

COLLIERS
INTERNATIONAL



Immobilienmarktbericht Österreich
Real Estate Market Report Austria

2008



Eine lange Tradition von Immobilienerfahrung und Immobilienberatung

A long tradition of Real Estate expertise and consulting

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. 2006 wurden die Bereiche Investment und Bewertung hinzugefügt, in denen Colliers International mittlerweile zu den Marktführern in Österreich zählt.

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 10.000 Mitarbeiter in derzeit 267 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 dritter Generation Georg B. Muzicant nach Abschluss seines BA/MBA-Studiums an der Brandeis University in Boston und weiterer zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienentwicklung in den USA in die Firma eingetreten. 2007 wurde er neben seinem Vater, Dr. Ariel Muzicant, zum Geschäftsführer ernannt.

In 1958, Georg Muzicant, Columbus Immobilien's founder concluded his first brokerage deal, the transfer of a shop on Vienna's famous Kärntner 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 death of Georg Muzicant in 1977 his son Dr. Ariel Muzicant took over and developed the company into its current size and importance. In addition to providing traditional brokerage services for retail firms, such as Eduscho, Vita Drogeriemärkte and McDonald's, Columbus has developed new client relationships with firms such as Marionnaud, H & M, Douglas, Zara and Mango, and also new areas of business, such as the office letting, the sale of multi-family 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 2006 the business areas Investment and Valuation - where Colliers International is one of Austria's market leaders meanwhile - were added.

In 1992 Columbus joined the worldwide Colliers network whose strength is global expertise combined with a strong local market presence with more than 10,000 staff members working in 267 offices at present 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. ■

Wirtschaftsentwicklung 2008

Der kräftige Zuwachs des realen Bruttoinlandsproduktes 2006 (3,3 %) konnte 2007 noch mit 3,4 % übertroffen werden. Für 2008 und 2009 wird eine Abschwächung der Konjunktur erwartet, die Steigerung des BIP auf Basis realer Werte wird für 2008 mit 2,2 %, für 2009 mit 2,0 % prognostiziert. Dies geht überwiegend auf eine Verschlechterung der internationalen Rahmenbedingungen – dem Konjunkturerbruch in den USA, der Krise auf den Finanzmärkten, der Aufwertung des Euro und einem Rückgang der Exporte 2008 - zurück. Das Wachstum der Bruttoanlageinvestitionen wird sich ebenfalls von 5,0 % in 2007 auf 2,5 % in 2008 verlangsamen, sowohl im Bereich der technischen Anlagen als auch der Bauwirtschaft. Die Arbeitslosenrate ist von 4,8 % 2006 auf 4,3 % 2007 gesunken, und sollte sich auf diesem Wert bis 2009 einpendeln. In manchen Bereichen (Alterspflege, Fachkräfte im Bau usw.) gibt es nach wie vor einen Arbeitskräftemangel während die Beschäftigtenanzahl in der Sachgütererzeugung bereits wieder rückläufig ist.

Der Zwölfmonats-EURIBOR steigt seit einem Jahr kontinuierlich von 3,57 % (01/07) auf 4,02 % (01/08). Die von den USA ausgehende Krise des Bankensektors hat auch die Kreditinstitute in Europa erfasst und das Vertrauensverhältnis zu den Banken geschädigt, was sich in hohen Interbankzinsen widerspiegelt. Die Zinsen (Sekundärmarktrendite des Bundes) sind im gleichen Zeitraum von 4,17 % auf 3,76 % gesunken. Die Inflation wird 2008 mit 2,6 % in Österreich jedoch außerordentlich hoch sein und auch weiter steigen. Trotz höherer Lohnabschlüsse ist eher keine wesentliche Ausweitung der Konsumnachfrage zu erwarten, weil die hohen Nahrungsmittel- und Energiekosten auf das verfügbare Einkommen drücken.

Economic Development 2008

The strong growth of the actual Gross Domestic Product in 2006 (3.3 %) was succeeded in 2007 with 3.4 %. Due to the expected economic downturn in 2008 and 2009, the forecast is a GDP growth of only 2.2 % for 2008 and 2.0 % for 2009. This can be mainly attributed to the deterioration of the international situation — the economic slump in the USA, the crisis in the financial markets, the revaluation of the Euro and a decrease of exports in 2008. Growth of gross domestic investment will also slow down from 5.0 % in 2007 to 2.5 % in 2008. This decrease affects the area of technical equipment as well as the construction industry. The unemployment rate fell from 4.8 % in 2006 to 4.3 % in 2007, and should settle around this value until 2009. Some areas (elderly care, skilled construction personnel, etc.) are still affected by a shortage of labor, while the number of employees in the production of material goods is again on the decline.

Since last year, the 12-month-EURIBOR (European Interbank Offered Rate) has risen from 3.57 % (01/07) to 4.02 % (01/08). The financial crisis in the banking sector that originated in the USA has also seized the European financial institutions and has negatively affected the mutual trust between banks, which is reflected in the high interbank rates. During the same period, the interest rate (the federal secondary market yield) decreased from 4.17 % to 3.76 %. The inflation in 2008 is expected at 2.6 %, which is exceptionally high for Austria and will continue to increase. Despite higher wage agreements, no significant increase of consumer demand is expected, because the high costs of food and energy are reducing disposable income. ■

Kenndaten der österreichischen Wirtschaft 2004 - 2009 / Basic Data of the Austrian Economy 2004-2009

Kennzahl in Prozent zum Vorjahr Key figures in percentage from the previous year	2004	2005	2006	2007	2008 *)	2009 *)
Bruttoinlandsprodukt, real / Real gross domestic product	2,3	2,0	3,3	3,4	2,2	2,0
Sachgütererzeugung, real / Real production of material goods	2,4	3,1	8,8	7,8	3,3	3,0
Private Konsumausgaben, real / Real private consumer spending	1,8	2,0	2,1	1,6	1,9	1,9
Bruttoanlageinvestitionen Ausrüstungen real Real gross capital investment in technical equipment	-1,4	0,7	2,1	5,0	2,5	1,0
Bruttoanlageinvestitionen Bauten, real Real gross capital investment in the construction industry	1,3	0,1	5,1	5,0	2,5	2,5
Warenexporte, real / Real merchandise exports	12,5	3,2	6,8	8,0	6,3	6,0
Verbraucherpreise / Consumer Price Index (CPI)	2,1	2,3	1,5	2,1	2,6	2,1
Arbeitslosenquote gemäß Eurostat Unemployment rate according to Eurostat	4,8	5,2	4,8	4,3	4,2	4,3
Unselbständig aktiv Beschäftigte / Actively employed workforce	0,7	1,0	1,7	2,0	0,9	0,7
Finanzierungssaldo des Staates in % des BIP State financial balance in % of the GDP	-1,2	-1,6	-1,4	-0,6	-0,7	-0,6

Quelle/Source: WIFO, Stand/Update 12/07, *) Prognose/Forecast



Einzelhandel / Retail

Stefan Goigitzer
+43 1 535 53 05-22
s.goigitzer@colliers.at

Die Entwicklung des Handels ist weiter leicht positiv, der Umsatz in 2007 betrug ca. 44,8 Mrd. €, was einem nominellen Umsatzplus von 2,4 % und einer realen Umsatzstagnation gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Nachfrage nach neuen Flächen betrifft nach wie vor die besten Lagen in Wien - das so genannte „Goldene U“ (Kärntner Straße, Graben und Kohlmarkt) und die Mariahilfer Straße - sowie die Top-Lagen in den Landeshauptstädten.

Auch die neuen Shoppingcenter sowie deren Erweiterungen verzeichnen eine ungebrochen starke Nachfrage, wobei der Entwicklung in Graz und in Wien ein besonderes Augenmerk gilt, da es hier eine Vielzahl neuer Shoppingcenter bzw. Projekte gibt. Gerade in diesen zwei Städten wird es langfristig zu einem sehr harten Verdrängungswettbewerb kommen.

Einzelhandel Wien

Obwohl es kaum Flächen in den Top-Lagen in Wien gibt, ist die Nachfrage ungebrochen hoch. Zu den nachgefragtesten Standorten zählen nach wie vor die Kärntner Straße, der Graben, der Kohlmarkt und die Mariahilfer Straße. Einen leichten Aufschwung kann auch die Favoritenstraße verzeichnen.

Während sich auf dem Graben und dem Kohlmarkt auch weiterhin Luxusmarken ansiedeln wollen, ist die Kärntner Straße bei internationalen Modeketten beliebt. Erstmals können auch die Seitengassen von dieser Nachfrage profitieren. So haben z. B. die Seilergasse und vor allem die Wallnerstraße deutlich an Wert gewonnen. Mit großem Interesse wird die Entwicklung der Tuchlauben verfolgt, wo eine Neupositionierung im Luxussegment als Verlängerung des Kohlmarkts angestrebt wird.

Die Mariahilfer Straße ist nach wie vor unbestrittene Nummer Eins außerhalb der Wiener Innenstadt, wobei sich auch hier der Trend hin zu den internationalen Modemarken fortsetzt und immer mehr alteingesessene Mieter modernen Geschäften Platz machen müssen.

The development of retail-turnover continues to grow slightly and reached 44.8 billion € in 2007, which corresponds to a nominal increase of 2.4 % and in real terms a stagnation compared to the previous year.

The demand for new spaces still mainly applies to the best locations in Vienna - the so-called "Golden U" (Kärntner Strasse, Graben and Kohlmarkt) and Mariahilfer Strasse - as well as top locations in the provincial capitals.

Additionally, the new shopping centers as well as their extensions indicate an unbroken strong demand, whereby developments in Graz and Vienna are especially noteworthy, since there is a large number of new shopping centers and/or new projects. On a long-term basis the competition in these two cities will be very hard.

Retail Vienna

Although there are hardly any offers in top locations in Vienna, the high demand is unbroken, especially in Kärntner Strasse, Graben, Kohlmarkt and Mariahilfer Strasse. Favoritenstrasse is on a slight upswing.

While luxury brands continue to look for locations on Graben and Kohlmarkt, Kärntner Strasse is preferred by international fashion chains. For the first time the side streets also profit from this demand. E.g. Seilergasse and especially Wallnerstrasse have become more attractive. The development of Tuchlauben is to be pursued as an extension of Kohlmarkt for the luxury segment.

Mariahilfer Strasse is still the undisputed Number One outside of Vienna's city center, where the trend for the international fashion labels continues, while more and more old established tenants must make room for modern businesses.

Favoritenstrasse shows not only a slightly increasing trend in the volume of pedestrian traffic, but also a slight rise in rents, but it has to be seen how the construction of Vienna's Zentralbahnhof will affect this development.

Die Favoritenstraße zeigt nicht nur von der Passantenfrequenz einen leichten Aufwärtstrend, auch die Mieten steigen leicht. Abzuwarten ist, wie sich der Bau des Wiener Zentralbahnhofs auf die Frequenz auswirken wird.

Die B- und C-Lagen werden mittlerweile hauptsächlich von Billiganbietern in Beschlag genommen; dadurch wird es immer schwieriger den Abwärtstrend und das damit verbundene Sterben von Betrieben auf den ehemaligen Einkaufsstraßen wie der Thaliastraße oder der Lerchenfelder Straße zu bremsen.

Die Shoppingcenter-Entwicklung bleibt in Wien spannend. Nach wie vor gibt es sehr viele Projekte, die in den nächsten Jahren entwickelt und gebaut werden sollen. Dies wird zu einem starken Konkurrenzkampf führen, in den nicht zuletzt auch die Shopping City Süd maßgeblich involviert sein wird.

Es bleibt abzuwarten welche der neuen Projekte - Wien Mitte, Zentralbahnhof oder Westbahnhof - sich langfristig durchsetzen werden, da neben der Lage auch der gut durchdachte Mietermix und die kritische Größe für den Erfolg entscheidend sind.

Einzelhandel Linz

Die Landstraße ist als Top-Lage nach wie vor unumstritten und sehr nachgefragt. Sie stellt einen wichtigen Schritt für die Expansion Richtung Westen dar. Die Passantenfrequenz an diesem Standort ist leicht steigend. Ansonsten haben sich noch keine anderen Lagen innerhalb von Linz etablieren können.

Ungebrochen ist die Vorherrschaft der Plus City, die langfristig immer mehr an Boden gegenüber allen anderen Shoppingcentern der Umgebung gewinnt.

Einzelhandel Graz

Graz wird wie in der Vergangenheit durch Herrengasse/Hauptplatz als Top-Lage, bzw. durch Sporgasse/Schmiedgasse und Jakominiplatz als sehr gute Nebenlagen geprägt; die Passantenfrequenz ist auf gleich bleibend hohem Niveau.

Interessant ist die Entwicklung der Shoppingcenter-Szene in Graz, wo ein Shoppingcenter nach dem anderen erweitert oder neu errichtet wird. Langfristig wird es hier zu einer Marktbereinigung kommen, wobei das Center Seiersberg aufgrund der Größe und des Mietermix sicher die besten Chancen hat, weiterhin klar die Nummer Eins im Großraum Graz zu bleiben.

Einzelhandel Salzburg

Die Getreidegasse ist wie in den Jahren zuvor unangefochten an der Spitze in Salzburg, aufgrund der kleinteiligen Struktur wird es aber immer schwieriger gute Standorte zu finden.

Mit dem Europark befindet sich in Salzburg eines der besten Shoppingcenter Österreichs. Dessen hohe Frequenz könnte

B and C locations are meanwhile overtaken by discounters and this makes it even more difficult to break the downward trend. As a result, traditional retail companies on these former shopping streets like Thaliastrasse or Lerchenfelder Strasse are shutting down.

The shopping center developments remain exciting in Vienna. The large number of projects which are to be built in the next years will lead to strong competition which will also involve Shopping City Süd.

It remains to be seen which of the new projects – Wien Mitte, Zentralbahnhof or Westbahnhof – will prevail in the long-term, since apart from location, a professional tenant-mix and a critical mass are also crucial for success.

Retail Linz

Landstrasse is still undisputed a top location and very much in demand. It often represents a first step for expansion to the west. The volume of pedestrian traffic on Landstrasse is rising, and there is no other location in Linz.

The supremacy of Plus City continues, gaining more and more ground over all other shopping centers in the region.

Retail Graz

Graz, as in the past, has its top locations Herrengasse/Hauptplatz, while Sporgasse/Schmiedgasse and Jakominiplatz are very good B locations; the volume of pedestrian traffic is at a constant high level.

The development of the shopping center scene is interesting in Graz, where one shopping center after another is expanding or newly constructed. In the long-term there will be a market adjustment, where the Center Seiersberg, due its size and tenant-mix, has the best chances to remain the clear Number One in the Graz region.

Retail Salzburg

Getreidegasse is, as in the prior years, at the forefront in Salzburg, but due to the small structures it will be even more difficult to find good locations.

With Salzburg's Europark establishing itself as one of the best centers in Austria, its high volume of traffic could come under pressure by the establishment of the new Factory Outlet Center by McArthurGlen (at the former Airportcenter).

durch die Errichtung des neuen Factory Outlet Center durch McArthurGlen (ehemaliges Airportcenter) unter Druck kommen.

Einzelhandel Innsbruck

In Innsbruck ist neben den Straßen rund um das „Goldene Dachl“ sicher die Maria-Theresien-Straße als Top-Lage zu bezeichnen, wobei letztere durch den Neubau des Kaufhaus Tyrol einen Aufschwung erfahren wird.

Das DEZ ist nach wie vor eines der wichtigsten außerstädtischen Einkaufszentren der Region, wobei mit dem Kaufhaus Tyrol eine neue Konkurrenzsituation entstehen wird.

Retail Innsbruck

In Innsbruck, beside the streets around the “Goldenes Dachl”, Maria-Theresien-Strasse clearly established itself as the top location and will experience an upswing due to the construction of the “Tyrol” department store.

The DEZ is still one of the most important large urban shopping centers in the region, whereas the department store Tyrol could become a strong competition. ■

Einzelhandel / Retail

Shopping Center	Gemeinde, Bundesland Municipality, Province	Verkaufsfläche in m ² Sales area m ²	Anzahl Lokale Number of shops
Shopping City Süd	Vösendorf, Niederösterreich / Lower Austria	173,000	340
Shopping Center Seiersberg	Graz, Steiermark / Styria	85,000	170
Donauzentrum	22. Bezirk, Wien / 22nd district, Vienna	76,000	180
Plus City	Linz, Oberösterreich / Upper Austria	70,000	200
Europark	Salzburg, Salzburg	50,700	130
DEZ	Innsbruck, Tirol / Tyrol	46,340	134
Huma EKZ	11. Bezirk, Wien / 11th district, Vienna	45,000	40
City Park	Graz, Steiermark / Styria	40,000	102
Uno Shopping	Linz, Oberösterreich / Upper Austria	35,000	90
City Arkaden	Klagenfurt, Kärnten / Carinthia	30,000	120

Wien/Vienna	Von Euro pro m ² und Monat From Euro per m ² and month	Bis Euro pro m ² und Monat To Euro per m ² and month
Kärntner Strasse	120	300
Kohlmarkt	120	390
Graben	120	350
Mariahilfer Strasse	60	130
Seilergasse, Naglergasse, Spiegelgasse etc.	40	50
Favoritenstrasse	30	95

Mietpreise verstehen sich exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer / Rents are quoted exclusive operating costs and VAT



Graz	Von Euro pro m² und Monat From Euro per m² and month	Bis Euro pro m² und Monat To Euro per m² and month
Herrengasse	80	100
Sporgasse	40	70
Shopping Center Seiersberg	30	80

Linz	Von Euro pro m² und Monat From Euro per m² and month	Bis Euro pro m² und Monat To Euro per m² and month
Landstrasse	60	110
Plus City	40	90

Salzburg	Von Euro pro m² und Monat From Euro per m² and month	Bis Euro pro m² und Monat To Euro per m² and month
Getreidegasse	55	110
Europark	35	70

Innsbruck	Von Euro pro m² und Monat From Euro per m² and month	Bis Euro pro m² und Monat To Euro per m² and month
Maria-Theresien-Strasse	50	90
Kaufhaus Tyrol*	40	60

Mietpreise verstehen sich exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer / Rents are quoted exclusive operating costs and VAT

* Schätzung / Estimate



Büroimmobilien / Office Real Estate

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

Wien – Zahlreiche Büroprojekte werden 2008 fertiggestellt

Angebot

Mit Ende 2008 kommen ca. 250.000 m² Büroflächen auf den Markt, die aber aufgrund der derzeitigen starken Nachfrage bis Mitte 2009 vermietet sein sollten, da einige Neubauten bereits vorvermietet sind (Euro Plaza in der 4. Baustufe, das Projekt Hoch Zwei im 2. Bezirk oder Wien Mitte). Diese Neubauprojekte sind auf alle Büroachsen verteilt, z. B. das Büroprojekt Skyline im 19. Bezirk mit 14.000 m² oder das Forum Schönbrunn im 12. Bezirk mit 12.000 m². Der Büroflächengesamtbestand wird Ende 2008 ca. 10,65 Mio. m² betragen.

Nachfrage

Besonders nachgefragt sind hochwertige Flächen (Typ A) in 1A-Lagen mit U-Bahn-Anschluss, oder aufwändig revitalisierte Altbauten, sowie zentrumsnah gelegene, technisch hochwertige und effiziente Büroneubauten. Die Vermietungsleistung 2007 lag bei ca. 450.000 m² und hat damit die Prognosen weit übertroffen. Für 2008 rechnen wir mit Neuvermietungen von ca. 350.000 m².

Leerstand

Ende 2008 wird sich die Leerstandsrate bei 5 % einpendeln, der Großteil des nachhaltigen Leerstands betrifft 30 bis 100 Jahre alte Gebäude, die nicht marktgerecht renoviert wurden und nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Anders ist die Entwicklung in der Wiener Innenstadt, hier bewegt sich die Leerstandsrate Richtung 1 %.

Mietpreise

Die Spitzenmieten für 1A-Lagen in der Innenstadt steigen kontinuierlich weiter, von € 20/m² 2006 auf € 21/m² 2007 und € 22/m² bis € 24/m² 2008 für 1A-Lagen, wobei jedoch auf diesem Niveau nur wenige Vermietungen abgewickelt werden.

Vienna – Numerous office projects will be completed by 2008

Supply

By the end of 2008 250,000 m² office space will be completed, but due to the strong demand these vacancies will be leased by the middle of 2009. Numerous new buildings are pre-leased, e.g. Euro Plaza, the project "Hoch Zwei" in the 2nd district or "Wien Mitte". These new projects are spread all over Vienna, like the office project Skyline in the 19th district with 14,000 m² or the Forum Schönbrunn in the 12th district with 14,000 m². By the end of 2008 the total supply of office space will amount to ca. 10.65 million m².

Demand

There is large demand for high-class office spaces (type A) in A locations with subway connection or elaborately refurbished old buildings, as well as efficient high-quality office buildings in proximity of the city center. The pick-up in 2007 was 450,000 m² and exceeded the prognoses by far, for 2008 we are expecting 350,000 m².

Vacancy

The vacancy rate will settle at 5 % by the end of 2008, the larger part of the effective vacancy being in 30 to 100 years old buildings which are not refurbished in line with the market and no longer satisfy today's technical standards. Differently in Vienna's city center, the vacancy rate is dropping below 1 %.

Rents

Top rents for high-class properties in the city center continue to rise from € 20/m² in 2006 to € 21/m² in 2007 and € 22/m² to € 24/m² in 2008 for top locations, but at this level only a few leases will be closed. ■

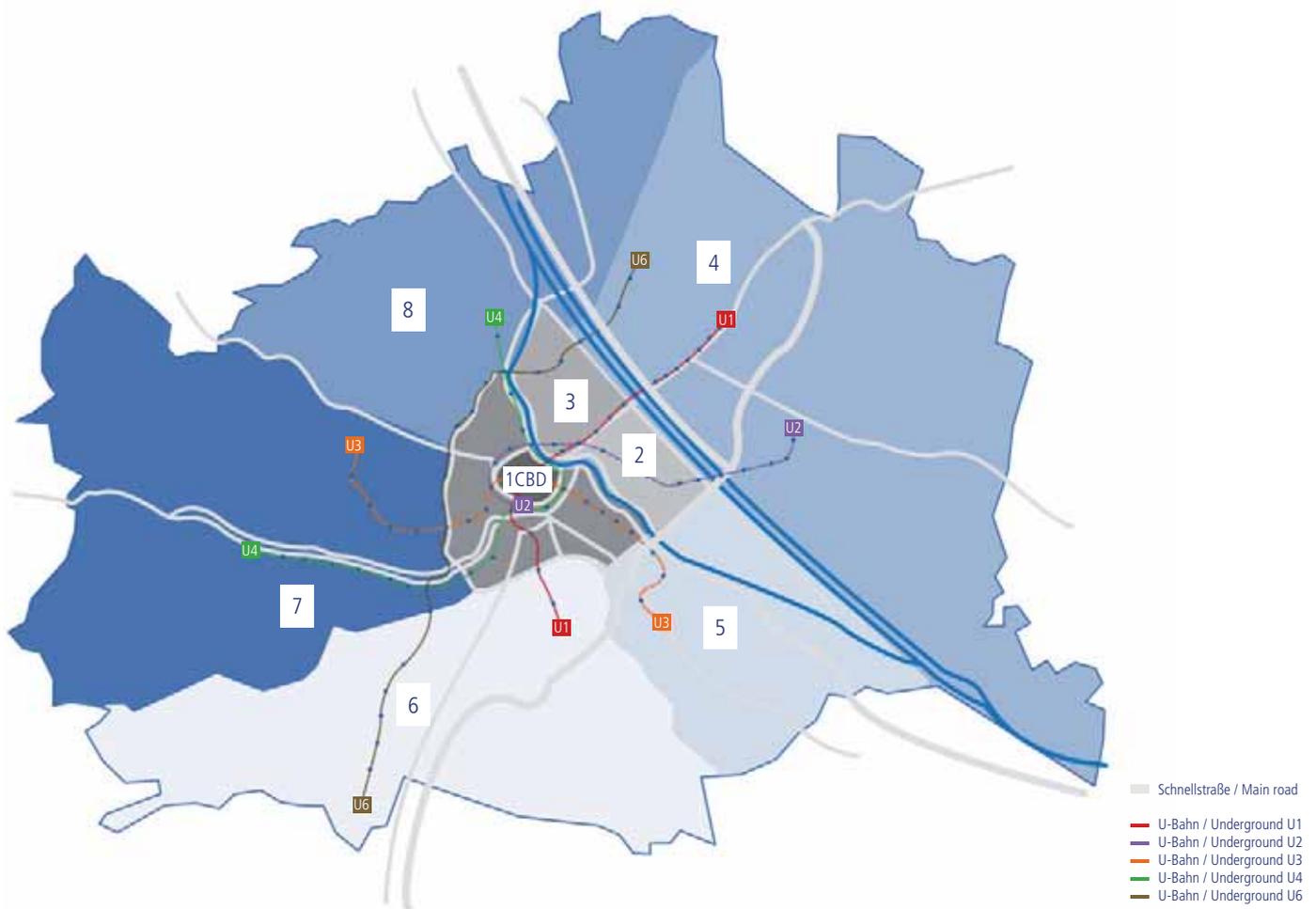
Die wichtigsten Neuvermietungen 2007/Anfang 2008 / The major new leases of 2007/beginning of 2008

Finanzministerium	ca. 34,000 m ²	Wien Mitte
ÖGB	ca. 22,000 m ²	Catamaran
Erste Bank	ca. 9,000 m ²	Fabricks
Volksbanken Gruppe	ca. 6,000 m ²	Saturn Tower
OPEC	ca. 6,000 m ²	Bürohaus Wipplingerstrasse
DLA Weiss-Tessbach	ca. 5,000 m ²	Bürohaus Wipplingerstrasse
Generali	ca. 5,000 m ²	TownTown
Verbund	ca. 4,000 m ²	IZD
Nestlé	ca. 3,500 m ²	Euro Plaza
Peek & Cloppenburg	ca. 3,300 m ²	Rennweg 16
Raiffeisen Capital Management	ca. 2,600 m ²	Schwarzenbergplatz 1-3
Allianz	ca. 2,500 m ²	Office Campus Gasometer
Sony	ca. 2,000 m ²	Euro Plaza
Motorola	ca. 1,500 m ²	Euro Plaza
Altana Pharma	ca. 1,500 m ²	Euro Plaza

Internationale Mieten / International Rents

Location		CBD	
City	Country	Average CBD Class A Net Rent (EUR/m ² /month)	Top Class A Net Rent (EUR/m ² /month)
Vienna	Austria	18.00	24.00
Amsterdam	Netherlands	16.67	24.58
Berlin	Germany	22.55	34.00
Bratislava	Slovakia	11.00	20.00
Brussels	Belgium	16.67	23.75
Bucharest	Romania	20.00	25.00
Budapest	Hungary	15.00	23.00
Copenhagen	Denmark	16.20	21.23
Dusseldorf	Germany	15.40	22.00
Frankfurt	Germany	23.00	37.00
Geneva	Switzerland	29.15	50.27
Hamburg	Germany	23.50	25.50
London City	United Kingdom	62.69	82.17
London Docklands	United Kingdom	45.65	57.82
London West End	United Kingdom	91.57	146.08
Madrid	Spain	35.00	45.00
Milan	Italy	25.00	41.67
Munich	Germany	25.80	31.00
Paris	France	62.50	68.33
Prague	Czech Republic	18.00	21.00
Rome	Italy	24.17	35.00
Sofia	Bulgaria	16.44	17.50
Stockholm	Sweden	36.29	39.83
Stuttgart	Germany	17.50	19.00
Warsaw	Poland	25.00	30.00
Zagreb	Croatia	16.00	19.00
Zurich	Switzerland	24.13	45.24

Büroentwicklungsachsen in Wien / Office development axes in Vienna



Neue Projekte (m², Fertigstellung) / New Projects (m², year of completion)

1. Innenstadt und innere Bezirke CBD and inner districts

Hessgasse 1 (3,400 m², 2009)
 Neutorgasse 4-6 (5,000 m², 2009)
 Schwarzenbergplatz 5 (5,500 m², 2008)
 Wien Mitte (58,000 m², 2011)

2. Handelskai, Messe

Hoch 2 (21,700 m², 2008)
 Plus 2 (19,000 m², 2008)
 Rund 4 a-d (21,100 m², 2009)
 Biz 2 (17,000 m², 2009/2010)
 Marina City (58,000 m², 2010)

3. Handelskai/Lassallestrasse

Rivergate (50,000 m², 2010)

4. Donaucity

DC Tower 1 (93,600 m², 2010)
 DC Tower 2 (61,700 m², 2010 or later)

5. Erdberg, St. Marx

MGC (20,000 m², 2009)
 Solaris (9,000 m², 2008)
 TownTown Phase 3 (14,278 m², 2008)
 TownTown Phase 4 (13,991 m², 2010)
 TownTown Phase 5 (51,350 m², 2010)

6. Wienerberg

Euro Plaza, Phase 4 (52,000, 2009)
 City Gate (8,000 m², 2009)
 Team Building (26,000 m², 2009)

7. West, Schönbrunn

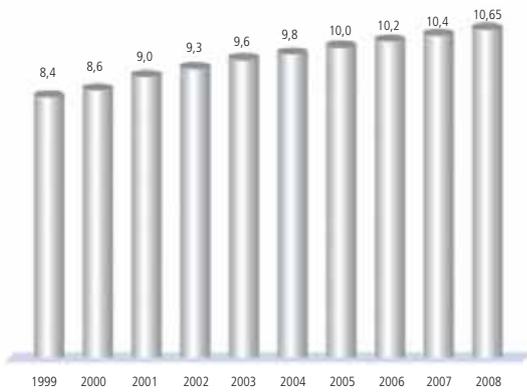
Forum Schönbrunn, Phase 1 (11,200 m², 2008)
 Forum Schönbrunn, Phase 2 (13,600 m², 2011)

8. Nordwest / Northwest, Heiligenstadt

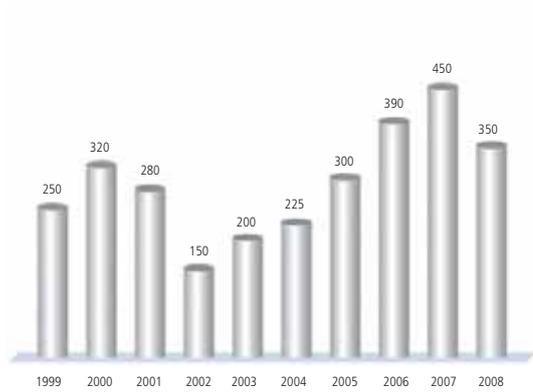
Skyline (14,000 m², 2008)



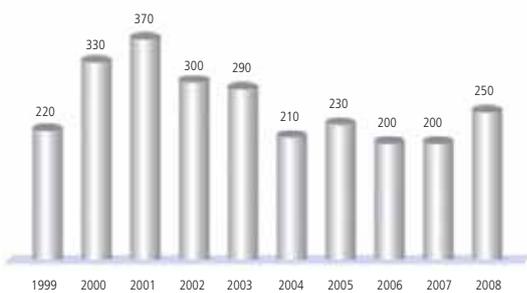
Büroflächenbestand in Wien (in Millionen m²)
Office space in Vienna (in million m²)



Vermietung Büromarkt Wien (in 1.000 m²)
Pick-up in Vienna (in 1,000 m²)



Büroflächen Neubauvolumen Wien (in 1.000 m²)
New constructions offices in Vienna (in 1,000 m²)





Industrieimmobilien / Industrial Real Estate Gewerbeimmobilien / Commercial Real Estate

Lukas Richter
+43 1 535 53 05-26
l.richter@colliers.at

Marktsituation

Der Industrieimmobilienmarkt ist ein relativ stabiler Markt, der keinen großen Schwankungen unterliegt. Auch die Preisentwicklung ist in den letzten Jahren stabil geblieben. Auf Grund der verstärkten Umnutzung von Betriebsbauflächen zu Infrastruktur-, Büro- und Wohnflächen in Stadtentwicklungsgebieten kommt es zum Wegfall bestehender Standorte. Das derzeitige erweiterte Angebot an Betriebsimmobilien ist durch das Zusammenziehen von Standorten internationaler Betriebe, auf Grund der Abwanderung in Zonen mit EU-Förderung sowie in die östlichen Nachbarländer, und die Verlagerung von Fertigung direkt in den Asiatischen Raum entstanden.

Frei werdende Standorte sind oft auf Grund des geänderten Umfelds, Widmungsänderung oder starkem Druck von Wohnbaugebieten für eine intensive industrielle und logistische Nutzung ohne beschränkende Auflagen nicht mehr verwendbar.

Viele der am Markt angebotenen Objekte sind darüber hinaus veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen modernen baulichen und technischen Anforderungen. Objekte mit einem Baualter über 20 Jahre sind nur mit einem erheblichen Investitionsvolumen auf einen zeitgemäßen Standard anzuheben. Bei einem Verkauf dieser Betriebsliegenschaften wird daher oft nur der Grundstückspreis erzielt.

Derzeit ist eine leicht erhöhte Nachfrage - vor allem aus dem Logistikbereich - zu spüren. Nachgefragt werden Objekte mit einer hohen Flexibilität, einer guten individuellen und öffentlichen Anbindung sowie der branchennotwendigen Infrastruktur (24-Stunden-Andienung, ampelfreie Zufahrt von den überregionalen Verkehrsachsen, Gleis- und Flughafennähe, leichter Zutritt zum Arbeitsmarkt etc.) sowie einer modernen technischen Ausstattung.

Der Büroanteil einer Betriebsimmobilie wird sich im Vergleich zu den Produktions-, Lager- und Logistikflächen weiter verringern. Die Bereitstellung von modernen Rampensystemen bei ausreichenden Rangierflächen ist ebenso notwendig wie eine erhöhte Raumhöhe der angebotenen Hallen von 8 bis 12 m.

Market Trends

The industrial property market is a relatively stable market, which is not subject to large fluctuations. Also the prices have remained stable in the last years. Due to the increased rezoning industrial properties are replaced by infrastructure, office and residential developments. The present extended offer of such properties is due to the concentration of locations by international enterprises, the migration into zones with European Union subsidies as well as to the Eastern neighboring countries, and the transfer of large manufacturing directly to Asia.

Vacant properties often are no longer useable for intensive industrial and logistical purposes due to the changed environment, change of zoning and strong pressure from residential areas.

Many of the projects offered on the market became outdated and do not correspond to today's modern structural and technical requirements, and if older than 20 years can only be transformed with a substantial investment. Sales of such properties are often only possible at the cost of the land.

In demand are properties with high flexibility, good individual and public transportation, and the infrastructure needed for the sector (24-hour-delivery, traffic light-free connections to the supra-regional highways, proximity to railway and airport, access to the employment market etc.), as well as modern technical equipment.

The office part of a property will continue to decline compared with the production, storage and logistical part. The supply of modern ramp systems with sufficient space for maneuvering is just as necessary as increased ceiling heights of the storage facilities from 8 to 12 m.

The renting and purchasing prices depend on location, size, condition and use of the buildings. Properties in special highly frequented areas in Vienna with the necessary zoning and usage have seen a moderate price rise, while with industrial and logistical properties the quality of the location is the center of attention.

Die Miet- und Kaufpreise sind abhängig von Lage, Größe, Zustand und Nutzung der Gebäude. Bei Grundstücken in speziellen Frequenzlagen in Wien, abhängig von der Widmung und Nutzungsmöglichkeit, ist erneut ein Preisanstieg zu erkennen, wobei bei Industrie- und Logistikgrundstücken in erster Linie die Wirtschaftlichkeit des Standorts im Vordergrund steht.

Für 2008 und 2009 erwarten wir daher bei den Miet- und Kaufpreisen im Industriebereich keine gravierenden Preisanstiege.

Logistik- und Industrieimmobilien als Investment

Die Finanz- und Hypothekenmarktkrise wird auch am Industrieimmobilienmarkt bemerkt. Gestiegene Kapitalkosten bevorzugen eigenkapitalstarke Investoren. Vorrangig rechnen wir mit kleineren und mittleren Transaktionen, wobei der stabile Industriemarkt mit zumindest konstanten Renditen bei strukturell bedingter längerer Laufzeit einen kalkulierbaren Vorteil aufweist.

Mit der verstärkten Nachfrage nach großen Logistikprojekten werden auch reine Industrie- und Betriebsimmobilien mit langfristigen Laufzeiten international nachgefragt. Die Renditen für Logistikimmobilien liegen abhängig von Lage, Größe, Flexibilität, gesicherter Mietdauer, Bonität des Mieters und Nachnutzungsmöglichkeit bei ca. 7 % bis 9 %.

Industrie- und Betriebsimmobilien werden auf Grund der branchenspezifischen, eingeschränkten Nachnutzung ab 8 % Rendite nachgefragt. Ein etwaiges Kontaminationsrisiko wird üblicherweise auf den Verkäufer übertragen.

For 2008 and 2009 we therefore do not expect serious increases of rents and purchase prices in the industrial sector.

Logistical and Industrial Real Estate Properties as Investment

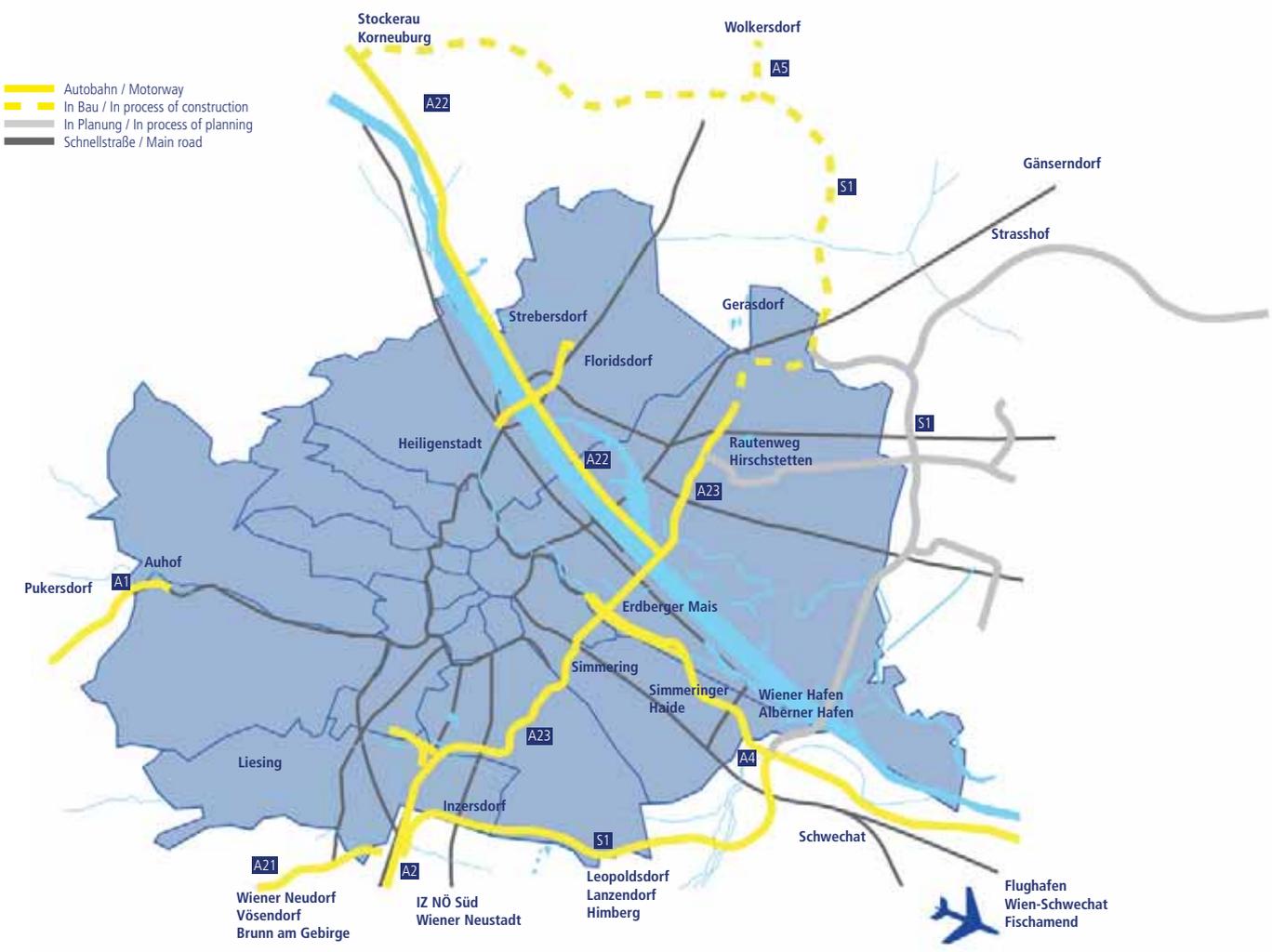
The financial and mortgage market crisis are also noticeable in the industrial property market. Risen capital costs favor equity based investors and smaller and middle sized transactions, whereby the stable industrial market with constant yields has a clear advantage if based on longer lease terms.

There is an increased demand by international investors for large logistics projects and pure industrial properties with long-term leases. The net yields for such properties are 7 % to 9 % depending on location size, flexibility, secured terms of lease, creditworthiness of the tenant, and the possibilities of alternative usage.

Industrial properties, due to sector specifics and reduced possibilities of alternative usage, have yields of at least 8 %. A possible contamination risk is normally transferred to the seller. ■



Industrie- und Betriebsgebiete / Industrial areas



Kaufpreise und Mieten Wien / Purchase prices and Rents in Vienna

Kaufpreise pro m ² in Euro Purchase prices per m ² in Euro		
Nord North	Industriegebiet Industrial area	150 - 200
Ost East	Industriegebiet Industrial area	150 - 260
Süd South	Industriegebiet Industrial area	220 - 360
West West	Industriegebiet Industrial area	220 - 400

Anmerkung Kaufpreise

Für spezielle Lagen wie z. B. Frequenzlagen, Ausfallstraßen oder Bezirke mit geringem Industrieanteil (z. B. Bezirke 15-19) werden abhängig von Widmung und Größe entsprechend höhere Preise verlangt. Die genannten Kaufpreise verstehen sich exkl. Umsatzsteuer und frei von Kontamination.

Anmerkung Mietpreise

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

		Lager / Produktion Storage / Production space	Büro Office space
Nord North	Neubau / New construction	4.00 - 4.50	7.50 - 10.50
	Bestand / Old properties	2.50 - 3.50	5.50 - 6.50
Ost East	Neubau / New construction	4.00 - 4.50	7.50 - 10.50
	Bestand / Old properties	2.50 - 3.50	5.50 - 6.50
Süd South	Neubau / New construction	4.50 - 5.50	8.00 - 11.50
	Bestand / Old properties	3.00 - 4.00	6.00 - 7.50
West West	Neubau / New construction	4.50 - 5.50	8.00 - 11.50
	Bestand / Old properties	3.00 - 4.00	6.00 - 7.50

Note to purchase prices

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

Note to rents

The mentioned rents are quoted excl. maintenance costs and VAT
New construction: Buildings which have been built since 1995.
Old properties: Buildings which have been built before 1995.

Kaufpreise und Mieten Bundesländer / Purchase prices and Rents in the 8 provinces

Kaufpreise pro m ² exkl. Ust. in Euro / Purchase prices per m ² excl. VAT in Euro		
Niederösterreich / Lower Austria	Frequenzlage / High frequency Industriegebiet / Industrial area	100 - 150 30 - 90
Burgenland / Burgenland	Frequenzlage / High frequency Industriegebiet / Industrial area	30 - 80 20 - 40
Oberösterreich / Upper Austria	Frequenzlage / High frequency Industriegebiet / Industrial area	90 - 200 60 - 180
Salzburg / Salzburg	Frequenzlage / High frequency Industriegebiet / Industrial area	350 - 400 150 - 200
Tirol / Tyrol	Frequenzlage / High frequency Industriegebiet / Industrial area	250 - 475 120 - 350
Vorarlberg / Vorarlberg	Frequenzlage / High frequency Industriegebiet / Industrial area	300 - 450 95 - 160
Steiermark / Styria	Frequenzlage / High frequency Industriegebiet / Industrial area	150 - 250 80 - 150
Kärnten / Carinthia	Frequenzlage / High frequency Industriegebiet / Industrial area	120 - 200 65 - 120

Mieten pro m ² und Monat / Rents per m ² and month in Euro			
Niederösterreich / Lower Austria	Neubau / New construction	3.00 - 4.00	6.50 - 8.50
	Bestand / Old properties	2.50 - 3.00	5.00 - 6.00
Burgenland / Burgenland	Neubau / New construction	2.50 - 3.00	6.00 - 7.00
	Bestand / Old properties	1.40 - 2.50	4.50 - 5.00
Oberösterreich / Upper Austria	Neubau / New construction	3.00 - 4.50	7.50 - 10.50
	Bestand / Old properties	2.50 - 4.00	5.00 - 8.00
Salzburg / Salzburg	Neubau / New construction	4.00 - 5.00	8.00 - 10.00
	Bestand / Old properties	2.50 - 4.00	5.00 - 8.00
Tirol / Tyrol	Neubau / New construction	5.50 - 7.50	9.00 - 11.50
	Bestand / Old properties	4.00 - 5.50	5.50 - 7.50
Vorarlberg / Vorarlberg	Neubau / New construction	3.50 - 5.00	8.00 - 10.50
	Bestand / Old properties	2.00 - 3.50	5.50 - 9.00
Steiermark / Styria	Neubau / New construction	3.50 - 4.50	8.50 - 12.00
	Bestand / Old properties	2.50 - 3.50	7.00 - 9.00
Kärnten / Carinthia	Neubau / New construction	3.00 - 4.00	7.50 - 11.00
	Bestand / Old properties	2.00 - 3.00	6.00 - 8.00

Anmerkung Kaufpreise

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

Anmerkung Mietpreise

Die genannten Mietpreise verstehen sich exkl. 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 purchase prices

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

Note to rents

The mentioned rents are quoted excl. maintenance costs and VAT.

New construction: Buildings which have been built since 1995.

Old properties: Buildings which have been built before 1995.



Wohnimmobilien in Wien / Residential Real Estate in Vienna

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

Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in Wien ist nach wie vor ungebrochen. Wie bereits in den letzten Jahren, hat sich der Trend nach großzügigen Einheiten im innerstädtischen Bereich fortgesetzt. Ungeachtet ob Miet- oder Eigentumswohnungen werden Wohnungen ab einer Größe von 100 – 150 m² am meisten nachgefragt. Im Hochpreis-Segment sind Wohnungen ab 200 m² am begehrtesten. Aufgrund des geringen Angebotes in dieser Größenordnung sind die Preise für diese Wohnungen verhältnismäßig mehr gestiegen als für Wohnungen mit geringerer Wohnfläche.

Grundsätzlich bestimmt jedoch die Lage nach wie vor, welcher Preis für eine Wohnung bezahlt wird. Eine schlechte Wohnung in einer guten Lage wird prinzipiell um mehr verkauft oder vermietet, als eine gute Wohnung in einer schlechten Lage.

Die beliebten innerstädtischen Bereiche rund um den Ring (2. bis 9. Bezirk), weisen aufgrund der großen Nachfrage eine wesentlich stärkere Preisentwicklung auf als Bereiche außerhalb des Gürtels. Hier wiederum müssen jedoch die Grünbereiche in den Bezirken 18 und 19 sowie 13 ausgenommen werden. Auch diese Lagen haben sich stetig nach oben entwickelt - sofern es sich um Grün-Ruhelagen handelt.

Ungeachtet der allgemeinen Trends im Wohnungssektor, haben Eigentumswohnungen im 1. Bezirk (innerhalb des Rings) einen Sonderstatus. Wurden hier bereits in den letzten 10 Jahren Wertsteigerungen von € 5.000/m² 1997 auf € 10.000/m² 2006 für neu errichtete Penthäuser erreicht, so setzt sich aufgrund des geringen Angebotes die überdurchschnittliche Wertentwicklung fort. Im Jahr 2007 wurden bereits € 13.000/m² erzielt. Die derzeit am Markt befindlichen Wohnungen werden um ca. € 14.000/m² angeboten. Für sanierte Altbauwohnungen in Jahrhundertwendehäusern wurden letztes Jahr erstmals ebenfalls ca. € 10.000/m² bezahlt. Aufgrund der Eigentümerstruktur in der Innenstadt (70 % der Liegenschaften befinden sich im Besitz von institutionellen Anlegern sowie Banken und Versicherungen) rechnen wir hier weiterhin mit einem verstärkten Preisanstieg.

The demand for high-quality apartments in Vienna is still undiminished. As in the last years, there is a trend for larger units within central parts of the city. Regardless of whether rental or freehold, there is demand for apartments from 100 m² to 150 m², and over 200 m² in the high-price range.

Due to the few offers in this segment, the prices for these apartments rose relatively more than for smaller-sized apartments.

In principle, however, the location is still the crucial criterion determining which price is paid. A bad apartment in a good area is in principle sold or rented at a higher price/rent than a good apartment in a poor area.

The most popular locations in Vienna around the Ring (2nd to 9th district) show a substantially stronger price increase due to larger demand than areas outside of Gürtel, with the exception of greener areas in the 18th, 19th and 13th district, where prices have also been rising.

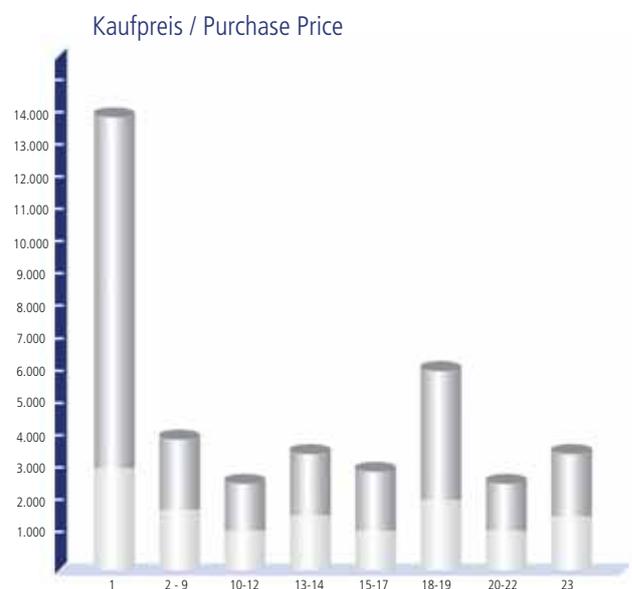
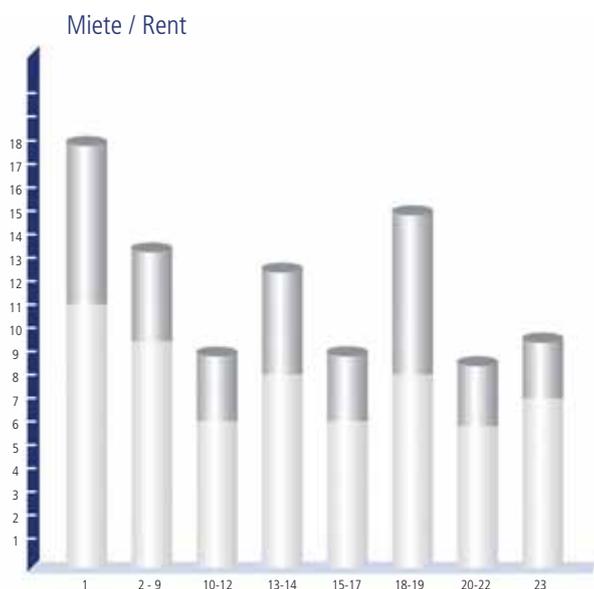
Regardless of the general trends in the housing sector, condominiums in the 1st district (within the Ring) have a special status. Already in the last 10 years values have doubled from € 5,000/m² in 1997 to € 10,000/m² in 2006 for newly built penthouses. This trend continued due to the low availability. In 2007, prices reached € 13,000/m² and refurbished existing old units in turn of the century buildings sold at € 10,000/m². Due to the ownership structure in the city center (70 % of the real estate properties are in the possession of institutional investors as well as banks and insurance companies), these prices will continue to rise.



Am Mietsektor ist ein solcher Preisanstieg nicht zu bemerken. Für Top-Objekte in der Wiener Innenstadt sind derzeit Maximalmieten von € 22/m² zu erzielen. Der Großteil der Mieten bewegt sich jedoch zwischen € 7/m² und € 12/m² (auch bedingt durch gesetzliche Regelungen). Daher bleiben reine Wohnhäuser aufgrund der geringen Mietpreise und den gesetzlichen Bestimmungen für internationale Anleger uninteressant. Auch die großen Immobilienportfolios, die 2007 verkauft wurden und die hauptsächlich aus Wohnimmobilien bestanden, wurden deshalb ausschließlich an österreichische Investoren verkauft.

In the rental sector no such rent increase can be observed. For top apartments in the city center the maximum rents are € 22/m². The majority of the rents, however, are between € 7/m² and € 12/m² (due to legal regulations). Therefore pure apartment buildings are of little interest for international investors. The large real estate portfolios which were sold in 2007, and which consisted mainly of residential properties, were therefore sold exclusively to Austrian investors. ■

Nettomieten exkl. BK und USt./Kaufpreise exkl. USt. für Wohnungen in Wien pro m² in Euro, 2008
 Net Rents excl. maintenance costs and VAT/Purchase Prices excl. VAT of apartments in Vienna per m² in Euro, 2008





Zinshäuser / Multi-family Apartment Buildings

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

Trotz der weltweit anhaltenden Finanzkrise sind Wiener Zinshäuser auch weiterhin sehr gefragt. Das liegt vor allem an ihrer stabilen Wertentwicklung und ihrer immer noch niedrigen Substanzwerte im Vergleich zum Neubau. Da Wien an sich bereits ein Markt ist, der in Krisenzeiten für seine Stabilität geschätzt wird und Zinshäuser im Wiener Markt als besonders sichere Anlagen gelten, werden langfristig die Preise für gute Objekte in durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Lagen auch weiterhin preisbeständig bleiben.

Dennoch erwarten wir aufgrund der zuletzt stark gestiegenen Preise eine Abkühlphase in den nächsten Monaten, in der sich die Spreu vom Weizen trennen wird und die Preise in Top-Lagen wie dem 1. Bezirk aber auch innerhalb des Gürtels stabil bleiben, in schlechten Lagen jedoch fallen werden. Wir sehen die Renditen innerhalb des Gürtels auf einem Rekordtief von 3 % bis 4 % bzw. unter 2 % im 1. Bezirk. Top-Lagen innerhalb des 1. Bezirks haben sich sogar bei 1 % eingependelt.

Da auch die Fremdfinanzierung schwieriger (und teurer) geworden ist, kommt es auch zu einem Rückgang der Nachfrage in schlechten Lagen. Top-Objekte werden auch weiterhin von Privaten und Stiftungen gesucht.

Despite the continuing worldwide financial crisis, Viennese apartment buildings are still quite in demand. This is particularly due to their stable performance and low m² costs in comparison to building costs. Since the market in Vienna is actually already valued for its stability in times of crisis, and apartment buildings are especially secure assets within the Viennese market, the prices for good buildings in average or above average locations will remain steady.

Nevertheless, due to the strong price increases lately, we expect a cooling-off phase in the next months, in which based on location prices will further develop positively in top areas like the 1st district (city center) as well as the districts within the Gürtel, but will fall in outer districts. We see the net rental return rates within the Gürtel at a record low of 3 % to 4 %, and below 2 % in the City. Top locations within the 1st district have actually leveled off at a net rental return rate of 1 %.

Since financing has become more difficult and expensive, we expect a decrease in the demand for poor locations in Vienna. Top properties will continue to attract private buyers and trusts. ■





Hotelimmobilien / Hotel Projects

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

Die ungebrochene Nachfrage nach Hotelstandorten lässt uns auch für 2008 auf diesem Gebiet eine positive Entwicklung erwarten. Wien hat sich als Standort für Messen und Kongresse, aber auch im Bereich des Städtetourismus sehr stark entwickelt und die Nächtigungszahlen steigen kontinuierlich.

Derzeit befinden sich 15-20 Hotelprojekte in Wien in Entwicklung, von denen zumindest die Hälfte bereits gebaut wird. 2007 haben mehrere neue Hotels eröffnet wie das Novotel Aspernbrückengasse, das NH Wagramer Straße oder das Savoyen Rennweg. Derzeit im Bau befinden sich u.a. das Shangri-La am Schuberting, das Steigenberger Hotel in der Herrengasse, das Sofitel auf der Taborstraße und das Falkensteiner Hotel am Margareten Gürtel. Projekte im Planungsstadium, die 2009/2010 fertig gestellt werden, inkludieren ein neues 6* Hotel Am Hof in der ehemaligen BA-CA Zentrale, ein 4* Hotel direkt angrenzend an das Technische Museum, ein 3* bis 4* Hotel oberhalb der ehemaligen Sophiensäle sowie ein 5* Hotel am Schottenring in einem prachtvollen Theophil-Hansen-Palais.

Colliers International verfügt über eine jahrzehntelange Erfahrung im Hotelbereich (Development/Beratung/Vermittlung) und hat 2007 dieses Know-how in Form einer internationalen Hotel-Gruppe innerhalb des Verbundes 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 20 Hotels erfolgreich entwickelt/vermittelt bzw. internationale Hotelketten beraten.

The undiminished demand for hotel locations leads us to expect a positive development in this area for 2008. Vienna has strongly developed itself as a location for trade fairs and congresses and in the area of city tourism and this is positively seen in the statistics of overnights stays.

At present 15-20 hotel projects are in development in Vienna, of which at least half have already been built. In 2007 several new properties opened, like the Novotel Aspernbrückengasse, the NH Wagramer Strasse or the Savoyen Rennweg. Projects already under construction include the Shangri-La Schuberting, the Steigenberger Hotel Herrengasse, the Sofitel Taborstrasse and the Falkensteiner Hotel Margareten Gürtel. Projects which are still in the planning stage, but which will be completed by 2009/2010 include a new 6* hotel Am Hof in the former BA-CA headquarters, a 4* hotel directly adjacent to the "Technisches Museum", a 3* - 4* hotel above the former Sophiensäle, as well as a 5* hotel located on Schottenring in a grand Theophil-Hansen-Palais.

Colliers International has decades of experience in the hotel field (development/consultation/brokerage) and in 2007 organized this know-how in form of an international hotel group within the firm. Emerging from the UK, Germany, France and Austria, Colliers International has developed a concept with which the ever-increasing expectations of internationalization of the hotel-investment industry can successfully be attended to. Colliers International Austria has successfully developed/brokered 20 hotels over the past 20 years, and has consulted numerous international hotel chains. ■



Investment

Dr. Peter Schinzel
+ 43 1 535 53 05-56
p.schinzel@colliers.at

Der Investmentmarkt wird maßgeblich durch die Ausweitung der Krise an den Kreditmärkten beeinflusst. Zuletzt nährten Probleme im Hedgefonds-Bereich die Befürchtungen über weiter anstehende Notverkäufe bzw. zunehmenden Abschreibungsbedarf. Die Kosten für die Kreditversicherung von Bankschuldtiteln haben Krisenniveau erreicht und zeigen, dass die Liquiditätsproblematik mittlerweile von der Wahrnehmung steigender Bonitätsrisiken überlagert wird. Die Verspannungen erreichten zuletzt auch liquidere Marktsegmente und Schuldtitel von Emittenten mit guter Kreditwürdigkeit.

Banken verschärfen die Kreditvergabestandards auch bei Hypothekendarlehen und in verstärktem Ausmaß bei Kreditnehmern mit guter Bonität und bei gewerblichen Immobilienkrediten. Im Gegensatz zu den USA steigen die Kreditzinsen in Euroland.

Dennoch ist das Zinsniveau im historischen Vergleich immer noch sehr niedrig.

Rückgang des Investitionsvolumens erwartet/Kleine und mittlere Transaktionen im Vordergrund

Aufgrund der Finanzmarktkrise und den schwieriger gewordenen Finanzierungsbedingungen für große Immobilientransaktionen wird das Investitionsvolumen 2008 um rund 15 % bis 25 % niedriger liegen als 2007 und werden in Österreich kleine und mittlere Transaktionsvolumina einen größeren Teil des Marktvolumens ausmachen. Portfoliotransaktionen von über 50 Millionen Euro werden seltener sein.

Eigenkapitalstarke Investoren im Vorteil

Bei etwas niedrigeren Kaufpreisen, steigenden Anfangsrenditen und einer geringeren Anzahl von Mitbewerbern haben eigenkapitalstarke Investoren derzeit einen klaren Vorteil. Insbesondere werden offene Immobilienfonds als Käufer stärker in Erscheinung treten, Opportunity und Private Equity Funds sowie Banken und Wohnungsgesellschaften seltener. Investoren werden ihre Investitionen zumindest konstant halten und rechnen mit gleich bleibenden oder steigenden Renditen, vor allem die Nutzungsarten Logistik, Büro, Einzelhandel und Wohnen stehen im Fokus.

The investment market is considerably affected by the expansion of the crisis of the credit markets. In the end, problems within the area of hedge funds fed fears of facing further bail-outs and/or write-offs. The costs of the credit insurance for the bank debt titles reached crisis levels and show that the liquidity problem is meanwhile overlaid by the perception of basic rising risks. Lastly, the tension also reached the liquid market segments and debt certificates of good credit standing.

Banks tighten the credit approval process also for mortgage loans; more and more this is also valid for borrowers with good credit rating and for commercial mortgages. In contrast to the USA, the credit interests are climbing in the Euroland.

Historically, the interest rate level is still very low.

Decrease of investment volumes expected/Foremost small and medium transactions

Due to the financial market crisis and the increasingly difficult financial conditions for large real estate transactions, the investment volume in 2008 will be 15 % to 25 % lower than in 2007 and in Austria small and medium transactions will constitute a larger part of the market. There will be less portfolio transactions of over 50 million Euros.

Advantage for investors in strong equity position

At lower purchase prices, rising initial net yields and a smaller number of competitors, equity based investors have a clear advantage. In particular, open real estate funds will emerge as buyers, opportunity and private equity funds as well as banks and residential investors to a much lesser extent. Investments shall remain at the current level, counting on continuous or rising net yields, whereas logistical, office, retail and residential use will predominate.

Ausblick EMEA-Wachstumsmärkte

Eigenkapitalstarke Anleger und härter gewordene Kreditbedingungen führen zu höheren Renditen, vor allem in Großbritannien, Frankreich und Deutschland, mit Renditenerhöhungen bis zu fallweise 50 Basispunkten. In Osteuropa, dem Nahen Osten und Südamerika waren die Auswirkungen der Krise weniger spürbar, und wurden gar rückläufige Renditen beobachtet, da die starke Ausgangslage und die Erwartung hoher Umsätze die Nachfrage anheizten (obwohl die Zahl der Anleger am osteuropäischen Markt gesunken ist, gibt es nach wie vor mehr Nachfrage als Produkte). Vor allem Projektentwicklungen sowie Forward-Purchase-Verträge sind weiterhin beliebt.

Eine Erholung des Investitionsvolumens, wenn nicht auch der Preise, wird für das zweite Halbjahr 2008 erwartet, da viele Investoren an den Markt zurückkehren könnten. Die Preiskorrektur, die im zweiten Halbjahr 2007 eingesetzt hat, wird sich wohl bis in das Jahr 2008 fortsetzen, wobei hier der Schwerpunkt auf Sekundärliegenschaften liegen wird, was zu einem weiteren Auseinanderdriften zwischen den Renditen der Primär- und der Sekundärliegenschaften führen wird. Langfristig wird sich die Kreditkrise gewiss auf die Bewertungspraktiken auswirken und zu einer strengeren Risikoeinschätzung, zu gewissenhafteren Due Diligence-Prozessen und genaueren Analysen der Bewertungen führen.

Es ist abzuwarten ob sich die Kreditkrise im zweiten Halbjahr 2008 abschwächt und ob in den EMEA-Märkten die Erwartung von Wachstum und Mietzinssteigerungen weiterhin so stark bleiben.

EMEA Investment Market Overview

Equity driven purchasers and tougher credit conditions will bring higher yields, notably in the UK, France and Germany, where yields softened by up to 50 basis points. Meanwhile, Eastern European markets, as well as the Middle East and South Africa, experienced lesser effects of the credit crunch and in a few cases even saw continued yield compression, as strong fundamentals and the prospect of higher returns fed demand. Although the number of investors able to participate in Eastern European markets has decreased, there is still more capital chasing investment products than available assets, which has led to more forward funding and purchase of products under development.

A recovery in investment volumes, if not prices, is expected in the second half of 2008, as many investors return to the market. The price correction that began in the latter half of 2007 will continue into 2008, but will be more pronounced on secondary properties, causing yields on prime and secondary properties to diverge. The longer-term effects of the credit crunch will include more stringent risk valuation practices, thorough due diligence, and more intense questioning of valuations.

It will have to be seen if the mortgage crisis will ease somewhat by the second half of 2008, and if general and rental growth in the EMEA economies will remain strong. ■





Projektentwicklung / Project Development

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

2008 kam es zu einer erheblichen Steigerung in der Büroflächenentwicklung und zu einer Erweiterung bei Einkaufsflächen. Neue Großprojekte in Wien und Umgebung konzentrieren sich vor allem auf Einkaufszentren, Hotels und ganze Stadtentwicklungsgebiete. Einige der prominentesten Projekte sind die Umwandlung des ehemaligen Finanzministeriums in der Kärntner Straße in ein Peek & Cloppenburg-Kaufhaus, die Aspanggründe, das Flugfeld Aspern, St. Marx (MGC/Gebrüder Weiss) und die Entwicklung der neuen Bahnprojekte Wien Mitte, Zentralbahnhof und Westbahnhof.

Die Gebäude der Kärntner Straße 27-33 beherbergten bis vor kurzem das Bundesministerium für Finanzen, wurden von Peek & Cloppenburg gekauft und werden nach bereits erfolgter erfolgreicher Ausmietung in ein innerstädtisches Kaufhaus mit etwa 16.000 m² umgewandelt. Baubeginn ist Anfang 2009.

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 2.000 Wohnungen für 5.000 Bewohner sowie Gewerbeflächen mit Raum für 8.300 Arbeitskräfte geschaffen.

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 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 sowie einem Universitäts-Campus ergänzt.

In 2008, developments of office and retail space have increased substantially. New projects in and around Vienna are focused on shopping centers, hotels, and large urban developments totaling in excess of one million m². Some of the most significant projects are the Ministry of Finance office and retail complex on Kärntner Strasse, which is becoming a Peek & Cloppenburg department store, the Aspang grounds, the Aspern airfield, St. Marx (MGC/Gebrüder Weiss), and the new train station developments Wien Mitte, Zentralbahnhof and Westbahnhof.

The Ministry of Finance buildings on Kärntner Strasse 27-33 have been bought by Peek & Cloppenburg and successfully vacated from prior tenants. It will become Vienna's largest department store with 16,000 m². Construction will commence 2009.

The Aspang grounds in Vienna's 3rd district will be home to a multiphase project that will total 500,000 m² and will be completed by 2016. The "Eurogate" project will commence with 100,000 m² 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 5,000 residents and office space for 8,300 employees.

The old Aspern airfield is located on the outskirts of Vienna's 22nd district and consists of ca. 2,200,000 m². 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 airfield. This phase should be completed by 2009. The second phase will start in 2009 when the subway U2 will be extended to Aspern. The second and third phases, to begin 2013, will add residential, office, and some retail space to the project as well as a university campus.

Im 3. Wiener Gemeindebezirk umfasst das MGC-Projekt ein 63.000 m² großes Grundstück mit einem 55.000 m² großen Typ B-Bürohaus - einem 30 Jahre alten Gebäude, welches weitestgehend vermietet ist und derzeit einer Generalsanierung unterzogen wird. Zusätzlich ist auf dem Grundstück die Errichtung eines Typ A-Bürokomplexes mit 60.000 m², eines Wohnparks mit 60.000 m² und diverser Fachmärkte mit 12.000 m² vorgesehen. Die exzellente vorhandene Infrastruktur (U-Bahn- und Autobahnanschluss, Flughafen- und Citynähe) verleihen dem Projekt große Chancen.

Die neuen Bahnhofsvorhaben Wien Mitte, Zentralbahnhof und Westbahnhof sind im Bau. Hier sollen an sehr prominenten, optimal erschlossenen Standorten mehrere 100.000 m² Büro- und Handels-Flächen entstehen.

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 mit Skepsis zu betrachten, da der Bedarf hierfür noch nicht das Angebot übersteigt.

Ein Aufwärtstrend in der Vermietung von Büroflächen 2007 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 fertig gestellt werden könnten. Hierzu gehören mehrere Projekte auf der Donauplatte (DC Towers), am Handelskai (Donau City Marina) und am Erdberg (Gate 2), welche 2008/2009 ebenfalls realisiert werden.

The MGC project in Vienna's 3rd district includes 63,000 m² of developable land and a 55,000 m² class B office building. The office building is undergoing major rehaul as it is 30 years old. Additionally, the project includes a mixed use project that will include 60,000 m² of class A office space, a 60,000 m² residential park and 12,000 m² retail space. The excellent infrastructure (subway connection, direct highway access, proximity to the airport and to the city center) ensures that the MGC project will be a successful project in the years to come.

The new train station developments Wien Mitte, Zentralbahnhof and Westbahnhof are under construction. On these prominent locations with excellent public transportations hundreds of thousands of m² of office and retail space are being built.

At present, the trend points towards developments of mixed use projects, primarily a mix between residential and retail. In addition, niche products such as luxury apartments and hotels in Vienna's 1st district (center of town) remain a strong area of development. Larger office developments continue to be viewed skeptically as there is only little pre-lease activity.

However, as an upwards trend in the pick-up of office space was felt in 2007, projects that have remained in the pipeline for years are starting to come back on the market. These potential projects in the office segment in Vienna with close to one million m² of class A office space are ready to be built and could be completed within 18 months. These include the DC Towers, Donau City Marina and Gate 2 among many others, which are also being developed 2008/2009. ■





Colliers International

Phone: +43 1 535 53 05

Fax: +43 1 535 53 25

E-mail: info@colliers.at

www.colliers.at

Goldschmiedgasse 10

A-1010 Wien, Austria

Grafik: FontanesiDesign

Dieser Immobilienmarktbericht wurde im Mai 2008 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.

This real estate report was compiled and published in May 2008 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.