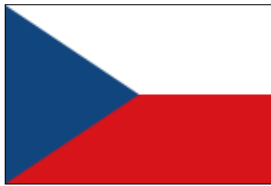


Tschechische Republik als Investitionsstandort



Der Immobilienmarkt

Inhalt

Tschechiens Immobilienmarkt.....	3
Wohnungsbau.....	4
Hypermarkt	5
Industrie- und Logistikparks.....	6
Technologieparks.....	9
Grundstücke.....	10
Brünn	11
Anhang A - Links und Informationsquellen	13

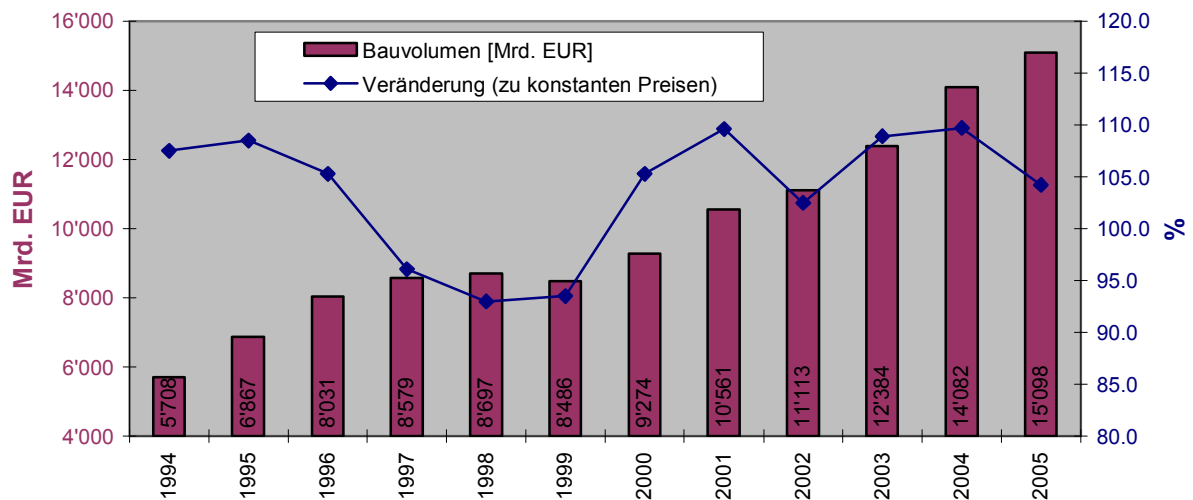
Tschechiens Immobilienmarkt

Die Entwicklung im tschechischen Immobilien- und Bausektor nach 1989 widerspiegelt den allgemeinen Trend der gesamten Wirtschaft. Zuerst angetrieben durch grosse Infrastrukturprojekte (Autobahnen, Ausbau der Flughäfen, Eisenbahnprojekte, Umweltschutzprojekte, etc.) wuchs die Baubranche überdurchschnittlich schnell. Im Immobilienbereich wurden als erste Grossprojekte diverse Einkaufszentren, zuerst auf der grünen Wiese, gefolgt von Grossprojekten in den Grosstädten, realisiert. Im Bürobereich wurden anfänglich Büroräume in bestehenden Gebäuden modernisiert, anschliessend folgten Neubaugrossprojekte. Die industriellen Bauten wurden zunächst durch die ausländischen Grossinvestoren realisiert (Eigenbedarf), erst in den letzten Jahren entstand ein Leasingmarkt für Industriebauten. Dieser aber expandiert seit ca. 5 Jahren mit zweistelligen Zuwachsraten. Der Wohnungs- und Häusermarkt entwickelt sich parallel zum steigenden Einkommen der Bevölkerung und der Entwicklung auf dem Finanz- und Hypothekarmarkt.

In diesem Bericht widmen wir uns schwerpunktmässig der Region Brünn. Durch Milliardeninvestitionen, hauptsächlich der Automobilindustrie und ihrer Zulieferer, entwickelte sich die Region Brünn zu einem wichtigen Logistik- und Transportzentrum, welches mit dem laufenden Ausbau der Transportkapazitäten (Autobahnen, Bahn, Flughafen) noch an Bedeutung zunehmen wird. Eine eventuelle, spätere Verlagerung einiger Produktionskapazitäten in Richtung Slowakei, Polen, Ukraine wird die Bedeutung der Region als Logistik- und Transportdrehscheibe noch verstärken.

Entwicklung der gesamten Baubranche

Quelle: Tschechisches Statistkamt, 2006



Wohnungsbau

In den Wohnungsbau werden in der Tschechischen Republik jährlich etwa 140 Mrd. Kronen, rund 4,7 Mrd. Euro, investiert. Davon fließen etwa 60 Mrd. Kronen in Neubauten, 10 Mrd. Kronen in Modernisierungen und 70 Mrd. Kronen in die Unterhaltung von Häuser und Wohnungen. Im Jahr 2004 entstanden in Tschechien 32 000 neue Wohnungen, das ist der höchste Zuwachs seit 1992

Steigende Löhne und niedrige Zinssätze für Hypotheken-Kredite haben viele Tschechen animiert, sich ein Eigenheim zu errichten. Dieser Trend wird voraussichtlich weiter anhalten; in den älteren EU-Mitgliedsländern bildet der Wohnungsbau einen Anteil von 30% am aktuellen Baugewerbe, während dieser in Tschechien erst bei 15% liegt. Um den Wohnungsbau weiter voranzutreiben, will der tschechische Staat auch entsprechende Fördermittel ausschütten.

Housing construction 1990 - 2006

Quelle: Tschechisches Statistikamt

Year	Dwellings completed		Dwellings started ³⁾		Dwellings under construction ¹⁾	
	No.	index ²⁾	No.	index ²⁾	No.	index ²⁾
1990	44'594	81.0	61'004	109.0	158'840	112.1
1991	41'719	93.6	10'899	17.9	128'228	80.7
1992	36'397	87.2	8'429	77.3	97'768	76.2
1993	31'509	86.6	7'454	88.4	72'356	74.0
1994	18'162	57.6	10'964	147.1	62'117	85.8
1995	12'662	69.7	16'548	150.9	66'172	106.5
1996	14'482	x	22'680	x	74'726	x
1997	16'757	115.7	33'152	146.2	90'552	121.2
1998	22'183	132.4	35'027	105.7	103'191	114.0
1999	23'734	107.0	32'900	93.9	112'530	109.1
2000	25'207	106.2	32'377	98.4	118'785	105.6
2001	24'759	98.2	28'983	89.5	121'705	102.5
2002	27'292	110.2	33'606	116.0	129'609	106.5
2003	27'127	99.4	36'496	108.6	139'132	107.3
2004	32'268	119.0	39'037	107.0	146'801	105.5
2005	32'863	101.8	40'381	103.4	155'202	105.7

1) End of the reference period

2) No indices can be provided because data on new dwellings obtained by adapting

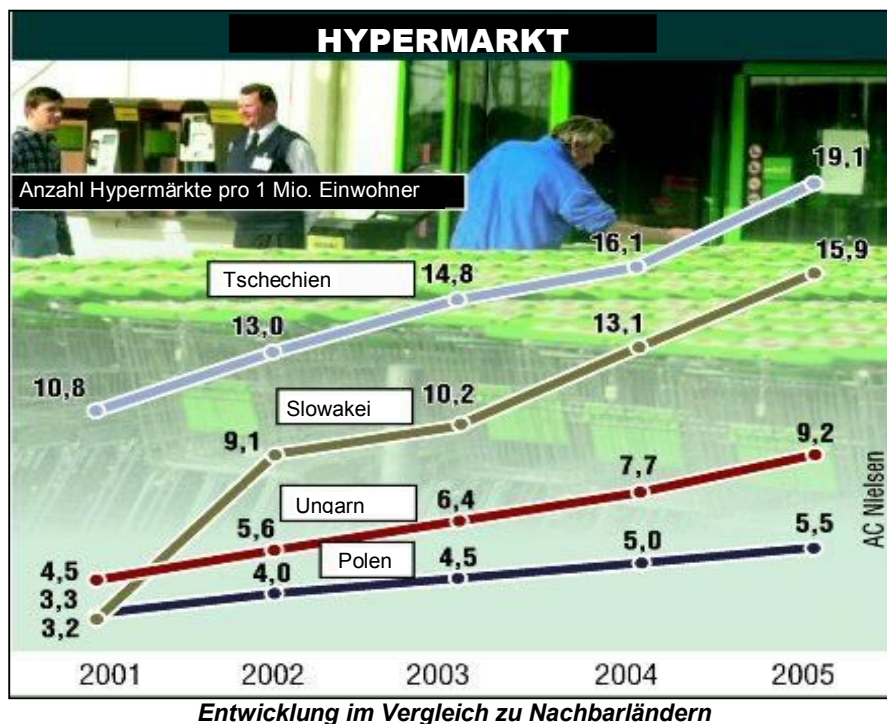
3) From 1 January 2006, dwelling started is a dwelling for which building permit has been issued. Before 2006, dwelling started was a dwelling whose construction was started according to the entry in the building logbook.

Hypermarkt / Einkaufszentren

Laut Umfragen bevorzugen 36% der Einwohner Tschechiens für Ihre Einkäufe den Hypermarkt. Obwohl die ersten Hypermärkte erst 1996 entstanden, liegt ihre Dichte in Tschechien heute bereits höher als in vielen EU-Ländern und nähert sich dem EU-Durchschnitt (Stand per Ende 2005: Tschechien 132 m², E-25 171 m² pro 1000 Einwohner).

Im Jahr 2005 eröffneten fast 30 neue Einkaufszentren. Im Jahr 2001 hatte nur ein einziges Shoppingcenter in Tschechien mehr als 100 Läden, vier Jahre später waren es bereits deren neun, und das im November 2005 eröffnete Centrum Chodov in Prag hat über 200 Läden. In der Folge vergrößern die kleineren Shoppingcentren ihrerseits die Verkaufsflächen.

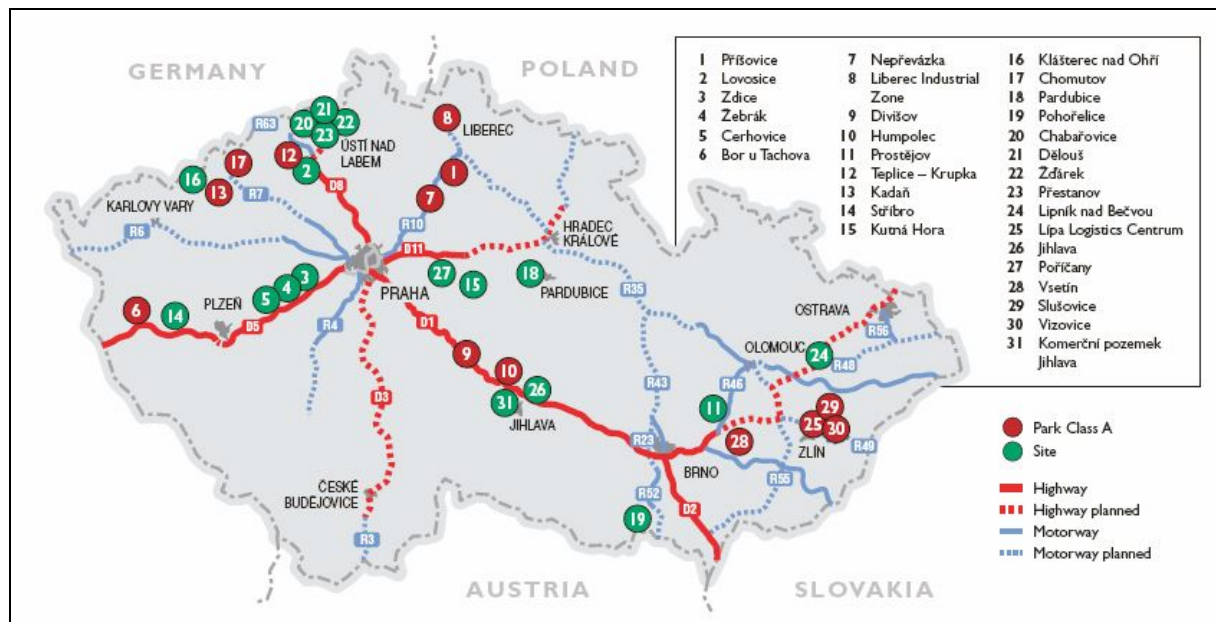
Bis Ende 2007 sollen 13 weitere Shoppingcenters in Tschechien entstehen und die Ende 2005 bestehende Gesamtverkaufsfläche von 1'348'000 m² um weitere 306'000 m² erhöhen.



Bis vor kurzem schien der Markt jegliche Expansion absorbieren zu können. Allmählich zeichnet sich jedoch eine Sättigung ab. Die Verkaufsflächen wachsen vier Mal schneller als die entsprechenden Ausgaben tschechischer Haushalte. Neben den zweifellos erfolgreichen Shoppingcentern gibt es eine nicht unerhebliche Anzahl von Einkaufszentren, die dem wachsenden Wettbewerb nicht mehr standhalten und kaum mehr Gewinn erwirtschaften.

Industrie- und Logistikparks

Zwischen 1995 und 2005 haben ausländische Investoren mehr als 550 Mio. Euro in den Bau von modernen Gewerbeimmobilien (Industrie- und Logistikparks) investiert. Die Nachfrage ist gross und die Tendenz steigend; von den insgesamt 920'000 m² wurden 140'000 m² in 2004 und 200'000 m² in 2005 gebaut. Ein grosser Teil davon liegt im Grossraum Prag und in der Nähe von Autobahnen. In den letzten Jahren stieg das Interesse an Gewerbeparks auch um die Städte Brünn, Pilsen, Hradec Králové, Pardubice und Ostrava. Prognosen sehen vor, dass sich das Investitionsvolumen bis 2009 auf 32 Milliarden Kronen verdoppeln wird. Mehr als dreissig grosse ausländische Firmen haben vor, sich innerhalb der kommenden fünf Jahre in Tschechien niederzulassen. Obwohl der Investitionstrend bereits in Länder ausserhalb der EU geht, wird sich dieses Wachstum in Tschechien erst in etwa zwei bis drei Jahren verlangsamen.



Gewerbeparks in Tschechien

Zur Zeit sind in Tschechien mehr als 30 Industrie- und Logistikparks in Betrieb respektive im Aufbau, z.B.

Southpoint D1 Distribution Park, Prag - 180'000 m²
 Northpoint D8 Distribution Park, Prag - 150'000 m²
 ProLogis Park, Prag D1 West & D1 East - 149'000 m²
 Rudná Logistics Park, Prag D8 - 91'000 m²
 Westpoint Distribution Park, Prag - 60'000 m²
 Airport Logistics Park, Prag - 55'000 m²
 Zličín Business Park, Prag - 23'000 m²

Die Mehrheit der Erschliessungsunternehmen in Tschechien sind ausländische Firmen wie CTP (Holland), ProLogis (USA), Viterra (D), Parkridge (GB) und Colliers International.



CTPark Brno-Modrice

Die Anlagen werden vorwiegend an die Endbenutzer vermietet. Da der Bau in der Regel auf Miet-Vorverträgen basiert, sind gut 97% der Gewerbeflächen vermietet, was die höchste Rate in ganz Europa bedeutet. Die Nachfrage ist so gross, dass Investoren mittlerweile ohne spezifische Aufträge Anlagen errichten, ohne dabei ein grosses Risiko einzugehen. Durch den steigenden Wettbewerb ist ein leichter Rückgang der Mietpreise zu erwarten (5-10%).

Preisentwicklung 2003-2006

Quelle: Colliers Real Estate Reviews

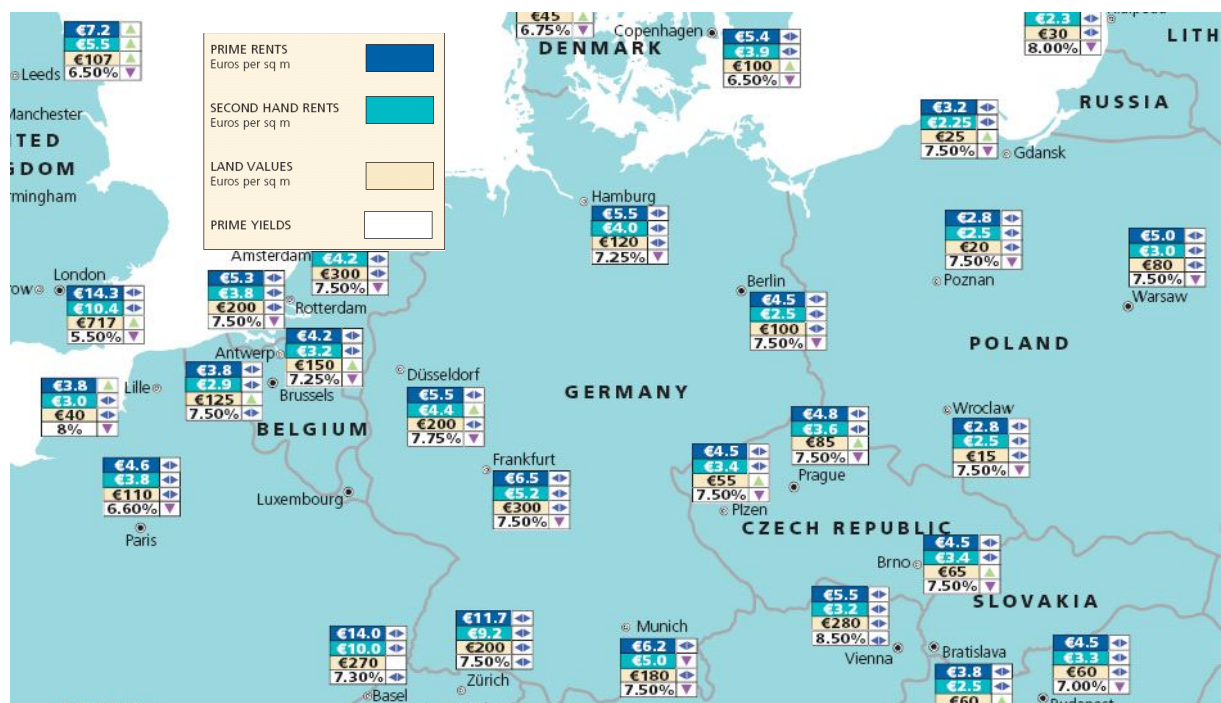
alle Preise in EUR/ m ² /Monat	Primärmarkt (Prag)				Sekundärmarkt (Brünn, Pilsen, D1, D5, etc.)			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
Lagerhalle 2500+ m²								
Typ A	4.90 - 5.25	4.80 - 5.00	4.50 - 4.80 1)	4.25 - 4.75 1)	4.00 - 4.25	4.00 - 4.25	4.00 - 4.50	3.75 - 4.25
Typ B	3.80 - 4.50	3.80 - 4.50	3.50 - 4.00	3.00 - 3.75				
Lagerhalle 500-2000 m²								
Typ A			5.50 - 6.00	5.50 - 6.00			4.25 - 4.75	4.25 - 4.75
Lagerhalle auf Vorvertragsbasis								
grosse Projekte	4.25 - 4.75	4.50 - 4.75			3.60 - 4.00	3.85 - 4.00	unter 3.50 2)	unter 3.50 2)
Lager-Office								
für mittlere und grosse Lager			8.50 - 9.50	8.50 - 9.50			8.50 - 9.50	8.50 - 9.50
für kleinere Lager			über 10.00	über 10.00				

1) 2005: bis 12 Monate mietfrei, 2006: 6-8 Monate mietfrei

2) seizable, built-to-suit buildings on a pre-lease basis, as long as both buildings and transactions are large, smartly designed and located on a major highway

Tschechien als Logistikstandort

Das internationale Immobilienberatungsunternehmen Cushman & Wakefield hat 2005 die Attraktivität europäischer Logistikstandorte beurteilt; bewertet wurden Kriterien wie: der Zugang zum Marktes, die Qualität der Infrastruktur, die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und die Kostenstruktur. Laut dieser Beurteilung belegt Tschechien von insgesamt 16 Ländern den vierten Rang nach Frankreich, Deutschland und Belgien. Die Mietpreise für Logistikfläche sind in Tschechien rund ein Drittel billiger als in Deutschland. In Bezug auf den Logistikbetrieb erweist sich Tschechien als der wirtschaftlichste Standort: niedrigere Grundstückskosten, tiefere Lohnkosten (20% im Vergleich zu Deutschland) und günstigere Preise für Logistikdienstleistungen. Folglich haben viele internationale Firmen ihre europäischen oder regionalen Logistikzentren in Tschechien etabliert.



Europa im Vergleich 2006/07 (Colliers)

Der Jahresumsatz von Logistikdienstleistungen wird in Tschechien auf 1,6 Mia. Euro geschätzt mit einem Wachstumspotential von 15-20%.

Wissenschafts- und Technologieparks

Technologie- und Wissenschaftsparks liegen oft in unmittelbarer Nähe von Hochschulen und Arbeitsstätten der Tschechischen Wissenschaftsakademie; die nahe Zusammenarbeit mit den Universitäten regt die Entwicklungen im High-Tech Bereich an, fördert den Wissens- und Technologietransfer, beschleunigt die Integration von Forschungsergebnissen in die Industrie und Wirtschaft und wirkt sich somit unterstützend auf die dynamische Entwicklung der Aktivitäten von Innovationsunternehmen aus.

Viele internationale Firmen haben sich in solchen Parks bereits angesiedelt und nutzen die hervorragenden Bedingungen und moderne Infrastruktur, um kosten- und zeiteffizient Spitzentechnologien in den Zyklus von Forschung & Entwicklung und Produktion einzuführen.

Einige Beispiele von Technologieparks und Unternehmens- und Innovationszentren (BIC) in Tschechien sind:

Technology Park Brno a.s.	Brno University of Technology
Ostrava Science & Technology Park	Technical University Ostrava, Silesian University Opava
BIC Prague	Czech Technical University, Prague
Science & Technology Park	Palacky University, Olomouc
BIC Pilsen	University of West Bohemia, Pilsen
Technology CenterAS CR	Academy of Sciences, Prag

Grundstücke

Der Erwerb von Grundstücken durch ausländische natürliche und juristische Personen ist grundsätzlich nicht möglich.

Für Ausländer besteht die Möglichkeit, eine CZ-Gesellschaft (z. B. GmbH) zu gründen oder Anteile daran zu erwerben; diese Gesellschaft kann wiederum Immobilien erwerben.

Der Markt ist wenig transparent und erfordert gute Kenntnisse der lokalen Verhältnisse. Bei kleineren Objekten entsprechen die zu hohen Preise (in den Agglomerationen) oft nicht den Vorstellungen renditeorientierter Investoren. Bei grösseren Objekten dagegen und auch in entwicklungsfähigen Regionen ist das Preisniveau noch interessant. Die „Bauzonenordnung“ entspricht etwa den europäischen Gepflogenheiten, wobei die Ausnützung allgemein viel höher ist, und die lokalen Behörden meistens zu einer flexiblen Handhabung bereit sind.

Brünn

Brünn (tschechisch *Brno*), mit ihren rund 400'000 Einwohnern, ist die zweitgrösste Stadt Tschechiens und Hauptstadt der Südmährischen Region.



Sowohl die Region als auch die Stadt selber, haben eine lange Industrietradition. Schon im 18. Jahrhundert entstanden viele Betriebe, die in der damaligen k. und k. Monarchie eine bedeutende Rolle spielten. Besonders entwickelt war die Waffen-, Maschinen- und Elektroindustrie. Nach der Gründung der Tschechoslowakei wurde die industrielle Entwicklung noch beschleunigt und nach dem Zweiten Weltkrieg konzentrierte man sich hauptsächlich auf die Bereiche Energieerzeugung (Turbinenbau, etc.), Werkzeugmaschinenbau, Energieverteilung und allgemeine Elektroindustrie.

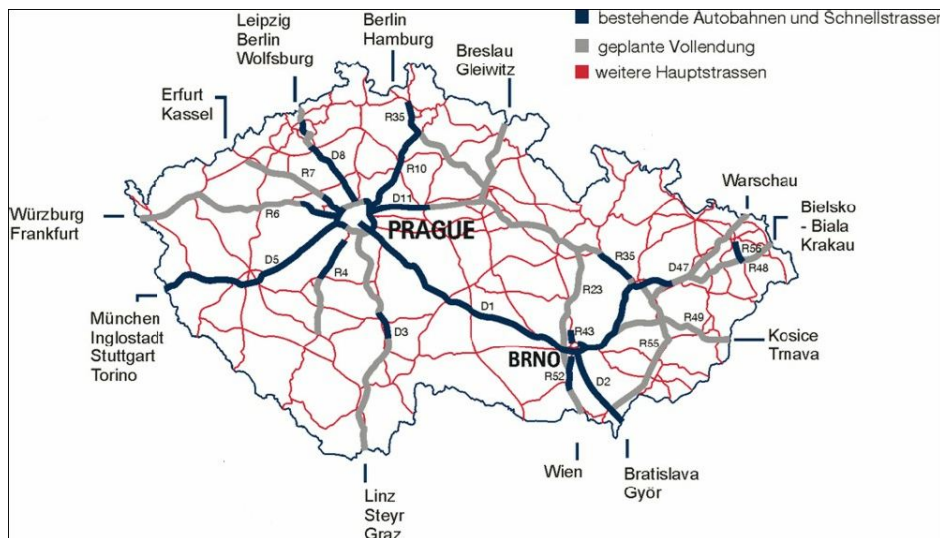
Zahlreiche internationale Grossunternehmen aus allen Bereichen haben sich bereits in Brünn und der näheren Umgebung niedergelassen (ABB, Alstom, Rieter, Carlco, Daido Metal, Daikin, DHL, Honeywell, IBM, Siemens, etc.). Sie haben entweder die grössten ehemaligen Staatsbetriebe übernommen oder aber eigene Niederlassungen gegründet. In letzten Jahren konzentriert sich die Entwicklung vermehrt auf Dienstleistungen und Forschung und Entwicklung. Es entstehen reine Dienstleistungsfirmen internationaler Konzerne und es werden diverse Forschungs- und Entwicklungsabteilungen von Grossfirmen angesiedelt.

Als Universitätsstadt mit sechs grossen Hochschulen und Universitäten und rund 80'000 Studenten ist Brünn auch akademisch und wissenschaftlich von Bedeutung. Hoch qualifizierte Arbeitskräfte und wettbewerbsfähige Lohnkosten machen Brünn zu einem attraktiven Standort für Forschung & Entwicklung.

Angrenzend an die *Brno University of Technology* ist auf einem 60ha grossen Gelände ein moderner Technologiepark (*Czech Technology Park Brno*) entstanden, der innerhalb von drei Jahren von namhaften Hightech-Firmen belegt wurde. Weil die bestehenden Industrieparks voll besetzt sind, wird gegenwärtig am Stadtrand, auf einer Fläche von 179ha, ein neuer Industriepark errichtet.

Brünn hat sich auch als internationale Messestadt einen Namen gemacht. Die *Messe Brünn AG* organisiert auf einer Gesamtfläche von 450'000 m², Messen von internationaler Bedeutung (Baumessen, die Maschinenbaumesse MSV (beide auf über 60'000 m²), Autosalon, IDET, SPORT Life, INVEX, um nur die grössten zu nennen.

Brünn ist ein wichtiger Knotenpunkt internationaler Verbindungen, sowohl im Strassen- wie im Eisenbahnverkehr. Der internationale Flughafen und die gesamte Infrastruktur werden massiv ausgebaut und ziehen laufend weitere Transport- und Logistikunternehmen aus der ganzen Welt an. Der massive Ausbau der Automobilproduktion (KIA, Hyundai, etc.) im Norden und Osten des Landes, in der Slowakei und in angrenzenden polnischen Regionen, strahlen auf die gesamte Region aus und stärken ihre Bedeutung als Zulieferer-, Logistik- und Forschungsstandort.



Diese Entwicklung generiert eine starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, und das sowohl im gewerblichen Bereich als auch auf dem Wohnungsmarkt. Der Markt verlangt aber nach qualitativ guten Objekten und ist auch bereit die entsprechenden Preise zu zahlen. Nach der Periode eines reinen Mengenwachstums werden vermehrt Objekte mit internationalem Standard gefragt.

Anhang A - Links und Informationsquellen

Die Links sind jeweils in der Sprache der angezeigten Flagge verfügbar.

-  Homepage der Stadt Brunn www.brno.cz
-  Czech Technology Park Brno www.technologypark.cz
-  Real Spektrum Immobilien www.realspektrum.cz
-  CTPark Brno www.ctpark.cz