

UniCredit Bank Austria Research Österreich – Real Estate Country Facts:**Immobilienmärkte in Tschechien und der Slowakei aktuell stark nachgefragt**

- **Rekordjahr 2016: Anstieg des Transaktionsvolumens in Tschechien um rund 1 Milliarde Euro auf 3,7 Milliarden Euro, Verdopplung des Transaktionsvolumens in der Slowakei auf rund 850 Millionen Euro**
- **Starke Nachfrage nach kommerziellen Immobilien in Tschechien setzt sich im ersten Quartal 2017 fort**
- **In der Slowakei vor allem bei Einzelhandelsimmobilien starke Nachfrage**
- **Trotz Rückgang der Spitzenrenditen in beiden Märkten nach wie vor attraktive Renditemöglichkeiten**
- **Solides Wirtschaftswachstum in beiden Ländern unterstützt Immobilienmarktentwicklung**

„2016 war ein Rekordjahr für den Immobilienmarkt in Tschechien und in der Slowakei. Beide Märkte haben bei der Nachfrage nach kommerziellen Immobilien stark zugelegt. In Tschechien hat der Markt im vierten Quartal sogar ein historisches Hoch erreicht“, kommentiert Reinhard Madlencnik, Head of Real Estate der UniCredit Bank Austria, die Studie der Bank. „Und die starke Nachfrage hat sich im ersten Quartal 2017 fortgesetzt“, ergänzt er.

Der neue Investitionsrekord in Tschechien und der Slowakei kann sich sehen lassen: Der tschechische Markt für kommerzielle Immobilien verzeichnete laut CBRE einen Anstieg des Transaktionsvolumens um rund 1 Milliarde Euro auf 3,7 Milliarden Euro. Am slowakischen Markt für kommerzielle Immobilien – der wesentlich kleiner als der tschechische ist – konnte das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr auf rund 850 Millionen Euro beinahe verdoppelt werden.

„Die stärksten Nachfrager in Tschechien im vergangenen Jahr waren ausländische Investoren, insbesondere aus dem asiatischen Raum, aber auch aus Deutschland. Auf lokale Investoren entfiel lediglich ein Anteil von rund 30 Prozent“, erklärt Karla Schestauber, Immobilienanalystin der UniCredit Bank Austria und Herausgeberin sowie Haupt-Autorin der Studie. Besonders dynamisch verlief die Entwicklung im vierten Quartal des vergangenen Jahres. Mit einem Transaktionsvolumen von über 2 Milliarden Euro wurde ein historisches Hoch erzielt. Die starke Nachfrage setzte sich im ersten Quartal 2017 fort und erreichte ein Transaktionsvolumen von rund 1,4 Milliarden Euro.

Am slowakischen Immobilienmarkt betraf rund die Hälfte aller Transaktionen im vergangenen Jahr Einzelhandelsimmobilien, gestützt durch einen soliden privaten Konsum.

Rückgang der Spitzenrenditen – aber weiterhin attraktive Renditemöglichkeiten

In beiden Märkten setzte sich der Rückgang der Spitzenrenditen fort. „Aber in beiden Märkten liegen die Immobilien-Spitzenrenditen nach wie vor über jenen, die zum Beispiel in Österreich erzielt werden können“, sagt Madlencnik. Allerdings ist der Spielraum für eine weitere Renditekompression eng geworden. „Die weitere Entwicklung an den Immobilienmärkten wird nicht zuletzt von der Zinsentwicklung und damit von der relativen Attraktivität von Immobilien abhängen“, sagt Madlencnik und ergänzt: „Eine umfassende Risiko-Ertrags-Analyse ist in dieser Zyklusphase wichtiger denn je.“

In Tschechien wurden sowohl im Büro-, Einzelhandels- als auch Logistikbereich Ende 2016 / Anfang 2017 neue Tiefstwerte bei den Spitzenrenditen verzeichnet. So lag die Spitzenrendite bei Büros um 4,9 Prozent, im Bereich Shopping Center um 5 Prozent und bei Industrie / Logistik um 6,5 Prozent. In der Slowakei dominierte die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien die Investitionsaktivitäten. Damit konnte im Shopping-Center-Bereich der relativ größte Rückgang der Spitzenrenditen auf rund 5,75 Prozent verzeichnet werden. Die Bürospitzenrendite lag um 6,75 Prozent und jene von Logistik-/Industrieimmobilien um 7,50 Prozent. Die Mieten bewegten sich in beiden Ländern in allen drei Segmenten im Wesentlichen seitwärts bzw. zeigten leichte Anstiege in den Top-Bereichen im Bürosegment Prag sowie in den Top-Shopping-Centern in beiden Hauptstädten.

Solides Wirtschaftswachstum stützt Immobilienmarktentwicklung

Sowohl Tschechien als auch die Slowakei weisen ein deutlich stärkeres Wirtschaftswachstum als die Eurozone aus. In Tschechien wird das Wachstum sowohl von der Binnennachfrage – insbesondere vom privaten Konsum – als auch von den Exporten getragen. Nach einem realen BIP-Zuwachs von rund 2,3 Prozent im Jahr 2016 wird für die Jahre 2017 und 2018 eine Beschleunigung des Wirtschaftswachstums auf 2,6 Prozent und 2,5 Prozent erwartet.

In der Slowakei ist die Wachstumsdynamik nochmals stärker. Nach einem realen Wirtschaftswachstum von gut 3 Prozent im vergangenen Jahr wird für 2017 und 2018 eine Kräftigung des Wirtschaftswachstums auf 3,4 Prozent und 3,7 Prozent erwartet. Dahinter stecken solide Zuwächse beim privaten Konsum und eine starke Investitionsausweitung im laufenden Jahr sowie eine deutliche Verbesserung des Wachstumsbeitrags der realen Nettoexporte im Jahr 2018. Die Expansion der Inlandsnachfrage wird vom privaten Konsum gestützt, der vom festen Arbeitsmarkt profitiert. Als kleine, offene Volkswirtschaft sollte die Slowakei von der erwarteten Erholung des Welthandels profitieren.

Anstieg bei Neuvermietung von Büroimmobilien in Prag und Bratislava

Der Büromarkt in der Tschechischen Republik und der Slowakei ist zu großen Teilen auf die jeweiligen Hauptstädte Prag und Bratislava konzentriert, wobei es in Tschechien auch in Brünn und Ostrava einen nennenswerten regionalen Büromarkt gibt. „Im Vergleich mit westeuropäischen Metropolen ist die Büroflächendichte pro Einwohner in Prag und Bratislava gering. Im Vergleich mit osteuropäischen Hauptstädten sind beide Städte allerdings am oberen Ende angesiedelt. Bratislava ist vor Warschau und Prag sogar Spitzenreiter in Zentral- und Osteuropa was die Büroflächendichte pro Einwohner betrifft“, sagt Schestauber.

2016 war in Prag von einem äußerst starken Neuvermietungsvolumen bei gleichzeitig sehr niedriger Neubautätigkeit gekennzeichnet. Auch in diesem Jahr könnten ähnlich hohe Neuvermietungszahlen erreicht werden. Die anhaltend positive Entwicklung der Wirtschaft begünstigt die Nachfrage nach neuen Büroflächen. Im laufenden Jahr soll die Neubautätigkeit wieder ansteigen.

Auch Bratislava erlebte im vergangenen Jahr eine rekordverdächtige Neuvermietung im Bürosektor, hier lag allerdings die Neuproduktion auf einem höheren Level als in Prag. Auch ist die Pipeline in Bratislava gut gefüllt. Eine Steigerung der Neuproduktion gegenüber dem Vorjahr auf über 100.000 Quadratmeter ist durchaus wahrscheinlich.

Bis auf kleinere Korrekturen waren die Spitzenmieten im vergangenen Jahr sowohl in Prag als auch in Bratislava weitgehend stabil. Im Zuge der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise war es in beiden Städten zu zum Teil signifikanten Mietrückgängen gekommen. „Allerdings ist der Trend mittlerweile nicht nur gestoppt, sondern es konnte zum Beispiel in Prag im Spitzensegment sogar schon wieder eine leichte Bewegung nach oben beobachtet werden“, beobachtet Schestauber. In beiden Märkten zeichnet sich – wie in anderen zentral- und osteuropäischen Märkten – bereits ein eklatanter Mangel an geeigneten Objekten ab.

Automobilindustrie und E-Commerce sorgen für mehr Nachfrage auf den Logistikmärkten

Sowohl Tschechien als auch die Slowakei sind nachgefragte Logistikstandorte in der CEE-Region. Dies wird vor allem durch den Automobil-Cluster, der in beiden Ländern eine wichtige Rolle spielt, bedingt, aber auch der Onlinehändler Amazon unterhält in der Nähe von Prag ein großes neues Verteilerzentrum, aus dem Kunden in ganz Europa beliefert werden.

Während in der Slowakei ein großer Teil der Industrie-bzw. Logistikstandorte im Großraum Bratislava angesiedelt ist, findet man in der Tschechischen Republik neben der Konzentration von Flächen rund um die Metropolregion Prag auch weitere Logistikagglomerationen, zum Beispiel im Umkreis von Brünn und Pilsen. Verkehrsgünstige Standorte nahe der tschechisch-deutschen Grenze haben mit weiterem Wachstum des E-Commerce-Sektors ebenfalls Potenzial.

„Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in Tschechien und der Slowakei wird auch 2017 durch den Automobilsektor und den E-Commerce-Bereich angetrieben. Durch niedrige Leerstände und die voraussichtlich unverändert hohe Nachfrage sollten die Mieten bis Jahresende weitgehend stabil bleiben“, sagt Schestauber.

Einzelhandel: Geringe Flächenzuwächse und hohes Investitionsinteresse

Der Shopping-Center-Markt in der Slowakei ist stark auf die Hauptstadt konzentriert, rund 42 Prozent der gesamten Flächen entfallen auf Bratislava. Der Markt für Shopping Center in Bratislava und einigen Zweitregionen ist ein gesättigter. Die Wettbewerbsintensität ist als hoch einzustufen und die Konkurrenz durch den Onlinehandel nimmt immer mehr zu.

Auch der tschechische Markt für Handelsimmobilien ist gut entwickelt und zum größten Teil gesättigt. Solide Konjunkturdaten, steigende Handelsumsätze und Reallöhne sowie ein erhöhtes Verbrauchervertrauen unterstützen ein ansteigendes Investoren- und Mieterinteresse für Retail-Objekte.

Die Hauptstadt Prag zählt – unterstützt durch den internationalen Tourismus – zu einem äußerst beliebten Einzelhandelsstandort. „Sie genießt auch bei lokalen und internationalen Händlern einen guten Ruf und gilt sehr oft von allen Hauptstädten im CEE bzw. SEE-Raum – ohne Moskau – als der „place to be“,“ sagt Schestauber. In der jüngsten Vergangenheit wurden in diesen Einkaufsstraßen viele Renovierungen einzelner Gebäude durchgeführt, wodurch die Qualität der Geschäftsflächen für die Händler und die Attraktivität für die Besucher zugenommen haben. Auch Nebenstraßen sind Profiteure dieser Entwicklung und erweitern so den High-Street-Bereich im Prager Zentrum immer mehr.

Rückfragen: UniCredit Bank Austria Corporate Communications
Franziska Schenker, Tel. +43 (0) 50505 – 51417
E-Mail: franziska.schenker@unicreditgroup.at