

DER GEWERBLICHE IMMOBILIENMARKT POLENS

1. QUARTAL 2011

Wirtschaftsentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt Polens ist im Gesamtjahr 2010 um 3,7 % gestiegen. Im Jahr 2011 wird sich die polnische Wirtschaft weiter in schnellem Tempo entwickeln. Die prognostizierte Wachstumsrate des BIP liegt in einer Spanne zwischen 4 bis 4,5 %.

Arbeitsmarkt

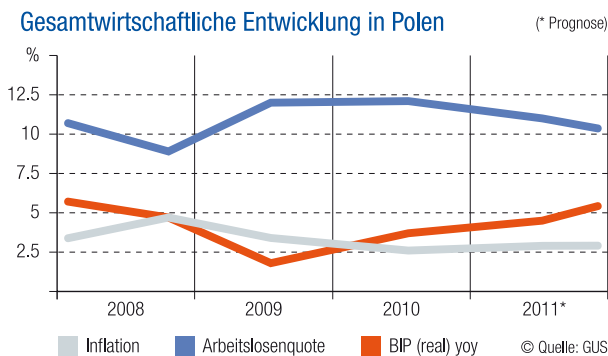
Die Arbeitslosenquote ist seit dem Ausbruch der Wirtschaftskrise nur moderat gestiegen und seit dem ersten Quartal 2010 im Trend rückläufig. Dezember 2010 betrug sie 11,7 %. In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass aktuell 1,86 Mio. Menschen in den polnischen Arbeitsämtern als arbeitslos gemeldet sind. Das anhaltende Wirtschaftswachstum verbunden mit der vollständigen Öffnung des deutschen Arbeitsmarktes für Arbeitnehmer aus Polen wird auch im Jahr 2011 einen positiven Einfluss auf die Beschäftigung haben. Die Arbeitslosenquote wird in 2011 um 100 bis 150 Basispunkte sinken.

Inflation und Leitzins

Die Preissteigerungsrate (CPI) betrug im Dezember 2010 3,1 %. Sie wird im Jahr 2011 um diesen Wert oszillieren. Die polnische Zentralbank hat den Leitzins das gesamte Jahr 2010 hinweg unverändert stabil bei 3,5 % belassen und erst im Januar 2011 eine Erhöhung um 25 Basispunkte vorgenommen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der gestiegenen Inflationserwartungen, u.a. in Verbindung mit der Erhöhung der Mehrwertsteuer auf 23 %, weitere Zinserhöhungen folgen werden.

Wechselkurse

Im Gegensatz zu 2009 hat der polnische Zloty im Jahr 2010 keine dramatischen Kursbewegungen durchmachen müssen. In den vergangenen zwölf Monaten bewegte sich der Zloty im Vergleich zum Euro in einem Korridor zwischen 3,84 PLN/Euro und 4,17 PLN/Euro. Unter der Annahme, dass keine zusätzlichen, negativen Meldungen aus den finanziell angeschlagenen Ländern der Eurozone Relevanz zeigen, wird für 2011 eine moderate Aufwertung des Zloty erwartet.



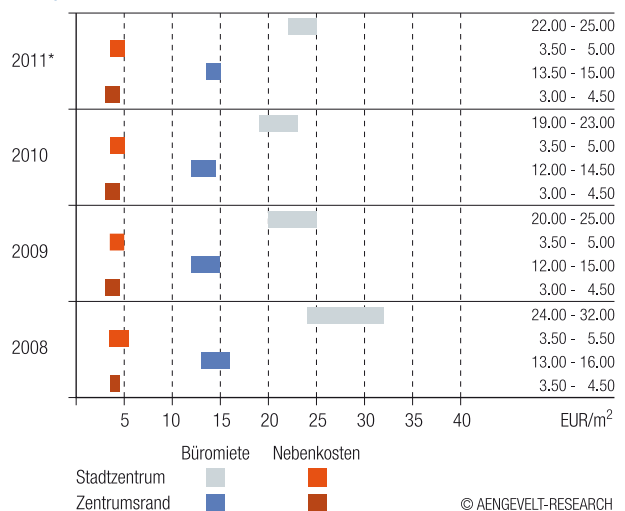
Der Warschauer Markt für Büroflächen

Der Warschauer Büromarkt war im Jahr 2010 mit einem gegenüber 2009 deutlich um rd. 80 % auf rd. 400.000 m² gestiegenen Büroflächenumsatz (inkl. Mietvertragsverlängerungen) gekennzeichnet von einer gerigen Fertigstellungsquote, konstantem Leerstand und nur schwacher Bewegung bei den Mieten. So liegt die Durchschnittsmiete in Zentrum von Warschau (Central Business District) aktuell bei rd. 21,- Euro/m² im Monat. In nicht zentralen Lagen, wie z.B. im Geschäftsviertel Mokotow, bleibt die Durchschnittsmiete über das Jahr hindurch unverändert stabil bei rund rd. 14,- Euro/m².

Für das Jahr 2011 erwartet AENGEVELT einen weiter anziehenden Büroflächenumsatz von bis zu 500.000 m² und eine Fertigstellung moderner Büroflächen von lediglich rd. 110.000 m². Dies stellt den seit einigen Jahren niedrigsten Wert dar. Das geringe Neuangebot ist dabei insbesondere auf die nur geringe Zahl neuer,

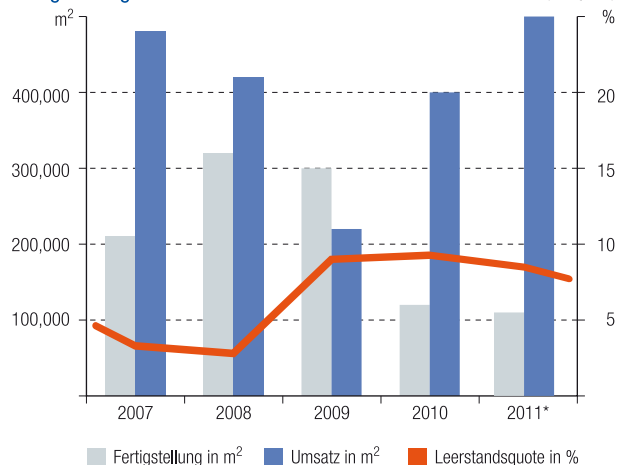
Mietpreise für moderne Büroflächen

(* Prognose)



Fertigstellung und Umsatz moderner Büroflächen

(* Prognose)



DER GEWERBLICHE IMMOBILIENMARKT POLENS

1. QUARTAL 2011

in den Krisenjahren 2008 und 2009 begonnener Büroprojekte zurückzuführen. Wir prognostizieren entsprechend einen Anstieg der Spitzenmieten in Warschau um 1,- bis 2,- Euro/m². Gleichzeitig wird die Leerstandsquote, die zurzeit bei ca. 8 % liegt, nach drei Jahren des Anstiegs nun wieder allmählich sinken. Bereits ab Mitte 2011 erwarten wir einen zunehmenden Wandel vom Mieter- in einen Vermietermarkt und gehen davon aus, dass sich die Spitzenmieten im Zentrum von Warschau zukünftig in einer Spanne zwischen 22,- und 25,- Euro/m² bewegen werden. In den Business Districts (Mokotow) erwarten wir für die kommenden Jahre eine konstante mittlere Miete zwischen 14,- und 15,- Euro/m². Die aus den letzten fünf Jahren bekannten Mietpreisschwankungen sind für die Zukunft nicht zu erwarten.

Der polnische Markt für gewerbliche Immobilieninvestments

Nachdem im Gesamtjahr 2009 in Polen am Markt für gewerbliche Immobilieninvestments ein Transaktionsvolumen von ca. 750 Mio. Euro erzielt wurde, waren es nach unseren Analysen im Jahr 2010 ca. 2 Mrd. Euro, was einen Anstieg um ca. 170 % bedeutet. Polen profitiert vom Attraktivitätsverlust anderer Länder Mittel-, Ost- und Südosteuropas, vor allem Ungarns und Rumäniens. Viele Investoren, die in den Jahren vor der Krise ihre Investitionstätigkeit noch relativ gleichmäßig auf die Länder Polen, Tschechien und Ungarn verteilt haben, fokussierten sich im vergangenen Jahr auf den polnischen Markt. Das Hauptaugenmerk der Investoren richtet sich dabei nach wie vor auf Warschau. Zusätzlich wurden indessen auch zahlreiche Investitionen in den Regionalstädten verzeichnet.

Gleichzeitig haben viele Eigentümer und Projektentwickler in Erwartung eines verbesserten Marktumfeldes in 2011 ihre Verkaufsentscheidung im letzten Jahr aufgeschoben. Diese Gesamtentwicklung führte bei einer markant gestiegenen Investorennachfrage dazu, dass sich relativ schnell ein Mangel an geeigneten Immobilien bemerkbar machte. Das Ergebnis war ein schneller Rückgang der Renditen in allen Asset-Klassen sowie Akquisitionen bzw. Verkäufe von Projekten noch vor Fertigstellung. Aktuell betragen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien 6,5 %, was einen Rückgang um ca. 50 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Die rege Investitionstätigkeit des Jahres 2010 setzt sich im ersten Quartal 2011 fort. Zu den herausragenden Transaktionen auf dem Warschauer Büromarkt zählt hierbei der Erwerb des „Crown Square“ durch Invesco Real Estate von Ghelamco für rd. 63,7 Mio. Euro sowie der Erwerb des „Zebra Tower“ für rd. 76 Mio. Euro durch einen zu Union Investment gehörenden institutionellen Fonds. Zu beachten ist, dass beide Immobilien noch vor Fertigstellung den Eigentümer gewechselt haben. Dies spiegelt die Konkurrenz der Investoren untereinander im Rennen um erstklassige Immobilien im Zentrum von Warschau wider.

Trotz der guten allgemeinen Entwicklung auf dem Investmentmarkt standen nur Objekte in 1A-Lagen im Fokus der Investoren.

Ähnlich wie im Jahr 2009 hat es auch im Jahr 2010 keinen Markt für Immobilien an B-Standorten und -Lagen gegeben. Das lag indessen vor allem daran, dass Eigentümer derartiger Immobilien nicht bereit waren, Preisabschläge hinzunehmen.

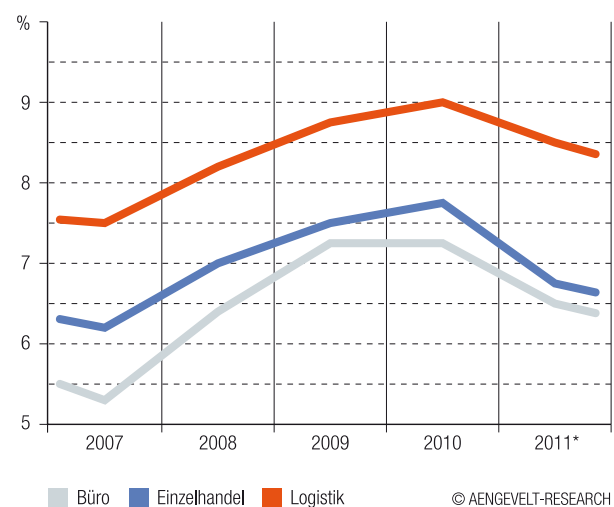
Eine ähnliche Situation beobachten wir auf dem polnischen Grundstücksmarkt: Viele Projektentwickler haben ihre Grundstücke auf dem Höhepunkt des Marktes der Jahre 2007 und 2008 oftmals zu Spitzenpreisen erworben. Die Finanzkrise hat den Anstieg der Mietpreise gebremst und somit die ursprünglichen Investitionsrechnungen zunichte gemacht. Da bei den heutigen Grundstücksbesitzern kaum Bereitschaft zu Preisnachlässen besteht, sind nahezu keine Verkäufe unter den Buchwerten zu beobachten, was kaufwillige Projektentwickler vor nicht unerhebliche Probleme stellt, an erschwingliche Grundstücke in den fragten Lagen zu kommen.

Im Gegensatz zum Jahr 2009, als sich die Nachfrage in Polen auf Büroinvestments fokussierte, hat sich das Investoreninteresse im Jahr 2010 auch auf Objekte der anderen Asset-Klassen erweitert. So hat z. B. der Logistikentwickler Panattoni Logistikanlagen u.a. an Invesco Real Estate und Credit Suisse verkauft. Im Retail-Bereich haben mehrere vor allem regionale Einkaufszentren den Besitzer gewechselt. Zu den aktivsten Investoren zählten hier Atrium European Real Estate, Heitman und Pradera. Die Bruttoanfangsrenditen für Einzelhandelsobjekte bewegen sich dabei in einer Spanne zwischen 7 und 8 %.

Wir gehen davon aus, dass im Jahr 2011 der Gesamtumsatz auf dem polnischen Markt für gewerbliche Investments nicht weiter steigen wird. Grund dafür ist vor allem die begrenzte Verfügbarkeit erstklassiger Immobilien in den drei Asset-Klassen Büro, Retail und Logistik, u. a. als Auswirkung der bereits angesprochenen geringen Bautätigkeit in den Krisenjahren 2008 und 2009.

Spitzenrenditen

(* Prognose)



Stammhaus

AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG
Kennedydamm 55/Ross-Straße · D-40476 Düsseldorf
Phone: +49 1801 442 222 · Fax: +49 211 8391 255
E-mail: kontakt@aengevelt.com

Team Central and Eastern Europe

Altmarkt 10c · D-01067 Dresden
Phone: +49 351 320 202 0 · Fax: +49 351 320 202 10
E-mail: dresden@aengevelt.com