

Marktbericht Einzelhandelsmarkt Österreich

Herbst 2009

Herbst 09 in Schlagworten

- Spitzenmiete Q4 2009e:
Geschäftsstraßen: ca. € 220/m²/Monat
Einkaufszentren: ca. € 90/m²/Monat
Fachmarktzentren: ca. € 12/m²/Monat
- Mieten stabil
- Neubauprojekte in EKZ und FMZ rückläufig
- Restrukturierungs- und Erweiterungstendenzen nehmen zu

Q3 2009* Trends

*bis Ende 2009

Wiener Geschäftsstraßen

Vermietung	→
Angebot	→
Spitzenmiete	↗
Leerstandsrate	→
Rendite	→

Wiener Einkaufszentren

Vermietung	→
Angebot	→
Spitzenmiete	→
Leerstandsrate	↗
Rendite	→

Fachmarktzentren

Vermietung	→
Angebot	→
Spitzenmiete	→
Leerstandsrate	↗
Rendite	→

WIRTSCHAFTSDATEN

Bis zum Jahr 2008 konnte die österreichische Wirtschaft im Vergleich zu anderen europäischen Staaten stetig ein hohes Wachstum verzeichnen. Doch durch die Wirtschaftskrise wird für 2009 ein starker Rückgang des Konjunkturwachstums erwartet. BIP real: 2008: +2,0 %; 2009e: -3,4 %; 2010e: +1,1 %). Verglichen mit dem Wirtschaftswachstum der EU-15 liegt Österreich über dem Durchschnitt (EU-15: 2008: +0,7 %; 2009e: -4,0 %; 2010e: +0,8 %).

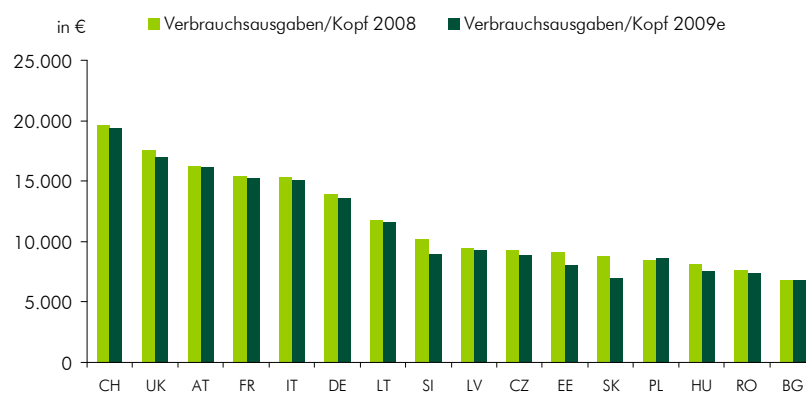
Die Arbeitslosenquote ist 2008 auf 3,8 % gesunken (EU-15: 7,1 %) und für 2009 ist ein starker Zuwachs auf 5,3 % zu erwarten. Ab 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet (5,8 %).

Die Inflationsrate wird bis Ende 2009 auf 0,5 % sinken (2007: 2,2 %; 2008: 3,2 %) und liegt im Vergleich EU-15 (2009e: EU-15: 0,6 %) geringfügig darunter.

Die österreichischen Verbrauchsausgaben (KKP) liegen mit € 16.208/Kopf (Stand:2008) um 17 % unter jenen der Schweiz und um 8 % unter denen von Großbritannien. Für das Jahr 2009 wird ein leichter Rückgang auf € 16.178/Kopf erwartet.

Quelle: EU-Kommission, EUROSTAT, OECD, WKO Juli/September 2009

Verbrauchsausgaben pro Kopf KKP 2008 und 2009e



Quelle: Experian, National Statistical Offices, Eurostat 07/2009

MARKTÜBERBLICK

Der österreichische Einzelhandelsmarkt hat die Wirtschaftskrise bisher relativ unbeschadet überstanden, was wohl auf den bereits relativ reifen Einzelhandelsmarkt zurück zu führen ist.

Allgemein lässt sich feststellen, dass Toplagen stabiler und krisensicherer sind als Sekundärlagen, daher haben wir hier im letzten Jahr stabile Mieten und geringen Leerstand gesehen. Auch die Ablösezahlungen sind relativ stabil geblieben, lediglich die Bereitschaft die Ablösen zu verhandeln ist gestiegen.

B-Lagen sind durch den wirtschaftlichen Abschwung unter Druck geraten und hier sahen wir, auch wenn im internationalen Vergleich auf moderatem Niveau, sinkende Mieten und steigende Leerstände.

Die angespannte Wirtschaftslage führt dazu, dass mit längeren Verhandlungsphasen bei Mietverträgen zu rechnen ist, da seitens des Einzelhandels mehr Personen in den Entscheidungsprozess einbezogen werden und neue Standorte kritischer hinterleuchtet werden.

Die österreichischen Einzelhandelsmieten sind im internationalen Vergleich relativ günstig, durch die Wirtschaftskrise ist Wien im Ranking aufgerückt (teuerste Standorte: New York und Hong Kong).

WIENER GESCHÄFTSSTRASSEN

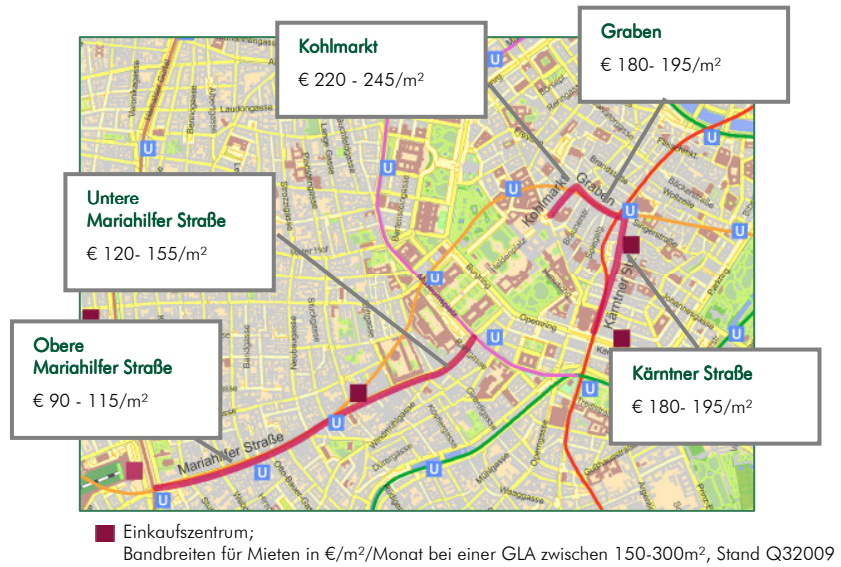
Internationale Einzelhändler konzentrieren sich zur Zeit besonders auf große Geschäftsstraßen wie Mariahilfer Straße und das „goldene U“ und besetzen Sekundärstandorte wie Favoritenstraße, Thaliastraße, etc. erst sehr spät. Dies führt zu einer lokalen Prägung der Sekundär-geschäftsstraßen und Nahversorgungscharakter. Die angespannte wirtschaftliche Situation hat den Druck auf die Sekundärgeschäftsstraßen erhöht, und wir sahen hier steigende Leerstände sowie sinkende Mieten, im internationalen Vergleich jedoch auf moderatem Niveau. Toplagen wie Mariahilfer Straße und das „goldene U“ blieben von der Wirtschaftskrise bisher weitgehend verschont. Die Nachfrage nach 1A Lagen ist ungebrochen, bei traditionell geringem Angebot an Flächen. Auch die Ablösezahlungen sind stabil und bewegen sich im internationalen Vergleich etwa auf dem Niveau von Paris.

Die letzten größeren Vermietungen die im „goldenen U“ abgeschlossen wurden, waren Nespresso am Graben und s.Oliver am Stephansplatz, beides ehemalige Schöpf-Standorte.

Die zunehmende Internationalisierung der Toplagen wird durch den Bau des Peek & Cloppenburg Flag-Shipstores mit einer Gesamtfläche von 8.000 m² weiter fortgesetzt.

Die Wiener Geschäftsstraßen erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit, wie neueste Passantenzählungen zeigen.

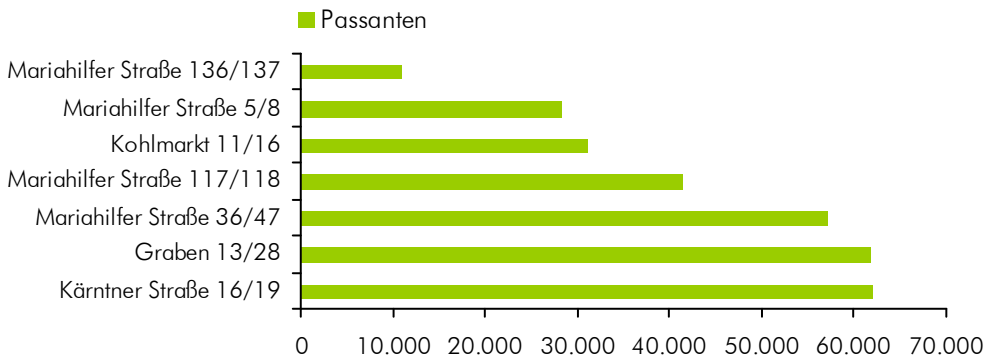
Lage der bedeutendsten Wiener Geschäftsstraßen



Indikatoren Wiener Geschäftsstraßen

Geschäftsstraßen	Q1 09	Q2 09	Q3 09	Q4 09e
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	220,00	220,00	220,00	220,00
Spitzenbruttorendite (%)	4,50	4,70	4,70	4,70
Bestand (Mio. m ²)	0,44	0,44	0,44	0,44
Ausbaukosten (€/m ²)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Key money (Mio. €)	0,7-4,0	0,7-4,0	0,7-4,0	0,7-4,0

Passantenzählung am Samstag ganztägig



Quelle: WKO Passantenzählungen 2008

EINKAUFSZENTREN

Allgemein lässt sich feststellen, dass die österreichischen Einkaufszentren die Wirtschaftskrise bisher relativ gut überstanden haben und die Marktlage als stabil bezeichnet werden kann. B-Lagen verzeichnen einen leichten Anstieg der Leerstände, während sich in eingeführten florierenden EKZ weder die Nachfrage nach Flächen noch die Leerstände maßgeblich veränderten. Die Dichte der bereits existierenden Center und das im internationalen Vergleich relativ geringe Flächenwachstum haben sich in der derzeitigen wirtschaftlichen Lage stabilisierend auf die Marktsituation ausgewirkt und größeren Schwankungen entgegen gewirkt.

Indikatoren Einkaufszentren

Einkaufszentren	Q1 09	Q2 09	Q3 09	Q4 09e
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	90,00	90,00	92,50	95,00
Spitzenbruttorendite (%)	6,00	6,25	6,25	6,25
Bestand (Mio. m ²)	0,65	0,65	0,65	0,65
Baukosten (€/m ²)	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
Anzahl an EKZs Wien	30	30	30	30

Die große Anzahl an existierenden Centern - Österreich weist europaweit die siebtgrößte Dichte an Centern auf - bewirkt einen Trend in Richtung Sanierung, Restrukturierung und Erweiterung.

Seit dem Kauf der SCS (2008) durch die Unibail-Rodamco wird großes Augenmerk auf die Restrukturierung des EKZs gelegt. Das 1976 eröffnete EKZ, das mehrmals erweitert wurde, soll nun zeitgemäß gestaltet werden.



Wien Mitte

Weiters ist die Erweiterung des Donauzentrums mit einer Fläche von 24.000 m² im Bau und soll im Herbst 2010 eröffnet werden. Im Wiener Einzelhandel werden vor allem die Bahnprojekte

- Westbahnhof mit 17.000 m² Einzelhandelsfläche,
- Bahnhof Wien Mitte mit 28.000 m² vermietbarer Fläche, sowie der
- Zentralbahnhof (n.a.)

zu einem Flächenwachstum führen. Auch das Einkaufszentrum Gerasdorf im Norden von Wien mit einer Verkaufsfläche von ca. 58.000 m² soll im Herbst 2011 seine Pforten öffnen.

Die Auswirkungen der Wirtschaftskrise waren im letzten Jahr für die Eigentümer der bestehenden Einkaufszentren vor allem dahingehend spürbar, dass Einzelhändler bestehende Mietverträge nachverhandeln, um Kosten zu senken.

Erweiterungen Einkaufszentren in Österreich



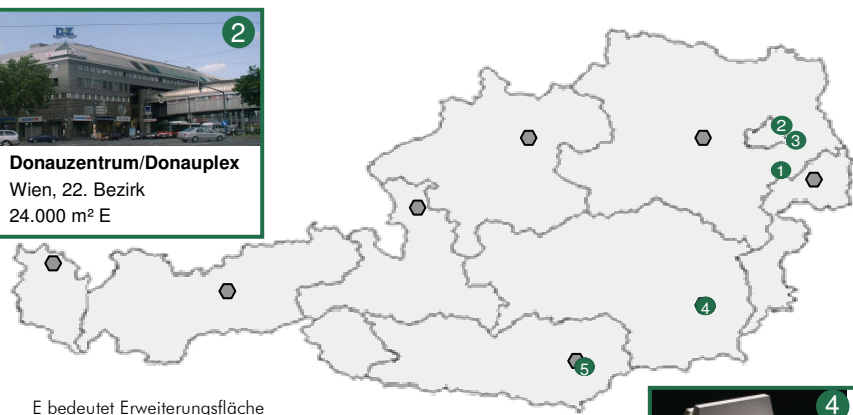
1 Shopping City Süd – Vösendorf
Niederösterreich, 2334 Vösendorf
40.000 m² E



2 Donauzentrum/Donauplex
Wien, 22. Bezirk
24.000 m² E




3 Shopping Center Nord
Wien, 21. Bezirk
6.000 m² E



E bedeutet Erweiterungsfläche
Quelle: CB Richard Ellis 2009



5 Südpark Klagenfurt
Kärnten, 9020 Klgt
5.000 m² E



4 Kastner & Öhler Graz
Steiermark, 8010 Graz
10.000 m² E

FACTORY OUTLET CENTER

Ein weiteres Factory Outlet Center von Mc Arthur Glen mit 140 Geschäften hat Anfang September am Stadtrand von Salzburg eröffnet. Es verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 28.000 m² und ist laut Angaben des Betreibers sehr gut angelaufen. Auch eine Erweiterung des Standorts Parndorf um ca. 12.800 m² bis zum Jahr 2011 ist geplant.

In Graz-Puntigam ist ein FOC in unmittelbarer Nachbarschaft zum Shopping Center West in Planung. Dieses soll in den kommenden Jahren realisiert werden. Auf dem 80.000 m² großen Grundstück soll ein FOC mit einer Fläche von ca. 25.000 m² entstehen.

FACHMARKTZENTREN

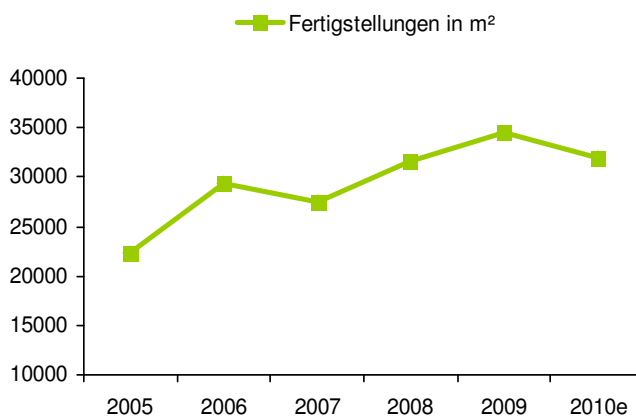
Auch die Situation in Fachmärkten ist als stabil zu bezeichnen. Gute Lagen erfreuen sich stabiler Nachfrage und geringer Leerstände während schwächere Lagen durch die wirtschaftliche Situation etwas unter Druck geraten sind. Sowohl internationale als auch lokale Mieter sind bestrebt ihre Kostenstrukturen zu optimieren um konkurrenzfähig zu bleiben und daher werden bestehende Mietverträge nachverhandelt. Die Anzahl der Neuentwicklungen ist leicht rückläufig.

Dies ist einerseits auf die große Dichte bestehender Objekte zurückzuführen als auch auf die geringe Verfügbarkeit von Finanzierungen.

In Gerasdorf wird unmittelbar neben dem EKZ Gerasdorf ein FMZ mit 12.000 m² errichtet, welches im Herbst 2010 eröffnet werden soll.

Quelle: www.ekz.gpk.at

Fertigstellungen Fachmarktzentren



Quelle: CB Richard Ellis 2009

Indikatoren Fachmarktzentren

Fachmarktzentren	Q1 09	Q2 09	Q3 09	Q4 09e
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	12,00	12,00	12,00	12,00
Spitzenbruttorendite (%)	7,25	7,35	7,35	7,35
Bestand (Mio. m ²)	0,66	0,66	0,66	0,66
Baukosten (€/m ²)	800	800	800	800

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CB Richard Ellis Österreich

Martin Strutz
Retail Agency
Tel.: +43 463 51 50 80
E-Mail: martin.strutz@cbre.com

Michael Kamnik
Retail Agency
Tel.: +43 1 533 40 80-93
E-Mail: michael.kamnik@cbre.com

Georg Fichtinger
Capital Markets
Tel.: +43 1 533 40 80-20
E-Mail: georg.fichtinger@cbre.com

DI Constanze Daburon
Capital Markets | Research
Tel.: +43 1 533 40 80-22
E-mail: constanze.daburon@cbre.com

CB Richard Ellis GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien
Tel.: +43 1 533 40 80
E-mail: cbvienna@cbre.com
Website: www.cbre.at

CB Richard Ellis GmbH
Schlepper Platz 8
9020 Klagenfurt
Tel.: +43 463 51 50 80
E-mail: klagenfurt@cbre.com
Website: www.cbre.at



Ausgewählte Fertigstellungen Einkaufszentren/Fachmarktzentren 2009/2010

Q	Jahr	Ort	Name	Nutzung	Neubau/ Erweiterung	vermietbare Fläche (GLA/m ²)
C	2009	Kufstein	Kufstein Galerien	EKZ	N	7.000
A	2010	Rankweil	Vinomna Center	EKZ	N	3.800
C	2010	Wien	Riverside	EKZ	N	15.000
C	2010	Vöcklabruck	Varena (Vöcklabruck Arena)	EKZ	N	32.000
D	2010	Melk	Löwenpark	EKZ	N	30.000
D	2010	Villach	Neukauf Draupromenade	EKZ	E/N	20.000

Quelle: CB Richard Ellis 2009

Key Facts Q3 2009

Key Facts Wien			
	Geschäftsstraßen	Einkaufszentren	Fachmarktzentren
Laufzeit (Jahre)	10-15	5+5 Option	10 + 5 Option
Mietfreie Periode (Monate)	keine	keine	keine
Kautions (Monate)	nur kleine Unternehmen	3	3

DEFINITIONEN

- EKZ:** Mindestens 4.000 m² GLA mit mindestens 20 Mietern oder 4.000 m² GLA mit mindestens 10 Mietern und zumindest 2 Ankermieter aus verschiedenen Sektoren. Überdachte Mall, oft mehrgeschossig, kann auch im Zentrum liegen.
- FMZ:** Mehrere mittel- bis großflächige Fachmärkte (Big Boxes) oder fachmarktähnliche Geschäfte aus verschiedenen Einzelhandelsbranchen, werden von einem Betreiber verwaltet und vermarktet. Meist eingeschossig, ohne Mall und mit großem und kostenlosem Parkplatzangebot.
- Key money:** Abgeltung der Investitionen des bestehenden Mieters durch den Folgemieter.
- Verkaufsfläche:** Dem Kunden zugängliche Fläche, auf der die Waren präsentiert werden.
- GLA (vermietbare Fläche):** Verkaufsfläche inkl. Lager und Nebenräume (exkl. Mall bei EKZ).

CB Richard Ellis ist eines der weltweit führenden Immobilienunternehmen, das speziell auf die umfassende Beratung für Konzernkunden und Immobilieninvestoren ausgerichtet ist. In 58 Ländern beschäftigt CB Richard Ellis in etwa 400 Büros ca. 29.000 Mitarbeiter. Aufgrund der Kombination zwischen dem Fachwissen der lokalen CBRE-Experten vor Ort und der internationalen Marktkenntnis ist CB Richard Ellis in der Lage, weltweit ein beständiges Dienstleistungsangebot auf höchstem Niveau anzubieten. Weitere Informationen mit einer Liste aller CB Richard Ellis Büros und Details zum kompletten Serviceumfang finden Sie unter www.cbre.com.

Disclaimer 2009 CB Richard Ellis

Die Angaben in dieser Broschüre wurden zuverlässigen Quellen entnommen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sie von uns nicht überprüft wurden. Wir übernehmen daher für die Richtigkeit und für die Vollständigkeit keine Garantie. Es bleibt Ihnen überlassen, die Informationen unabhängig zu überprüfen. Die angeführten Prognosen, Meinungen, Annahmen und Schätzungen dienen lediglich zur allgemeinen Veranschaulichung und erheben nicht den Anspruch, die zukünftige Entwicklung einer bestimmten Immobilie zu prognostizieren. CB Richard Ellis weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Angaben nicht weiterverwendet werden dürfen. Vervielfältigung, Verbreitung oder sonstige etwaige Verwendung dieses Materials – auch nur auszugsweise – darf ausschließlich nach schriftlicher Zustimmung von CB Richard Ellis erfolgen, wobei in diesem Fall CB Richard Ellis als Informationsquelle anzuführen ist.