

Regionale Informationen: Moskau

(Autor: Dieter Langguth, PwC PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)

Im traditionell zentralistischen Russland spielt die Hauptstadt Moskau eine sehr dominierende Rolle. Sie ist mit offiziell ca. 10,5 Millionen Einwohnern (Schätzungen der tatsächlichen Einwohnerzahl reichen bis über 12 Millionen) und ca. 1.081 km² die größte Stadt des Landes und zugleich Verwaltungs-, Industrie-, Verkehrs-, Finanz- und Handelszentrum. Gemeinsam mit dem Moskauer Gebiet (Oblast Moskau), das sich rings um die Hauptstadt erstreckt, gilt der Großraum Moskau mit offiziell rd. 17 Millionen Menschen auf ca. 47.000 km² als größte Metropolregion Europas vor London und Paris.

Zentralistische Struktur

Russische Föderation

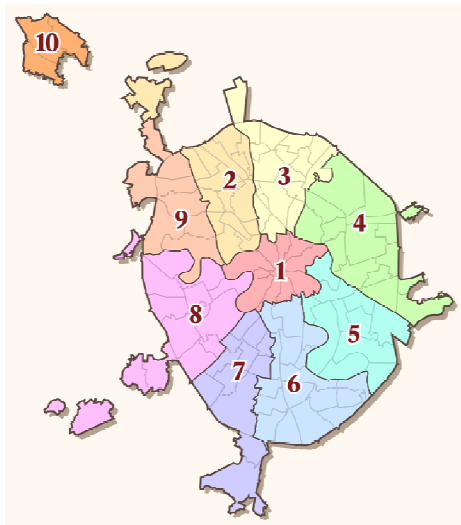
Hauptstadt: Moskau
Einwohnerzahl: ca. 142.000.000
Fläche: 170.075.400 km²
Währung: Rubel (1 € ≈ 38 RUB)
BIP: rd. 1,7 Mrd. \$
BIP pro Kopf: rd. 12.000 \$ pro Kopf
Landes-Domain: .ru

Russland gliedert sich in acht sog. Föderationskreise (Nordwestrussland, Zentralrussland, Südrussland, Nordkaukasus, Wolga, Ural, Sibirien, Fernost), die ihrerseits aus Republiken, Regionen (Kraj), Gebieten (Oblast), Autonomen Gebieten sowie den zwei „Städten mit Föderationsrang“ (Moskau und Petersburg) bestehen.

Föderationskreise

Die Stadt Moskau (ohne den sie umgebenden Oblast) umfasst zehn Verwaltungsbezirke (russ.: Okrug): den zentralen Bezirk, acht nach Himmelsrichtungen benannte Bezirke (Nord, Nordost, Ost, Südost, Süd, Südwest, West, Nordwest) und die Exklave Selenograd.

Bezirke



Karte der Moskauer Verwaltungsbezirke

- 1: zentraler Bezirk
- 2 - 9: nördlicher, nordöstlicher, ..., nordwestlicher Bezirk
- 10: Exklave Selenograd

(Quelle: Wikipedia; Urheber: „Panther“)

Die Stadtgrenze wird überwiegend durch die 109 km lange Ringautobahn MKAD gebildet. (Zum Vergleich: Der Berliner Ring (Autobahn A 10), der ein Gebiet mit rd. 4 Millionen Einwohnern umschließt, ist 196 km lang.) Innerhalb des Stadtgebiets gibt es drei weitere Ringstraßen; von außen nach innen aufgezählt heißen sie: „Dritter Transportring“ (TTK bzw. 3-e Kol'co), „Gartenring“ und „Boulevardring“. Die großen Ringstraßen eignen sich gut für eine erste Orientierung. CBRE nimmt sogar die Gliederung des Büromarkts anhand dieser Straßen vor. (Aufgrund der Größe der Stadt und der so entstehenden Teilmärkte ist diese Einteilung allerdings für gründliche Recherchen zu grob.)

Der zentrale Bezirk (ca. 700.000 Einwohner, 66 km²) ist konzentrisch aufgebaut. An seiner äußeren Grenze verläuft der "Dritte Transportring", ein autobahnähnlicher Straßenzug, allerdings von Ampeln unterbrochen.

Ringstraßen als Orientierung

Der vielspurige Gartenring markiert das eigentliche Zentrum von Moskau. Teile dieses Rings heißen ebenfalls Boulevard (bul'var), was zu Verwechslungen mit dem noch engeren Boulevartring führen kann. Dieser wird im Süden von der Moskwa unterbrochen und umschließt den zentralen Geschäftsbereich (CBD) im engeren Sinne.

Die Zentralität des Landes spiegelt sich auch am Moskauer Immobilienmarkt wider: Der zentrale Bezirk ist unbestritten und für alle wesentlichen Nutzungsarten die teuerste und prestigeträchtigste Lage der Stadt. Daneben gelten vor allem zentrumsnahe Lagen in Westausrichtungen und entlang einiger wichtiger, sternförmig nach außen führender Magistralen als bevorzugt. Hervorzuheben ist die seit einigen Jahren im Bau befindliche Bürostadt Moskva City westlich des Zentrums, am Moskva-Ufer in der Nähe des 3. Transportrings. Generell nimmt die Attraktivität mit der Entfernung zum Kreml ab.

Makrolagen

In den Jahren vor 2008 ist Moskau mit atemberaubender Geschwindigkeit in die Königsklasse der Investment-Standorte aufgestiegen. Büros und Wohnungen mit Blick auf den Kreml wurden in der Spitze für 2.500 \$/m² p.a. vermietet und für bis zu 30.000 \$/m² verkauft. Läden in besten Lagen kosteten bis zu 4.000 \$/m² p.a. (Miete) bzw. 50.000 \$/m² (Kauf). Unter 1.000 \$/m² p.a. waren innerhalb des Gartenrings selbst B-Klasse-Büros (Klassifizierung s.u.) nicht anzumieten. Im Moskauer Umland kosteten Logistikimmobilien bis zu 200 \$/m² p.a. (Mietangaben jeweils netto-kalt).

Markt bis 2007

Mit der Finanz- und Wirtschaftskrise, die sich in Russland auch als veritable Immobilienkrise erwies, hat sich das grundlegend geändert. Mieten und Preise fielen auf 30 % bis 50 % der Spitzenwerte zurück, und die Leerstandsdaten schnellten innerhalb von weniger als einem Jahr von praktisch Null auf 20 % und mehr. Aus Vermieter- wurden quasi über Nacht Mietermärkte, bestehende Verträge wurden reihenweise nach unten angepasst, und in Verhandlungen konnten auf einmal früher undenkbar Incentives oder Nachlässe durchgesetzt werden. Um sich greifende Untervermietungen nicht benötigter Mietflächen belasteten den Markt zusätzlich.

Krise 2008/2009

Über die Hälfte der begonnenen Projektentwicklungen, vorzugsweise in frühen Stadien, wurde auf Eis gelegt oder gänzlich verworfen, Verkäufe fanden auch mit erheblichen Preisabschlägen praktisch nicht mehr statt.

Seit Ende 2009 haben die Märkte aber nicht zuletzt im Zuge einer merklichen Absenkung der vorher nahe 20 % p. a. betragenden Hypothekenzinsen begonnen sich zu stabilisieren, und in einigen Lagen und Bereichen hat eine zögerliche Aufwärtsentwicklung eingesetzt. Die goldenen Zeiten für Investoren könnten gleichwohl bis auf Weiteres der Vergangenheit angehören.

**aktuelle
Entwicklung**

Die Moskauer Büroflächen werden in die Klassen A bis E eingeteilt:

Flächenqualitäten

A – moderner westlicher Standard

B – zeitgemäßer Standard, oft in sanierten Altbauten

C – funktionale Büros mit einfacher Ausstattung, oft in Gebäuden ehemaliger staatlicher Einrichtungen und Institute

D – Büros in unsanierten Altbauten der Sowjetzeit, einfachste Ausstattung

E – Büros in ehemaligen Wohnungen

In jüngster Zeit hat sich über "A" die Klasse "Premium" etabliert, und "B" wird oftmals in "B+" und "B-" unterschieden, wobei für "B+" Kriterien wie gute Lagemerkmale, zentrale Gebäudetechnik einschließlich Providern sowie ein repräsentativer Empfangsbereich wichtig sind.

Der Büroflächenbestand betrug in den beiden oberen Klassen Ende 2009 ungefähr:

A – ca. 2 Mio. m², davon Zugang 2009 0,5 Mio. m²

B – ca. 8 Mio. m², davon Zugang 2009 1,5 Mio. m²

Der Leerstand lag Ende 2009 bei ca. 20 % und hat sich bis Mitte 2010 wenig geändert.

Flächenbestand

Im Gegensatz zum überwiegenden Rest Russlands kennt der Moskauer Immobilienmarkt im Grunde kein privates Eigentum an Grund und Boden, obwohl die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür seit langem bestehen.

**kein
Grundeigentum**

Vielmehr haben Gebäudeeigentümer ein gesetzliches Nutzungsrecht am zugehörigen Grund und Boden, das oft in Form langfristiger Pachtverträge ausgeübt wird. Außerdem gibt es kurzfristige Pachtverträge für Entwicklungsprojekte (mit dem Recht auf Umwandlung in langfristige Verträge nach Fertigstellung und Abnahme), unbefristete Nutzungsrechte für bestimmte Nutzungsarten und oftmals auch noch vertragslose Bodennutzungsrechte, die sich ausschließlich auf das Gebäudeeigentum gründen.

Gebäudeeigentum mit Nutzungsrecht

Der Moskauer Bodenmarkt ist äußerst intransparent. Die Kosten des Erwerbs von Pachtrechten variieren enorm auch für an sich gleichwertige Grundstücke, die Preisbildung ist wenig marktgetrieben. Gleichwohl sind die Erwerbskosten von Pachtverträgen wirtschaftlich Kaufpreisen gleichzusetzen, da die laufenden Pachtzahlungen ungewöhnlich gering sind. Sie bewegen sich meist in der Größenordnung der Grundsteuer, so dass der Eigentumserwerb auch nicht unbedingt wirtschaftlich vorteilhaft erscheint.

Intransparenz

In jüngster Zeit ist die Moskauer Stadtregierung als Eigentümerin praktisch aller Grundstücke der Stadt aber dazu übergegangen, anstatt hoher Einmalzahlungen für die Verpachtung von Grundstücken mit Investitionsgenehmigung, deren gesetzliche Grundlage wohl zweifelhaft ist, höhere laufende Pachtzahlungen zu verlangen.

Verpachtung des Bodens

Die weitere Entwicklung ist schwer vorhersehbar, von stabilen Verhältnissen kann aber sicher keine Rede sein.

Bezogen auf die Gebäude genießt Eigentum hingegen einen hohen Stellenwert. Dieser kommt auch darin zum Ausdruck, dass sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbebereich Flächen häufig gekauft und nicht gemietet werden – meist in Form von Teileigentum.

Wohnungs- und Teileigentum

Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich die überwiegend vermieteten Investment Grade-Immobilien (Premium- und A-Büros, Einkaufszentren, Logistikparks).

Die typische Mietdauer ist abhängig von der Immobilienart und –qualität. Hochwertige Büro- und Handelsimmobilien werden häufig für drei bis zehn Jahre vermietet, wobei im Street retail eher der untere Bereich zutrifft, während Logistikflächen eher längerfristig vermietet werden. Minderwertige Immobilien haben oftmals Mietverträge von unter einem Jahr Laufzeit, für die keine staatliche Registrierungspflicht besteht. Außerdem dienen kurzfristige Mietverträge auch zur Überbrückung der Zeit bis zur Registrierung von längerfristigen Folgemietverträgen.

Mietvertragslaufzeiten

In Einkaufszentren wird begonnen, Teile der Miete umsatzabhängig zu gestalten. Gewerbliche Mietverträge unterfallen der Umsatzsteuer, die zur Zeit 18 % beträgt.

Bezüglich der Nebenkostenumlage gibt es keine festen Regeln, hier besteht Vertragsfreiheit. Allerdings finden sich echte Triple-net-Verträge vor allem im Logistikbereich. Ansonsten sind Teil- und Vollpauschalierungen oder Kappungsgrenzen ebenso anzutreffen wie jahresnachträgliche Abrechnungen. Grundstückspachten, Objektversicherungen und Grund-/Vermögenssteuer werden allerdings meist durch die Eigentümer getragen.

Nebenkosten

Die Vermögensteuer hat mit einem Satz von regelmäßig 2,2 % des Immobilienbuchwertes eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung und kann zu einem echten Renditekiller werden. Dies ist auch ein wesentlicher Grund dafür, dass zur "Rettung" niedriger Buchwerte bei mittleren und größeren Transaktionen in aller Regel Objektgesellschaften (SPVs) den Eigentümer wechseln, die auch gern einmal extra für eine Transaktion ins Leben gerufen werden. Aus steuerlichen Gründen ist außerdem der Abschluss mehrstufiger Geschäfte (bevorzugt über Zwischengesellschaften auf Zypern) weit verbreitet.

Vermögensteuer und SPV's

Für den Gutachter bedeutet dies, die Grundlagen seiner Wertermittlung sorgfältig zu ermitteln: schon der Abgrenzung des Bewertungsgegenstands kommt eine große Bedeutung zu.

In den frühen 2000-er Jahren wurden die Mieten in Moskau nahezu ausschließlich in US-Dollar p. a. vereinbart. In jüngerer Zeit, nicht zuletzt durch Intervention der staatlichen Institutionen, setzt sich nach und nach die Angabe in Rubel pro Monat – jeweils pro m² – durch.

Vertragswährung US-Dollar

Die Mietflächenermittlung ist nicht administrativ geregelt, weit verbreitet ist die Zugrundelegung des Standards der Building Owners and Managers Association (BOMA International). Bei Verkäufen hingegen wird überwiegend auf die Flächen gemäß der russischen technischen Dokumentation (BTI) zurückgegriffen. Diese entsprechen eher der NGF, weisen aber einige Besonderheiten auf, so dass es schon einmal vorkommen kann, dass die Mietfläche größer als die Gebäudefläche ist.

Flächen

Neben Moskau hat bisher im Grunde nur Sankt Petersburg, die "nördliche Hauptstadt", eine Bedeutung als Investitionsstandort von gewissem internationalem Rang erreicht. Andere Millionenstädte wie Ekaterinburg, Nizhny Novgorod, Novosibirsk, Kazan, Chelyabinsk oder Samara (insgesamt hat Russland derzeit elf Millionenstädte), die 2008 am Beginn der Entwicklung zu interessanten Märkten standen, wurden durch die Krise darin gestoppt und weit zurückgeworfen. Objekte der A-Klasse sind dort kaum zu finden, neue Projekte praktisch nicht in Sicht. Das immer noch beträchtliche Preisniveau ist weniger der Objektqualität zuzuschreiben als vielmehr dem Mangel passender Objekte, der trotz zuletzt auch hier deutlich gestiegener Leerstandsdaten immer noch vorhanden ist.

Regionen

In Sochi, der Stadt der Olympischen Winterspiele 2014, warten Investoren immer noch auf attraktive Rahmenbedingungen. Die rasante Preisentwicklung bis 2008 hat viele abgeschreckt, und zurzeit wird die vorolympische Bautätigkeit im Wesentlichen durch staatliche Aufträge finanziert, während nicht abzusehen ist, ob private Investoren die ihnen zugeordneten mehr als 50 % der erforderlichen Mittel bereitstellen werden.