

TSCHECHISCHE GEWERBEIMMOBILIEN

I/2007



INHALT:

Hauptthema	1
Aktuell	2
Brownfields	2
Legislative	3
EU-Strukturfonds	4
Gewerbeimmobilien in Regionen	4
Veranstaltungen	7

Hauptthema

Jahr 2006 auf dem Markt der Gewerbeimmobilien

Im vergangenen Jahr wurde auf einer Gesamtfläche von 550 Tsd. m² der Aufbau neuer Gebäude für gewerbliche Zwecke (Logistik- und Produktionshallen) aufgenommen, davon befindet sich etwa die Hälfte in der Nähe von Prag.

Neben der Hauptstadt interessieren sich Bauträger vor allem für Grundstücke in der Nähe von Brno, Ostrava und Pilsen, attraktive Flächen liegen auch an den Autobahnen D1 (Prag – Brno), D5 (Prag – Pilsen – München) und D8 (Prag – Ústí nad Labem – Dresden). Der Grad der Belegung industrieller Gebäude liegt hoch über anderen Arten von Immobilien. Die meisten sich im Aufbau befindenden Gebäude sind bereits vermietet. Erwartungen nach wird auch die Vermietung der im Jahr 2007 vollendeten Hallen kein Problem sein.

Die Mieten bewegen sich bei Produktionshallen mit einer Standardausrüstung und einer Mietdauer von 10 bis 12 Jahren zwischen 5 - 7 € pro m² und Monat. Die Monatsmiete bei Großhallen für logistische Zwecke erreicht 4,25 bis 4,80 € pro m², für kleinere Lager kann von 5,5 € pro m² ausgegangen werden.

Investoren und Bauträger wollen aus einem Angebot von Standorten mit technischer Infrastruktur wählen, ein Grundstück ohne erteilte Gebietsentscheidung ist aus ihrer Sicht uninteressant. Die Zahl

Slatina folgt. Es handelt sich um ein vorteilhaft liegendes Gelände mit einer Fläche von 28 ha in der Nähe des strategischen Gewerbegebiets Černovická terasa. Ein weiteres lang diskutiertes Vorhaben ist das Werk Zbrojovka Brno, dessen dicht bebautes Gelände inmitten der Stadt mit einer Fläche von 22,5 ha am 31. Januar versteigert wird. Der Ausrufpreis betrug 352 Mio. CZK, das Gelände erwarb in der Auktion die Finanzgruppe J&T für eine Rekordsumme in Höhe von 707 Mio. CZK.

Auch in weiteren Städten der Tschechischen Republik erwachen verlassene Gelände zum Leben. Ein Beispiel dafür ist der Aufbau eines Multifunktionskomplexes mit 200 Wohnungen und Gewerbeflächen auf dem Gelände der ehemaligen Milchfabrik in Karlsbad, Čertův ostrov. Ein weiteres interessantes Vorhaben auf dem Gebiet Wohnungsbau ist die Umwandlung einer alten Brauerei in Beroun, Na Študovně, wo an 150 Wohnungen in einer schönen Umgebung am Ufer des Flusses Berounka entstehen werden.

Die Agentur CzechInvest vervollständigt derzeit in Zusammenarbeit mit einzelnen Regionen des Landes eine Studie zur Lokalisierung von Brownfields in der Tschechischen Republik. Das Ziel der Studie war es Gelände mit einer Fläche von mehr als 2 ha oder mit einer bebauten Fläche von mehr als 500 m² zu finden. Das Resultat sind etwa 3000 Brownfields mit einer Gesamtfläche von 11 Tsd. Hektar.

Abb. 1: Brownfields in CZ nach ursprünglicher Nutzung (Fläche)

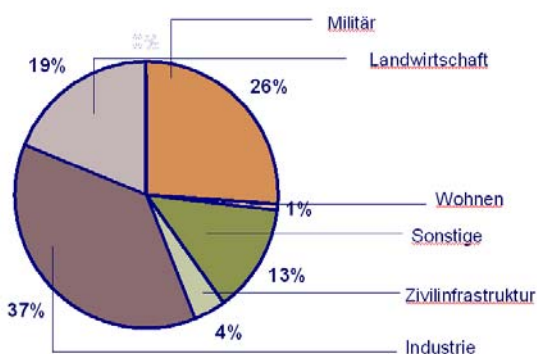
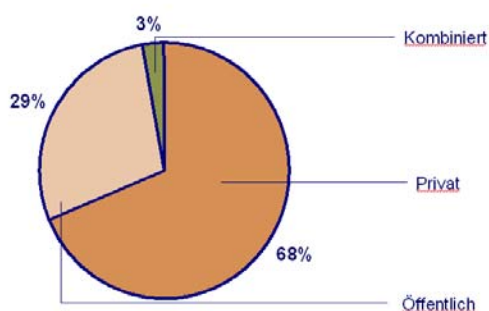


Abb. 2: Brownfields in CZ nach überwiegender Eigentumsform



Legislative

Auswirkung legislativer Änderungen auf die Lösung der Problematik von Brownfields


Am 1. Januar 2007 trat ein **neues Baugesetz in Kraft**, welches eine Reihe wesentlicher Änderungen auf den Gebieten Raumplanung und Baurecht bringt. Laut neuem Gesetz wird der Schwerpunkt der Beurteilung und des Genehmigungsverfahrens in den Bereich der Gebietsentscheidung übertragen.

Das Gesetz orientiert sich primär auf die Nutzung bebauter Flächen. Deshalb wird es möglich sein in Fällen, in denen das Bauwerk in bebautem Gebiet oder auf zur Bebauung bestimmten Flächen platziert wird, vereinfachte Verfahren bei der Beurteilung anzuwenden. Gegenüber der vorherigen Regelung kommt es auch zu einer Liberalisierung des Genehmigungsverfahrens sowie einer gewissen Privatisierung des baubehördlichen Verfahrens.

Zur Vorbeugung der Entstehung von Brownfields soll auch das **neue Insolvenzgesetz** beitragen, dessen Ziel es ist vor allem die heute langwierigen Konkursverfahren zu beschleunigen und das Unternehmen des Schuldners weiterhin in Betrieb zu erhalten. Bisher wurden Insolvenzfälle überwiegend durch den Verkauf des Eigentums des Schuldners und die Auflösung des Unternehmens gelöst.

EU-Strukturfonds

Förderung des Aufbaus von Gewerbeimmobilien

 Im Rahmen des operationellen Programms Unternehmen und Innovation wird für den Zeitraum 2007 - 2013 ein neues Programm mit der Bezeichnung IMMOBILIEN (NEMOVITOSTI) vorbereitet. Die Ausschreibung des Programms und der Empfang erster Förderanträge werden ab Mitte 2007 vorgesehen. Das Gesamtvolumen der Mittel in diesem Programm wurde auf 16 Mrd. CZK festgelegt. Die Basisparameter für Projekte auf dem Gebiet der Immobilien, welche aus Strukturfonds kofinanziert werden können, bleiben ähnlich wie im vorherigen Förderzeitraum. Es wird sowohl möglich sein, Fördermittel für den Aufbau neuer Gewerbegebiete und Hallen, als auch (vor allem) zur Sanierung baufälliger Objekte und zur Regeneration von Brownfields zu beziehen. Der Entwurf des neuen Programms ist bereits heute auf der Internetseite www.czechinvest.org vorhanden. Die allgemeinen Regeln werden einzelne Jahresausschreibungen begleiten, in welchen der Umkreis der förderungswürdigen Vorhaben genau spezifiziert wird.

CzechInvest verteilte als Implementierungsagentur zur Administration des operationellen Programms Industrie und Unternehmen im Förderzeitraum 2004-2006 insgesamt 2,1 Mrd. CZK unter Vorhaben, welche die Kriterien des Programms REALITY erfüllten. Die Gliederung der geförderten Vorhaben nach Arten im Programm Reality kann der Tabelle entnommen werden. Von den insgesamt 114 geförderten Vorhaben werden 83 von Unternehmen und 31 durch Städte oder Regionen umgesetzt.

Geförderte Vorhaben

Art		Zahl	Fördermittel (Tsd. CZK)
Gewerbegebiet	Erschließung	10	183 130
	Entwicklung	16	183 196
	Regeneration	10	137 994
Gewerbeimmobilie	Aufbau	20	985 230
	Sanierung	48	580 342
Erstellung der Projektdokumentation		10	37 680
Insgesamt		114	2 107 572

Quelle: Agentur CzechInvest, 20.1.2007

Gewerbeimmobilien in Regionen

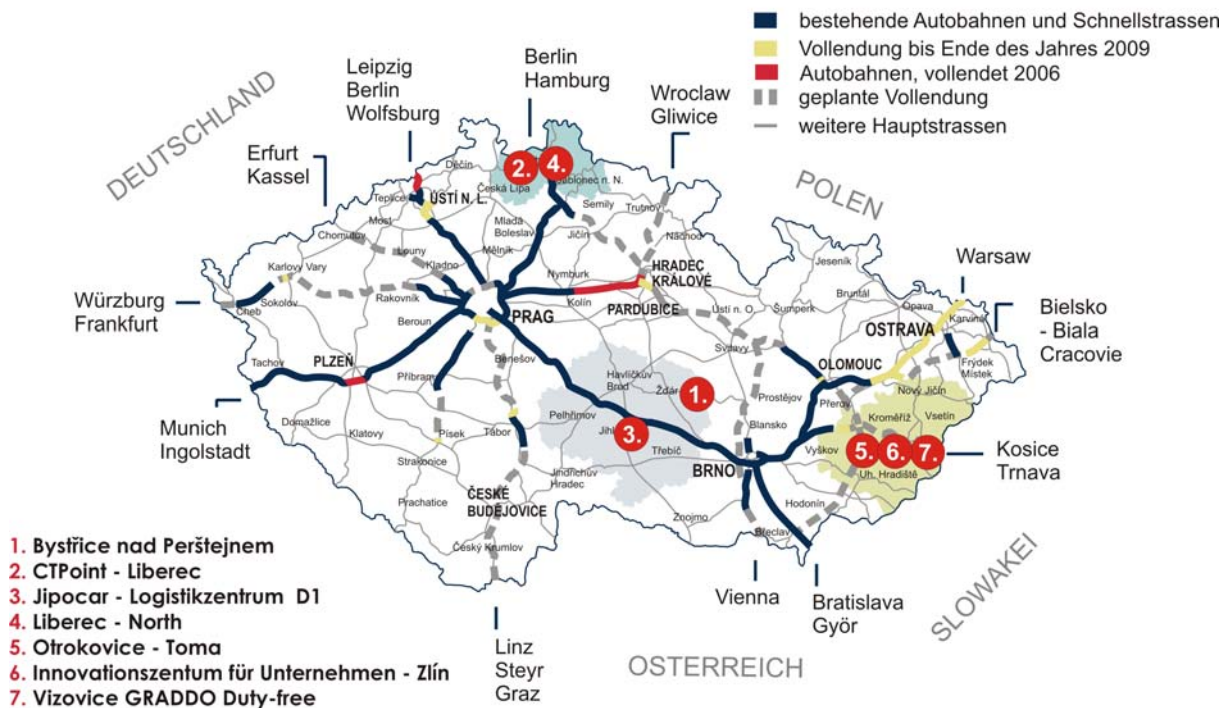
Die Agentur CzechInvest verwaltet eine umfangreiche **Datenbank der Gewerbeimmobilien**, anhand welcher sie für Zwecke der Investoren kostenlos Angebote von Gewerbeimmobilien, Büroflächen oder Flächen für Forschung und Entwicklung erstellt.

Gegenwärtig enthält die CzechInvest-Datenbank etwa **200 gewerbliche Standorte** (70 Gelände, 130 Gewerbegebiete) mit einer Gesamtfläche von 3 930 ha, von denen insgesamt 2 017 ha frei für weitere Investitionen stehen. Weiter erstellen wir für Zwecke der Investoren Angebote von etwa 100

Bürostandorten und 20 Anlagen für Forschung und Entwicklung. Für jeden Bereich stellen wir 3 Regionen der Tschechischen Republik sowie interessante Standorte für Ihre Investition vor.

Fokus auf die Regionen Vysočina, Zlínský und Liberecký.

Straßennetzwerk in der Tschechischen Republik



Angebot in der Region Vysočina nach der Größe der Standorte

Vysočina

Fläche der Immobilien (ha)	Zahl	Freie Fläche (ha)	Fläche gesamt (ha)
< 2	3	2,28	36,25
2-10	8	35,12	88,48
10-30	3	43,5	93,5
30 - 100	1	38	61,5
Σ	15	118,91	279,73

Jipocar – Logistikzentrum D1

3 geplante Hallen (5, 9, 14 Tsd. m²)

Technische Infrastruktur: im Gewerbegebiet vorhanden

Verkehrsinfrastruktur:

- Schnellstraße 1 km
- internationaler Flughafen 120 km
- Bahnstation 1 km



Komplett erschlossenes Gewerbegebiet für Investitionen aller Art:

Bystřice nad Pernštejnem

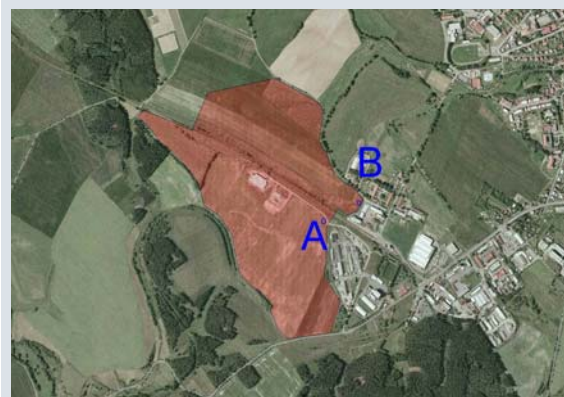
Freie Fläche: 38 ha

Gesamtfläche: 61,5 ha

Technische Infrastruktur: vollständig

Verkehrsinfrastruktur:

- Schnellstraße 35 km
- internationaler Flughafen 60 km
- Bahnstation 0,1 km



Angebot in der Region Zlínský kraj nach der Größe der Standorte

Zlínský kraj			
Fläche der Immobilien (ha)	Zahl	Freie Fläche (ha)	Fläche gesamt (ha)
< 2	2	0,51	2,12
2-10	3	20,18	20,18
10-30	3	45,28	132,28
Σ	8	65,97	154,59

Gewerbegebiet mit leistungsfähiger technischer Infrastruktur, welches auch höhere Ansprüche der Investoren befriedigt:

Otrokovice - Toma

Freie Fläche: 11 ha

Gesamtfläche: 98 ha

Technische Infrastruktur: vollständig

Verkehrsinfrastruktur:

- Schnellstraße 32 km
- internationaler Flughafen 80 km
- Bahnstation 3 km

Vizovice – GRADDO FREE ZONE

Freie Fläche: 5 000 m² (2 Hallen)

Technische Infrastruktur: im Gewerbegebiet vorhanden

Verkehrsinfrastruktur:

- Schnellstraße 40 km
- internationale Flughafen 100 km
- Bahnstation 1 km

Innovationszentrum für Unternehmen:

- befindet sich im sanierten Gebäude des Industriegeländes Svit Zlín, das Zentrum wird ab März 2007 vollständig in Betrieb genommen

Freie Fläche:

- Unternehmensinkubator: 225 m² von insgesamt 507 m² (für beginnende Unternehmer mit einem guten Unternehmensplan mit Innovationscharakter)

- Wissenschaftlich-Technischer Park: 459 m² von insgesamt 866 m² (für Unternehmen, die Flächen für Forschung und Entwicklung suchen, sowie Unternehmen mit Fokus auf Innovationen)

Verkehrsinfrastruktur:

- Schnellstraße 43 km
- internationaler Flughafen 95 km
- Bahnstation 1 km



Angebot in der Region Liberecký kraj nach der Größe der Standorte

Liberecký kraj

Fläche der Immobilien (ha)	Zahl	Freie Fläche (ha)	Fläche Gesamt (ha)
< 2	5	1,66	2,87
2-10	1	6,42	6,42
10-30	1	20,20	20,20
30 - 100	1	43	75
Σ	8	71,27	113,51

CTPoint – Halle Liberec

Freie Fläche: 15 000m² (im Aufbau, vorgesehene Vollendung im 1. Halbjahr 2007)

Technische Infrastruktur: im Gewerbegebiet vorhanden

Verkehrsinfrastruktur:

- Schnellstraße 1 km
- internationaler Flughafen 100 km
- Bahnstation 2 km

Neuestes Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe der Schnellstraße R7, zur Verfügung ab 1. Q 2007:

Liberec - North

Freie Fläche: 43 ha

Gesamtfläche: 75 ha

Technische Infrastruktur: vollständig

Verkehrsinfrastruktur:

- Schnellstraße 20 km
- internationaler Flughafen 120 km
- Bahnstation 2 km



Veranstaltungen

Besuchen Sie uns bei der Messe MIPIM

Die Agentur CzechInvest nimmt aktiv am 18. Jahrgang der internationalen Prestigemesse für Immobilien und Investitionsgelegenheiten **MIPIM** im französischen Cannes teil, 13. – 16. 3. 2007. Während der gesamten Dauer der Messe können Sie den Stand von CzechInvest Nr. 05.29 besuchen, wo Ihnen Vertreter der Agentur Informationen zum Markt der Gewerbeimmobilien und Investitionsgelegenheiten in der Tschechischen mitteilen werden.

Kontakt:

CzechInvest
Štěpánská 15
120 00 Praha 2
Tschechische Republik

Tel.: 296 342 551

Fax: 296 342 552

E-Mail: regiony@czechinvest.org

www.czechinvest.org

www.czechinvest.org/nemovitosti

Quelle: Newton I.T., ČTK, Tageszeitungen

