

Immobilienmarktbericht Österreich Real Estate Market Report Austria



2007

Eine lange Tradition von Immobilien- erfahrung und Immobilienberatung

Im Jahr 1958 vermittelte Georg Muzicant, Gründer der Columbus Immobilien, sein erstes Geschäftslokal in der Wiener Kärntner Straße, das „Kurier Eck“. Das erste Büro eröffnete 1961 in der Hegelgasse mit drei Mitarbeitern, übersiedelte aber bald in die Goldschmiedgasse 10 im Herzen der Wiener City. Das Unternehmen wuchs in den 70er-Jahren mit der Expansion der Lebensmittel- und internationalen Handelsketten. In dieser Zeit gelangen auch imposante Immobilienverkäufe, wie der Abverkauf des Palais Equitable und die Vermittlung der Bank Austria-Zentrale am Stephansplatz.

Nach dem Tod von Georg Muzicant übernahm sein Sohn Dr. Ariel Muzicant 1977 das Unternehmen und baute es sukzessive zur heutigen Größe und Bedeutung aus. Neben den traditionellen Maklertätigkeiten für Einzelhandelsunternehmen wie Eduscho, Vita Drogeriemärkte und McDonald´s entwickelte Columbus Immobilien eine neue Partnerschaft mit Unternehmen wie Marionnaud, H&M, Douglas, Zara und Mango und auch neue Geschäftsbereiche wie die Vermittlung von Büros, Zinshäusern und Industrieobjekten sowie die Entwicklung von Bürogebäuden wie z. B. dem Internationalen Zentrum Donaustadt mit dem IZD Tower, eine der größten privaten Immobilienentwicklungen in Österreich.

1992 wurde Columbus Immobilien Mitglied des internationalen Netzwerkes Colliers. Die einzigartige Partnerschaft mit globalem Know-how von starken lokalen Firmen unter einem Dach bietet professionelle und erfolgreiche Immobiliendienstleistungen für viele namhafte Klienten weltweit und in steigendem Maße auch am österreichischen Markt. Auf sechs Kontinenten arbeiten mehr als 9.000 Mitarbeiter in 241 Büros für ihre Kunden.

Seit 2005 hat die Schwestergesellschaft Colliers International die gewerbliche Makler- und Beratungstätigkeit übernommen, während Columbus Immobilien weiterhin den privaten Immobilienbereich und die Immobilienentwicklung betreut. Im selben Jahr ist in 3. Generation Georg B. Muzicant nach Abschluss seines BA/MBA-Studiums an der Brandeis University in Boston und weiteren zwei Jahren Berufserfahrung in der Immobilienentwicklung in den USA in die Firma eingetreten. 2007 wurde er neben seinem Vater, Dr. Ariel Muzicant, zum Geschäftsführer ernannt.



Georg Muzicant



Dr. Ariel Muzicant



Georg B. Muzicant, MBA

A long history of Real Estate expertise and a vision for the future

In 1958, Georg Muzicant, Columbus Immobilien´s founder concluded his first brokerage deal, the transfer of a shop on Vienna´s famous Kaerntner Strasse, later known as “Kurier Eck”. The first office opened in 1961 in

Hegelgasse with three staff members, but quickly moved to Goldschmiedgasse 10, at the heart of Vienna´s CBD. The company grew along with the expansion of supermarkets and international retail chains in the 1970s. During this time the firm was able to achieve some major sales of buildings such as Palais Equitable or the Bank Austria building both on Vienna´s prestigious Stephansplatz.

Following the unexpected death of Georg Muzicant in 1977 his son Dr. Ariel Muzicant took over and developed Columbus into its current size and importance. In addition to providing traditional brokerage services for retail firms, such as Eduscho, Vita Drogeriemaerkte and McDonald´s, Columbus has developed new client relationships such as Marionnaud, H&M, Douglas, Zara and Mango, and also new areas of business, such as the office letting, the sale of multi-dwelling apartment buildings and industrial real estate, as well as the development of office buildings, such as the Internationales Zentrum Donaustadt with the IZD Tower, one of the largest private real estate development projects in Austria.

In 1992 Columbus joined the worldwide Colliers network whose strength is global expertise combined with a strong local market presence with more than 9,000 staff members working in 241 offices on six continents. This partnership puts Colliers in a position to provide professional and successful real estate services for numerous prominent clients around the world and increasingly in the Austrian market.

Since 2005 Colliers International, a sister company has taken on the consultancy and commercial brokerage, while Columbus Immobilien handles the residential and development work. In the same year Georg B. Muzicant - representing the third generation - joined the company after finishing a BA/MBA program at Brandeis University in Boston and a two year job in consultancy and real estate development in the US. In 2007 he was appointed CEO along with his father, Dr. Ariel Muzicant.

Trends am österreichischen Immobilienmarkt 2007 / Austrian real estate market 2007 - Trends

Marktsegment Market Segment	Büro (Wien) Office (Vienna)	Einzelhandel Retail	Industrie Industrial	Wohnen Residential
Allgemeine Einschätzung General Estimate	Angebotsüberhang Toplagen stabil Excess supply Top locations steady	Angebot übersteigt Nachfrage Supply exceeds demand	stabil steady	Bestlagen boomen premium locations booming
Nachfrage Demand	→→ stabil	↘↗ sinkend, in Toplagen hoch	→→ konstantes Niveau	↗↗ Nachfrage für Toplage und Qualität stark steigend, für mittlere Qualität leicht steigend Demand for top location and quality strongly increasing, average quality slightly increasing
Angebot Supply	→↘ stabil, leicht fallend bei Typ A	↗↗ leicht steigend, vor allem in Außenlagen	↗↗ konstantes Niveau leicht steigend	→↘ stabil, weniger Neubauten und Althausanierungen reduzieren Angebot fewer developments and refurbishments of old buildings reduce supply
Leerstand Vacancy	↗↘ in A-Lagen fallend, bei Altbüros steigend Class A decreasing, increasing for old offices	↗↗ in Randlagen hoch	↗↗ steigende Tendenz	↘↘ nimmt ab
Preise/Mieten Prices/Rents	↗↗ steigend in A-Lagen leicht sinkend in B-Lagen und bei Altbüros Class A increasing Class B or old offices slightly decreasing	↘↘ in Randlagen sinkend, in Toplagen steigend	↗↗ Mieten gleichbleibend, Preise leicht steigend	↗↗ steigend in guten Lagen
Renditen Renditen/Yields	↘↘ starke Nachfrage nach vollvermieteten Objekten strong demand for fully leased properties	↘↘ Nachfrage in Toplagen	→↘ gleichbleibend leicht fallend	↘↘ Markt entfernt sich vom reinen Nachfragemarkt
Investment Investment	↗↗ gleichbleibend für Toplagen	↗↗ kaum geeignete Objekte verfügbar	↗↗ aus Mangel an geeigneten Objekten aus anderen Bereichen leicht steigend	↗↗ qualitativ hochwertige Zinshäuser sind rar und teuer
	constant demand for top locations	hardly any properties available	slightly increasing due to the lack of other investments	quality rental apartment buildings becoming scarce and expensive

Quelle: Columbus Gruppe / Source: The Columbus Group

Wirtschaftsentwicklung 2007

Nach dem geringeren Zuwachs des realen Bruttoinlandsproduktes 2005 (2,0%) kam es zu größeren Zuwachsraten 2006 (3,2%), die auch für 2007 (2,7%) bzw. 2008 (2,3%) erwartet werden. Positive Impulse vom Export (2006: + 10%), die Erholung der deutschen Wirtschaft, aber vor allem hohe Gewinne österreichischer Firmen (vor allem Banken, Versicherungen, Dienstleister, Immobilieninvestoren, die OMV usw.) in Zentral- und Osteuropa tragen wesentlich zu diesen guten Zahlen bei. Eine recht starke Expansion verzeichnen die Bruttoanlageinvestitionen, die im Jahre 2007 nur unwesentlich niedriger als 2006 liegen sollten. Dies betrifft sowohl den Bereich der Ausrüstungen als auch den der Bauten. Die Arbeitslosenrate ist von 5,2% 2005 auf 4,9% 2006 gesunken, und dieser Trend sollte sich 2007 und 2008 fortsetzen. In manchen Bereichen (Alterspflege, Fachkräfte im Bau usw.) kommt es bereits zu einem Arbeitskräftemangel. Die derzeit zu beobachtende Konjunkturdynamik führt zu beträchtlichen Steigerungen der Zahl der unselbstständig Beschäftigten: Allein 2006 entstanden über 50.000 neue Arbeitsplätze; für 2007 lautet die Prognose immerhin noch + 40.000, und erst 2008 wird es wohl zu einer Abflachung auf + 21.000 kommen.

Der Zwölfmonats-EURIBOR steigt seit einem Jahr kontinuierlich von 2,83% (01/06) auf 4,06% (01/07). Die Zinsen (Sekundärmarktrendite des Bundes) sind im gleichen Zeitraum von 3,12% auf 4,00% gestiegen. Die fallenden Ölpreise und der außergewöhnlich warme Winter haben die Inflationsrate auf 1,4% in 2006 gedrückt; allerdings werden für die beiden kommenden Jahre leichte Steigerungen erwartet.

Economic Development 2007

After mild economic growth in 2005 (2.5%), Austria's economy was able to grow at 3.2% in 2006 and estimates for 2007 and 2008 are at 2.7% and 2.5% respectively. Growth mainly stems from additional exports (2006: +10%), German economic growth, and first and foremost from profits Austrian companies (banks, telecom, energy and real estate) made in Eastern Europe. Direct investments, specifically in plants and construction have seen a rapid rise in 2006, which should continue in 2007. With unemployment dropping from 5.2% to 4.9% in 2006, qualified employees have become scarce, a trend that will prevail in 2007 and 2008. Economic growth led to substantial job-creation with 50,000 new jobs in 2006 and expectations for 2007 and 2008 of 40,000 and 21,000 new jobs respectively.

The twelve-month Euribor has continued to rise from 2.83% (01/06) to 4.06% (01/07). Interest rates went up from 3.12% to 4.00% in the same time period. With falling energy prices and an unusually warm winter, inflation dropped to just 1.4% in 2006. The rate for 2007 and 2008 is expected to return to the 2% level.

Kenndaten der österreichischen Wirtschaft, 2003-2008 / Status and projection of main indicators of the Austrian economy, 2003-2008

Kennzahl in Prozent zum Vorjahr / Figure in percent over previous year	2003	2004	2005	2006	2007*	2008*
Bruttoinlandsprodukt real / Gross domestic product real	1.4	2.4	1.9	3.2	2.7	2.3
Verbraucherpreise / Consumer prices	1.3	2.1	2.3	1.4	1.6	1.7
Unselbstständig aktiv Beschäftigte / Employees	0.2	0.7	1.0	1.7	1.3	0.7
Arbeitslosenquote (gemäß EUROSTAT) / Unemployment rate (according to EUROSTAT)	4.3	4.8	5.2	4.9	4.6	4.5
Private Konsumausgaben real / Private consumption real	1.6	0.8	1.4	1.9	2.1	2.0
Sachgütererzeugung real / Industrial production real	-0.1	4.6	3.3	6.8	5.0	3.0
Bruttoanlageinvestitionen Ausrüstung real / Asset investments in equipment	7.7	0.8	0.0	5.5	6.5	4.5
Bruttoanlageinvestitionen Bauten real / Asset investments in buildings	4.8	0.5	1.5	5.0	3.7	2.5
Warenexporte real / Goods exports real	2.6	12.9	3.5	10.4	7.8	6.8
Finanzierungssaldo des Staates in % des BIP / Financing balance of state in % of GDP	-1.2	-1.0	-1.7	-1.2	-1.4	-1.4

Quelle: WIFO Stand 12/06.*) Prognose / Source: WIFO status 12/06.*) Projection

Büroentwicklungsachsen Wien

Office development axes in Vienna

Legend / Legende

Axis / Achse

Property (height if tower, sqm office space, year of completion)
Immobilie (Höhe bei Turm, m² Bürofläche, Fertigungsjahr)

Northwest

Axis Muthgasse / Guertel

Business Center Muthgasse (30,000 sqm, 2002)
Space2move (46,000 sqm, 2006)
Skyline (15,000 sqm, 2007)

Central Northeast

Axis "DresdnerSpange" Floridsdorf, Lassallestraße, Nordbahnhof and Handelskai

Millennium Tower (202 m, 38,000 sqm, 1999)
Florido Tower (115 m, 36,000 sqm, 2001)
McHenry / McArthur (70,000 sqm, 2002/2003)
Kiranda (12,000 sqm, 2003)
BigBiz (58,000 sqm, 2002/2004)
Handelskai (approx. 20,000 sqm, 2003/2004)
Le Bureau (5,300 sqm, 2005)
BC 20 (20,000 sqm, 2007)
E-Zone (21,000 sqm, 2007)
Hoch Zwei / Viertel Zwei (37,000 sqm, 2008)
Nordbahnhof area
(250,000 sqm, property cleared for development)

Northeast

Axis Donaucity, Donauplatte, IZD

Vienna's new Business District with the developments Donaucity, "Donauplatte" and "Internationales Zentrum Donaustadt"
Andromeda Tower (113 m, 37,000 sqm, 1998)
Crowne Plaza Hotel, 225 rooms (1998)
Generali building (60 m, 18,500 sqm, 1999)
Ares Tower (100 m, 40,000 sqm, 2001)
IZD Tower (126 m, 63,500 sqm, 2001)
Tech Gate Vienna (15,000 sqm, 2001)/Tech Gate Tower (18,000 sqm, 2005)
Strabag Haus (45 m, 18,000 sqm, 2003)
Saturn Tower (95 m, 33,000 sqm, 2004)
Twin Towers (160 & 120 m, 100,000 sqm, start of construction 2008)
Vienna DC (72,000 sqm, at planning stage)

West

Axis West

Hietzinger Kai (approx. 30,000 sqm offices, 1990/2000)
Buero Zentrum West (7,300 sqm, 2003)
Workstation Wien West (27,000 sqm, 2003)
Forum Schoenbrunn (25,000 sqm, at planning stage)

Southwest

Axis Wienerberg

Business Park Vienna (67,500 sqm, 1994)
Twin Tower (138 m, 48,500 sqm, 2001)
Breitenfurter Str. / Altmanndorferstr. (2 office buildings, 14,000 sqm, 2003)
U4 Center (7,500 sqm, 2005)
Heller Fabrik (20,000 sqm, 2007)
Euro Plaza (26,000 sqm, 2002, 16,600 sqm, 2004, 18,000 sqm, 2005, 55,000 sqm, 2008)



City

CBD and locations around the historical centre

Galaxy 21 (18,000 sqm, 2002)
K 47 (4,200 sqm, 2003)
Vienna City Tower (87 m, 22,000 sqm, 2003)
Hilton Sky Office (2,500 sqm, 2004)
Renngasse 1 (10,800 sqm, 2004)
Office building UNIQA (33,000 sqm, 2004)
Dr. Karl Lueger-Platz (5,700 sqm, 2005)
Kohlmarkt (15,000 sqm, 2005)
Mobil building Schwarzenbergplatz (17,000 sqm, 2005)
Citypoint (15,000 sqm, 2006)
Schottengasse (3,000 sqm, 2007)
Schottenring 25 (3,000 sqm, 2007)
Schwarzenbergplatz (5,500 sqm, 2008)
Wien Mitte (55,000 sqm, 2008)

Southeast

Axis Erdberg, St. Marx and Aspang

Der Adler und die Ameise (21,800 sqm, 1999/2000)
TownTown: 130,000 sqm total space, 21 buildings (first building PriceWaterhouseCoopers 2002)
Brehmstrasse (21,000 sqm, 2002/2003)
Campus Vienna Bio Center (4,000 sqm, 2003)
T-Center (84,000 sqm, 2003/2004, tenant T-Mobile)
B-Office (19,100 sqm, 2004)
Screen (5,340 sqm, 2005)
Davidgasse (20,000 sqm, 2006)
Laaer-Berg-City:
Construction company develops 100,000 sqm property on city motorway by 2007;
1st step: Office Provider (16,000 sqm, 2001);
2nd step: 2 office towers (115 m, part 1: completion ready for occupancy in 2005 (residential, offices, retail))
Office Campus Gasometer (51,000 sqm; 1st phase 20,000 sqm, 2004; 2nd phase 31,000 sqm, 2007)
Albatros (36,000 sqm, 2007)
Gate2 Modedcenterstrasse (32,000 sqm, 2008)
Eurogate: 22-hectare area, from 2004 to 2014, gross area 450,000 sqm, of which 200,000 sqm offices
Schlachthausgruende (St. Marx):
14-hectare-sized area under development

Büroimmobilien



Wien - Spitzenmieten steigen

Bis Ende 2007 ist ein Anstieg der Spitzenmieten auf € 21/m² zu erwarten. Dies resultiert aus der hohen Nachfrage von Flächen in Toplagen der Wiener Innenstadt sowie in den obersten Geschoßen von Bürotürmen.

Dagmar Oberhollenzer
+43 1 535 53 05-33
d.oberhollenzer@colliers.at

Angebot

Das Neubauvolumen 2007 wird rund 200.000 m² betragen. Neubauprojekte in der City gibt es mit Ausnahme des Schwarzenbergplatzes keine. Zahlreiche Neubauprojekte gibt es derzeit im 3. Bezirk (TownTown, Office Campus Gasometer). Im 12. Bezirk (Euro Plaza) wurde Mitte 2006 mit der Baustufe 4 begonnen. 30% dieser 55.000 m², die im Herbst 2008 auf den Markt kommen, sind bereits vorvermietet. Der Büroflächengesamtbestand wird Ende 2007 ca. 10,4 Mio m² betragen.

Nachfrage

Besonders nachgefragt sind hochwertige Flächen in 1A-Lagen, meist aufwändig revitalisierte Altbauten. Die Vermietungsleistung 2006 lag bei ca. 390.000 m², wobei nur ca. 150.000 m² davon tatsächliche Neuvermietungen (Expansion) waren. Der Rest (240.000 m²) der Vermietungen resultierte aus Umzügen (alte Flächen, die durch besser gelegene oder besser ausgestattete ersetzt wurden).

Office

Vienna - Prime rents are increasing

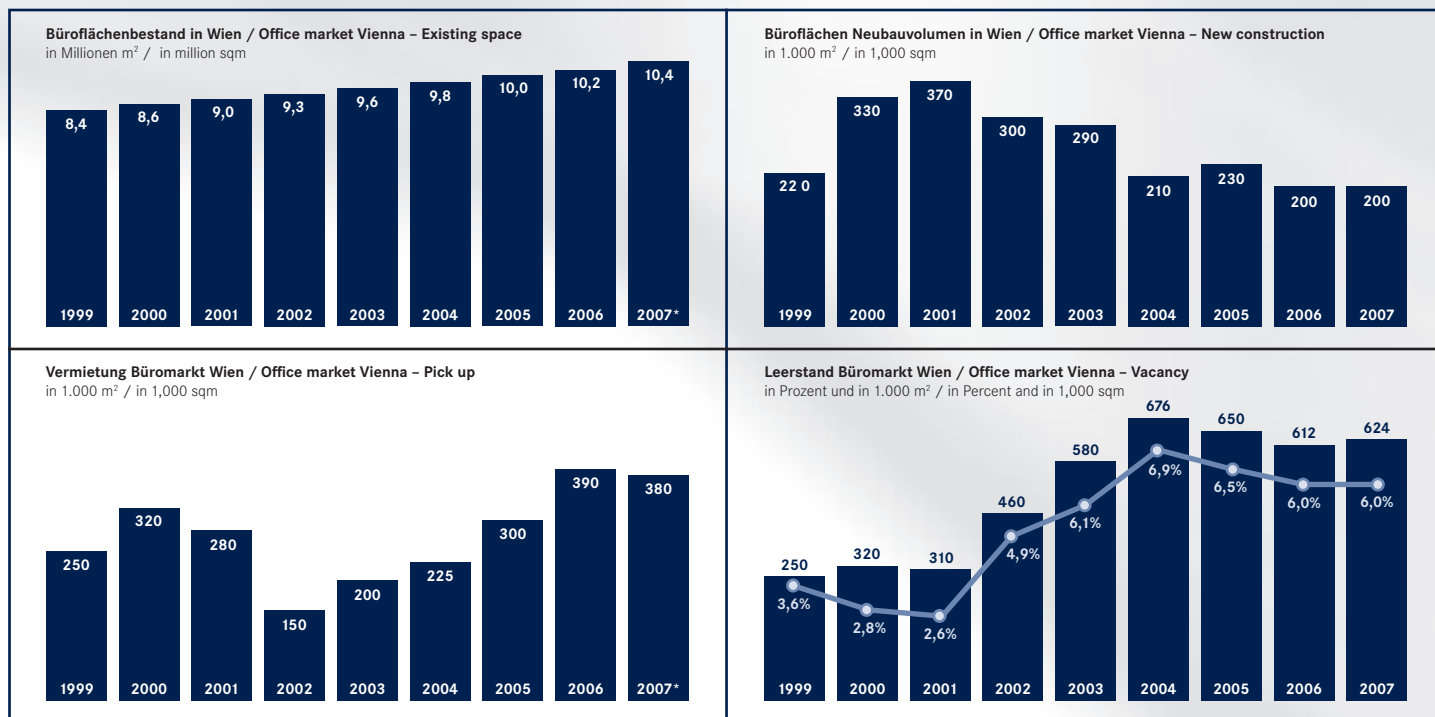
Until the end of 2007, prime rents are expected to increase to € 21/sqm. This is due to strong demand for office spaces in top locations in Vienna's city-centre and the upper floors in office towers.

Supply

The new construction volume in 2007 will amount to about 200,000 sqm. There are hardly any new projects in the city-centre except for the one on Schwarzenbergplatz. Presently there are numerous new projects in the 3rd district (TownTown, Office Campus Gasometer). In the 12th district (Euro Plaza) construction stage 4 was started in June 2006. 30% of the 55,000 sqm of office spaces which are due to enter the market in autumn 2008 have already been pre-leased. The total supply of office spaces will amount to approx 10.4 million sqm by the end of 2007.

Demand

There is additional demand for high-class office spaces in mostly elaborately refurbished old buildings. The pick-up in 2006 was approximately 390,000 sqm, of which only 150,000 sqm were actual new leases (expansion) and the larger part (240,000 sqm) were the result of relocations where existing old offices were replaced by better located or better equipped ones. For 2007 we expect further high demand and a pick-up of approx. 380,000 sqm, with the trend towards the city-centre intensifying.



Source: Colliers International; *Estimate / Quelle: Colliers International; *Schätzung

2007 erwarten wir weiterhin eine hohe Nachfrage und eine Vermietungsleistung von ca. 380.000 m², wobei sich jetzt schon abzeichnet, dass sich der Trend Richtung Innenstadt weiter verstärkt.

Leerstand

Ende 2007 wird die Leerstandsrate bei 6% liegen, der Großteil des nachhaltigen Leerstands betrifft Gebäude, die 30 bis 100 Jahre alt sind, gar nicht oder in einer nicht marktgerechten Weise renoviert wurden und nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

Mietpreise

Im Vergleich zu anderen europäischen Städten sind die Mieten 2006 gegenüber 2005 stabil geblieben. Die Spitzenmieten lagen 2006 bei € 20/m², wobei auf diesem Niveau nur wenige Vermietungen abgewickelt wurden. Für 2007 erwarten wir ein Ansteigen der Spitzenmieten auf € 21/m² für 1A-Lagen in der Innenstadt und oberste Etagen in Bürotürmen.

Die wichtigsten Neuvermietungen 2006 / The major new leases of 2006

Viertel Zwei	approx. 40,000 sqm	OMV
MA 34	approx. 13,000 sqm	TownTown
City Point	approx. 10,000 sqm	bwin
Schwarzenbergplatz	approx. 10,000 sqm	RCM
TownTown	approx. 10,000 sqm	Wiener Kranken- anstaltenverbund
Business Center Muthgasse	approx. 6,400 sqm	Raiffeisen Software Solution GmbH
City Point	approx. 5,300 sqm	Bundesrechenzentrum
Hainburger Strasse	approx. 5,200 sqm	Die Presse
Braeunerstraße	approx. 5,200 sqm	Konservatorium Wien GmbH
Lassallestrasse	approx. 2,000 sqm	Ericsson
Brigittener Laende	approx. 2,700 sqm	Umweltbundesamt

Vacancy

We expect a vacancy rate of 6% for the end of 2007. The larger part of the effective vacancy is in buildings which are 30 to 100 years old, are not being refurbished in line with the market or not being refurbished at all, and which no longer satisfy today's technical standards.

Rents

Compared to other European cities rents did not increase in 2006. The peak rents were € 20/sqm in 2006, although only a handful transactions were at that level. For 2007 the prime rents are expected to increase to € 21/sqm for top locations in the city-centre and the upper floors of office towers.

Internationale Mieten / International rents

Stadt Market	Durchschnittliche Nettomiete A-Lagen Frühling 2007 (€/m ² /Monat) Average Class A Net rent Spring 2007 (€/sqm/month)	Topmieten netto A-Lagen Frühling 2007(€/m ² /Monat) Top Class A Net rent Spring 2007 (€/sqm/month)
Vienna	15.00	21.00
Amsterdam	12.92	25.00
Berlin	10.16	17.00
Bratislava	14.00	18.00
Brussels	16.67	25.00
Bucharest	18.00	21.00
Budapest	13.00	20.00
Copenhagen	16.58	19.00
Duesseldorf	12.40	21.00
Frankfurt am Main	21.00	33.50
Geneva	28.94	43.41
Hamburg	20.90	22.50
Lisbon	18.00	22.00
London City	53.47	64.31
London Docklands	34.52	50.77
London West End	77.85	115.00
Madrid	26.00	34.00
Milan	31.25	39.58
Munich	14.26	30.50
Paris and suburban	46.67	55.00
Prague	17.25	19.00
Rome	24.17	28.40
Sofia	12.70	14.50
Stockholm	26.07	34.19
Stuttgart	12.00	17.00
Warsaw	17.00	24.00
Zagreb	16.50	18.00
Zurich	25.72	45.00
International Class A rents		
Hongkong	69.00	82.33
Shanghai	25.00	32.50
Tokio	85.00	103.00

Einzelhandel



Stefan Goitzler
+43 1 535 53 05-22
s.goitzler@colliers.at

Die Entwicklung des Einzelhandels ist in den letzten 2 Jahren durchwegs positiv. Der Einzelhandelsumsatz 2006 lag bei ca. € 53 Mrd. und war um 2% höher als 2005. Die Nachfrage nach neuen Flächen bezieht sich hauptsächlich auf Top-Lagen bzw. Top-Shopping Center, die Anfrage nach den traditionell gewachsenen Einkaufsstraßen nimmt weiter ab, wodurch der Trend zu Billigläden in diesen Straßen weiter geht. Die Nachfrage wird hauptsächlich durch internationale Ketten generiert. Ein regelrechter Boom hat am Wiener Kohlmarkt seine Fortsetzung gefunden, hier reißt die Nachfrage der Luxuskonzerne nicht ab.

Einzelhandelsimmobilien Wien

Der Run auf Top-Lagen will nicht enden. Obwohl es de facto kein Angebot gibt, wollen nach wie vor zahlreiche weitere internationale Top-Retailer in die besten Flächen Wiens. Luxus-Labels wie Tiffany, Dolce & Gabbana, Bulgari, Diesel oder Burberry, welche zuletzt am Kohlmarkt, der Luxusmeile Wiens, neue Geschäftslokale eröffnet haben, müssen Topmieten bezahlen, die fast schon Londoner oder Pariser Niveau erreicht haben. Die Errichtung eines 18.000 m² großen Kaufhauses auf der Kärntner Straße durch Peek & Cloppenburg und die damit verbundenen Ausmietungen haben auch hier die Mieten in die Höhe getrieben. Auch der Graben und die Mariahilfer Straße profitieren durch die allgemein positive Stimmung und erfreuen sich ebenfalls starker Nachfrage von Retailern aus allen Branchen. Einen leichten Aufschwung verzeichnet die Favoritenstraße, die jetzt auch für internationale Mieter interessant wird. Ansonsten hat sich der Trend der vergangenen Jahre fortgesetzt, die 1B-Lagen wie die Meidlinger Hauptstraße werden kaum nachgefragt, es setzt sich der Trend zu den Billiganbietern fort, wodurch auch ein weiterer Absturz der Mieten in diesen Bereichen zu befürchten ist.

Einkaufszentren, FOC und Fachmärkte

Die hundert größten Einkaufszentren in Österreich haben insgesamt eine Verkaufsfläche von über 1,7 Mio m²; davon entfallen 50% auf die Bundesländer Wien und Niederösterreich. Mit 162.000 m² ist die Shopping City Süd nach wie vor das größte Einkaufszentrum Österreichs und eines der größten in Mitteleuropa. Das größte Einkaufszentrum innerhalb der Wiener Stadtgrenzen ist mit 76.000 m² das Donauzentrum, das weitere Ausbaustufen plant. In Linz hat Österreichs drittgrößtes Einkaufszentrum, die Plus City, mit 70.000 m² die Erweiterung erfolgreich abgeschlossen. Durch die Erweiterung hat sich der Europark in Salzburg auf Platz 5 vorgearbeitet. Vor allem in Wien (Wien Mitte, Hauptbahnhof, Westbahnhof, Rothneusiedl) sowie in Graz gibt es

Retail

The development of the retail sector has been positive throughout the last 2 years. In 2006, the industry's turnover amounted to approx. € 53 billion and was 2% higher compared to 2005.

The demand for new spaces mainly applies to high street retail locations and top shopping centres. The enquiries for class B shopping streets continue to drop so that the trend towards low-cost and discount stores on these streets continues and is putting pressure on rents. The demand is mainly generated by international chains. A downright boom has continued to occur by luxury firms seeking locations on Vienna's Kohlmarkt.

Retail real estate in Vienna

The run for top locations is far from over. Even though there is de facto no supply, many more international top retailers continue to want to occupy the best spaces in Vienna. Luxury-labels which opened stores on Kohlmarkt (e.g. Tiffany, Dolce & Gabbana, Bulgari, Diesel, Burberry) had to pay top rents on Vienna's luxury-mile comparable to those only seen in London or Paris. Because of relocations due to a new 18,000 sqm Peek & Cloppenburg megastore planned on Kaerntner Strasse, rents on this side of the so-called „Golden U“ have gone up as well. Graben and the "inner" Mariahilfer Strasse also benefit from the overall positive atmosphere and are enjoying heavy demand from retailers from all sectors. A slight improvement can be seen on Favoritenstrasse, which seems to become more interesting for international firms. Otherwise the trend of the past years has continued, including B locations such as Meidlinger Hauptstrasse hardly being demanded. The trend in these locations continues towards discounters, whereby a further fall of the rents is to be expected.

Shopping centres, factory outlet centres and power centres

The hundred largest shopping centres in Austria together have a selling area of about 1.7 million sqm, of which nearly 50% are in Vienna and Lower Austria. With 162,000 sqm, the Shopping City Sued is still the largest shopping centre in Austria and one of the largest in Central Europe. The largest shopping centre within the Vienna city limits is the Donauzentrum with approx. 76,000 sqm. Further expansion stages are planned. Austria's 3rd largest shopping centre, the Plus City, is situated in Linz with 70,000 sqm including its most recent extension. The Europark in Salzburg has grown to Austria's 5th largest shopping centre. Mainly in Vienna (Wien Mitte, Hauptbahnhof, Westbahnhof, Rothneusiedl) and Graz, various projects push the replacement competition further, which is going to

diverse Projekte, die zu einem weiteren Verdrängungswettbewerb führen werden, welcher sich auf kleinere und nicht mehr zeitgemäße Einkaufszentren negativ auswirken wird.

Im Factory Outlet Center Bereich errichtet McArthur Glen in Salzburg an Stelle des Airportcenters bis 2008 ein FOC, in Kärnten entsteht das „Brenner FOC“. 2007 haben in Leobersdorf Leoville und in der SCS die Sale City Süd eröffnet. Diese neuen Center ebenso wie das ältere Freeport haben sich bisher noch nicht am Markt etabliert.

Der in den letzten Jahren aufgetauchte Trend zu „billigen“ und großen Fachmarktzentren am Stadtrand hält ungebrochen an.

Einzelhandelsmieten

In der österreichischen Lagenverteilung halten Wien 4, die Städte ab 40.000 Einwohnern insgesamt 13 AAA-Lagen. In solchen Spitzenlagen der Wiener City erreichen Mieten in Ausnahmefällen € 300 bis 390/ m² und Monat für ein exemplarisches Geschäftslokal von 70 m², wobei die komplexen Lagekriterien und Marktusancen es unmöglich machen, Miethöhen kategorisch festzulegen.

affect smaller and out of date shopping centres.

In the factory outlet centre market in Salzburg, Mc Arthur Glen started converting the Airport Center into a FOC due to be finished by 2008. In Carinthia the “Brenner FOC” is being built, Leoville in Leobersdorf and the Sale City Sued right next to the SCS opened in 2007, but could not, like the older Freeport, establish themselves in the market yet.

In addition to that, a strong trend has been going in the direction of building „cheap“ and large power centres on the outskirts of all major cities.

Retail rents

In the Austrian location spread, Vienna holds 4, cities with 40,000 inhabitants and more hold a total of 13 AAA locations. In exceptional cases, rents in these top locations in the Viennese city centre can reach up to € 300 to 390/sqm and month, for an exemplary shop of 70 sqm. However, the complex location criteria and market situation make it impossible to categorically determine the level of rents.

Top-Einkaufszentren in Österreich 2006 / Top shopping centres in Austria 2006

Shopping Centre	Municipality, Province	Sales area sqm	Number of shops
Shopping City Sued	Voesendorf, Lower Austria	162,000	240
Donauzentrum	22 nd district, Vienna	76,000	173
Plus City	Linz, Upper Austria	70,000	200
Shopping Seiersberg	Graz, Styria	55,289	107
Europark	Salzburg, Salzburg	50,700	130
Uno Shopping	Linz, Upper Austria	44,000	117
DEZ	Innsbruck, Tyrol	38,200	100
City Park	Graz, Styria	28,000	99

Mieten für Verkaufsflächen in Wien 2006 / Rental rates in Vienna 2006

Vienna	Sample location	From € per sqm per month **	To € per sqm per month **
AAA* top location city	Pedestrian zone, Kaerntner Strasse, Graben, Kohlmarkt	100	300 (390***)
AAA* top shopping streets	Mariahilfer Strasse	50	110*
AAA* top shopping centres	Shopping City Sued, Donauzentrum	25	75
AA* top shopping streets	Rotenturmstrasse, Landstrasser Hauptstrasse, Favoritenstrasse, Meidlinger Hauptstrasse	20	85*
A good locations	Seilergasse, Naglergasse, Spiegelgasse	22	50
A shopping centres	Lugner City, Galleria, EKZ Simmering	15	25
B locations	Taborstrasse, Simmeringer Hauptstrasse	15	18
C locations	Reinprechtsdorferstrasse, Praterstrasse, Wiedner Hauptstrasse etc.	5	11

* Bei diesen Mietpreisen handelt es sich um eine so genannte angemessene Miete, die in den meisten Fällen nur fiktiv ist, da zusätzlich eine Investitionsabläse zu bezahlen ist, welche bei der Miete in Anrechnung zu bringen ist.

** Mietpreise verstehen sich exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer

*** In Ausnahmefällen an Top-Standorten

* These rents are so-called adequate rents, which are in most cases only virtual, since key-money is to be paid and has to be calculated into the rents.

** Rents are quoted exclusive operating costs and VAT.

*** Exemptions in city prime-locations.

Logistik- und Industrieimmobilien

Marktsituation



Andrea Grassner
+43 1 535 53 05-27
a.grassner@colliers.at

Der Industrieimmobilienmarkt unterliegt keinen großen Schwankungen. In den letzten zwei Jahren ist jedoch das Angebot an Betriebsimmobilien im Vergleich zur Nachfrage gestiegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich einerseits die Abwanderung produzierender Betriebe in den Osten, besonders in den asiatischen Raum, weiter fortsetzt, andererseits vermehrt internationale Unternehmen ihre Standorte zusammenziehen. Viele Objekte sind veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen baulichen und technischen Anforderungen; daraus resultiert ein relativ hoher Leerstand an nicht mehr zeitgemäßen Objekten, besonders aus den Jahren 1960 bis 1980 und sehr oft mit mehr als 10.000 m² Nutzfläche; daher werden für diese Liegenschaften teilweise nur noch die Grundstückswerte als Kaufpreise erzielt. Nachgefragt sind Objekte mit einer hohen Flexibilität, einer guten individuellen und öffentlichen Anbindung sowie Infrastruktur und einer modernen Ausstattung. Die Preisentwicklung am Industrieimmobilienmarkt ist in den letzten Jahren weiterhin stabil geblieben. Die Miet- und Kaufpreise sind abhängig von Lage, Größe, Zustand und Nutzung der Gebäude. Bei Grundstücken in speziellen Lagen in Wien wie z.B. Frequenzlagen, Ausfallstraßen oder Bezirken mit geringem Industrieanteil, abhängig von der Widmung und Größe, ist ein Preisanstieg zu erkennen. Auch für die Jahre 2007 und 2008 erwarten wir bei den Mietpreisen keine gravierenden Veränderungen.

Kauf- und Mietpreise Wien / Purchase prices and rents in Vienna

Purchase prices per sqm in Euro		
North	Industrial area	140 – 200
East	Industrial area	140 – 220
South	Industrial area	220 – 360
West	Industrial area	300 – 550

Quelle: Colliers International / Source: Colliers International

Rents 2007 in Euro per sqm and month, excluding maintenance costs and VAT	Storage/Production space	Office space
North	New construction	4.00 – 4.50
	Old properties	2.50 – 3.50
East	New construction	4.00 – 4.50
	Old properties	2.50 – 3.50
South	New construction	4.50 – 5.50
	Old properties	3.00 – 4.00
West	New construction	4.50 – 5.50
	Old properties	3.00 – 4.00

Quelle: Colliers International / Source: Colliers International

Logistic and Industrial properties

Market Trends

Unlike other segments, the industrial market is considered very stable with minor or no swings at all. The past two years however, have shown an increase in supply not matched by demand. This is mainly due to two trends: the continuous drive to minimizing production costs and the resulting outsourcing to cheaper, mostly East European and Asian sites, as well as an ongoing trend of multinationals to pool their activities in as few sites as possible. Many properties are outdated and can no longer provide the necessary technical and structural requirements demanded. As a result, a substantial part of the vacancy in this market stems from buildings from the years 1960 to 1980, and often have more than 10,000 sqm and require large investments, which results in these types of properties being sold at the land value with no value assigned to the improvements. Demand is greatest for properties with flexibility for multiple users, a good public and private access, an adequate infrastructure and fit-out.

These trends have yet to affect prices that have continued to remain stable throughout 2006. Rents and purchase prices depend greatly on the locations, size, condition and usability of the property and vary accordingly. Only properties in special locations (i.e. high frequency, main city access roads, or districts with only a hand full of industrial properties) have demonstrated a slight increase in prices. We expect these trends of price stability and a slight increase in highly sought after locations to continue in 2007 and 2008.

Anmerkung Grundstückspreise

Für spezielle Lagen wie z.B. Frequenzlagen, Ausfallstraßen oder Bezirke mit geringem Industrieanteil (z.B. Bezirke 15-19) werden abhängig von der Widmung und Größe entsprechend höhere Preise verlangt.

Die genannten Kaufpreise verstehen sich exklusive Umsatzsteuer und frei von Kontamination.

Note to purchase prices

In certain high frequency areas, main roads or districts with few industrial area (e.g. districts 15 to 19 in Vienna) higher prices are asked in accordance with the zoning and shape of the land. The above mentioned prices are quoted excl. VAT and without any contamination.

Anmerkung Mietpreise

Die genannten Mietpreise verstehen sich exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Neubau: Als Neubau gelten Objekte, welche seit 1995 errichtet wurden.

Bestand: Als Bestand gelten Objekte, welche vor 1995 errichtet wurden.

Note to rents:

New construction: buildings which have been built since 1995.
Old properties: buildings which have been built before 1995.

Die Logistik- und Industrieimmobilie als Investment

Die Industrieimmobilien der Klein- und Mittelbetriebe werden in Österreich nach wie vor zu 2/3 eigengenutzt. Großkonzerne, ob nationale oder internationale, neigen dazu, nicht betriebsnotwendige Immobilien abzustossen bzw. Objekte anzumieten oder eine sale-and-lease-back Variante zu wählen.

Bis vor kurzem galten Bürohäuser und Zinshäuser als die klassischen Anlageimmobilien. Da das Angebot bei diesen Immobilien in den letzten Jahren sehr gering geworden ist, stieg auch das Interesse nationaler und internationaler Fonds an Industrie- und Logistikimmobilien.

Zahlreiche große Unternehmen planen derzeit eine Veräußerung ihrer Liegenschaft, teilweise aufgrund eines geplanten Neubaus oder um das Objekt anschließend zurückzumieten. Bevorzugt werden von den Fonds Logistikimmobilien bzw. großflächige Betriebsimmobilien in gutem Zustand oder Neubauten.

Die Renditen für Logistikimmobilien liegen zwischen 7% und 9%, abhängig von Lage und Größe der Liegenschaft, Baujahr und Zustand der Gebäude, möglicher Teilbarkeit der Flächen (für Nachnutzung), vorhandener Expansionsflächen sowie der Mietdauer.

Anmerkung Kaufpreise

Die genannten Kaufpreise verstehen sich exklusive Umsatzsteuer und frei von Kontaminierung.

Note to purchase prices

The above mentioned prices are quoted excl. VAT and without any contamination.

Anmerkung Mietpreise

Die genannten Mietpreise verstehen sich exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.
Neubau: Als Neubau gelten Objekte, welche seit 1995 errichtet wurden.
Bestand: Als Bestand gelten Objekte, welche vor 1995 errichtet wurden.

Note to rents

New construction: buildings which have been built since 1995.
Old properties: buildings which have been built before 1995.

Logistic and Industrial investment property

Industrial properties of small and mid-sized firms continue to be 2/3 owner occupied. Larger firms, both domestic and international, tend to dispose of non-core assets and prefer to lease.

Until recently, office buildings and multi-dwelling units were seen as typical investment properties. As supply of these diminished, investors began to add industrial and logistic properties to their agenda.

Various large multinationals are currently selling their properties, either as a sale-and-lease-back or due to new construction at a new site. Institutional investors tend to favor logistic sites as well as larger and newer warehouses. Yields for this asset type lie between 7% and 9% depending on size, location, age and condition of the asset.

Kauf- und Mietpreise Bundesländer / Purchase prices and rents in the 8 provinces

Purchase prices per sqm in Euro excl. VAT, based on the assumption of no contamination		
Lower Austria	High frequency Industrial area	100 – 150 30 – 90
Burgenland	High frequency Industrial area	30 – 80 20 – 40
Upper Austria	High frequency Industrial area	90 – 220 60 – 180
Salzburg	High frequency Industrial area	350 – 400 150 – 200
Tyrol	High frequency Industrial area	250 – 475 120 – 350
Vorarlberg	High frequency Industrial area	300 – 450 95 – 160
Styria	High frequency Industrial area	150 – 250 80 – 150
Carinthia	High frequency Industrial area	120 – 200 65 – 120

Quelle: Colliers International / Source: Colliers International

Rents 2007 in Euro per sqm and month, excluding maintenance costs and VAT			
Lower Austria	New construction	3.00 – 4.00	6.50 – 8.50
	Old properties	2.50 – 3.00	5.00 – 6.00
Burgenland	New construction	2.50 – 3.00	6.00 – 7.00
	Old properties	1.40 – 2.50	4.50 – 5.00
Upper Austria	New construction	3.00 – 4.50	7.50 – 10.00
	Old properties	2.50 – 4.00	5.00 – 8.00
Salzburg	New construction	4.00 – 5.00	8.00 – 10.00
	Old properties	2.50 – 4.00	6.00 – 8.00
Tyrol	New construction	5.50 – 7.50	9.00 – 11.00
	Old properties	4.00 – 5.50	5.50 – 7.50
Vorarlberg	New construction	3.50 – 5.00	8.00 – 10.50
	Old properties	2.00 – 3.50	5.50 – 9.00
Styria	New construction	3.50 – 4.50	8.50 – 12.00
	Old properties	2.50 – 3.50	7.00 – 9.00
Carinthia	New construction	3.00 – 4.00	7.50 – 11.00
	Old properties	2.00 – 3.00	6.00 – 8.00

Quelle: Colliers International / Source: Colliers International

Wohnimmobilien



Horst
Schwarzenberg, MSc
+43 1 535 53 05-46
h.schwarzenberg@
colliers-columbus.at

Nach wie vor herrscht in Wien der Trend zum Wohnen in der Innenstadt bzw. in stadtnahen Bereichen vor, und so hat sich dieser Bereich zu einem Verkäufermarkt entwickelt. Aufgrund der großen Nachfrage an Innenstadtwohnungen und des geringen Angebotes haben sich die Preise in diesem Segment in den letzten zwei Jahren um ca. 20% erhöht. Speziell die stark nachgefragten sanierten Altbauwohnungen in den Bezirken 1 bis 9 sind am Markt nur schwer zu finden. Bedingt durch dieses geringe Angebot werden bereits Kaufpreise von bis zu € 3.500/m² bezahlt.

Eine Sonderstellung weisen Einheiten im ersten Wiener Gemeindebezirk auf. Im Jahr 2006 wurden für Altbauwohnungen € 8.000/m² und für Penthouse-Appartements bereits € 11.000/m² bezahlt. Die Innenstadt ist hier jedoch zu differenzieren. Die vorstehend genannten Preise beziehen sich auf Objekte in unmittelbarer Nähe zum Stephansplatz. In den ringnahen Bereichen liegen die Preise ca. 20% bis 25% darunter, im Salzgiesviertel sogar ca. 40%. Da aufgrund der Eigentümerstruktur der Innenstadt-Häuser (70% der Liegenschaften befinden sich in Besitz von institutionellen Anlegern sowie Bund, Land, Banken und Versicherungen) eine Vergrößerung des Angebotes auszuschließen ist, rechnen wir hier mit weiter steigenden Preisen in den nächsten Jahren.

Residential real estate

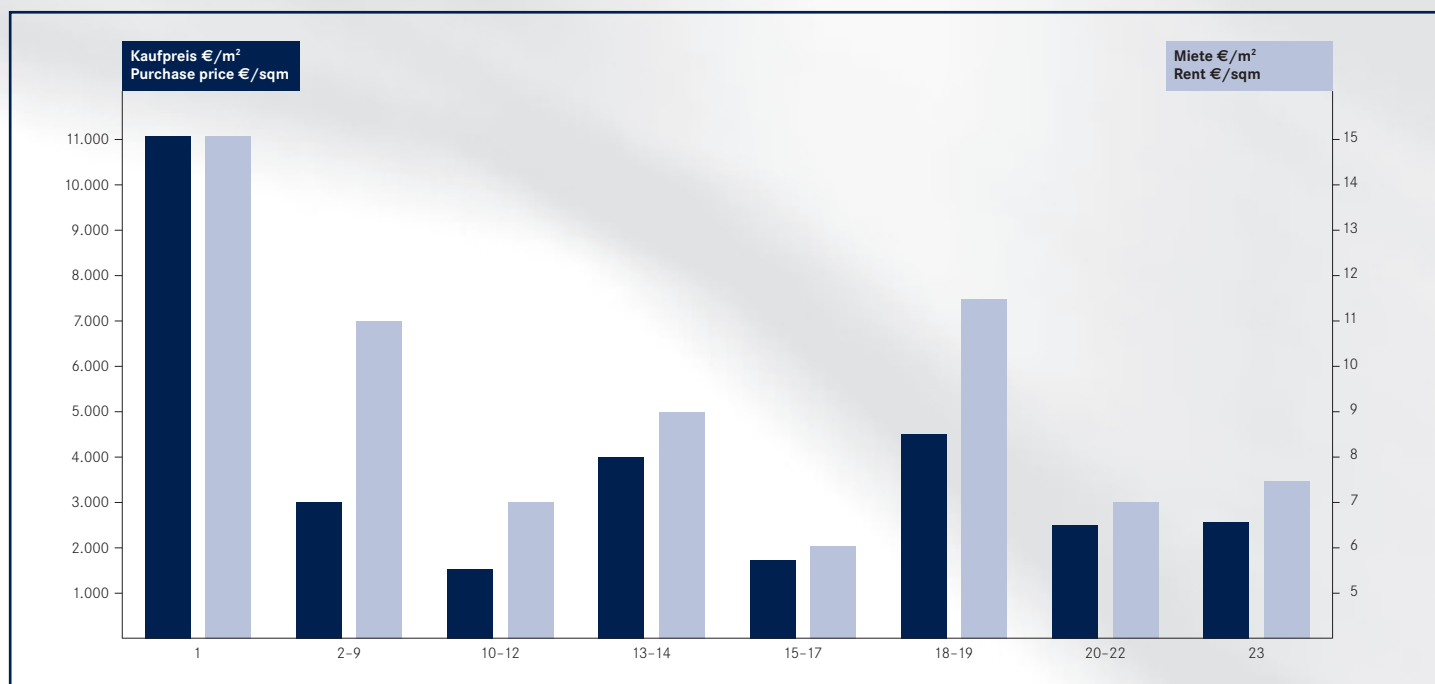
The trend towards living downtown and in the inner districts remained strong and the market has definitely become a sellers market. Due to strong demand and little to no supply, prices have gone up by 20% over the past two years. Refurbished turn-of-the-19th/20th century apartments are especially in high demand. These units in the districts 1 to 9 have gone up in price to € 3,500/sqm.

Units within the 1st district are an exception to the rule. 2006 showed new record prices of € 8,000/sqm for refurbished apartments and € 11,000/sqm for new penthouse units. However, even within the 1st district prices vary substantially. The mentioned prices are for units near Stephansplatz, whereas units closer to the Ring sell for 20% - 25% less, in the Salzgies area even 40% less.

Due to the ownership structure of these buildings (70% institutional holders, or banks, insurances, the church, the state) we expect supply to remain tight and prices to continue to rise. As a consequence of the lack of supply, prices for units in buildings from the '50s, '60s and '70s, usually less favored, have risen as well.

In contrast to purchase prices, rents have remained stable at approximately the European average. Top locations in exceptional cases achieve € 20 per sqm and month, although average rents in these locations range from

Kaufpreise exkl. USt. und Nettomieten für Wohnungen in Wien pro m² in Euro, 2007 / Purchase prices excl. VAT and net rents of apartments in Vienna per sqm in Euro, 2007



Quelle: Columbus Immobilien / Source: Columbus Immobilien

Im Vergleich zu den letzten Jahren sind daher auch die Preise für Wohnungen in Häusern, welche zwischen 1955 und 1970 erbaut wurden, gestiegen.

Im Gegensatz zu den stark gestiegenen Verkaufspreisen, entwickeln sich Mietpreise nicht mit dieser Dynamik. Die Wohnungsmieten liegen nach wie vor im europäischen Mittelfeld. Für Top-Lagen in der Innenstadt oder in Grünbezirken werden in seltenen Fällen € 20/m² und Monat realisiert. Statistisch gesehen sind diese jedoch nicht relevant, da die überwiegende Mehrheit der angebotenen Objekte sich zwischen € 7 und € 10/m² Nettomiete bewegt. Aufgrund dieses „Missverhältnisses“ zwischen hohen Kaufpreisen und geringen Mietpreisen bleiben reine Wohnobjekte bei Renditen zwischen 2 - 4 % für internationale Anleger uninteressant.

Bemerkenswert ist der Trend zu größeren Wohneinheiten. Mitte der 90er-Jahre war in Wien ein Garçonnières-Boom. Sämtliche neu errichtete Einheiten (unabhängig ob Miete oder Kauf) wiesen eine Größe von 30 - 60 m² auf. Mittlerweile sind Kleinwohnungen nur mehr schwer zu vermarkten. Wohnungen mit nicht zumindest einem separaten Schlafzimmer sind nicht mehr zeitkonform. Die größte Nachfrage herrscht derzeit für Einheiten mit drei Zimmern. Im hochpreisigen Segment sind vor allem Wohnungen von 170 bis 200 m² begehrt.

Als wichtigstes Entscheidungskriterium gilt von jeher die Lage. Wenn das Umfeld der angebotenen Wohnung nicht entspricht (leichte Erreichbarkeit, öffentliche Anbindung, gute Infrastruktur etc.), kann dieses Manko auch durch besseren Ausstattungsstandard nicht ersetzt werden.

Der Markt der Einfamilienhäuser und Villen hat sich preislich in den letzten Jahren ebenfalls deutlich nach oben entwickelt. Liegenschaften errichtet am Ende des 19. Jahrhunderts und repräsentative Häuser in guten und sehr guten Lagen (13., 17., 18. oder 19. Bezirk) kosten - je nach Wohnfläche und Garten - zwischen € 2,5 und 5 Millionen.

€ 7 to € 10 per sqm and month. As a consequence, residential properties remain unattractive for international investors with yields of around 2% - 4%.

The '90s saw a trend towards studios of 30 to 60 sqm, whereas the beginning of the 21st century saw a shift to larger units. The largest demand is for 3-room apartments, whereas luxury units have moved to 170 to 200 sqm.

As always, the location remains essential. If the surrounding infrastructure (public transport, easy access, etc.) is not satisfactory, apartments are difficult to market even with a higher standard of renovation.

One-family homes and villas have appreciated in value over the past year as well. Turn-of-the-century houses and luxurious villas in good to very good locations (i.e. 13th, 17th, 18th and 19th district) cost, depending on size and condition, from € 2.5 to € 5 million.

Zinshäuser



Johann F. Maier
+43 1 535 53 05-41
j.maier@colliers.at

Dank mäßigem Zinsniveau und niedriger Inflation sind Zinshäuser bei Anlegern weiterhin stark nachgefragt. Das Zinshaus bietet Wertsteigerung und Rendite, wobei letztere aufgrund der gestiegenen Preise immer geringer wird.

Der Zinshausmarkt in Wien zeichnet sich insbesondere durch solide Wertsteigerungspotenziale sowie laufend steigende Mieten bei geringer Mieterfluktuation aus.

Vor allem gilt für ein stark nachgefragtes Zinshaus noch immer der Slogan „Lage, Lage, Lage“. Die Renditen in guten Wiener Lagen (innerhalb des Gürtels) liegen bei ca. 4,25%. Im 1. Bezirk steigt das Angebot an Zinshäusern, deren Renditen aufgrund der hohen Kaufpreise bei 2% liegen.

Die Zeit, in der Käufer jeden Preis für ein Zinshaus zu zahlen bereit waren, scheint vorbei zu sein. Nur solide Zinshäuser in guter Lage finden weiterhin rasch ihren Käufer.

Zinshauspreisspiegel Wien (Bezirke 1-23) / Apartment House Price Comparison List Vienna (districts 1-23)

Preise pro Quadratmeter Wohnnutzfläche bzw. Geschäftsfläche in Euro /
Prices per square meter net space of apartments and retail spaces in Euro

Bezirk/district	Zinshäuser mit Wohnungen der Kategorien A bis D / Residential house of the categories A to D	Zinshäuser mit Wohnungen der Kategorien A bis C / Residential house of the categories A to C
1. Bezirk/district		bis zu/up to 4.500 (*)
2. Bezirk/district	800 – 600	bis zu/up to 1.200
3. Bezirk/district	700 – 350	bis zu/up to 1.500
4. Bezirk/district	700 – 500	bis zu/up to 1.500
5. Bezirk/district	500 – 350	bis zu/up to 800
6. Bezirk/district	600 – 400	bis zu/up to 1.000 (**)
7. Bezirk/district	700 – 500	bis zu/up to 1.200 (**)
8. Bezirk/district	700 – 500	bis zu/up to 1.200
9. Bezirk/district	700 – 500	bis zu/up to 1.200
10. Bezirk/district	500 – 350	bis zu/up to 800 (***)
11. Bezirk/district	350 – 300	bis zu/up to 650
12. Bezirk/district	425 – 300	bis zu/up to 700
13. Bezirk/district	700 – 400	bis zu/up to 1.150
14. Bezirk/district	450 – 300	bis zu/up to 700
15. Bezirk/district	450 – 300	bis zu/up to 700
16. Bezirk/district	450 – 300	bis zu/up to 700
17. Bezirk/district	450 – 300	bis zu/up to 700
18. Bezirk/district	700 – 500	bis zu/up to 1.200
19. Bezirk/district	700 – 530	bis zu/up to 2.000
20. Bezirk/district	600 – 350	bis zu/up to 800
21. Bezirk/district	350 – 300	bis zu/up to 700
22. Bezirk/district	350 – 300	bis zu/up to 700
23. Bezirk/district	400 – 300	bis zu/up to 750

Quelle: Colliers International / Source: Colliers International

Multi-dwelling apartment buildings



Wilhelm Filanowski
+43 1 535 53 05-43
w.filanowski@colliers.at

The apartment building market in Vienna is characterized in particular by a solid appreciation in value as well as constantly rising rents with low lease fluctuations.

Due to moderate inflation, multi-dwelling units are in high demand. These buildings offer substantial value appreciation potential and constant return, although the latter is constantly reduced by increasing prices.

The phrase „location, location, location“ continues to be of great importance in this market. Good locations (meaning Vienna´s districts 2-9) trade at yields of around 4.25%. The 1st district has seen an increase in supply, as yields have dropped as low as 2% and owners are beginning to capitalize on these prices.

Buyers are no longer willing to pay any price. Only well maintained buildings in good locations are traded rapidly.

HINWEIS:

Wir weisen darauf hin, dass jedes Objekt mit seinen Besonderheiten im Einzelfall zu bewerten ist und dafür keinerlei Gewähr übernommen wird. Freiflächen sind abhängig nach deren Vermietbarkeit zu bewerten. Der erzielbare Mietertrag oder Parifizierungsmöglichkeiten sind für einen konkreten Wert heranzuziehen.

Bei der Ermittlung des Zinshauspreisspiegels Wien wurde abhängig vom Bauzustand ein Ertragswert zwischen 4% bis ca. 7% herangezogen. Für Bestlagen wurden Zuschläge verrechnet und für Hausanteile waren meist Abschläge zu kalkulieren. Für Substandardhäuser ist ein Abschlag zwischen 10% - 15% zu kalkulieren, ausgehend vom Wert der Kategorie A bis D.

NOTE:

We would like to point out that each property with its specialties is to be evaluated individually and therefore no warranty can be given. Vacant spaces are valued depending on their leasability. For a concrete value you have to consult the attainable rental income or the possibility of a condo conversion.

During the determination of the residential building price comparison list Vienna yields between 4% an 7% were used depending on the buildings condition. Top locations received a premium and partial buildings a discount. Substandard buildings warrant a discount of 10% to 15% from the above mentioned prices.

* *Zusätzlich Zuschlag für City-Geschäftslage / additional premium for city business location*

** *Zusätzlich Zuschlag für Mariahilfer Straße / additional premium for Mariahilfer Strasse*

*** *Zusätzlich Zuschlag für Geschäftslage / additional premium for business location*

Hotelimmobilien



Georg B. Muzicant, MBA
+43 1 535 53 05-60
g.muzicant@
colliers-columbus.at

Die Nachfrage zahlreicher Luxusketten nach neuen Standorten in der Wiener City prägten den Hotelmarkt. 15 - 20 Hotelprojekte in ganz Wien befinden sich in der Entwicklungsphase (Schubertring, Aspernbrückengasse, Wien Mitte, Praterstraße, Kaiserwasser, Herrengasse, Rennweg usw.).

Da die Prognosen für den Wiener Fremdenverkehr von einer stetigen Erhöhung der Nächtigungen ausgehen und Wien auch stärker zum Business- und Kongress-Standort wird (Neueröffnung der Wiener Messe), werden in den nächsten fünf Jahren ca. 1.000 weitere Zimmer zumeist in der 4- und 5-Sterne-Kategorie gebaut.

Colliers International verfügt über eine jahrzehntelange Hotelerfahrung (Development / Beratung / Vermittlung) und hat kürzlich dieses Know-how in Form einer internationalen Hotel-Gruppe innerhalb des Konzerns konkretisiert. Ausgehend von Großbritannien, Deutschland, Frankreich und Österreich hat Colliers International ein Konzept entwickelt, mit Hilfe dessen die immer stärker werdende Internationalisierung des Hotel-Investment-Geschäfts erfolgreicher begleitet werden kann. Colliers International Österreich hat in den letzten 20 Jahren 15 Hotels erfolgreich entwickelt/vermittelt bzw. internationale Hotelketten beraten.



Ehemals Crowne Plaza, jetzt NH Hoteles / Former Crowne Plaza, now NH Hoteles

Hotel Projects

High demand from international luxury brands for inner city hotels is the dominant trend in this segment. 15 to 20 projects are under development in all of Vienna including Schubertring, Aspernbrueckengasse, Wien Mitte, Praterstrasse, Kaiserwasser, Herrengasse, Rennweg, etc.

As forecasts for the Vienna tourism industry continue to be positive and the city has developed itself into a congress and exposition destination (new opening of the Vienna Messe) indications show that approximately 1,000 additional rooms will be developed in the city's 4 and 5 star category.

Colliers International has decades of experience in this field (Hotel development / consultation / brokerage) and as a consequence developed a group within the firm specialized in this industry. Emerging from the experience of the UK, German, French and Austrian firms, Colliers developed a concept with which the internationalization of the hotel industry can be accompanied and assisted anywhere and in any way the need may arise. Colliers International Austria has developed 15 hotels over the past 20 years and assisted numerous international firms in their quest for the perfect site in the Austrian hotel market.



Hotel Ambassador

Investment



Georg B. Muzicant, MBA
+43 1 535 53 05-60
g.muzicant@
colliers-columbus.at

Nationale und internationale Investoren haben durch ihren enormen Investitionsdruck die Preise am Wiener Markt weiter nach oben getrieben. Die Renditen für Büroobjekte sind 2006 sogar unter 6% gefallen, in Innenstadtlagen deutlich unter 5%. Sogar Objekte mit geringem Vermietungsgrad (unter 50%) wurden 2006 mit Renditen unter 6% verkauft.

Da die Vermietung von Büroflächen in Wien 2006 deutlich angestiegen ist und wir für 2007 weiterhin hohe Liquiditäten am Geldmarkt erwarten, ist davon auszugehen, dass die Preise weiter steigen werden. Dabei führt die weiter steigende Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten zu einem Ausweichen in andere Immobilienbereiche (Logistik oder Immobilien in den Landeshauptstädten).

Projektentwicklung



Dr. Ariel Muzicant
+43 1 535 53 05-10
a.muzicant@
colliers-columbus.at

Während 2005/2006 die Büroflächenentwicklung stark zurückging, kam es zu einer Erweiterung bei Einkaufsflächen. Neue Großprojekte in Wien und Umgebung konzentrieren sich vor allem auf Einkaufszentren, Hotels und ganze Stadtentwicklungsgebiete. Fünf der prominentesten Projekte sind der Gebäudekomplex in der Kärntner Straße, der das Finanzministerium beherbergt, die Aspanggründe, das Flugfeld Aspern, Rothneusiedl und St. Marx (MGC – Gebrüder Weiss).

Die Gebäude der Kärntner Straße 27-33 beherbergen derzeit das Bundesministerium für Finanzen, wurden von Peek & Cloppenburg gekauft und werden nach erfolgreicher Ausmietung in ein innerstädtisches Kaufhaus mit etwa 18.000 m² umgewandelt.

Auf den Aspanggründen im 3. Wiener Gemeindebezirk wird das „Eurogate“ entwickelt. In mehreren Phasen wird bis 2016 etwa 500.000 m² Nutzfläche entstehen. Schulen, Kindergärten, Wohnbauten und großzügige Grünflächen sowie eine optimale Verkehrsanbindung zeichnen dieses Projekt aus. In der ersten Phase werden 100.000 m² in unmittelbarer Nähe der S7-Station St. Marx verkehrs- und bautechnisch umgestaltet. In weiteren Schritten werden ca. 2.000 Wohnungen für 5.000 Bewohner sowie Gewerbeflächen mit Raum für 8.300 Arbeitskräfte geschaffen.

Investment

Domestic and international investors have driven prices in the Vienna market to new records, due to their insatiable appetite for investments. As a consequence, yields for office buildings have dropped below 6% in 2006, in the CBD locations even below 5%.

Even office properties with below 50% occupancy were sold in 2006 at yields below 6%. As office pick-up has increased in 2006 and we expect similar figures for 2007 and financial liquidity is high, prices will again increase moderately or stabilize. 2007 the increasing demand for investment properties will drive investors into new areas (Austria's regional cities or sectors such as logistics and industrial properties).

Project Development

While 2006 showed a dramatic drop in office developments, new retail spaces have been added to a substantial amount of shopping centres. New projects in and around Vienna are focused on shopping centres, hotels, and entire area-developments totalling in excess of one million square meters. Five of the most significant projects are the Ministry of Finance office and retail complex on Kaerntner Strasse, the Aspang grounds, the MGC grounds in Vienna's 3rd district, the Aspern airfield and the Rothneusiedl development.

The Ministry of Finance buildings on Kaerntner Strasse 27-33 will be completely rebuilt into one of Vienna's largest department store. Once the building has been vacated it will be demolished to a great extent and will be rebuilt as an upscale Peek & Cloppenburg department store with approximately 18,000 sqm.

The Aspang grounds in the 3rd district of Vienna will be home to a multiphase project that will total 500,000 sqm and will be completed by 2016. The "Eurogate" project will commence with approximately 100,000 sqm of mixed use space immediately adjacent to the S7 rapid train railway stop St. Marx. The project stands out with its impeccable infrastructure, residential component, large amounts of green areas and its schools and kindergartens. In a second step, the project will include an additional 2,000 apartments for approximately 5,000 residents and office spaces for over 8,300 employees.

Das ehemalige Flugfeld Aspern liegt im äußeren 22. Wiener Gemeindebezirk und verfügt über eine Fläche von ca. 220 ha. Das Projekt ist aufgrund seiner Größe in mehrere Etappen unterteilt. In einem ersten Schritt werden mehrere hundert Wohnungen in Richtung Flugfeld errichtet. Diese Phase soll 2007 beginnen und 2009 enden. Die zweite Phase beginnt 2009 mit der Verlängerung der U2 nach Aspern. Im Zuge dieses Bauabschnittes werden weitere Wohnungen sowie Büro- und Geschäftsflächen geschaffen. 2013 wird das Projekt in der letzten Phase mit der Errichtung von zusätzlichen Wohn-, Büro- und Betriebsbauten ergänzt.

Im 3. Wiener Gemeindebezirk umfasst das MGC-Projekt das Mode-Großhandelszentrum, ein 30 Jahre altes Gebäude, welches weitestgehend vermietet ist, aber einer Generalsanierung bedarf. Zusätzlich ist auf dem etwa 63.000 m² großen Grundstück die Errichtung eines Typ A-Bürokomplexes mit 60.000 m², eines Wohnparks mit 60.000 m² und diverser Fachmärkte mit 30.000 m² vorgesehen. Die exzellente vorhandene Infrastruktur (U-Bahn, Autobahnanschluss, Flughafen- und Citynähe) verleihen dem Projekt große Chancen.

Rothneusiedl ist ein neuer Stadtteil, welcher an der neuen Südumfahrung Wiens (B301) geplant wird, bestehend aus einem Fußballstadion, einem Einkaufszentrum und einer großen Zahl von Wohnimmobilien.

Derzeit liegt der Trend in der Entwicklung von gemischten Objekten, vor allem Gewerbeflächen plus Wohnungen, sowie Nischenprodukten wie Luxuswohnungen und Hotels in der Wiener Innenstadt. Größere Büroprojekte sind derzeit skeptisch zu betrachten, da der Bedarf hierfür nicht gegeben ist.

Ein leichter Aufwärtstrend in der Vermietung von Büroflächen 2006 hat zahlreiche Projekte, die seit Jahren in der Schublade liegen, zu neuem Leben erweckt. Im Bürobereich Wien sprechen wir von ca. 1 Million m² vom Typ A, die baureif wären und in 18 Monaten fertiggestellt werden könnten.

The old Aspern Airport is located on the outskirts of the 22nd district and consists of approximately 2,200,000 sqm. Due to its mere size, the project is split into various phases. The first phase includes a few hundred apartments built out towards the former airstrip. This phase will commence in 2007 and should be completed by 2009. The second phase will start in 2009 as the subway U2 will be extended to the Aspern Airport. The second and third phase, to begin 2013, will add residential, office, and some retail spaces to the project as well as a university campus, which is expected to be completed by 2015.

The MGC area in Vienna's 3rd district includes approximately 63,000 sqm of developable land and a 55,000 sqm class B office building. The office building will need major reconstruction as it is approximately 30 years old, but in turn provides excellent cash flow to the project. Currently the project is a mixed use project that includes 60,000 sqm of class A office spaces, approximately 60,000 sqm of residential towers and 30,000 sqm new retail spaces. The excellent infrastructure (subway, direct highway access, etc.) ensures that the MGC grounds will be a prime project in the years to come.

Rothneusiedl, located on Vienna's new peripheric highway B301 in the south consists of a soccer stadium, a large shopping centre and a large number of residential buildings.

At this moment in time, the trends point towards development in mixed use projects, primarily a mix between residential and retail. In addition, niche products such as luxury apartments and hotels in the 1st district (centre of town) remain a strong area of development. Larger office developments continue to be viewed sceptically as there is only little pre-lease activity. However, as a slight uptrend in the take-up of office spaces was felt in 2006, projects that have remained in the pipeline for years and waited for the right time are starting to come back on the market for tenants. New projects in the office segment in Vienna are faced with close to 1 million square meters of class A office spaces in the development pipeline that are ready to be built and could be completed within 18 months.

Referenzimmobilien der Columbus Gruppe

Reference properties sold or leased by the Columbus Group



Reichsratsstrasse



Burberry, Kohlmarkt



NH Hoteles, Wagramer Strasse



Montblanc, Graben



Zara, Haas Haus



Dolce & Gabbana, Kohlmarkt

Referenzimmobilien der Columbus Gruppe

Reference properties sold or leased by the Columbus Group



Goethegasse



Jauresgasse



Bulgari, Kohlmarkt



Baekerei Mann, Perfektastrasse

The logo for Colliers International, featuring the text "COLLIERS INTERNATIONAL" in white serif font on a blue background, with three horizontal stripes (yellow, light blue, red) below it.

COLLIERS
INTERNATIONAL

Colliers International

Phone: +43/1/535 53 05

Fax: +43/1/535 53 25

E-Mail: info@colliers.at

Goldschmiedgasse 10

A-1010 Wien, Austria

www.colliers.at

Dieser Immobilienmarktbericht wurde im März 2007 von der Columbus Gruppe erstellt und veröffentlicht. Jeder Nachdruck bzw. jede Verwendung der Daten und Forschungsergebnisse ohne unsere Zustimmung ist nicht gestattet.

Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen wurden von als verlässlich erachteten Quellen erhalten. Obwohl alle möglichen Anstrengungen unternommen wurden, um die Genauigkeit sicherzustellen, können wir diese nicht garantieren. Es wird keinerlei Verantwortung für eventuelle Ungenauigkeiten übernommen. Die Leser werden ersucht, ihre professionellen Berater zu konsultieren, bevor sie aufgrund der Informationen aus diesem Bericht Handlungen setzen.

The logo for Colliers Columbus, featuring the text "COLLIERS COLUMBUS" in white serif font on a blue background, with three horizontal stripes (yellow, light blue, red) below it.

COLLIERS
COLUMBUS

Colliers Columbus

Phone: +43/1/535 53 05

Fax: +43/1/535 53 25

E-Mail: info@colliers-columbus.at

Goldschmiedgasse 10

A-1010 Wien, Austria

www.colliers-columbus.at

This real estate report was compiled and published in March 2007 by the Columbus Group. Reproduction or using data and research results provided herein shall be prohibited unless approved by us.

Information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. We have tried our best to secure the accuracy of the data but shall not guarantee it. We shall not take any liability for possible inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisers prior to acting on any information provided herein.