

# *Real Estate Insights*

*Aktuelle Branchen-  
informationen aus  
Deutschland, Österreich  
und der Schweiz*

**Juli 2017**



# Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen die neue Ausgabe der *Real Estate Insights* präsentieren zu können.

Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren, müssen ihre Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften ab dem kommenden Jahr nach den neuen Kategorien des IFRS 9 Finanzinstrumente klassifizieren. Die altbekannte Kategorie „Available for sale“ wird es dann nicht mehr geben. Welche Möglichkeiten es stattdessen gibt und was bei der neuen Klassifizierung zu beachten ist, erfahren Sie im ersten Artikel.

Vermögensverwaltung oder Gewerbebetrieb? Das Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) im Fall einer GmbH & Co. KG, die ein Einkaufszentrum vermietete und dort übliche Infrastruktureinrichtungen bereitstellte sowie werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen für das Gesamtobjekt durchführte, wurde in der Branche bereits mit Spannung erwartet. Der BFH gab dem Kläger Recht, der nicht bereit war, nachträglich Gewerbesteuer zu entrichten. Das Urteil ist wegweisend und wird die vermögensverwaltende Vermietung von Einkaufszentren künftig vereinfachen. Lesen Sie mehr über den Fall und die Hintergründe der Entscheidung im zweiten Artikel.

Wussten Sie, dass Sie bei der Kernsanierung einer Immobilie die Grundsteuer mindern können? Auch wenn derzeit generell über eine Reformierung der Bewertungsregeln nachgedacht wird, lohnt es sich, diese Möglichkeit auszuloten. Wir tun dies für Sie in Artikel 3.

In der jüngeren Rechtsprechung zeichnet sich ein Paradigmenwechsel bei der Bewertung von Bauimmissionen als Mietminderungsgrund ab: Kann der Vermieter die Baustellentätigkeiten im Umkreis zur Mietsache nicht beeinflussen und muss sie selbst ohne eigene Abwehr- oder

Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen, scheidet ein Mangel der Mietsache fast immer aus. Erfahren Sie mehr über die rechtlichen Hintergründe in Artikel 4.

Die Frankenstärke ist nur einer der Gründe für die anhaltende Flaute in der Schweizer Hotellerie, insbesondere in den Bergregionen. Oft fehlt es an Investitions- und Innovationskraft, an Talenten und gemeinsamen regionalen Strategien. Um zukünftig wieder wettbewerbsfähiger zu werden, müssen die Kosten nachhaltig reduziert werden. Eine umfassende vertikale Integration mehrerer Betriebe erscheint uns in dieser schwierigen Situation am aussichtsreichsten. Im fünften Artikel stellen wir Ihnen ein potenzielles Modell vor.

Der österreichische Verfassungsgerichtshof (VfGH) hat das gesetzliche Verbot von Lagezuschlägen für Mietwohnungen in Gründerzeitvierteln und die unterschiedlichen Richtwerte der Bundesländer jüngst für verfassungskonform erklärt. Was ihn dazu bewogen hat und wie die aktuelle Mietrechtsituation in Österreich aussieht, erfahren Sie in Artikel 6.

Im letzten Artikel geben wir Ihnen einen umfassenden Überblick über den chinesischen Immobilienmarkt anhand der Zahlen von 2016 und stellen Ihnen die wesentlichen Entwicklungen verschiedener Teilmärkte vor. Darüber hinaus erfahren Sie, wie die Branchenexperten die Investmentperspektiven zu Beginn 2017 für die Kernstädte Chinas einschätzen.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre!

**Susanne Eickermann-Riepe FRICS**  
Country Leader Real Estate Germany

**Uwe Stoscheck**  
Global Real Estate Tax Leader

---

# Inhalt

Vorwort.....	2
Bilanzierung von Immobilienobjektgesellschaften nach IFRS 9? .....	4
BFH: Vermietung eines Einkaufszentrums ist kein Gewerbebetrieb .....	6
Minderung der Grundsteuer bei Kernsanierung .....	9
Folgen der Gleichsetzung von Baulärm mit Kinderlärm im Mietrecht.....	12
Auswegmöglichkeiten für die Schweizer Hotellerie aus dem „Frankenschock“ .....	14
Die Hintergründe des VfGH-Entscheids zum Verbot des Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln. Quo vadis, Richtwert?.....	16
Der Immobilienmarkt in China 2016.....	18
Veröffentlichungen .....	22
Veranstaltungen.....	24
Ihre Ansprechpartner.....	25
Bestellung und Abbestellung.....	26

Frühere Ausgaben der *Real Estate Insights* können Sie aus unserem  
Archiv über diesen Link herunterladen: [www.pwc.de](http://www.pwc.de)

# Bilanzierung von Immobilienobjektgesellschaften nach IFRS 9?



Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften können zu einer erhöhten Volatilität in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung (GuV) des Investors führen.

**IFRS 9 Finanzinstrumente ist von den nach IFRS bilanzierenden Unternehmen erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, verpflichtend anzuwenden (ausgenommen bestimmte Versicherungsunternehmen). Die Unternehmen sind daher aufgefordert, ihre Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften nach den neuen Kategorien des IFRS 9 zu klassifizieren. Hierbei spielt die Rechtsform der Immobilien-gesellschaft eine nicht unerhebliche Rolle.**

## **Bilanzierung von Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften nach IAS 39**

Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften, die nach IAS 39 zu bilanzieren und bewerten sind, das heißt, bei denen es sich nicht um ein Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder assoziiertes Unternehmen handelt, werden in der Bilanzierungspraxis derzeit in der Regel der Kategorie „Available for sale“ zugeordnet. In diesem Fall werden die Bewertungsänderungen nicht unmittelbar GuV-wirksam erfasst, sondern gegebenenfalls bis zur Veräußerung der Beteiligung in der Neubewertungsrücklage erfasst. Dadurch wird die Ergebnisvolatilität in der GuV reduziert.

## **Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte nach IFRS 9**

Die Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten bestimmt sich unter Berücksichtigung der Zins- und Tilgungszahlungsströme (SPPI<sup>1</sup>-Kriterium) durch das Geschäftsmodell, mit dem die finanziellen Vermögenswerte gemanagt werden. Eine Kategorie „Available for sale“ sieht IFRS 9 nicht mehr vor. Eine Bewertung von Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften „at fair value through other comprehensive income“ (FVOCI) und damit die Abbildung von Bewertungsänderungen in der Neubewertungsrücklage wäre nur dann zulässig, wenn es sich bei der Beteiligung um ein Fremdkapitalinstrument handelt, das ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen verbrieft und das

einem Portfolio zugeordnet ist, welches nach dem Geschäftsmodell „Halten und Verkaufen“ gemanagt wird. Alternativ wäre auch eine Klassifizierung in FVOCI möglich, wenn es sich bei der Beteiligung um ein Eigenkapitalinstrument handelt und im Zugangszeitpunkt von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, diese unwiderruflich der sogenannten FVOCI-Option zuzuordnen.

### **Anwendung der Klassifizierungskriterien auf Immobilienobjektgesellschaften**

IAS 32.11 definiert Eigenkapitalinstrumente als Residualbetrag, der sich ergibt, wenn von den Vermögenswerten die Verbindlichkeiten in Abzug gebracht wurden. Ein Finanzinstrument, das über ein Kündigungs- bzw. Rückgaberecht verfügt oder das Zahlungspflichten im Liquidationszeitpunkt verbrieft, ist seinem Charakter nach ein Fremdkapitalinstrument. Hieraus folgt, dass Immobilienobjektgesellschaften, die in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (z. B. GmbH & Co. KG) aufgelegt wurden, für die Klassifizierung nach IFRS 9 in der Regel als Fremdkapitalinstrument zu behandeln sind, während Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH in der Regel Eigenkapitalinstrumente darstellen.

Während für Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH von der FVOCI-Option Gebrauch gemacht werden könnte (Wahlrecht), können Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften, die in der Rechtsform der GmbH & Co. KG aufgelegt wurden, nicht als FVOCI klassifiziert werden, da eine Beteiligung an einer Gesellschaft nicht die SPPI-Kriterien erfüllt. Diese Beteiligungen sind verpflichtend GuV-wirksam zum Fair Value zu bewerten (Klassifizierung in „at fair value through profit or loss“, FVTPL).

### **Fazit**

Aufgrund der sehr engen und von IAS 39 abweichenden Definition von Eigenkapitalinstrumenten für Zwecke der IFRS-9-Klassifizierung beim Investor kann es zu Verwerfungen und für Analysten gegebenenfalls zu nicht immer nachvollziehbaren unterschiedlichen Behandlungen von Immobilienobjektgesellschaften in Abhängigkeit von der Rechtsform kommen. Eine einheitliche Bilanzierung ergibt sich jedoch, wenn auf die Anwendung der FVOCI-Option verzichtet wird und alle Beteiligungen GuV-wirksam zum Fair Value bewertet werden, mit den bekannten Folgen für die Volatilität des GuV-Ergebnisses.<sup>2</sup>

**Anita Dietrich**, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, ist Director im Servicebereich Capital Markets & Accounting Advisory Services – Financial Services bei PwC in Frankfurt am Main und deutsche Vertreterin in der globalen IFRS Real Estate Industry Accounting Group von PwC.

**Annette Malsch**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin, ist Managerin im Servicebereich Capital Markets & Accounting Advisory Services – Financial Services bei PwC in Frankfurt am Main.

<sup>1</sup> solely payment of principal and interest

<sup>2</sup> Vgl. zur Bilanzierung von Immobilienfonds nach IFRS 9: Dietrich, Anita und Malsch, Annette, Bilanzierung von Investmentanteilen im IFRS-Konzernabschluss eines Investors, IRZ, Heft 1/2017, S. 25–32.



# BFH: Vermietung eines Einkaufszentrums ist kein Gewerbebetrieb

**Bislang fehlte es an einer höchstgerichtlichen Rechtsprechung zur Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb bei der Vermietung eines Einkaufszentrums. In seinem wegweisenden Urteil vom 14. Juli 2016 hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, die Vermietung eines Einkaufszentrums erfolge auch dann vermögensverwaltend, wenn der Vermieter die für ein Einkaufszentrum üblichen Infrastruktureinrichtungen bereitstellt oder werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen für das Gesamtobjekt durchführt.**

## **Der Ausgangsfall: GmbH & Co. KG vermietet Einkaufszentrum**

Der BFH hatte den folgenden Fall zu entscheiden: Die Klägerin, eine gewerblich entragte GmbH & Co. KG („KG“) wurde 1995 von zwei miteinander verheirateten Kommanditisten („A“ und „B“) gegründet. Im Anschluss erwarb die KG ein Grundstück und errichtete darauf Fachmarktzentrum. Die Räumlichkeiten auf einer Fläche von etwa 30.000 Quadratmetern vermietete die KG an etwa 40 Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen.

Die Verwaltung des Einkaufszentrums und das Centermanagement wurden durch die dem Ehepartner B gehörende C-GmbH und M-GmbH ausgeübt. Die von der KG mit der Verwaltung beauftragte C-GmbH war unter anderem für die Reinigung der Sanitärräume auf den Allgemeinflächen und deren Ausstattung mit Verbrauchsmaterial, die

Bewachung des Gesamtobjekts (nicht einzelner Mietflächen), die Bewachung der Parkflächen sowie für werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen zuständig. Die C-GmbH schloss dazu mit den Mietern entsprechende Miet- und Verwalterverträge. Die Vertragsmuster wurden von der KG vorgegeben. Die Verwalterverträge sahen vor, dass die Mieter einer Werbe-GbR beitreten, die für das Fachmarktzentrum und die GbR-Gesellschafter werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen beraten, beschließen und durchführen sollte.

Die C-GmbH schloss mit der M-GmbH einen Geschäftsbesorgungsvertrag ab, in der sie die M-GmbH mit Centermanagement beauftragte. Die M-GmbH wurde ebenfalls Mitglied der Werbe-GbR.

Der oben beschriebene Sachverhalt stellt sich grafisch wie folgt dar (siehe Abbildung 1).



Der BFH erleichtert die vermögensverwaltende Vermietung von Einkaufszentren.

## Vermögensverwaltung oder Gewerbebetrieb

Die KG erklärte für die Streitjahre 1998 bis 2002 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gab keine Gewerbesteuererklärungen ab. Durch das zuständige Finanzamt wurde im Rahmen einer Außenprüfung wegen des „zusammenhängenden Vertragswerks“ Einkünfte aus Gewerbebetrieb festgestellt und 2008 Gewerbesteuerbescheide erlassen. Dagegen erhob die KG Klage beim Finanzgericht (FG) Niedersachsen.

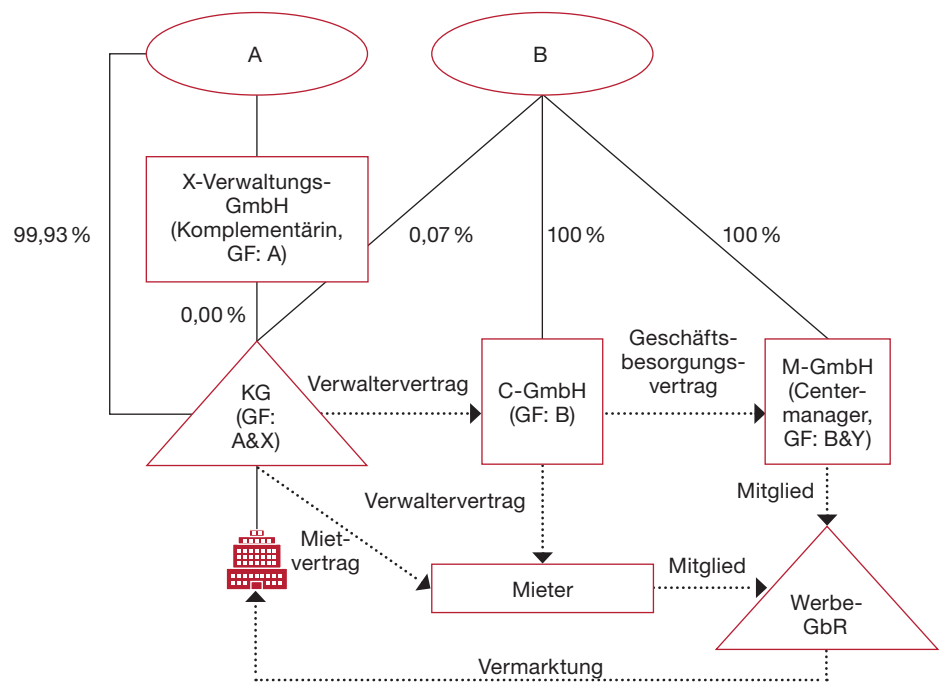
Das FG Niedersachsen hat mit seinem Urteil 7 K 10056/09 vom 26. Juni 2013 die Auffassung des Finanzamts bestätigt und die Klage als unbegründet zurückgewiesen. Insbesondere sah das FG in den Bewirtschaftungsleistungen sowie den werbe- und verkaufsfördernden Maßnahmen der eingeschalteten C-GmbH und M-GmbH gewerbliche Leistungen und hatte diese im Ergebnis über die Annahme eines einheitlichen Vertragswerks der KG zugerechnet. Gegen diese Auffassung wandte sich die KG mit ihrer Revision vor dem BFH.

## BFH entscheidet auf Vermögensverwaltung

Das Urteil des BFH wurde von der Immobilien- und Steuerberaterbranche mit Spannung erwartet, da die bisherige Rechtsprechung der Finanzgerichte zur Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb bei der Vermietung eines Einkaufszentrums sehr uneinheitlich ist.

Der BFH hat mit Urteil IV R 34/13 vom 14. Juli 2016 der restriktiven Rechtsprechung des FG Niedersachsen eine klare Absage erteilt. Der Tenor des Urteils lautet: „Die Vermietung eines Einkaufszentrums ist nicht deshalb als Gewerbebetrieb anzusehen, weil der Vermieter die für ein Einkaufszentrum üblichen Infrastruktureinrichtungen bereitstellt oder werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen für das Gesamtobjekt durchführt.“

Abb. 1 Sachverhalt



Damit ist es dem Vermieter eines Einkaufszentrums zukünftig möglich, mehr Aktivitäten zu entfalten, ohne dadurch gewerblich tätig zu werden.

## Zulässige Leistungen

Im Einzelnen gelten nach der neuen Rechtsprechung folgende Leistungen als vermögensverwaltend:

- **Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen:** Ein Einkaufszentrum erfordert ein gewisses Mindestmaß an Infrastruktur wie Parkplätze, Abstellräume, Sanitäranlagen, Zugangssicherung etc. Der Betrieb und die Instandhaltung solcher Infrastruktureinrichtungen sind keine gewerblichen Zusatzleistungen des Vermieters.
- **Bewachung des Gesamtobjektes:** Bei der Bewachung des Gesamtobjektes handelt der Vermieter in seinem eigenen Interesse, um sein Eigentum vor Beschädigung durch Dritte zu schützen. Hierzu gehört auch die Bewachung der Parkplätze. Diese Bewachungsleistungen sind keine gewerblichen Zusatzleistungen des Vermieters.

- **Reinigung von Sanitär- und Sozialräumen:** Die Reinigung der in dem Einkaufszentrum vorhandenen Sanitärräume und Sozialräume sowie die Aufrechterhaltung deren Nutzbarkeit durch Ausstattung mit Verbrauchsmaterial stellt sich für die Vermietung eines Einkaufszentrums als übliche und damit vermögensverwaltende Leistung dar.
- **Werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen:** Werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen, die vom Vermieter des Einkaufszentrums oder einem vom Vermieter beauftragten Manager gegenüber den Mietern des Einkaufszentrums erbracht werden, stellen ebenfalls für die Vermietung von Flächen in einem Einkaufszentrum übliche vermögensverwaltende Sonderleistungen dar.

## Stolpersteine

Das Urteil ist kein Freibrief. Auch zukünftig wird nicht jegliche Vermieteraktivität als vermögensverwaltend eingestuft. So ist beispielsweise die Bewachung oder Reinigung der Mieterflächen weiterhin eine gewerbliche

Tätigkeit. Auch der Betrieb des Parkplatzes mit kurzfristiger Vermietung an beispielsweise die Kunden des Einkaufszentrums ist unverändert als gewerblich einzustufen.

Das Urteil kann darüber hinaus nicht 1:1 auf die Fälle übertragen werden, in denen eine gewerblich geprägte Grundstücksgesellschaft die sogenannte erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG in Anspruch nimmt. Die erweiterte Kürzung ist nämlich insbesondere auf Unternehmen beschränkt, die „ausschließlich“ eigenen Grundbesitz oder Kapitalvermögen verwalten. Deshalb können vom BFH als vermögensverwaltend eingestufte Leistungen gegen das Gebot der Ausschließlichkeit verstoßen und damit für die erweiterte Kürzung schädlich sein.

### **Fazit**

Für Steuerpflichtige, die ein Einkaufszentrum im Privatvermögen halten, ist das BFH-Urteil durchweg positiv. Die wesentlichen typischerweise im Rahmen einer Vermietung eines Einkaufszentrums anfallenden Tätigkeiten wurden als übliche vermögensverwaltende Leistungen gesehen. Dies sollte künftig die praktische Handhabung der Vermietung von Einkaufszentren deutlich erleichtern.

### **Dr. Michael A. Müller**

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, ist Partner im Bereich Real Estate Tax bei PwC.

**Alexandra Burg**, Steuerberaterin, ist Managerin im Bereich Real Estate Tax bei PwC.



# Minderung der Grundsteuer bei Kernsanierung

**Den geltenden gesetzlichen Vorschriften ist es nicht leicht anzusehen, aber nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) und den Richtlinien der Finanzverwaltung kann bei einer Kernsanierung für das auf die Entkernung folgende Kalenderjahr ein niedrigerer Einheitswert beantragt werden – mit der Folge einer niedrigeren Grundsteuer. Dabei bleibt es bis zum Ende des Jahres, in dem die Bezugsfertigkeit wiederhergestellt wird. Die Ende 2016 auf Länderinitiative vorgeschlagenen neuen Vorschriften für die Feststellung von Grundsteuerwerten verwenden in den einschlägigen Teilen denselben Wortlaut, sodass es auch für die Zeit nach der Reform bei den dargestellten Ergebnissen bleiben würde.**

## **Rechtspolitischer und verfassungsrechtlicher Kontext**

Denkt man an die Grundsteuer, fokussiert sich der Blickwinkel häufig zu sehr auf die anstehende Neuregelung. Der Antrieb, Probleme des Unternehmens schon eher anzugehen, und nach (noch) geltendem Recht die steuerliche Situation zu optimieren, greift leicht zu kurz.

Der BFH hält in den Vorlagebeschlüssen an das Bundesverfassungsgericht vom 22. Oktober 2014 sowie vom 17. Dezember 2014 die Vorschriften über die Einheitsbewertung spätestens ab dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2008 für verfassungswidrig, weil die Maßgeblichkeit der Wertverhältnisse am Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 nach dem mehrere Jahrzehnte andauernden Verzicht auf

kontinuierliche Hauptfeststellungen für die Einheitsbewertung zu Folgen führt, die mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nicht mehr vereinbar seien.

Die Länder Hessen und Niedersachsen haben am 12. September 2016 einen Gesetzesantrag eingebracht, mit dem sich der Bundesrat am 4. November 2016 befasste (siehe Bundesratsdrucksachen 515/16 unter den genannten Daten, nebst erstrebter Anpassung des Grundgesetzes in Bundesratsdrucksache 514/16). Darin bringen die Länder die Sorge zum Ausdruck, dass die Grundsteuer mit zuletzt 13 Milliarden Euro wegen Verfassungswidrigkeit ganz ausfallen könnte. Sie schlagen vor, eine Neuregelung auf den Weg zu bringen, deren erste Stufe die Bewertungsregeln reformiert und neue Hauptfest-



Bei einer Kernsanierung kommt für das auf die Entkernung folgende Kalenderjahr ein Antrag auf Art- und Wertfortschreibung in Betracht. Über den reduzierten Einheitswert wird eine niedrigere Grundsteuer festgesetzt. Dabei bleibt es bis zum Ende des Jahres, in dem die Bezugsfertigkeit wiederhergestellt wird.

stellungen zum Stichtag 1. Januar 2022 vorsieht, und deren zweiten Stufe die Erhebung der reformierten Grundsteuer ab dem Jahr 2027 umfasst. Dabei wird außerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Bereich des Grundvermögens die Ermittlung des gemeinen Werts bzw. Verkehrswerts nicht mehr angestrebt. Neues Bewertungsziel soll dort der Kostenwert werden, der typisiert den Investitionsaufwand für die Immobilie abbildet und als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit dient.

Aber bis die Reform greifen wird, vergeht noch viel Zeit, eventuell noch länger, als die Länder hoffen. Grund genug, um sich mit der Grundsteuer unter geltendem Recht weiter zu befassen. Bei 13 Milliarden Euro p.a. Grundsteueraufkommen wundert es fast schon, wie wenig Aufmerksamkeit sie beispielsweise im Vergleich zur Körperschaftsteuer erfährt, deren Aufkommen bei 20 Milliarden Euro p.a. liegt.

### **Kernsanierung nach geltendem Recht**

Die Frage, die in diesem Beitrag beleuchtet wird, lautet, ob für die Dauer einer Kernsanierung eines Gebäudes die Grundsteuer reduziert werden kann.

Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist der Einheitswert (§§ 19–109 BewG). Bei unbebauten Grundstücken ist das nur der Bodenwert. Bei bebauten Grundstücken kommen der Gebäudewert und der Wert der Außenanlagen hinzu. Der Einheitswert eines bebauten Grundstücks ist daher (von einer für die Fallfrage nicht interessierenden Abrisskonstellation abgesehen) höher als der Wert eines unbebauten Grundstücks.

Nach § 72 BewG gelten Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden, als unbebaut. Die Benutzbarkeit beginnt mit der Bezugsfertigkeit. Vielleicht liegt es an Auslegungsschwierigkeiten mit dem letzten Satz der Vorschrift, dass

Steuerminderungsmöglichkeiten in den Kernsanierungsfällen leicht übersehen werden. Danach gilt als unbebaut „auch ein Grundstück, auf dem infolge der Zerstörung oder des Verfalls der Gebäude auf die Dauer benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist“. Gemeint ist damit aber nicht, dass, weil die Kernsanierung ihrerseits nichts dauerhaft sei, das Grundstück während ihrer Dauer als bebaut zu gelten hätte, denn dazu führt der BFH im Urteil vom 24. Oktober 1990 (Az. II R 9/88) Folgendes aus: Durch den Abbruch der Decken und dem damit notwendig gewordenen Abriss von Zwischenwänden seien nicht nur die beiden Wohnzimmer im Erdgeschoß zur Gänze untergegangen, auch die im Dachgeschoß darüber befindlichen drei Schlafräume hätten nicht mehr bestanden.

Der Senat vermag der Auffassung des FG, der Zustand des Gebäudes am Stichtag rechtfertige deshalb die Artfortschreibung nicht, weil es sich nur um einen vorübergehenden, im Ergebnis gerade auf die Erhaltung des Gebäudes abzielenden Zwischenzustand handle, nicht zu folgen. Ist die Zerstörung so weit fortgeschritten, dass keine Räume mehr vorhanden sind, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung auf Dauer zugeführt werden können, so sei ebenso wenig von einem bebauten Grundstück auszugehen wie im Falle der Errichtung eines Gebäudes, dessen Benutzbarkeit im Sinne des § 72 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BewG noch nicht hergestellt ist. Maßgebend für die Abgrenzung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken seien dabei jeweils die tatsächlichen Verhältnisse an dem Stichtag, auf den eine Feststellung vorzunehmen ist. Außer Betracht bleiben müsse auch im Falle einer Zerstörung der Räume, die wie bei einer Entkernung einem Abriss des Gebäudes gleichstehe, ob dieser Zustand sich nur als Zwischenstadium zur Wiederherstellung eines benutzbaren Gebäudes darstellt.

Die Finanzverwaltung erkennt diese Betrachtung in den aktuell geltenden

Richtlinien zur Erbschaft- und Schenkungsteuer an (R B 178 (4) Satz 10 ErbStR 2011). Nach Ausführungen dazu, dass bauliche Mängel oder fehlende Ausstattungsmerkmale wie Heizung oder Wohnungstüren noch nicht zur Qualifikation als unbebautes Grundstück führen, wird das indessen für die Kernsanierung bestätigt: „Nicht zu erfassen sind jedoch Gebäude, die infolge Entkernung keine bestimmungsgemäß benutzbaren Räume mehr enthalten, auch wenn dies nur vorübergehend der Fall ist.“

### **Fazit**

Stellt eine Baumaßnahme nicht nur eine Modernisierung dar, bei der die Benutzbarkeit des Gebäudes erhalten bleibt, sondern eine Kernsanierung, ändert sich die bewertungsrechtliche Einstufung: Aus einem bebauten wird ein unbebautes Grundstück.

Zu beachten ist weiter, dass für die Einheitsbewertung die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres maßgeblich sind. Ist die Baumaßnahme beispielsweise im Dezember 2016 so weit fortgeschritten, dass das Gebäude entkernt ist, und wird die Bezugsfertigkeit erst im Januar 2018 wiederhergestellt, gilt das Grundstück 2017 und 2018 als unbebaut.

Zum erforderlichen verfahrensmäßigen Vorgehen: Der Eigentümer muss einen Antrag auf sogenannte Art- und Wertfortschreibung stellen, wonach das Grundstück als unbebautes Grundstück zu bewerten ist, und den ausgefüllten Vordruck EW 1/03 beilegen. Bei Wiederherstellung der Bezugsfertigkeit gilt Entsprechendes; der Antrag geht dahin, das Grundstück nun wieder als bebautes Grundstück zu bewerten.

### **Kernsanierung nach Gesetzesantrag Bundesratsdrucksache 515/16**

Ein abschließender Hinweis noch auf die Vorschriften, die die Länder Hessen und Niedersachsen am 12. September 2016 per Gesetzesantrag beim Bundesrat eingebracht haben: Der neue § 232 des

Bewertungsgesetzes, der die bebauten von den unbebauten Grundstücken abgrenzt, soll wortgleich mit dem geltenden § 72, Absätze 1 und 3 des Bewertungsgesetzes, sein. Demnach wäre die vorgenannte Rechtsprechung des BFH auch künftig anzuwenden, ebenso die zitierte Richtlinienstelle. Für das (die) auf die Entkernung folgende(n) Kalenderjahr(e) wäre damit auch künftig eine niedrigere Grundsteuer festzusetzen, die nach dem neuen § 207 bis zum 31.12. des Jahres gültig bleibt, in dem die Bezugsfertigkeit wiederhergestellt wird. Für die Kernsanierung soll also alles beim Alten bleiben – ein Grund mehr, die Befassung mit Zweifelsfragen nicht aufgrund der Befürchtung, das anwendbare Recht würde sich ändern, hinauszuschieben.

**Dr. Claus Herrmann** ist im Bereich Real Estate Tax bei PwC in München tätig.

# Folgen der Gleichsetzung von Baulärm mit Kinderlärm im Mietrecht

**Zu den für Mieter besonders lästigen Immissionsquellen gehören Baustellen. Von ihnen gehen Immissionen wie Erschütterungen, Geräusche und Kleinstkörper (Staub) aus. Bislang galt es in der Rechtsprechung als selbstverständlich, dass auf die Mietsache einwirkende erhebliche Bauimmissionen einen Mangel der Mietsache darstellen; dieses Paradigma könnte sich nun ändern.**

Die jüngere Rechtsprechung schränkt die Möglichkeit der Mietminderung wegen auf die Mietsache einwirkender Immissionen erheblich ein.

## **Mangel der Mietsache**

Ein Mangel im Sinne des Mietrechts liegt bei jeder für den Mieter nachteiligen Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand vor, die die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder erheblich mindert; für beides ist der Mieter beweispflichtig.<sup>1</sup> Dementsprechend können die von einem Nachbargrundstück auf die Mietsache einwirkenden Immissionen (sog. Umweltbedingungen) wie etwa Baulärm einen Mangel (sog. Umfeldmangel) darstellen.

## **Kein Mangel bei privilegierten Immissionen**

Anders verhält es sich nach der Rechtsprechung bei vom Nachbargrundstück ausgehenden und daher grundsätzlich ebenfalls als Umfeldmangel zu qualifizierenden Kinderlärm, der nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz als sogenannte privilegierte Immission gilt. Erhöhen sich nachträglich derartige (Geräusch-)Immissionen durch Dritte vom Nachbargrundstück, begründe dies zwischen Vermieter und Mieter grundsätzlich keinen Mangel, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.<sup>2</sup> Nach Überlassung der Mietsache habe der Mieter gleich dem Vermieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit



**Immissionen vom Bau stellen nicht zwangsläufig einen Mangel der Mietsache dar.**

<sup>1</sup> Vgl. BGH, Beschluss vom 27.07.2016 – XII ZR 59/14, wobei der Mieter nur hinreichend genau die Mangelerscheinungen (Symptome) beschreiben muss.

<sup>2</sup> Vgl. BGH, Urteil vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14; LG Berlin, Urteil vom 09.02.2016 – 63 S 177/15.

des Grundstücks teil, sodass der im Verhältnis Vermieter/Nachbar geltende Beurteilungsmaßstab zur entschädigungslosen Hinnahme von Immissionen nachbarrechtliche Ausstrahlungswirkung zur Bestimmung der Rechte und Pflichten im Verhältnis Vermieter/Mieter entwickelt.

### **Gleichsetzung der Immissionen vom Bau mit den privilegierten Immissionen**

Diese zu privilegierten Immissionen ergangene Entscheidung wird nun von einigen unterinstanzlichen Gerichten auf Baustellenlärm übertragen.<sup>3</sup> Soweit der Vermieter die Baustellentätigkeiten im Umkreis zur Mietsache nicht beeinflussen kann und er selbst die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen muss, scheidet in der Regel ein Mangel der Mietsache aus. Diese Bewertung stellt eine wesentliche Erleichterung für Vermieter dar. Denn bislang befinden sich diese in solchen Situationen im Spannungsfeld zwischen den vom Mieter geltend gemachten Mängelrechten und der wegen der nachbarlichen Duldungspflicht fehlenden eigenen Möglichkeit, gegen den emittierenden Nachbarn einzuschreiten.

Abweichend davon wird teilweise trotzdem ein Mangel der Mietsache angenommen, weil die Immissionen vom Bau nur eine vorübergehende – und nicht wie beim Kinderlärm dauerhafte – Beeinträchtigung der Mietsache darstellen.<sup>4</sup> Die unbeschränkte Zuweisung des Gewährleistungsrisikos an den Vermieter sei interessengerecht, zumal ihm über die zeitlich begrenzte Minderung seines Anspruchs auf Zahlung der Miete keine weitere unbeschränkte Inanspruchnahme durch den Mieter droht. Diese Argumentation ist unseres Erachtens kaum nachvollziehbar.

### **Ausblick**

Es wäre zu begrüßen, dass sich die vorstehend skizzierte Tendenz der einheitlichen Bewertung von Umfeldmängeln in der Rechtsprechung durchsetzt. Bis dahin dürfte die Uneinheitlichkeit allerdings zunächst zu weiterer Unsicherheit im Zusammenhang mit der Beurteilung von durch Umweltbedingungen verursachten Umfeldmängeln führen. Hieraus folgt für Vermieter und Mieter ein – oftmals noch nicht erkannter – Beratungsbedarf.

**Bettina Knipfer** ist Director im Bereich Real Estate Legal bei PwC Legal in Düsseldorf.

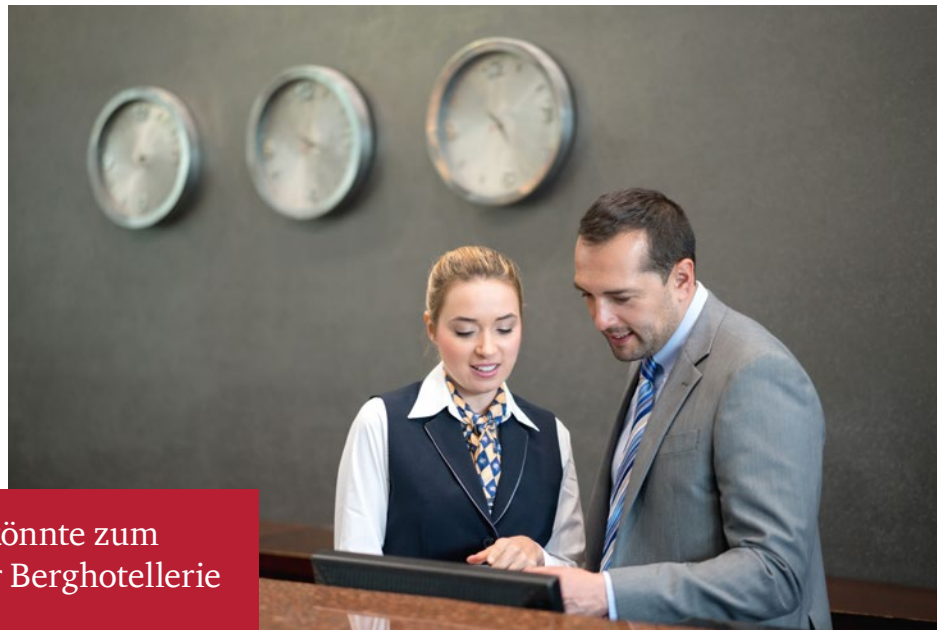
**Ansgar Messow** ist Manager im Bereich Real Estate Legal bei PwC Legal in Düsseldorf.

<sup>3</sup> Vgl. LG München, Urteil vom 14.01.2016 – 31 S 20691/14, Urteil vom 27.10.2016 – 31 S 58/16: Dem Vermieter obliege die Darlegungs- und Beweislast für fehlende, eigene gegenüber dem Nachbarn bestehende Abwehrmöglichkeiten. LG Berlin, Urteil vom 09.02.2016 – 63 S 177/15.

<sup>4</sup> Vgl. etwa LG Berlin, Urteil vom 16.06.2016 – 67 S 76/16.



# Auswegmöglichkeiten für die Schweizer Hotellerie aus dem „Frankenschock“



Das „PropCo/OpCo“-Modell könnte zum „Rettungsring“ der Schweizer Berghotellerie werden.

**Neben dem starken Schweizer Franken belasten zusätzliche Faktoren die schwierige Lage, in der sich die Schweizer Hotellerie momentan befindet. Betreiber, Investoren und Banken müssen gleichermaßen nach innovativen Lösungen suchen, um im internationalen Markt zu überleben. Doch welche Möglichkeiten gibt es in der zunehmend komplexer werdenden Hotelbranche?**

## **Problemfaktoren**

Das Problem der „Frankenstärke“ ist nicht neu; gerade hat es in der Schweizer Hotellerie, vor allem in der Berghotellerie, eine Art Renaissance erlebt. Doch es gibt noch eine Reihe weiterer Faktoren, die die angespannte Situation zusätzlich belasten:

- strategische Investitionsfaktoren: ungleiche Interessen bezüglich langfristiger, nachhaltiger und gemeinsamer Ziele von Eigentümern und Betreibern
- strukturelle Faktoren: Investitionsträgheit im Produkt- und Managementbereich sowie mangelhafte Positionierung und Marktsegmentierung
- Managementfaktoren: Wissens- und Talentverlust im Vergleich zu attraktiveren Wirtschaftsbereichen sowie Mangel an Investitionen in gezielte Aus- und Weiterbildung

- operative Faktoren: Mangel an unabhängigen Prüfungen und messbaren Leistungsindikatoren

## **Zukunftsperspektiven**

Die Rahmenbedingungen werden sich in absehbarer Zeit aufgrund der voraussichtlich anhaltenden Frankenstärke sowie der sich nur langsam erholenden europäischen Wirtschaft nicht verbessern, sondern eher verschärfen. Hinzu kommt, dass die Reiselust internationaler Gäste aufgrund der jüngsten terroristischen Geschehnisse abgenommen hat und Schweizer Gäste von günstigeren Angeboten im Ausland profitieren.

Es ist davon auszugehen, dass Umsatzsteigerungen begrenzt sind, da das Preisniveau nicht einfach angehoben werden kann. Preissenkungen, um die Auslastung zu steigern und konkurrenz-

fähig zu bleiben, sind hingegen auch keine wirkliche Option, da es an entsprechenden Deckungsbeiträgen für die hohen Fixkosten mangelt. Daher stellt sich die Frage, wie Betreiber ihre Kosten senken können, ohne dass ihre Serviceleistung gemindert wird oder die bereits strapazierte Infrastruktur noch mehr leidet.

### **Möglichkeiten**

Eine umfassende vertikal integrierte Kooperation zwischen mehreren Betrieben – also mehr als nur eine lose Zusammenarbeit zu Marketingzwecken – kann zu guten Resultaten führen. So lassen sich etwa Fixkosten für Gehälter oder Marketing- und Vertriebskosten senken.

Für die Zusammenlegung mehrerer Betriebe eignet sich am besten eine PropCo/OpCo-Struktur, bei der mehrere Hoteleigentümer eine Immobilien-AG (*property company*, PropCo) sowie eine Betreibergesellschaft (*operating company*, OpCo) gründen. Die Eigentümer verbleiben im Besitz der Liegenschaften und die Betreibergesellschaft mietet diese. Diese Struktur ermöglicht es jedem Betrieb, sein Portfolio klarer auszurichten und sich somit auf ein passendes Segment (z. B. Konferenz, Wellness, Familien etc.) zu konzentrieren. Dadurch kann der Konkurrenzdruck gemindert werden.

Die merklich verbesserte finanzielle und qualitative Performance erlaubt der OpCo, der PropCo eine nachhaltige Miete zu zahlen. Letztere hat durch den mit hoher Wahrscheinlichkeit gesteigerten Wert der Betriebe einen größeren Handlungsspielraum.

Dieses Modell könnte künftig zum „Rettungsring“ werden, doch scheint derzeit das individuelle Interesse in den Schweizer Bergregionen stärker zu wiegen als das Gemeinwohl der Destination.

Kleineren Destinationen kann auch eine vertikale Integration der ganzen Destination eine Chance bieten, die für eine erfolgreiche Umsetzung das Buy-in aller Interessenvertreter,

insbesondere der Bergbahnen und anderer touristischer Anbieter, erfordert. Dadurch könnten Synergieeffekte verstärkt und die Position der Destination verbessert werden.

Horizontale Zusammenschlüsse, wie zum Beispiel im Lötschental, senken Kosten nicht maßgeblich, sondern erreichen lediglich einen Skaleneffekt beim Einkauf und in der Vermarktung.

Auch Membership-Modelle wie etwa Timeshare oder Gäste als Aktionäre/Darlehensgeber helfen lediglich bei der Finanzierung und lösen das eigentliche Problem der nachhaltigen Rentabilität nicht.

### **Fazit**

Da sich die Situation nicht von selbst verbessern wird, sind innovative Ansätze gefragt – und dies nicht nur im Produkt- und Servicebereich, sondern auch bezüglich der Kostensenkung. Die Banken sollten daher auf Innovation und Verbesserung drängen, wenn sie ein Überleben der Hotels im internationalen Markt fördern. Doch wahrscheinlich sind nur wenige in der Branche bereit, große Restrukturierungen anzugehen.

Die Branche sollte ihre Resignation überwinden und sich nachhaltig für die Zukunft rüsten. Dies kann sie aus unserer Sicht am besten durch eine vertikale Integration erreichen.

**Marco Rentsch** ist Senior Manager in der Lodging & Tourism Clients Group bei PwC in der Schweiz.

# Die Hintergründe des VfGH-Entscheids zum Verbot des Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln. Quo vadis, Richtwert?

**Mit Urteil vom 12. Oktober 2016 hat der österreichische Verfassungsgerichtshof (VfGH) das gesetzliche Verbot von Lagezuschlägen für Mietwohnungen in Gründerzeitvierteln und die unterschiedlichen Richtwerte der Bundesländer für verfassungskonform erklärt. Mit den massiv unterschiedlichen Richtwerten in den einzelnen Bundesländern setzte sich der VfGH aus formalen Gründen gar nicht erst auseinander.**

## **Der Richtwert als Grundlage für die Berechnung der Miete nach § 16 Abs. 2 des österreichischen Mietrechtsgesetzes (MRG)**

Das Richtwertgesetz (RichtWG) wurde mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG) 1993 geschaffen (veröffentlicht am 26. November 1993 im Bundesgesetzblatt) und bildet gemäß § 1 Abs. 1 „die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG“. Ausgehend von bundesländerweise unterschiedlichen Baukosten und Grundkosten wurde im Jahr 1994 für jedes Bundesland ein Richtwert festgesetzt. Durch das mietrechtliche Inflationsmilderungsgesetz (MILG) und die Wohnrechtsnovelle (WRN) 2009 werden diese Richtwerte per Gesetz festgelegt und in der Regel alle zwei Jahre indexiert.

Ex lege unterliegen somit alle dem Vollarwendungsbereich des MRG unterworfenen Wohnungen (vor allem alle Altbauwohnungen) bei der Ermittlung des Mietzinses dem gesetzlich definierten Ausgangsniveau gemäß § 5 Abs. 1 RichtWG. Der Richtwert in Wien für eine sogenannte mietrechtliche Normwohnung (§ 2 RichtWG) beträgt im Zeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2017 5,39 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (WNFL). Das Richtwertniveau in Wien ist somit das zweittiefste in Österreich – nach dem Burgenland mit 4,92 Euro pro Quadratmeter WNFL.

§ 2 Abs. 1 RichtWG besagt: „Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer,



Der Entscheid des österreichischen Verfassungsgerichtshof (VfGH) versetzte den Forderungen der Branche nach einer Reformierung des Mietrechts einen erneuten Rückschlag.

Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.“

Von diesem Niveau ausgehend darf nun gemäß § 16 Abs. 2 MRG, unter Berücksichtigung etwaiger Zuschläge und Abstriche (im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung), der Hauptmietzins für die tatsächliche Wohnung errechnet werden. Neben (u. a.) Stockwerkslage und Ausstattung ist die Lage (Wohnumgebung) des Hauses ein Rechtfertigungskriterium für einen Zuschlag auf den Richtwert.

Der Lagezuschlag ist per Gesetz nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung nicht in einem sogenannten Gründerzeitviertel liegt. Als Gründerzeitviertel sind jene Viertel definiert, in denen es überwiegend Gebäudebestand gibt, der in der Zeit zwischen 1870 und 1917 errichtet worden ist und zum Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufwies. Der Zuschlag ergibt sich aus der Lage und dem damit verbundenen Grundkostenanteil. In Wien wird zwischen acht Lagen unterschieden.

### **Grundgedanke der Klage**

Grundüberlegungen der klagenden Parteien betrafen Höhe sowie Festlegung und Einschränkungen beim Ansatz des Lagezuschlags auf den jeweils geltenden Richtwert. Kritikpunkt war insbesondere die wertmäßige Bemessung der durchschnittlichen Lage durch den Richtwert in den verschiedenen Bundesländern. So liegt der Richtwert pro Quadratmeter für eine mietrechtliche Normwohnung in einer durchschnittlichen Lage in Wien (5,39 Euro pro Quadratmeter WNFL) rund 2 Euro unter jenem in der

Steiermark oder in Salzburg (7,44 Euro bzw. 7,45 Euro pro Quadratmeter WNFL).

Die Zulässigkeit des Lagezuschlags ist für jedes Objekt individuell zu ermitteln. In diesem Zusammenhang kann es vorkommen, dass Objekte mit wirtschaftlich identischer Mikrolage unterschiedlichen Lagezuschlägen unterworfen oder teilweise von solchen ausgenommen sind. In der Praxis kann dies bedeuten, dass (sich gegenüberliegende) Objekte an derselben Straße unterschiedlichen Lagezuschlägen unterliegen.

Marktmieten, das heißt Mieten, die nicht dem Preisschutz des MRG unterworfen sind, also vom MRG ausgenommen sind oder in den Teilanwendungsbereich fallen, liegen im Regelfall je nach Lage und Ausstattung signifikant über dem Richtwertniveau.

### **Ergebnis**

Der VfGH begründet das grundsätzliche Verbot von Lagezuschlägen mit der Aussage, dies diene „dem sozialpolitischen Ziel, Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu ermöglichen, die es auch Personen mit mittlerem oder niedrigem Einkommen erlauben, ihren Wohnbedarf in dieser Lage angemessen zu decken“.

Vertreter des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI) sowie diverse Rechtsexperten sehen in der Rechtfertigung des Urteils keine ausreichende sachliche Begründung und einen fehlgeschlagenen Versuch, das festgefahrene Mietrecht aufzubrechen – während Arbeiterkammervertreter und Mieterschutzvereine das Urteil begrüßen.

Eine abweichende Vereinbarung über den Lagezuschlag sei jedoch zulässig, wenn ein ursprüngliches Gründerzeitviertel durch bauliche Veränderung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht mehr als solches anzusehen ist. Dies gilt bei Abriss einer ausreichenden Menge

von Altbestand und Errichtung von Neubauten, jedoch nicht für durchgreifende Sanierungen/Revitalisierungen von Altbestand innerhalb eines Gründerzeitviertels.

### **Wissenswertes**

Ebenfalls wurde seitens des VfGH der gesetzlich festgelegte Pauschalabschlag in Höhe von 25 Prozent für befristete Mietverträge als verfassungskonform bestätigt. Der VfGH sieht in dieser Regelung „einen Ausgleich zwischen dem Interesse des Vermieters an der Verfügbarkeit der Wohnung und dem Interesse des Mieters an einem gesicherten Bestandrecht, mit dem der Gesetzgeber seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum nicht überschritten hat“.

Die Stadt Wien veröffentlicht seit 1994 die sogenannte Lagezuschlagskarte. Darauf sind von der Magistratsabteilung 25 (Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser) ermittelte Durchschnittspreisniveaus ausgewiesen. Diese werden gemäß dem Gesetz und der geltenden Rechtsprechung auf Basis der Kaufpreissammlung der Magistratsabteilung 69 (Immobilienmanagement) ermittelt.

**Armin Hafner** (Senior Consultant) ist seit April 2015 im Team ADV FS Deals Real Estate bei PwC in Wien.



# Der Immobilienmarkt in China 2016

**Das Marktumfeld für Immobilieninvestitionen in China brachte auch 2016 verschiedene Herausforderungen mit sich. Eine langsamer wachsende Wirtschaft und hohe Immobilienpreise erschwerten die Suche nach rentablen Investitionen mit angemessenem Risiko. Im folgenden Artikel geben wir Ihnen einen Überblick über die Teilmärkte in China und machen Sie mit wichtigen Entwicklungen im chinesischen Immobilienmarkt vertraut.**

## **Entwicklungen in den wesentlichen Teilmärkten 2016**

Die für Immobilieninvestitionen wichtigen Städte befinden sich weitgehend entlang der östlichen Küstenregion. Dabei liegen insbesondere weiterhin die Regionen mit den sogenannten Tier-1-Städten (Shanghai, Peking, Shenzhen und Guangzhou) anteilig vorn. Auch in den übrigen Regionen ist das Investitionsvolumen besonders in größeren Städten relevant. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung der Investitionen in China 2016 (siehe Abbildung 2).

Eine weitergehende Betrachtung der Anlageklassen zeigt zudem den hohen Anteil von Büroimmobilien, die nach Angabe von Jones Lang LaSalle im Jahr 2016 einen Anteil von rund 55 Prozent aller gewerblichen Investitionen ausmachten. Die fundamentalen Büromarktdaten für

die Investmentzentren in der östlichen Region Chinas, insbesondere in den Tier-1-Städten, zeigen ein differenziertes Bild. Die vier Tabellen der Abbildung 3 zeigen hierzu einen Überblick.

In Shanghai ist mit einem starken tertiären Sektor und einem durchschnittlichen jährlichen Wirtschaftswachstum von 6,8 Prozent im Jahr 2016 auch künftig von einer starken Nachfrage auszugehen. Gleichzeitig begründet die bessere Infrastrukturanbindung dezentraler Bürostandorte eine breitere Verteilung der Nachfrage. Angebotsseitig stieg die verfügbare Fläche 2016 im Central Business District (CBD) um circa 870.000 Quadratmeter. Dies hat die Leerstandsquote im CBD erhöht.

In Beijing wurden 2016 rund 400.000 Quadratmeter qualitativ hochwertige Bürofläche neu verfügbar. 2017 werden



Lokale Expertise ist wichtiger denn je um bestehende Chancen bei steigendem Angebot und starkem Wettbewerb wahrzunehmen.

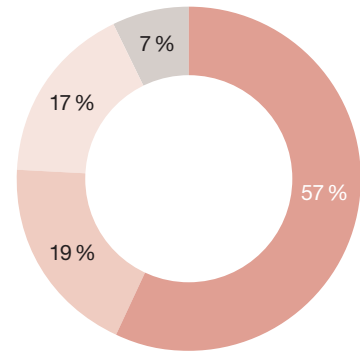


**Abb. 2 Verteilung der gewerblichen Immobilieninvestitionen 2016 nach Region**

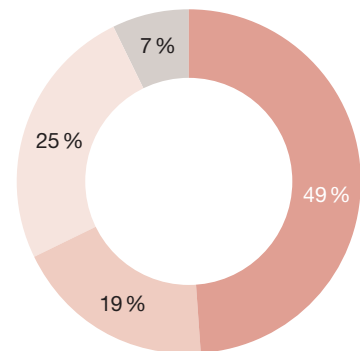


Quellen: NBS, PwC-Analyse

**Verkaufserlöse von gewerblichen Immobilien**



**Investitionen in gewerbliche Immobilienentwicklungen**

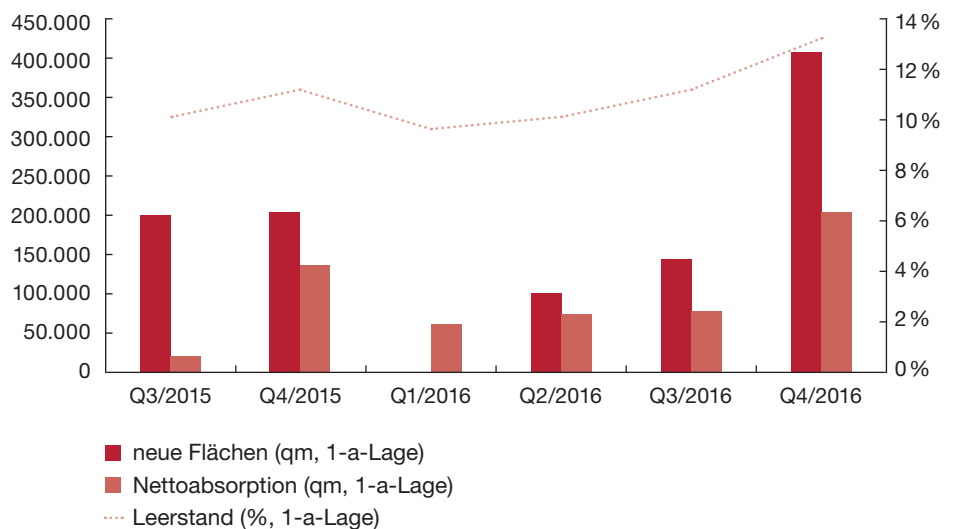


noch einmal 760.000 Quadratmeter erwartet, was zu einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote führt. Gleichzeitig weist Beijing eine beständige Nachfrage durch regierungsnahen Firmen sowie Dienstleistungs-, EDV- und Finanzfirmen auf. Engere Budgets und Mietanreize bewirken jedoch auch hier eine breitere Verteilung der Nachfrage.

In Shenzhen wurden 2016 circa 650.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, was zu einer Erhöhung der Leerstandsquote auf rund 13 Prozent führte. Auch 2017 werden größere Flächen auf den Markt kommen. Zusätzlicher Druck auf Mieten wird durch den Umzug multinationaler Unternehmen vom CBD in günstigere Stadtteile erzeugt. Gleichwohl bietet die positive Entwicklung des umliegenden Pearl River Delta aus Sicht von Immobilienexperten neue Investitionschancen.

**Abb. 3 Entwicklung erstklassiger Büroflächen in Chinas Tier-1-Städten**

**Büroflächenentwicklung in Shenzhen**



Quellen: Colliers International, Cushman & Wakefield, PwC-Analyse

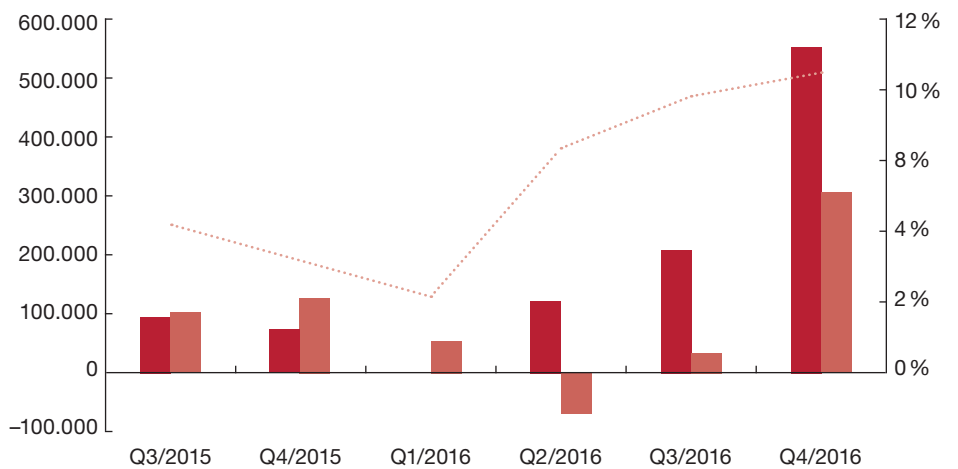
In Guangzhou wird eine stabile Nachfrage hauptsächlich durch Unternehmen der Finanz-, EDV- und Versicherungsbranche erzeugt. Gleichwohl brachte die Fertigstellung von rund 770.000 Quadratmetern 2016 einen Anstieg der bereits hohen Leerstandsquote mit sich. Trotz Rückgang des Flächenangebots im Jahr 2017 wird mittelfristig keine Erhöhung des Mietniveaus erwartet.

### Einschätzung der Investmentperspektive für die Kernstädte Chinas

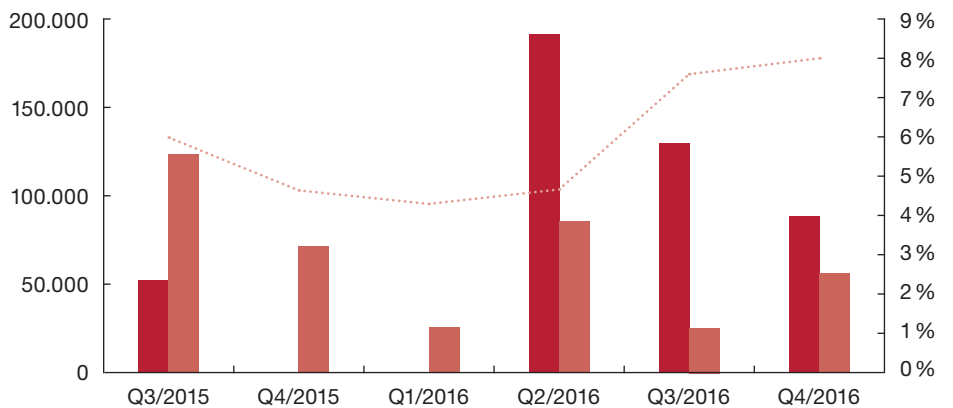
Gewerbliche Immobilieninvestitionen in China wiesen in den letzten beiden Jahren einen steigenden Anteil lokaler Investitionen bei gleichzeitig sinkenden Kaufangeboten auf. Unsere jährliche Umfrage *Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2017* zeigt in diesem Kontext, wie Investoren das Marktpotenzial unter anderem in den wesentlichen Märkten Chinas zu Beginn des Jahres 2017 einschätzen.

Beim Ranking der Investitionschancen in asiatischen Kernmärkten sehen die befragten Experten Shenzhen mit Platz 5 (von 22) noch vor Shanghai (Platz 6). Erst auf Platz 10 folgt Guangzhou, vor Peking auf Platz 11. Der Abgleich mit historischen Auswertungen spiegelt die positive Erwartungshaltung wider (siehe Abbildung 4).

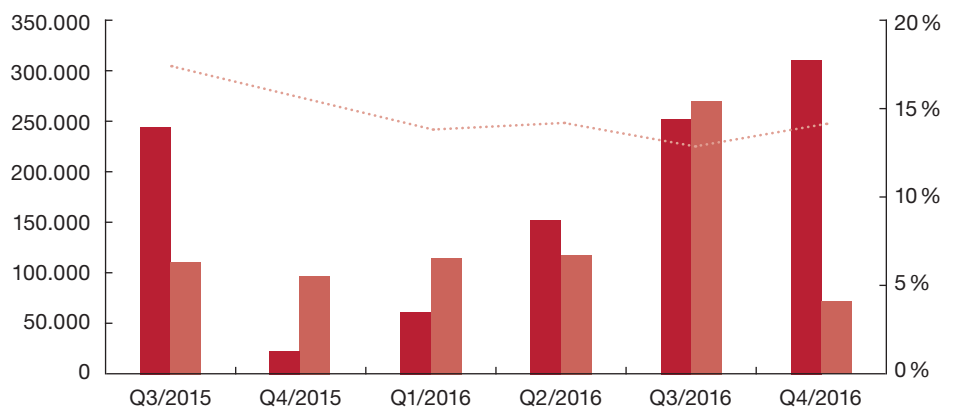
#### Büroflächenentwicklung in Shanghai (CBD)



#### Büroflächenentwicklung in Beijing



#### Büroflächenentwicklung in Guangzhou



- neue Flächen (qm, 1-a-Lage)
- Nettoabsorption (qm, 1-a-Lage)
- Leerstand (% , 1-a-Lage)

Quellen: Colliers International, Cushman & Wakefield, PwC-Analyse

Im Abgleich mit den Entwicklungen im Teilmarkt offenbart das Ranking eine steigende Risikobereitschaft von Investoren, was mit einem zunehmenden Wettbewerb mit lokalen Investoren und dem begrenzten Angebot von Investitionen und Projektentwicklungen einhergeht. Hier haben erfahrene Investoren mit langjähriger Erfahrung und Kenntnis der lokalen Bedingungen einen Vorteil – insbesondere auch, weil ein klarer Markttrend nicht erkennbar ist. Ein erfahrener lokaler Partner ist daher vor Investitionsentscheidungen zu empfehlen.

**Dirk Hennig**

Partner V&S Real Estate

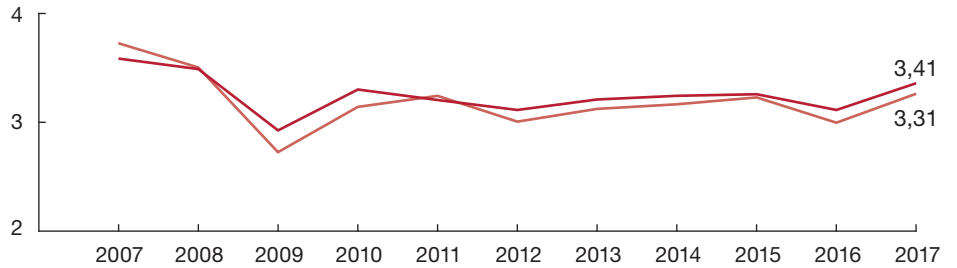
**Manuel Eichen**

Senior Consultant V&S Real Estate

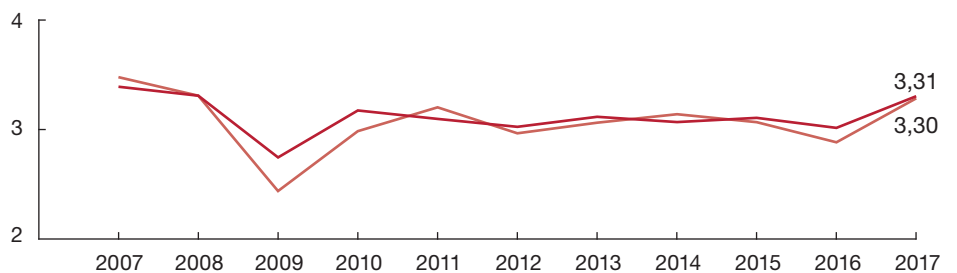
*Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2017* reflektiert die Ansichten von 604 Branchenexperten, die an der Umfrage und den Interviews von PwC und dem Urban Land Institute teilgenommen haben: Investoren, Fondsmanager, Immobilienentwickler, Makler, Banker und Berater und andere. Den vollständigen Bericht finden Sie auf: [www.pwc.com/sg/en/publications/aprealestemerging.html](http://www.pwc.com/sg/en/publications/aprealestemerging.html)

**Abb. 4 Historie der Perspektiveneinschätzung für die Kernstädte Chinas**

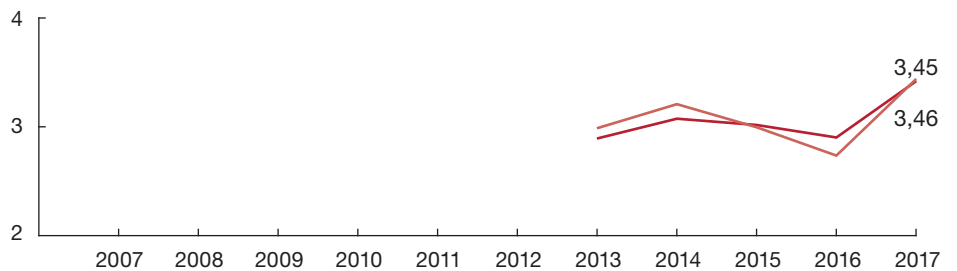
**Shanghai**



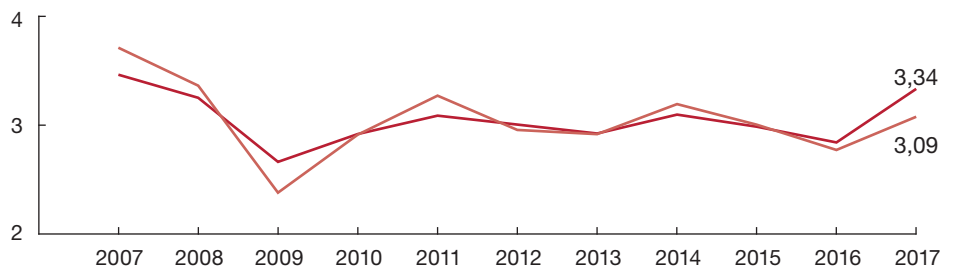
**Beijing**



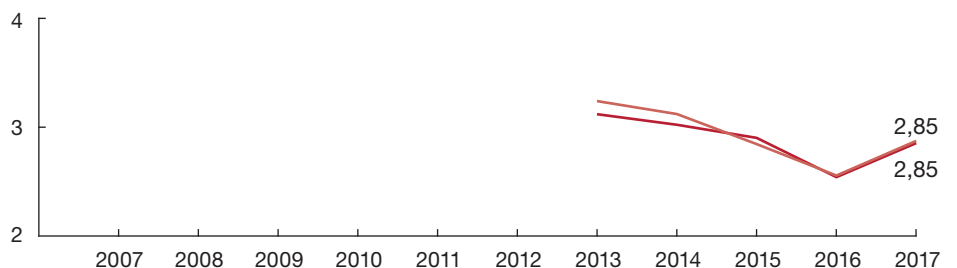
**Shenzhen**



**Guangzhou**



**Chinas Tier-2-Städte**



■ Investitionen  
 ■ Projektentwicklungen    Ranking: 2,0 = schlecht, 3,0 = adäquat, 4,0 = gut

# Veröffentlichungen



## **Emerging Trends in Real Estate® Europe 2017 – New market realities**

Urban Land Institute und PwC, November 2016, 88 Seiten, Englisch

Die Marktstudie *Emerging Trends in Real Estate® Europe 2017* basiert auf mehr als 780 Befragungen und Interviews, die mit relevanten Marktteilnehmern aus verschiedensten europäischen Ländern geführt wurden. Die Studie gibt eine Einschätzung zur Entwicklung des europäischen Immobilienmarktes, inklusive einem Ranking der wesentlichen europäischen Städte.

Sie können die Publikation kostenlos herunterladen, indem Sie auf das Cover klicken.



## **Emerging Trends in Real Estate® – The global outlook for 2017**

Urban Land Institute und PwC, März 2017, 30 Seiten, Englisch

Diese Publikation aus der Reihe *Emerging Trends in Real Estate®* fasst die Ergebnisse und Trends der drei zuvor erschienenen regionalen Marktstudien aus Nordamerika, Asien und Europa für das Jahr 2017 zusammen und ergänzt diese durch aktuelle Interviews und Analysen von führenden Immobilienexperten.

Sie können die Publikation kostenlos herunterladen, indem Sie auf das Cover klicken.



## **PwC Real Estate Investor Survey Germany – Vol. 5/H2 2016**

PwC, März 2017, 44 Seiten, Englisch

Seit Jahren zeigte sich im deutschen Immobilienmarkt ein stetiger Anstieg der Yield Compression über alle Asset-Klassen und Teilmärkte hinweg. In der zweiten Hälfte 2016 jedoch führte sich diese Entwicklung zum ersten Mal nicht mehr uneingeschränkt fort. Zu diesem Ergebnis kommt der fünfte *Real Estate Investor Survey Germany* von PwC, der Akquisitions- und Research-Abteilungen internationaler Investmenthäuser zu aktuellen Renditen am Markt wiederholt befragte.

Sie können die Publikation kostenlos herunterladen, indem Sie auf das Cover klicken.

# Veröffentlichungen



## **Standing out from the crowd: European cities hotel forecast for 2017 and 2018**

PwC, März 2017, 60 Seiten, Englisch

In dieser aktuellen Studie, die bereits im sechsten Jahr erschienen ist, haben PwC-Experten die Marktsituation und die Perspektiven von 17 wichtigen Hotelstandorten in Europa – von Amsterdam bis Zürich – untersucht. Die europäischen Hotelmärkte sind weiterhin in Bewegung und auf Wachstumskurs, sowohl auf der Betreiber- als auch auf der Investorensseite. Eine positive Entwicklung der Hotel-Performance in vielen Märkten führt zu einer weiter zunehmenden Nachfrage auch branchenfremder Investoren nach Hotels und Hotelimmobilien.

Sie können die Publikation kostenlos herunterladen, indem Sie auf das Cover klicken.



## **Professionell. Global. Digital.**

### **Die neue Welt des Corporate Real Estate Managements**

PwC, Mai 2017, 36 Seiten, Deutsch und Englisch

Für Corporate Real Estate sind aufregende Zeiten angebrochen. Denn die strategische und finanzielle Bedeutung betrieblicher Immobilien nimmt zu. So rechnen viele Marktakteure mit hohen Einsparungen bei immobilienbezogenen Kosten, sobald Transparenz über das Immobilienportfolio herrscht – die neue Regulierung wird genau dies beschleunigen. Die Welt wird digitaler, das Kerngeschäft der Unternehmen übt neue Impulse aus, die globalen und nationalen ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen verändern sich stetig.

16 international und national agierende Unternehmen der DACH-Region aus unterschiedlichen Branchen teilen in der PwC-Studie Ihre Einschätzungen zu Professionalisierung, Digitalisierung, Regulierung und Wertschöpfung im Immobilienmanagement. Ein Einblick mit Ausblick auf die Zukunft.

Sie können die Publikation kostenlos herunterladen, indem Sie auf das Cover klicken.

Weitere Newsletter und Publikationen des Real-Estate-Netzwerks von PwC finden Sie auch unter „Publications“ auf unserer Webseite [www.pwc.com/realestate](http://www.pwc.com/realestate) oder unter [www.pwc.de/realestate](http://www.pwc.de/realestate).



---

# Veranstaltungen

Informieren Sie sich hier über Messen und Veranstaltungen, auf denen Sie Einblicke in aktuelle Entwicklungen erhalten und direkt mit unseren Experten ins Gespräch kommen können.

## **EXPO REAL 2017**

20. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen

**4.–6. Oktober 2017, München**

**PwC Stand: Halle C2, Stand 312**

Auch in diesem Jahr wird PwC wieder mit einem eigenen Stand auf der Messe vertreten sein. Sprechen Sie uns gern an, wenn Sie einen Gesprächstermin wünschen.

## **US Asset & Wealth 2017**

**2. November 2017, New York City**

Die eintägige Konferenz (Einladung erforderlich) informiert zu aktuellen Themen aus der Immobilienwirtschaft und des Investment Management Sektors mit Fokus auf den US-amerikanischen Markt.

## **European Real Estate Conference**

**14.–15. November 2017, Warschau**

Die eintägige Veranstaltung, die am Vorabend mit einem Cocktailempfang beginnt (Einladung erforderlich) informiert über neueste Entwicklungen und Trends im Bereich Real Estate mit Fokus auf Europa.

## **Asia Pacific Real Estate Conference**

**30. November–1. Dezember 2017, Mumbai**

Die eintägige Veranstaltung, die mit einem Vorabendempfang beginnt (Einladung erforderlich) informiert über neueste Entwicklungen und Trends im Bereich Real Estate mit Fokus auf die Region Asia Pacific. Zudem wird die aktuelle Studie „Emerging Trends in Real Estate® – Asia Pacific 2018“ vorgestellt.

## **MIPIM 2018**

28. Internationale Fachmesse für Immobilienexperten

**13.–16. März 2018, Cannes**

**PwC Stand: Halle Riviera R7.D30**

Auch in 2018 wird PwC wieder mit zahlreichen Experten aus dem globalen PwC-Netzwerk und einem Messestand vertreten sein. Sprechen Sie uns gern an, wenn Sie einen Gesprächstermin wünschen.

# Ihre Ansprechpartner

Im Bereich Real Estate von PwC arbeiten Immobilien-ökonominnen (ebs) und Immobilienbewerter, (MRICS, HypZert), Bankfachleute, Steuerberater, Juristen, Volks- und Betriebswirte, Finanzanalysten, Wirtschaftsprüfer, Wirtschafts- und Bauingenieure, Architekten und Projektentwickler, Ingenieure für Maschinenbau und Umwelttechnik, Branchenspezialisten (Hotel, Logistik und Flughafen) und IT-Experten interdisziplinär eng zusammen.

Wenn Sie Anmerkungen und Fragen zu einzelnen Beiträgen oder zu unserem Newsletter im Allgemeinen haben, können Sie sich gern an uns wenden. Wir freuen uns auf Ihr Feedback.

## **PwC Deutschland**

### **Susanne Eickermann-Riepe FRICS**

Real Estate Leader – Deutschland

Tel.: +49 69 8595-5909

E-Mail: [susanne.eickermann-riepe@de.pwc.com](mailto:susanne.eickermann-riepe@de.pwc.com)

### **Uwe Stoschek**

Global Real Estate Tax Leader

Tel.: +49 30 2636-5286

E-Mail: [uwe.stoschek@de.pwc.com](mailto:uwe.stoschek@de.pwc.com)

PwC Deutschland ist mit mehr als 10.300 Mitarbeitern und einer Gesamtleistung von rund 1,9 Milliarden Euro eine der führenden Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften. An 21 Standorten arbeiten Experten für nationale und internationale Mandanten jeder Größe. PwC bietet Dienstleistungen an in den Bereichen Wirtschaftsprüfung und prüfungsnaher Dienstleistungen (Assurance), Steuerberatung (Tax) sowie Beratung in den Bereichen Deals und Consulting (Advisory).

## **PwC Österreich**

### **Wolfgang Vejdovsky**

Real Estate Leader – Österreich

Tel.: +43 1 50188-1150

E-Mail: [wolfgang.vejdovsky@at.pwc.com](mailto:wolfgang.vejdovsky@at.pwc.com)

Vertrauen in der Gesellschaft aufbauen und wichtige Probleme lösen – das sehen wir bei PwC als unsere Aufgabe. Wir sind ein Netzwerk von Mitgliedsunternehmen in 157 Ländern. Mehr als 223.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erbringen weltweit qualitativ hochwertige Leistungen im Bereich Unternehmensprüfung, Steuer- und Unternehmensberatung. Sagen Sie uns, was für Sie von Wert ist. Und erfahren Sie mehr auf [www.pwc.at](http://www.pwc.at).

In Österreich gibt es fünf PwC-Standorte mit 912 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Auf unsere Expertise vertrauen der öffentliche Sektor, Banken sowie lokal und global führende Unternehmen – vom Familienbetrieb bis zum Weltkonzern. Im Geschäftsjahr 2015/2016 hatte PwC Österreich einen Umsatz von 119,7 Millionen Euro.

## **PwC Schweiz**

### **Kurt Ritz**

Real Estate Leader – Schweiz

Tel.: +41 58 792-1449

E-Mail: [kurt.ritz@ch.pwc.com](mailto:kurt.ritz@ch.pwc.com)

PwC Schweiz ist das führende Prüfungs- und Beratungsunternehmen in der Schweiz. Als unabhängiges Mitglied im internationalen Netzwerk von PwC unterstützen wir Unternehmen und Einzelpersonen dabei, Werte zu schaffen. Ob grenzübergreifend oder lokal, ob bei grossen oder kleinen Aufgaben: wir sind Ihr Partner für Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Unternehmensberatung – mit rund 3000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an 14 verschiedenen Standorten in der Schweiz und einem im Fürstentum Liechtenstein. Erfahren Sie mehr auf [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch).

---

# Bestellung und Abbestellung

Wenn Sie den PDF-Newsletter *Real Estate Insights* bestellen möchten, senden Sie bitte eine leere E-Mail an [SUBSCRIBE\\_real\\_estate\\_insights@de.pwc.com](mailto:SUBSCRIBE_real_estate_insights@de.pwc.com).

Wenn Sie den PDF-Newsletter *Real Estate Insights* abbestellen möchten, senden Sie bitte eine leere E-Mail an [UNSUBSCRIBE\\_real\\_estate\\_insights@de.pwc.com](mailto:UNSUBSCRIBE_real_estate_insights@de.pwc.com).

Fotos: iStockphoto

Die Beiträge sind als Hinweise für unsere Mandanten bestimmt. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die angegebenen Quellen oder die Unterstützung unserer Büros zurück. Teile dieser Veröffentlichung/Information dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Herausgeber nachgedruckt und vervielfältigt werden. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autoren wieder.

© Juli 2017 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten.

„PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.