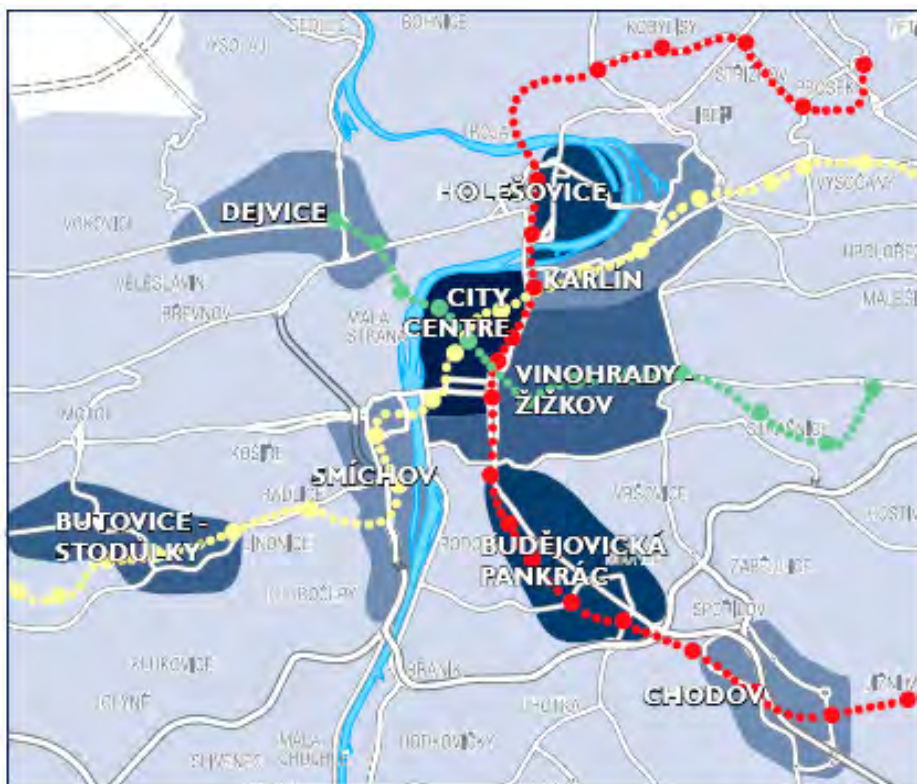
⁴⁴ Vgl. CB Richard Ellis, Market View Czech Property, End 2006

OFFICE DEVELOPMENT IN PRAGUE



Verteilung Neubau und Renovierung bei Bürodevelopments, Quelle: CB Richard Ellis

In den Anfängen nach der Wende 1989 bis ca. ins Jahr 2000 war die Büroflächenproduktion aus Renovierungen teilweise sogar größer (Jahre 1995, 1996, 1997) als jene aus Neubauobjekten. Dieser Anteil sank später ab, was dadurch erklärbar ist, weil dann bereits das Potential an renovierungswürdiger Bausubstanz im Zentrum von Prag bereits weitgehend ausgeschöpft war.

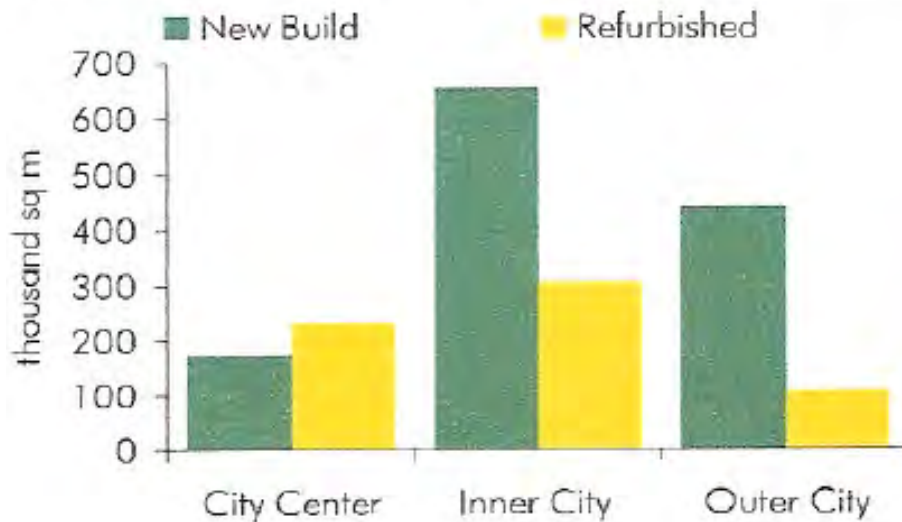


Grafik: Die Prager Bürogebiete, Quelle Cushman & Wakefield⁴⁵

⁴⁵ Auszug aus: Cushman & Wakefield, Marketwatch Czech Office Market 2006

Regional innerhalb von Prag hat sich der Bestand an Büroflächen zu 21 % im Zentrum, zu 50 % in der inneren Stadt und zu 29 % in den äußeren Bezirken entwickelt. Naturgemäß ist im Zentrum der Anteil an Büroflächen aus Renovierungen am Höchsten.

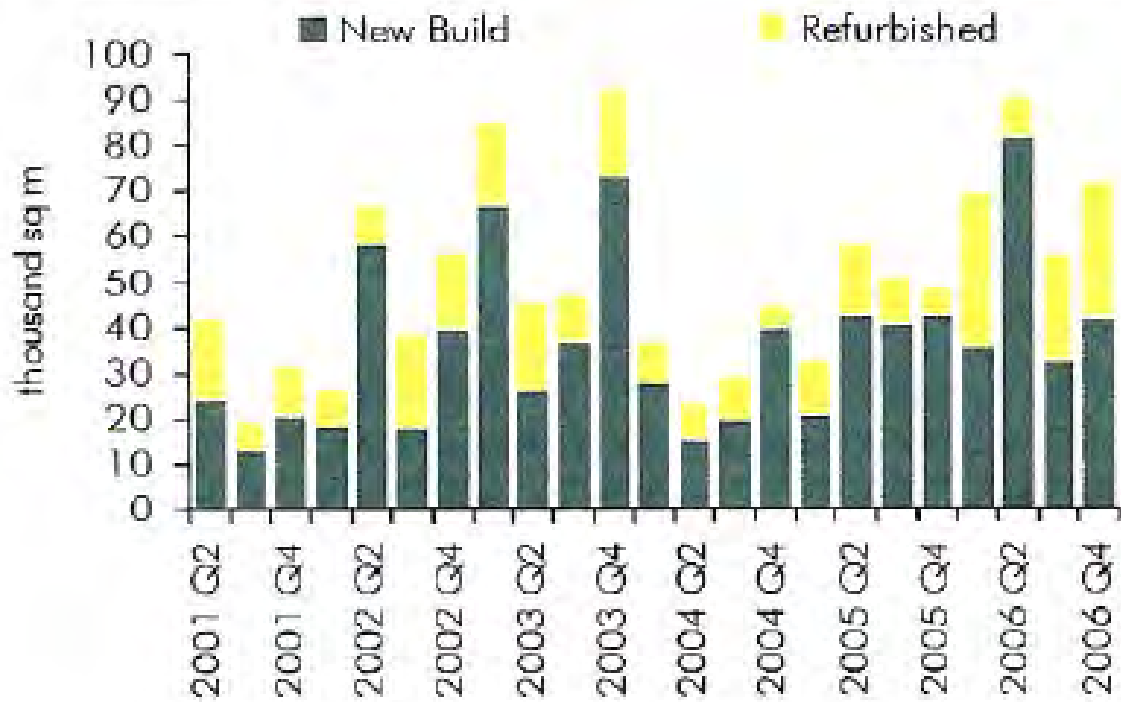
DIVISION OF MODERN OFFICE STOCK IN PRAGUE



Sektorale Verteilung Neubau und Renovierung, Quelle: CB Richard Ellis

Auch heute stellt der Bereich Büros in renovierten Objekten, vornehmlich in Zentrumsanlagen einen wichtigen Anteil bei den Neuvermietungen dar. Diese Büros sind für Mieter mit Prestigeanspruch immer interessant und dies wird auch in Zukunft so bleiben.

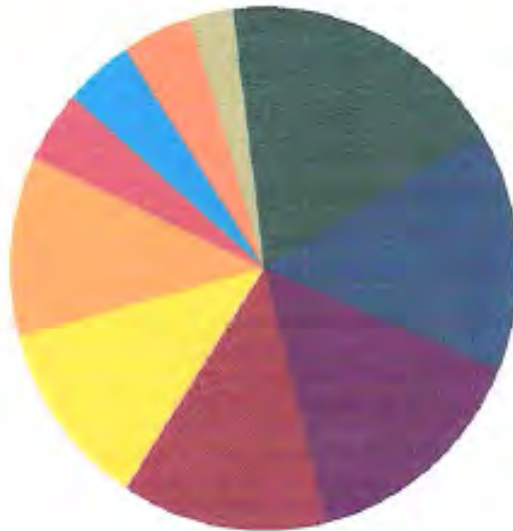
PRAGUE OFFICE TAKE-UP



Verteilung Neubau und Renovierung in der Neuvermietung 2001 - 2006,
Quelle: CB Richard Ellis

In der Verwertung hat sich der Prager Büromarkt kontinuierlich entwickelt und heute stellen die Branchen Telekommunikation, Behörden, IT und Finanzen rd. 70 % der Büroflächenbelegung.

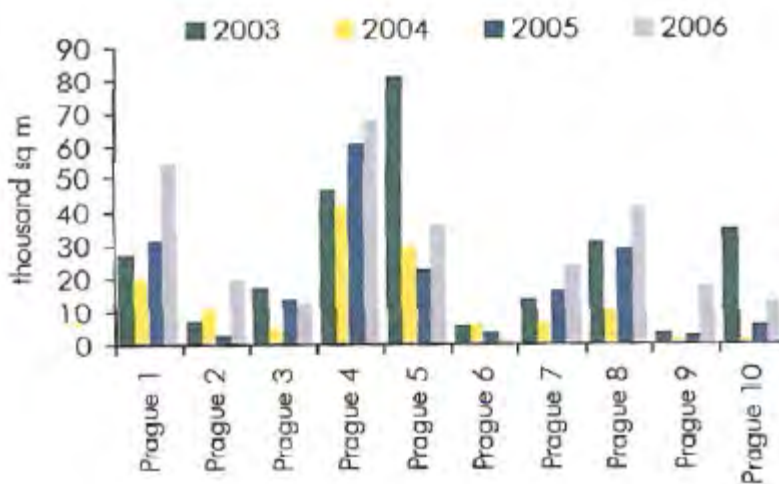
OFFICE TAKE-UP IN PRAGUE BY SECTORS 2006



Verteilung der Büronutzung 2006, Quelle: CB Richard Ellis

In der Neuvermietung spielt der 1. Bezirk von Prag immer noch eine bedeutende Rolle mit ca. 30.000 m² / a, der neue, boomende Bürobezirk Prag 4 hat Neuvermietungen um die 50.000 – 60.000 m² / a., Prag 8, Karlín spielt eine ähnlich große Rolle wie das Zentrum mit rd. 30.000 m² / a.

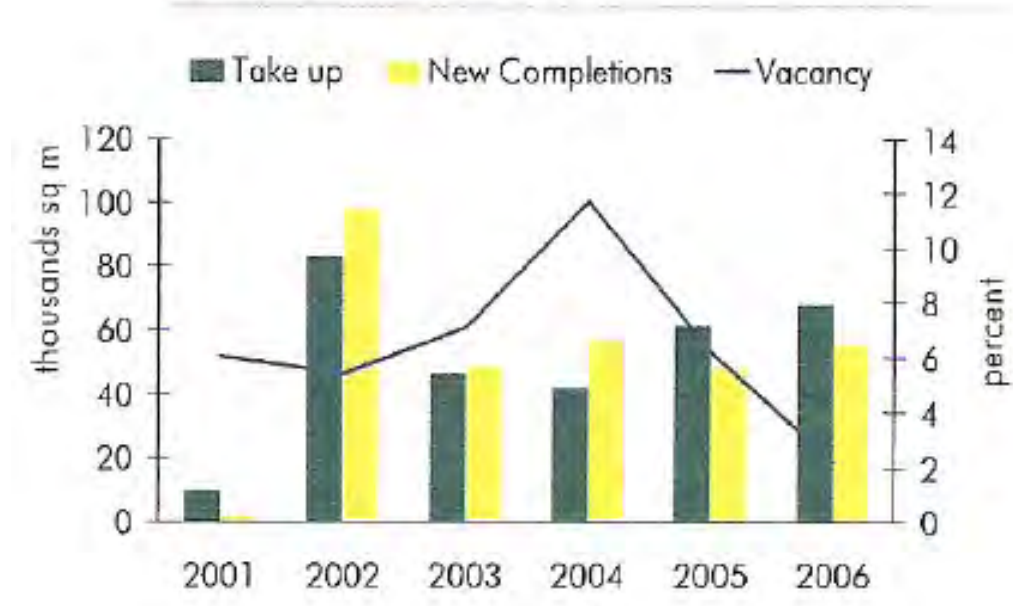
OFFICE TAKE-UP BY PRAGUE DISTRICT



Sektorale Verteilung der Neuvermietungen 2003 - 2006, Quelle: CB Richard Ellis

Seit ca. dem Jahr 2002 entwickelt sich in Prag ein neuer Bürostandort außerhalb des Zentrums. Im 4. Bezirk, Pankrac entstanden in kurzer Zeit seit 2002 ca. 290.000 m² neuer Büroflächen. Dieser Standort im Süden der Stadt, an der Stadteinfahrt der Autobahn D1 Prag – Brünn ist bei Firmen aus dem Telekommunikations- und IT – Bereich beliebt und hat im Jahr 2006 weniger Leerstandsrate als Prag gesamt (nur ca. 5 % zu rd. 11 %).

PRAGUE 4 MARKET TREND



Fertigstellung, Verwertung und Leerstand von Büros in Prag 4, Quelle: CB Richard Ellis



Eines der aktuellen Projekte des aufstrebenden Bürostandortes Prag 4, Pankrac, Foto: Cushman & Wakefield

Die tschechische Hauptstadt Prag hat sich im Laufe der Jahre seit 1989 insgesamt bereits von einem „Emerging – market“ zu einem „Converging – market“ entwickelt. Dies äußert sich auch in der „Yield – compression“, d.h. der Renditereduktion. War in den Anfängen bis ca. 1997 noch Renditen von rd. 14 % möglich, hat sich das bereits erheblich reduziert. Bis zum Jahr 2001 hat sich die durchschnittliche Rendite für Bürogebäude auf 9 % reduziert. Ab 2002 fielen die Renditen weiter kontinuierlich auf 5,75 % ab⁴⁶. Dies spiegelt aber auch die gut entwickelte tschechische Wirtschaftslage wieder, in welcher das Zinsniveau allgemein niedrig ist. Der PRIBOR – ON lag im Dezember 2006 bei rd. 2,5 %⁴⁷.

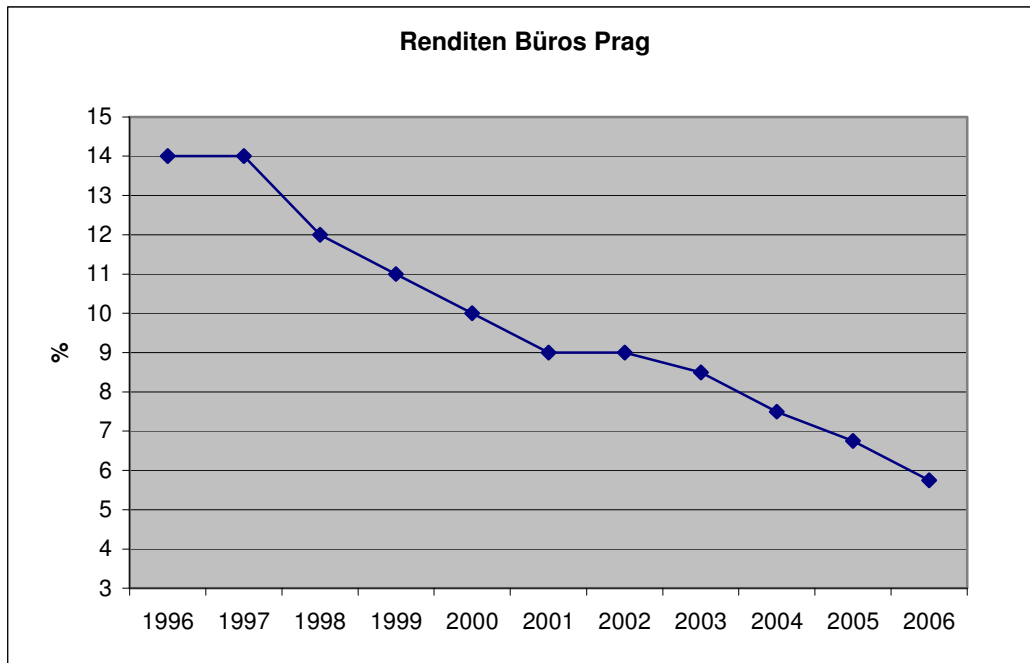


Diagramm Renditen Büros Prag, Datenquelle: CB Richard Ellis, siehe Datenmatrix

⁴⁶ Vgl. CB Richard Ellis, CEE Investment Report 2006

⁴⁷ Vgl. Erste Bank Treasury, www.erstebank.at

3.2.2 Ungarn

3.2.2.1 Landesspezifische Daten Ungarn

Ungarn hat eine Fläche von 93.030 km² und zählt damit zu den kleineren Staaten Mitteleuropas, vergleichbar mit Tschechien, Österreich oder Irland. Im Westen grenzt Ungarn an Österreich, im Norden an die Slowakei, im Nordosten an die Ukraine, im Osten an Rumänien und im Süden an Serbien und Kroatien. Ungarn ist ein Binnenland. Die Bevölkerung ist ca. 10.067.000 (Nov. 2006) Einwohner⁴⁸, was einer Bevölkerungsdichte von 108,2 EW / km² entspricht.

Ungarn ist seit dem 31. Okt 1918 ein eigenständiger Staat. Die Landeswährung ist der Ungarische Forint (HUF). Amtssprache ist Ungarisch. Die Hauptstadt ist Budapest (rd. 1,7 Mio. EW) und auch Kultur-, Bank- und Finanzzentrum.

Ethnisch ins Ungarn ein fast homogenes Land, ca. 89 % der Bevölkerung fühlen sich der ungarischen ethnischen Gruppe angehörig, häufigste Minderheiten sind Roma (5 %), Slowaken (1 %), Deutsche (2,6 %), Rumänen (2 %) und sonstige⁴⁹.

Religiös sind 54,5 % der Ungarn römisch - katholisch, 15,9 % sind Calvinisten, 3 % Protestanten. 14,5 % gaben an konfessionslos zu sein, wobei jedoch nur ganze 280 Personen bei der letzten Volkszählung 2001 angaben, Atheisten zu sein⁵⁰.

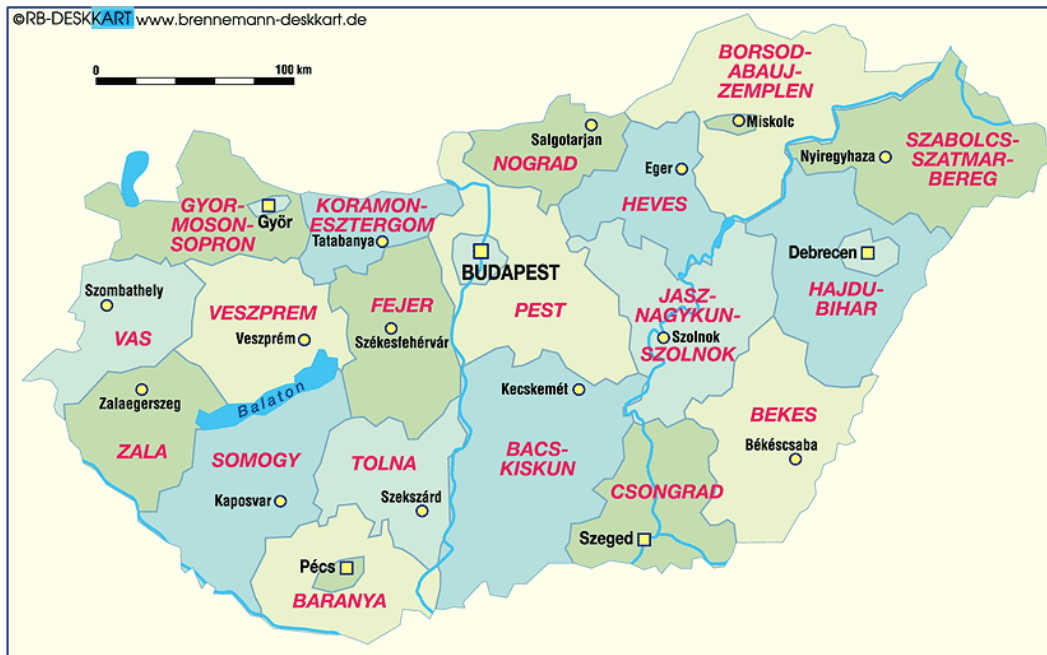
Interessant ist bei Ungarn das hohe Bekenntnis zum Christentum. Dies hat zwei Gründe. Einerseits wurde in Ungarn im kommunistischen Regime vor 1989 die Kirche nicht derart unterdrückt wie in anderen Osteuropäischen Staaten (Atheismus rd. 70 %), andererseits ist das Christentum nach Vertreibung der islamischen Türken im Mittelalter ein starker Teil der ungarischen Identität geworden.

Ungarn ist seit 1999 bei der NATO und seit 1. Mai 2004 bei der Europäischen Union (EU – Osterweiterung).

⁴⁸ Vgl. Központi Statisztikai Hivatal, Statistisches Ungarisches Zentralamt, www.ksh.hu

⁴⁹ Daten lt. letzter Volkszählung 2001, www.nepszamlalas.hu

⁵⁰ Daten lt. letzter Volkszählung 2001, www.nepszamlalas.hu



Gliederung der Komitate Ungarns, Quelle: www.welt-atlas.de, 21.02.2007

Geschichte Ungarns seit 1918⁵¹:

Nach dem schicksalhaftem Ausgang des 1. Weltkrieges ruft im Oktober 1918 Ungarn seine Truppen von den italienischen Fronten zurück und die Österreichisch – Ungarische Monarchie war damit aufgelöst. Ungarn verliert Kroatien, Slawonien, Siebenbürgen und die Slowakei.

Im **November 1918** wurde eine demokratische Republik ausgerufen, welche aber im März 1919 von den Kommunisten unter Bela Kun gestürzt wurde. Dieser gründet eine kommunistische Räterepublik und versucht mit einer Art ungarischen „Roten Armee“ militärisch die Slowakei zurück zu erobern. Eine militärische Intervention Tschechiens, Serbiens und Rumäniens beendet im **August 1919** dieses Vorhaben, besetzt Budapest und zwingt Kun zur Flucht ins Ausland.

04.Juni 1920 Friedensvertrag von Trianon, Ungarn verliert Kroatien, Slawonien, die Batschka an Jugoslawien, Siebenbürgen an Rumänien, die Slowakei an die Tschechoslowakei und das Burgenland an Österreich. Insgesamt verliert Ungarn 68 % seiner Staatsfläche und 59 % seiner Bevölkerung, welche in weitere Folge zu Minderheiten in anderen Staaten werden.

2. Nov. 1938 Durch den 1. Wiener Schiedsspruch erhält Ungarn die mehrheitlich ungarisch besiedelten Gebiete der Karpaten-Ukraine und der Slowakei zurück.

März 1939 Besetzung der restlichen Karpaten-Ukraine durch Ungarn

1939 – 1945 2. Weltkrieg

August 1940 Im 2. Wiener Schiedsspruch erhält Ungarn Siebenbürgen großteils zurück.

⁵¹ Vgl. Janos Hauszmann: Ungarn. Vom Mittelalter bis zur Gegenwart. Regensburg 2004

23. Juni 1941 Eintritt Ungarns in den 2. Weltkrieg auf Seiten Deutschlands

19. März 1944 Nachdem Ungarn beim Versuch sich aus den Achsenmächten zu lösen, für die Deutschen unzuverlässig wird, besetzen deutsche Truppen Ungarn.

4. April 1944 Ungarn ist von sowjetischen Truppen vollständig besetzt. Budapest ist von der vorherigen Belagerung schwer zerstört.

1946 – 1949 Ungarn wird nach sowjetischem Muster zu einem totalitären, kommunistischen Staat umgebildet. Verstaatlichungen, Bodenreform, Auflösung der nichtkommunistischen Parteien, Verfolgung von Oppositionellen, etc.

10. Feb. 1947 Friede von Paris, Ungarns Grenzen werden lt. dem Stand vom 01. Jän. 1938 gezogen (Wiederverlust von Siebenbürgen).

15. Jän. 1949 Ungarn wird Gründungsmitglied des RGW (Rat für Gegenseitige Wirtschaftshilfe)

20. Aug. 1949 Ungarn wird durch eine neue Verfassung eine Volksrepublik. Der Ungarische Staatsfeiertag 20.8. geht auf dieses Ereignis zurück.

1950 Vollzug der Zwangskollektivierung der ungarischen Landwirtschaft.

14. Mai 1955 Ungarn wird Gründungsmitglied des Warschauer Paktes.

23. Okt. 1956 Nach der Machtübernahme durch die Stalinisten bricht der Ungarische Volksaufstand aus. Der Aufstand wird durch einmarschierende sowjetische Truppen niedergeschlagen. Die sowjetischen Truppen gehen mit militärischen Mitteln gegen demonstrierende Zivilisten vor („Panzerkommunismus“). 200.000 Ungarn flüchten in den Westen.



Budapest 1956, Sowjet - Panzer gegen Demonstranten ⁵²

⁵² Quelle: <http://hungaria.org/uploaded/images/4938290.jpg>, 17.02.2007

01. Jan. 1968 Die Wirtschaftsreformen unter KP – Chef Janos Kadar sind weitreichend und für ein kommunistisches Land ungewöhnlich. Diese führen zu dem Begriff des „Gulaschkommunismus“.

Frühjahr 1989 Inspiriert von den Reformen Gorbatschows in der UdSSR bildet sich in Ungarn eine Demokratisierungsbewegung, welche ein pluralistisches Mehrparteiensystem gründet.



Symbolisches Durchschneiden des Eisernen Vorhanges durch die Außenminister Gyula Horn und Alois Mock, 27.06.1989 ⁵³

April 1990 Erste freie Wahlen, danach national- konservative Regierung Antall

15. Feb. 1991 Ungarn, Tschechien, Polen und die Slowakei gründen die **Visegrád - Gruppe**, eine lose Kooperation zur europäischen Integration, Wirtschaft und Kultur.

27. Juni 1991 Der RGW wird aufgelöst.

01. Juli 1991 Der Warschauer Pakt wird aufgelöst.

1989 Beginn der Aufnahmegespräche mit der EU

März 1999 Ungarn wird Mitglied der NATO

01. Mai 2004 Ungarn ist Mitglied der Europäischen Union

Staatliche Gliederung:

Ungarn ist unterteilt in 19 Komitate und 24 Städte mit Kommitatsrecht. 1999 wurde das Land im Hinblick auf den EU – Beitritt in nur sieben Verwaltungs- - Regionen unterteilt.

⁵³ Quelle: <http://www.br-online.de/wissen-bildung/telekolleg/faecher/geschichte/>, 12.01.2007



Die seit 1999 gültige Aufteilung in 7 Verwaltungsregionen, Quelle:
http://www.mygeo.info/landkarten/ungarn/ungarn_regionen.png, 21.02.2007

Politisches System⁵⁴:

Ungarn ist eine parlamentarische Demokratie, der Präsident, der Ministerpräsident und die Verfassungsrichter werden vom Parlament gewählt. Eine Legislaturperiode ist vier Jahre.

Die Verfassung von 1949 wurde nach der samtene Revolution 1989 nach dem Vorbild des deutschen Grundgesetzes modifiziert.

Ungarn hat wie jede Demokratie eine Gewaltentrennung zwischen Legislative, Exekutive und Judikative.

Politik Ungarns nach 1989:

Seit den ersten freien, demokratischen Wahlen 1990 in Ungarn, war die Politik von ständigen Regierungswechseln nach jeder Legislaturperiode geprägt.

1990 – 1994 war nach dem Wahlsieg des MDF (Demokratisches Forum) József Antall Ministerpräsident und schuf die Voraussetzungen für die politische, wirtschaftliche und außenpolitische Wende. Antall, welcher schwer krebskrank war, verstarb jedoch noch vor dem Ende seiner Amtszeit 1993. Peter Boross vom MDF führte die Regierung noch bis zur Wahl 1994.

1994 – 1998 bildete Gyula Horn von den Sozialdemokraten (MSZP) eine Koalition mit den Liberalen (SZDSZ).

1998–2002 wechselte die Regierungsverantwortung zum konservativem Bürgerforum unter Viktor Orbán (Fidesz).

⁵⁴ Vgl. www.osteuropa-infoseite.de, 21.02.2007

2002 - 2006 übernahm wieder die MSzP (Ungarische Sozialistische Partei) unter Ministerpräsident Péter Medgyessy i zusammen mit dem SzDSz. Der in diesem Kabinett tätige Sportminister Ferenc Gyurcsány (und übrigens ehemaliges KP – Mitglied) übernahm nach parteiinternen Querelen im Sept. 2004 das Amt des Ministerpräsidenten.

2006 geschah erstmals, dass eine Regierung in Ungarn bei Wahlen bestätigt wurde und so bildete Gyurcsány zusammen mit den MDF sein zweites Kabinett.

Kurz nach den Wahlen im April 2006 taucht ein Tonbandmitschnitt einer internen Rede Gyurcsánys vor Parteifunktionären auf, in welchen er offen zugibt, in der Legislaturperiode zuvor „nichts worauf wir stolz sein könnten“ getan und weiter vor der Wahl „zwei Jahre durchgelogen“ zu haben⁵⁵. Diese Veröffentlichung der sogenannten „Lügenrede“ nahm die Opposition unter Viktor Orban (FIDESZ) zum Anlass, mit Großdemonstrationen, welche teilweise auch gewalttätig eskalierten, zum Rücktritt zu zwingen.⁵⁶

Grundbuchsystem in Ungarn⁵⁷:

Die für die Immobilienwirtschaft sehr wichtige Rechtsgrundlage ist das Grundbuchssystem.

Eigentum, Rechte und Lasten werden in Ungarn in einem – mittlerweile elektronisch geführten - **Liegenschaftsregister** (Gesetz Nr. CXLI/1997, törvény az ingatlan-nyilvántartásról) erfasst, welcher von den Verwaltungsbehörden, nicht den Gerichten, geführt wird. Das Grundstücksblatt, dass dem Realfoliensystem entspricht, ist der zentrale Teil, der für jede Liegenschaft extra angelegt wird. Teile sind:

Teil I, Gurtsbestandteil: Angabe zu Größe, Siedlung, Grundstücksnummer, Nutzung, Dienstbarkeiten, ev. Denkmalschutz

Teil II, Eigentumsteil: Angaben zum Eigentümer und evtl. Sachwalterschaften etc.

Teil III, Lastenteil: Angaben zu Hypotheken, Dienstbarkeiten, Leibrenten, Veräußerungs- und Belastungsverbote, Bauverbote, Streitanhängigkeiten, Eröffnung von Insolvenzverfahren, Bodennutzungsrechte, etc.

Der Grundsatz aus dem römischen Recht „**superficies solo cedit**“ **gilt in Ungarn**, allerdings mit Einschränkungen. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder eines entsprechenden Vertrages kann eine Besitztrennung zwischen Grund und darauf befindlichem Gebäude bestehen, allerdings nur zu Gunsten des Gebäudeerrichters (§ 97, Abs. 2 ungBGB). Eine weitere Ausnahme stellt in Ungarn das Stockwerkseigentum dar.

⁵⁵ aus der Übersetzung der „Lügenrede“ Gyurcsanys der APA, 2006

⁵⁶ Vgl. Die Welt vom 24.10.2006, http://www.welt.de/print-welt/article89392/Die_Menschen_wollen_nicht_in_einem_Luegen-System_leben.html, 21.02.2007

⁵⁷Vgl. Ebner Wolfgang: Beiträge zur Erschließung des Immobilienmarktes – Slowakei, Tschechien, Ungarn. Wien – Graz 2006

Aufgrund eines Vertrages zwischen Grundeigentümer und Bauwerber oder durch Gerichtsbeschluss kann ein Bodennutzungsrecht entstehen, welcher Bedingung f.d. Bauführung auf fremden Grund wäre.

Der Liegenschaftsregister ist - wie in Österreich – öffentlich einsehbar. Es kann eine Fernabfrage elektronisch bei manchen Notaren und Rechtsanwälten gemacht werden, welche jedoch nur informativ ist und als öffentliche Urkunde nicht gilt. In der Praxis benötigt man allerdings die sogenannte Flurstücksnummer für die Abfrage. Die Adresse alleine reicht zur Identifizierung der Liegenschaft meist nicht aus.

Die **Eintragungsarten** sind:

- **Eintragung von Rechten (§ 16 ungLRG):** für die eintragungsfähigen Rechte ist ein numerus clausus definiert, dies sind: Eigentum, Gebrauchsrechte, Bodennutzungsrechte, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrecht (Nutzungsrechte) und Gebrauchsbaurecht, Gebrauchsrechte und Grunddienstbarkeiten im öff. Interesse, Vorkaufsrechte, Rückkaufrechte, Unterhalts- und Leibrentenrechte, Pfandrechte, Vollstreckungsrechte, Fischereirechte
- **Anmerkung von Tatsachen (§ 17 ungLRG):** Eine geschlossene Gruppe von rechtlich relevanten Tatsachen kann im Liegenschaftsregister als Anmerkung eingehen, dies sind: Bezüglich auf Berechtigte wie Minderjährigkeit, Kuratorbestellungen, Liquidationsverfahren. Liegenschaftsbezogene Tatsachen wie Widmungen, Naturschutz, Denkmalschutz, Bergwerksnutzung. Eigentumsbeschränkende Tatsachen wie Veräußerungs- u. Belastungsverbot, Eigentumsbeschränkungen, Grundstücksgestaltungsvorschriften, Bauverbote oder –Beschränkungen, Enteignungsverfahren, Verkauf unter Eigentumsbeschränkungen, Hypotheken, Gutgläubigkeit des Erwerbers und Rangerhaltung, Umweltbeeinträchtigungen, Errichtung oder Abbruch eines Gebäudes.

Sicherheit vor Restitutionsverfahren in Ungarn⁵⁸:

Restitutionsverfahren wurden nach der Wende 1989 in Ungarn nur für kirchliches Vermögen zugelassen. Für potentielle Liegenschaftskäufer sind in Ungarn Restitutionsverfahren kaum ein Thema, da das Prinzip „Entschädigung vor Restitution“ gilt.

Immobilienwirtschaftliche Steuern in Ungarn⁵⁹

Vor dem Beitritt zur EU am 01.05.2004 hat auch das neue Mitglied Ungarn mit großer Dynamik notwendige Rechtsanpassungen, u.a. auch für das Steuerrecht vorgenommen, Dies hatte auch Auswirkungen auf die Besteuerung im

⁵⁸ Vgl. R.Spiller, J.Weidemann: Investmentguide EU – Osterweiterung, Düsseldorf 2004, S. 129

⁵⁹ Kapitel Steuern vornehmlich in Anlehnung an: Zoltan Galffy : Immobilienbesteuerung nach dem EU – Beitritt, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Wien – Graz 2005 und TPA – Horvath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung, Informationsbroschüre „Investieren in Ungarn 2006“, Wien

Immobilienwesen, sowohl beim Immobilienverkehr als auch beim laufenden wirtschaftlichen Betrieb.

Dieses Kapitel Arbeit betrachtet die Steuerverhältnisse nach dem Beitritt zur EU, d.h. nach dem 1.5.2004.

Ertragssteuern (Einkommenssteuern.):

Das ungarische Steuersystem neigt eher zu einem Schedulensystem, d.h. es werden verschiedene Steuersätze für verschiedene Einkommensarten zusammengefasst. Dies betrifft in Ungarn auch die Besteuerung von Einkünften aus der Vermietung durch Privatpersonen. Hierbei kann eine Privatperson unter bestimmten Voraussetzungen wählen, ob die Einkünfte nach den allgem. Regeln oder als Quellensteuer versteuert werden soll. Dabei wird dann die Abfuhr der Einkommenssteuern des Vermieters auf den Mieter überwältzt (!).
Betreffend der EST-Sätze für synthetische Einkommen gelten in Ungarn progressive Sätze.

Die ungarische Einkommenssteuer für natürliche Personen ist progressiv zwischen 18 % und 38 % (Höchstbemessung bei ca. € 5.900,- p.a.) plus einem Fixbetrag.

Kapitalgesellschaften (GmbH und AG):

Kapitalgesellschaften werden mit einer Körperschaftssteuerpflicht auf Ebene der Gesellschaft und einer Besteuerung der Dividende mit einer Quellensteuer versteuert (Kapitalgesellschaftsmodell).

Die ungarische Körperschaftssteuer beträgt 16 %. Für Dividendenausschüttungen gelten die nationale Quellensteuersätze.

Personengesellschaften und –Gemeinschaften:

OHG's und KG's werden in Ungarn nach dem Grundsatz der Rechtsformneutralität gleich behandelt und sind Körperschaftssteuer – pflichtig.

In Ungarn werden Miteigentümergeinschaften die gemeinsamen Einkünfte wie der einer natürlichen Person besteuert (idR. 25 % ab 2005, zuvor 20 %)

Verlustvorträge und Verlustausgleich (Verlustverwertung):

In Ungarn können Verluste seit 2004 unbeschränkt vorgetragen werden. Der Verlustausgleich ist nur sehr beschränkt für natürliche Personen zulässig.

Herstellkosten von Immobilien:

In Ungarn kann – wie in den meisten EU – Staaten die Grunderwerbssteuer als Anschaffungskosten steuerlich behandelt werden.

Abschreibungen (Absetzung für Abnutzung, AfA):

Die festgelegten Sätze für Gebäude sind:

- 2 %, d.h. Abschreibung auf 50 Jahre bei langlebiger Konstruktion, 3 % bei mittellebiger und 6 % bei kurzlebiger Konstruktion, bei **vermieteten Gebäuden 5 %**, d.h. Abschreibung auf 20 Jahre.

Grund und Boden kann in nicht abgeschrieben werden.

Unterkapitalisierungsregeln (Fremdfinanzierungen):

Ungarn hat Einschränkungen bei der Fremdfinanzierung von Gesellschaften (debt-equity-ratio):

- 3:1, d.h. mind. 25 % Eigenfinanzierung, kommerzielle Bankdarlehen werden bei der Unterkapitalisierung nicht mitberechnet.

Veräußerung – Spekulationsfristen:

Die Spekulationsfristen sind unterschiedlich.

In Ungarn können erst nach 15 Jahren natürliche Personen Steuerfreiheit geltend machen. Ab dem 5. Jahr gilt aber auch eine um jeweils 10 % ansteigende Befreiung.

Veräußerung von priv. Anteilen an Immobiliengesellschaften:

In Ungarn gelten nicht die Regeln f.d. Verkauf von Immobilien, d.h. die Regeln f.d. Spekulationsbefreiung sind nicht anwendbar.

In Ungarn ist der Veräußerungsgewinn für natürliche Personen mit 25 % (vor 2005 mit 20 %) zu versteuern.

Ungarische Umsatzsteuer (USt.):

Der Regel – Ust. – Satz beträgt 20 %, der ermäßigte USt. – Satz von 15 % und 5 % betreffen Lebensmittel, elektrische Energie, medizinische Hilfsmittel, Bücher, Personenbeförderung, etc. und betrifft somit das Immobilienwesen nicht.

Das ungarische USt. - Gesetz unterscheidet wie in Österreich zwischen echt- und unecht USt- befreit (ohne Vorsteuerabzug). Nicht Vorsteuer – abzugsfähig sind Waren und Dienstleistungen, die nicht dem unternehmerischen Zweck dienen, d.s. PKW´s und deren Erhaltungsaufwand, Restaurationsdienstleistungen, etc..

Das ungarische Steuerrecht sieht weiteres vor, dass bei der Bemessung der USt. die Vorsteuer mindernd abgezogen werden darf.

Der Verkauf von Grund und Boden ist in Ungarn mit dem Regel – Ust.- Satz von 20 % zu versteuern, wenn dieser Baugrund oder als zu bebauender Grund klassifiziert ist (ab 01/2004, zuvor unecht Steuerbefreiung). Wohnimmobilien sind USt. – begünstigt, da unecht befreit, wobei Räume mit Nebennutzungen wie Garagen, Abstellräume, etc. davon ausgenommen sind.

Die Vermietung oder Verpachtung von Immobilien ist steuerfrei, mit der Möglichkeit des Vermieters zu optieren (außer bei Wohnimmobilien, da kann nicht optiert werden).

Grunderwerbssteuer und Immobiliensteuern in Ungarn:

Die **hohe Steuerbelastung** wirkt sich in **Ungarn** nachteilig auf den Immobilienmarkt aus. Die **10 % Gebühr** auf den Gewerbeimmobilienerwerb (Reduktion nur bei reinen Wohnimmobilien für Private auf eine Verkehrssteuer von 2 – 6 %) wird mit allen – auch riskanten und abenteuerlichen – Konstruktionen in der Praxis umgangen. Wenn

ein Unternehmen als Makler anerkannt wird, geht der Grunderwerbssteuersatz auf 2 % zurück. Bemessungsgrundlage ist der Marktwert plus 20 % USt. In der Praxis kann ein sinnvoller Immobilieerwerb nur als Share - deal abgewickelt werden. Weiters besteht in Ungarn noch Immobiliensteuern, bestehend aus Grundsteuer von max. 200 HUF / m² oder 3% des korrigierten Marktwertes und der Gebäudesteuer von max. 900 HUF / m² oder 3% des korrigierten Marktwertes. Die lokalen Verwaltungsbehörden legen einen Steuersatz oder eine Wert pro m² fest, die vorgenannten Maximalwerte dürfen dabei aber nicht überschritten werden. In der Praxis werden Gewerbe, Wohn- und Büroimmobilien unterschiedlich steuerlich bewertet.

Der Grundsatz „superficies solo cedit“ gilt in Ungarn, allerdings mit Einschränkungen. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder eines entsprechenden Vertrages kann eine Besitztrennung zwischen Grund und darauf befindlichem Gebäude bestehen, allerdings nur zu Gunsten des Gebäudeerrichters.

In allen drei Ländern ist z.Z. die Vereinigung von Anteilen oder die Übertragung aller Anteile einer Grundbesitzgesellschaft nicht Grunderwerbssteuer - pflichtig.

Auslandsinvestitionen / Allgemeines:

Für Immobelinvestitionen aus dem Ausland, sind in Ungarn verpflichtend Niederlassungen zu gründen.

Auffallend ist, dass die Rechtsunsicherheit beim Steuerrecht nach dem EU – Beitritt eher größer als zuvor geworden ist. Das ist dadurch erklärbar, dass weder die Finanzbehörden noch die Steuerpflichtigen mit den neuen Regelungen Erfahrungen haben.

Problematisch und auch schwer bedenklich ist in allen drei Länder, dass derzeit kaum verbindliche Rechtsauskünfte bei den Finanzämtern zu bekommen sind. Im Zweifelsfall darf der Steuerpflichtige damit rechnen, dass die Angelegenheit im Nachhinein zu seinen Ungunsten entschieden wird bzw. er zu Straf-Nachzahlungen herangezogen wird.

Immobilienfonds⁶⁰:

Ausschnitt aus CEE-Folder, Ungarn 2006, TPA-Horvath:

„Eigentümer des Fondsvermögens:

Fondsgesellschaft, somit keine Grundbuchseintragung und Grunderwerbssteuer für Anleger.

3– monatliche Bewertung durch Sachverständige.

max. zulässige Fremdfinanzierung : 50 %

Risikostreuung:

Wert pro Immobilie kleiner als 20 % des gesamten Fondsvermögens. 20 % des Fondsvermögens: Bankguthaben, Forderungswertpapiere

Steuerpflicht:

Beim Privatanleger steuerfrei, beim Körperschaftssteuersubjekt 16 %.⁶¹

⁶⁰ TPA – Horvath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung, Informationsbroschüre „Investieren in Ungarn 2006“, Wien

Erwähnenswert ist auch, dass aufgrund der momentanen Gesetzeslage Immobilienfonds nach ungarischem Recht keine Objekte als Share – deal ankaufen dürfen. Beim Ankauf des Assets aus einer SPV (Projekt- oder Grundbesitzgesellschaft) ergäbe sich aber das Problem, dass dies bei der SPV eine Auflösung der stillen Reserven bedeuten würde und damit eine hohe Steuer verursachen würde. Dies ist daher praktisch nicht möglich und verhindert oftmals den Verkauf eines Objektes eines Developers an einen Fond ungarischen Rechts.

Steueranreize und Förderungen in Ungarn:

Förderungen:

Seit dem 01.01.2004 hat Ungarn auch Zugriff auf den auf den Europäischen Strukturfond und dem Kohäsionsfond. Die geförderten Bereiche sind Entwicklung von Human Resources, Wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit, Landwirtschaft, Umwelt und Infrastruktur und Regionalentwicklung. Diese Bereiche betreffen meist die Immobilienwirtschaft nicht direkt.

Weiters werden in Ungarn besonders produzierende Gewerbe, die Landwirtschaft, der Tourismus und regionale Dienstleistungszentren gefördert. Die Förderquoten sind nach Regionen gestaffelt.

Diese Bereiche betreffen meist die Immobilienwirtschaft nicht direkt.

Förderungen für die öffentliche Infrastruktur wird in Ungarn nur an öffentliche Stellen gewährt.

Die Entwicklung von Logistikzentren und Industrieparks wird im Rahmen des Programms „Operationelles Programm Wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit, GVOP 1.2.2“ gefördert und kann auch von privaten Förderungswerbern in Anspruch genommen werden (Projektvolumen über 100 Mio. HUF, d.s. ca. 400.000,- €, max. Förderung 35 % und 100 Mio. HUF).

Es bestehen weiteres noch Förderungen für Infrastruktur, Umweltbereich, Wasserschutz etc., welche wiederum den Immobilienbereich nicht direkt betreffen.

Steueranreize:

Ungarn darf als EU – Mitglied nur Steueranreize gewähren, welche in Einklang mit dem EU – Wettbewerbsrecht stehen. Für Investitionen von mehr als 3 Mrd. HUF, d.s. ca. 12 Mio. €, die nach dem 01.01.2004 in Produktionsanlagen in unterentwickelten Gebieten getätigt wurden, können steuerliche Vergünstigungen in Frage kommen. Dabei können zwischen 35 % und 75 % der Investitionen innerhalb von zehn Jahren mit der Körperschaftssteuer gegenverrechnet werden.

⁶¹ Vgl. TPA Horvath, Broschüre „Investieren in Ungarn 2006“, S. 11

3.2.2.2 Makroökonomische Entwicklung Ungarns 1989 - 2006

Transformation:

Ungarn wählte den Weg des Gradualismus⁶² zur Systemtransformation nach dem Reformjahr 1989. Dies bedeutete, der Transformationsprozess war reguliert, dauerte länger und die Härten für die Bevölkerung waren daher gedämpft. Jedoch setzte dadurch auch langsamer eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ein und im Vergleich zu Reformländern welche die Schocktherapie wählten, ist der Gradualismus – im Nachhinein betrachtet – zwar in den Anfängen der bequemere, aber nicht der erfolgreichere Weg. Dies liegt daran, dass die Gesamteffizienz der Wirtschaft im Transformationsprozess des Gradualismus durch Parallelitäten leidet.

Andererseits waren in Ungarn durch gewisse Liberalisierungen nach der der gescheiterten Revolution 1956 gewisse marktwirtschaftliche Mechanismen bereits gegeben, was am Anfang nach dem Wendejahr 1989 ein Vorteil Ungarns war (siehe dazu auch Kap. 3.3.1).

Der gewählte Gradualismus war sozusagen die Fortsetzung der Wirtschaftsliberalisierungen, welche bereits schon während des Kommunismus ab den 60-er Jahren eingeführt wurden⁶³.

Die ungarischen Regierungen verfolgten seit 1989, trotz oftmaliger Regierungswechsel, kontinuierlich einen Reformkurs und die Privatisierung war bis 2001 fast komplett vollzogen, was im Vergleich mit den anderen Reformstaaten des ehemaligen Ostblockes weit fortgeschritten war. Der rasch wachsende Anteil an neu gegründeten Unternehmen war hauptsächlich auf ausländisches Engagement zurückzuführen. Es wurden in Summe Immobilien und Unternehmen um ca. 14,5 Mrd. € privatisiert, davon 8,4 Mrd. € mit ausländischem Kapital⁶⁴.

Nachgehinkt haben notwendige Reformmaßnahmen bei den Staatlichen Bahnen und im Finanzsektor, wo erst im Jahr 2000 wichtige Sanierungsmassnahmen beschlossen wurden.

Bereits 1994 stellte Ungarn Antrag zur EU – Mitgliedschaft und konnte aufgrund der positiven Signalwirkung zeitweise mehr ausländische Direktinvestitionen ins Land holen als andere Reformstaaten.

Aber auch Misserfolge stellten sich im Zuge der Privatisierung ein. Die staatliche Privatisierungs- AG (APV Rt., in Anlehnung an die deutsche Treuhandgesellschaft) sollte eigentlich mit 2001 nach vollständig abgeschlossener Privatisierung aufgelöst werden. Jedoch stellen sich immer mehr unverkäufliche bzw. nicht privatisierbare Anteile in der APV-Rt. heraus und es waren Ende 2001 noch immer 134 der ursprünglich 1859 Unternehmen im Portfolio. Insbesondere die landwirtschaftlichen

⁶² Kornai, János: Evolution of the Hungarian Economy 1848 - 1998, V. II. Paying the Bill for the Goulash – Communism, New Jersey 2000, S. 1

⁶³ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 25

⁶⁴ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 54

Grossbetriebe und Massenproduktionen landwirtschaftlicher Erzeugnisse waren nicht veräußerbar⁶⁵.

Auch hatte die zu freigiebige Finanzpolitik Ungarns bereits 1994 / 1995 zu einer Finanzkrise geführt, die einen harten Sanierungskurs danach verlangte⁶⁶.

Im Jahr 2003 trennte sich der ungarische Staat von den letzten Betrieben, welche zur Veräußerung im Zuge der Privatisierung anstanden. Es waren dies das Stahlwerk Dunafer, die Postabank und die Konzumbank.

Ungarn hat 2006 ca. ein Bruttoinlandsprodukt von 91,6 Mrd. € was ca. einem BIP pro Kopf von 9.069,- € / a entspricht⁶⁷. In der Dienstleistung entsteht 65 % des BIP, 31,2 % in der Industrie und 3,8 % in der Landwirtschaft.⁶⁸ Die Exportquote ist mit ca. 65 % des BIP sehr hoch, was hauptsächlich auf in Ungarn produzierende Unternehmen ausländischer Herkunft zurückgeht.

Wachstum:

Seit Beginn des Transformationsprozesses 1989 hatte Ungarn eine relativ konstante wirtschaftliche Wachstumsrate. Die anfänglich konsequente Reformpolitik trug Früchte. Bis 1996 lag das Wirtschaftswachstum 4,6 % vom BIP und steigerte sich 1997 auf stolze 4,9 %.

Im Jahr 1999 schlug sich wahrscheinlich die ungünstige wirtschaftsgeografische Lage Ungarns negativ nieder. Der sich abzeichnende Kriegsbeginn im benachbarten Ex – Jugoslawien bescherte einen Wachstumseinbruch aufgrund der Behinderungen der Außenhandelstätigkeit auf nur 4,2 %⁶⁹.

Davon erholte sich Ungarn aber rasch, denn von der guten Konjunktur im EU- Raum profitierte auch in Ungarn die Zuwachsrate von bereits wieder 5,2 % im Jahr 2000. Ebenso in Abhängigkeit zur Konjunktur im EU – Raum konnte aber die Erwartungshaltung an das Folgejahr nicht erfüllt werden und die Wachstumsrate des Jahres 2001 sackte um 1,1 % auf 4,1 % ab. Zudem verringerten sich die Industrieproduktion und die Exporte.

⁶⁵ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 55

⁶⁶ R.Spiller, J.Weidemann: Investmentguide EU – Osterweiterung, Düsseldorf 2004, S. 90

⁶⁷ Vgl. Raiffeisen-Group Research

, http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1015018521967-1015462448933_126232753947561586_126237740941463546-126237740941463546-NA-1-NA.html?jsessionid=F14FAC359E6CE4F9BEF4F65FB4E8B440.linzNodep01

⁶⁸ Europäischer Datenservice, http://www.eds-destatis.de/de/database/nms_hueu05.php?th=3

⁶⁹ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 56

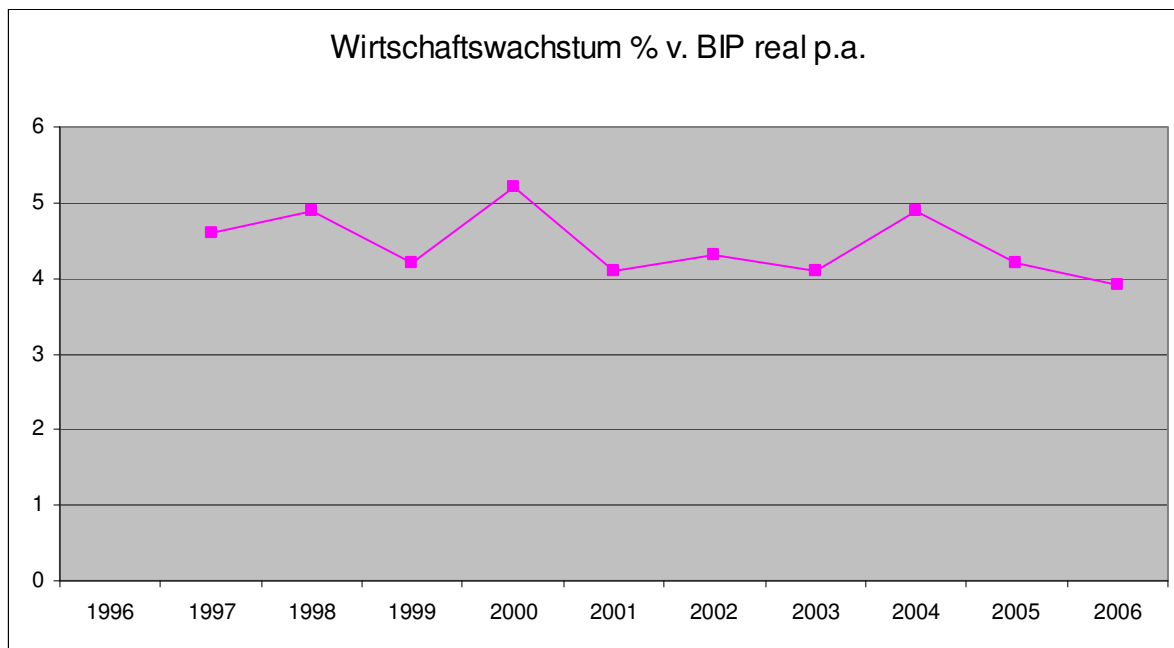


Diagramm Wirtschaftswachstum in % des BIP real, Datenquellen: Eurostat, siehe Datenmatrix

In den Jahren 2001 und 2003 blieb das Wachstum in Ungarn auf dem gleichen Niveau und war auch wesentlich nur durch privaten Konsum mit enormen Kreditwachstum getragen⁷⁰.

Die positivere Entwicklung 2004 war sicherlich durch die langsam wieder anziehende europäische Konjunktur beeinflusst und so erholte sich auch in Ungarn das Wirtschaftswachstum auf 4,9 %.

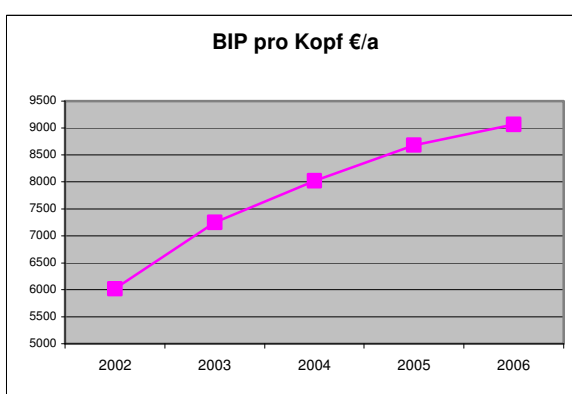
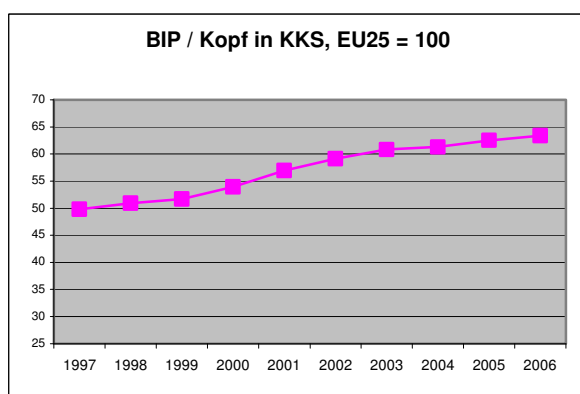


Diagramme BIP pro Kopf in Kaufkraftparitäten, Datenquellen: Eurostat, siehe Datenmatrix und in Euro/a, Datenquellen: Raiffeisen, siehe Datenmatrix

2005 sank die Konjunktur wieder auf 4,2 und 2006 auf nur 3,9 % des BIP, obwohl 2006 ein Miniboom im privaten Konsum aufgrund von Steuererleichterungen stattfand.

Die Situation in der Ungarn 2006 angelangt ist, ist ein insgesamtes Wirtschaftsproblem, welches aus der hohen Verschuldung, der daraus notwendigen

⁷⁰ Vgl. Deutsche Bank Research, Osteuropa Makroökonomischer Ausblick, 2006

Steuererhöhungen, Kürzung von Subventionen zur Attraktivierung von Unternehmensansiedelungen und Einschnitte bei Sozialleistungen besteht und dies schlägt sich auf das Wirtschaftswachstum nieder⁷¹.

Staatshaushalt:

Ungarn hatte im Reformjahr 1989 den Vorteil bereits erste Erfahrungen mit teilweisen marktwirtschaftlichen Strukturen im Zuge des liberaleren „Gulaschkommunismus“ zu haben, jedoch wurden aber leider diese Liberalisierungen vor 1989 auch zum Staatsschulden machen benutzt. Bereits in den frühen 80-er Jahren hatte Ungarn wegen Strukturprobleme und hohen Staatsschulden eine Krise⁷². Ungarn startete daher im Jahr 1990, also unmittelbar nach der Wende 1989 bereits mit einem horrenden Staatsschuldenstand von 67,6 % vom BIP.

Gleichzeitig hat aber der Staat aufgrund der dringend notwendigen Maßnahmen für den Wirtschaftsaufbau einen weiteren enormen Geldbedarf und so macht Ungarn weitere Schulden mit Budgetdefiziten von 2 % 1991, 6 % 1992, 4,2 % 1993 und 8,4 % 1994.

Die Auswirkungen auf den Gesamtschuldenstand sind entsprechend hoch. Der Staatsschuldenstand erreicht im Jahr 1993 eine immense Höchstmarke von 90 % vom BIP. Dies war auch durch Einbrüchen bei der Industrieproduktion und dem Wachstum und hoher Inflation im Zuge eines Transformationsschockes bedingt. Anscheinend war die Neuverschuldung auf der Hoffnung eines rascheren BIP-Wachstums aufgebaut, was aber dann nicht in diesem Ausmaß eintraf.

Unter massiven Druck des IWF musste Ungarn daher diesen Trend stoppen, da ansonsten der Staat um die Gewährung von Beistandskrediten gekommen wäre⁷³. Und so reduzierte Ungarn mit dem 1995 unter der Regierung Horn beschlossenen Sparpaket unter gleichzeitiger Bekämpfung der Schattenwirtschaft seine Staatsausgaben⁷⁴.

Im Jahr 1996 trug dies auch bereits seine Früchte und Ungarn konnte sogar einen leichten Budgetüberschuss erzielen und der Gesamtschuldenstand reduzierte sich auf 71,2 % vom BIP.

⁷¹ Vgl. Deutsche Bank Research, Osteuropa Makroökonomischer Ausblick, 2006

⁷² Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 25

⁷³ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 57

⁷⁴ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 58

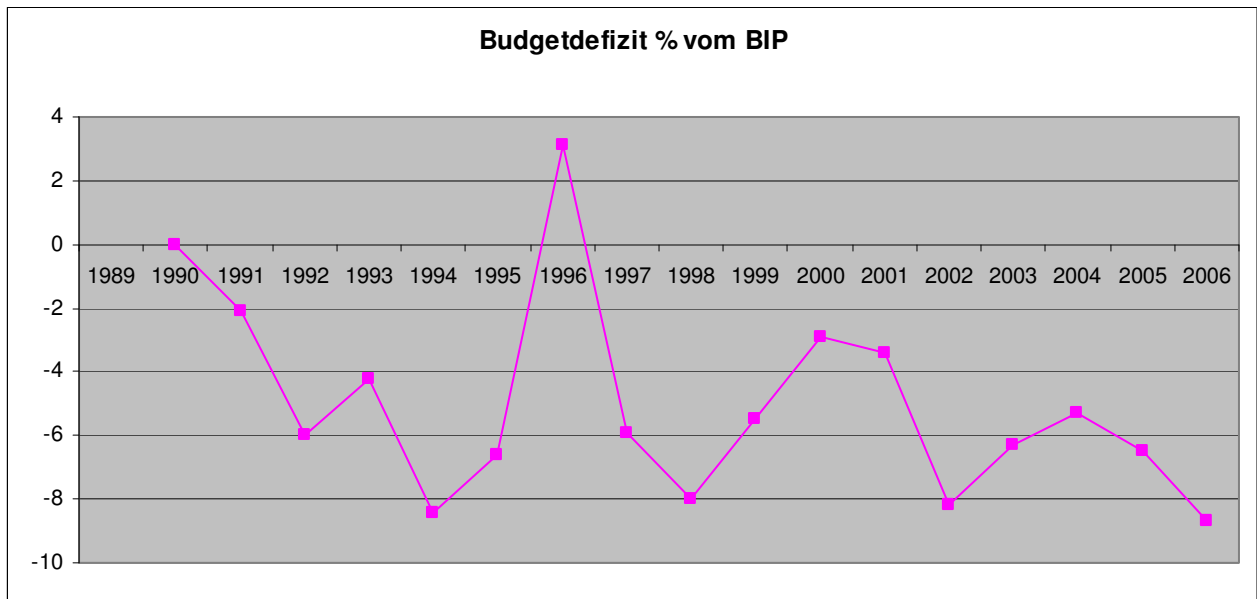


Diagramm Budgetdefizit in % des BIP, Datenquellen: Eurostat, KSH, und Perster Lloyd, siehe Datenmatrix

Ab dem Jahr 1997 wurde die Budgetdisziplin wieder schlechter, wenngleich manche Ausgabenüberschreitungen zur Wirtschaftsförderung und dem Infrastrukturaufbau notwendig waren. Die Defizite erreichen wieder ähnliche Höhen wie vor dem Sparpaket. Im Jahr 1997 5,9 % und 1998 weiter gestiegene 8,0 % vom BIP Neuverschuldung waren keine zukunftsweisenden Maßnahmen. Dementsprechend verlangsamte sich auch der Rückgang des Gesamtstaatsschuldenstandes bis 1999 auf immer noch hohe 61,2 % vom BIP.

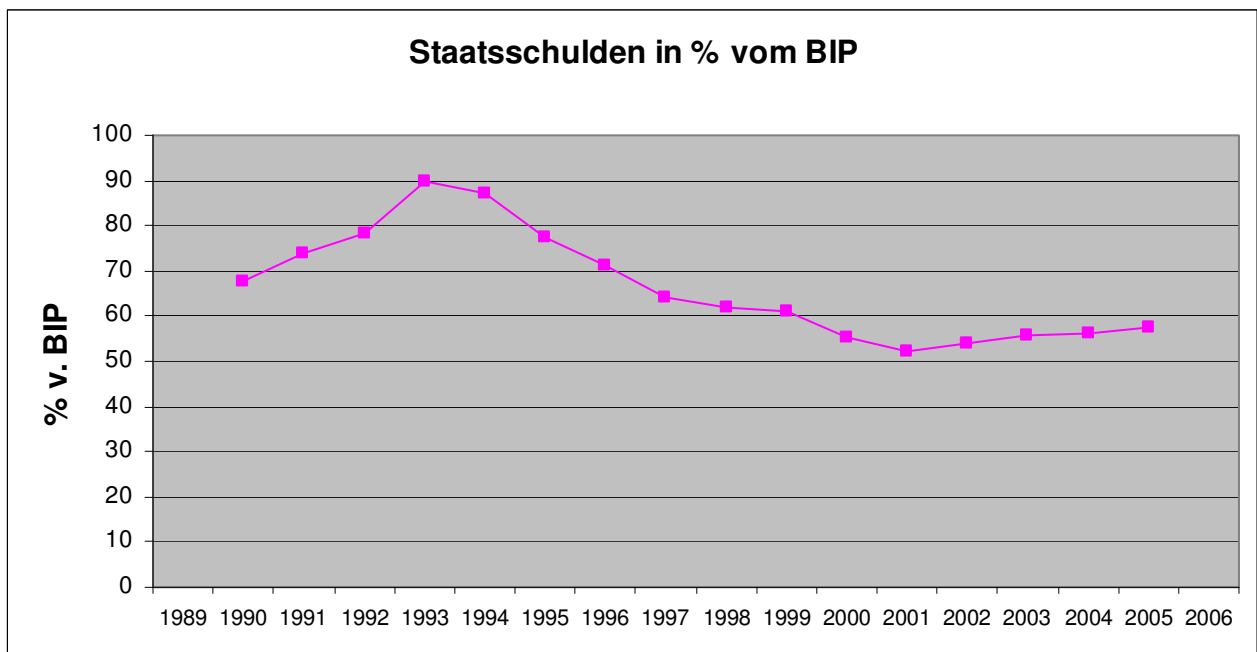


Diagramm Staatsschuldenstand in % des BIP, Datenquellen: Eurostat, KSH, siehe Datenmatrix

In den Jahren 1999, 2000 und 2001 versuchte sich Ungarn wieder einmal in einer Verbesserung der Budgetdisziplin und dies beschleunigte auch etwas den Rückgang

des Gesamtschuldenstandes auf die – leider immer noch sehr hohe – Tiefstmarke seit der Wende 1989 von 52,2 % des BIP im Jahr 2001.

Dieser Trend hielt wieder einmal nicht lange in Ungarn und im Jahr 2002 brach das Defizit wieder auf bedrohliche 8,2 % aus. Dies leitete auch einen negativen Trend beim Gesamtschuldenstand ein.

Seit dem Jahr 2002 steigen die - ohnehin bereits immer noch sehr hohen - Gesamtstaatsschulden Ungarns im Verhältnis zum BIP wieder. Bis 2005 steigerte sich der Staatsschuldenstand um 5,5 % auf gesamt 57,7 % des BIP und für 2006 wird ein Erreichen der 60 % Marke befürchtet.

Seit 2005 steigt auch wieder die Neuverschuldung mit 6,5 % und 8,7 % im Jahr 2006 kann leider nur mehr von einer bedenklichen Entwicklung gesprochen werden.

Dies wird die für einst 2010, später auf 2012 angedachte Euroeinführung in Ungarn verhindern und frühestens 2016 ermöglichen. Weiters ist noch eine weitere Steigerung der Staatsschulden auf rd. 72 % des BIP bis 2008 prognostiziert⁷⁵.

Dies in Verbindung mit dem Leistungsbilanzdefizit sorgt für ein Doppeldefizit, welches die ungarische Regierung vor einem Beitritt zur Europäischen Währungsunion verbessert muss⁷⁶.

Ungarn verwendet Renditen aus Portfolio – Investitionen und Anleihen im Ausland zur Bedienung der Staatsschulden, insbesondere der Auslandsschulden. Damit soll der Druck der Schuldenbedienung auf das Budget gemildert werden. Nachdem diese Investitionen aber eine hohe Volatilität haben, birgt dies ein wiederum ein weiteres, hohes Risiko für die makroökonomische Stabilität in sich⁷⁷.

Ungarns hohe Staatsverschuldung ist im Jahr 2006 bei knapp 60 % des BIP. Eine Überschreitung der 60 % - Marke ist - neben der Neuverschuldung – ein Überschreiten der Euro – Konvergenzkriterien. Weiters ist dazu noch zu beachten, dass ein hoher Anteil der ungarischen Staatsschulden in westlichen Fremdwährungen aufgenommen wurde und der Forint als überbewertet gilt⁷⁸.

Hiezu schreibt auch die Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 07.02.2007 unter der Überschrift „Forint – überbewertet im Aufwertungstrend“: (...) *„Denn die fundamentale Lage des Landes ist alles andere als erstklassig. Das Land ist stark verschuldet, scheint nicht in der Lage zu sein, seine Ausgaben im notwendigen Maße einzuschränken und verbucht zudem Leistungsbilanzdefizite.“* (...), und weiter: *„Die Gesamtverschuldung des Landes dürfte deutlich höher sein.“* (...), und weiter: *„Immerhin zeigen Gleichgewichtsmodelle eine Überbewertung gegen den Euro von etwa zehn Prozent an.“* (...).⁷⁹

⁷⁵ ORF online unter Berufung auf die Zeitung „Nepszabadsag“, www.orf.at, 25.02.2007, <http://volksgruppen.orf.at/kroatenungarn/aktuell/stories/54458/>

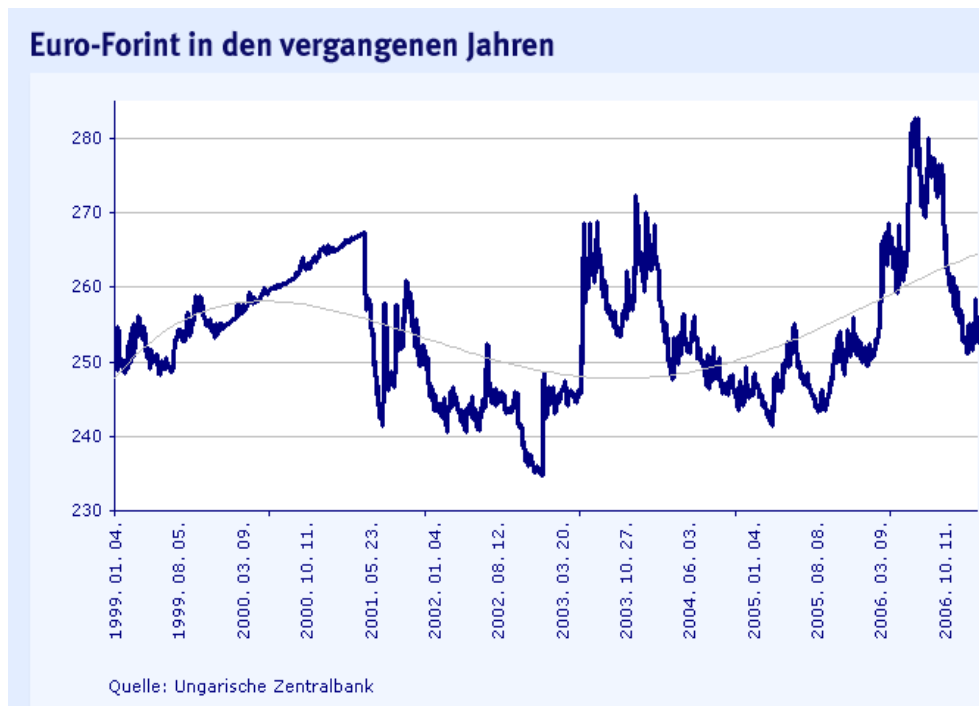
⁷⁶ Steger Theresia, Hinterberger Robert, beide Raiffeisenbank, Länderprofil Ungarn auf www.raiffeisen.at/eBusiness/, Zugriff 03.02.2007

⁷⁷ Vgl. Deutsche Bank Research, Osteuropa Makroökonomischer Ausblick, 2006

⁷⁸ Vgl. Deutsche Bank Research, Osteuropa – Makroökonomischer Ausblick, 2006

⁷⁹ FAZ online, www.faz.net , 07.02.2007

Auch von den Analysten der Liechtensteinischen Landesbank wird dem ungarischen Forint nachgesagt, dass er überbewertet sei⁸⁰.



Euro zu Forint seit 1999, Quelle Frankfurter Allg. Zeitung, 07.02.2007

Bereits im Jahr 2006 gab es diesbezüglich „Kursausreißer“ nach Oben im Kurs € / HUF von den üblichen rd. 255 auf rd. 285 (siehe Diagramm), was vermutlich mit „Währungspflege“ wieder korrigiert wurde.

Hiezu schreibt die FAZ im gleichen Artikel: *„Hohe Zinsen und Carry Trades stabilisieren bisher immer wieder die Währung“ (...), und weiter: „...nicht klar, wie lange der Risikoappetit internationaler Anleger anhalten und damit die „Carry-Trade-Bewegung“ immer ausgeprägter werden lassen wird.“*

Es ist somit zu erwarten, dass die betriebene Währungspflege der Ungarischen Nationalbank irgendwann nicht mehr weiter geführt werden kann und die notwendige Korrektur des Forint eintreten wird.

Dies wiederum bedeutet, dass bei einer zu erwartenden Abwertung des Ungarischen Forint die tatsächlichen Staatsschulden im Verhältnis zum BIP noch erheblich steigen werden⁸¹, was die Handlungsfähigkeit des Staates weiter einschränken wird.

Es sind wesentliche und auch schmerzhaftes Einschnitte zur Konsolidierung des Staatshaushaltes in Ungarn notwendig und bei der momentanen politischen Instabilität des Landes ist zu hoffen, dass der Ernst der Lage erkannt wird.

Diese ernste Situation von Ungarn verlangt, dass so schnell wie möglich tiefgreifende, wenn auch schmerzhaftes, Sanierungsmaßnahmen getroffen werden.

⁸⁰ Vgl. Liechtensteinische Landesbank AG, Research „Geld + Börse“ Feb./März 2006

⁸¹ Vgl. Frankfurter Allg. Zeitung, 07.02.2007,

<http://www.faz.net/s/Rub58BA8E456DE64F1890E34F4803239F4D/Doc~E4C095D7762544EE7915D3111A9A32CA2~ATpl~Ecommon~Scontent.html>

Dies wurde – zu spät aber doch – von der derzeitigen sozialdemokratischen Regierung unter Gyurcsany erkannt und eingeleitet.

Jedoch wird derzeit die Notwendigkeit des Sanierungsprogramms von der Opposition vor dem Lichte parteibefindlicher Befindlichkeiten auf populistische Weise ignoriert.

Mit starkem Protest und teilweise dem Druck der Straße von Massendemonstrationen versucht die konservative Opposition FIDESZ die Regierung zu Neuwahlen zu zwingen. Aufgrund der unpopulären Sanierungsmaßnahmen würde im Fall von Neuwahlen dies wahrscheinlich zu Gunsten der Opposition ausgehen. Jedoch wären die Probleme damit nicht gelöst und die derzeitige Opposition ist aus den Zeiten ihrer Machthaberschaft (vgl. z.B. Diagramm Budgetdefizit in der Zeit 1998 - 2002 der FIDEZ – Regierung), so wie alle ungarischen Parteien, genau so beteiligt an dem über die Jahre aufgebauten enormen Staatsschuldenberg.

Preisentwicklung:

Ungarn hatte keine Hyperinflation, wie z.B. Polen, weil bereits vor der Wende im Jahr 1989 einige marktwirtschaftliche Mechanismen implementiert worden sind. Aber einmalige Inflationsraten von ca. 35 % im Jahre 1991 im Zuge von Preisliberalisierungen blieben auch in Ungarn nicht aus, wenn auch diese unter jenen anderer vergleichbarer Länder bei Preisliberalisierungen waren.

Aber auch in weiterer Folge blieben die Inflationsraten um die 23 % sehr hoch. Im Jahr 1995 steigerte sich die Inflationsrate auf 28,3 %, was sodann Ungarn zur verstärkten Bekämpfung der Inflation veranlasste.

Ab 1996 sinkt die Inflation jährlich und Ende der 90-er Jahre schafft es Ungarn, die Inflation in die 10 % - Nähe zu bringen.

Das *crawling – peg* – System (d.i. eine gleitende Bandbreite der Währungsschwankung, gebunden an eine Ankerwährung, Gegensatz ist die *adjustment peg*, d.i. die unregelmäßige Neubewertung) wurde 2001 von der konservativen Regierung Orban aufgehoben⁸², was zu einer Aufwertung des Forint zum Euro führte. In Folge fiel die Inflation 2002 in auf 5,2 %.

⁸² Newsletter 10/2001 der IMOE , http://www.imoe.de/fileadmin/dateien/newsletter/iMOE-Osteuropa_aktuell_10-2001.pdf, 08.04.2007

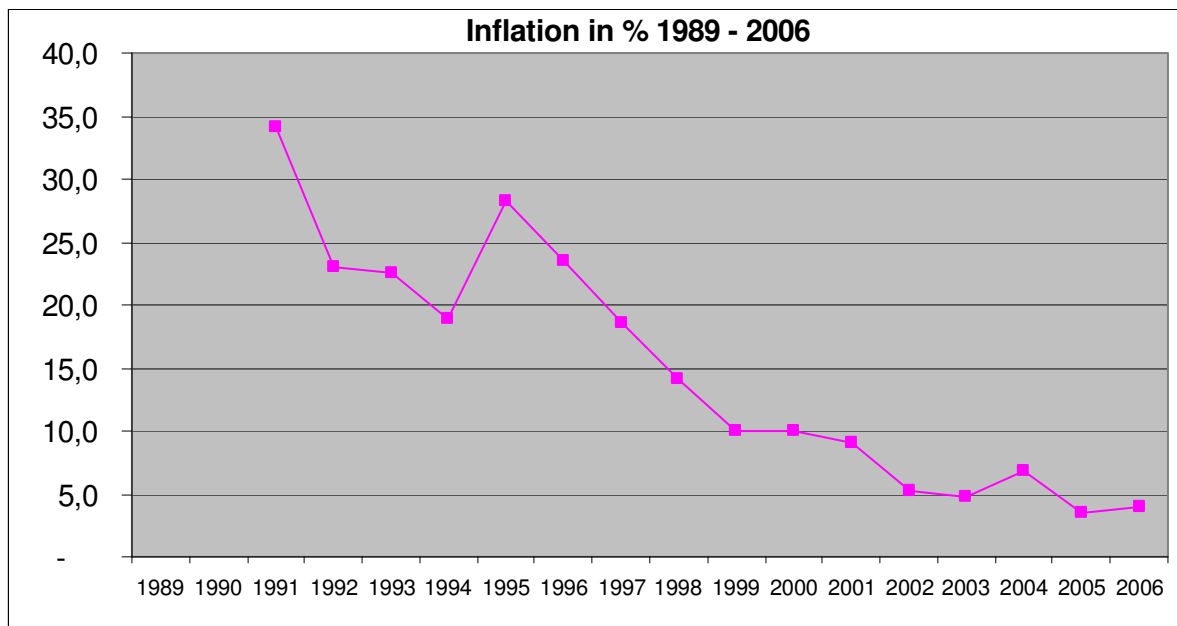


Diagramm Inflation in % 1989 - 2006, Datenquellen: Eurostat, Ungarische Nationalbank, siehe Datenmatrix

Die tendenziellen Bewegungen der Inflationsrate Ungarns sind ab ca. 2002 nur mehr entsprechend den Konjunkturbewegungen im EU – Raum, wenn auch höher.

Der Kurs der ungarischen Nationalbank ist Inflations- und nicht Währungsorientiert⁸³. Dies im Zusammenhang mit dem expansiven Finanzkurs der Regierung verursachte eine zu sehr nachfrageseitige Wirtschaftsbelebung, was wiederum auch inflationstreibende Tendenzen verursachte⁸⁴.

Der Inflationsrate von 2006 mit 4 % wird aufgrund der instabilen wirtschaftlichen Situation, dem Abwertungsdruck der auf dem Forint lastet und der bereits von der ungarischen Nationalbank angehobenen Leitzinsen eine Steigerung im Folgejahr 2007 auf 6 % prophezeit⁸⁵.

Am Ende des Betrachtungszeitraumes leidet der ungarische Forint unter einer Abwertungs- Bedrohung, welche durch die signifikanten Staatsschulden verursacht wurde⁸⁶.

Arbeitsmarkt:

Ungarn hatte seit der Wende 1989 einen kontinuierlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit bis zum Jahr 2001. Das Exportwachstum des Jahres 2000 schaffte neue Arbeitsplätze. Auch schaffte Ungarn gute Rahmenbedingungen beim Arbeitsrecht und zur Flexibilisierung des Arbeitsmarktes⁸⁷.

⁸³ Vgl. Deutsche Bank Research, Osteuropa Makroökonomischer Ausblick, 2006

⁸⁴ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 60

⁸⁵ Vgl. Deutsche Bank Research, Osteuropa Makroökonomischer Ausblick, 2006

⁸⁶ ING Real Estate, European View 2006, Research and Strategy, S. 34

⁸⁷ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 61

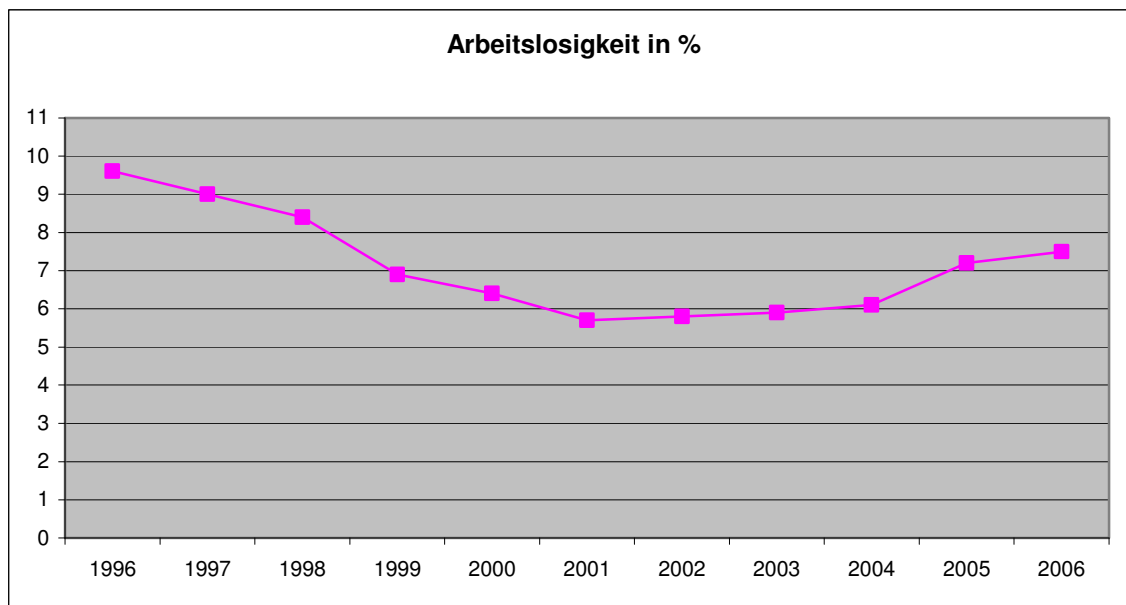


Diagramm Arbeitslosigkeit Ungarn in % 1989 - 2006, Datenquellen: Eurostat, siehe Datenmatrix

Landesintern gibt es aber trotzdem starke Unterschiede in der Verteilung der Arbeitslosigkeit. Während Westungarn und der Budapester Raum vermehrt von westlichen Direktinvestitionen profitierte, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt auswirkte, kämpfte der strukturschwache Nordosten Ungarns (um die Städte Miskolc und Debrecen) mit Arbeitslosenziffern im zweistelligen Prozentbereich.

Weiters wurde eine Verknappung des Arbeitskräfteangebotes in den boomenden Branchen bereits verzeichnet, was dem Wirtschaftsstandort Ungarn insgesamt schadete.

Ab 2002 steigen jedoch wieder die Arbeitslosenzahlen in Ungarn, was im Zusammenhang mit der allgemein gespannten wirtschaftlichen Situation Ungarns zu sehen ist. 2005 war ein starker Sprung auf 7,2 und im Jahr 2006 weiter auf 7,5 % zu verzeichnen.

Wie dazu auch der Pester Lloyd unter Berufung auf das Ungarische Statistische Zentralamt (KSH) unter der Überschrift „*Die ungarische Industrie steht still*“, schreibt: „*Die Investitionen sind im III. Quartal erst richtig eingebrochen (...)*“, und weiter: „*Gesamtleistung der Volkswirtschaft von 1.133 Mrd. Ft – ein Minus von 3,8% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum.*“⁸⁸

Ungarn hatte nach der Wende 1989 das höchste Lohnniveau in den Visegrád – Reformstaaten, was auf den Gradualismus zurückzuführen ist und verzeichnete im Zeitraum zwischen 1993 und 2004 eine hohe Durchschnittslohnsteigerung mit einer Steigerung von rd. 250 € Durchschnittslohn auf rd. 550 €, d.s. eine Steigerung um 220 % in 11 Jahren auf Eurobasis und auch Inflationsbereinigt ist dies sicher noch eine Reallohnsteigerung über rd. 170 %⁸⁹.

⁸⁸ Pester Lloyd online, Nr. 49 -2007,

http://www.pesterlojd.net/Archiv/2006_49/0649industrie/0649industrie.html, 05.03.2007

⁸⁹ Vgl. Deutsche Bank Research, MOE-4 auf dem Weg zum Euro, 2005

3.2.2.3 Büroimmobilienmarkt Ungarn 1989 - 2006

Auch der ungarische Immobilienmarkt für Klasse – A Büros hat – so wie der tschechische - nach der Wende 1989 begonnen sich zu entwickeln. Die ersten Developer westlicher Herkunft haben nach 1989 vorerst noch zaghaft begonnen erste Projekte im damaligen Neuland zu entwickeln. Auch Ungarn bedeutete für die meisten Investoren, wirtschaftliches und rechtliches Neuland zu betreten, auch wenn Ungarn wegen dem liberaler gelebten Kommunismus auch schon vor dem Jahr 1989 mehr Wirtschaftskontakte zum Westen hatte.

Wegen der Vorlaufzeiten für Projektentwicklungen, Akquisitionen, Planung, Genehmigung und Bauausführung waren die ersten Büroimmobilien erst 1992 /1993 am Markt.

Budapest hatte jedoch was die produzierten neuen Büroflächen betrifft einen guten Start. Bereits in den ersten Jahren, 1992 – 1994, in welchen neue, moderne Büroflächen auf den Markt kamen, wurden Flächen um die 45.000 m² geschaffen.

Allerdings stagnierte dieser Wert. Erst ab 1997 kam es zu Steigerungen auf rd. 70.000 m². Anfang der 90-er Jahre musste bei Developments in Joint Ventures auch inländische Beteiligung sein, weil ansonsten eine auch Juristische Person eine Immobilie nicht erwerben konnte. Dies erschien für manche Investoren sicherlich als unbequem, schwer abschätzbar was die Geschäftsgebarung des ungarischen Partners betrifft und daher abschreckend.

Diese Gesetzeslage wurde später jedoch aufgehoben und dies könnte eine mögliche Erklärung dafür sein, dass gegen Ende der 90-er Jahre eine beschleunigte Steigerung der jährlich produzierten Büroflächen stattfand.



Ein Bürogebäude aus der Mitte der 90-er Jahre, Arpad Center, 13. Bezirk Budapest, Quelle Foto: Universale International

Weiters hatten sich aber auch schon bereits beachtliche Leerstandsdaten aufgebaut. Von noch bescheidenen 5 % im Jahr 1993 auf 15 % im Jahr 1994 und weiter auf bis zu 20 % im Jahr 1996.

Das Jahr 1997 war jedoch wieder ein sehr gutes für den Budapester Büroimmobilienmarkt. Trotz einem neuen Höchstwert von neuen fertiggestellten Büroflächen von 70.000 m² sank die Leerstandsrate auf 12,5 % ab. Die vermehrten Firmenansiedelungen im neuen Markt Ungarn benötigte vermehrt auch moderne Büroflächen.

Im Folgejahr 1998 wurden nur 55.000 m² Büros fertiggebaut, die Leerstandsrate schnellte aber wieder auf 21 %. 1999 wurde doppelt so viel, nämlich 110.000 m² neue Büros produziert und auch der Leerstand bewegte sich etwas nach oben auf 23 %.

Die Jahre 2000 zu 2001 waren ähnlich 1998 zu 1999. Es wurden 2000 80.000 m² produziert und 2001 160.000 m², also eine Verdoppelung, bei einer unwesentlichen weiteren Steigerung des Leerstandes von 23,5 % auf 24 %, was sich mit einem neuen Spitzenwert bei der Vermietungsleistung von rd. 150.000 m² erklären lässt.

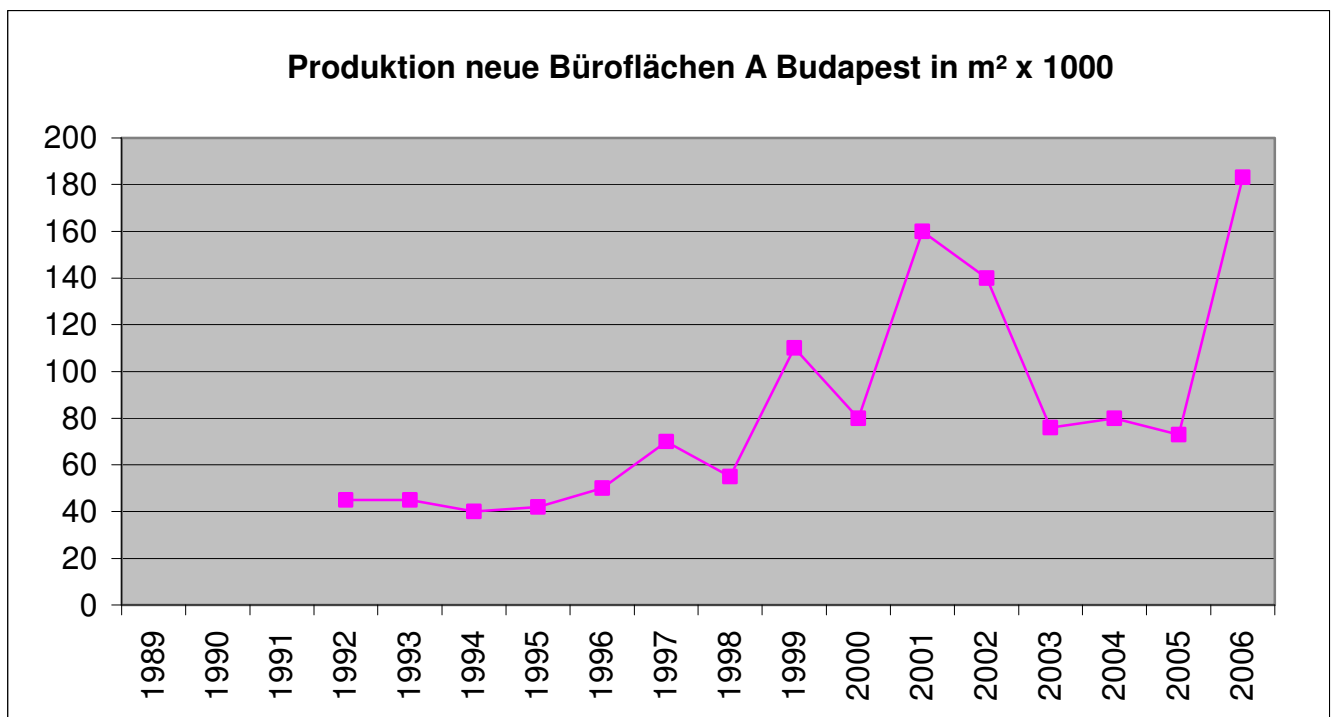


Diagramm Produktion neue Büroflächen Klasse A Ungarn, Datenquelle: CB Richard Ellis und Colliers, siehe Datenmatrix

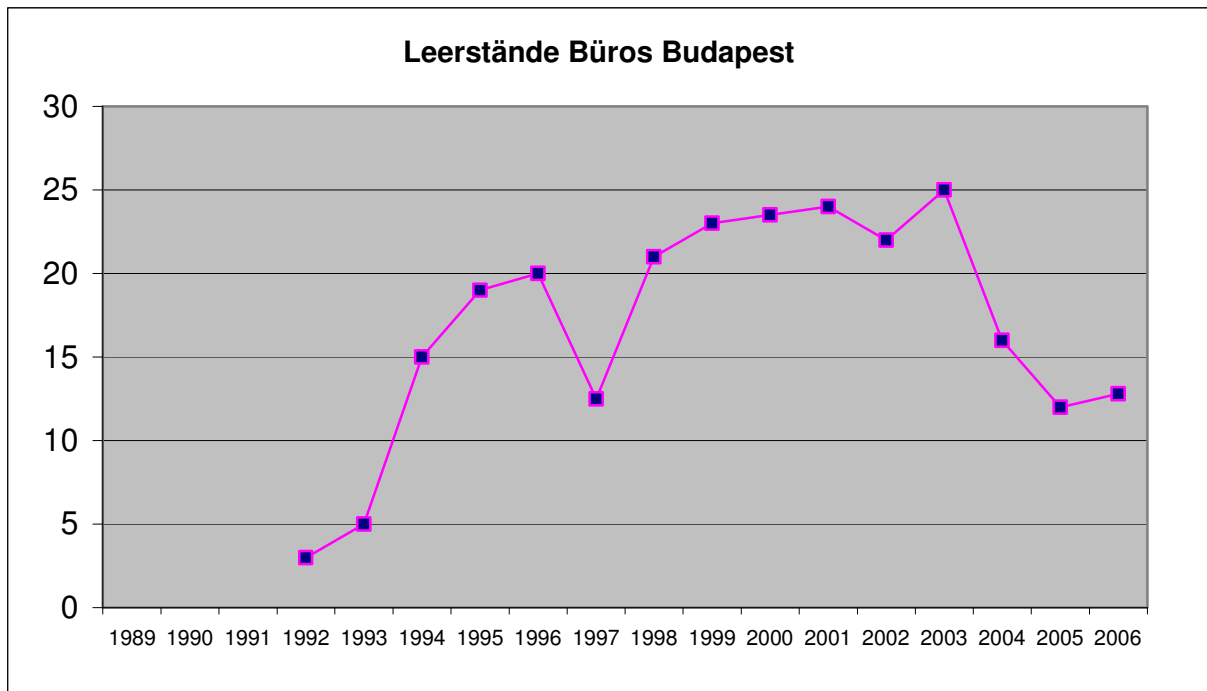


Diagramm Leerstände Büros Budapest, Datenquelle: Colliers und CB Richard Ellis, siehe Datenmatrix

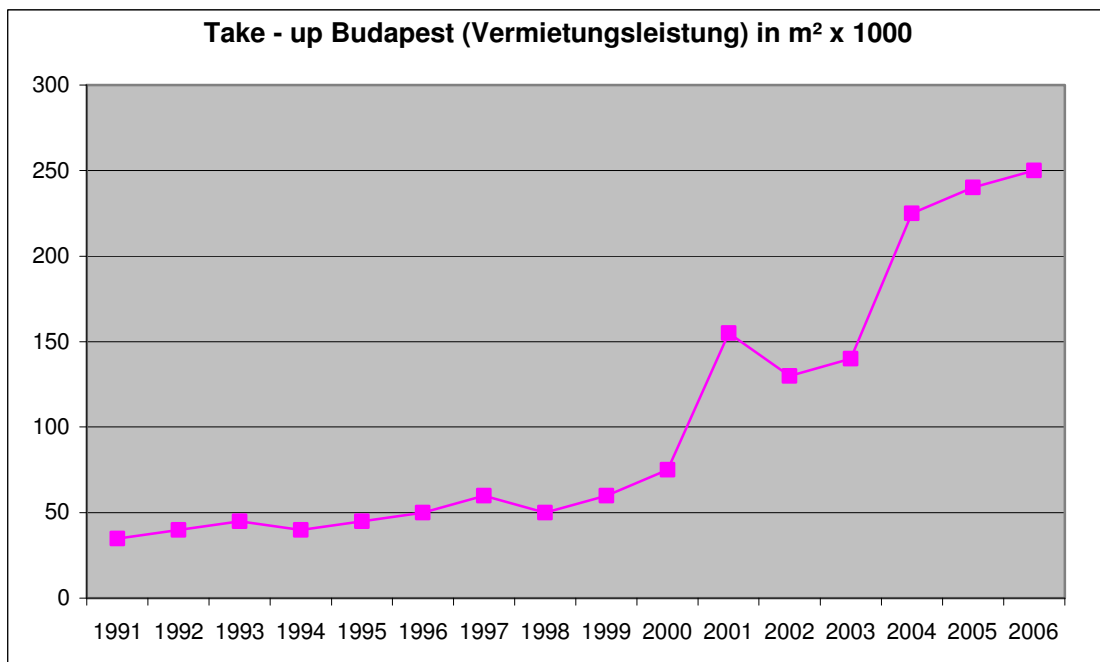


Diagramm Take – up (Vermietungsleistung) Büros Budapest, Datenquelle: CB Richard Ellis und King Sturge, siehe Datenmatrix

2002 wurden 140.000 m² neue Flächen dem Markt übergeben bei 22 % Leerstand, auf 2003 erfolgte jedoch eine Halbierung auf 76.000 m², leider jedoch bei einer weiteren Steigerung des Leerstandes auf 25 %. Dieser Wert des Leerstandes sollte sodann auch der bisher bedauernswerte Rekord werden, da auch die Vermietungsleistung in diesen Jahren nicht an die Erfolge von zuvor anknüpfen konnte.

Gute Vermietungsaktivitäten senkten den Leerstand im Jahr 2004 auf 16 %, bei weiteren 80.000 m² fertiggestellten Büroflächen. 2005 sank der Leerstand weiter auf 12 % bei ähnlich viel neuen Flächen.

Im Jahr 2006 wurde ein bisheriger Höchstwert an neu fertiggestellten Büroflächen in Budapest erzielt. 183.000 m² neuer, moderner Büroflächen wurden fertiggebaut und in Anbetracht dessen war die Steigerung des Leerstandes um 0,8 % auf 12,8 % moderat, was der hohen Vermietungsleistung von rd. 250.000 m² zu verdanken ist.

Jedoch werden ab 2007 den Leerständen in Budapest weitere leichte Steigerungen prophezeit⁹⁰.

Zu den Büro - Leerständen in Budapest ist grundsätzlich anzumerken, dass diese bei zentraler Lage des Büroobjektes auf der Buda – Seite (westlich der Donau) immer wesentlich niedriger sind, als auf der Pest – Seite (östlich der Donau)⁹¹.

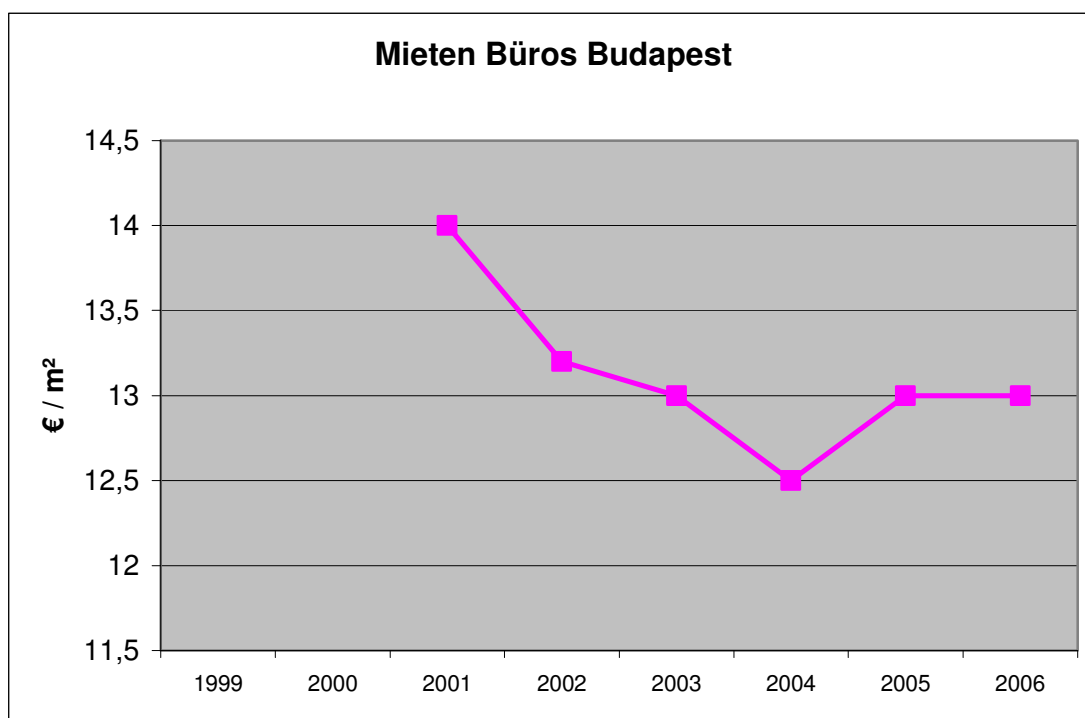


Diagramm Mieten Büros Budapest, Datenquelle: CB Richard, siehe Datenmatrix

Die Mieten für Bürogebäude in Budapest fielen mit dem steigenden Angebot qualitativer Flächen natürlich. Reports von internationalen Agenturen wie Colliers oder CB Richard Ellis gehen bis ins Jahr 2001 zurück, wo rd. 14 € / m² verlangt wurde. Die hohen Leerstände von rd. 24 %, bedingt durch 2001 und 2002 rd. 300.000 m² neuer Flächen am Markt, drückten die Mieten bis 2003 auf 13 € / m². Im Jahr 2004 war dann ein Tiefpunkt mit nur rd. 12,5 € / m² erreicht, der mit den hohen Leerständen der Jahre zuvor erklärbar ist. Im Jahr 2005 zogen die Mieten leicht an auf 13 € / m² und blieben nicht einmal Inflations- bereinigt auch 2006 auf diesem Niveau.

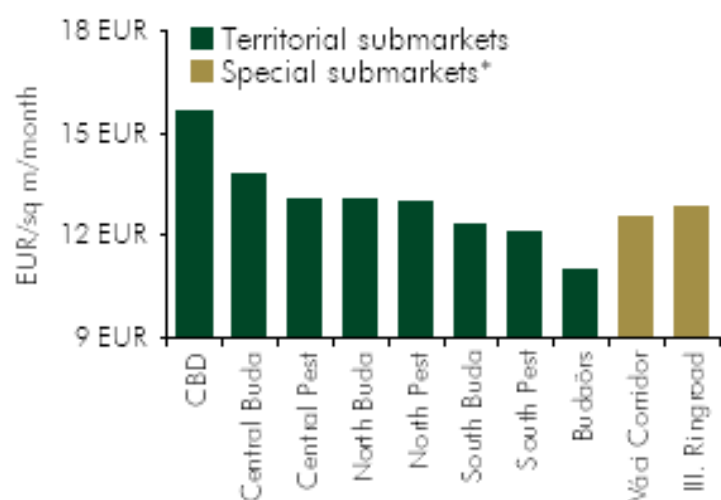
⁹⁰ ING Real Estate, European View 2006, Research and Strategy, S. 35

⁹¹ Vgl. Colliers, CEE Market Overview 2006

Regional unterscheiden sich die Durchschnittsmieten in Budapest bei einer Schwankungsbreite von ca. + 22 % und minus 19 % von den Durchschnittsmieten von rd. 13 € / m² im Jahr 2006. Der prestigeträchtige Central Business District (5. Bezirk) ist natürlich am teuersten bei ca. 15,8 € / m², gefolgt vom 12. Bezirk (Central Buda) bei ca. 14 € / m². Im Budapester Durchschnitt von 13 € / m² liegt Central Pest, Nordbuda (3. Bezirk) und Nordpest. Südbuda (11. Bezirk) und Südpest (9. Bezirk) liegen schon etwas unter dem Durchschnitt bei rd. 12,5 € / m². Budaörs – sofern man diesen Shopping Center – Vorort überhaupt zu Budapest zählen will – rundet das Mietenspektrum nach unten bei rd. 10,5 € / m² ab.

Die neuen Büro – Entwicklungsgebiete Váci ut -Korridor und Äußere Ringstraße liegen beide knapp am Durchschnitt von 13 € / m².

AVERAGE GRADE 'A' OFFICE RENTS BY SUBMARKETS, Q3 2006



* Please note, that the „Special submarkets“ are not independent from „Territorial submarkets“, although created to highlight some special areas.

Source: CB Richard Ellis

Quelle: CB Richard Ellis, Hungary Report 3 Q 2006

Am Ende des Betrachtungszeitraumes scheint der Budapester Büromarkt auf der Immobilienuhr etwas „nach 6 Uhr“ zu stehen, d.h. im Bereich der wieder steigenden Mieten (siehe hierzu auch Kapitel 3.3.3) zu sein, wie Analysten von John Long La Salle meinen⁹².

Die Vermietungsleistung (Take – up) war in den letzten drei Jahren sehr hoch zwischen 225.000 und 250.000 m² p.a. und stets leicht steigend. Dies ließ die neuen Flächen auf einem Rekordwert von rd. 183.000 m² im Jahr 2006 und auch einige Leerständen von zuvor verwerten.

Dies lässt für die nächste Zukunft jedoch annehmen, dass sich diese Entwicklung nicht lange fortsetzen lässt und aufgrund sinkender Vermietungsleistung und

⁹² John Long LaSalle, Prague City Profile 2006

weiteren neuen Developments wieder Zuwächse bei den Leerständen zu erwarten sind⁹³, was jedoch die Mieten nicht steigern kann.



Bürogebäude Globe 13, 13. Bezirk Budapest, fertiggestellt 2001, Quelle Foto: Universale International

Seit der Wende im Jahr 1989 hat sich ein Bestand an moderner Büroflächen von rd. 1.730.000 m² gebildet. Die qualitative Verteilung der Büroflächen in Budapest ist 68,2 % Klasse A und 31,8 % Klasse B⁹⁴.

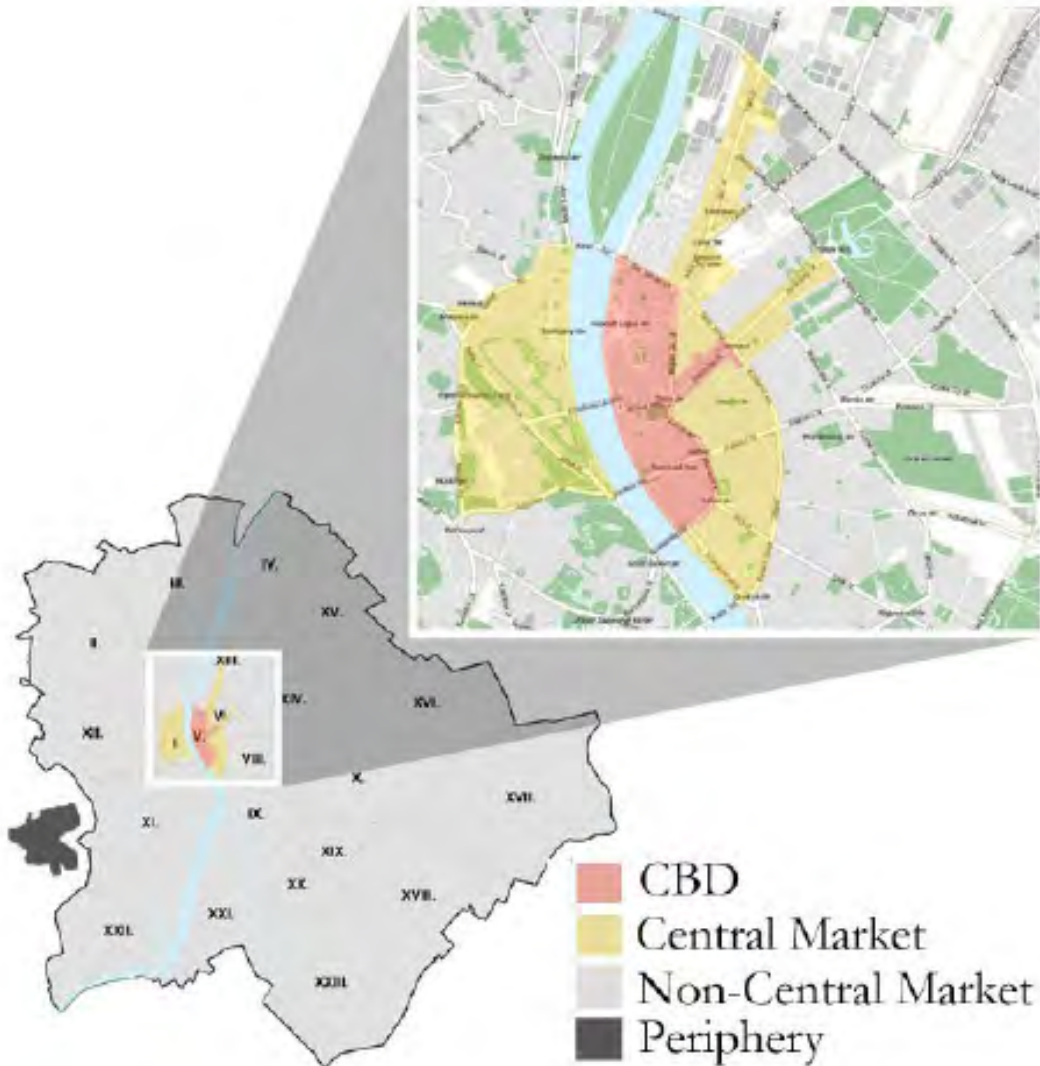
Der ungarische Markt für moderne, qualitative Büroflächen besteht fast nur aus dem Budapester Markt (rd. 1,8 Mio. EW). Es haben sich in Ungarn bis jetzt keine bedeutenden Tendenzen für sogenannte Sekundärstädte in diesem Markt gebildet.

Zwar gibt es viele Städte über 100.000 EW in Ungarn (Debrecen 211.000 EW, Szeged 168.000 EW, Pecs 163.000 EW, Győr 129.000 EW, Nyireghaza 119.000 EW, Szekesfehervar 106.000 EW), jedoch haben diese es aufgrund ihrer wirtschaftsgeografischen Lage, der tlw. noch unzureichenden Verkehrsinfrastruktur und tlw. auch wirtschaftlicher Probleme der Regionen selbst (Miskolc, Debrecen, Nyireghaza) noch nicht geschafft, sich als Standort für moderne Büros zu entwickeln. Die wenigen Miet - Büroobjekte dort sind meist nicht Klasse A und zudem bietet sich für institutionelle Investoren wenig Investitionsmöglichkeit und daher sind diese Städte wenig anziehend⁹⁵.

⁹³ ING Real Estate, European View 2006, Research and Strategy, S. 35

⁹⁴ Vgl. CB Richard Ellis, Market View Budapest Property End 2006

⁹⁵ Vgl. Cushman & Wakefield, Office Snapshot Hungary, 3Q 2005



Grafik: Die Budapester Bürostandorte, Quelle: CB Richard Ellis⁹⁶

Die regionale Verteilung der Budapester Bürostandorte hat sich im Laufe der Entwicklung seit den ersten modernen oder modernisierten Objekten 1991 verändert. Waren im Jahr 1991 noch rd. 30 % des Bürobestandes im Central Business District (CBD), also dem 5. Bezirk, so ist dies 2006 nur mehr die Hälfte, als rd. 15 %. Mitte der 90-er Jahre hat der 7. Bezirk, Teil des Pester Central Markets, eine hohe Bedeutung mit bis zu rd. 20 % des Flächenbestandes im Jahr 1994 gehabt, dies veränderte sich anteilmäßig bis 2006 jedoch wieder auf rd. 7 %. Der 8. Bezirk ist klarer Verlierer der Büromarktentwicklung in Budapest der letzten Jahre, von einst rd. 30 % im Jahr 1991 auf nunmehr rd. 7 % 2006. Der 9. Bezirk war 1991 einst bei 20 % der Büroflächen, verlor bis 2006 auf nur rd. 10 %, ist aber in den Vorhersagen für die nächsten Jahre wieder stärker in der Gunst der Developer.

Der 11. Bezirk (Südbuda) lag ursprünglich bei rd. 7 %, wuchs aber kontinuierlich auf rd. 15 % der gesamten Büroflächen an und wird aufgrund weiterer Developments in der Pipe-Line diesen Anteil auch in den nächsten Jahren halten.

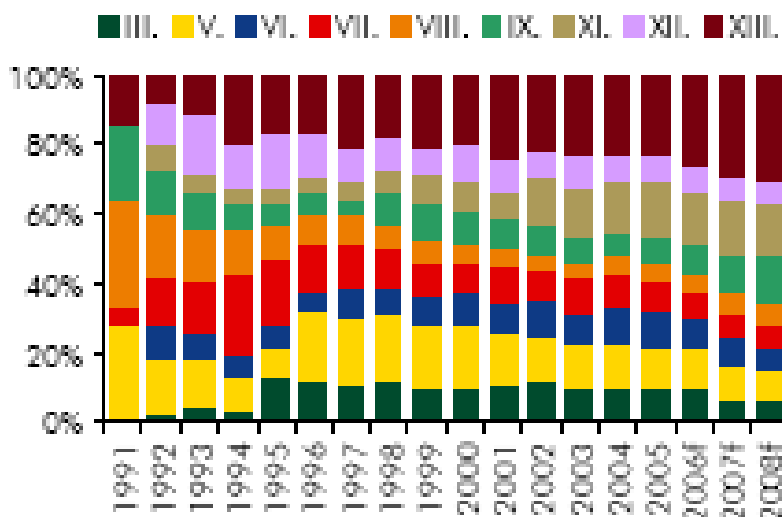
⁹⁶ Auszug aus CB Richard Ellis, Market View Budapest 3Q 2005

Dieser Bezirk gemischter Wohn-, Büro-, und Gewerbenutzung wird durch die derzeit in Bau befindliche neue U – Bahnlinie M4 stark aufgewertet. Die Streckenführung ist im Bereich des 11. Bezirkes ab ca. der Buda – Seite der Szabadsag – Brücke in südwestlicher Richtung mit fünf Stationen bis zur Endstation am Vorortbahnhof Kelenföld.

Die Budaer Bezirke 3. mit knapp 10 % und 12. mit rd. 7 % sind gut vermietete Bürostandorte, welche aber aufgrund der begrenzten Flächenreserven dieser Bezirke kaum ausbaubar sind.

Klarer Gewinner als Bürostandort über den Verlauf der Jahre ist der 13. Bezirk (Nordpest), am sogenannten Vaci ut – Korridor. Seit der Mitte der 90-er Jahre entwickelt sich dieses Gebiet zum Büro – Stadtentwicklungsgebiet. Der Vaci- ut – Korridor gehört zwar zum Non Central Market, ist aber nicht peripher, gut erreichbar und auch mit der U-Bahn erreichbar und bietet so gute Rahmenbedingungen.

LOCATIONAL DISTRIBUTION OF OFFICE STOCK BY DISTRICT, OVER TIME

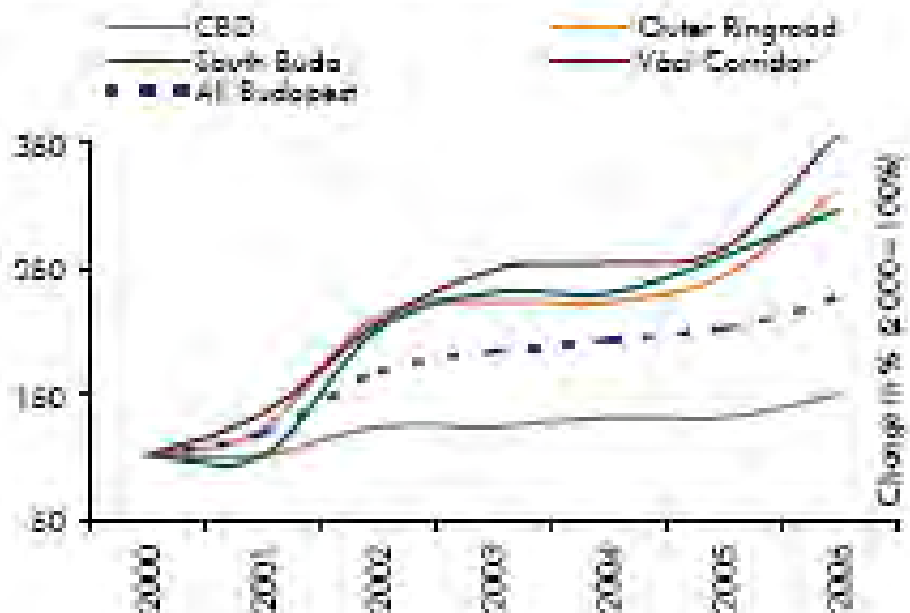


Sektorale Verteilung des Bürobestandes in Budapest, Quelle: CB Richard Ellis⁹⁷

In folgendem Diagramm des Angebotswachstums nach regionaler Unterteilung (Jahr 2000 ist 100 %) ist auch die überdurchschnittliche Developmenttätigkeit in den Gebieten Vaci ut – Korridor, Südbuda und Äußere Ringstraße zu sehen.

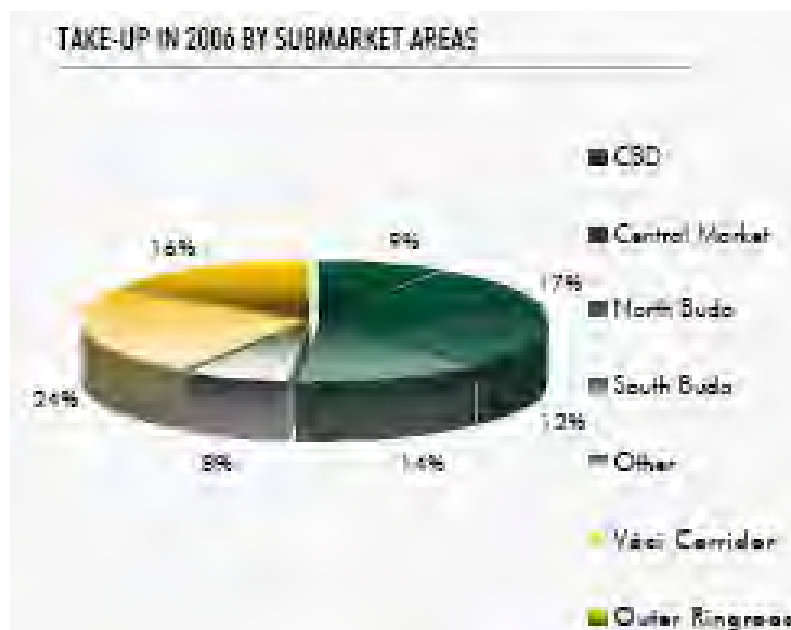
⁹⁷ Auszug aus: CB Richard Ellis, Market View Budapest Offices 3Q 2006

SUPPLY GROWTH IN THE MOST EVOLVING AREAS AND CBD



Sektorale Verteilung des Flächenwachstums in Budapest, Quelle: CB Richard Ellis⁹⁸

In der Neuvermietung besteht der prestigeträchtige Central Business District (5. Bezirk) immer noch bei 9 % der Mietergunst. Das Zentrum (Buda- und Pestseite) lukrierte rd. 17 % der Vermietungen des Jahres 2006. Nordbuda (3. Bezirk) mit 12 % und Südbuda (11. Bezirk) mit 14 % sind sich sehr ähnlich in der Verwertung. Die Büro – Stadtentwicklungsachse Váci ut – Korridor hatte im Jahr 2006 bereits mit 24 % den größten Anteil an Vermietungen in Budapest. Die zweite Büro – Stadtentwicklungsachse, die Äußere Ringstraße belegt auch stolze 16 % der Neuvermietungen des Jahres 2006.

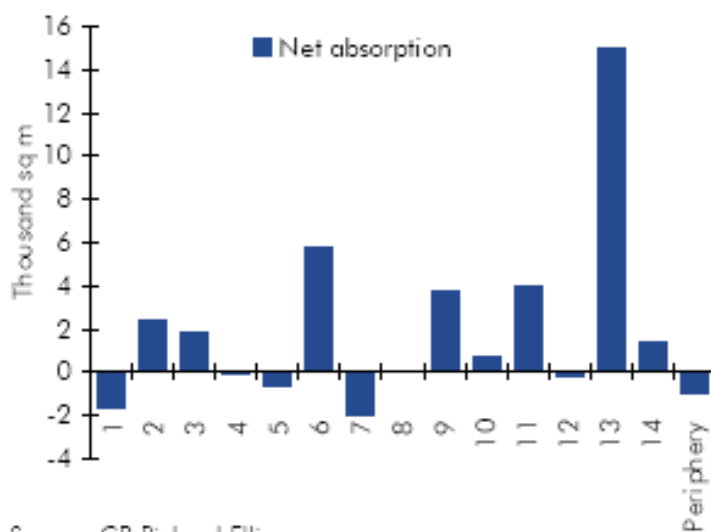


⁹⁸ Auszug aus CB Richard Ellis, Market View Budapest Property End 2006

Sektorale Verteilung der Vermietungen in Budapest 2006, Quelle CB Richard Ellis 2006

Bei der Net – Absorption (Belegungswechsel unter Berücksichtigung der Leerstandsveränderung einer Periode) sind tendenziell die Bezirke 2 und 3 auf der Buda – Seite und die Bezirke 6, 9, 11 und 13 auf der Pest – Seite die Gewinner. Die große Net – absorption im 13. Bezirk geht auf eine Vielzahl neuer Projekte an der Stadtentwicklungsachse „Vaci ut – Korridor“ zurück. Die verhältnismäßig hohe Net – Absorption des 6. Bezirkes ist in Anbetracht des gesamten Bürobestandsanteiles von nur ca. 7 % auch beachtlich.

OFFICE NET ABSORPTION BY DISTRICTS, Q3 2006

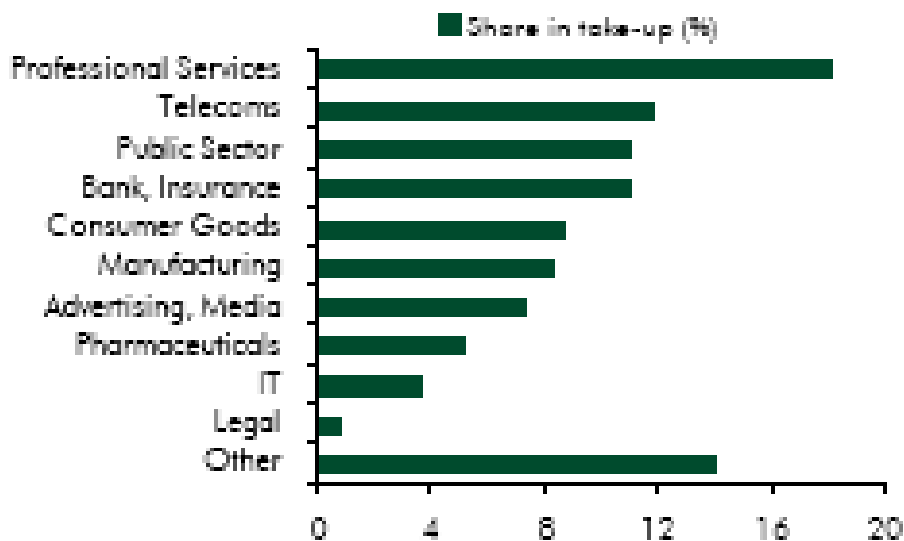


Source: CB Richard Ellis

Quelle: CB Richard Ellis, Ungary Report 3 Q 2006, siehe auch Begriffsdefinition Net – absorption im Glossar

In der Neuverwertung 2006 hat sich der Budapester Büromarkt zu knapp 70 % an die Branchen Dienstleistung, Telecom, Öffentlicher Dienst, Banken und Versicherungen, Konsumprodukte und Produktion verwertet.

TAKE-UP BY SECTORS IN 2006



Vermietung nach Branchen 2006, Quelle CB Richard Ellis

Bei den Renditen waren leider nur Daten bis ins Jahr 2001 zurück recherchierbar. Es ist anzunehmen, dass die größte Yield – Compression, d.h. Renditereduktion schon vorher stattgefunden hat, als Budapest vom „Emerging – market“ langsam zum „Converging – market“ etwa Mitte / Ende der 90-er Jahre wurde. Im Jahr 2001 / 2002 lagen die Renditen für moderne Bürogebäude noch bei 9 %. 2004 lag das Renditeniveau nur mehr bei 8 % und bis 2005 verloren die Renditen 100 Basispunkte in einem Jahr und lagen bei 7 %. Ab dann war eine Verlangsamung des Renditeschrumpfens zu verzeichnen. 2006 lag die Rendite im Durchschnitt bei 6,5 %.

Es ist anzunehmen, dass sich dies nun stabilisieren wird, da bei Renditen darunter das Länderrisiko von Ungarn nicht mehr seriös darstellbar ist. Die Leitzinsen in Ungarn lagen 2006 bei 7,2 %⁹⁹.

⁹⁹ Lt. MNB (Ungarische Nationalbank)

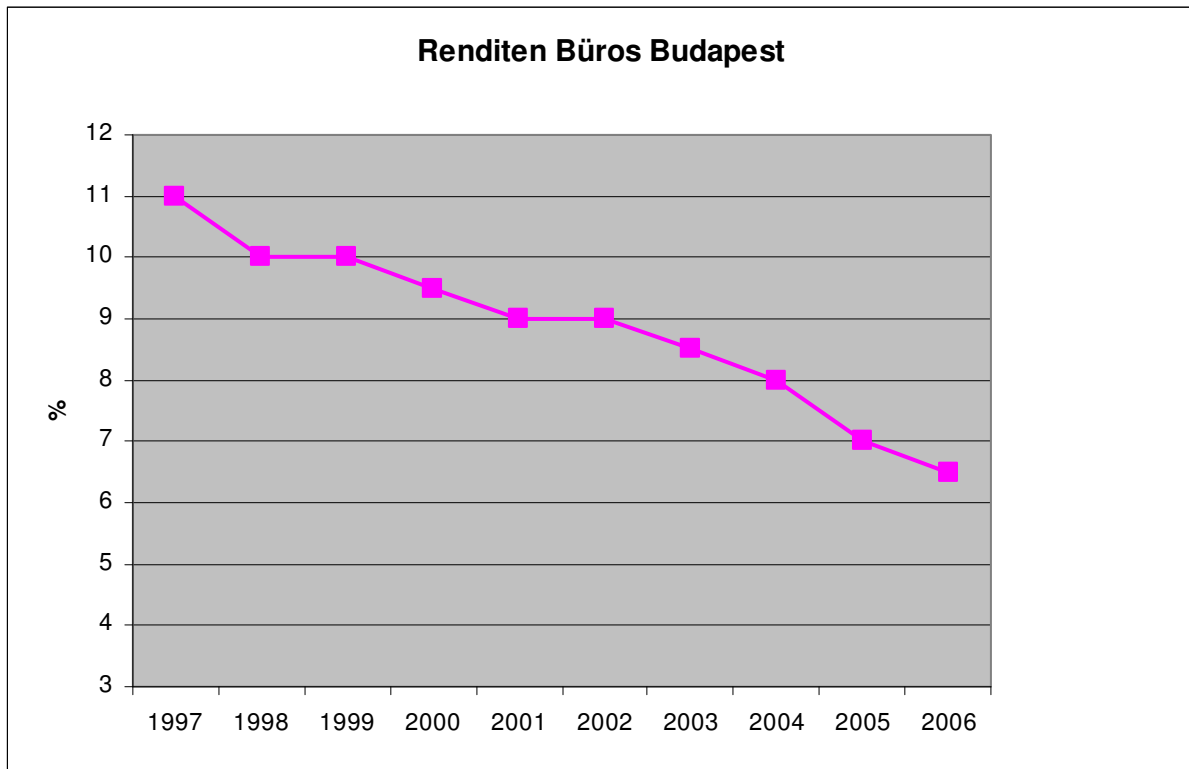


Diagramm Renditen Büros Budapest, Datenquelle: CB Richard Ellis, DEKA und ING, siehe Datenmatrix

Das Potential für weitere moderne Büroimmobilienentwicklungsprojekte in der Zukunft ist in Budapest trotz der dynamischen Entwicklung seit 1989 noch immer sehr groß. Der Bestand an modernen Büroflächen ist immer noch nur ein Fünftel des Flächenbestandes in Wien¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Vgl. Immocast, Annual Report 2005/2006, S. 14

3.3 Vergleiche Tschechien und Ungarn

3.3.1 Makroökonomische Entwicklung Tschechiens und Ungarns im Vergleich 1989 – 2006

Transformation, die Übergangsphase: Schocktherapie versus Gradualismus¹⁰¹

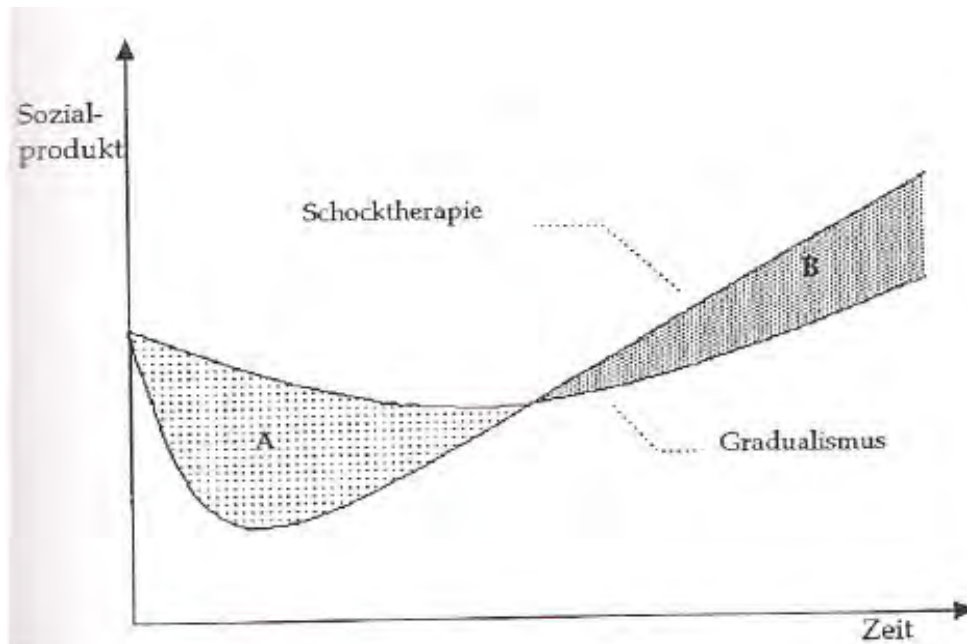
Die Reformstaaten des ehemaligen Ostblockes Europas hatten verschiedene Möglichkeiten, sich nach der samtenen Revolution des Jahres 1989 wirtschaftlich zu entwickeln. Es standen der rasche und harte Weg der Schocktherapie und der verlangsamte, kontrollierte Weg des Gradualismus zur Verfügung.

Unter Schocktherapie sind die wirtschaftspolitischen Maßnahmen gemeint, die so schnell wie möglich die Mechanismen der freien Marktwirtschaft ermöglichen sollen. Entscheidend für den Erfolg ist die Reaktion auf den Schock (Rezession). Die sozialen Auswirkungen der Schocktherapie sind anfangs härter, jedoch ist das Wirtschaftswachstum größer. In der Anfangsphase der Schocktherapie sinkt die Akzeptanz der Transformation in der Bevölkerung daher, jedoch setzten die langfristigen Verbesserungen des gesamten wirtschaftlichen Umfeldes schneller ein.

Im Gradualismus verläuft der Transformationsprozess in einem längeren Zeitraum, und überfordert die Anfangskapazitäten weniger als bei der Schocktherapie. Wettbewerbsbegleitende Mechanismen müssen erst implementiert werden. Es entstehen parallel zwei verschiedene Wirtschaftssysteme, was wiederum die Anpassungskosten insgesamt erhöht. Der anfängliche Wirtschaftseinbruch ist also geringer, jedoch sind die späteren Wachstumsraten nicht so hoch und die langfristigen Verbesserungen des gesamten wirtschaftlichen Umfeldes entstehen langsamer.

¹⁰¹ Vgl. Bleuel, Wirtschaftspolitik der Systemtransformation, Wiesbaden 1996

Sozialproduktentwicklungen im Vergleich, Schocktherapie und Gradualismus:



Quelle: Bleuel, 1996, S. 116

A: Bereich in welchem der Gradualismus höheres Sozialprodukt als bei Transformation durch Schocktherapie bewirkt

B: Die rascheren Reformen der Schocktherapie haben das anfangs höhere, aber langsamer wachsende Sozialprodukt des Gradualismus überholt.

Ungarn: Gulaschkapitalismus nach Gulaschkommunismus?

Vor 1956 war Ungarn eine nach sowjetischem Muster verwaltete Zentralwirtschaft mit Fünfjahresplänen. Der Aufstand 1956 brachte zwar nicht die erwünschte politische Veränderung, jedoch lockerte sich das planwirtschaftliche System durch vergleichsweise sehr weitreichende Wirtschaftsreformen. Entscheidungsprozesse wurden dezentralisiert und die Wirtschaft des Kádár - Regimes durch marktwirtschaftliche Konzeption (fiskal- und geldpolitische Instrumente) ergänzt.

Die ersten Lockerungen gab es bereits kurz in den Jahren 1956/1957 in der Landwirtschaft. Ab 1968 wurde die für den Kommunismus typische Planwirtschaft aufgehoben. Es wurde weiteres eine Abkehr vom vertikalen Abhängigkeitsverhältnis vom Konsumenten zum Produzenten vollzogen und es wurde hierbei eine horizontale Ebene geschaffen und die vertikale Beziehung bestand nur mehr zwischen Produzenten und Bürokratie¹⁰². Dieser innerhalb der Ostblockstaaten liberale Wirtschaftskurs wurde als „Gulaschkommunismus“ bezeichnet¹⁰³.

Eigentlich war der Gradualismus, den Ungarn nach 1989 wählte¹⁰⁴, die Fortsetzung der Reformen aus den 1970-er Jahren. Ungarn wählte diesen Weg, welcher in der

¹⁰²Kornai, János: Evolution of the Hungarian Economy 1848 - 1998, V. II. Paying the Bill for Goulash – Communism, New Jersey 2000, S. 18 ff

¹⁰³ Banse, 1997, S. 20 ff

¹⁰⁴ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 26

kommunistischen Zeit fortschrittlich und liberal war, jedoch langfristig weniger erfolgreich war.

Nach der ersten Transformationsphase stellte sich ab ca. 1994 eine Konsolidierungsphase ein. Stabilisierung und Privatisierung sind nicht mehr Hauptaugenmerk, sondern Ausbau der Infrastruktur, Verwaltung, Ausbau der div. Institutionen¹⁰⁵.

1994 versuchte die ungarische Regierung einen Wirtschaftsaufschwung mit rd. 7,2 % Reallohnzuwachsen und einer liberaleren Wechselkurspolitik. Das BIP stieg 1994 um 2,9 %, aber das Haushaltsdefizit und die Leistungsbilanz verschlechterte sich. Im Zuge eines notwendigen Stabilisierungsprogramms wurde der Forint um 9 % abgewertet und eine 8 % Importsteuer eingeführt. Das Budgetdefizit ging danach von rd. 6,8 % 1995 auf 3,3 % 1996 zurück, die Inflation wurde stabilisiert.

1996 stabilisierte sich die Arbeitslosenrate aufgrund von neuen Arbeitsplätzen in privaten Unternehmen. 1997 hatte Ungarn ein Wirtschaftswachstum von 4,6 % und auch die Inflation sank weiter.

Tschechien: Gut verdaute Schocktherapie

Die anfänglichen Härten der Schocktherapie, waren in Tschechien nicht unumstritten. Der harte Reformkurs vom ehemaligen Finanzminister und späteren Ministerpräsidenten Vaclav Klaus wurde von der Opposition hart kritisiert. Im Zuge dessen wurden der Regierung Dinge wie „*Manchester – Kapitalismus*“ vorgeworfen. Die Signale, welche Tschechien jedoch damit an das westliche Ausland sendete, waren sehr positiv¹⁰⁶. Die Trennung von der Slowakei und den dort regional vermehrt verhafteten Problemen mit der Landwirtschaft und der veralteten Schwerindustrie war ein weiterer Vorteil Tschechiens, welches sich in der heutigen Form erst am 01.01.1993 aus der ehem. Tschechoslowakei gebildet hat.

Das Reformtempo insgesamt war jedoch schnell und so konnte sich Tschechien anfangs gut entwickeln.

Später jedoch, ab ca. Mitte der 90-er Jahre kam Tschechien durch Reformstaus, die erste Bankenkrise, Scheitern der Couponprivatisierung, steigende Arbeitslosigkeit und Korruptionsaffären ins Hintertreffen. Diese Probleme waren aber nicht auf die Schocktherapie als Transformationsweg schlechthin zurückzuführen.

Der gesamtwirtschaftliche Stand Tschechiens am Ende des Betrachtungszeitraumes 2006 gibt insgesamt der Schocktherapie als besseren Transformationsweg Recht. Jedoch muss ergänzt werden, dass auch andere Faktoren, wie die unmäßige Schuldenpolitik Ungarn zu den großen Nachteilen im Vergleich geführt haben.

¹⁰⁵ Vgl. Brezinski in Brunner, 1997, 167 ff

¹⁰⁶ Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 23

Wachstum:

Aufgrund des hohen Aufholpotentials der Volkswirtschaften Tschechiens und Ungarns ist der Verlauf der Konjunktur nach 1989 ein wichtiger Indikator der wirtschaftlichen Entwicklung.

Auffallend ist der konstante Verlauf des Wirtschaftswachstums in Ungarn zwischen 4 % und 5 %. Jedoch war dies nicht immer auf Basis stabiler makroökonomischer Umstände, sondern z.B. wie 2001 bis 2003, also einer eher niederen Phase der ungarischen BIP – Schwankungsbreite, nur kreditfinanzierten privatem Konsum zuzuschreiben¹⁰⁷, was auch keine gesunde makroökonomische Entwicklung war.

Die Einflüsse der Entwicklung der tschechischen Wirtschaft schlagen sich augenscheinlich stärker im BIP – Verlauf nieder. Die Rezessionen (1996/1997), Bankenkrisen (1996/1997 und 2000), Hochwasserkatastrophen (1997 und 2002) können am Wirtschaftswachstum, so wie auch an anderen Parametern, wie dem Budgetdefizit abgelesen werden.

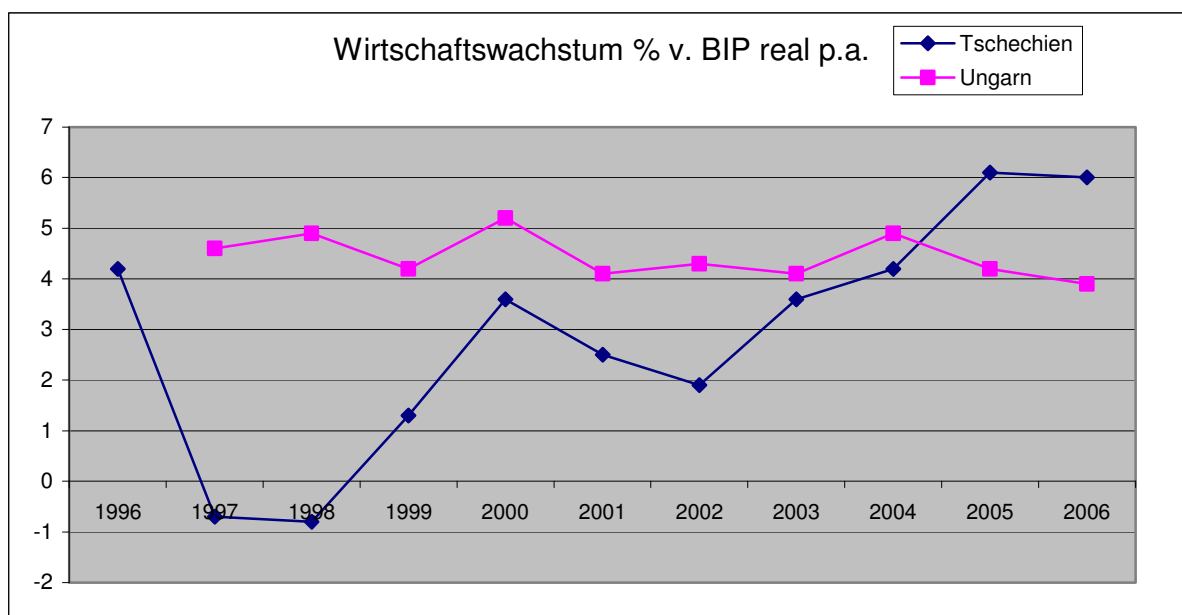


Diagramm Wirtschaftswachstum Tschechien und Ungarn in % des BIP real, Datenquellen: Eurostat und Raiffeisen, siehe Datenmatrix

Von allgemeinen Konjunkturfaktoren, wie der guten Konjunktur im EU – Raum waren natürlich beide Länder mit beeinflusst, wie etwa im Verlauf für das Jahr 2000 und auch 2004 zu sehen ist.

Wesentlich haben auch FDI's (ausländische Direktinvestitionen) das Wirtschaftswachstum beeinflusst, wobei Ungarn bis einschließlich 2003 mehr als 30 Milliarden Euro an ausländischen Direktinvestitionen, davon 2/3 aus den Ländern der EU 15, angezogen hat und liegt damit hinter der Tschechischen Republik an der zweiten Stelle liegt¹⁰⁸.

¹⁰⁷ Vgl. Deutsche Bank Research, Osteuropa Makroökonomischer Ausblick, 2006

¹⁰⁸ Steger Theresia, Hinterberger Robert, beide Raiffeisenbank, Länderprofil Ungarn auf www.raiffeisen.at/eBusiness/, Zugriff 03.02.2007

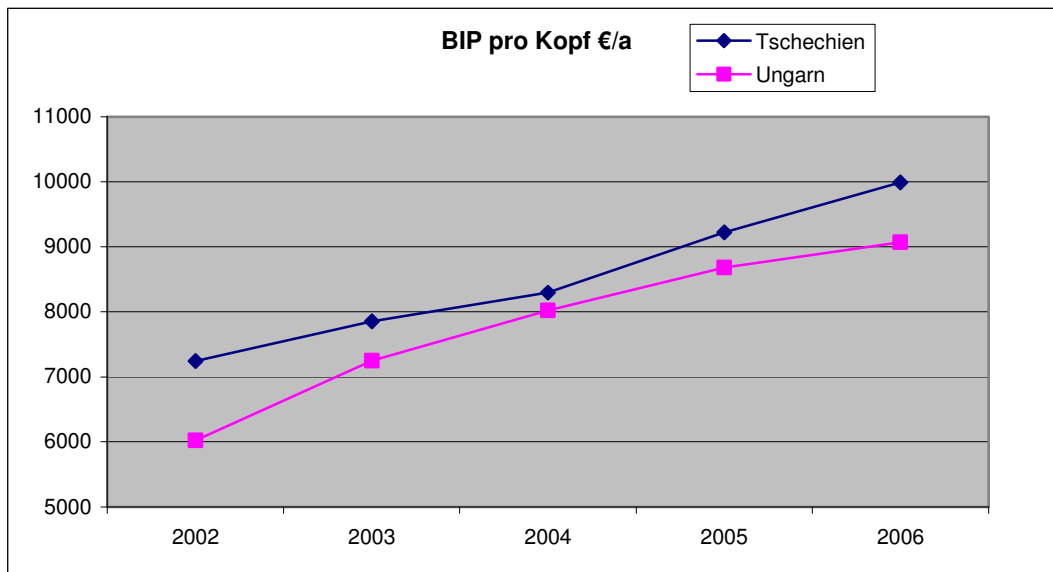


Diagramme BIP pro Kopf in Euro/a, Datenquellen: Raiffeisen, siehe Datenmatrix

Die Entwicklung im BIP pro Kopf – Verlauf als personenbezogener Wachstumsindikator war Tschechien im Verlauf tendenziell über Ungarn. Auffallend ist, dass sich bis zu Jahr 2004 die diesbezügliche Entwicklung der beiden Länder annähert, nach 2004 jedoch wieder auseinander entwickelt.

Lag Tschechien diesbezüglich im Jahr 2002 +20,3 % über Ungarn, so waren es 2004 nur +3,4 % und 2006 vergrößert sich die Differenz wieder auf + 10,1% Tschechiens zu Ungarn.

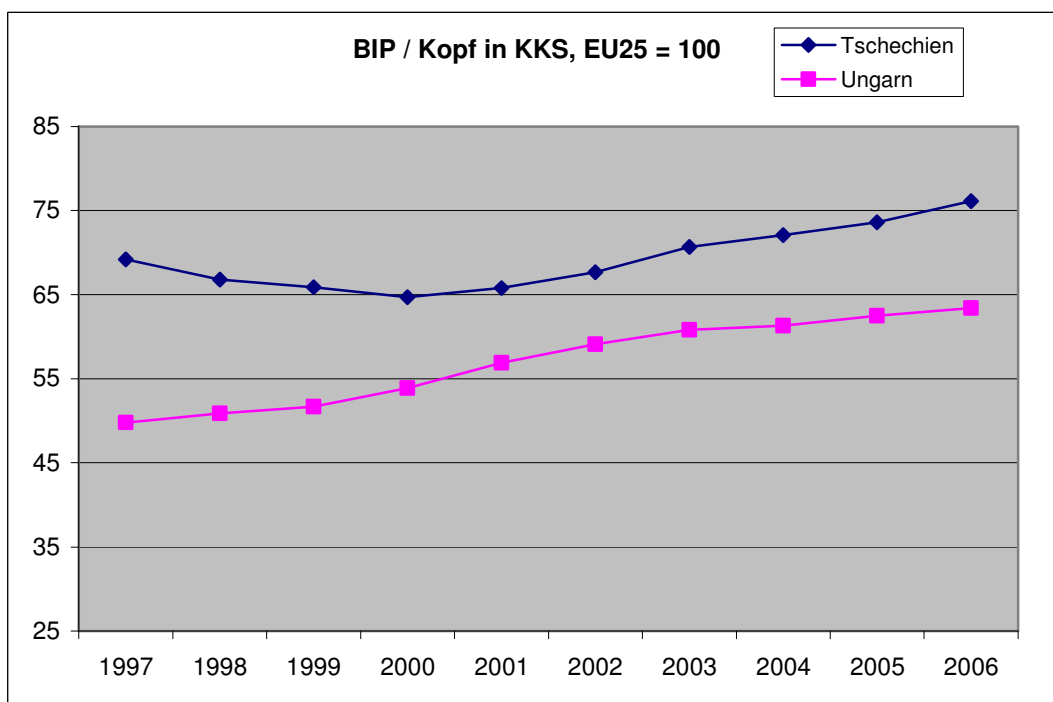


Diagramme BIP pro Kopf in Kaufkraftparitäten, Datenquellen: Eurostat, siehe Datenmatrix

Noch erheblicher sind die Unterschiede in der Entwicklung im BIP pro Kopf in Kaufkraftstärken – Verlauf als personenbezogener Wohlstandsindikator. Bei diesem Wert sind Kaufkraftunterschiede durch Preisniveauunterschiede zwischen Ländern ausgeglichen und damit aussagekräftige BIP-Volumenvergleiche landesspezifisch und pro Person möglich, EU 25 = 100¹⁰⁹. Auch hier lag Tschechien immer über Ungarn, z.B. im Jahr 1997 mit + 39 %, die beiden Länder näherten sich hier bis zum Jahr 2002 aneinander an, mit einer geschrumpften Differenz von nur mehr + 14 % Tschechiens. Danach entwickeln sich Tschechien und Ungarn aber wieder auseinander und das BIP / Kopf in Kaufkraftstärken liegt in Tschechien 2006 wieder + 20 % über Ungarn.

Das die mangelhaften Budgetpolitik bereits Einfluss auf das Wirtschaftswachstum in Ungarn hat, zeigt auch ein Artikel der deutschen Bundesagentur für Außenwirtschaft vom 27.07.2006:

„In Ungarn bricht das Wachstum weg, Auf Steuererhöhungspaket folgt kräftige Leitzinserhöhung / Privatkonsum betroffen Budapest (bfai) - Zum zweiten Mal innerhalb weniger Wochen hat Ungarns Zentralbank an der Zinsschraube gedreht. Der Leitzins ist damit von 6,0 auf 6,75% gestiegen(...). Das reale Wirtschaftswachstum dürfte 2007 bei 2% liegen und der private Verbrauch nur noch um rund 1% zulegen(...) Da die Maßnahmen im Wesentlichen aus Steuererhöhungen und dem Kürzen von Preissubventionen bestanden, hat die Zentralbank klare Inflationsimpulse erkannt. Dies war ein Hauptgrund für die von den Analysten so nicht erwartete Leitzinserhöhung im Juli (von 6,25 auf 6,75%). Vorangegangen war schon eine Anhebung im Juni 2006, der ersten Zinserhöhung seit September 2005. Eine Folge dieses "Doppelschlages" - durch Regierung und Zentralbank - wird sein, dass sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2007 voraussichtlich nur noch um real 2% erhöht. (...) Das Wachstum des privaten Verbrauchs dürfte dabei nachhaltig sinken (auf weniger als 1% nach +3% im Jahr 2006). Für die Nettolöhne sehen die neuesten Prognosen noch ungünstiger aus: Sie dürften 2007 real um etwa 1% sinken(...). Zusätzlich zu den schon bekannten Steueränderungen dürfte es ab 2008 noch zu einer neuen Immobiliensteuer kommen (auf Wohn- und Ferienimmobilien). (...) Der IWF hatte die im Frühjahr 2006 wiedergewählte Mitte-Links-Regierung frühzeitig gewarnt, dass der Stand der öffentlichen Finanzen Ungarns "Wirtschaftsstabilität und Wachstumsaussichten unterminiere". (E.A.)“¹¹⁰

Staatshaushalt:

Die erheblichsten Unterschiede in der wirtschaftlichen Entwicklung Tschechiens und Ungarns bestehen in den Staatsfinanzen. Tschechien hat im Reformjahr 1989 mit so gut wie keinen Staatsschulden seine Systemtransformation beginnen können, während Ungarn bereits 1990 knappe 67,6 % vom BIP als Staatsschuldenlast hatte, was Altlasten aus der Ära des „Gulaschkommunismus“ waren (siehe dazu auch Kap. 3.2.2.2).

¹⁰⁹ Definition nach EUROSTAT,

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page?_pageid=1996,39140985&_dad=portal&_schema=PORTAL&screen=detailref&language=de&product=STRIND_ECOBAC&root=STRIND_ECOBAC/ecobac/eb011,03.03.2007

¹¹⁰ Deutsche Bundesagentur für Außenwirtschaft vom 27.07.2006, <http://www.bfai.de/fdb-SE,MKT20060726103125,Google.html,08.02.2007>

Aber auch in der weiteren Entwicklung durch Neuverschuldung war in Ungarn im Verhältnis zum BIP weniger bescheiden. Im Jahr 1993, nur drei Jahre später, steigerte Ungarn seinen Staatsschuldenstand auf 90 % des BIP, also eine Steigerung um 22,4 % v. BIP in nur drei Jahren.

Tschechien bediente sich hier besonnener an Fremdmitteln und hatte bis zum Jahr 1993 nur 15,6 % v. BIP Gesamtschuldenstand.

Einen beschleunigten Zuwachs am Staatsschuldenstand hatte Tschechien – wenn auch nie so dramatisch wie Ungarn – zwischen 1999 und 2002 mit gesamt plus 15,1 % vom BIP in diesen drei Jahren.

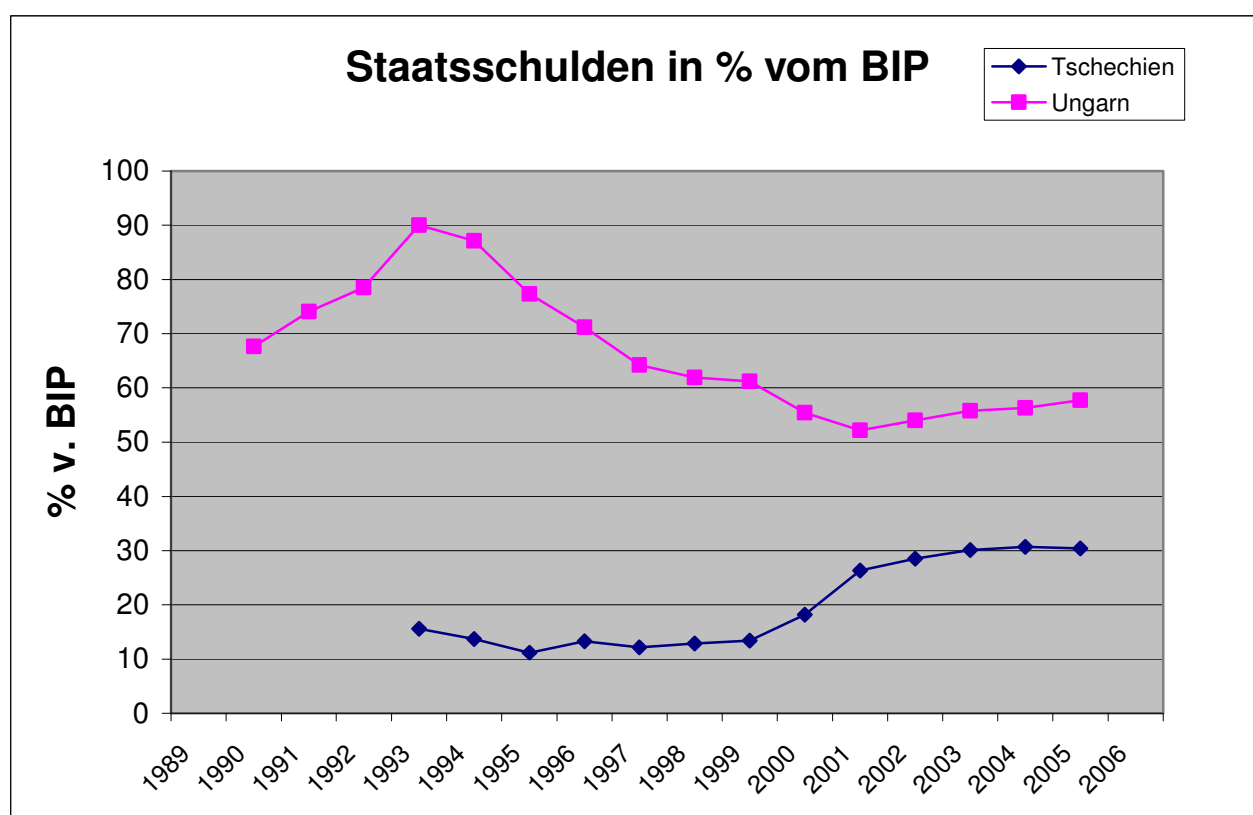


Diagramm Staatsschuldenstand Tschechiens und Ungarns in % des BIP, Offizielle Homepage der Tschechischen Republik, KSH und Eurostat siehe Datenmatrix

Ungarn hatte indessen große Mühe den horrenden Staatsschuldenstand wieder etwas abzusinken. Auffallend ist, dass in Ungarn oftmals jeweils in Jahren von Regierungswechseln höhere Neuverschuldungen zu verzeichnen waren (1994 neue sozialdemokratische Regierung Horn mit 8,4 % Neuverschuldung vom BIP, 1998 neue konservative Regierung Orban mit 8 % und 2002 neue sozialdemokratische Regierung Medgyessy mit 8,2 %). Es scheint daher ungarische Tradition zu sein, dass sich neue Regierungen erstmals mit einem kräftigen Budgetdefizit bemerkbar machen.

Ab 2002 verläuft der Staatsschuldenstand in Tschechien konstant um die 30% v. BIP. Dies war trotz der gemäßigten Neuverschuldung durch das stetig steigende

Wirtschaftswachstum und dem Bemühen Tschechiens, die Neuverschuldung moderat an die Maastricht – Marke von 3 % heranzuführen, möglich.

In Ungarn steigt - und das trotz dem Wunsch der Euroeinführung - der Staatsschuldenstand ab 2002 leider wieder konstant, was auch mit der ab 2004 wieder abfallenden Konjunktur zu tun hat.

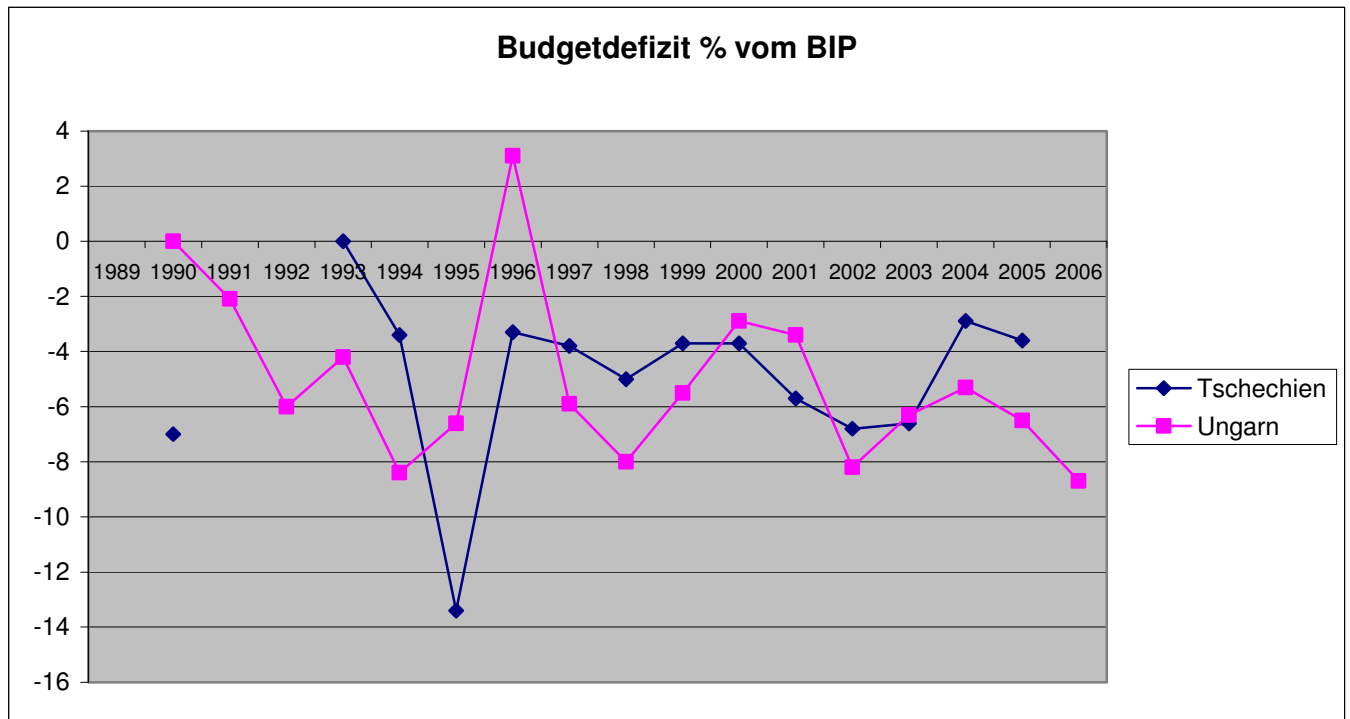


Diagramm Budgetdefizit Tschechiens und Ungarns in % des BIP, Datenquellen: Eurostat, KSH, Franzen/Haarland/Niessen, Pester Lloyd, siehe Datenmatrix

Das Verhältnis der Staatsschulden im Jahr 2005 von 58,4 % des BIP in Ungarn und – im Vergleich dazu nur - 30,5 % des BIP in Tschechien zeigt dramatisch, welche Generationen – schädigenden Fehler in Ungarn passiert sind. Damit hat Ungarn einen traurigen Rekord innerhalb der Staaten der EU – Osterweiterung, gefolgt von Polen mit einem aber doch erheblichen Abstand auf nur 42,5 % des BIP ¹¹¹.

Das von Anfang an in Tschechien eine Bekämpfung einer zu hohe Verschuldung mehr Priorität hatte ¹¹², erwies sich für Tschechien – wie für jedes andere Land auch – als guter Dienst.

Preisentwicklung:

Im Verlauf der Inflationsentwicklung in Tschechien und Ungarn ist in Tschechien die Schockwelle der schlagartigen Einführung der Marktwirtschaft mit 57 % im Jahr 1991 zu bemerken, während in Ungarn dies weit gedämpfter mit vergleichsweise nur 34,2 % im gleichen Jahr der fall war.

¹¹¹ Quelle EUROSTAT

¹¹² Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 50

Jedoch ist festzustellen, dass im Zeitverlauf danach, d.h. ab 1992, die Inflationsrate in Tschechien immer unter jener Ungarns war. Weitere Ausreißer nach oben, wie in Ungarn mit 28,3 % 1995, waren in Tschechien auch nicht mehr zu verzeichnen.

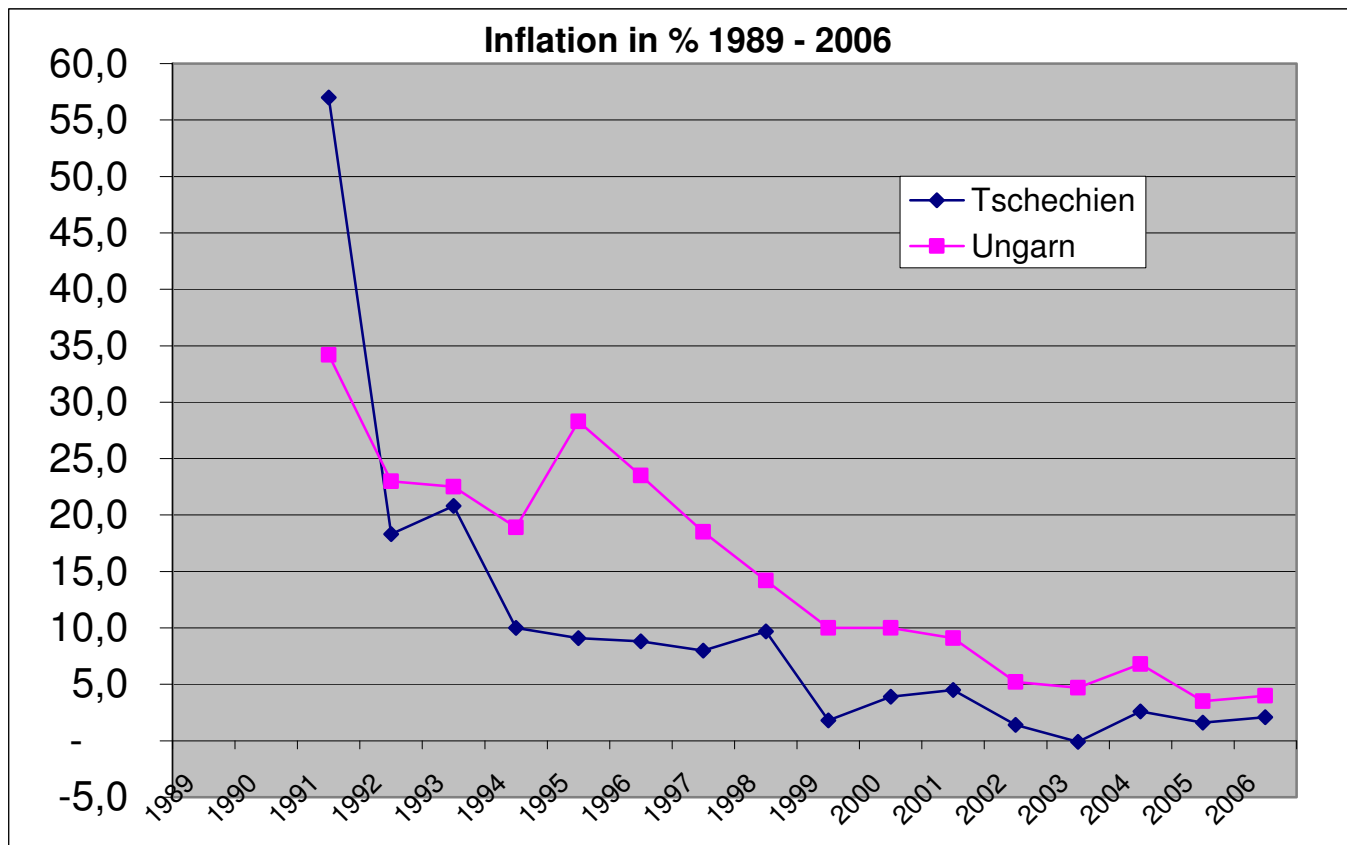


Diagramm Inflation in % 1989 - 2006, Offizielle Homepage der Tschechischen Republik, Eurostat, WKO, und Franzen/Haarland/Niessen, Ungarische Nationalbank, siehe Datenmatrix

Die tendenziell zu sehr nachfrageseitige Wirtschaftsbelebung Ungarns¹¹³ verursacht mehr inflationsbegünstigende Tendenzen als dies in Tschechien der Fall war.

Arbeitsmarkt:

Im Verlauf Tschechiens ist die nach der Wende 1989 stets steigende Arbeitslosigkeit durch die raschen Reformen, die Rezession 1996/1997 und den aufgeschobenen Sanierungen in ineffizienten Staatsbetrieben gezeichnet.

In Ungarn waren derartige Tendenzen nicht derart durchschlagend zu verzeichnen. Es war nach der Wende eher immer eine rückläufige Arbeitslosigkeit zu verzeichnen. Allerdings wird dem ungarischen staatlichen Sektor noch immer ein Reformstau¹¹⁴ bezüglich einer Effizienzsteigerung beim Personal attestiert. Dies im Zusammenhag mit der ohnedies seit dem Jahr 2002 wieder steigenden Arbeitslosigkeit birgt ein Risiko eines beschleunigten Zuwachses an Arbeitslosen in der Zukunft in sich.

¹¹³ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 60

¹¹⁴ Vgl. Dr. Peter Rejtő, WKO Außenhandelsstelle Budapest, 10.05.2006

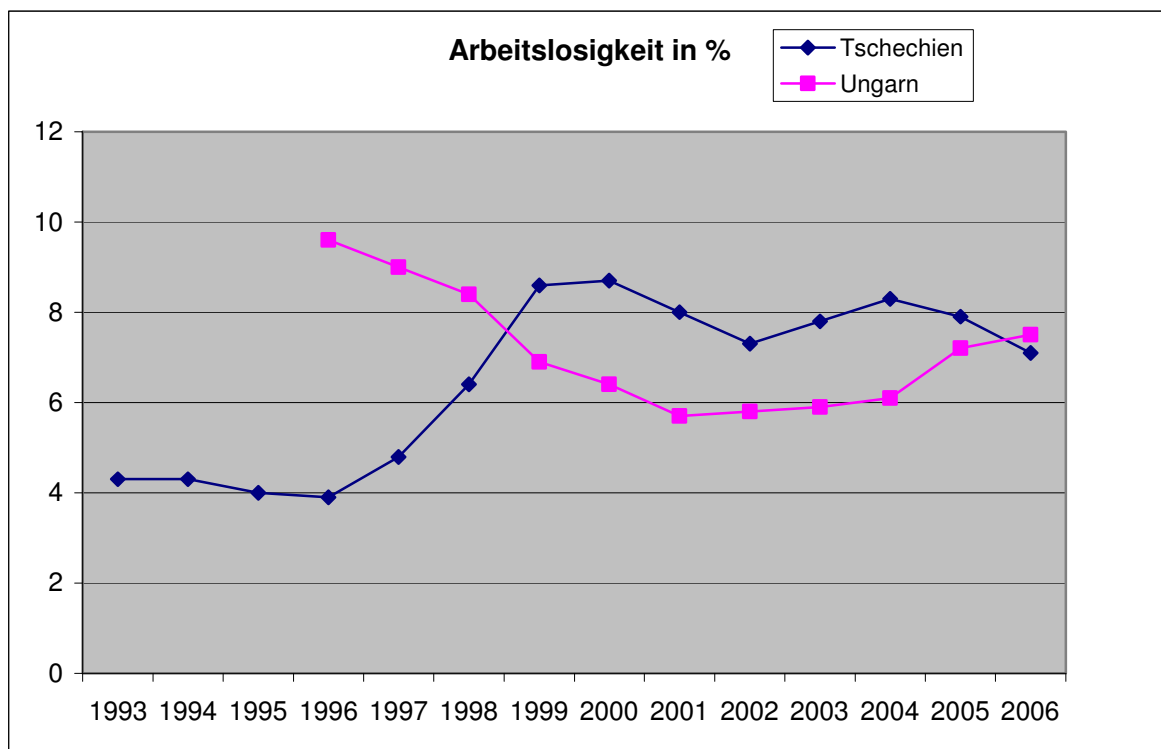


Diagramm Arbeitslosigkeit Tschechien und Ungarn in % 1989 - 2006, Datenquellen: Offizielle Homepage der Tschechischen Republik, Eurostat, siehe Datenmatrix

Die - zumindest über einen weiten Zeitraum von 1999 – 2005 – besseren Werte von Ungarn gegenüber Tschechien bei der Arbeitslosigkeit passen weiteres keinesfalls mit den anderen makroökonomischen Werten im Vergleich. Dies ist in sich nicht schlüssig und daher genauer zu untersuchen.

Eine weitere Kenngröße über die Erwerbstätigkeit eines Landes ist der Anteil der wirtschaftlich aktiven Bevölkerung und hierbei sind die Werte wieder im Gleichklang mit den anderen makroökonomischen Kriterien. Ungarn hatte 2005 nur 54,5 % erwerbstätige Bevölkerung, Tschechien hingegen 59,2 %, d.s. 5 % mehr¹¹⁵.

¹¹⁵ Vgl. KSH (Ung. Statistisches Zentralamt), http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/eng/xstadat/tab14_01_08b.html, 25.03.2007

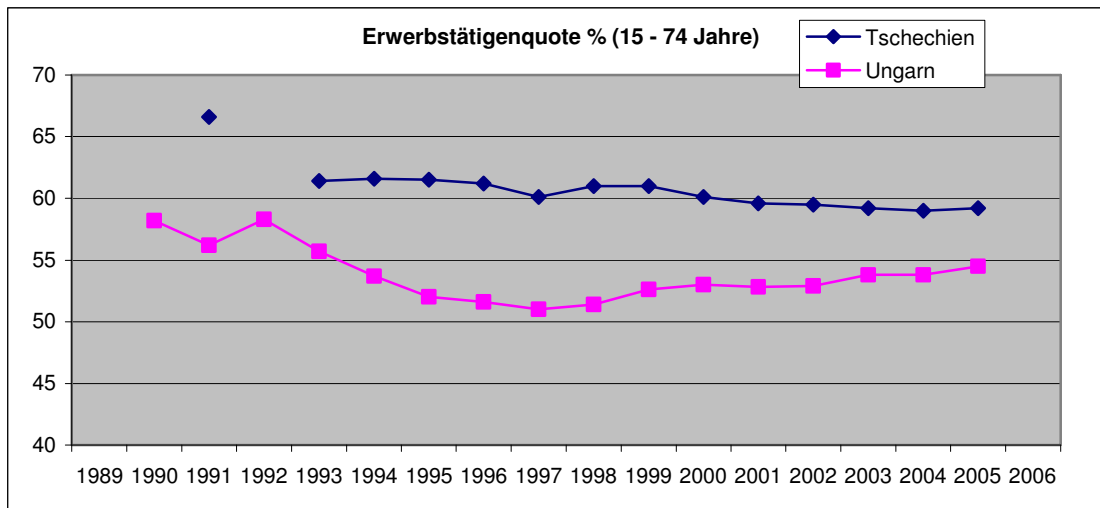
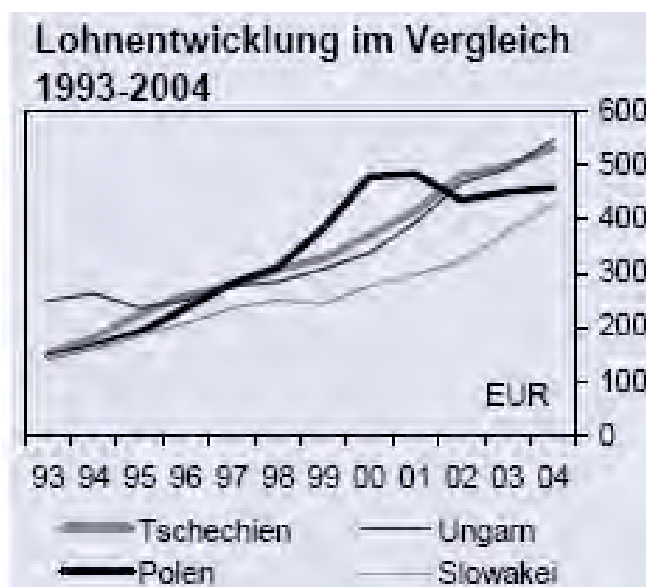


Diagramm Erwerbstätigenquote Tschechien und Ungarn in % 1989 - 2006, Datenquelle: KSH, siehe Datenmatrix

Wie daher auch immer die tlw. statistisch besseren Werte der Erwerbslosigkeit in Ungarn bemessen wurden, absolut betrachtet arbeiten bei ungefähr gleicher Landesbevölkerung rd. 400.000 Menschen in Tschechien mehr als in Ungarn¹¹⁶.

Oder der Anteil an nicht offiziell arbeitender Bevölkerung (Schwarzarbeit) ist in Ungarn höher. Das kann an dieser Stelle jedoch unter Einbeziehung einiger persönlicher Landeskenntnis nur vermutet und nicht wissenschaftlich bewiesen werden. Dies wäre Stoff für eigene wissenschaftliche Arbeiten. Wie auch immer, dem ungarischen Staat fehlen diese rd. 400.000 offiziellen Erwerbstätigen als Steuerzahler zur Erfüllung seiner Verpflichtungen.

Lohnentwicklungen in Tschechien und Ungarn:



Vergleich der Lohnentwicklung 1993 – 2004 ¹¹⁷

¹¹⁶ näherungsweise Annahme: 10,3 Mio. min. 25% Anteil der unter 15 und über 74 Jahre alten, mal 5 % ist 386.000 Erwerbstätige.

¹¹⁷ Auszug aus: Deutsche Bank Research, MOE-4 auf dem Weg zum Euro, 2005

Die Entwicklung der Durchschnittslöhne 1993 – 2004 ist im Vergleich Tschechien zu Ungarn nicht sehr unterschiedlich. Nur anfangs nach der Wende 1989 sind in Ungarn die Löhne bereits höher als in Tschechien. Dies dürfte sich mit den unterschiedlichen Transformationsprozessen erklären. Tschechien hatte durch die Schocktherapie anfänglich eine langsamere Wohlstandsentwicklung als Ungarn mit dem Gradualismus. 1994 hat Ungarn einen leichten Durchrittslohneinbruch und ab ca. 1995 verlaufen die Entwicklungen der Durchschnittslöhne fast gleich, wobei Ungarn meist leicht unter Tschechien liegt.

Hiezu muss jedoch angemerkt werden, dass jedoch die Steuerbelastung der ungarischen Löhne weit höher ist als in Tschechien. Die progressiven Einkommenssteuern sind in Tschechien zwischen 15 % - 32 % plus einem Fixbetrag, bei einer Höchstbemessungsgrundlage von ca. 12.000,- € p.a. Die progressiven Einkommenssteuern sind in Ungarn zwischen 18 % - 38 % plus einem Fixbetrag, bei einer Höchstbemessungsgrundlage von nur ca. 5.900,- € p.a.¹¹⁸

Das heißt die Höchstbemessung in Ungarn ist nur ca. die Hälfte wie in Tschechien und das bei leicht höheren progressiven Steuersätzen. Auch dies dürfte die zuvor erwähnte vermehrte Schwarzarbeit in Ungarn fördern.

Die Unterschiede im Detail zeugt eine Tabelle der Deutsch - Ungarischen Industrie und Handelskammer (DUIHK) aus 2006:

Jahresgesamtbezüge nach Beschäftigten				
... in Ungarn				
	Geschäftsführer	Führungskräfte	Fachkräfte	(Fach-) Arbeiter
Unteres Quartil	39.200	17.220	8.270	4.630
Median	58.860	25.790	11.020	6.100
Oberes Quartil	80.150	40.120	15.540	7.990
Durchschnitt	69.470	30.960	13.290	6.670
... in Tschechien				
	Geschäftsführer	Führungskräfte	Fachkräfte	(Fach-) Arbeiter
Unteres Quartil	51.070	17.550	10.120	6.340
Median	71.350	28.310	13.730	7.610
Oberes Quartil	101.530	42.470	18.720	9.660
Durchschnitt	82.000	33.200	16.170	8.210

Quartil: Gehaltssumme innerhalb aller Nennungen, die das untere bzw. obere Viertel der Gehaltsnennungen hinter sich lässt. Da die einzelnen Nennungen nicht gewichtet sind, können das untere und das obere Quartil unterschiedlich weit vom Durchschnitt abweichen.

Anmerkung: Angaben in Euro und gerundet
Quelle: Vergütungsstudie 2006/07 der DUIHK

Quelle: Vergütungsstudie 2006/2007, Deutsch - Ungarischen Industrie und Handelskammer

Hiezu schreibt der Pester Lloyd unter der Schlagzeile „Tschechen verdienen besser, Ungarn hat mehr Fachkräfte“:

¹¹⁸ Vgl. Zoltan Galffy Immobilienbesteuerung nach dem EU – Beitritt, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Wien – Graz 2005

„Aufschlussreich ist der Regionalvergleich mit Tschechien (unsere Tabelle!), der in Hinsicht auf die Gehälter bemerkenswerte Wettbewerbsvorteile auf der ungarischen Seite ausweist (...). Investoren können bei den Lohnkosten im Falle einer Standortentscheidung für Ungarn 15-20% sparen - allein bei Führungskräften außer den Geschäftsführern halbiert sich dieser Vorteil.“, (...) und „Tschechische Arbeiter verdienen noch in den schlechter laufenden Betrieben so viel wie der gute ungarische Durchschnitt. Eine boomende Wirtschaft macht Arbeitskräfte teurer; in dieser Hinsicht dürfte Ungarns Wettbewerbsfähigkeit paradoxerweise in den harten Jahren, die nach 2006 folgen, besonders markant zulegen.“, (...) und weiter „Ungarn streicht ein weiteres wichtiges Plus ein, was die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte anbelangt. In beiden Ländern nur befriedigend ist das Angebot an Facharbeitern, Technikern und Ingenieuren, doch schon bei angelernten Arbeitern ist der Unterschied zu Gunsten Ungarns markant.“¹¹⁹

Stimmungslage in Tschechien und Ungarn:

Die unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklungen Tschechiens und Ungarns haben sich auch in den Stimmungen im Land niedergeschlagen. Im Konjunkturbericht der Commerzbank für Mittel- und Osteuropa 2006 findet sich dies in diesbezüglichen, vergleichenden Umfragen. In allen Umfragen zu den Themen Wirtschaftslage, Vergleich zum Vorjahr, Branchensituation und Geschäftslage sind die Ungarn pessimistischer als die Tschechen.

Hervorzuheben sind insbesondere die Umfrageunterschiede bei den Wirtschaftsaussichten im Vergleich zum Vorjahr. Hier beurteilen 24 % der Befragten in Ungarn diese als schlechter, was nur 2 % der Befragten in Tschechien taten. Auch die derzeitige Wirtschaftslage beurteilen 19 % der Befragten in Ungarn diese als schlecht, was nur 5 % der Befragten in Tschechien taten. Dies spiegelt die derzeitige, tendenziell negative Stimmung in Ungarn wieder.

Umfragen lt. Konjunkturbericht der Commerzbank 2006 für MOE (Auszug):

¹¹⁹ Pester Lloyd, Ausgabe 50-52/2006

1. Wie beurteilen Sie gegenwärtige Wirtschaftslage in Ihrem Land?

	schlecht	befriedigend	gut
Bosnien	77	21	2
Bulgarien	15	59	27
Estland	0	17	83
Kroatien	34	50	16
Lettland	5	51	44
Litauen	0	59	41
Mazedonien	76	24	0
Polen	21	41	38
Rumänien	10	56	34
Serbien	36	49	15
Slowakei	0	43	57
Slowenien	4	52	44
Tschechien	5	47	48
Ungarn	19	69	13

2. Wie beurteilen Sie die Wirtschaftsaussichten für 2006 im Vergleich zum Vorjahr ?

	schlechter	unverändert	besser
Bosnien	52	40	8
Bulgarien	15	49	36
Estland	0	17	83
Kroatien	31	29	40
Lettland	0	44	56
Litauen	4	32	64
Mazedonien	12	62	26
Polen	19	36	46
Rumänien	6	36	58
Serbien	0	33	67
Slowakei	2	40	58
Slowenien	0	64	36
Tschechien	2	67	31
Ungarn	24	57	19

3. Wie wird sich die Situation in Ihrer Branche 2006 im Vergleich zum Vorjahr entwickeln?

	verbessern	nicht ändern	verschlechtern
Bulgarien	42	36	22
Estland	61	39	0
Lettland	62	33	5
Litauen	45	46	9
Mazedonien	65	35	0
Polen	51	39	10
Rumänien	60	30	10
Serbien	70	24	6
Slowakei	46	42	12
Slowenien	32	64	4
Tschechien	29	59	13
Ungarn	27	48	25

4. Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Geschäftslage Ihres Unternehmens?

	schlecht	befriedigend	gut
Bosnien	11	56	33
Bulgarien	4	30	66
Estland	4	26	70
Kroatien	6	41	53
Lettland	2	27	71
Litauen	7	54	39
Mazedonien	0	62	38
Polen	2	40	58
Rumänien	9	37	54
Serbien	3	45	52
Slowakei	2	34	64
Slowenien	0	49	52
Tschechien	5	42	53
Ungarn	11	45	44

Korruption:

Wenn man etwas über Wirtschaft in ehemals osteuropäischen Staaten zu schreiben hat, wird man um das sensible Thema Korruption leider schwer herumkommen.

Ich habe in rd. 10 Jahren Erfahrung in diesen Ländern selbst feststellen müssen, dass dies dort leider ein bedeutendes Thema ist.

Dies soll jedoch nicht als überheblicher „westlicher“, erhobener Zeigefinger gegenüber den Reformländern bezüglich der Existenz von Korruption ebendort schlechthin verstanden werden.

Auch vor den Zentralen westeuropäischer Konzerne haben sich anlässlich der Beweissicherung in Korruptionsfällen schon Polizeiaufgebote versammelt (Siemens – Affäre 2006¹²⁰), oder hohe Gewerkschafter von Automobilkonzernen meinten, ihre Belegschaft am besten im Whirlpool von Nachtclubs auf Kosten der Betriebsleitung vertreten zu können (VW – Affäre 2006¹²¹). Wie man sieht, existiert Korruption auch in westlichen Ländern, jedoch wird jeder, der mit osteuropäischen Ländern zu tun hatte, bestätigen, dass es in Qualität, Quantität und dem teilweisen Selbstverständnis der Korruption ebendort noch weit schlimmer bestellt ist als in Westeuropa.

Die in gewachsenen westlichen Wirtschaftssystemen bestehenden und funktionierenden *formellen Strukturen* sind in den Reformländern tlw. im Umbruch und weiteres auch nicht so hoch bewertet, weil es auch zuvor in kommunistischer Zeit *informelle Strukturen* gab (Nomenklatura, „Apparatschik“, Schattenwirtschaft, Korruption“)¹²², welche tlw. auch heute noch funktionieren oder zumindest ein in der Mentalität tlw. verhaftetes Selbstverständnis für das weitere Betreiben und die Akzeptanz von ähnlichen informellen Strukturen besteht.

Wenn man sich die Weltkarte von Transparency International ansieht, wird man an der Farbgebung, welche entsprechend dem „CPI“ – Korruptionsindex angelegt ist, den ehemaligen eisernen Vorhang der Ostblockländer erkennen. Sozusagen ein mentales Vermächtnis des Kommunismus, welches immer noch nachwirkt.

¹²⁰ Vgl. Die Zeit online, 23.11.2006, <http://www.zeit.de/online/2006/47/siemens-schmiergeld-200-millionen>

¹²¹ Vgl. Die Zeit online, 04.01.2007, <http://www.zeit.de/2007/02/Portraet-Volkert>

¹²² Vgl. Franzen / Haarland / Niessen, 2005, S. 18



Die „Weltkarte der Korruption“ von Transparency International¹²³

Auch Tschechien und Ungarn, die Länder der Betrachtung dieser Arbeit, bilden da keine Ausnahme. So schlimm wie z. B. in den Ländern der ehemaligen UDSSR oder Ex – Jugoslawien ist es jedoch mit Tschechien und Ungarn nicht bestellt.

Zwischen Tschechien und Ungarn ist ein leichter Unterschied interessant. Ungarn ist Dunkelorange, d.h. CPI 5,0 – 5,9 und Tschechien ist Hellrot, d.h. CPI 4,0 – 4,9. Demnach wäre also mit nur einem leichten Unterschied die Korruption in Tschechien etwas höher als in Ungarn.

Dies deckt sich jedoch keinesfalls mit meinen persönlichen Erfahrungen, welche umgekehrt sind. Jedoch sind persönliche Erfahrungen subjektiv und können nicht so repräsentativ wie die Aussagen von großen Umfragen sein, welche Transparency International zur Ermittlung des CPI – Index heranzieht.

Auch kritisiert ein Bericht des Europaparlamentes, dass in Ungarn z.B. öffentliche Gelder durch Korruption versickern¹²⁴.

Die durch Umfragen ermittelten Werte sind aber naturgemäß auch durch das individuelle Empfinden der Befragten beeinflusst und wenn in einem Land das Selbstverständnis für Korruption größer ist, wird die negative Beurteilung daher

¹²³ http://www.transparency.org/policy_research/surveys_indices/cpi/2006, 04.03.2007

¹²⁴ Vgl. Tobias Daniel in Europa Digital, 28.04.2004, <http://www.europa-digital.de/aktuell/dossier/erweiterung04/innen.shtml>, 03.04.2007

relativ gemäßigter ausfallen als in einem Land mit durchschnittlich höherer Abneigung gegen Korruption.

Wesentlich ist weiteres herauszustreichen, dass die wie immer gearteten Unterschiede im Corruption Perceptions Index (CPI) zwischen Tschechien und Ungarn zueinander gering sind. Demnach wird die Korruption die Wirtschaft beider Länder gleich belastet haben und zu keinen Unterschieden in der wirtschaftlichen Entwicklung zueinander verursacht haben.

Die Hoffnung, dass sich das Korruptionsproblem mit steigendem Wohlstand, also BIP pro Kopf von selbst reduziert, hat Árpád Kovács, Präsident des ungarischen Rechnungshofs anlässlich einer Veranstaltung bei der Schweizer Handelskammer 2006 relativiert, wie der Pester Lloyd berichtet:

„...auch die traurige Erfahrung mitteilen, wonach ein anwachsendes Brutto Inlands-Produkt (BIP) nicht automatisch geringere Korruption nach sich ziehe. Und auf die Frage, warum die Politik nicht endlich Ordnung mache und entsprechende Gesetze gegen die Korruption in den eigenen Reihen verabschiede, reagierte der Rechnungshofspräsident skeptisch: es gab schon viele Versuche, die alle im Sand verliefen. Auf allen Seiten gab es nämlich schon „zu viel stinkende Fälle“, - wie er sich ausdrückte. Wer auch immer damit anfängt, würde sofort von den anderen deswegen angegriffen – und das vermutlich nicht ohne Grund...“¹²⁵

Und auch die Immobilienwirtschaft ist von diesem allgemeinen wirtschaftskulturellen Problem natürlich nicht verschont, wie Dr. Sztranyak, Präsident der Vereinigung der gewerblichen ungarischen Immobilienorganisationen (MIT), auf die Eigenheiten des ungarischen Immobilienmarktes befragt zugibt: *„Ein generelles Problem in Ungarn ist, dass die Einhaltung von ethischen Normen und Regeln noch nicht ausgeprägt genug ist.“¹²⁶*

Und so wird es diesbezüglich wohl noch einige Zeit so bleiben, wie es eben ist.

¹²⁵ Pester Lloyd, Ausgabe 13 / 2006

¹²⁶ Immobilien Magazin der Budapester Zeitung 04/2005,
http://www.budapester.hu/UserFiles/File/m2/m2_german_0405.pdf, 03.03.2007

3.3.2 Vergleich Steuern und Grundbuchssystem Tschechien und Ungarn

Vergleich Grundbuchsysteme:

Vergleichend kann festgehalten werden, dass sowohl in Tschechien als auch in Ungarn die Rechtsordnung über das Immobiliarsachenrecht tauglich und für den Immobilienmarkt gerecht sind (siehe auch 3.2.1.1 und 3.2.2.1).

Problematisch erscheint jedoch, dass der Grundsatz „superficies solo cedit“ (d.h. das Eigentum des Gebäudes ist mit dem Eigentum des Grundstückes verbunden), in Tschechien nicht gilt.

In Ungarn ist „superficies solo cedit“ zwar gültig und der rechtliche Normalfall, jedoch kann aufgrund eines simplen Vertrages verschiedenes Eigentum an Grund und Gebäude leicht hergestellt werden, nicht nur in Sonderfällen wie beim österreichischem Superädifikat oder Baurecht.

Die Rechtsunsicherheit aus diesem Titel verursacht vor Liegenschaftstransaktionen Risiken, welche nur durch hohen juristischen Überprüfungsaufwand eingegrenzt werden kann.

„Sonderbare Konsequenzen kann es beim Kauf eines Grundstückes samt Gebäude und einer Tiefgarage geben: Für den Eigentumsübergang des Grundstückes und des darauf befindlichen Gebäudes ist die Einverleibung in den Liegenschaftskataster als Modus erforderlich. Bei der Tiefgarage als Immobilie, die nicht im Liegenschaftskataster verzeichnet ist, erfolgt der Übergang des Eigentums bereits mit dem Abschluss des Vertrages. Weist nun das Katasteramt den Antrag auf Einverleibung ab, ist das Eigentum an der Tiefgarage zwar übertragen, nicht jedoch das Gebäude und das Grundstück. Dies widerspricht regelmäßig dem Parteiwillen und erfordert die Rückabwicklung der Übertragung.“¹²⁷

Vergleich Steuersysteme:

Im Allgemeinen können die Steuersysteme Tschechiens und Ungarns als durchwegs marktwirtschaftlich orientierte Systeme bezeichnet werden. Wenig förderlich ist die Rechtsunsicherheit der Finanzbehörden, welche selbst erst lernen müssen, mit der neuen EU – angepassten Steuergesetzgebung umzugehen.

Die gleichzeitig im Zweifelsfall drohenden hohen Strafen sind ein Wehrmutstropfen für Investoren. Es ist zu hoffen, dass sich diese Missstände mit der steigenden Erfahrung im Umgang mit den neuen Steuergesetzgebungen verringern werden.

Hiezu schreibt Zoltan Galffy:

¹²⁷ Vgl. Brosta, „Der vertragliche Erwerb von Grundeigentum in Tschechien“, 2000, S.77

„Hierbei kann nicht davon ausgegangen werden, dass Gesetzgeber und Verwaltungsbehörden der drei Beitrittsländer (Anm.: Tschechien, Ungarn und Slowakei) allzu rasch die noch bestehenden Mängel beheben können. Dem Praktiker ist daher vor allem abzuraten, gerade am Beginn seiner unternehmerischen Tätigkeit in den drei Ländern größte Vorsicht walten zu lassen.“ und weiter „Soweit Widersprüche zum EU – Recht betroffen sind, besteht für den Rechtsunterworfenen der drei Länder seit dem 1.5.2004 theoretisch die Möglichkeit, gemeinschaftswidrige Bestimmungen im Rechtmittelweg zu bekämpfen, um letztlich ein verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof (EuGh) zu erwirken. Das Dilemma in der Praxis besteht nur darin, dass ein Steuerpflichtiger bei einem ex – ante ungewissen Ausgang des Verfahrens diesen Weg mitunter gar nicht wählen wird: Denn angesichts der drakonischen Strafen wird ein Steuerpflichtiger eine möglicherweise gemeinschaftswidrige Bestimmung dennoch akzeptieren...“¹²⁸

Das Schedulensystem bei der Einkommenssteuer in Ungarn kann als noch nicht als sehr modern bezeichnet werden und hier gäbe es für die Legislative Handlungsbedarf, dies zu einer synthetischen Einkunftsbemessung zu ändern.

Die niedere Höchstbemessung für die höchste Einkommenssteuerprogression von max. 38 % ab nur rd. 5.900,- € p.a. in Ungarn (Tschechien max. 32 % ab rd. 12.000,- € p.a.) fördert sicherlich die Schwarzarbeit in Ungarn.

Bei der Körperschaftssteuer ist Ungarn mit nur 16 % zu Tschechien mit 24 % für Investoren attraktiver.

Negativ in Tschechien ist, dass Wohnungseigentümergeinschaften wie Körperschaftssteuer – pflichtige juristische Personen steuerlich behandelt werden.

Ebenso nachteilig in Tschechien ist, dass die Grunderwerbssteuer im Gegensatz zu Ungarn nicht als Teil der Anschaffungskosten geltend gemacht werden kann. Jedoch ist die Grundsteuer in Ungarn wiederum außerordentlich hoch mit 10 %, kann aber problemlos mit einem Share – deal umgangen werden.

In Tschechien kann ein Veräußerungsgewinn von privaten Anteilen an Immobilien nach 5 Jahren bzw. nach 6 Jahren bei AG – Anteilen steuerfrei bleiben, was in Ungarn 25 % Steuern kosten würde.

Unsicherheit verursacht eine derzeit in Ungarn angedachte neue Immobiliensteuer, wobei über Anwendung, Art und Höhe die Meinungen in der ungarischen Staatsverwaltung selbst noch auseinandergehen.¹²⁹

Tschechiens Steuerpolitik wirkt allgemein etwas mehr Wirtschaftsstandort – orientiert. Für ab 2008 wird z.B. in Tschechien zur Zeit die Einführung einer Flat – Tax, ähnlich wie in der Slowakei, diskutiert¹³⁰.

¹²⁸ Zoltan Galffy : Immobilienbesteuerung nach dem EU – Beitritt, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Wien – Graz 2005

¹²⁹ Pester Lloyd / Nr. 42-2006, http://www.pestertloyd.eu/Archiv/2006_42/0642immo/0642immo.html, 24.01.2007

¹³⁰ Vgl. Wirtschaftsblatt online vom 03.05.2007, <http://www.wirtschaftsblatt.at/hermes/fl/flat-tax/>, 03.05.2007

3.3.3 Vergleich Büroimmobilienmarkt Tschechien und Ungarn 1989 - 2006

Der Unterschied in der Nachfrage von Bürostandorten ergibt sich aus der gesamten wirtschaftlichen Situation eines Landes und weitere spezifischer Kriterien, wonach internationale Firmen, welche vornehmlich Klasse – A Büros mieten, ihre Standortentscheidungen treffen.

Cushman & Wakefield führt betreffend der Büro - Standortqualität von Städten Befragungen von 507 europäischen Firmen durch, welche im „European Cities Monitor 2006“ zusammengefasst sind. Daran lässt sich anhand von verschiedenen Kriterien die Gunst und das Image der Bürostandorte ablesen.

Entsprechend den Entscheidungskriterien der internationalen Firmen unterscheiden sich die Nachfragen vom Klasse A – Büroimmobilien in Tschechien und Ungarn. Diese sind hauptsächlich¹³¹:

- Marktzugang
- Verfügbarkeit von qualifizierten Personal (Qualifikation, Fremdsprachen)
- Kommunikationsnetze, internationale Verkehrswege
- Kostenfaktoren (Steuern, Personalkosten)
- Verfügbarkeit und Kosten von Büroflächen
- Lebensqualität

Letztendlich sind das alles Faktoren, welche die Staaten – kurz- oder längerfristig - über Gesetzgebungen oder auch deren Unterlassungen stark mitentscheiden oder beeinflussen.

Prag wird von den Analysten von Cushman & Wakefield, neben Barcelona und Madrid, als Stadt ausgewiesen, welcher sich bereits selbst als Wirtschaftsstandort entwickelt. Über Budapest findet sich keine derartige Erwähnung.

Im Ranking der Städte liegt im Jahr 2006 Prag (Platz 13) weit vor Budapest (Platz 23), wobei dies im Jahr 1990, also in der Aufbruchsstimmung nach der Wende 1989 noch umgekehrt war, da lag Budapest auf Platz 21 und Prag auf Platz 23.

Die nachfolgende Tabelle dieses Städterankings zeigt im Detail die Bewertungen für 1990, 2005 und 2006, d.h. auch Veränderungen können abgelesen werden. Während sich Budapest in den Jahren von 1990 bis 2006 um einen Platz verschlechtert hat (von Platz 21 auf 22), hat sich Prag im selben Zeitraum um 10 Plätze verbessert (von Platz 23 auf 13).

¹³¹ Vgl. Cushman & Wakefield, European Cities Monitor 2006

Location	Rank		Score 2006
	1990*	2005**	
London	1	1	0.91
Paris	2	2	0.59
Frankfurt	3	3	0.36
Barcelona	11	5	0.27
Brussels	4	4	0.24
Amsterdam	5	6	0.23
Madrid	17	7	0.20
Berlin	15	8	0.18
Munich	12	9	0.18
Zurich	7	10	0.16
Dublin	-	12	0.14
Milan	9	11	0.13
Prague	23	13	0.12
Düsseldorf	6	16	0.11
Lisbon	16	14	0.10
Hamburg	14	19	0.10
Stockholm	19	17	0.09
Warsaw	25	20	0.09
Birmingham	-	-	0.09
Geneva	8	18	0.08
Manchester	13	15	0.08
Budapest	21	21	0.08
Vienna	20	23	0.08
Lyon	18	24	0.07
Glasgow	10	22	0.06
Rome	-	26	0.06
Copenhagen	-	25	0.06
Leeds	-	-	0.05
Bucharest	-	-	0.04
Helsinki	-	27	0.04
Moscow	24	28	0.03
Athens	22	30	0.03
Oslo	-	29	0.02

Base: 507

*in 1990, only 25 cities were included in the study.

**in 2005, 30 cities were included in the study.

Quelle: Cushman & Wakefield, European Cities Monitor 2006

In der Bekanntheit der Städte als Wirtschaftsstandort liegt ebenfalls Prag mit Platz 28 weit vor Budapest mit Platz 41. Im Vergleich der bereits bestehenden Repräsentanzen in den Ländern liegt Prag mit Platz 8 bzw. 18 % der befragten internationalen Firmen und Budapest auf Platz 16 mit 15 %.

Für zukünftige Standortexpansionen nannten jedoch gegenteilig zu diesen vor genannten Werten 34 der befragten Firmen Budapest zu 30 Nennungen für Prag.¹³²

Daraus abgeleitet rechnet Cushman & Wakefield für das Jahr 2011 ein Städteranking der bestehenden Repräsentanzen internationaler Firmen für Prag mit Platz 8 bei 24 % und für Budapest Platz 10 bei 22 %. Das bedeutet, die Analysten sagen voraus, dass Budapest zu Prag aufholen wird, und zwar um 6 Punkte auf Platz 10 bei einem gleichen Platz 8 von Prag.

Das Hinterland von Ungarn, also Rumänien, Ex-Jugoslawien und die Ukraine waren für den Standort Ungarn bis jetzt sicher ein Nachteil im Vergleich zu Tschechien, welches mit Nachbarn wie Deutschland, Österreich und Polen wirtschaftsgeografisch vorteilhafter liegt.

Sicherlich beeinflusst die nunmehrige wirtschaftliche Erschließung der Nachbarstaaten, Rumänien, Ex - Jugoslawien, Ukraine nunmehr Ungarn positiv, wenn gleich auch der Vorsprung von Tschechien gegenüber Ungarn lt. dieser Prognose nicht auszugleichen sein wird. Die wirtschaftsgeografische Lage von Ungarn verbessert sich momentan sicherlich.

Bei der Leichtigkeit des Marktzuganges ist wieder Prag mit Platz 18 weit vor Budapest mit Platz 25. Diese Differenz ist insofern interessant, als das beide Städte die Hauptstädte von Ländern gleicher Einwohneranzahl sind. Bei der Verfügbarkeit von qualifizierten Personal hat Prag auch einen – wenn auch kleineren – Vorsprung mit Platz 23 zu Budapest mit Platz 25.

Die Qualität der Verkehrsinfrastruktur wird ebenso für Prag mit Platz 23 höher bewertet als für Budapest mit Platz 28. Hiezu ist jedoch zu sagen, dass beide Länder diesbezüglich noch großen Nachholbedarf haben, und zwar nicht nur beim Straßenbau, auch beim Ausbau bzw. der Modernisierung der Eisenbahnnetze.

Die Qualität der Telekommunikationsnetze ist auch ein Entscheidungskriterium bei Standortentscheidungen, wobei auch hiezu Prag mit Platz 26 etwas vor Budapest mit Platz 29 liegt.

Bei der Höhe der Personalkosten ist bereits etwas die bessere Wohlstandsentwicklung Tschechiens gegenüber Ungarn bemerkbar. Hier hat Prag Platz 4 zu Budapest mit Platz 3.

Zum Thema des Klimas durch Regierungsmaßnahmen reüssiert Budapest auf Platz 2 vor Prag auf Platz 3. Hiezu muss angemerkt werden, dass der European Cities Monitor 2006 – Report von Cushman & Wakefield, bzw. die dem zugrundeliegenden Umfragen sicher vor der Regierungskrise und den teilweise gewalttätigen Unruhen gegen Ende 2006 im Zuge der sogenannten „Lügenskandals“ des Ministerpräsidenten Ferenc Gyurcsany entstanden ist und die diesbezügliche innenpolitische Instabilität Ungarns deswegen nicht berücksichtigt worden ist.

Etwas unverständlich scheint die Beurteilung der Befragten Unternehmen hinsichtlich preiswerter Büroflächen. Prag liegt auf Platz 4 vor Budapest mit Platz 6. Dies ist

¹³² Vgl. Cushman & Wakefield, European Cities Monitor 2006

deshalb erstaunlich, da die Durchschnittsmieten in Prag für Klasse A – Büroflächen 2006 bei ca. € 16,33 lag¹³³ und in Budapest bei ca. € 13,00¹³⁴.

Ähnlich verhält es sich bei der Verfügbarkeit von Klasse – A Büroflächen. Hier landet Prag auf Platz 16 hinter Budapest auf Platz 13. Die Leerstände sind jedoch tatsächlich im Jahr 2006 mit 9,7¹³⁵ % in Prag und 12,8 %¹³⁶ in Budapest zwar in Prag deutlich geringer, aber ein Leerstand von rd. 10 % bietet für potentielle Mieter sicherlich genauso die Bedingungen eines Käufermarktes wie bei rd. 3 % mehr.

Aber letztendlich spiegelt die Beurteilung von Befragungen die Summe von Meinungen wieder, welche meist nicht auf zuvor recherchierten Fakten begründet worden sind. Vielleicht hat der Büroimmobilienmarkt in Prag es ganz einfach geschafft, sich international besser zu verkaufen.

Absoluten Gleichstand haben Prag und Budapest bei der Beurteilung der Fremdsprachenkenntnisse vor Ort. Beide liegen hier auf Platz 24.

Die Reisemöglichkeiten beurteilen die Befragten mit Platz 23 für Prag und Platz 26 für Budapest. Es ist anzunehmen, dass dies auf die bessere Erreichbarkeit Tschechiens vom großen deutschen Wirtschaftsraum zurückzuführen ist, denn der Ausbaugrad der landesinneren Straßen- und Schienenverkehrswege ist nicht sehr unterschiedlich.

Beurteilung der Bürostandorte Prag und Budapest im Vergleich

Basierend auf den Daten von Cushman & Wakefield, European Cities Monitor 2006

Fragestellung	Prag		Budapest		Anmerkung
	Platz	Wertung	Platz	Wertung	
Beste Stadt um Geschäfte zu machen	13	0,12	21	0,08	große Differenz!
Bekanntheit als Wirtschaftsstandort		41%		28%	% d. Nennungen
Eigenverbesserung der Städte		15%		12%	% d. Nennungen
bestehende Vertretungen	8	18%	16	15%	% d. Nennungen, große Differenz!
zukünftige Standortexpansionen		30		34	Anz.d. Nennungen, Bp. vor Prag
simuliertes Städteranking 2011	8	24%	10	22%	% d. Nennungen
Leichtigkeit des Marktzuganges	18	0,17	25	0,1	große Differenz!
qualifiziertes Personal	23	0,15	25	0,13	
intern. Transportwege	23	0,07	28	0,04	
Qualität der Telekommunikationsnetze	26	0,05	29	0,01	
Personalkosten	4	1,14	3	1,31	Budapest vor Prag
Klima d. Regierungsmaßnahmen, Steuern / Förderungen	3	0,65	2	0,71	ohne Berücksichtigung d. Krise Ende 2006
Preiswerte Büroflächen	4	0,64	6	0,52	
Verfügbarkeit von Büroflächen	16	0,23	13	0,27	Budapest vor Prag
Fremdsprachenkenntnisse	24	0,11	24	0,11	Gleichstand
Reisemöglichkeiten	23	0,17	26	0,12	
Lebensqualität des Personals	25	0,16	27	0,14	
frei von Umweltverschmutzung	14	0,3	26	0,09	große Differenz!

¹³³ Vgl. CB Richard Ellis, Market Overview Czech, End 2006

¹³⁴ Vgl. CB Richard Ellis, Hungary Report End 2006

¹³⁵ Vgl. CB Richard Ellis, Prague Offices, End 2006

¹³⁶ Vgl. CB Richard Ellis, Hungary Report End 2006

Bei der Beurteilung der Lebensqualität liegen Prag mit Platz 25 und Budapest mit Platz 27 nahe beieinander, jedoch bei der Umweltverschmutzung liegt Prag mit Platz 14 weit vor Budapest mit Platz 26.

Vergleich der 1989 bis 2006 produzierten, verwerteten und vermieteten Büroflächen:

Die Produktion von neuen, modernen Büroflächen nach dem Jahr 1989 ist zwischen Prag und Budapest unterschiedlich. Budapest startete etwas stärker, wurde aber ab ca. dem Jahr 1995 von Prag stark überholt.

Bis zum Ende der 90-er Jahre bestand dieser Trend. 2001 war in Prag ein Einbruch der produzierten Flächen zu verzeichnen, welcher mit Leerständen der Vorjahre zu tun haben dürfte. Budapest hatte zwar auch hohe Leerstände, verzeichnete aber 2002 eine vorläufige Spitzenproduktion an neuen Büroflächen. In den Jahren 2002 – 2005 entwickeln sich die fertiggestellten Developments wieder sehr different zu Gunsten von Prag und im Jahr 2006 haben beide Städte ähnlich hohe neue Flächen.

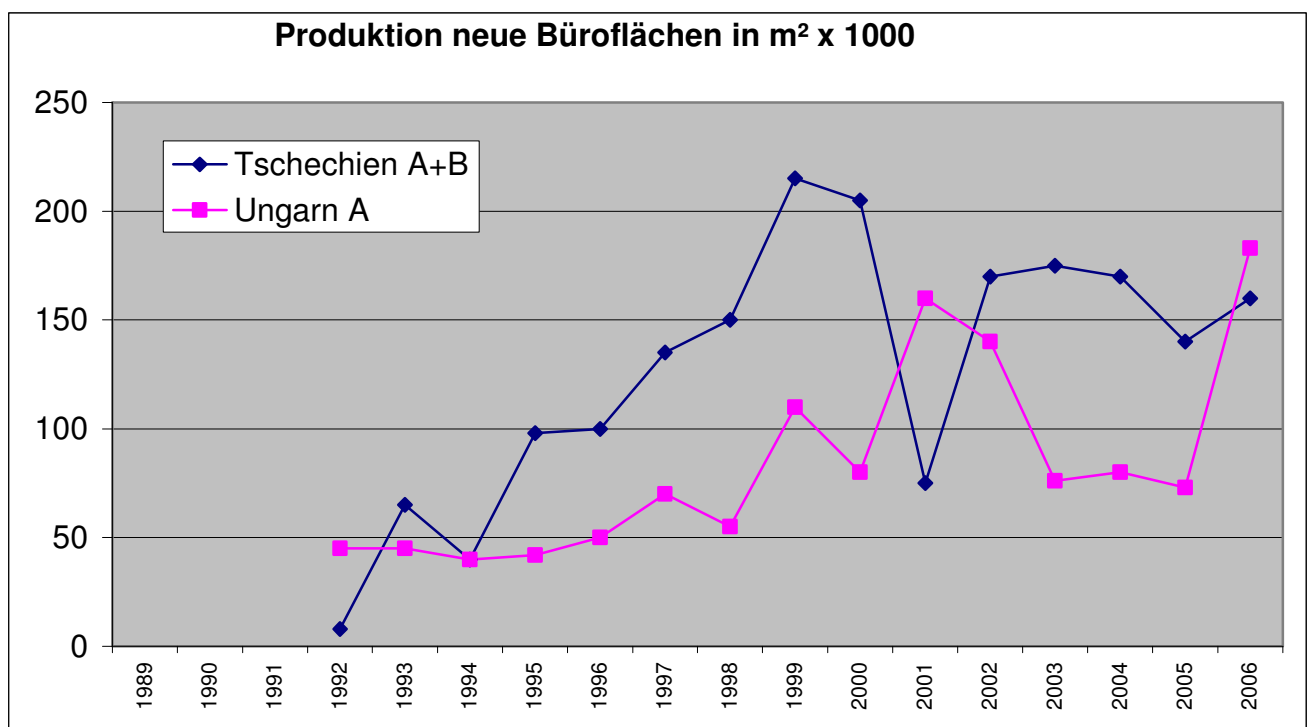


Diagramm Produktion neue Büroflächen Klasse A + B Tschechien, Klasse A in Ungarn, Datenquelle: CB Richard Ellis, Colliers, siehe Datenmatrix

Zu dem Diagramm ist anzumerken, dass – entsprechen dem, was seriös recherchierbar war – die Tschechien – Linie Büros der Klasse A und B beinhaltet und die Ungarn Linie nur Büros der Klasse A. Es kann aber dennoch daraus eine Aussage über die Trends der Developmenttätigkeit über den Zeitverlauf getätigt werden. Zudem sind und waren die neuen Developments überwiegend in der Klasse A. Die später angegebenen Werte der Gesamtbestände sind von den absoluten Zahlen des Bürobestandes und dem Verhältnis Klasse A zu B abgeleitet.

Die Leerstände sind ebenso zu Gunsten von Prag günstiger im Vergleich zu Budapest. Es war zwar bei Tschechien nur mehr bis zum Jahr 1998 die Leerstände verlässlich recherchierbar, jedoch ist festzustellen, dass die Leerstände in Prag wesentlich unter jenen Budapests sind. Lediglich im Jahr 2005, nachdem über zwei Jahre in Budapest wenig neue Flächen produziert worden sind und in Prag im Vergleich dazu viel mehr (siehe voriges Diagramm), hatte Prag einen geringfügig höheren Leerstand als Budapest. Im Folgejahr 2006 war das wieder - wie zuvor - umgekehrt.

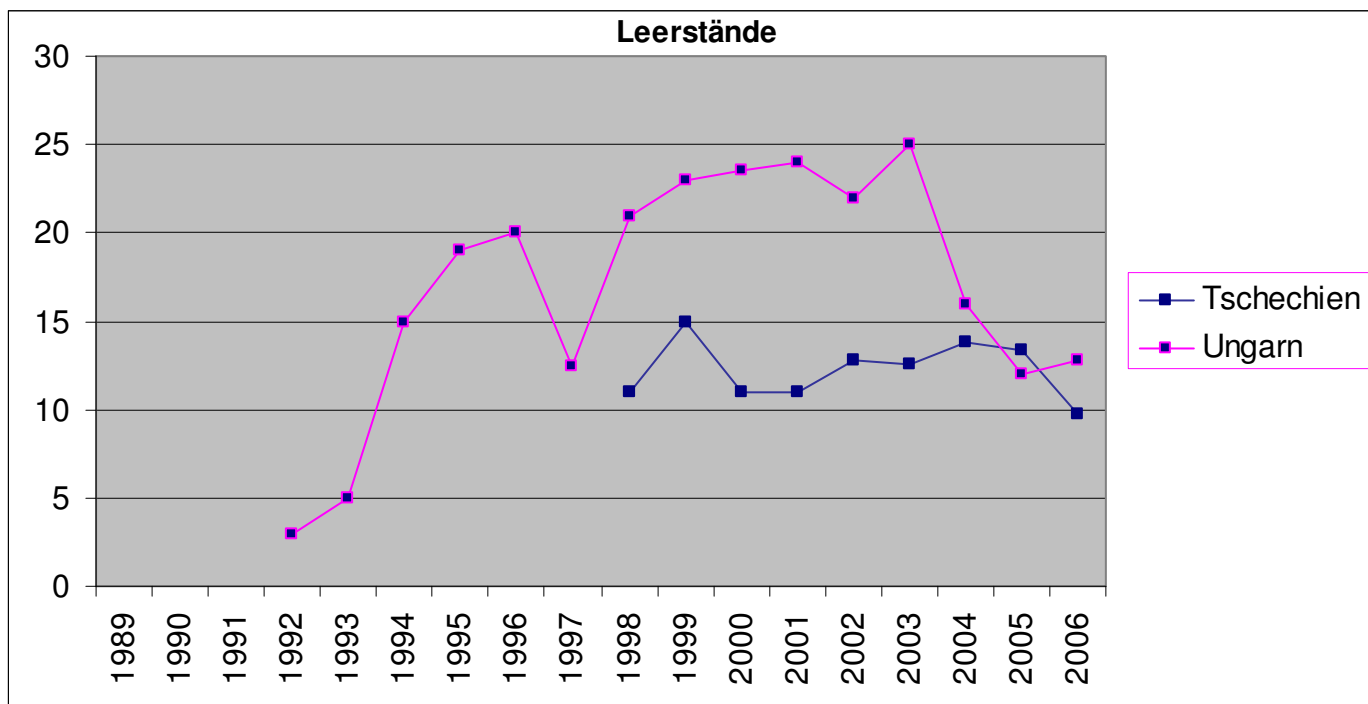


Diagramm Leerstände Büros Tschechien und Ungarn, Datenquelle: Colliers und CB Richard Ellis, siehe Datenmatrix

Bei der jährlichen Vermietungsleistung (Take – up) von Büros hatte Tschechien im Vergleich einen stärkeren Start als Ungarn am Anfang der 90-er Jahre. Auch sonst ist die Vermietungsleistung tendenziell in Tschechien höher, ausgenommen die Jahre 2001, 2004 und 2005. Wobei 2001 ein Einbruch an neuem Flächenangebot in Tschechien zu verzeichnen war, was die abfallende Vermietungsleistung angebotsbedingt verursacht haben wird. 2004 und 2005 waren die etwas gestiegenen Leerstände in Tschechien auch in der Vermietungsleistung zu bemerken. Ungarn steigert sich seit dem Jahr 2004 – 2006 konstant zu neuen Rekorden in der Neuvermietung von Büros, während Tschechien nur 2006 wegen eines stark beschleunigten Wachstums der Vermietungsleistung seit 2004 einen neuen Rekordwert erreichte.

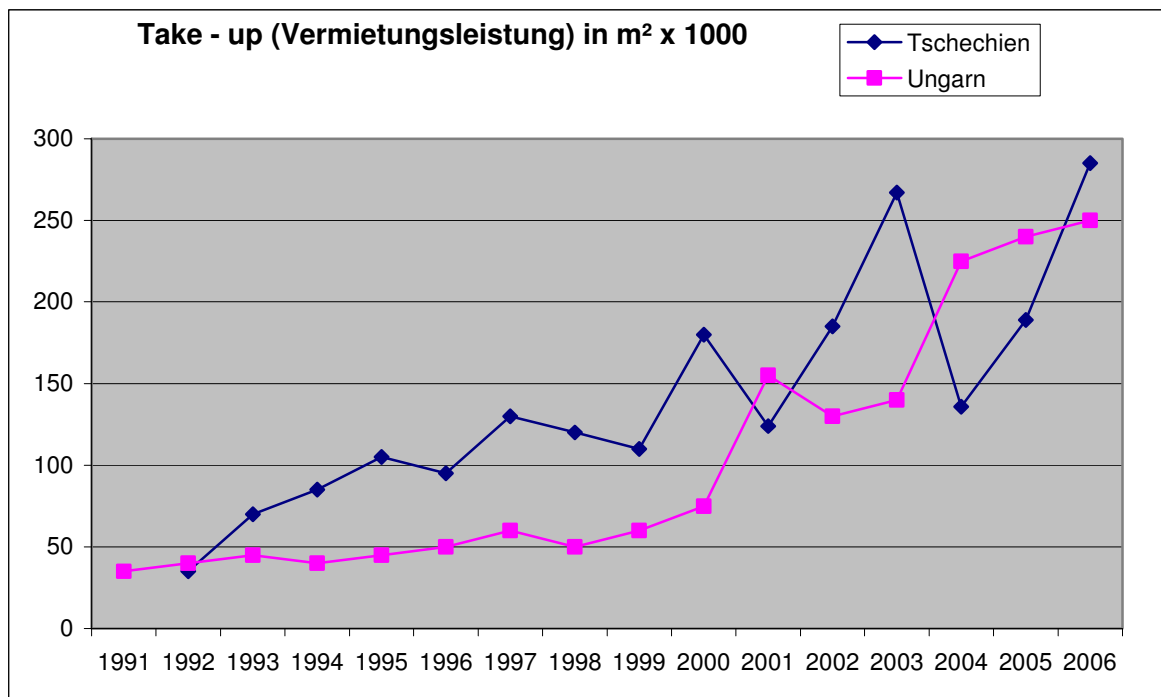


Diagramm Take – up (Vermietungsleistung) Büros Tschechien und Budapest, Datenquelle: CB Richard Ellis und King Sturge, siehe Datenmatrix

Entsprechend den geringeren Leerständen waren auch die Mieten, welche hier leider nur bis 1996 bzw. 2001 bei Budapest recherchierbar waren, in Prag höher als in Budapest. Die Differenz ist – anders als bei der Produktion und den Leerständen – eher konstant bei rd. 3 – 4 € / m².

Beide Städte sind nach dem tiefen Fallen der Mieten aus den späten 90-er Jahren, als Prag und Budapest von Emerging- zu Converging markets wurden, in der Phase eines langsamen Sinkens der Mieten, bzw. bereits einer seitlichen Bewegung der Mietshöhen ¹³⁷.

¹³⁷ Auszug aus: King Sturge, European Office Market Report 2006

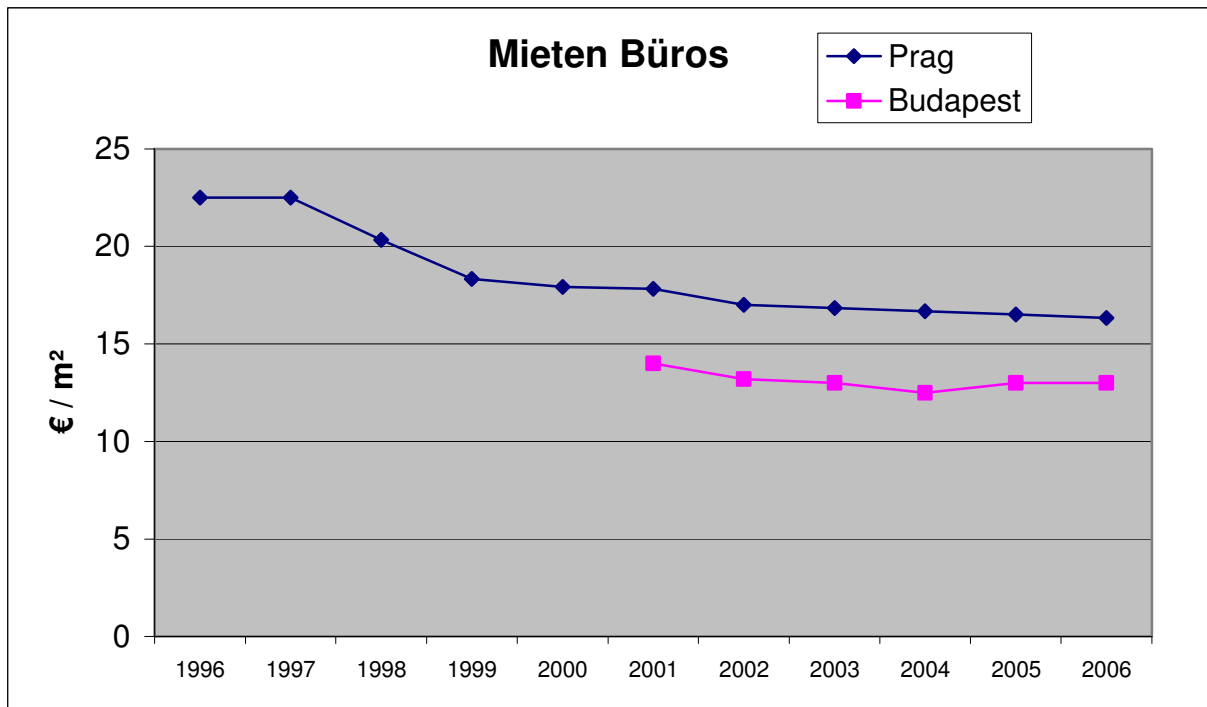
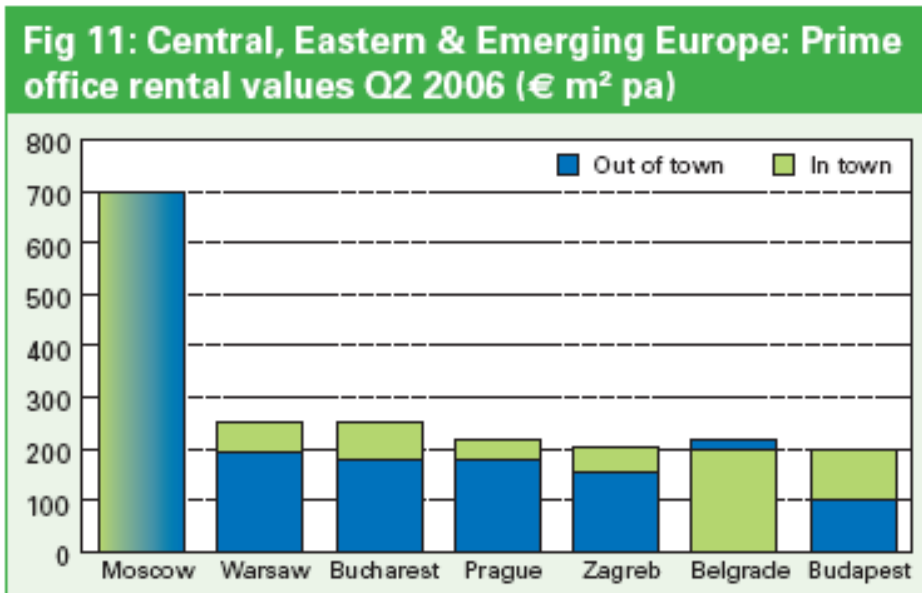


Diagramm Mieten Büros Prag und Budapest, Datenquelle: CB Richard, siehe Datenmatrix

Die Analysten von King Sturge sehen weiteres bei den Büromieten von Prag und Budapest Unterschiede bei dem Verhältnis zwischen Stadtlage und Peripherie. Während nach dem Diagramm von King Sturge die peripheren Lagen von Prag in Durchschnitt ca. 80 % der städtischen Durchschnittsmieten erreichen, ist dies bei peripheren Lagen von Budapest nur ca. 50 %.



Mietniveau, Quelle: King Sturge EOPM 2006 ¹³⁸

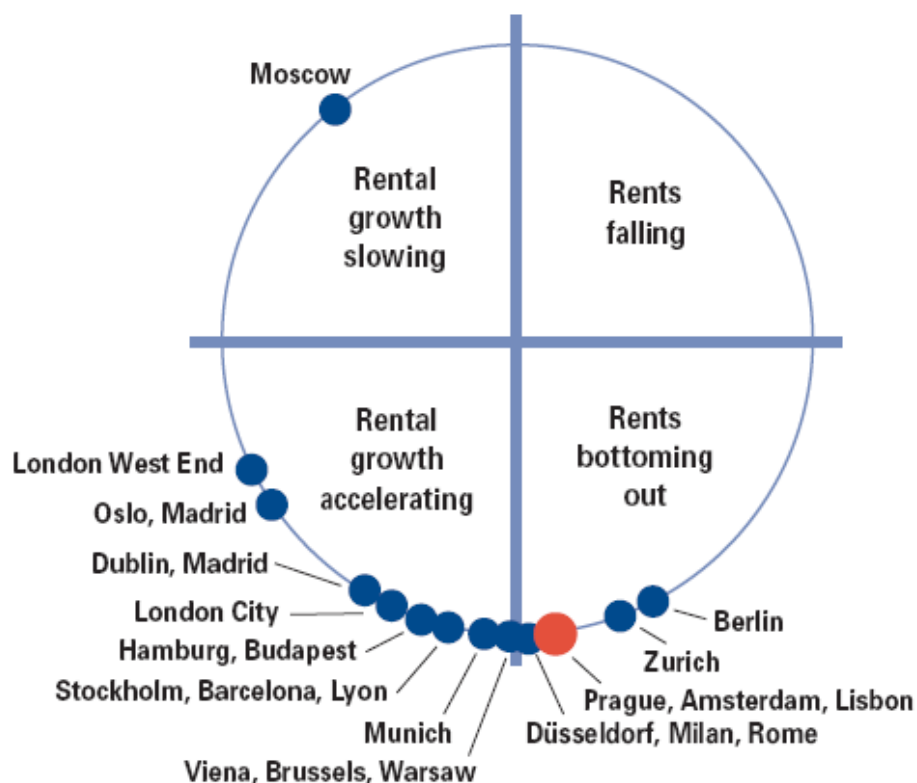
Unterschiede zwischen Prag und Budapest werden auch in Anbetracht des Miethöhenverlaufes im Zusammenhang mit der Immobilienuhr, d.h. des momentanen

¹³⁸ Auszug aus: King Sturge, European Office Market Report 2006

Marktzyklus deutlich. Während Prag bei einer Miethöhe von rd. 16,5 € / m² nach langsamen kontinuierlichem Fallen kurz vor der Phase des beschleunigten Miethöhenwachstums gesehen wird, ist Budapest bereits in der Phase des beschleunigten Miethöhenwachstums, jedoch nur bei einer Miete von 13 € / m².

Das bedeutet, dass Prag bei einem derzeit höheren Mietniveau noch mehr Wachstumsphase prognostiziert wird als Budapest bei derzeit geringerem Mietniveau. Auch hier zeigt sich die bis jetzt weit bessere Entwicklung des tschechischen Büromarktes.

Was neue Büro – Stadtentwicklungsachsen betrifft sind in Prag und Budapest ähnliche Tendenzen festzustellen. Was in Prag der 4. Bezirk Pankrac ist, ist in Budapest der Vaci ut Korridor, wo großflächig neue Bürodevelopments in infrastrukturell gut erschlossenen Gebieten entstehen.



Miethöhenzyklen auf der Immobilienuhr, Quelle: John Long LaSalle¹³⁹, 2006

In Budapest wurden 1998 bis inklusive 2006 1.730.000 m² Büroflächen Klasse A und B errichtet, bei einem Anteil von 68,2 % Klasse A, d.s. rd. 1.180.000 m² und 31,8 % Klasse B, d.s. rd. 550.000 m² ¹⁴⁰.

In Prag wurden im gleichen Zeitraum 1.978.000 m² Büros Klasse A und B fertiggestellt, bei einem Anteil von 67 % Klasse A, d.s. rd. 1.325.000 m² und 33 % Klasse B, d.s. rd. 653.000 m² ¹⁴¹.

¹³⁹ John Long LaSalle, Prague City Profile 2006

¹⁴⁰ Vgl. CB Richard Ellis, Market View Budapest Property, End 2006

¹⁴¹ Vgl. CB Richard Ellis, Market ViewCzech Property, End 2006

Vergleichend bedeutet dies, in Budapest wurden $1.180.000 \text{ m}^2 / 1.325.000 \text{ m}^2 = 89 \%$ oder rd. 11 % weniger Klasse A Büros in Budapest als in Prag von 1989 bis 2006 errichtet. Beziehungsweise in Prag wurden rd. 12,3 % mehr Klasse A Büros als in Budapest errichtet.

Unter Berücksichtigung der Leerstandsrate des Jahres 2006 von Prag bei 9,7 % ergibt dies $1.196.479 \text{ m}^2$ verwertete Büroflächen Klasse - A von 1989 bis 2006, bei Budapest mit einer Leerstandsrate von 12,8 % ergibt die selbe Rechnung $1.028.960 \text{ m}^2$.

Vergleichend sind daher in Budapest rd. 14 % weniger Büroflächen Klasse –A seit 1989 verwertet worden, bzw. in Prag wurden 16 % mehr Flächen verwertet.

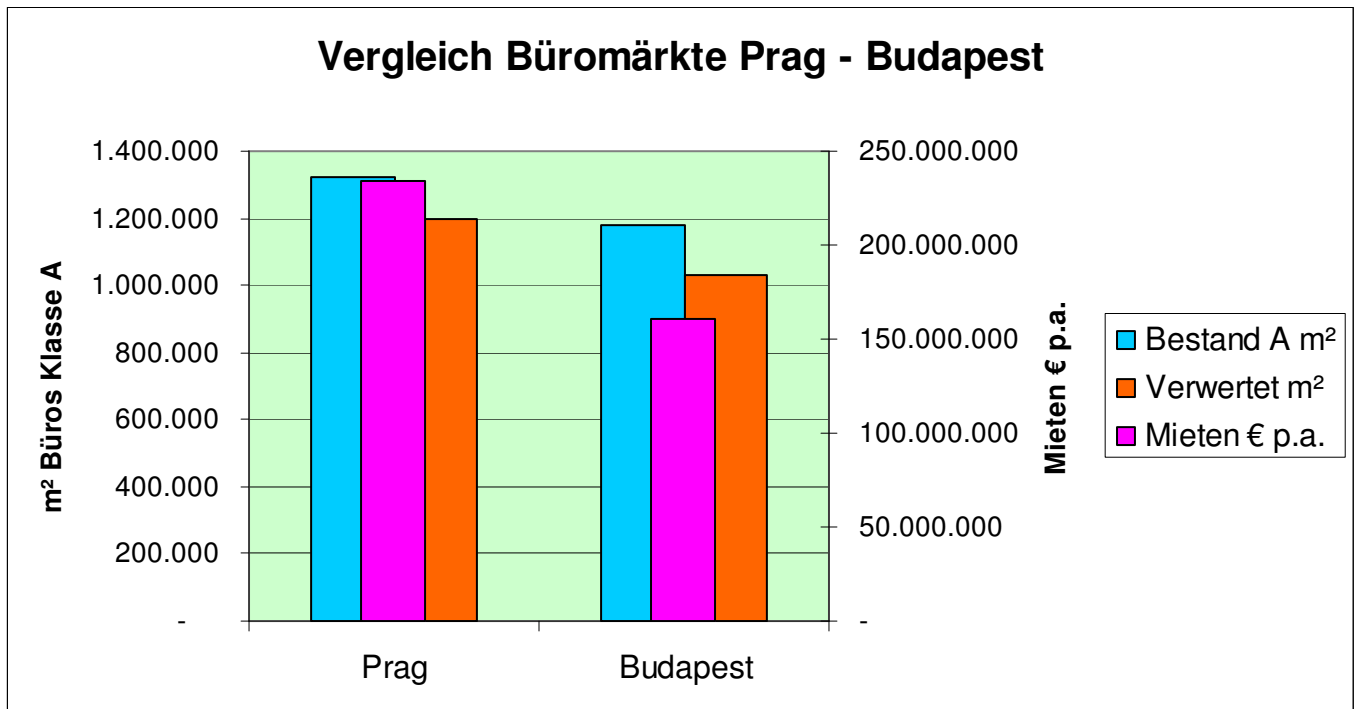
Wenn nun diese Werte mit dem aktuellen Mietniveau hochgerechnet werden ergibt dies jeweils das gesamte Vermietungsumsatzpotential. Prag liegt im Durchschnitt für A – Klasse Büros bei einem Mietniveau von $16,33 \text{ €} / \text{m}^2$ ¹⁴², was bei den zuvor ermittelten vermieteten Flächen ein jährliches Umsatzpotential von $234.461.241,- \text{ €}$ p.a. ergibt. In Budapest liegt das Mietniveau niedriger auf $13 \text{ €} / \text{m}^2$ ¹⁴³, was jährliches Umsatzpotential von $160.517.760,- \text{ €}$ p.a. ergibt.

Der Vergleich hierzu lautet daher, dass in Prag rd. 46 % mehr Vermietungsumsätze als in Budapest gegeben ist, bzw. Budapest 31 % weniger Vermietungsumsätze als in Prag getätigt werden.

Obwohl Budapest in den Anfängen nach 1989 stärker in der Gunst der Developer und Investoren startete, flachte dieser Trend im späteren Verlauf ab und in Summe ist Prag der besser etablierte Bürostandort mit mehr qualitativen Flächen, und dies bei höheren Mieten und geringeren Leerstandsrate.

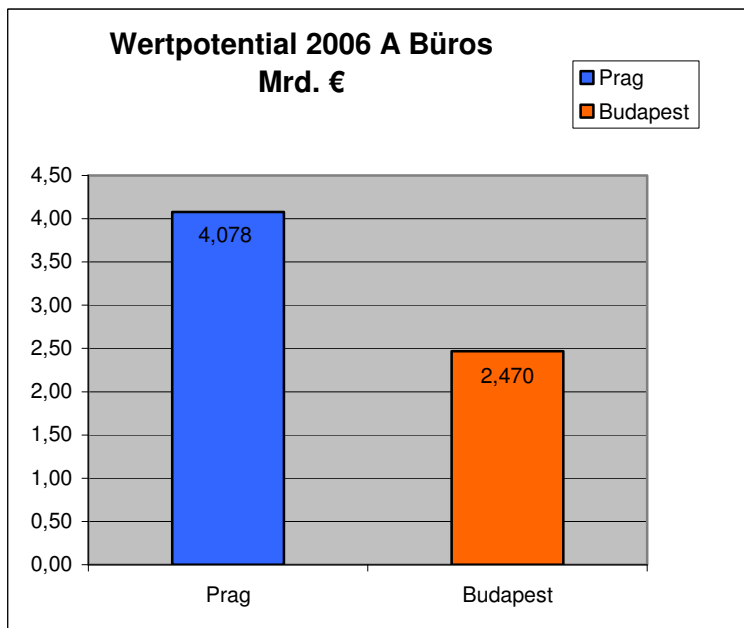
¹⁴² Vgl. CB Richard Ellis, Market View Czech Property, End 2006

¹⁴³ Vgl. CB Richard Ellis, Market View Budapest Property, End 2006



Grafik: Vergleich Bestand, Verwertung und Mietumsatzpotential von Klasse – A Büros in Prag und Budapest

Die Werte, welche sich am Ende des Betrachtungszeitraumes 2006 unter Berücksichtigung der Mieten, Renditen und auch Leerstände ergeben (Wert = Nettomieteinnahmen p.a / Rendite), sind bei A – Bürogebäuden in Prag rd. 4,08 Mrd. € und in Budapest 2,47 Mrd. €. Also ebenso eine beachtliche Differenz von rd. plus 65 % Prag gegenüber Budapest.



Lediglich bei den Renditen liegt 2006 Budapest mit 6,5 % rd. 75 Basispunkte über Prag mit 5,75 %. Dies begründet sich jedoch mit dem für Ungarn höheren Länderrisiko. Das heißt, bei der Beurteilung der gesamten Performance, welche aus

Rendite, Risiko und Liquidität besteht, ist die höhere Rendite zur Abdeckung des im Gegensatz zu Tschechien höheren Länderrisikos notwendig.

Das höhere Länderrisiko begründet sich bei Ungarn durch die politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten. Ungarn ist parteipolitisch zurzeit schwer gespalten mit bereits wiederholenden, tlw. gewalttätigen Unruhen. Volkswirtschaftlich hat Ungarn schwere Probleme mit der bestehenden Staatsverschuldung sowie der Neuverschuldung (siehe hierzu Kapitel 3.3.1). Auch wird dem ungarischen Forint nachgesagt, dass er überbewertet sei¹⁴⁴.

Dies bedeutet, Immobilieninvestoren können sich über die etwas höhere Rendite in Ungarn nicht nur freuen, sondern brachen diese auch, um die höhere Risikobewertung im Portfolio darzustellen.

Im Zeitverlauf, nach dem Renditenverfall durch die Yield compression Ende der der 90-er Jahre war 2001 bis 2003 Tschechien und Ungarn gleich. Ab dem Jahr 2004 war wegen dem bereits erwähnten erhöhten Länderrisiko die Renditenentwicklung in Ungarn über der von Tschechien.

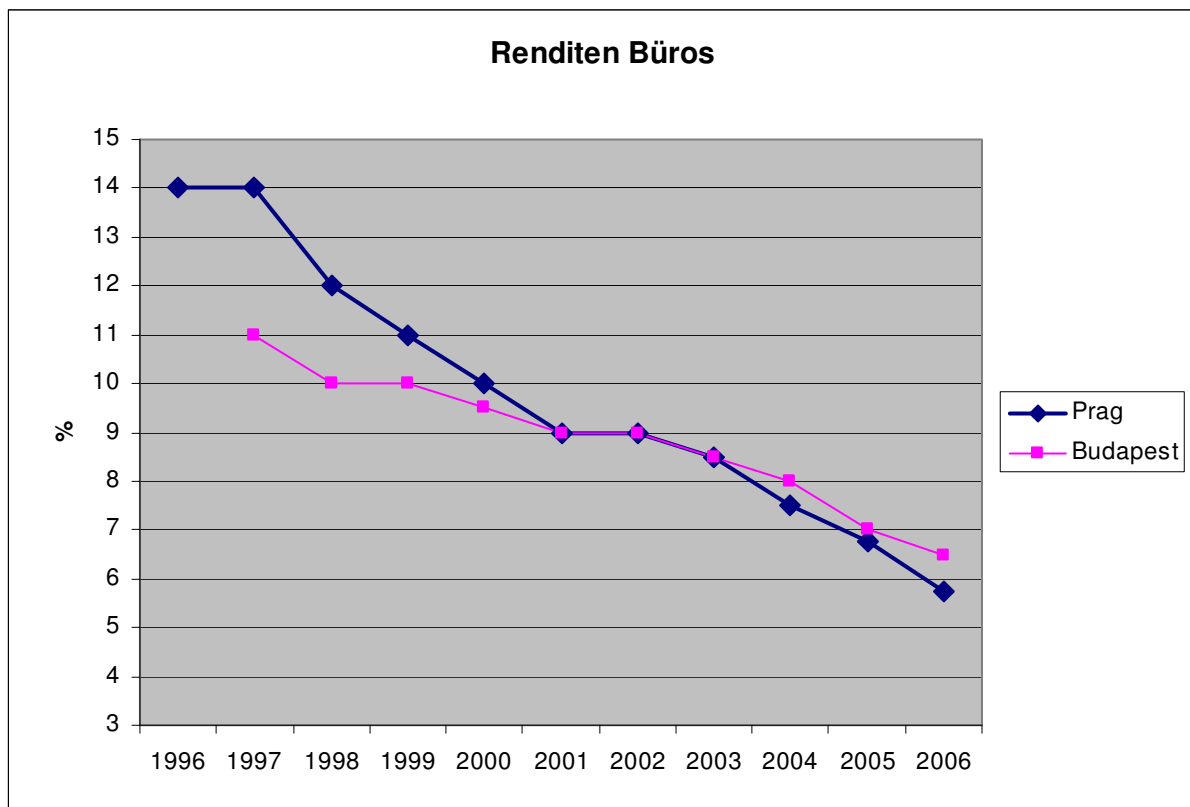


Diagramm Renditen Büros Prag und Budapest, Datenquelle: CB Richard Ellis, DEKA und ING, siehe Datenmatrix

Der internationale Immobilienberater Jones Long LaSalle hat zur Beurteilung der Markttransparenz des Immobilienmarktes den „Transparency Index“ geschaffen, welcher von den JLL Analysten in einem jährlichen Report ausgewiesen wird.

¹⁴⁴ Vgl. Liechtensteinische Landesbank AG, Research „Geld + Börse“ Feb./März 2006

Kriterien für die Markttransparenz sind u.a. die Datenverfügbarkeit, Verfügbarkeit von veröffentlichten Immobilienindexen, Bewertungsstandards der lokalen Investoren, Transparenz von Genehmigungsverfahren, lokale immobilienwirtschaftliche Ausbildungen, etc.

Hierbei liegen, benotet nach dem Schulnotensystem, Tschechien und Ungarn nahezu gleich auf bei 2,69 für Tschechien und 2,76 für Ungarn. Damit liegen beide Länder im Mittelfeld „Semi Transparent“ mit allen anderen Ex -Ostblockstaaten Europas hinter fast allen Westeuropäischen Ländern, aber noch weit vor Russland, Griechenland und Slowenien ¹⁴⁵

Transparency Level	Country	2006 Transparency Score	2004 Transparency Score	2006 Tier	2004 Tier	
Highest	United Kingdom	1.25	1.24	1	1	
	Netherlands	1.37	1.37	1	1	
	Sweden	1.38	1.51	1	2	
	France	1.40	1.62	1	2	
High	Finland	1.63	1.64	2	2	
	Germany	1.67	1.60	2	2	
	South Africa	1.77	2.37	2	2	
	Denmark	1.84	2.01	2	2	
	Austria	1.85	2.08	2	2	
	Ireland	1.85	1.82	2	2	
	Belgium	1.88	1.92	2	2	
	Spain	1.91	2.19	2	2	
	Switzerland	1.94	1.68	2	2	
	Norway	1.96	2.15	2	2	
	Italy	2.14	2.73	2	3	
	Portugal	2.44	2.85	2	3	
	Semi	Czech Republic	2.69	2.88	3	3
		Hungary	2.76	2.88	3	3
Poland		2.76	3.12	3	3	
Israel		2.86	3.21	3	3	
Slovakia		2.99	na	3	na	
Greece		3.13	3.31	3	3	
Russia		3.22	3.64	3	4	
Slovenia		3.35	na	3	na	
Low	United Arab Emirates	3.77	4.31	4	4	
	Turkey	4.04	4.50	4	5	
	Romania	4.08	4.71	4	5	
	Saudi Arabia	4.14	4.67	4	5	
Opaque	Egypt	4.30	4.67	5	5	

Transparency Index, Europa und Mittlerer Osten 2006 ¹⁴⁶

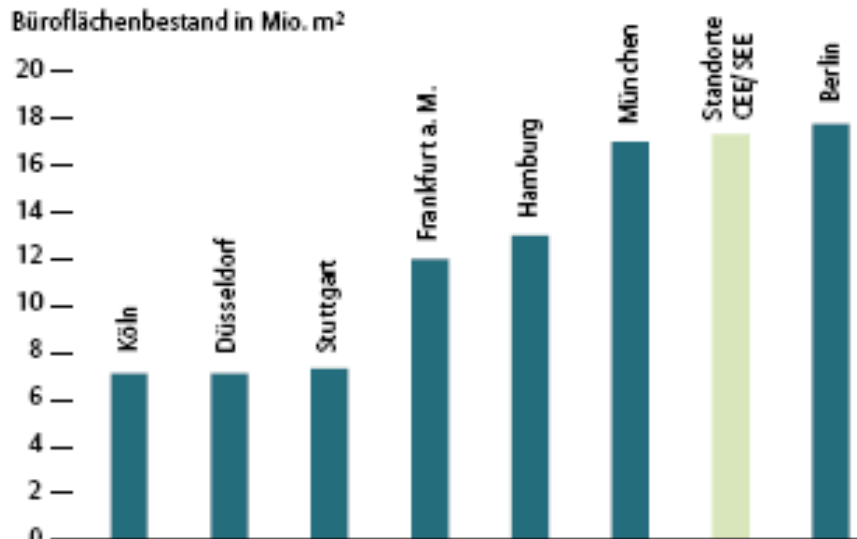
Abschließend sei ein Zukunftsausblick zur weiteren Entwicklung des Büroimmobilienmarktes von Tschechien und Ungarn gewagt. Abgesehen von den verschiedenen makroökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen

¹⁴⁵ Jones Lang LaSalle, Real Estate Transparency Index 2006 Report

¹⁴⁶ Jones Lang LaSalle, Real Estate Transparency Index 2006 Report

werden wohl beide Länder eine weitere Entwicklung im Segment Büroimmobilie haben, die über der vom weitgehend gesättigten Westeuropa liegen wird.

Der Gesamtbestand an Büroflächen ist immer noch sehr gering und die Entwicklung in den Sekundärstädten hat in Tschechien gerade erst begonnen. In Ungarn folgt dies in der Zukunft sicher auch noch, wenngleich zurzeit davon noch lange nichts am Markt zu bemerken ist.



Büroflächenbestände Deutschlands im Vergleich zu CEE + SEE – Ländern gesamt, Stand 2006, Quelle: DEGI Research, Immobilien Fokus 09/2006

Hiezu findet sich ein Artikel von DEGI (Deutsch Gesellschaft für Immobilienforschung) – Research aus Sept. 2006:

„Der Gesamtbestand der Büroflächen in CEE und SEE ist immer noch deutlich geringer als in Gesamtwesteuropa (...)“ und weiter „es wird weiter gebaut werden (...)“ und weiter „immensen quantitativen Entwicklungsrückstand der analysierten Länder (Anm.: CEE- und SEE- Länder). Allein Berlin weist ein größeres Angebot an modernen Flächen auf als die Summe aller relevanten Standorte in CEE und SEE zusammen“¹⁴⁷

¹⁴⁷ DEGI Research, Immobilien Fokus 09/2006, S. 4

4 Ergebnisse, Überführung der Hypothese.

Die Hypothese, dass „die unterschiedlichen makroökonomischen bzw. wirtschaftspolitischen Entwicklungen von Tschechien und Ungarn nach 1989 haben und werden sich auf die Immobilien-Marktsituation von Klasse A Bürogebäuden (Top-Lagen, hoher Ausstattungsstandard, professionelle Bewirtschaftung und Services, etc. / typischerweise am internationalen Markt angeboten bzw. nachgefragt), nachhaltig auswirken“, ist aufgrund der Unterschiede des gesamten makroökonomischen Umfeldes der beiden Länder (siehe Kap. 3.3.1) und der dazu korrespondierenden unterschiedlichen Entwicklung auf dem Büroimmobilienmärkten (siehe Kap. 3.3.3) verifiziert.

Das unterschiedliche Verhalten – aktiv wie auch passiv, d.h. auch in der Handlungsunterlassung - der Staaten Tschechien und Ungarn hat bei den ursprünglich sehr ähnlichen Startbedingungen im Jahr 1989 zu beachtlichen Unterschieden in der Entwicklung der beiden Staaten nach nur rd. 17 Jahren Betrachtungszeitraum geführt.

Insbesondere die stark unterschiedliche Entwicklung der Staatsverschuldung (siehe Kap. 3.3.1), welche letztendlich auch auf Basis beschlossener Gesetze, nämlich Budgetgesetze, entstanden ist hat Ungarn im Vergleich zu Tschechien stark ins Hintertreffen geführt und die Zukunft wird zeigen, wie und wie schnell sich Ungarn unter schmerzlichen Sanierungsmaßnahmen davon erholen kann.

Alle anderen makroökonomischen Kennwerte wie Inflation, BIP/Kopf, Erwerbsquote, etc. sind im Vergleich zwischen Tschechien und Ungarn im Einklang mit dieser Tendenz (siehe Kap. 3.3.1).

Die Schuldenlast macht den ungarischen Staat unbeweglich in der Finanz- und Förderpolitik. Mehr und mehr dominiert die Bedienung der Staatsschulden die jährlichen Budgets und dies stellt derzeit für Ungarn eine negative Spirale nach unten dar, welche nur durch eine entsprechende Konjunktur gestoppt werden könnte. Die lässt aber derzeit auf sich warten.

Auch der Mentalitätsfaktor, insbesondere bei der Leidensbereitschaft für Staatssanierungsmaßnahmen und dem damit verbundenen geringeren Mut der Regierungen zur solideren Budgetpolitik wird da wohl mitgespielt haben¹⁴⁸.

Die direkt von der Gesetzgebung, also der Wirtschaftspolitik, beeinflusste Schulden- und Budgetpolitik hat nun Auswirkungen auf die Euro – Einführung. In Tschechien zurzeit anvisiertes und auch realistisches Ziel ist das Jahr 2012. In Ungarn ist

¹⁴⁸ Vgl. Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 278

aufgrund der ungleich schlechteren Lage der Staatsschulden das Jahr 2016 ehest wahrscheinlich¹⁴⁹.

Allein diese aus der unterschiedlichen Budgetpolitik resultierende Zeitdifferenz von ca. 4 Jahren (aus Sicht 2006) verursacht bei den Immobilieninvestoren einen Nachteil Ungarns gegenüber Tschechiens, da in Tschechien 4 Jahre früher das Währungsrisiko wegfallen wird. Hierzu schreibt auch DEGI (Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds):

„Für risikoaverse Investoren würde die Einführung des Euro das bestehende, gleichwohl begrenzte Währungsrisiko beseitigen“¹⁵⁰

Weiters hat sich aufgrund der instabilen finanziellen aber auch gesamtwirtschaftlichen Lage Ungarns das Schulden - Länderrating 2006 verschlechtert. Während Tschechien beim Rating A bleibt, ist Ungarn zurückgestuft worden auf BBB+. Dies ist eine weitere direkte Auswirkung der Finanzpolitik Ungarns im Negativem, bzw. Tschechiens im tendenziell dazu Positiven auf die internationale Beurteilung der jeweiligen Länder als Wirtschaftsstandort und dies beeinflusst alle Teilbereiche der Wirtschaft, auch die Büroimmobilienwirtschaft.

Langfristiges Schuldenrating in Fremdwährungen

Land	Rating	Aussichten
Deutschland	AAA	(0)
Österreich	AAA	(0)
Tschechien	A	(0)
Slowakei	A	(0)
Polen	BBB+	(+)
Ungarn	BBB+	(-)
Rumänien	BBB-	(0)
Russland	BBB+	(0)

Quelle: Fitch

Bonitätsnote der Ratingagentur Fitch 2006¹⁵¹

Immobilienwirtschaftliche Auswirkungen:

Gleichzeitig mit der Öffnung Tschechiens und Ungarns im Jahr 1989, sowie aller anderen Reformstaaten, haben westliche Immobilien – Developer rasch begonnen, diese Länder zu erschließen. Die Risiko – bereitesten Developer waren die Ersten in diesen vorerst pre – emerging, dann emerging – Märkten.

¹⁴⁹ ORF online unter Berufung auf die Zeitung „Nepszabadsag“, www.orf.at, 25.02.2007, <http://volksgruppen.orf.at/kroatenungarn/aktuell/stories/54458/>

¹⁵⁰ Vgl. DEGI Research – Immobilien Focus 09/2006

¹⁵¹ Quelle: Pester Lloyd, http://www.pesterloyd.net/Archiv/2006_41/0641rating/0641rating.html, 03.02.2007

Die Rechtsunsicherheiten, die Unsicherheiten über Länge und Dauer von Genehmigungsverfahren sowie die - für westliche Auftraggeber – teilweise ungewöhnlichen Mentalitäten in der Geschäftsgebarung mit lokalen Partnern waren Risiken, die in den ersten Stunden nicht alle eingehen wollten.

Jene die es jedoch wagten und auch professionell genug waren, auf den genius loci des neuen Marktes entsprechend einzugehen, haben dies in weitere Folge selten bereut. Der Bedarf an modernen, nach westlichen Standards errichteten Büroimmobilien war enorm im Vergleich zum Angebot und dementsprechend waren die erzielbaren Mieten weit höher als in vielen Städten Westeuropas, z.B. in Wien.

Viele Firmen westlicher Herkunft drängten in die neuen Märkte und gründeten in den Reformländern ihre Niederlassungen, aber auch bereits vor Ort bestehende Firmen waren bereit, bei entsprechendem Angebot, modernere Büros zu beziehen, d.h. auch alte, unattraktive Flächen waren leicht zu verdrängen. Dies alles verursachte einen enormen Bedarf an neuen Büroflächen und in weitere Folge einen Boom an meist erfolgreichen Büroimmobilien - Developments.

In den Büroimmobilienmärkten spiegeln sich die unterschiedlich erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklungen Tschechiens und Ungarns seit 1989 insofern nieder, als das bei einer Gesamtproduktion von rd. 1.325.000 m² Büros in der Klasse A in Tschechien zu rd. 1.180.000 m² seit 1992 in Ungarn, also rd. 11% weniger als in Tschechien, die Leerstände 2006 in Budapest rd. 3 % höher sind und die Mieten in Tschechien auch höher sind.

Verwertete Flächen von Klasse –A Büros gibt es in Tschechien rd. 16 % mehr als in Ungarn und das Mieterlöspotential ist 2006 in Tschechien rd. 46 % höher als in Ungarn (siehe auch Kap. 3.3.3).

Das bedeutet, dass für Firmen internationalen Stils, welche vornehmlich Mieter in Klasse A -Bürogebäuden sind, Tschechien der Standort war, an welchem sie im Vergleich zu Ungarn mehr Aktivitäten in hochwertigen Büros aufgrund der gesamten wirtschaftlichen Situation im Lande benötigten.

Anders gesagt, der Bedarf an hochqualitativen „Denkarbeitsplätzen“ ist in Tschechien bis 2006 um 16 % höher als in Ungarn (siehe Kap. 3.3.3).

Ungarn hat aufgrund der wirtschaftlich instabileren Lage im Verhältnis zu Tschechien auch bereits mit einer Zurückhaltung bei den internationalen Immobilieninvestoren zu verzeichnen. Der Anteil der Immobilieninvestitions-Transaktionen im CEE – Raum ging im ersten Halbjahr 2006 von 27 % im Vergleichszeitraum 2005 um minus 10 % auf 17 % zurück. Tschechien blieb im gleichen Zeitraum stabil mit 19 % ¹⁵².

Die gegen Ende 2006 hinzugekommene politische Instabilität in Ungarn wird diesen Trend noch verstärken. Die langwierige Regierungsbildung im gleichen Jahr in Tschechien war vornehmlich auf einen arithmetisch knappen Wahlausgang, der nur eher komplizierte Konstellationen zulässt, zurückzuführen.

¹⁵² Vgl. CB Richard Ellis, Market View CEE Investment, Mid 2006

Auch im Gesamtvergleich der CEE -Länder ist damit Ungarn im Jahr 2006 eine negative Ausnahme. Jedes CEE – Land außer Ungarn hatte 2006 Steigerungen im Volumen der Immobilieninvestitions-Transaktionen¹⁵³.

In der Gesamtverteilung der Immobilieninvestitions-Transaktionen im CEE – Raum der Jahre 1998 bis erstes Halbjahr 2006 liegt Tschechien mit rd. 29 % oder 4,15 Mrd. € vor Ungarn mit rd. 22 % oder 3,15 Mrd. €¹⁵⁴ vom Gesamtinvestmentvolumen 14,3 Mrd. €.

In folgendem Diagramm über die Immobilien – Investitionsvolumen sind einzig Tschechien und Ungarn von der Landesgröße und der zeitlichen Entwicklung des Immobilienmarktes vergleichbar. Unter diesem Gesichtspunkt ist daher eine Differenz von plus rd. 32 % Tschechiens zu Ungarn bei den Immobilieninvestitions-Transaktionen 1998 - erstes Halbjahr 2006 zu sehen.



Quelle: CB Richard Ellis, Market View CEE Investment, Mid 2006

Für einen institutionellen Investor, welcher z.B. vor 10 Jahren in Klasse – A Büroimmobilien in Tschechien und Ungarn investiert hat, bedeuten all die erhobenen makroökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Unterschiede konkret z.B. unterschiedliche Wertzuwächse im Portfolio.

Aufgrund der Mieten und Renditesituation in Prag und Budapest z.B. der Jahre 1996 und 2006 (siehe Diagramme bzw. Datenmatrix, nur Mieten Budapest 1996 sind angenommen) hat sich auf den Quadratmeter - Nutzfläche heruntererbrochen ungefähr folgende Veränderung ergeben.

¹⁵³ Vgl. CB Richard Ellis, Market View European Investment, End 2006

¹⁵⁴ Vgl. CB Richard Ellis, Market View CEE Investment, Mid 2006

	Prag			Budapest		
	Mieten €/m ²	Renditen %	Wert €/m ²	Mieten €/m ²	Renditen %	Wert €/m ²
Investment Einstieg 1996	22,50	14,00%	1929	16,50	12,00%	1650
Investment Exit 2006	16,33	5,75%	3408	13	6,50%	2400
Wertzuwachs 10J.			1479			750
d.s. % v. Investment			76,7%			45,5%
Wertzuwachs % p.a. Φ			7,67%			4,55%

Tabelle: Beispiel Wertzuwächse Büroimmobilien 1996 – 2006 Prag und Budapest

Der Quadratmeter Klasse – A Büronutzfläche in Prag wurde um ca. 1.929,- € im Jahr 1996 gekauft und stellt im Jahr 2006 einen Wert von 3.408,- € dar, Wertsteigerung + 76,7 % in diesen 10 Jahren.

Der Quadratmeter Klasse – A Büronutzfläche in Budapest wurde um ca. 1.650,- € im Jahr 1996 gekauft und stellt im Jahr 2006 einen Wert von 2.400,- € dar, Wertsteigerung + 45,5 % in diesen 10 Jahren.

Dies sind 31,2 % weniger Wertsteigerung in Budapest vom damaligen Investment 1996 als in Prag, welche bei einem Exit aus dem Investment nach 10 Jahren lukriert werden könnten.

Versuch einer Erklärung:

Grundsätzlich ist die Motivation der Reformen in den postkommunistischen Reformländern nach der samtene Revolution des Jahres 1989 nicht aus Interesse des Einzelindividuums, sondern aus dem Interesse der gesamten Gesellschaft an einem effizienten Wirtschaftssystem entstanden¹⁵⁵, wenngleich es auch berechnete Skepsis gab, die Privatisierung diene nicht dem Gemeinwohl, sondern der Bereicherung der Nomenklatura, also der alten kommunistischen Elite.¹⁵⁶

Wenn man hierzu z.B. den amtierenden Ministerpräsidenten in Ungarn, Ferenc Gyurcsany betrachtet, der im Ruf steht, bei Privatisierung, Filetierung und Veräußerung von ehemals staatlichen Firmen zufällig zu einem der reichsten Männer Ungarns geworden zu sein (und das als ehemaliges KP – Mitglied, welcher bemerkenswerter Ideologiewandel) und weiteres in einer parteiinternen Rede unverhohlen zugab, vor seiner Wiederwahl 2006 vor der Bevölkerung „zwei Jahre

¹⁵⁵ Vgl. Haarland / Niessen, 1999, S. 13 f

¹⁵⁶ Vgl. Franzen / Haarland / Niessen, 2005, S. 13

durchgelogen“¹⁵⁷ zu haben, so muss der Skepsis in der Bevölkerung an diesem Beispiel Recht gegeben werden.

Hiezu schrieb auch Paul Lendvai im Standard: „Trotz seinen einstigen lukrativen Verbindungen zu den postkommunistischen Seilschaften (Anm.: elegante Formulierung) ist Premier Gyurcsány der mit Abstand fähigste Vertreter der Modernisierung und der Westbindung in der Sozialistischen Partei.“¹⁵⁸ Nur mit welcher Glaubwürdigkeit in der Bevölkerung und auch international agieren Politiker dieses Formates?

Sein Vorgänger Viktor Orban, welcher derzeit als Oppositionsführer gegen seinen Nachfolger ziemlich populistisch wettet, hat diesbezüglich auch keine bessere Nachrede¹⁵⁹.

Auch in Tschechien war die Regierung unter Vaclav Klaus in vielen Korruptionsaffären unter Misskredit geraten. Sein Kollege vom sozialdemokratischen Lager Spidla hatte auch Erklärungsnotstand über die Herkunft der Finanzierung eines Appartements am Burgberg in Prag.

Wie diese Beispiele, welche sicher keine Einzelfälle sind, zeigen, ist die Skepsis über den Reformprozess in der Bevölkerung daher verständlich, wie auch folgende Grafik zeigt.

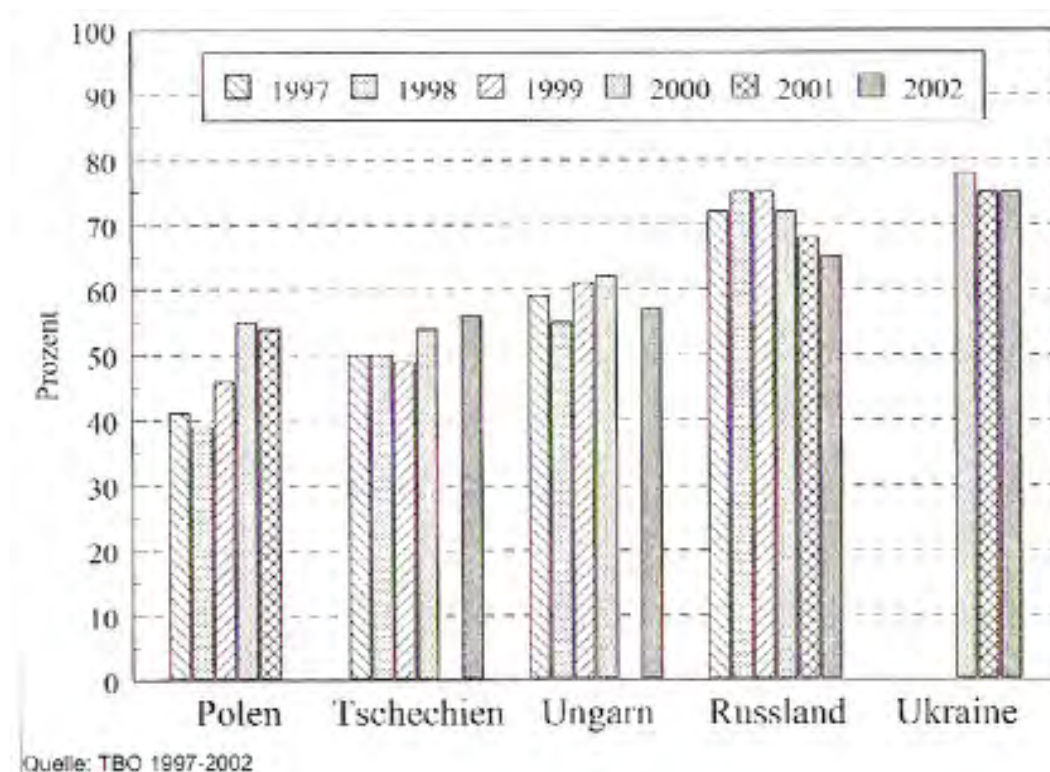


Diagramm „Nur die alte Elite profitiert von der Marktwirtschaft“, Zustimmung in %¹⁶⁰

¹⁵⁷ aus der Übersetzung der „Lügenrede“ Gyurcsánys der APA, 2006

¹⁵⁸ Paul Lendvai im Der Standard vom 12.04.2007

¹⁵⁹ Vgl. Der Tagesspiegel, 03.04.2002, <http://www.tagesspiegel.de/politik/archiv/03.04.2002/ak-po-au-5511962.html>, 14.04.2007

Die Fragestellung im Detail für obiges Diagramm war „ *Die Marktwirtschaft führt zu keinerlei wirklichen Veränderungen; von ihr profitieren nur jene, denen es im alten System (Anm. dem Kommunismus) gut ging*¹⁶¹“.

Hier misstrauen die Ungarn der Systemtransformation mehr als die Tschechen, was jedoch im Gegensatz zum härteren Weg der Schocktherapie in Tschechien steht.

Dies könnte aber auch damit zu tun haben, das sich in Ungarn die alte kommunistische Nomenklatura 1989 in großem Stil mit der sogenannten „innerparteilichen Revolution“ in großem Stil sozusagen in das neue demokratische Zeitalter „hinübergerettet“ hat und daher vermehrt die Gelegenheit bestand, dass sich nunmehr Ex-Kommunisten an der Privatisierung unter Ausnützung ihrer alten Seilschaften persönlich gütlich taten. Grundsätzlich gab es dieses Phänomen in Tschechien jedoch auch¹⁶².

In Tschechien hingegen ist interessant, dass im Zeitverlauf die Zustimmung, d.h. das Misstrauen tendenziell steigt. Dies könnte mit der Rezession 1998 und den beiden Banken Krisen der Jahre 1996/1997 und 2000 zu tun haben.

Aus dem Misstrauen in die eigenen Regierungen und den persönlichen Einschnitten für die Bevölkerung resultiert auch eine Ungeduld in der Bevölkerung, die Erfolge der Marktwirtschaft abzuwarten.

*„Der Kern dieser Antinomie liegt auf der Hand: Die Leute wollen nicht so lange warten, bis die Segnungen der Marktwirtschaft auch sie erreicht haben und die Schockwellen des Überganges abgeklungen sind“*¹⁶³

Es besteht also ein enger Zusammenhang zwischen Korruption, Misstrauen der Bevölkerung in Regierung und Behörden, daher Nichtakzeptanz von Einschnitten für notwendige Reformen in der Bevölkerung und daher tendenziell eher von den jeweiligen Regierungen aufgeschobenen Reformmaßnahmen.

¹⁶⁰ Quelle: Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 131, Quelle TBO 1997 - 2002

¹⁶¹ detto

¹⁶² R.Spiller, J.Weidemann: Investmentguide EU – Osterweiterung, Düsseldorf 2004, S. 52

¹⁶³ Offe 1994, S. 74

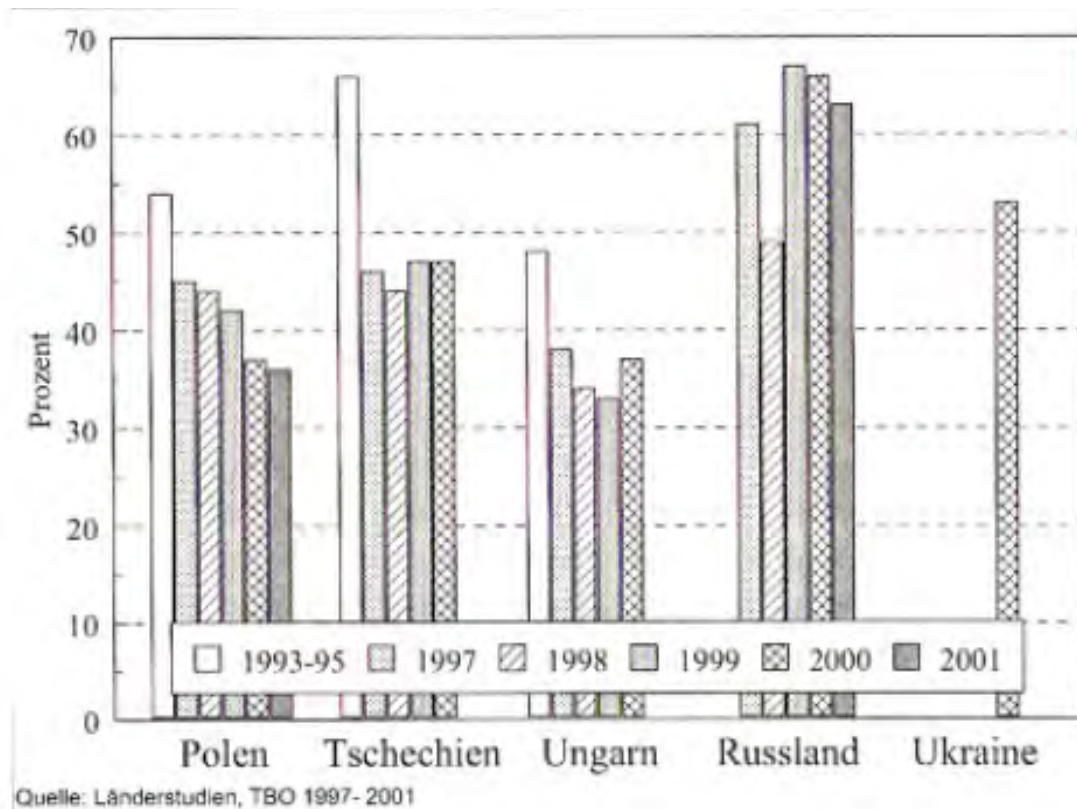


Diagramm „Opferbereitschaft“, Zustimmung in % ¹⁶⁴

Die Fragestellung im Detail für obiges Diagramm war *„Der Reformprozess verlangt vom größten Teil der Bevölkerung Einschnitte in die persönlichen Lebensverhältnisse. Wären Sie grundsätzlich bereit, weitere Einschränkungen zu akzeptieren, wenn sich in naher Zukunft die allgemeine wirtschaftliche Lage verbessert?“* ¹⁶⁵

Die im Vergleich geringste Opferbereitschaft der Ungarn (Schlusslicht der hier von TBO¹⁶⁶ betrachteten 5 Länder) dürfte mit ein Grund sein, warum sich die ungarischen Regierungen nach der Wende für den sanfteren Weg der Transformation, dem Gradualismus, entschieden. *„Die Ungarn sind von den anhaltenden Versprechen der Politik enttäuscht, die es bereits lange vor der Wende gegeben, aber aus Sicht der Bevölkerung nie eingelöst wurden“* ¹⁶⁷.

Das heißt, das Misstrauen der ungarischen Bevölkerung in seine Regierungen steht in direktem Zusammenhang mit der geringen Leidenbereitschaft was den ungünstigeren Weg der Systemtransformation mittels Gradualismus zumindest begünstigt hat.

In Tschechien hingegen war die Leidenbereitschaft, insbesondere in der wichtigen Startphase der Transformation bis 1995 am höchsten von allen Visegrád – Staaten.

¹⁶⁴ Quelle: Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 167, Quelle TBO 1997 - 2001

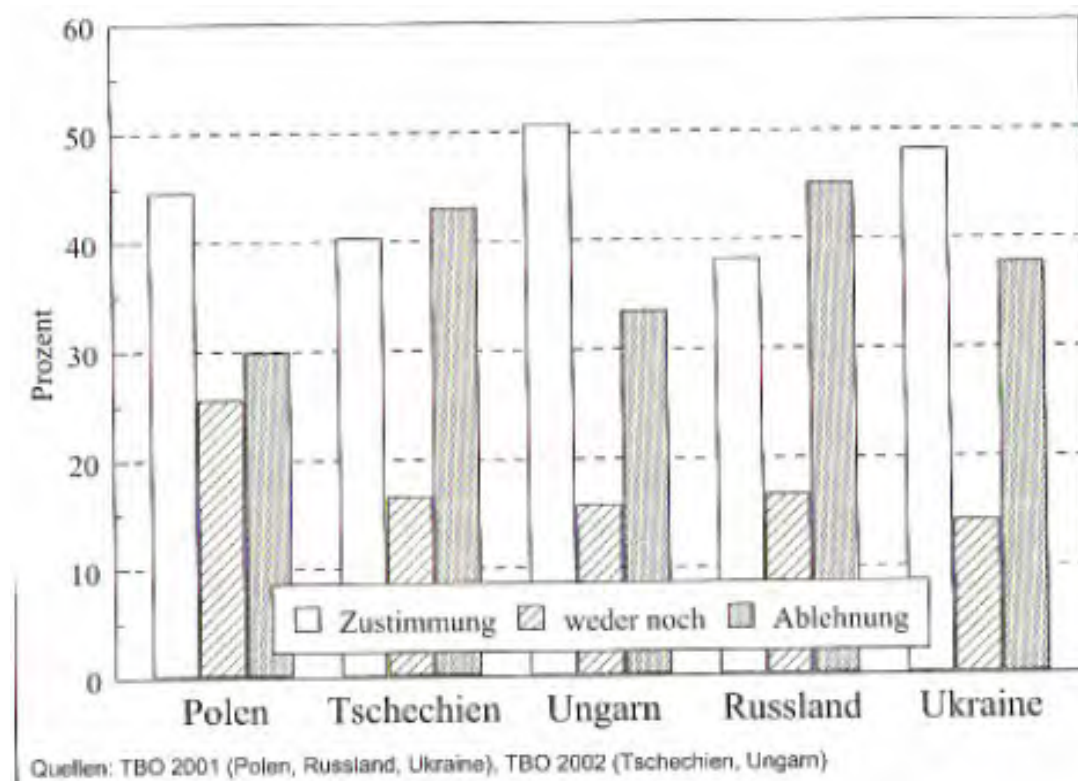
¹⁶⁵ detto

¹⁶⁶ TBO = Transformationsbarometer Osteuropa, Franzen/Haarland/Niessen, 2000

¹⁶⁷ Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 168

Dies ließ die mitunter für die Bevölkerung auch schmerzhaftes Schocktherapie, welche in Tschechien zur Systemtransformation gewählt wurde auch politisch zu, denn bei einer zu geringen Opferbereitschaft der Bevölkerung wäre beim nächstbesten Wahlgang dieser Weg wahrscheinlich abgewählt worden.

Ein weiteres wirtschaftskulturelles Indiz ist die Steuermoral. Man kann davon ausgehen, dass eine Bevölkerung, die ihre eigene Regierung und sonstige öffentliche Stellen für eher korrupt hält, tendenziell weniger Unrechtsbewusstsein beim Steuerbetrug haben wird, als in Ländern in welchen mehrheitlich ein korrekter Umgang mit Steuermitteln angenommen wird.



„Wer in vollem Umfang Steuern zahlt verdient nur Mitleid“, Zustimmung in % ¹⁶⁸

In Tschechien besteht bei der Akzeptanz für Steuerhinterziehung eine Zustimmung von rd. 40 % bei einer gleichzeitigen Ablehnung von rd. 43 %. D.h. die Meinungen in der Bevölkerung hiezu sind ziemlich polarisiert.

Trauriges Schlusslicht bei der Steuermoral ist in diesem Diagramm erneut Ungarn. Mit einer Akzeptanz der Steuerhinterziehung auf Basis einer absoluten Mehrheit vom ca. 51 % liegt Ungarn sogar noch weit schlechter als Russland oder die Ukraine.

Regierungen beeinflussen mit ihrer Handlungsweise, dem Wechselspiel aus Versprechungen und deren eingeschränkten Einhaltung, der mangelnden Glaubwürdigkeit ihrer korruptionsanfälligen Politiker direkt diese Meinungen in der

¹⁶⁸ Quelle: Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005, S. 144, Quelle TBO 2001 und 2002

Bevölkerung und dies beeinflusst wiederum die Funktionsfähigkeit des Staates insgesamt, auch in wirtschaftspolitischer und wirtschaftskultureller Hinsicht.

Ein Versuch einer Erklärung für diese Entwicklung könnte das „Tunnel – Modell“ vom Sozialökonom Albert O. Hirschmann¹⁶⁹ sein.

Selbiges geht von der Entwicklung einer Volkswirtschaft sinngemäß auf die Situation in einem Straßentunnel mit zwei Spuren in gleicher Richtung aus, in welchem wegen einem Unfall ein totaler Stau herrscht. Solange alles im Stau steht herrscht allgemeine Unzufriedenheit. Dann beginnt auf einer Spur der Verkehr sich zu bewegen, auf der zweiten Spur jedoch nur bedeutend langsamer und stockend. Die Akzeptanz der in der Spur mit nur stockendem Vorankommen sinkt aufgrund der emotionalen Dynamik (Empörung, Neid bis zur offenen Aggression) und einige versuchen in die rascher vorankommende Spur rücksichtslos zu wechseln. In weiterer Folge entsteht dadurch ein weiterer Unfall und alles steht wieder wie zuvor.

Immer dann, wenn ein weiterer Skandal, Finanz- oder Bankenkrise oder sonst wie von innen verursachter Wirtschaftseinbruch entstand, ist so ein weiterer „Unfall“ entstanden, der das gesamte wirtschaftliche Interesse des jeweiligen Landes behinderte, weil es einigen wenigen beim reich werden nicht schnell genug gehen konnte.

Auch in Ungarn war die Erwartungshaltung nach der Wende 1989 sehr hoch und somit auch der Druck auf die Politik diesem Wählerwunsch raschest nachzukommen. Die ungarische Politik konnte sich – im Gegensatz zu Tschechien und anderen Reformstaaten des ehemaligen Ostblockes - nicht zur anfangs schmerzlicheren Schocktherapie entschließen, sondern wählte den Gradualismus zur Transformation.

Wenn heute Wirtschafts- Führungskräfte in China den Weg der Ungarischen Wirtschaftsentwicklung, insbesondere der Transformation als Beispiel studieren¹⁷⁰, so sei ihnen zur Vorsicht geraten auch die Fehler der Ungarn, insbesondere in der Politik der Staatsfinanzen, nicht zu übersehen.

Die postkommunistische Transformation in Mitteleuropa, oftmals auch als Reform bezeichnet, unterscheidet sich von den Entwicklungen z.B. von Deutschland und Österreich nach dem zweiten Weltkrieg. Die Besonderheit liegt in der Gleichzeitigkeit der Entwicklung von Demokratie und Marktwirtschaft.¹⁷¹

Mittlerweile sind Tschechien und Ungarn sogar schon in der Europäischen Union, jedoch sind immer noch viele Etappen der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Transformation noch immer nicht abgeschlossen.¹⁷²

Die Visegrádstaaten Tschechien und Ungarn haben jedoch den kleinen Vorteil, dass sie Erfahrungen einer bürgerlichen Gesellschaft aus vorkommunistischen Zeiten hatten.

¹⁶⁹ Vgl. Hirschman, Changing Tolerance for Income Inequality, 1973

¹⁷⁰ Kornai, János: Evolution of the Hungarian Economy 1848 - 1998, V. II. Paying the Bill for Goulash – Communism, New Jersey 2000, S. 7

¹⁷¹ Vgl. Offe 1994, S. 57 ff.

¹⁷² Vgl. Franzen / Haarland / Niessen, 2005, S. 7

Mann darf aber nicht nur die noch nicht vollständigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Reformen hervorheben, sondern auch die außergewöhnlichen Leistungen der postkommunistischen Reformstaaten wie Tschechien und Ungarn betrachten, wie z.B. in folgendem Zitat von Klaus von Beyme.

„Niemand konnte 1989 einen Masterplan für die Synchronisierung der wirtschaftlichen und der politischen Transformation haben. In keinem marktwirtschaftlichen System ist diese Synchronisierung in einem so kurzem Zeitraum gelungen“¹⁷³

Weitere Probleme fanden sich aufgrund der kommunistischen Vorgeschichte in der Parteienlandschaft, welche sicherlich auch die Qualität der Politik negativ beeinflusst hat. Eine Konkurrenzdemokratie, mit Interessensgegensätzen in Form von unterschiedlichen politischen Parteien, musste sich erst bilden. Dies war gesellschaftlich schwierig in einem Umfeld, in welchem zuvor rd. 90 % der Werktätigen ein Einkommen ähnlicher Höhe hatten. Dies brachte mit sich, dass eine politische Mobilisierung auf nationalistischem und / oder fundamentalistischen Wege möglich war, was wiederum das Risiko birgt, dass im Ansatz demokratische Länder in eine populistisch – autoritäre Politik fallen.¹⁷⁴

Hiezu müssen aber Tschechien und Ungarn positiv hervorgehoben werden. Derartige Tendenzen – wie z.B. dzt. in Polen und früher in der Slowakei unter Premier Meciar – blieben bis jetzt nicht erwähnenswert. Lediglich ab 2006 waren bei der ungarischen bürgerlichen Opposition (FIDESZ) starke populistische Tendenzen zu bemerken, welche die teilweise gewalttätigen Unruhen im Herbst 2006 zumindest passiv unterstützen.

Weiterer Forschungsbedarf würde sich in der Betrachtung von verschiedenen Szenarien der anstehenden Staatssanierungsmassnahmen in Ungarn und deren künftige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt anbieten.

¹⁷³ Von Beyme 1995, S. 64

¹⁷⁴ Vgl. Haarland / Niessen, 1999, S. 12 f

5 Glossar

Die üblicherweise von den internationalen Makleragenturen verwendeten Begriffe, welche auch in dieser Arbeit verwendet wurden, sind nachfolgend erklärt:

Begriffsdefinition Büroklassen¹⁷⁵

Klasse A:

Beste verfügbare Fläche, z.B. neue oder erstklassige Zweithand – Fläche in guter Lage, mit erstklassigen Ausstattungsstandards und gutem Marktimage.

Klasse B:

Qualitativ gute Zweithand – Fläche, z.B. nicht länger erstklassig wegen Faktoren wie Alter oder Lage.

Büro Klasse C:

Qualitativ schlechtere Flächen, z.B. älter und / oder nicht klimatisiert mit einem niedrigerem Ausstattungsstandard und Serviceangebot.

Begriffsdefinition Rendite „Yield“¹⁷⁶:

Ein allgemeiner Wert als äquivalente Rendite verstanden, um Immobilieninvestments zu bewerten. Die Einkünfte ergeben sich aus den gegenwärtigen Mieten und Kosten und dem gegenwärtigen Vermietungswert. Es ist die Anlageverzinsung wo eine Cash – flow - Veränderung eingerechnet ist.

Begriffsdefinition Mieten „Rents“¹⁷⁷:

Der Durchschnitt der Miethöhen für hochqualitative Gebäude in guten Lagen wird herangezogen für diese Top – Mieten – Normwert.

Begriffsdefinition Leerstand „Vacancy rate“¹⁷⁸:

Der Leerstand (Vacancy rate) ist die verfügbare Fläche, welche zur sofortigen Belegung bereit steht. In Prozent vom totalen Bürobestand.

Begriffsdefinition Vermietungsleistung „Take - up“¹⁷⁹:

Ist die Gesamtziffer für die gesamte Fläche welche vermietet oder vorvermietet, verkauft oder vorverkauft wurde an Mieter oder Besitzer welche die Fläche selbst nutzen in einer bestimmten Zeitperiode.

Der Take – up beinhaltet keinesfalls Mietflächen, die angeboten werden. Ein Gebäude oder ein Fläche ist nur als vermietet („taken – up“) betrachtet, wenn die

¹⁷⁵ Lt. CB Richard Ellis, Market View Budapest Property End 2006 (sinngemäße Übersetzung)

¹⁷⁶ Lt. CB Richard Ellis, Market View Czech Property, End 2006 (sinngemäße Übersetzung)

¹⁷⁷ Lt. CB Richard Ellis, Market View Budapest Property End 2006 (sinngemäße Übersetzung)

¹⁷⁸ Lt. CB Richard Ellis, Market View Budapest Property End 2006 (sinngemäße Übersetzung)

¹⁷⁹ Lt. CB Richard Ellis, Market View Czech Property, End 2006 (sinngemäße Übersetzung)

entsprechenden Verträge unterzeichnet sind. Das Vertragsdatum ist entscheidend für die Zuordnung zur Zeitperiode (auch bei Vorvermietungen). Renovierungen und Erweiterungen von Gebäuden sind selten in der Bemessung enthalten.

Begriffsdefinition der „Net absorption“ lt. Colliers (Übersetzung)¹⁸⁰:

„Die Net – absorption bemisst die Veränderung der belegten Mietflächen von einer Periode zur nächsten. In dieser Bemessung ist es wichtig zu unterscheiden, dass ein Gebäude verfügbar sein kann, aber nicht leer steht (kommt z.B. oft bei Untermietsituationen vor). Daher ist die Belegung nicht verringert (negative Net – absorption) bis die Fläche geräumt ist und manchmal passiert das nicht bis die Fläche vermietet ist, verursacht ein Net – absorption Bereinigung für die Vermietung und für die Teilperiode.“

Mathematisch: - Leerstand NEU - Leerstand ALT + Vermietung = Net Absorption
(Anmerkung: gem. Gepflogenheit der internationalen Makler ist der Leerstand mit negativem Vorzeichen)

<u>Beispiel:</u>	Leerstand NEU Periode X	- 2.935,999 m ²
	Leerstand ALT vor Periode X	- 4.284.007 m ²
	Totaler Leerstand Periode X (Belegungsverlust)	- 7.220.006 m²
	Total Vermietung Periode X (Belegungsgewinn)	<u>7.273.177 m²</u>
	<u>Net absorption Periode X (Belegungswechsel)</u>	<u>53.171 m²</u>

¹⁸⁰ lt. Colliers, <http://www.colliersparrish.com/common/UnderstandingAbsorption.pdf> , 23.02.2007

6 Abkürzungsverzeichnis

EW	Einwohner
EW / km ²	Einwohner pro Quadratkilometer
CZK	Tschechische Krone
HUF	Ungarischer Forint
BIP	Brutto Inlandsprodukt
CEE	Central and Easteurope
KSH	Ungarisches statistisches Zentralamt
CZSO	Tschechisches statistisches Amt
FDI	Ausländische Direktinvestitionen
KKS	Kaufkraftstärken
USt.	Umsatzsteuer
AfA	Abschreibung für Abnutzung

7 Anhang

7.1 Datenmatrix Tschechien samt Quellenverzeichnis, 6 Seiten

7.2 Datenmatrix Ungarn samt Quellenverzeichnis, 5 Seiten

8 Literaturverzeichnis

- Franzen/Haarland/Niessen: Osteuropa zwischen Euphorie, Enttäuschung und Realität, Frankfurt/New York 2005
- Offe, Claus: Der Tunnel am Ende des Lichts. Erkundungen der politischen Transformation im Neuen Osten. Frankfurt / New York 1994
- R.Spiller, J.Weidemann: Investmentguide EU – Osterweiterung, Düsseldorf 2004
- Zoltan Galffy : Immobilienbesteuerung nach dem EU – Beitritt, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Wien – Graz 2005
- Ebner, Wolfgang: Beiträge zur Erschließung des Immobilienmarktes – Slowakei, Tschechien, Ungarn. Wien – Graz 2006
- Schillere, Jürgen: Immobilien Bewertung und Investition – Wertermittlung in der EU, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Wien – Graz 2005
- TPA – Horvath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung, Informationsbroschüre „Investieren in Tschechien 2006“, Wien
- TPA – Horvath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung,, Informationsbroschüre „Investieren in Ungarn 2006“, Wien
- Beyme, Klaus von: Grenzen der Steuerungstheorie. Transformationsprozesse in Osteuropa, in: Rudolph, H.: Geplanter Wandel, ungeplante Wirkungen. Berlin 1995, S. 62 – 78
- Haarland / Niessen: Transformationsbarometer Osteuropa (TBO), Frankfurt – New York 1999
- Bleuel, Hans, Wirtschaftspolitik der Systemtransformation, Wiesbaden 1996
- Hirschman, Changing Tolerance for Income Inequality, 1973
- Banse, Martin, Die Analyse der Transformation der ungarischen Volkswirtschaft, Berlin 1997
- Brunner, Georg:, Politische und ökonomische Reform in Osteuropa, Berlin 1997
- Kornai, János: Evolution of the Hungarian Economy 1848 - 1998, Volume II. Paying for the Goulash – Communism, New Jersey 2000
- Vaclac Klaus, CATO-Institute, Economic Development Bulletin Nr.6, The Transformation of the Czech Republic: Challenges Faced and Lessons

Learned, 14.Feb. 2006

- Franzen 2000, Mittel – und Osteuropaperspektiven 2001/2002
- Creditanstalt Bank Austria: CEE Report – Business information on CEE, Nr. 1-2002, Wien 2002
- Mittel und Osteuropa-Respektiven 2003/2004 der FAZ
- Deutsche Bank Research, MOE-4 auf dem Weg zum Euro, 2005
- Österreichische Nationalbank, Finanzmarktstabilitätsbericht 2002
- Cushman & Wakefield, European Cities Monitor 2006
- Cushman & Wakefield, Market watch Czech Office Market 2006
- Colliers, Central and East Europe Real Estate Review 2006
- Colliers, Market Overview CEE, Real Estate Review 2006
- CB Richard Ellis, Market Overview Czech, Mid 2006
- CB Richard Ellis, Market Overview Czech, 3Q (3. Quartal) 2006
- CB Richard Ellis, Market Overview Czech, End 2006
- CB Richard Ellis, Hungary Report End 2006
- King Sturge, European Office Market Report 2006
- CB Richard Ellis, Market View Budapest Property, 3Q (3. Quartal) 2005
- CB Richard Ellis, Market View Budapest Offices, 3Q (3. Quartal) 2006
- CB Richard Ellis, Market View Budapest Property, End 2006
- Cushman & Wakefield, Office Snapshot Hungary, 3Q (3. Quartal) 2005
- CB Richard Ellis, Market View European Investment, End 2006
- CB Richard Ellis, Market View CEE Offices, 2Q (2. Quartal) 2006
- CB Richard Ellis, Market View CEE Investment, Mid 2006
- DEGI (Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds) –Research -Immobilien Fokus 092006
- DEKA, DEKA Immobilien Monitor, September 2006

- Jones Lang LaSalle, Real Estate Transparency Index 2006 Report
- John Long LaSalle, Prague City Profile 2006
- Liechtensteinische Landesbank AG, Research „Geld + Börse“ Feb./März 2006
- Deutsche Bank Research, Osteuropa Makroökonomischer Ausblick, 2006
- Konjunkturbericht MOE der Deutschen Außenhandelskammer und der Commerzbank, 2006
- Immoeast, Annual Report 2005/2006
- ING Real Estate, European View 2006, Research and Strategy
- Steger Theresia, Hinterberger Robert, beide Raiffeisenbank, Länderprofil Tschechische Republik auf www.raiffeisen.at/eBusiness/, Zugriff 03.02.2007
- Steger Theresia, Hinterberger Robert, beide Raiffeisenbank, Länderprofil Ungarn auf www.raiffeisen.at/eBusiness/, Zugriff 03.02.2007

Nützliche Internet – Homepages:

- www.itdh.hu, Hungarian Investment and Trade Development
- www.czechtrade.cz, Tschechische Handelsförderagentur
- www.tpa-horwath.com, Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung
- http://de.apeh.hu/deutsch/adorsz_de.html, Ungarisches Finanzamt
- www.czech.cz/de/, Offizielle Webseite der Tschechischen Republik
- www.mfcr.cz, Tschechisches Finanzministerium
- www.ksh.hu, Ungarisches Statistikamt
- www.mnb.hu, Ungarische Nationalbank
- www.cnb.cz, Tschechische Nationalbank
- www.czso.cz, Tschechisches Statistikamt
- <http://wiiw.at>, Wiener Institut für int. Wirtschaftsvergleiche
- <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>, EUROSTAT, Statistisches Amt der Europäischen Kommission