

# Büromarktbericht

WIEN

Frühjahr/Spring 2011

VIENNA

## Office Market Report

Spitzenmieten		Prime rents
Durchschnittsmieten in B-Lagen		Secondary rents
Spitzenrendite in A-Lagen		Prime yield
Spitzenrendite in B-Lagen		Secondary yield
Leerstand		Vacancy
Nachfrage		Demand

  
stark steigend  
strongly increasing

  
leicht steigend  
increasing

  
gleichbleibend  
consistent

  
leicht fallend  
decreasing

  
stark fallend  
strongly decreasing

## Wirtschaftliche Gesamtsituation

Die österreichische Wirtschaft hat die drei Krisenjahre 2008 bis 2010 relativ gut überstanden. Bereits für das Jahr 2010 ergibt sich laut den bisher vorliegenden Daten ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 1,9%. Für 2011 rechnen wir mit einem weiteren leichten Anstieg und einem Jahresdurchschnitt von 2,0%. Damit würde das BIP-Wachstum 2011 wieder annähernd den Wert erreichen wie vor der Wirtschaftskrise. Im Vergleich hat Österreich die Rezession deutlich besser überstanden als die meisten Euroländer. Innerhalb der EU liegt Österreich unter den fünf Ländern, die die Krise am besten bewältigt haben. Die wichtigsten Impulse für die österreichische Wirtschaft gehen von der Erholung der Weltwirtschaft und insbesondere vom starken Wachstum von Österreichs größtem Handelspartner Deutschland aus.

Die Finanzkrise hat nur relativ schwache Spuren auf dem österreichischen Arbeitsmarkt hinterlassen. Die Arbeitslosenquote laut Eurostat-Methode ist von 3,8% (2008) auf 4,8% (2009) gestiegen. Im bisherigen Verlauf des Jahres 2010 hat die anziehende Konjunktur bereits zu einer kräftigen Ausweitung der Beschäftigung geführt und für das Gesamtjahr 2010 wird die Arbeitslosenquote geringfügig auf 4,4% zurückgehen. Für 2011 ist ein weiterer, leichter Rückgang auf 4,3% zu erwarten.

Die Inflationsrate im Jahr 2010 betrug, gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI), 1,9% und lag damit etwas unter dem Durchschnitt des ersten Jahrzehntes (2,0%) des neuen Jahrtausends. Für 2011 wird wieder ein Anstieg der Inflationsrate auf 2,2% erwartet.

Das österreichische Budgetdefizit wird 2010 4,1% des Bruttoinlandsproduktes betragen. 2011 sinkt das laufende Budgetdefizit dann auf ca. 3,0 Prozent und 2012 erwartet man dann „nur“ noch eine Neuverschuldung von 2,6%.

(Quelle: Wirtschaftskammer Österreich, Eurostat, Statistik Austria, Bank Austria)

## Bürostandorte

### Teilmarkt Innere Stadt (CBD)

Der erste Bezirk mit seinem historischen Stadtzentrum gilt als traditionelle Top-Lage für Büro- und Geschäftsflächen. Die Gebäude werden zumeist gemischt genutzt – Einzelhandel oder Gastronomie im Erdgeschoß, Büros und Wohnungen in den oberen Geschoßen.

Der Denkmalschutz erlaubt kaum Neubauten in der Innenstadt, sondern nur Sanierungen der bestehenden Gebäude, wobei Büroflächen in historischen Altbauten mit hohem Aufwand auf modernsten Standard gebracht werden. Beispiele hierfür sind die Objekte Biberstraße (ca. 3.700 m<sup>2</sup>), Wollzeile (7.830 m<sup>2</sup>), Fleischmarkt (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) und Mülkerbastei (ca. 5.550 m<sup>2</sup>). Viele der alten Prachtbauten und Palais in besten Lagen werden an 5 Stern Hotels vermietet bzw. verkauft, wie etwa das Shangri-La am Wiener Schuberting, welches 2011 eröffnet wird.

Zu diesem Teilmarkt zählt man auch die Gebiete am Rande des ersten Bezirks, wie den Schwarzenbergplatz und Wien-Mitte. Die Spitzenmieten werden in diesen Bereichen erzielt.

### Teilmarkt Innere Bezirke

Obwohl der Teilmarkt „Innere Bezirke“ als nicht zusammenhängender Bürostandort zwischen dem Ring und dem Gürtel gilt, ist er neben der City noch immer ein traditionell wichtiger Standort vieler, meist kleinerer Unternehmen. Im Wesentlichen verzeichnet man Revitalisierungen am Anfang der Mariahilfer Straße nahe dem Museumsquartier und am Rennweg im 3. Wiener Gemeindebezirk.

### Teilmarkt Nord-Ost (Donau City-Lasallestraße-Dresdner Spange)

Dieser Teilmarkt hat sich in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Bürostandorte außerhalb der City und den Inneren Bezirken

## Economy

The Austrian economy survived the 3 crises years, 2008 inclusive 2010, relatively good. The year 2010 was already showing signs of recovery, with GDP reaching 1,9%. We expect the recovery to continue during 2011, with an expected GDP of 2%, which is at a level prior to the economical downturn. In comparison to the rest of Europe, Austria performed better than the other EU members, and was confirmed as being in the top 5 countries which survived the crises best. The most important influence on the Austrian economy is currently the global economical recovery and also the trade improvement of the German economy, with whom Austria has a very close trading relationship.

The unemployment level was hardly effected by the recession. According to the Eurostat the unemployment level increased from 3,8% during 2008 to 4,8% in 2009. With the improving economy during 2010, many new jobs were created, and the unemployment reduced to 4,4%. We expect the trend to continue during 2011, with unemployment falling to 4,3%.

Inflation was very low, measured for 2010 at 1,9%. This is below the average of 2% measured since the beginning of the new millennium. For 2011, it is expected to rise to 2,2%.

The Austrian budget deficit was 4,1% during 2010. During 2011 it is expected to reduce to 3%, and during 2012 further reduction to 2,6%.

(Source: WKO (Chamber of Commerce), Eurostat, Statistics Austria, Uni Credit Bank)

## Office Locations

### Submarket City center (CBD)

The City Center is the historical center and is the top location in Vienna for offices and retail. Typical buildings are of a mixed use nature, with retail on ground level, with offices and residential on the upper levels.

The high percentage of older buildings in the City Center is mainly due to the blanket conservation policy, restricting new development. The only form of development allowed has been refurbishments, which tend to be costly when bringing the space up to international office standards. Current office projects recently constructed or under construction include the Biberstrasse (3.700 m<sup>2</sup>), Wollzeile (7.830 m<sup>2</sup>), Fleischmarkt (6.000 m<sup>2</sup>), and the Mülkerbastei (5.550 m<sup>2</sup>). Many of the historical old and Palais buildings are being converted into top hotels, such as for example the Shangri-La situated on the Wiener Schuberting, which is expected to open mid 2011.

Included in the City Center are the areas around Schwarzenbergplatz and a few areas bordering the City Center, especially the area around Wien Mitte, where planning restrictions are much lighter, as it does not fall within the conservation area. It is in these areas where the top rents are being achieved.

### Submarket Inner districts

Similar to the City Center, the Inner Districts are characterised by mixed use buildings with no single main office location. The Inner Districts however do still represent an important office location for many mainly smaller companies. The area around Mariahilferstrasse, Rennweg and the Museum Quarters is seeing some redevelopment.

### Submarket North-East

#### (Donau City-Lasallestraße-Dresdner Axis)

The North East has continued to grow in recent years into the most important office location outside the City Center and the inner districts. The offices are concentrated along the Praterstraße – Las-

entwickelt. Zahlreiche Unternehmen haben sich entlang der Achse Praterstraße – Lassallestraße – Donau City aufgrund der optimalen U1-Anbindung und Nähe zum Stadtzentrum angesiedelt.

Durch die Neugestaltung des Pratersterns mit dazugehörigem Bahnhof und U-Bahn-Station hat dieser Stadtteil eine weitere Aufwertung erfahren. Am Beginn der Lassallestraße kommt mit dem Projekt „Greenworx“ 19.000 m<sup>2</sup> Bürofläche hinzu. Die Fertigstellung ist für Anfang 2012 geplant.

Um den Wiener Prater, dem zentralsten Erholungsgebiet Wiens, wurde das Messezentrum modernst entwickelt. Im Anschluss daran befindet sich an der neuen, erweiterten U-Bahnlinie U2 der markante Office Campus „Viertel 2“ mit mehreren Bauteilen. Hoch 2 (21.700 m<sup>2</sup>), Plus 2 (19.000 m<sup>2</sup>), Rund 4 A-D (21.900 m<sup>2</sup>) sind in den Jahren 2008 – 2010 fertig gestellt worden und fast gänzlich vermietet. OMV (ca. 40.000 m<sup>2</sup>), Novartis (6.000 m<sup>2</sup>), Baxter (2.000 m<sup>2</sup>), Johnson & Johnson (5.400 m<sup>2</sup>), Unilever (2.500 m<sup>2</sup>), etc. haben sich bereits in den Jahren 2009 und 2010 für den Standort entschieden.

Am Handelskai, der entlang der Donau verläuft, befinden sich weitere Objekte. Die Bürohäuser „Catamaran“ (40.000 m<sup>2</sup>), direkt an der neuen Verlängerung der U2, und „Rivergate“ (50.000 m<sup>2</sup>), nahe der U6 Station Handelskai, verzeichnen eine gute Auslastung.

Mitte 2010 erfolgte die Grundsteinlegung für den DC Tower 1 auf der Donauplatz, der bei seiner Fertigstellung mit 220 Metern das höchste Gebäude Österreichs sein wird. Das Objekt wird eine gesamte Nutzfläche von ca. 66.000 m<sup>2</sup> aufweisen und soll Anfang 2013 fertiggestellt werden. Rund 2/3 der Nutzfläche ist für Büroräumlichkeiten vorgesehen. In dem restlichen Drittel entsteht eine 4\*-Hotelanlage mit 255 Zimmern.

**Teilmarkt Süd-Ost (Erdberg-Gasometer)**

Entlang der U3 im Bereich Erdberg und Gasometer hat sich in den letzten Jahren ein moderner und attraktiver Bürostandort entwickelt. Vor allem der Standort TownTown mit insgesamt ca. 128.000m<sup>2</sup> Büro Nutzfläche zeigt eine sehr erfolgreiche Entwicklung. Weitere Neubauobjekte bzw. -projekte in dieser Region sind Marxbox (ca. 13.000 m<sup>2</sup>), Media Quarter St. Marx (ca. 35.000 m<sup>2</sup>) und das Marximum (ca. 40.000 m<sup>2</sup>).

**Teilmarkt Süden (Wienerberg)**

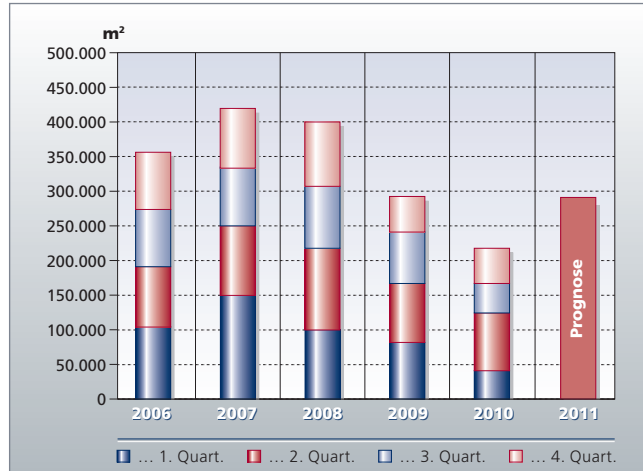
Am Wienerberg hat sich seit Beginn der 90er Jahre ein bedeutender Standort entwickelt (Vienna Business Park, Twin Tower), welcher neben Bürotürmen auch ein Shopping- und Entertainmentcenter, sowie Wohnprojekte umfasst. Am westlichen Ende der Wienerbergstraße, in unmittelbarer Nähe der Linie U6, befindet sich der Businesspark Euro Plaza. Die Bauphasen I - IV wurden auf höchstem Niveau errichtet und vermietet. Bauphase V mit weiteren 35.000 m<sup>2</sup> Bürofläche soll im Frühjahr 2012 fertiggestellt werden. In Summe wird das Euro Plaza ca. 200.000 m<sup>2</sup> Büro Nutzfläche umfassen.

**Teilmarkt Westen**

Dieser Teilmarkt verfügt über keinen zusammenhängenden Standort. Es

sallestraße – Donau City axis adjoining the underground line U1, with direct access to the city center.

The area has further benefited from the reconstruction of the Prater railway station, as well as the construction of the U Bahn station. The office project „Greenworx“ with 19.000 m<sup>2</sup> offices is under construction and expected to be completed at the beginning of 2012.



In addition, the area adjoining the Prater park and the newly constructed exhibition center, Messe Wien, has developed into an important office location. The development is called „Viertel 2“ and adjoins also the underground line U2. It has been developed in several phases. Hoch 2 (21.700 m<sup>2</sup>), Plus 2 (19.000 m<sup>2</sup>), Rund 4 A-D (21.900 m<sup>2</sup>) were completed in the years 2008 – 2010 and fully let to companies such as OMV (approx. 40.000 m<sup>2</sup>), Novartis (6.000 m<sup>2</sup>), Baxter (2.000 m<sup>2</sup>), Johnson & Johnson (5.400 m<sup>2</sup>), Unilever (2.500 m<sup>2</sup>).

There are a number of important office buildings located on the Handelskai, situated next to the Danube river. These include the „Catamaran“ (40.000 m<sup>2</sup>), adjoining the extended U2 underground line, and „Rivergate“ (50.000 m<sup>2</sup>), close to the U6 underground station Handelskai.

Construction commenced mid 2010 on the DC Tower 1 office tower, situated in the Donau City. The project will be 220 meters high, and will be the highest building in Austria. The building will have a total of 66.000 m<sup>2</sup> and is expected to be completed at the beginning of 2013. Approximately two thirds of the building will be for offices, the remainder being occupied by a 4 star 255 bedroom hotel.

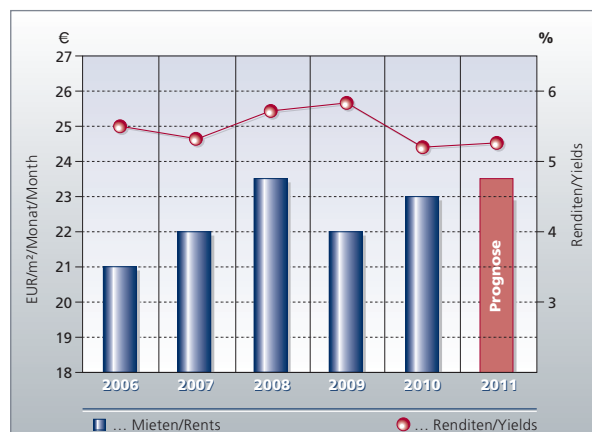
**Submarket South-East (Erdberg-Gasometer)**

Historically, this was an industrial area, but parts of it have developed into successful office areas, due mainly to the extension of the underground line U3, and also due to its motorway network A23 and A2 and close proximity to the Vienna airport.

The area along the U3 underground line, Erdberg and Gasometer has developed during the past few years into an important office area. The office campus Town Town with a total of 128.000 m<sup>2</sup>, has become a renowned and successful office location. Further office projects in the area include Marxbox (approx. 13.000 m<sup>2</sup>), Media Quarter St. Marx (approx. 35.000 m<sup>2</sup>) and the Marximum (approx. 40.000 m<sup>2</sup>).

**Submarket South (Wienerberg)**

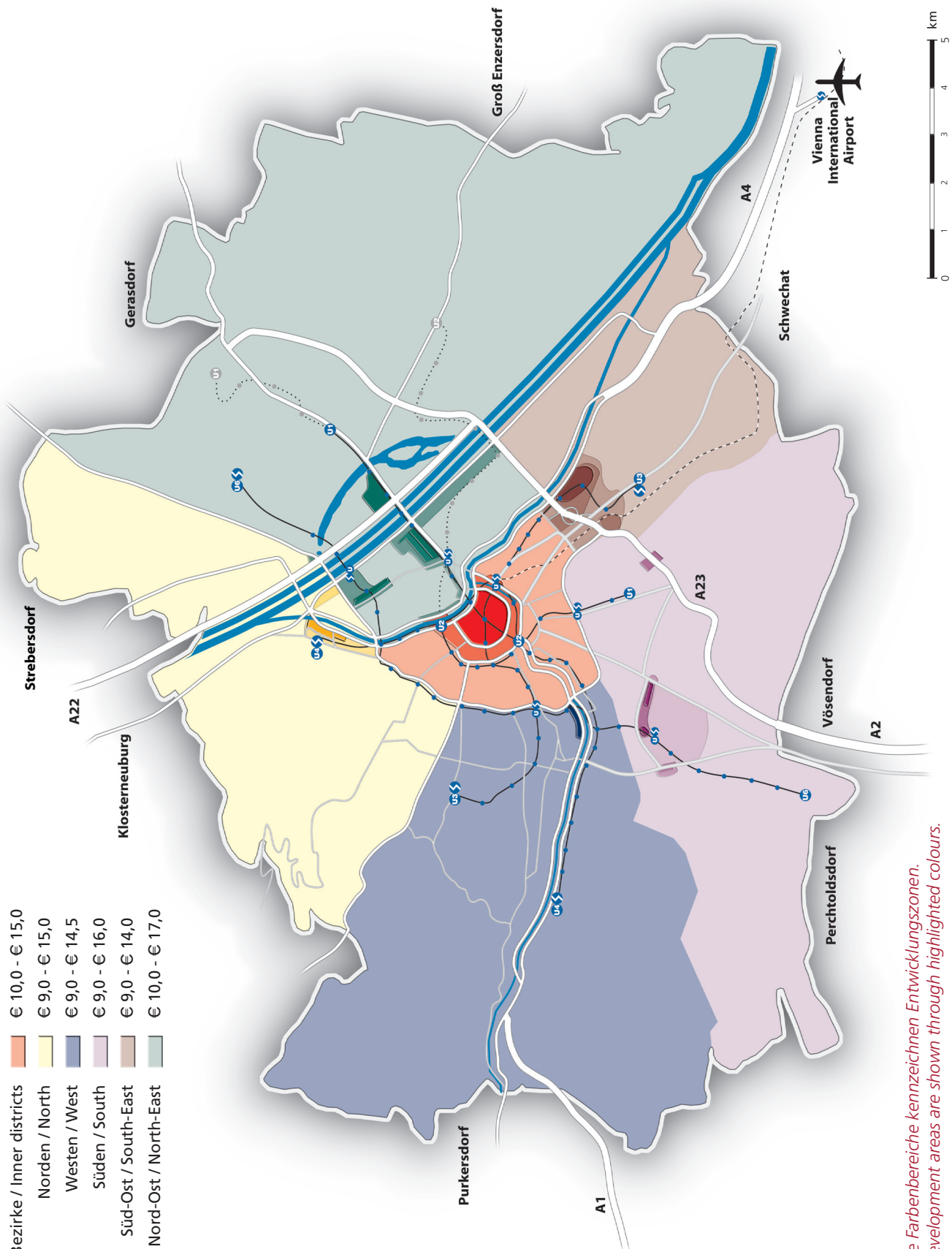
The first main office location outside the City Center was created at Wienerberg at the beginning of the 1990s and is known as Vienna Business Park which was later extended with Vienna Twin Tower. The area incorporates a shopping center, cinema complex and many new residential projects. The office area has further extended along the Wienerbergstrasse with the development of phase 1 to 4 of Euro Plaza, adjoining the U6 underground. All 4 phases have been constructed to a very high standard and fully let. Phase 5 will be completed in Spring 2012. In total the project will comprise over 200.000 m<sup>2</sup>.



Die Bürospitzenmiete basiert auf Vermietungen top-ausgestatteter Flächen ab 500 m<sup>2</sup>. Die angegebene Spitzenrendite bezieht sich ausschließlich auf institutionelle Büroobjekte.

The prime office rental is assessed on the assumption that the space is at least 500 m<sup>2</sup>. The prime office yield is assessed on institutional properties only.

Teilmärkte / submarkets	Mietpreise / rents
Innenstadt / City center	€ 15,0 - € 23,0
Innere Bezirke / Inner districts	€ 10,0 - € 15,0
Norden / North	€ 9,0 - € 15,0
Westen / West	€ 9,0 - € 14,5
Süden / South	€ 9,0 - € 16,0
Süd-Ost / South-East	€ 9,0 - € 14,0
Nord-Ost / North-East	€ 10,0 - € 17,0



Vertiefte Farbbereiche kennzeichnen Entwicklungszonen.  
Main development areas are shown through highlighted colours.

gibt jedoch mehrere Büroobjekte bzw. Projekte entlang der U-Bahn-Linie U4, bzw. der Rechten und Linken Wienzeile, der Linzer Straße und am Hietzinger Kai. Hervorzuheben ist das Forum Schönbrunn. Bauteil 1 (15.300 m<sup>2</sup>) wurde vor 2 Jahren fertig gestellt und ist voll vermietet. Bauphase 2 (14.000 m<sup>2</sup>) wird Ende 2011 bezugsfertig sein und ist bereits zu 40% vorvermietet. Weitere Objekte in dieser Region sind beispielsweise der Hietzinger Kai 133 oder Work Station Wien West. Die Fertigstellung des Wirtschaftsparks Breitensee (6.300 m<sup>2</sup>) ist für Mitte 2012 geplant.

Zum Teilmarkt Westen zählt man auch die Neugestaltung des Wiener Westbahnhofes. Hier entstehen unter dem Namen BahnhofCity Wien West ca. 12.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und 17.000 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche. Fertigstellung ist für Ende 2011 geplant.

#### Teilmarkt Norden (Heiligenstadt)

Seit Anfang der 90er Jahre haben sich in diesem Teilmarkt die Bürostandorte Skyline, Muthgasse sowie Heiligenstädter Lände etabliert. Ähnlich wie das Objekt Skyline wird auch das Projekt Space2Move (46.000 m<sup>2</sup>) markante Architektur und hochwertige Ausstattung vorweisen können. Diese Region Wiens ist durch seine Nähe zur Innenstadt als auch durch seine äußerst attraktive Wohngegend als eine sehr gute Lage einzustufen - ein stetig wachsender Standort mit guter Nachfrage.

## Mietpreise

Im ersten Halbjahr 2010 lag die Spitzenmiete bei € 22,-/m<sup>2</sup>/Monat und ist im 3. Quartal auf € 22,50 /m<sup>2</sup>/Monat angestiegen. Ende des Jahres 2010 lag die Spitzenmiete bei € 23,-/m<sup>2</sup>/Monat. Im ersten Halbjahr 2011 erwarten wir aufgrund der anhaltenden Nachfrage einen weiteren Anstieg auf € 23,50/m<sup>2</sup>/Monat.

In den Inneren Bezirken angrenzend zum Stadtzentrum mit guter U-Bahn Anbindung sind die Mieten in älteren Objekten im Vergleich zum Vorjahr leicht gefallen. Modern ausgestattete, neue Objekte im Preissegment von € 11,00 bis € 15,00 /m<sup>2</sup>/netto haben sich auch 2010 gut vermietet und waren von einer stabilen Mietpreisentwicklung gekennzeichnet.

In peripheren Lagen ohne gute U-Bahn Anbindung ist der Druck sehr groß. Hier sind die durchschnittlich erzielbaren Mieten im Jahr 2010 um ca. € 0,50/m<sup>2</sup>/Monat bis € 1,00/m<sup>2</sup>/Monat gesunken und haben sich auf geringerem Niveau eingependelt.

## Büroflächenvermietung

Im gesamten Jahr 2010 wurden Neuvermietungen von ca. 220.000 m<sup>2</sup> erzielt. Aufgrund eines schlechten 1. bzw. 3. Quartals war die Vermietungsleistung gegenüber 2009 (270.000 m<sup>2</sup>) rückläufig. Die Leistungen aus 2008 und 2007, mit über 400.000 vermieteten Quadratmetern, konnte auch 2010 nicht erreicht werden. Für das Jahr 2011 erwarten wir einen Anstieg der Vermietungsleistung auf ca. 270.000 m<sup>2</sup> bis 300.000 m<sup>2</sup>.

Größte Nachfrage an hochwertigen Büros verzeichnet man weiterhin in Bestlagen der Wiener Innenstadt mit U-Bahn Anbindung. Die meisten Anmietungen außerhalb des CBD erfolgten durch Standortzusammenlegungen oder Umzüge in hochwertigere moderne Bürogebäude mit guter U-Bahn Anbindung.

#### Innere Stadt – CBD

Post AG, 20.000 m<sup>2</sup>, 3. Bezirk, Erdberger Lände, Ben Ibler Rechtsanwälte, 3.000 m<sup>2</sup>, 1. Bezirk, Dr. Karl Lueger Ring, Deutsche Bank, 2.000m<sup>2</sup>, 1. Bezirk, Fleischmarkt, Wolf Theiss, 800 m<sup>2</sup>, 1. Bezirk

#### Teilmarkt Norden (Vienna DC/ Heiligenstadt)

Ogilvy Group Austria, 1.500 m<sup>2</sup>, 19. Bezirk

#### Submarket West

There is no main office location in the West. Offices are to be found in many different locations, such as along the U4 underground line and Linke and Rechte Wienzeile, and along the Hietzinger Kai, and the Linzer Straße. An important project is the Forum Schönbrunn. Phase 1 (15.300 m<sup>2</sup>) was completed 2 years ago, fully let, and sold in the summer 2010. Phase 2 (14.000 m<sup>2</sup>) will be completed at the end of 2011, and is already 40% pre let. Further important office buildings include Hietzinger Kai 133 and the Work Station Wien West.

The reconstruction of the Railway Station West, is creating new office and retail space, approx. 12.000 m<sup>2</sup> new offices, and 17.000 m<sup>2</sup> retail. Completion is due for end of 2011.

#### Submarket North (Heiligenstadt)

The office areas in the North are mainly within the area along Heiligenstädter Lände and the Muthgasse and were first developed around the beginning of the 1990's. Two major projects include the office project „Skyline“ (15.000 m<sup>2</sup>), directly located at the U4/U6 underground station, and the project Space to Move (46.000 m<sup>2</sup>). Due to its close proximity to the City Center and also to the attractive green residential areas to the north in the Vienna Woods, this area will continue to grow with increasing demand.

## Rents

During the first 2 quarters of 2010, the prime rents were around € 22,-/m<sup>2</sup>/month. During the 3rd quarter they have increased slightly to € 22,50 /m<sup>2</sup>/month and further increased to € 23,-/m<sup>2</sup>/month at the end of the year. Due to the continuing strong demand for prime office space, we expect the prime rents to continue to increase during the first quarter of 2011 to € 23,50/m<sup>2</sup>/month.

In the inner districts which boarder the city center, rents for modern office space (currently range € 11,- to 15,-/m<sup>2</sup>/month) have remained stable, whilst for older, unmodernised space, rentals have slightly decreased.

## Take up

Total take up for the year 2010 reached 220.000 m<sup>2</sup>. This is a reduction on 2009 of 50.000 m<sup>2</sup>. This was mainly due to the weak demand in the first and third quarters. We expect demand to remain strong for 2011, and expect a take up this year of between 270.000 and 300.000 m<sup>2</sup>.

The highest demand for offices was for prime space in top locations with good Underground connections. Demand for space outside the CBD was mainly for modern office space for companies looking to consolidate their space, or relocating from older space to modern offices with good public transport.

#### City Center – CBD

Post AG, 20.000 m<sup>2</sup>, 3rd district, Erdberger Lände, Ben Ibler Rechtsanwälte, 3.000 m<sup>2</sup>, 1st district, Dr. Karl Lueger Ring, Deutsche Bank, 2.000m<sup>2</sup>, 1st district, Fleischmarkt, Wolf Theiss, 800 m<sup>2</sup>, 1st district

#### Submarket North (Vienna DC/ Heiligenstadt)

Ogilvy Group Austria, 1.500 m<sup>2</sup>, 19th district

#### Submarket North East

##### (Donau City-Lasallestraße-Prater-Handelskai)

Grant Thornton Unitreu, 5.000 m<sup>2</sup>, 2nd district, Handelskai, Rivergate, IT-Services, Sozialversicherung, 11.400 m<sup>2</sup>, 2nd district, Handelskai, Catamaran, Johnson&Johnson, 5.400 m<sup>2</sup>, 2nd district, Viertel Zwei/Biz Zwei

**Teilmarkt Nord-Ost (Donau City-Lasallestraße-Prater-Handelskai)**

Grant Thornton Unitreu, 5.000 m<sup>2</sup>, 2. Bezirk, Handelskai, Rivergate, IT-Services, Sozialversicherung, 11.400 m<sup>2</sup>, 2. Bezirk Handelskai, Catamaran, Johnson&Johnson, 5.400 m<sup>2</sup>, 2. Bezirk, Viertel Zwei/Biz Zwei

**Teilmarkt Süd-Ost (Erdberg/Gasometer)**

Wiener Stadtwerke, 10.000 m<sup>2</sup>, 3. Bezirk, TownTown, Wien Energie, 5.700 m<sup>2</sup>, 3. Bezirk, TownTown

**Teilmarkt Süden (Wienerberg)**

RHI, 7.500 m<sup>2</sup>, 10. Bezirk, Business Park Vienna, Boehringer Ingelheim, 1.160 m<sup>2</sup>, 12. Bezirk, Europlaza

**Submarket South-East (Erdberg/Gasometer)**

Wiener Stadtwerke, 10.000 m<sup>2</sup>, 3rd district, TownTown, Wien Energie, 5.700 m<sup>2</sup>, 3rd district, TownTown

**Submarket South (Wienerberg)**

RHI, 7.500 m<sup>2</sup>, 10th district, Business Park Vienna, Boehringer Ingelheim, 12th district, 1.160 m<sup>2</sup>, 12. Bezirk, Europlaza

**Leerstand**

Im Jahr 2010 ist die Leerstandsrate leicht gestiegen und bewegt sich derzeit bei etwa 5,1%. Vor allem in älteren Objekten bzw. an Standorten mit schlechter öffentlicher Anbindung ist der Leerstand deutlich höher. Bis Ende 2011 wird sich die Leerstandsrate konstant verhalten, da die leicht steigende Nachfrage einem leicht steigenden Angebot gegenübersteht.

**Büroflächenangebot**

Der Büroflächenbestand in Wien liegt Ende 2010 bei ca. 11,1 Millionen Quadratmeter. Für das Jahr 2011 wird ein Zuwachs des Gesamtflächenangebots von ca. 180.000 m<sup>2</sup> erwartet. 2010 wurden noch einige Projekte fertig gestellt, welche bereits vor der Krise begonnen wurden. Zu den neuen Objekten 2011 zählen die BahnhofCity am Wiener Westbahnhof (12.000 m<sup>2</sup>), die 4. Phase am Standort TownTown (27.000 m<sup>2</sup>) sowie die Marxbox (13.000 m<sup>2</sup>).

**Investmentmarkt**

Nach dem Krisenjahr 2009 war in der ersten Jahreshälfte 2010 wieder deutliche Besserung und auch eine Rückkehr internationaler Investoren, allen voran deutscher Immobilienfonds, zu verzeichnen. Die Spitzenrendite bewegte sich bis Mitte 2010 bei etwa 5,5 Prozent und sank bis zum Jahresende weiter auf 5,25%, womit ein ähnlicher Wert wie vor der Finanzkrise erreicht wurde.

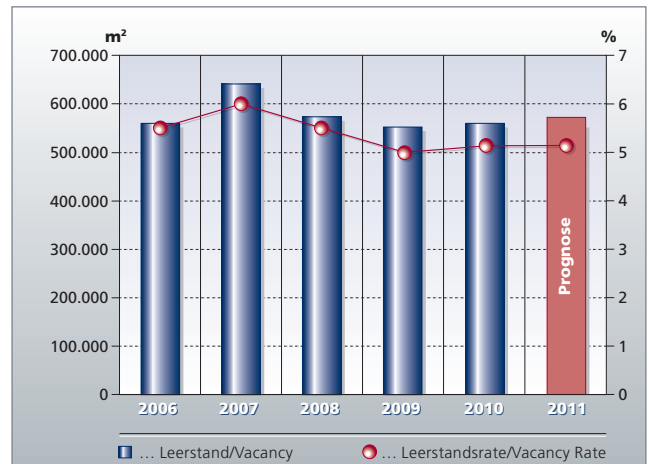
Das gesamte Investitionsvolumen im Jahr 2010 beträgt ca. 1,375 Mrd. Euro, wovon 0,81 Mrd. Euro auf Büroobjekte ausfielen. Das Investmentvolumen hat somit im Vergleich zu 2009 (0,58 Mrd. Euro) deutlich zugenommen. Am aktivsten waren dabei nationale Käufer, Privatinvestoren und Privatstiftungen, gefolgt von deutschen Investoren, insbesondere offenen deutschen Immobilienfonds.

Die Nachfrage nach Objekten in A-Lage ist weiterhin groß, weswegen wir bis Ende 2011 hinsichtlich der Spitzenrenditen keine wesentliche Änderung erwarten. In B-Lagen werden Renditen von 6,00% – 6,5% erzielt. In schlechten Lagen und bei schlechter Qualität sinken die Preise weiter. Die Renditen für Logistik- und Industrieimmobilien liegen abhängig von Lage, Größe, Flexibilität, Mietdauer, Nachnutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bei ca. 7,25% - 9,5%.

Nach der Finanzkrise ist die Investorennachfrage in Österreich wieder stark gestiegen. Vor allem sehr gut vermietete, moderne Objekte in Top-Lagen sind sehr gefragt. Zu den bedeutendsten Transaktionen in den letzten 12 Monaten zählen unter anderem der Verkauf des Opernringhofes (17.000 m<sup>2</sup>) an eine österreichische Privatstiftung, sowie der Verkauf des IZD Towers (63.000 m<sup>2</sup>) an die Signa Holding.

**Vacancy**

During 2010, the vacancy rate increased slightly to 5,1%. The vacancy is even higher with older offices and for buildings in poor locations with poor public transport. The continuing strong demand for offices, will keep the vacancy level stable during 2011.



**Future Supply**

The total office stock at the end of 2010 amounted to 11,1 million m<sup>2</sup>. A total new supply for the year 2011 of 180.000 m<sup>2</sup> is expected. New projects under construction include the Bahnhof City located at the West railway station with 12.000 m<sup>2</sup> offices, phase 4 of the Town Town project with 27.000 m<sup>2</sup> and the Marxbox with 13.000 m<sup>2</sup>.

**Investment Market**

Following the crisis year of 2009, the first half of 2010 saw a big improvement and a return of international investors, in particular german funds. The prime yields ranged from 5,5% during mid 2010 falling to 5,25% at the end of the year, similar to the level prior to the financial crisis.

The total investment volume for the year 2010 was € 1,375 billion, of which € 0,81 billion were offices. This is a large increase on the previous year which had an investment volume of € 0,58 billion. The main buyers were Austrian institutions, private Austrians, family trusts, followed by german funds.

Demand for prime A office buildings remains very strong, and we expect no change in the prime yield during the rest of 2011. Yields for modern offices in B locations range between 6 and 6,5%, and remain stable. For offices in poor locations, poor quality or without good public transport, the yields continue to fall.

Yields for logistic and industrial properties range between 7,25% and 9,5%.

**Momentane Marktbedingungen:**

- Investmentvolumen 2010 deutlich höher als 2009
- Spitzenrenditen sinkend, Rendite bei Objekten in B-Lage stabil
- Rückkehr internationaler Investoren auf den österreichischen Markt
- Spitzenobjekte gesucht: Investoren interessieren sich für gut vermietete Büroobjekte in sehr guten Lagen
- Weiterhin Tendenz zur Diversifizierung der Portfolien durch Akquisitionen in Landeshaupt- und Bezirksstädten
- Investoren interessieren sich weiterhin stark für Einzelhandelsobjekte
- Logistikkimmobilien im Aufschwung

**Current market conditions:**

- Investment volume significantly increased
- Prime office yields decreasing, B location offices stable
- Increasing number of international investors, particularly from Germany
- Demand for good modern office buildings in good or prime locations
- Tendency for diversification in to other provincial towns and cities
- Continued high demand for well let retail product
- Increase in number of equity investors
- Demand for modern well located logistic property increasing

## Die wichtigsten institutionellen Transaktionen der letzten 12 Monate

**Wien 1. Bezirk, Opernringhof**

Verkauf des 17.400 m<sup>2</sup> Büro- und Geschäftshauses, österr. Privatstiftung

**Wien 1. Bezirk, Stubenring 5-7**

Verkauf des 24.000 m<sup>2</sup> Hotels ShangriLa, Flick Privatstiftung

**Wien 1. Bezirk, Parkring 16**

Verkauf des Radisson Blu Palais Hotel, Privatinvestor

**Wien 6. Bezirk, Mariahilfer Straße 54**

Verkauf des 4.000 m<sup>2</sup> Büro- und Geschäftshauses, Privatinvestor

**Wien 6. Bezirk, Mariahilfer Straße 116**

Verkauf des 6.500 m<sup>2</sup> Büro- und Geschäftshauses, BA Real Invest

**Wien 12. Bezirk, Schönbrunner Straße 209 - 307**

Verkauf des 15.300 m<sup>2</sup> Bürohauses (Forum Schönbrunn), Credit Suisse

**Wien 12. Bezirk, Pottendorfer Straße 25**

Verkauf des 17.000 m<sup>2</sup> Bürohauses (Inno-Center), S+B Gruppe

**Wien 19. Bezirk, Muthgasse 11**

Verkauf des 17.600 m<sup>2</sup> BOKU BioTech Zentrums, BA Real Invest

## Institutional transactions during the past 12 months

**Vienna 1. District, Opernringhof**

Sale of a 17.400 m<sup>2</sup> office and retail building, austrian private trust.

**Vienna 1. District, Stubenring 5-7**

Sale of the 24.000 m<sup>2</sup> Hotel ShangriLa, Flick (private trust)

**Vienna 1. District, Parkring 16**

Sale of the Radisson Blu Palais Hotel, private investor

**Vienna 6. District, Mariahilfer Straße 54**

Sale of a 4.000 m<sup>2</sup> office and retail building, private investor

**Vienna 6. District, Mariahilfer Straße 116**

Sale of a 6.500 m<sup>2</sup> office and retail building, BA Real Invest

**Vienna 12. District, Schönbrunner Straße 209 - 307**

Sale of a 15.300 m<sup>2</sup> office building (Forum Schönbrunn), Credit Suisse

**Vienna 12. District, Pottendorfer Straße 25**

Sale of a 17.000 m<sup>2</sup> office building (Inno-Center), S+B Gruppe

**Vienna 19. District, Muthgasse 11**

Sale of a 17.600 m<sup>2</sup> BOKU BioTech Zentrums, BA Real Invest



### Dr. Max Huber & Partner Gewerbeimmobilien GmbH

A-1010 Wien • Dr. Karl-Lueger-Platz 5  
Telefon +43/1/513 29 39 -0 • Telefax +43/1/513 29 39 -14  
e-mail: office@dmhpartner.at  
Internet: <http://www.dmhpartner.at>

- Immobilienberatung
- An- und Vermietung
- Immobilien Investment
- Gutachten und Bewertung
- Marktanalysen und Marktprognosen
- Marktorientierte Entwicklungsberatung



## BNP PARIBAS