

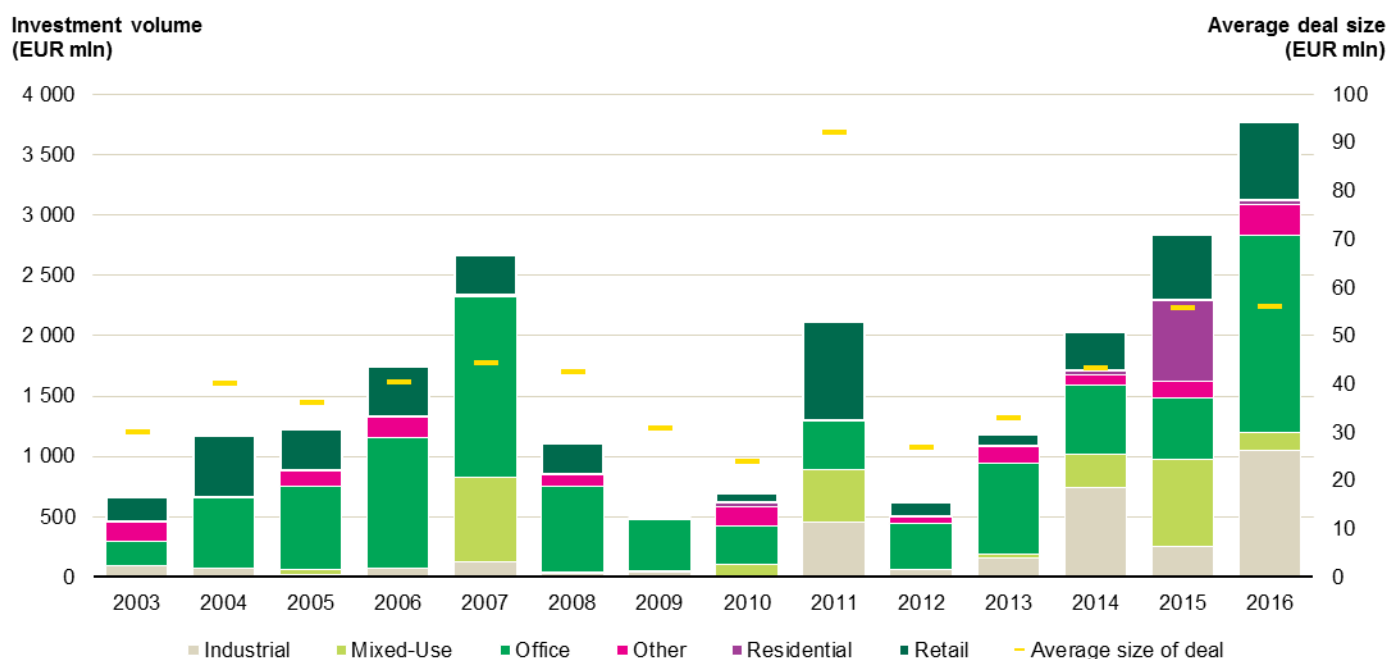
18. Immobilienmarkt

Der tschechische Immobilienmarkt hat sich in den letzten 15 Jahren deutlich positiv entwickelt. Das Interesse der Investoren am tschechischen Markt dauert an. Im Jahr 2016 wurde in der Tschechischen Republik das höchste Transaktionsvolumen erfasst. Insgesamt betrug das Investitionsvolumen in 2016 3.767 Mio Euro, der durch den Verkauf des P3 Logistikparks begünstigt wurde. Sieben einzelne Transaktionen wurden überprüft und zwar, mit einem Volumen von über 100 Mio. Euro und einem kombinierten Wert von mehr als 2 Mrd. Euro, die im Jahr 2016 rund 55% des gesamten Investitionsumfanges ausmachten. Während 2014 als Jahr der industriellen Investition angesehen wird und 2015 als Jahr der Einzelhandelsinvestitionen galt, ist 2016 das Jahr der Büroinvestitionen.

Im Jahr 2016 dominierte der Bürosektor mit einem Anteil von über 43% am Gesamtinvestitionsvolumen, gefolgt von der Industrie (Anteil von 28%) und dem Einzelhandel (Anteil von 17%). Die Aktivität von lokal beschafften Kapital konnte weiterwachsen. Während im Jahr 2015 die örtlichen Investoren die drittgrößten auf dem Markt waren, dominierten die tschechischen Investoren mit fast einem Anteil von 32% am Gesamtinvestitionsvolumen, gefolgt von Singapur und deutschem Kapital mit einem Anteil von 27%, bzw. 12%.

Nach einer starken Nachfrage der Investoren über alle Sektoren hinweg setzte sich der Renditerückgang im Jahr 2016 fort. Die Spitzenrenditen für Bürogebäude sind um 75 Basispunkte gesunken, während die Spitzenrenditen für Einzelhandel und Industrie im Laufe des Jahres um 50 Basispunkte sanken. Es ist zu erwarten, dass die positive Marktstimmung im Jahr 2017 fortsetzen wird und nach CBRE könnte die drei-Milliarde Grenze überschritten werden. CBRE prognostiziert einen weiteren Abwärtsdruck auf die Spitzenrenditen, aber die Geschwindigkeit des Renditerückgangs wird sich verlangsamen.

Immobilienumsatz nach Segmenten, 2016

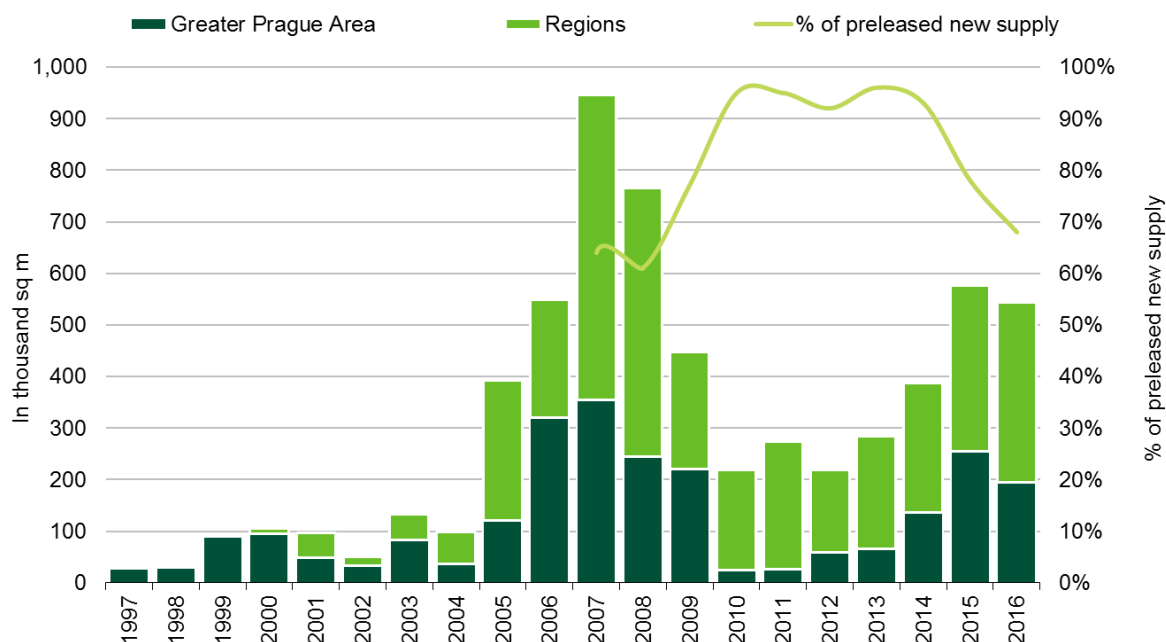


Quelle: CBRE Research, 2017

INDUSTRIE- UND LAGERVERMIETUNGSMARKT

Der tschechische Industriemarkt besteht aus ungefähr 6,31 Mio. m² modernen Lagerflächen Klasse A. Fast 80% der gesamten modernen Lagerflächen in der Tschechischen Republik befinden sich in vier Hauptregionen – Großraum Prag, Plzeň, Brno und Ostrava. Auf der anderen Seite sind Südböhmen und die Region Zlín Regionen fast gänzlich ohne moderne Lagerflächen.

Industrielle Marktentwicklung, 2016



Quelle: CBRE Research, Industrial Research Forum, 2017

Der tschechische Industriemarkt hat sich seit 2005 entwickelt. Der Höhepunkt der an den Markt übergebenen Lagerflächen wurde im Jahre 2008 verzeichnet. Der globale ökonomische Aufschwung trug zu Rekordzahlen auf dem tschechischen Industriemarkt in Hinblick auf die Vermietungsgeschäfte bei. In 2016 erreichte die gesamte Vermietungsaktivität (TLA=total leasing activity) den höchsten jemals verzeichneten Stand, während, während die Auftaktgeschäfte (ausschl. Neuaushandlungen) um 6% gegenüber 2015 sanken. Die Anforderungen der Mieter bezüglich der größeren Räumlichkeiten kontinuierlich steigen. Dies wird auch durch die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen über 20.000 m² bewiesen. Es wurden 16 solcher Transaktionen in 2016 durchgeführt, während in 2014 und 2015 gab es 9 und 14 Transaktionen. Darüber hinaus betrugen Fertigstellungen 543.400 m² über das gesamte Jahr. Dies ist der zweithöchste Betrag seit 2008. Die Leerstandsquote sank auf 5,0% und erreichte das niedrigste Niveau seit 2006. Der rückläufige Trend der Leerstandsrate ist immer noch auf dem Tisch, aber auf der anderen Seite sinkt spekulatives Bauen aufgrund einer sehr hohen Nachfrage.

Mietniveaus

Die durchschnittlichen Marktmieten bewegen sich auf einer Höhe von 3,15 – 4,25 EUR m²/ pro Monat. Die Mieten sind in den meisten Regionen stabil und während Banken und Investoren im Allgemeinen längere Mietverlaufszeiten suchen, stehen Vermieter unter dem ständigen Druck von Mietern, kürzere Mietverträge zu gewähren.

Anlagengröße	Mietniveau (EUR/ m ² / Monat)
500 – 1 000	4,5 - 6,25
1 000 – 5 000	3,75 – 4,50
5 000 – 10 000	3,5 – 4
Mehr als 10 000	3,25 – 3,75

Quelle: CBRE Research, 2016

Die typische Mietdauer auf dem Markt beträgt 3-5 Jahre für Logistikunternehmen, 5-7 Jahre für Produktionsunternehmen und 7-10 Jahre für sog. built-to-suit Produktion (Produktion nach ausgehandelten, flexiblen Bedingungen. Anm. Verfass.) und Logistik. Jedoch könnten in bestehenden Projekten der Klasse A kürzere Mietzeiten auftreten und in neu konstruierten Hallen ist die Mietzeit von 7 bis 10 Jahren (oder sogar länger) keine Ausnahme.

In dem Mietvertrag wird durch einen Satz ein Bußgeldbescheid festgelegt, der die frühzeitige Beendigung betrifft. Gewöhnlich wird die Miete von der Muttergesellschaft oder durch eine Bankbürgschaft garantiert und in einigen seltenen Fällen sogar durch eine Mietkaution von 3-6 Monaten Monatsmieten. Die Indexierung richtet sich nach HICP EU. Typische Anreize bestehen aus 1-6 Monaten Mietfreiheit in Abhängigkeit von den Mietvertragsbedingungen.

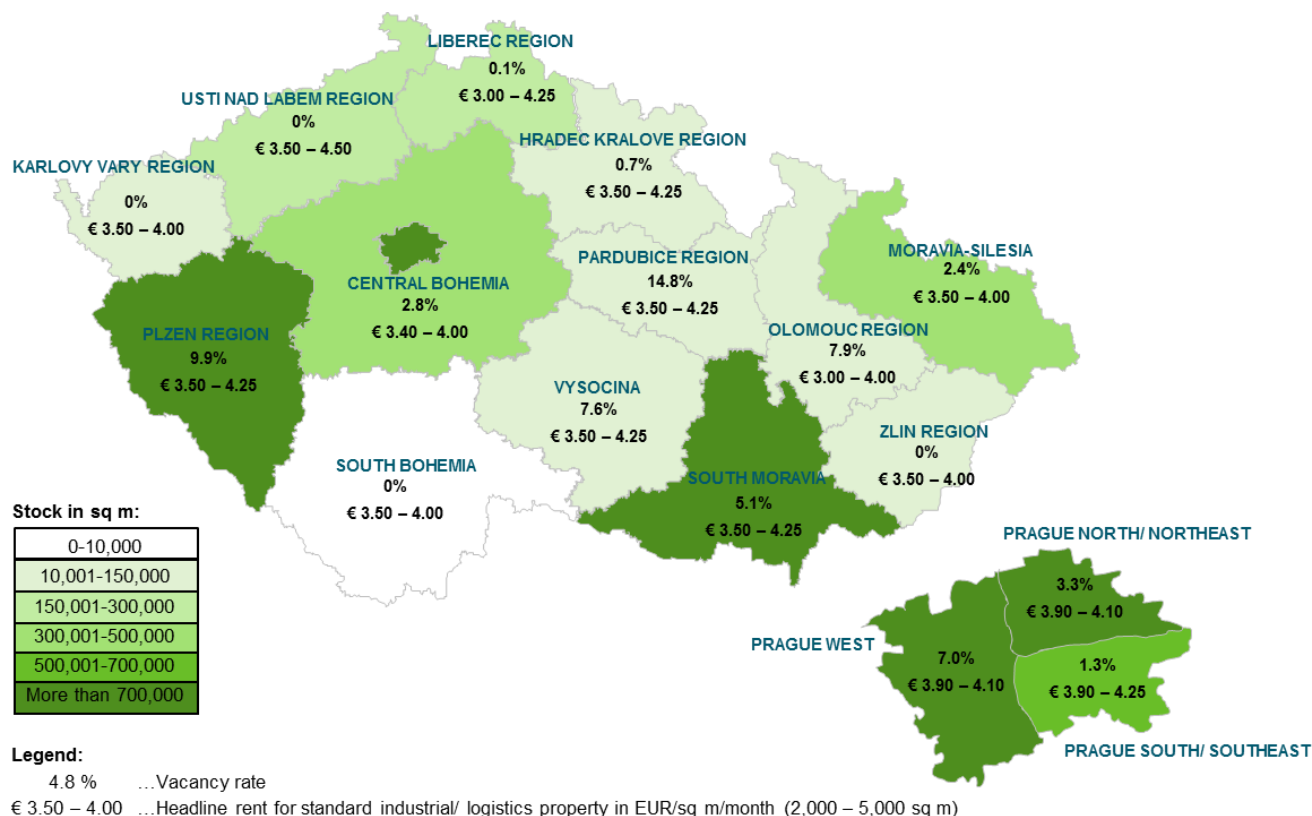
Für die internen Reparaturen sind die Mieter verantwortlich, während für die externen, strukturellen und gemeinsamen Flächen der Vermieter verantwortlich ist. Die Nebenkosten werden zusätzlich zur Miete bezahlt, durchschnittlich 0,60 EUR m²/Monat. Sie schließen Gebäudeversicherung, Vermögenssteuer, 24h Sicherheitsdienst, Geländebearbeitung, Liegenschaftsverwaltung, Instandhaltung des gemeinsamen Anteils des Eigentums (einschl. Schneeräumen), Instandhaltung und Inspektion der Gebäude und Anlagen ein. Für ein built-to-suit Lagerhaus ist eine minimale Vorvermietungsgröße von 5 000 m² erforderlich.

Tschechischer Industriemarkt, Zahlen 2016

	Gesamt CZ	Großraum Prag	Gesamtregion CZ
Gesamtbestand (m ²)	6 263 800	2 478 000	3 785 800
Freistehende Fläche (m ²)	297 300	87 000	210 300
Leerstandsquote (%)	4,75%	3,51%	5,55%
Neues Angebot (m ²)	501 200	161 300	339 900
Auftaktgeschäfte (ausschl. Neuverhandlungen (m ²))	880 300	314 800	565 500
Gesamtvermietungsgeschäfte (m ²)	1 455 600	675 700	779 900
Netzabsorption (m ²)	565 800	234 500	331 300
Fläche im Bau (m ²)	482 100	130 400	351 700
Effektive Nettomieten (EU m ² /Monat)	3,20 – 4,25	3,20 - 4,25	3,20 - 4,25

Quelle: CBRE Research, Industrial Research Forum, 2017

*Anmerkung: 5.000 m² Anlage



BÜROMARKT

Der Büromarkt ist vorwiegend in Prag konzentriert, wo gegenwärtig 3,217 Mio. m² moderner Bürofläche registriert werden. Außerhalb von Prag ist der moderne Büroflächenbestand hauptsächlich in Brno und Ostrava konzentriert. In Brno beträgt der gegenwärtige Büroflächenbestand 525.000 m² und in Ostrava umfasst der moderne Büroflächenbestand 208 400 m². Im Allgemeinen wird der Büromarkt in den Regionalstädten (mit Ausnahme der oben erwähnten Städte) von der Nachfrage belebt.

Die Miete wird vierteljährlich im Voraus bezahlt und die Indexierung wird jährlich nach dem HICP EU Index vorgenommen. Die Effektivmieten werden gewöhnlich durch verschiedene Anreize, die von den Vermietern geboten werden, reduziert. Solche Anreize bestehen typischerweise aus: 1-2 Monate Mietfreiheit für ein Mietjahr und einem Beitrag für die Ausstattung zwischen 150 und 200 EUR pro m² Nettobaufläche. In Prag wie in anderen Regionalstädten beträgt die typische Mietdauer fünf Jahre mit der Möglichkeit des Vertragsabbruchs nach 3 Jahren (vorbehaltlich des Zahlens einer 6 monatigen Strafe).

Verglichen mit dem übrigen Teil Europas und hauptsächlich mit den westeuropäischen Ländern wird dies noch als ein kurzer Zeitraum angesehen (die typische Mietzeit beginnt bei 10 Jahren). Was die vorzeitige Kündigung anbelangt, so erhalten Mieter keinerlei Möglichkeiten, ihren Mietvertrag früher zu enden, bis sie die ganze Miete plus Nebenkosten bezahlt haben. Die Kautions beträgt gewöhnlich eine Dreimonatsmiete plus Nebenkosten plus MwSt. Die Nebenkosten betragen zwischen 75 - 125 CZK m²/Monat plus MwSt. Sie decken die Betriebskosten der gemeinsamen Fläche, die Wartung, Reinigung und Reparaturen, Eigentumssteuer und Gebäudeversicherung ab. Die Mieter bezahlen für ihren individuellen Elektrizitätsverbrauch.

Büromarkt Indikatoren, 2016

	Prag City Center	Prag Innenstadt	Prag Außenstadt	Brno	Ostrava
Gesamtbestand (m ²)	560 300	1 703 200	945 000	525 000	208 400
Freistehende Fläche (m ²)	65 300	168 400	104 900	63 363	41 000
Leerstandsrate (m ²)	11,7%	9,9%	11,1%	12,0%	19,7%
Neue Angebote (m ²)	1 400	25 500	6 457	43 300	7 700
Auftaktsgeschäfte (m ²)	61 700	251 900	100 800	63 800	12 600
Fläche im Bau (m ²)	27 300	220 600	77 600	44 300	11 000
Spitzenmieten (EUR/ m ² /Monat)	18,50 - 19,50	15,00 - 16,50	13,00 - 14,50	13,00	11,50

Quelle: CBRE Research, Prague research Forum, Regional Research Forum, 2017

BRACHFLÄCHEN

Eine Brachfläche ist ein verlassenes, vernachlässigtes und möglicherweise verunreinigtes Grundstück, entweder ein Flurstück oder ein Gebäude, das nicht effektiv genutzt werden kann, ohne regeneriert zu werden. Brachflächen sind Grundstücke, die wegen der Beendigung der industriellen, landwirtschaftlichen, wohnlichen, militärischen oder anderen Aktivitäten ungenutzt bleiben.

Eine Untersuchungsstudie für Brachflächenstandorte in der Tschechischen Republik hat seit 2007 (<http://bit.ly/J1jEY4>) 2,800 Brachflächen mit einer Gesamtfläche von mehr als 14 000 Hektar lokalisiert, dennoch wird diese Zahl fortlaufend aktualisiert. Die angegebene Anzahl von Brachflächen ist nicht endgültig; es wird angenommen, dass es bis zu vier Mal mehr Brachflächen in der Tschechischen Republik gibt als in dieser Studie angegeben wurde.

Damit es aber dennoch möglich wird, die Brachflächen potentiellen Investoren anzubieten, ist es natürlich notwendig, diese Grundstücke zuerst einmal zu lokalisieren. Die ausgiebige Untersuchungsstudie, deren Vorbereitung in enger Zusammenarbeit mit den Landesregionen eingeleitet wurde und mehr als zwei Jahre verlief, ist ein Schlüsselement, um Brachflächen in der Tschechischen Republik zu lokalisieren. Fortschreitende Kartierung, detaillierte Beschreibung und anschließende Veröffentlichung von Informationen über die Standorte von Brachflächen in der Nationalen Brachflächendatenbank (<http://bit.ly/1bzBtbB>) tragen zu einem anwachsenden Bewusstsein über das gegebene Problem bei und stärken gleichzeitig das Interesse an der Erneuerung der Brachflächen und somit an der regionalen Entwicklung und dem Umweltschutz.

Die Nationalen Brachflächendatenbank dokumentiert ständig neue Grundstücke, die für eine Erneuerung (Regenerierung oder Revitalisierung) und anschließenden Wiedergebrauch geeignet sind. Die Dokumentationen der Brachflächen in der Tschechischen Republik dienen hauptsächlich dem Angebot von geeigneten Standorten für Geschäftsinvestoren und als eine Grundlage für das Aufstellen von Statistiken und der damit verbundenen Aufstellung von Prioritäten für ein individuelles Regenerationsprogramm. Dieses erleichtert die Orientierung des Investors in der

Auswahl, Klassifizierung und dem Vergleich von Grundstücken aufgrund eines vollständigen Spektrums von Kriterien, so wie auch die Auswahl von Grundstücken mit der Möglichkeit, eine Staatshilfe zu erlangen. Die Eingabe von neuen Dokumentationen in die Nationale Brachflächendatenbank kann unabhängig von Grundstückbesitzern auf der Grundlage der Einrichtung eines individuellen Benutzerkontos oder über die CzechInvest durchgeführt werden. (<http://bit.ly/1aRtQc4>).

Der Betreiber der Nationalen Brachflächendatenbank ist die CzechInvest. Die Frage der Brachflächen ist eine der langfristigen Schlüsselaspekte der Arbeit der Agentur. Mehr Informationen finden Sie unter: <http://www.brownfieldy.cz/>.

Brachfläche Überblick

Vergangene Nutzung des Grundstücks	Anzahl von Grundstücken	Prozent	Gesamtfläche	Durchschnittsfläche des Grundstücks
Landwirtschaft	1 057	30	2 452,50 ha	2,32 ha
Industrie	1 231	35	4 941,95 ha	4,02 ha
Soziale Infrastruktur	556	16	448,11 ha	0,81 ha
Militär	211	6	3 265,43 ha	15,48 ha
Wohnort	148	4	89,71 ha	6,06 ha
Tourismus	51	1	62,80ha	1,23 ha
Sonstiges	258	8	24 594,55 ha	95,33 ha
Insgesamt	3 512	100	35 855,05 ha	N/A

Brachfläche Eigentumsverhältnisse

Typ Eigentumsverhältnis	Anzahl von Grundstücken	%
Privat	2 280	65
Öffentlich	569	16
Ungelöst	663	19
Insgesamt	3 512	100

Infrastruktur-Bilanz

Außenanschlüsse	Anzahl der Grundstücke (einschl. Erneuerung)	%
zufriedenstellende Zugangsstraße	1 355	38
Elektrizität	1 268	36
Kanalisation	964	27
Trinkwasser	1 196	34
Gas	794	23
Telekommunikationen	746	21
Bestehender oder möglicher Umweltmissbrauch	991	28
Insgesamt (einschl. Erneuerung)	7 314	N/A

Quelle: CzechInvest, 2017