

18. Immobilienmarkt

Der tschechische Immobilienmarkt wird für ausländische Investoren immer interessanter. Die Verfügbarkeit von Flächen für Produktionseinrichtungen bekam einen Schub durch ein groß angelegtes Regierungsprogramm, das sich die Förderung der Erschließung von Industriezonen und der Regeneration von Brownfields sowie von kommerzieller Bautätigkeit, von Einrichtungen für FuE und Shared Service Centers zum Ziel setzt. Die großen internationalen und tschechischen Developer sind noch immer große Unterstützung von Industrie, Logistik und Gewerbebetriebs.

INDUSTRIAL REAL ESTATE AND WAREHOUSE MARKET

Im Jahr 2009 war der Markt durch einen Rückgang der Nachfrage beeinflusst, wobei die meisten Developer die spekulative Entwicklung unterbrochen haben. Der Industriemarkt konnte auf die veränderten Marktbedingungen sehr schnell reagieren, mit einem neuen Angebot, welches bereits im Jahr 2009 und weiter dann im Jahr 2010 auf 186 000 m² fiel. Soweit sind im Jahr 2011 ca. 51 000 m² realisiert.

Der Gesamtbestand von modernen A-Klasse developer-geführten Logistik- und Industrieimmobilien belief sich auf fast 3 647 Millionen m² am Ende des zweiten Quartals 2011. Derzeit gibt es ca. 242 000 m² von modernen im Bau befindlichen A-Klasse Lagerräumen, von denen ca. 13% nicht vorvermietet sind. Dieses Jahr könnten ungefähr 173 000 m² Lagerräume noch fertiggestellt werden.

Die Leerstandsrate ist mit 8,6% beinahe stabil geblieben, im Vergleich zu 8,92% im vorherigen Quartal. Jährlich ist sie allerdings erheblich von ursprünglichen 15,9% gesunken (erfasst im zweiten Quartal 2010). Insgesamt gab es am Ende der ersten Jahreshälfte 314 000 m² von freien modernen Lagerräumen.

Leerstände sanken überwiegend in Westböhmen und Mähren-Schlesien, obwohl nur gering; in den meisten übrigen Teilmärkten sind sie stabil geblieben. Bis zum Jahresende ist ein kontinuierlicher mäßiger Rückgang in der Leerstandsrate zu erwarten.

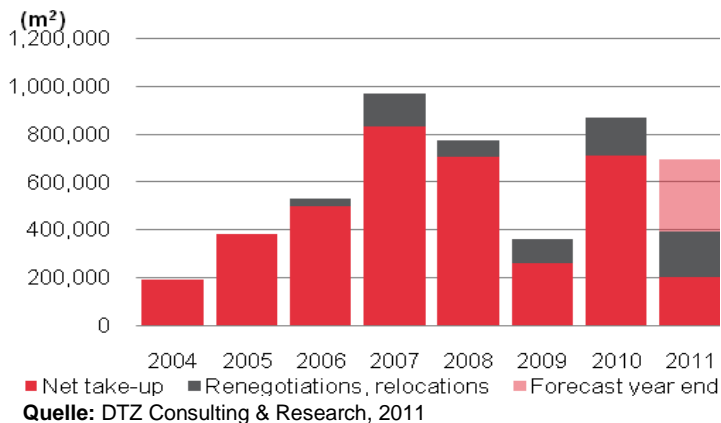
Nach einem bereits im Jahr 2009 erfassten Rückgang der Nachfrage gab es im Jahr 2010 Anzeichen einer Besserung mit einer Brutto-Neuvermietung von 867 000 m² und Netto-Neuvermietung, außer Neuverhandlungen, in Höhe von 707 000 m² (Anstieg von 171% gegenüber der Netto-Neuvermietung in 2009). In der ersten Hälfte des Jahres 2011 war die Brutto-Neuvermietung von 392 600 m² fast auf dem gleichen Niveau wie in der ersten Hälfte des Jahres 2010, während die Netto-Neuvermietung von 198 300 m² um 37% niedriger war als in demselben Zeitraum im Vorjahr. Die Ergebnisse bestätigen, dass es den Vermietern gelungen ist, die Mieter zu halten; hier hat es praktisch keine Verschiebungen im Bestand gegeben. Die Aktivität der neuen Mieter, die expandieren und aus den älteren Räumlichkeiten in moderne Lagerräume umziehen, oder derjenigen, die in den tschechischen Markt eintreten, lässt beträchtlich nach.

Die Bewegungen auf dem Immobilienmarkt sind am aktivsten vor allem in Prag, Südmähren und Westböhmen. 3PL Unternehmen dominierten im Jahr 2011 aufgrund von mehreren Neuverhandlungen, gefolgt von Endbenutzern und Herstellerfirmen. Der durchschnittliche Umfang der Geschäftsabschlüsse in der Tschechischen Republik beträgt ca. 5 000 m².

Die DTZ sagt vorher, dass die gesamte abgewinkelte Fläche im Jahr 2011 den Umfang zwischen 600 000-700 000 m² erreichen könnte. Wegen der niedrigeren Verfügbarkeit von Räumlichkeiten in den meisten Teilmärkten setzt dies auch einen ansteigenden Druck auf die Miethöhe.

Die Mieten für moderne Logistikimmobilien sind mit €3.6-4.3 pro m²/Monat stabil geblieben. Es wird vorausgesagt, dass die Mieten für Industrie- und Logistikimmobilien gegen das Jahresende auf zirka €4.40 pro m²/Monat steigen werden.

Jährliche Übernahme von Industrieimmobilien



Wichtige Kennziffer des Marktes für Industrieimmobilien

Jahr	Neues Angebot	Brutto-Neuvermietung
2005	343,900	381,000
2006	543,000	527,600
2007	912,400	967,100
2008	711,500	773,700
2009	443,000	361,000
2010	186,000	867,200
2011	51,000	392,600

Quelle: DTZ Consulting & Research, 2011

DER BÜROMARKT

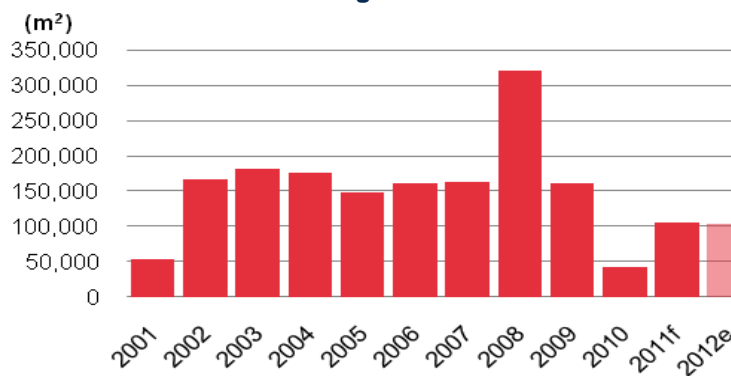
Nachdem im Rekordjahr 2008 das Angebot von neuen Büroräumen 321 000 m² erreicht hatte, brachte das Jahr 2009 nur 162 000 m² auf den Markt. Beeinflusst vom Rückgang der Nachfrage sowie den schwierigeren Finanzierungsbedingungen wurden die Bauaktivitäten beinahe unterbrochen, was ein neues Angebot von 42 000 m² im Jahr 2010 zur Folge hatte. Dies war das niedrigste neue Angebot seit Ende 2001.

Im zweiten Quartal 2011 erreichte der gesamte Bürobestand in Prag 2 715 Millionen m², wobei dieser aus 32% B-Klasse- und 68% A-Klasse-Immobilien bestand. In der ersten Hälfte des Jahres 2011 belief sich das neue Angebot auf 19 600 m². Für den Rest des Jahres schätzt DTZ eine Realisierung von ca. 86 400 m², was sich zu einem Jahresangebot von 106 000 m² summieren wird. Dies ist das Zweieinhalbfache mehr als im Jahr 2010, jedoch immer noch erheblich unter dem Durchschnitt der Jahre 2002-2009. DTZ hat die Prognosen für das Jahr 2012 nach unten korrigiert und erwartet, dass ca. 103 400 m² realisiert werden.

Insgesamt stehen ca. 322 000 m² von Büroräumen leer. Die Leerstandsrate sank jährlich um 1,6 p.p. von 13.2% im zweiten Quartal 2010 auf 11.9% im zweiten Quartal 2011.

In der ersten Hälfte des Jahres 2011 betrug die Brutto-Neuvermietung 173 000 m², d. h. um 78% mehr als in der ersten Hälfte des Jahres 2010, die Netto-Neuvermietung erreichte dann 120 929 m², d. h. anderthalbfach mehr als in demselben Zeitraum des Jahres 2010. Am aktivsten bei der Anmietung oder Neuverhandlung von Räumlichkeiten waren in der ersten Hälfte des Jahres 2011 Unternehmen im Bereich Bank- und Finanzwesen gefolgt von professionellen Dienstleistungsunternehmen und IT-Unternehmen, welche letztes Jahr an der Spitze waren. Leasing-Aktivitäten konzentrieren sich vor allem auf die Stadtviertel Prag 4, vorrangig die Gebiete Pankrác und Michle, gefolgt von Prag 5.

Jährliches Angebot von Büroräumen



Quelle: DTZ Consulting & Research, 2011

Hauptmiete (EUR/m²/Monat)

Standort	(EUR/m ² /Monat)
Prag	
Prag-Zentrum	20 – 21.00
Innerstadt	15 – 17.50
Äußere Stadt	13– 14.50

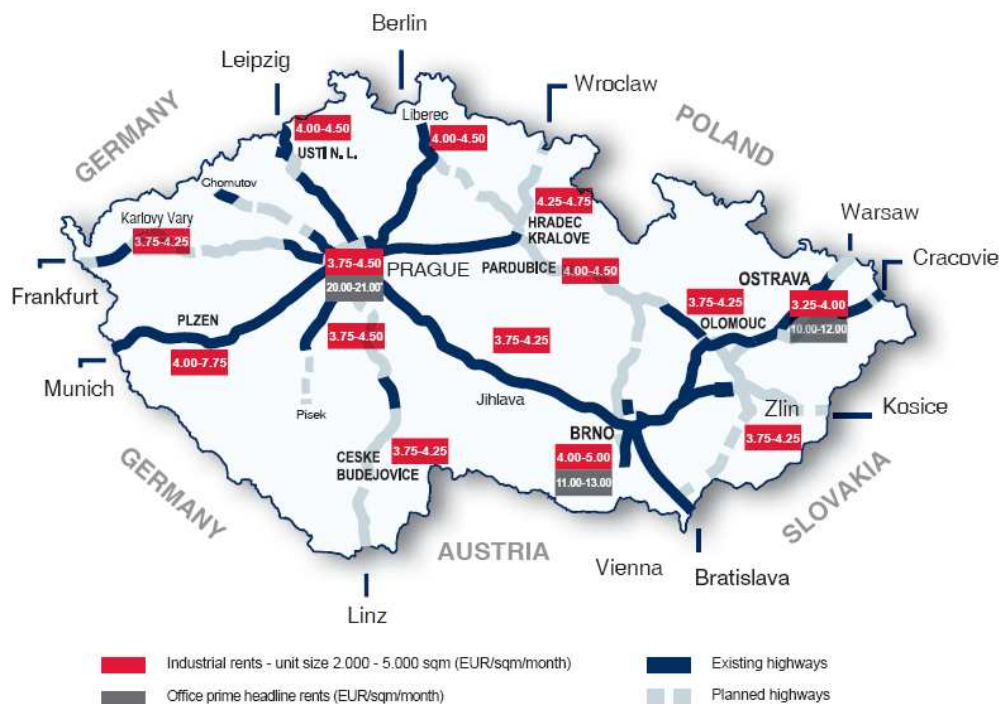
Quelle: DTZ Consulting & Research, 2011

Wichtige Kennziffern des Büromarktes in Prag

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	H1 2011
Neuangebote	175,000	148,000	162,000	163,000	321,000	162,000	42,000	19,600
Bruttoaufnahme	131,400	178,500	285,300	195,200	260,300	246,300	214,700	173,000
Leerstandsrate	15.06%	12.50%	7.70%	5.76%	8.96%	11.94%	13.15%	11.86%

Quelle: DTZ Consulting & Research, 2011

Rental Levels of Business Properties in the Czech Republic (EUR/sqm/month)



*City Centre: 20.00 – 21.00; Inner City: 15.00 – 17.50; Outer City: 13.00 – 14.50 (EUR/sqm/month)

Source: CBRE 2011 www.cbre.cz

Miete für Industrie-/Logistikobjekte

Region	Miete EUR/m ² /Monat	Region	Miete EUR/m ² /Monat
Zentral-Böhmen	3.75 - 4.50	Pilsen	4.00 - 4.75
Hradec Kralove	3.25 - 4.75	Prag	3.75 - 4.50
Karlsbad	3.75 - 4.25	Süd-Böhmen	3.75 - 4.25
Liberec	4.00 - 4.50	Süd-Mähren	4.00 - 5.00
Mähren-Schlesien	3.25 - 4.00	Usti	4.00 - 4.50
Olomouc	3.75 - 4.25	Vysocina	3.75 - 4.25
Pardubice	4.00 - 4.50	Zlin	3.75 - 4.25

Quelle: CzechInvest, 2011

BROWNFIELDS

Brownfields haben eine Wichtigkeit hauptsächlich seit 2002 gewonnen. Es gibt zwei Schlüsselgründe dafür: Die Möglichkeit, Bewilligungen vom EU-Kapital und öffentlichen Dringlichkeit zu erhalten, um diese Lagen für neue Investitionen zu verwenden. Es gibt jetzt eine ständig aktualisierte Datenbank von verfügbaren Brownfield-Positionen online unter www.czechbrownfields.cz oder www.brownfielddy.cz.

Brownfields in allen Gebieten Tschechiens umfassend kartografisch darzustellen wurde 2007 vollendet. Diese Studie identifizierte 2.355 Brownfields mit Abdeckung eines Gesamtgebietes von mehr als 10.000 ha. Jedoch ist die wirkliche Zahl der ganzen Brownfields, einschließlich derjenigen, die nicht kartografisch dargestellt sind, wahrscheinlich um einiges höher.

Die Mehrheit von Brownfields ist im privaten Eigentum. Aufgrund dessen bieten wir in unserer Datenbank etwa 400 Brownfields an, deren Eigentümer ihre Zustimmung gegeben haben.

Es gibt eine beträchtliche Zahl von Anfragen nach Kontakte spezifischer Brownfield Eigentümer jedes Vierteljahr. Die Nachfrage nahm deutlich wegen des Investitionsansporns für die Produktion von Photovoltaik-Energie zu.

Ehemalige militärische Lagen sind gegenwärtig die am häufigsten regenerierten Brownfields. Solche Eigenschaften sind von Kommunalbehörden mit dem Ziel erworben worden, neuen Gebrauch für sie zu finden. Jedoch, eine zunehmende Zahl anderer Arten von Lagen wird erfolgreich regeneriert, nicht nur für den Industriegebrauch, sondern auch für andere Geschäftsaktivitäten.

Brownfield-Übersicht

Frühere Verwendung	Anz. Gelände	Prozent	Gesamtfläche	Durchschn. Fläche der Gelände
Landwirtschaft	821	34.5%	1 840.4 ha	2.2 ha
Industrie	785	33.3%	4 232.2 ha	5.4 ha
Gemeinde Einrichtungen	304	12.9%	413.3 ha	1.4 ha
Militär	151	6.4%	2 394.1 ha	15.9 ha
Wohnflächen	95	4.0%	88.3 ha	0.9 ha
Tourismus	22	0.9%	22.4 ha	1.0 ha
Übrige	177	7.5%	1 144.3 ha	6.5 ha
Total	2 355	100%	10 326.3 ha	4.4 ha

Quelle: CzechInvest, 2011

Brownfields im Eigentum

Art von Eigentum	Zählung	Prozent
Privat	1 708	72.5
Staatsbesitz	478	20.3
offen	169	7.2
Total	2 355	100

Quelle: CzechInvest, 2011

Brownfield mit Hinweis auf Zuordnung

Anzahl der Population	Zählung	Prozent
0-2 000	1 144	48.6
2 001-10 000	590	25.1
10 001 – 50 000	344	14.6
über 50 001	277	11.8
Total	2 355	100

Quelle: CzechInvest, 2011