

Büromarktbericht

WIEN

Herbst/Autumn 2008

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

Im Vergleich zu der positiven Entwicklung der österreichischen Wirtschaft in den letzten Jahren ist 2008 und 2009 eine Abschwächung zu erwarten. Für das Gesamtjahr 2008 ist mit einem BIP-Anstieg von ca. 2% zu rechnen, wobei dies vor allem auf einen starken Jahresbeginn zurückzuführen ist. Der Trend wird sich auch 2009 fortsetzen und in einem Wirtschaftswachstum von nur mehr 1,2% widerspiegeln. Dies geht vor allem auf eine Verschlechterung der internationalen Rahmenbedingungen und der Stärke des Euros zurück. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf liegt Österreich nach wie vor an der vierten Stelle in der EU, hinter Luxemburg, Irland und den Niederlanden.

Die Arbeitslosenrate ist 2008 weiter leicht gesunken und beträgt nur 4,1% (Eurostat-Methode). Jedoch auch am Arbeitsmarkt ist die Konjunkturertrübung spürbar und für 2009 wird ein leichter Anstieg der Arbeitslosenquote auf ca. 4,3% erwartet. Die Inflationsrate ist nach einem Hoch im Juli 2008 (3,8%) in den letzten Monaten leicht gesunken und wird in den nächsten Monaten weiter langsam auf ca. 3,0% zurückgehen. Für das gesamte Jahr 2008 wird eine durchschnittliche Jahresinflation von 3,4% erwartet, welche im Jahr 2009 auf etwa 2,7% sinken soll. Das österreichische Budgetdefizit sank 2007 um 1% auf 0,5% des Bruttoinlandsproduktes. Für heuer rechnet das Finanzministerium unverändert mit einem Abgang von 0,6% des BIP.

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

Bürostandorte

Teilmarkt Innere Stadt (CBD)

Der erste Bezirk mit dem historischen Stadtzentrum gilt als traditionelle Top-Lage für Büro- und Geschäftsflächen. Die Gebäude werden zumeist gemischt genützt – 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 Kärntner Ring 7 (6.500 m²); nahe der Wiener Oper, Schottenring 25 (3.500 m²) und Schottenring 14b (ca. 20.000 m²). Einige Ausnahmen sind die Neubauten Schwarzenbergplatz 5 (10.000 m²) und die „Welle am Stadtpark“ (5.300 m²) die vollständig vorvermietet wurden. Viele der alten Prachtbauten und Palais in besten Lagen werden an 5 Stern Hotels vermietet bzw. verkauft. Zu diesem Teilmarkt zählt man auch die Gebiete am Rande des ersten Bezirks, wie den Schwarzenbergplatz und Wien-Mitte. Vor allem das Gebiet um den Verkehrsknotenpunkt Wien-Mitte hat aufgrund der ausgezeichneten Lage hohes Potential.

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-Lassallestraße-Dresdner Spange)

Dieser Teilmarkt hat sich in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Bürostandorte außerhalb der City und den Inneren Bezirken entwickelt. Zahlreiche Unternehmen haben sich entlang der Achse Praterstraße – Lassallestraße – Donau City aufgrund der optimalen U1-Anbindung an das Stadtzentrum angesiedelt. Parallel zur Lassallestraße (in der zweiten Reihe) wurde das hochmoderne Bürohaus „e-zone“, mit einem Büroflächenvolumen von 20.000 m² fertiggestellt. In den letzten zwei Jahren wurden weitere hochwertige Bürotürme in der Donau City (Vienna DC) errichtet. Der

Economy

The Austrian economy is not expected to grow during 2008 and 2009 as strongly as it has during the past several years. The GDP is expected to reach 2% for 2008, dropping to 1,2% during 2009. The main reason being the general global slowdown, and also the current strength of the Euro. However, when measured on GDP growth, Austria is still the 4th strongest economy in Europe, after Luxemburg, Ireland, and Holland.

The budget deficit for the year 2007 fell around 1% to 0,5%, and for this year, is expected to reach 0,6% of the GDP. The unemployment quota (Source: Eurostat) is currently around 4.1%, slightly reduced on the 2007 year figure of 4.5%, and continues to remain one of the lowest in the EU. Inflation has significantly increased, and reached a peak in July 2008, 3,8%. In recent months, it has fallen slightly and is expected to reach 3% by the end of the year, and showing an average for the whole of 2008 of 2,7%.

(Source: WKO, Eurostat, Statistics Austria, BACA)

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 projects under renovation include the Kärntner Ring 7 (6.500 m²), Schottenring 25 (3.500 m²), and Schottenring 14b (20.000 m²). New constructions, include Schwarzenbergplatz 5 (10.000 m²) and the „Welle“ at Stadtpark (5.300 m²) both of which have been pre-let. 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.

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.

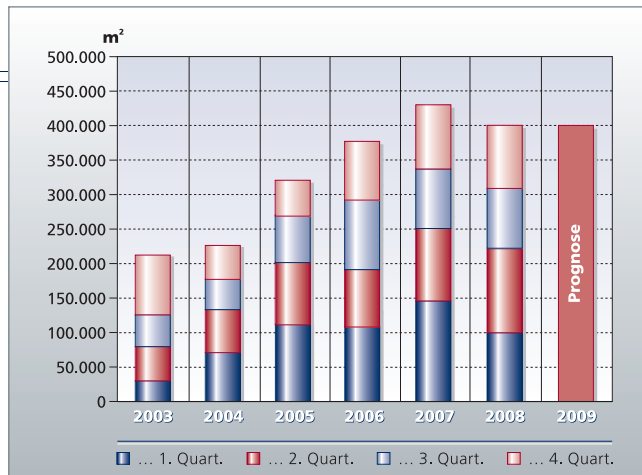
Submarket North-East

(Donau City-Lassallestraße-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 – Lassallestraße - Donau City axis adjoining the underground line U1, with direct access to the city center. Directly to the rear of the Lassallestrasse the new office building „e-zone“ with 20.000 m², was completed in 2006.

Further development has taken place during the past years at the Donau City (DC), which included construction on the Saturn Tower (33.000 m² - 2005) building adjoining the UNO City comprising approx. 33,000 m² (completion 2005), as well as the TechGate Tower (18.000 m²) completed in Spring 2005, with pre-lettings of 50%. The largest project to date around the Donau City, will commence construction in Spring 2008, and when finally completed, will comprise over 200.000 m², and will be contained in 2 inter-connecting office towers. The towers will be approximately 220 meters and 180 meters tall.

„Saturn Tower“ (NNF 33.000 m² - 2005) sowie der TechGate Tower (NNF: 18.000 m²). Noch im Frühjahr 2009 soll der Baubeginn für die wohl markantesten Bürotürme Wiens an diesem Standort erfolgen. Die Zwillingstürme eines französischen Architekten sollen eine Höhe von 220 m bzw. 180 m erzielen und ein Gesamtvolumen an Büroflächen von rund 200.000 m² aufweisen.



A further development area is the location „Dresdner Spange“ situated between Höchstädtplatz and the Transit Line Station Traisengasse. The location is becoming an established office area due to the completion of further office developments such as BIG BIZ (55.000 m²) in the Dresdner Straße, which is now almost 85% let, and BC 20 at Höchstädtplatz, a 22.000 m² office building currently under construction.

Eine weitere Entwicklungsachse in diesem Teilmarkt ist das Gebiet „Dresdner Spange“, wo das Bürogebäude BC20 Höchstädtplatz mit einem Büroflächenvolumen von 22.000 m² errichtet wurde. Aufgrund von mehreren Entwicklungen am Höchstädtplatz (Bürogebäude BC 20, Fachhochschule) und dem ca. 55.000 m² großen Bürokomplex BIG BIZ (85% vermietet) gewinnt der Standort weiter stark an Bedeutung.

Um den Wiener Prater, dem zentralsten Erholungsgebiet Wiens, wurde das Messezentrum modernst entwickelt. Im Anschluß daran befindet sich an der neuen erweiterten U2 U-Bahnlinie das markante Projekt „Viertel 2“ mit mehreren Bauteilen Hoch 2 (21.700 m²) Plus 2 (19.000 m²) Rund 4 A-D (21.900 m²) die im Jahr 2008 und Anfang 2009 fertiggestellt werden. Am Handelskai, der entlang der Donau verläuft, befinden sich weitere Objekte direkt an der neuen Verlängerung der U2 im Bau. Das Projekt „Catamaran“ (40.000 m²) wurde zu 40% vorvermietet, das Projekt „Marina City“ (37.400 m²) befindet sich in der ersten Bauphase und das Projekt „Rivergate“ (50.000 m²) soll im Jahre 2010 fertiggestellt werden.

Teilmarkt Süd-Ost (Erdberg-Gasometer)

Aufgrund der Verlängerung der U-Bahn Linie U3 und den noch stark vorhandenen freien Entwicklungsflächen entwickeln sich Teile des vormals industriell genutzten Gebietes zu modernen und attraktiven Bürostandorten. Vor allem das Gebiet rund um die Gasometer verzeichnet einige interessante Projekte, die eine ausgezeichnete öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung und die Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat aufweisen können. Im Frühjahr 2007 wurde die zweite Bauphase des „Office Campus Gasometer“ mit einem Büroflächenvolumen von 30.000 m² fertig gestellt, in unmittelbarer Nähe wird das Objekt „MGC“ (18.600 m²) einer Generalsanierung und Modernisierung auf höchstem Bürostandard unterzogen. Ein weiteres Großprojekt „Town Town“ (40.000 m²) wird phasenweise (Phase 3 (14.278 m², 2008), Phase 4 (13.991 m², 2010) und Phase 5 (51.350 m², 2010)) entlang der Erdbergstraße errichtet – ein Projekt welches eigene Firmengebäude entwickelt und diese nach der CI des anzumietenden Unternehmens konzipiert.

Teilmarkt Süden (Wienerberg)

Am Wienerberg hat sich seit Beginn der 90er Jahre ein bedeutender Bürostandort entwickelt (Vienna Business Park, Twin Tower), der jedoch zunehmend durch Entwicklungen entlang des westlichen Teils der Wienerbergstraße, in unmittelbarer Nähe der Linie U6 Konkurrenz bekommen hat. Besonders erwähnenswert ist der Businesspark Euro Plaza, der die größten Vermietungen der letzten zwei Jahre verzeichnen konnte. Die Bauphasen I - IV wurden auf höchstem Niveau errichtet und vermietet. Nun wird die Bauphase V im Frühjahr 2009 mit weiteren 25.000 m² Bürofläche errichtet. Weitere Projekte am Wienerberg umfassen das Projekt Team Building (ca. 26.000 m²) und das Vienna City Gate (ca. 8.000 m²) direkt an der Südeinfahrt.

Die Bürospitzenmiete basiert auf Vermietungen top-ausgestatteter Flächen ab 500 m². Die angegebene Spitzenrendite bezieht sich ausschließlich auf institutionelle Büroobjekte.

The exhibition complex at Prater has undergone much development, together with the development of an office complex known as „Viertel 2“, which has been boosted by the extension of the underground line U2. The office project will be in 3 phases, 21.700 m², 19.000 m² and 21.900 m², and will be completed this year and at the beginning of 2009. The project „Catamaran“ (40.000 m²) has been 40% pre-let, and the project Marina City (37.400 m²) is currently under construction. The office project Rivergate (50.000 m²) will be completed in 2010.

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 known as the Gasometer became the main office area, and has experienced particular growth.

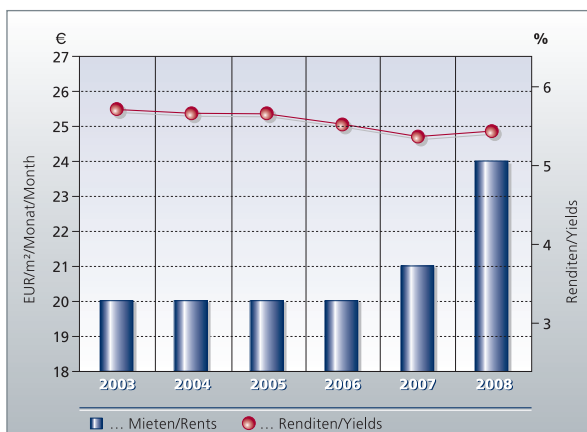
In Spring 2007, the second phase of the Office Campus Gasometer, with an office area of 30.000 m² was completed. Adjoining the Office Campus is the MGC office (18.600 m²), which is currently being refurbished to high quality office space. The office project „Town Town“ is being constructed in 5 phases, with phase 3 (14.278 m²) completion due in 2008, phase 4 (13.991 m²) and phase 5 (51.350 m²) completion 2010. The project is ideal for owner occupiers, or large tenants looking for their own individually office buildings.

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 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 commence in Spring 2009 (25.000 m²). Further office projects include the „Project Team“ building (26.000 m²) and the Vienna City Gate (8.000 m²).

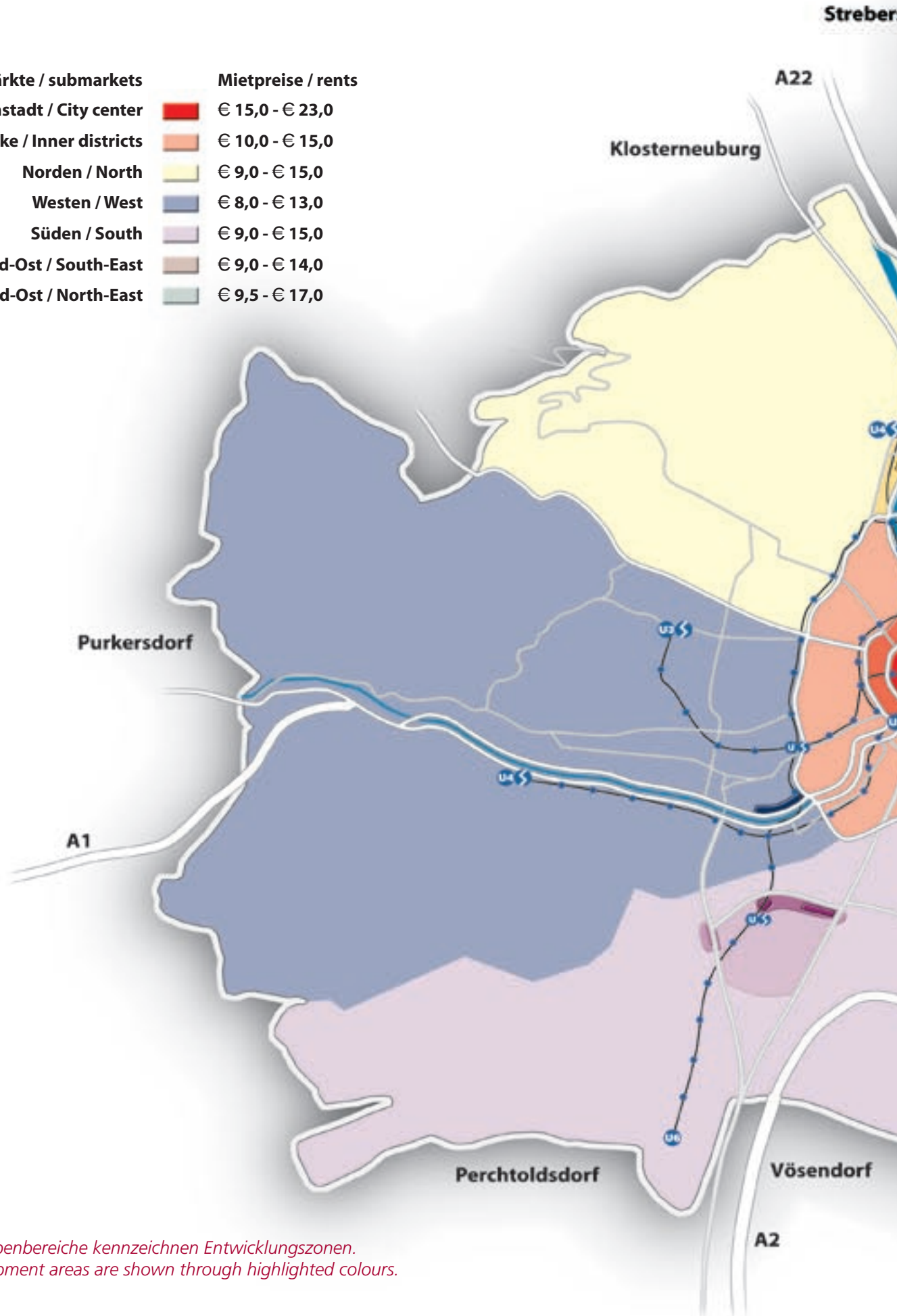
Submarket West

There is no main office location in the West. Offices are to be found in many different locations, such as along the Linke und Rechte Wienzeile, and along the Hietzinger Kai, and the Linzer Straße, with a recently completed office building, Work Station Wien-West, comprising 15.000 m² which was sold in summer 2004. A further important office development is the construction of Forum Schönbrunn Phase 1 which will be completed in December 2008, will comprise 15.400 m². Construction on phase 2 (14.000 m²) is expected to commence in Spring 2009. Forum Schönbrunn is expected to become the prime office building in this region of Vienna.



The prime office rental is assessed on the assumption that the space is at least 500 m². 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	€ 8,0 - € 13,0
Süden / South	€ 9,0 - € 15,0
Süd-Ost / South-East	€ 9,0 - € 14,0
Nord-Ost / North-East	€ 9,5 - € 17,0



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

sdorf

Gerasdorf

Groß Enzersdorf

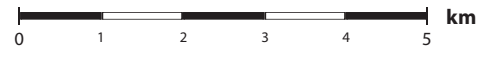
Schwechat

Vienna
International
Airport



A23

A4



Teilmarkt Westen

Dieser Teilmarkt verfügt über keinen zusammenhängenden Standort. Es gibt jedoch mehrere Büroobjekte bzw. Projekte entlang der Rechten und Linken Wienzeile, der Linzer Straße und am Hietzinger Kai. Hervorzuheben ist das vollständig renovierte Bürogebäude am Hietzinger Kai 133, welches durch seine äußerst hochwertige Ausstattung und U-Bahnnähe in dieser Region besticht. Eine weitere wichtige Entwicklung im Westen Wiens ist der Bau des Forum Schönbrunn. Phase 1 wird im Dezember 2008 fertiggestellt und umfasst 15.400 m² Nutzfläche. Der Bau von Phase 2 (14.000 m²) soll im Frühjahr 2009 beginnen. Forum Schönbrunn wird eines der wichtigsten Bürogebäude in dieser Region Wiens darstellen.

Teilmarkt Norden (Heiligenstadt)

Seit Anfang der 90er Jahre haben sich in diesem Teilmarkt zwei neuere Bürostandorte (Muthgasse sowie Heiligenstädter Lände) etabliert. Dieser Teilmarkt wird durch zwei neue Projekte belebt. Direkt an der U-Bahn U4/U6 Station „Spittelau“ entsteht durch die Überbauung der Stadtbahnbögen das Büroprojekt „Skyline“ (15.000 m²). Diese Region Wiens ist durch seine Nähe zur Innenstadt als auch durch seine äußerst attraktive Wohngegend als eine der besten Lagen einzustufen - ein stetig wachsender Standort mit kontinuierlich steigender Nachfrage.

Mietpreise

In den ersten 2 Quartalen 2008 lag die Spitzenmiete bei € 22,-/m²/Monat. Anhand der geringen exklusiven Mietflächen der Innenstadt verzeichnen wir einen Anstieg auf € 24,-. In den Inneren Bezirken angrenzend zum Stadtzentrum mit guter U-Bahn Anbindung sind die Mieten ebenfalls leicht gestiegen. In peripheren Lagen ohne gute U-Bahn Anbindung haben sich die Mietpreise stabilisiert und auf geringem Niveau eingependelt.

Büroflächenvermietung

Seit 2006 ist die Nachfrage stetig gestiegen, das Jahr 2007 war mit Neuvermietungen von 430.000 m² überaus stark. Im Halbjahr 2008 wurde eine Vermietungsleistung über 230.000 m² erzielt. In den Quartalen 3 und 4 erwarten wir einen leichten Rückgang anhand des abschwächenden Wirtschaftswachstums und erwarten für das Jahr 2008 eine gesamte Flächenanmietung von ca. 380.000 m². Größte Nachfrage an hochwertigen Büros verzeichnet man derzeit in Bestlagen der Wiener Innenstadt mit U-Bahn Anbindung. Angrenzende Bezirke, die Inneren Bezirke verzeichneten Großvermietungen wie z.B. das Finanzministerium (34.000 m²), die Österreichischen Lotterien (6.590 m²) und die Wiener Stadtwerke Holding (17.000 m²). Die meisten dieser Anmietungen erfolgten durch Zentralisierungen oder Umzüge in hochwertigere moderne Bürogebäude mit guter U-Bahn Anbindung.

Innere Stadt – CBD

OPEC 6.000 m², Wipplinger Straße
Raiffeisen Capital Management, 2.600 m², Schwarzenbergplatz
Rohöl Aufsuchungsbehörde, 1.200 m², Kärntner Ring
EU Grundrechtsbehörde, 5.800 m², Schwarzenbergplatz
Österreichische Lotterien, 6.592 m², q-bik
Peek & Cloppenburg, 3.340 m², Rennweg
Bank für Ärzte und Freie Berufe, 2.500 m², Kolingasse
Generali, 5.000 m², Town Town
Deniz Bank, 3.000 m², Town Town
Wiener Stadtwerke Holding, 18.200 m², Town Town
Asiris, 1.600 m², Solaris
Beko Ingeneering, 3.000 m², Solaris
Investkredit, 2.500 m², Porzellangasse
AMS, 3.800 m², Wallgasse

Teilmarkt Norden (Vienna DC/ Heiligenstadt)

UBM Realitätenentwicklung, 2.500 m², Floridotower
MA 34, 3.300 m², Dresdner Straße, BIGBIZ

Submarkt 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 m²), directly located at the U4/U6 underground station. 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 2008, the prime rents have increased slightly to € 22,-/m²/month, from € 21,- in 2007. For some of the very exclusive office areas in the City Center, € 24,- is currently being achieved. In the secondary areas, the rents have stabilised at lower levels.

Take up

Since 2006, demand has been steadily increasing, with 2007 being a very strong year with take up of approximately 430.000 m². However, 2007 is already proving to be stronger than 2006. During the first half of 2008, up to 230.000 m² of office space was leased. For the third and fourth quarter of 2008, we expect the take up to be not as strong, due to the economical slowdown, and expect for the whole of 2008 a take up of 380.000 m². Demand is strongest for City Center offices constructed to a high specification, close to the underground stations. Large office transactions have included the Financial ministry (34.000 m²), the Austrian Lottery (6.590 m²), and the Vienna Stadtwerk Holding (17.000 m²).

City Center – CBD

OPEC 6.000 m², Wipplinger Straße
Raiffeisen Capital Management, 2.600 m², Schwarzenbergplatz
Rohöl Aufsuchungsbehörde, 1.200 m², Kärntner Ring
EU Grundrechtsbehörde, 5.800 m², Schwarzenbergplatz
Österreichische Lotterien, 6.592 m², q-bik
Peek & Cloppenburg, 3.340 m², Rennweg
Bank für Ärzte und Freie Berufe, 2.500 m², Kolingasse
Generali, 5.000 m², Town Town
Deniz Bank, 3.000 m², Town Town
Wiener Stadtwerke Holding, 18.200 m², Town Town
Asiris, 1.600 m², Solaris
Beko Ingeneering, 3.000 m², Solaris
Investkredit, 2.500 m², Porzellangasse
AMS, 3.800 m², Wallgasse

Submarkt North (Vienna DC/ Heiligenstadt)

UBM Realitätenentwicklung, 2.500 m², Floridotower
MA 34, 3.300 m², Dresdner Straße, BIGBIZ
VA Tech, 2.150 m², Dresdner Straße, BIGBIZ
SV- Chipkarten, 2.300 m², Lassallestraße, e-zone
Kühne & Nagl, 1.100 m², Donau City
TBWA, 1.170 m², Heiligenstädter Straße, Skyline
Symrise, 1.300 m², Heiligenstädter Straße, Skyline
MA50, 1.600 m², Heiligenstädter Straße, Skyline

Submarkt West

VKKJ, 2.000 m², Linke Wienzeile
Nespresso, 2.000 m², Hietzinger Kai
Akron, 1.200 m², Hietzinger Kai

Submarkt South (Wienerberg)

Nestle, 3.500 m², Wienerberg, Euro Plaza
Sony, 2.000 m², Wienerberg, Euro Plaza
Shering Plough, 3.040 m², Euro Plaza
Coca Cola Hellenic, 2.030 m², Euro Plaza
Kapsch Traffic com, 14.000 m², Euro Plaza
Your Office, 2.600 m², Euro Plaza

VA Tech, 2.150 m², Dresdner Straße, BIGBIZ
 SV- Chipkarten, 2.300 m², Lassallestraße, e-zone
 Kühne & Nagl, 1.100 m², Donau City
 TBWA, 1.170 m², Heiligenstädter Straße, Skyline
 Symrise, 1.300 m², Heiligenstädter Straße, Skyline
 MA50, 1.600 m², Heiligenstädter Straße, Skyline

Teilmarkt Westen

VKKJ, 2.000 m², Linke Wienzeile
 Nespresso, 2.000 m², Hietzinger Kai
 Akron, 1.200 m², Hietzinger Kai

Teilmarkt Süden (Wienerberg)

Nestle, 3.500 m², Wienerberg, Euro Plaza
 Sony, 2.000 m², Wienerberg, Euro Plaza
 Shering Plough, 3.040 m², Euro Plaza
 Coca Cola Hellenic, 2.030 m², Euro Plaza
 Kapsch Traffic com, 14.000 m², Euro Plaza
 Your Office, 2.600 m², Euro Plaza
 Honeywell HLS, 2.180 m², Lemböckgasse
 ÖBB Infrastruktur Bau, 3.950 m², Pottendorferstraße, Inno center
 Best Training, 1.700 m², Altmannsdorf
 AV net, 2.000 m², Forum Schönbrunn
 Premiere, 1.200 m², Forum Schönbrunn

Teilmarkt Süd-Ost (Erdberg/Gasometer)

Allianz Direktion, 2.540 m², Office Campus Gasometer
 LG Electronics, 1.420 m², Office Campus Gasometer

Leerstand

Seit den letzten 3 Jahren (2004) ist die Leerstandsrate jährlich gesunken und liegt derzeit bei knappen 4,8%. Wir gehen davon aus, dass die starke Vermietungsleistung und die reduzierte Fertigstellung, die Leerstandsrate bis Jahresende 2008 stabil auf diesem Level halten wird.

Büroflächenangebot

Der Büroflächenbestand in Wien wird bis Ende diesen Jahres bei ca. 9,8 Millionen Quadratmeter liegen. Für das Jahr 2008 wird ein Gesamtflächenangebot von ca. 260.000 m² erwartet. Im Vergleich zum Vorjahr 2007 (280.000 m²) bedeutet dies einen leichten Rückgang. Mehr als 60% der Bürofläche, die im Jahr 2008 fertiggestellt wird, ist vorvermietet oder wird eigengenutzt werden.

Investmentmarkt

Das Abwarten institutioneller Investoren macht sich 2008 am Wiener Investmentmarkt bemerkbar und ein Rückgang des Investmentvolumens ist zu erwarten. Verglichen mit 2007 wird es 2008 zu einem Rückgang von ca. 20% kommen. Aufgrund des Rodamco-Deals im ersten Halbjahr (ca. € 607 Millionen) ist der Rückgang jedoch nicht so hoch, wie durch die Finanzmarktkrise erwartet wurde. Der Verkauf der Wiener Shopping-City-Süd an Unibail-Rodamco mit einer Netto-Anfangsrendite von 5,25% stellt die wichtigste bislang 2008 stattgefundenene Transaktion dar.

Die Spitzenrenditen in Wien liegen bei 5,25% - 5,50%. Die Nachfrage nach Objekten in A-Lage ist weiterhin groß, weswegen wir bis Ende 2008 hinsichtlich der Spitzenrenditen keine wesentliche Änderung erwarten. In B-Lagen werden Renditen von 6,00% - 6,5% erzielt. Hier erwarten wir einen leichten Anstieg der Rendite um bis zu 25 Basispunkte bis Jahresende. 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 Erwei-

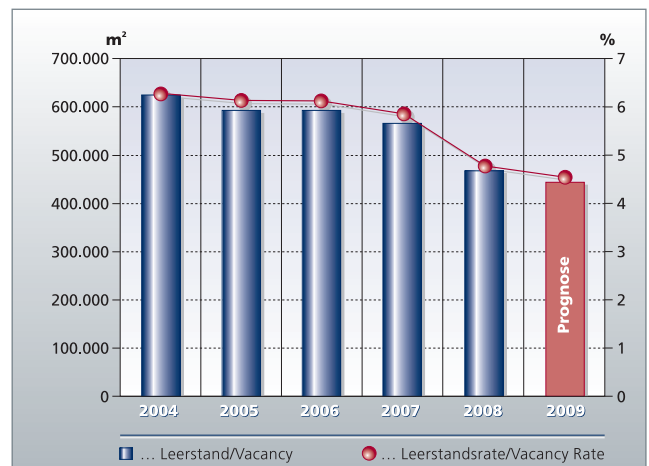
Honeywell HLS, 2.180 m², Lemböckgasse
 ÖBB Infrastruktur Bau, 3.950 m², Pottendorferstraße, Inno center
 Best Training, 1.700 m², Altmannsdorf
 AV net, 2.000 m², Forum Schönbrunn
 Premiere, 1.200 m², Forum Schönbrunn

Submarkt South East (Erdberg/Gasometer)

Allianz Direktion, 2.540 m², Office Campus Gasometer
 LG Electronics, 1.420 m², Office Campus Gasometer

Vacancy

During the past 3 years, the vacancy rate has gradually been decreasing, and is now at approximately 4,8%. We expect the vacancy level to remain stable, due to the reduction in construction, and continuing strong take up.



Future Supply

The total office stock currently amounts to 9,76 million m². A total new supply for the year 2007 of 290.000 m² is expected, which is an increase on the previous year of a total supply of 200.000 m². During the first 6 months of 2007, approximately 210.000 m² offices were constructed, and we expect a further 80.000 m² to be constructed till the end of 2007.

Investment Market

The first half of 2008, has not seen so much activity as in the previous years, due to the economical slowdown, and difficulty in raising finance. Investors have been mainly "sitting back" and observing the market, rather than actively investing. We expect that total investment volume will be approximately 20% less than in 2007, which is not as drastic as originally estimated, mainly due to the large Rodamco transaction in the spring. The sale of the Shopping City Süd (€ 607 million) to Rodamco was the most significant transaction this year. The yield was 5,25%.

The prime yields are currently in the range 5,25% to 5,5%. Demand for prime product is strongest, and due to the shortage, we do not expect any change in prime yields. Yields for more secondary office buildings range between 6 and 6,5%, and we expect a slight increase till year end of up to 25 basis points. For poor quality, badly located buildings, we expect prices to continue to fall. The yield range for logistic and industrial buildings is between 7 and 9%. Despite the financial crises and global downturn, the investment market in Austria, although not as active as in previous years, continues to remain reasonably strong. We have also seen an increase

Büromarktbericht

Office Market Report

terungsmöglichkeiten bei ca. 7% - 9%. Trotz der Finanzkrise ist die Investorennachfrage in Österreich jedoch weiterhin stark. Aufgrund der Marktentwicklung und Veränderung durch die Finanzmarktkrise sind vor allem eigenkapitalstarke Anleger am Markt aktiv.

Momentane Marktbedingungen:

- Investmentvolumen 2008 deutlich geringer als 2007
- Spitzenrenditen stabil, bei Objekten in B-Lage leicht steigend
- Eigenkapitalstarke Investoren im Vorteil
- Investoren interessieren sich für gut vermietete Büro- und Logistikobjekte in guten Lagen
- Weiterhin Tendenz zur Diversifizierung der Portfolien durch Akquisitionen in Landeshaupt- und Bezirksstädten
- Investoren interessieren sich weiterhin stark für Einzelhandelsobjekte
- Zunahme von Opportunity-Investoren

Die wichtigsten institutionellen Transaktionen der letzten 12 Monate:

Wien 1. Bezirk, Neutorgasse 4-8

Verkauf des 5.400 m² Büro- und Geschäftshauses an S-Immo AG, um 5,00%

Wien 2. Bezirk, Handelskai 348

Verkauf des 38.800 m² Bürohauses (Catamaran) an Sachsenfonds

Wien 6. Bezirk, Mariahilfer Straße 77

Verkauf des 13.800 m² Einkaufszentrums an Redevco

Wien 10. Bezirk, Computerstraße 6

Verkauf des 13.500 m² Bürohauses (Green Park Center) an Credit Suisse, um 6,12%

Wien 20. Bezirk, Dresdner Straße 33-47

Verkauf des 22.100 m² Bürohauses (BC20) an KGAL, um 5,50%

2334 Vösendorf, Shopping City Süd

Verkauf des 140.400 m² Einkaufszentrums SCS an Unibail-Rodamco, um 5,25%

Österreichweit, BAWAG Portfolio

Verkauf des BAWAG Portfolios (16 Objekte, 135.500 m²) an Signa

in equity rich investors entering the market, benefiting from their strong financial position compared to their financial dependent competitors.

Current market conditions:

- Demand for institutional product exceeds supply
- Prime yields stable, secondary yields slightly increasing.
- Investment volume less than in previous years
- Increase in interest from other European countries as yield profile becomes competitive to other European cities
- Tendency for diversification in to other provincial towns and cities
- Continued high demand for office and retail product
- Increase in number of equity investors
- Increase in number of opportunity investors, looking for properties with asset management potential

Institutional transactions during the past 12 months

Vienna 1st District, Neutorgasse 4-8

Sale of a 5.400 m² office and retail building to S-Immo Ag, equating to a gross initial yield of 5,25%.

Vienna 2nd District, Handelskai 348

Sale of a 38.800 m² office building (Catamaran) to Sachsenfonds.

Vienna 6th District, Mariahilfer Straße 77

Sale of a 13.800 m² retail building to Redevco.

Vienna 10th District, Computerstraße 6

Sale of a 13.500m² office building (Green Park Center) to Credit Suisse, equating to an initial gross yield of 6,12%.

Vienna 20th District, Dresdner Straße 33-47

Sale of a 22.100 m² office building (BC 20) to KGAL, equating to a gross initial yield of 5,5%.

2334 Vösendorf, Shopping City Süd

Sale of the 140.400 m² shopping center SCS to Unibail-Rodamco, equating to an initial gross yield of 4,75%.

Nationwide, BAWAG Portfolio

Sale of the BAWAG portfolio (16 properties, 135.500 m²) to Signa.



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



Atisreal
Alliance member of the Atisreal
international real estate group