Wien

2009/2010 Marktreport Büroflächen
Market Report Office Space

Exclusive Partner of Engel & Völkers

DIVA
TOP-IMMOBILIEN.AT

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

Der Markt für Büroflächen Wien
The market for office space in Vienna

Wien ist mit rund 1,7 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt Österreichs. Im Großraum der Bundeshauptstadt lebt mit etwa 2,4 Mio. Menschen mehr als ein Viertel aller Österreicher. Die Stadt genießt international den Ruf als „Sprungbrett in den Osten". Ausländische Großunternehmen wie der französische Baustoffkonzern Lafarge, die deutschen Konzerne Henkel, REWE und Beiersdorf haben in Wien ihre Aktivitäten für die mittel- und osteuropäischen Länder zusammengefasst. Auch die meisten der größten österreichischen Unternehmen wie der Mineralölkonzern OMV, der Ziegelhersteller Wienerberger, Telekom Austria sowie nahezu sämtliche Banken haben hier ihre Zentralen. Die Amtssitze der Vereinten Nationen (UN), der OPEC, der OSZE und der internationalen Atomenergieorganisation (IAEO) komplettieren das Branchenspektrum.

Stabiler Standort mit internationalem Niveau

Der Büroflächenbestand in Wien hat in diesem Jahr erstmalig die 10-Mio.-m²-Grenze überschritten und damit Wiens Bedeutung als wichtiger europäischer Bürostandort unterstrichen. Im Gegensatz zu anderen europäischen Märkten fand hier in den zurückliegenden Boomjahren nur ein sukzessives Wachstum an Nachfrage und Mieten statt. Diese vergleichsweise stabile Entwicklung erweist sich in der aktuellen Situation als Vorteil. Der Blick auf die wichtigsten Marktkennzahlen zeigt, dass trotz der spürbaren Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise die Rückgänge sehr verhalten sind.

Zurückhaltende Nachfrage

Das Vermietungsvolumen des ersten Halbjahres 2009 lag in Wien bei 140.000 m² und damit knapp 30 % niedriger als im Vorjahreszeitraum (180.000 m²). Aufgrund der teilweise unsicheren Konjunktursituation stellen derzeit zahlreiche Unternehmen ihre Umzugs- und Expansionsentscheidungen zurück. Firmen versuchen vielmehr ihre Flächen zu optimieren und tendieren zu kleineren, preisgünstigeren, effizienteren

With about 1.7 million inhabitants, Vienna is the most populous city in Austria. The greater or metropolitan area comprising the nation's capital is home to around 2.4 million people, more than a quarter of Austria's entire population. The city is internationally known as the "Springboard to the East". Major foreign corporations such as the French building materials group Lafarge and the German Henkel, REWE and Beiersdorf groups have chosen Vienna as their headquarters for their activities in central and eastern European countries. Most of the biggest Austrian enterprises, including the oil company OMV, the tile manufacturer Wiener-berger, Telekom Austria and virtually all the country's banks have their head offices here. The range of sectors represented here is rounded off by the offices of the UN, OPEC, OSCE and the International Atomic Energy Agency (IAEA).

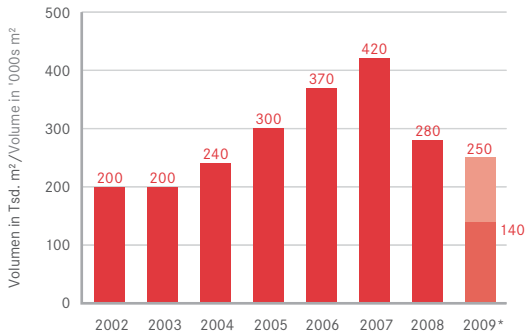
Stable location of international standing

The inventory of office space in Vienna passed the 10 million m² mark for the first time this year, highlighting the city's significance as an important European office location. In contrast to other European markets, growth in demand and rent levels here was gradual even during the recent boom years. This relatively stable trend is proving to be an advantage in the current climate. A glance at key market indicators shows that, while the effects of the financial and economic crisis are being felt, any declines have been of very moderate proportions.

Demand subdued

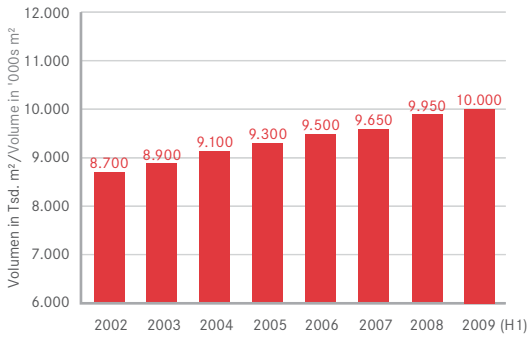
Vienna's rental volume for the first half of 2009 stood at 140,000 m², just under 30 per cent down year-on-year (180,000 m²). Due to uncertainty concerning the economic situa-tion, many enterprises have put decisions about relocation and expansion on hold for the time being. Companies are instead trying to optimise their existing spaces and are trending towards smaller, cheaper and more efficient spaces. To reduce

Vermietungsvolumen
Rental volume



* Halbjahreswert und Ganzjahresprognose/Half-year value and full-year forecast
Quelle:/Source: DIVA Consult

Büroflächenbestand (in Tsd. m²)
Office stock (m² in '000s)



Quelle:/Source: DIVA Consult

Flächen. Um Betriebskosten zu senken, werden nicht mehr benötigte Flächen zunehmend untervermietet. Auch bei stattfindenden Umzügen richtet sich der Blick vermehrt auf Flächenoptimierungen.

Preissensible Mietinteressenten

Als stark nachfragende und anmietende Branche trat im ersten Halbjahr 2009 vor allem die Gruppe der privaten Bildungseinrichtungen am Markt auf. Demgegenüber war die öffentliche Hand in diesem Zeitraum mit einem Anteil von weniger als 10 % deutlich zurückhaltender als in den Vorjahren, wo der Anteil bis zu 30 % der gesamten Nachfrage ausmachte. Insgesamt ist der Vermarktungsprozess von Flächen deutlich länger geworden, da die Mietinteressenten preissensibler sind und abwartender agieren.

Drei Bürostandorte im Fokus

Der Flächenumsatz in Wien verteilte sich nahezu ausgeglichen auf drei traditionelle Bürostandorte. 25 % der Vermietungen entfallen in der ersten Jahreshälfte auf den Central Business District (CBD) und auf die inneren Bezirke in Wien. Jeweils ein gutes Drittel des Flächenumsatzes verzeichneten der Süden (33 %) sowie der Nordosten (36 %). Der Wiener Westen, traditionell kein Bürostandort, weist einen Anteil von 6 % auf. Festzustellen ist, dass teure Prestigeflächen in ausgezeichneter Lage derzeit kaum nachgefragt werden, da ein hoher Mietkostenbetrag in der wirtschaftlichen Lage vermieden wird.

Starke Nachfrage nach kleinen Flächen

Differenziert man das Vermietungsvolumen des ersten Halbjahres 2009 nach Größenklassen, so entfallen 44,7 % auf Flächen unter 1.000 m². Das Segment von 1.000 bis 2.000 m² weist mit 9,5 % einen recht niedrigen Anteil auf. Deutlich höher (29,9 %) war das Vermietungsvolumen im Bereich zwischen 2.000 und 5.000 m². Großvermietungen jenseits der 5.000 m²

operating costs, spaces surplus to requirements are increasingly being sublet. Where relocations do proceed, there is now a greater focus on the optimisation of space.

Potential tenants price-sensitive

In the first half of 2009, the sector exhibiting strong demand and rental uptake was the group of private educational institutions. In contrast the public sector, with a share of less than 10 per cent, was markedly more restrained during this period compared with previous years, when they generated up to 30 per cent of total demand. Overall, the marketing process for office space has become considerably more drawn out as potential tenants have become more price-sensitive and are adopting a wait-and-see attitude.

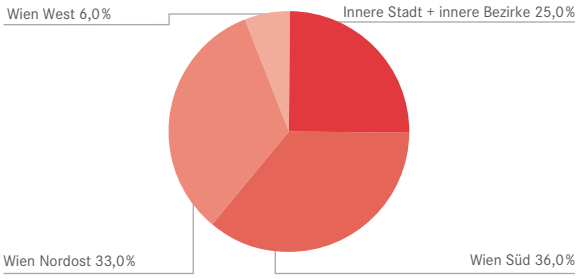
Focus on three office locations

The turnover of office space in Vienna is more or less evenly distributed across three tradi-tional office locations. In the first half of the year, 25 per cent of leases were contributed by the Central Business District (CBD) and the inner-city districts of Vienna. The south with 33 per cent and the north-east with 36 per cent each generated just over a third of space turnover. Vienna's west – not a traditional office location – contributed a share of 6 per cent. It is worth noting that there is virtually no demand for high-cost prestigious spaces in prime locations, as high rents are being avoided in the current economic climate.

Strong demand for small spaces

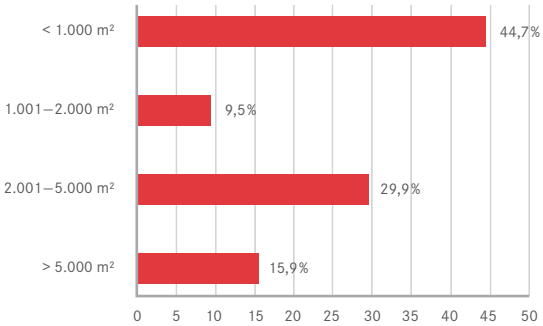
If the rental volume for the first half of 2009 is categorised according to size, 44.7 per cent of spaces measure less than 1,000 m². The segment from 1,000 m² to 2,000 m² is rela-tively small at 9.5 per cent. A considerably greater proportion of the rental volume – 29.9 per cent – is contributed by the segment from 2,000 m² to 5,000 m². Major leases for spaces greater than 5,000 m² generated 15.9 per cent of space turnover. It

Vermietungsvolumen nach Lage 2009 (H1)
Rental volume by location 2009 (H1)



Quelle:/Source: DIVA Consult

Vermietungsvolumen nach Größenklassen 2009 (H1)
Rental volume by size categories 2009 (H1)



Quelle:/Source: DIVA Consult

verzeichnen 15,9 % des Flächenumsatzes. Insbesondere hier ist ein deutlicher Nachfragerückgang zu beobachten.

Spitzenmieten sinken

Die Büromieten sind im laufenden Jahr zurückgegangen. Wurden im Jahr 2008 noch Spitzenmieten von 23,50 Euro/m² erzielt, so kann aktuell nur noch mit 22,50 Euro/m² gerechnet werden. Incentives in Form von mietfreien Zeiten oder Umzugskostenzuschlägen werden verstärkt angeboten. Zum Jahresende dürfte die Spitzenmiete aufgrund der Preissensibilität bei 22,00 Euro/m² liegen.

Geringe Leerstandsquote

Der Leerstand ist im ersten Halbjahr 2009 auf 5,5 % angestiegen und hat damit den höchsten Wert seit dem Jahr 2005 erreicht. Im europäischen Vergleich ist die Kennzahl jedoch als niedrig zu bezeichnen. Neben der insgesamt verhaltenen Nachfrage geht diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Flächengröße bei umziehenden Unternehmen zurück. Einen stärkeren Anstieg der Leerstandsrate verhinderte die im Vergleich zum Vorjahr (70.000 m²) geringe Neubautätigkeit in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2009 (40.000 m²). Obwohl bis Jahresfrist weitere 140.000 m² Büroflächen auf den Markt kommen werden, wird die Neu

is in this segment especially that demand has eased significantly.

Top rents trending downward

Office rents have been decreasing in the current year. Whereas top-level rents still reached 23.50 EUR/m² in 2008, at present the maximum that can be achieved is 22.50 EUR/m². In-centives in the form of rent-free periods or relocation contributions are increasingly being offered. As a result of price sensitivity, top rents are expected to be around 22.00 EUR/m² by the end of the year.

Low vacancy rate

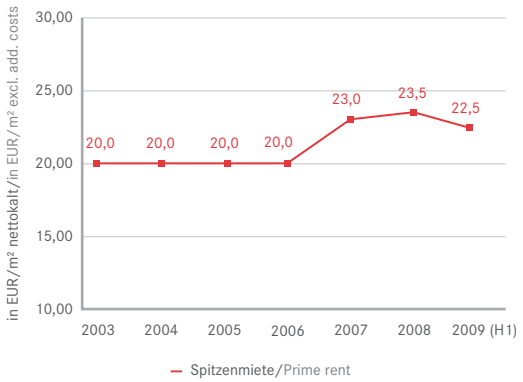
The vacancy rate rose to 5.5 per cent in the first half of 2009, the highest value since 2005. However, compared with the rest of Europe this is low. Aside from the fact that demand is generally subdued, this trend can be attributed to a downsizing in the average size of office spaces sought by companies that are relocating. A greater increase in the vacancy rate was prevented by a decline in new construction year-on-year (70,000 m²) during the first two quarters of 2009 (40,000 m²). While a further 140,000 m² of office space will come on to the market within a year, new construction will still fall short of the 2008 level by just under 40 per cent. However, as a direct

Bedeutende Vermietungen 2009 (H1) Wien
Significant leases 2009 (H1) Vienna

Mieter Tenants	Fläche Space	Bürolagen Office area
ÖBB	9.500 m²	Wien Süd
Nokia Siemens Networks	6.900 m²	Wien Süd
Novartis	5.800 m²	Wien Nordost
Swiss Town Consult	5.000 m²	Innere Bezirke
Siemens Enterprise	5.000 m²	Innere Bezirke

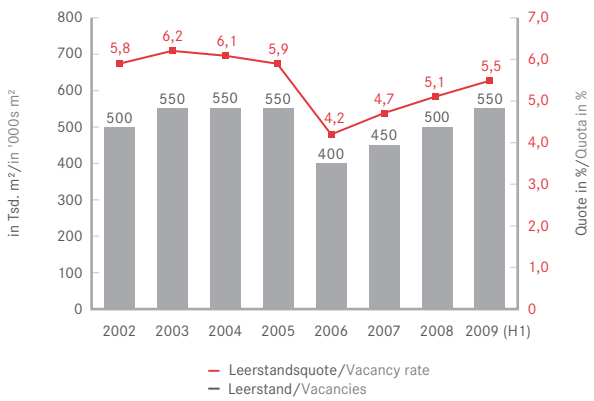
Quelle:/Source: DIVA Consult

Büromieten in Wien (EUR/m²)
Office rents in Vienna (EUR/m²)



Quelle:/Source: DIVA Consult

Leerstand in Wien
Vacancies in Vienna



Quelle:/Source: DIVA Consult

bautätigkeit gegenüber dem Jahr 2008 um knapp 40 % zurückgehen. Als unmittelbare Folge der bislang nicht vermieteten Neubaufertigstellungen (ca. 50 %) wird die Leerstandsrate allerdings weiter steigen.

Ausblick

Der Markt für Büroflächenvermietung wird unserer Prognose zufolge auch in den kommenden Monaten nicht die notwendigen, zusätzlichen Impulse bekommen. Demzufolge wird das Ganzjahresergebnis unter dem Wert von 2008 liegen und mit einem Flächenumsatz von rund 250.000 m² den niedrigsten Wert seit dem Jahr 2004 erzielen. Da zu dem niedrigen Vermietungsvolumen auch die Neubauzahlen zurückgehen, ist ein deutlicher Mietpreisrückgang nicht zu erwarten.

Für das Jahr 2010 wurden bisher 250.000 m² neue Flächen projektiert. In Wien Nordost sind unter anderem Großprojekte wie z.B. das Rivergate (50.000 m²), das GreenWorx (20.000 m²), der OPEC-Tower (20.000 m²) oder der Neubau in der Lassallestraße 3 (20.000 m²) geplant. Die Umsetzung wird jedoch wesentlich von der wirtschaftlichen und konjunkturellen Gesamtsituation abhängen.

consequence of newly built spaces not being leased as yet (approx. 50 per cent), the vacancy rate will rise further.

Future Prospects

According to our forecast, the market for office space lettings will still not be receiving the additional stimuli needed in coming months. Consequently, the result for the year overall will fall short of the value for 2008 and, with a take-up of around 250,000 m², it will record the lowest value since 2004. The combination of a low rental volume and a decrease in the volume of newly constructed space means that a significant reduction in rents is not to be expected.

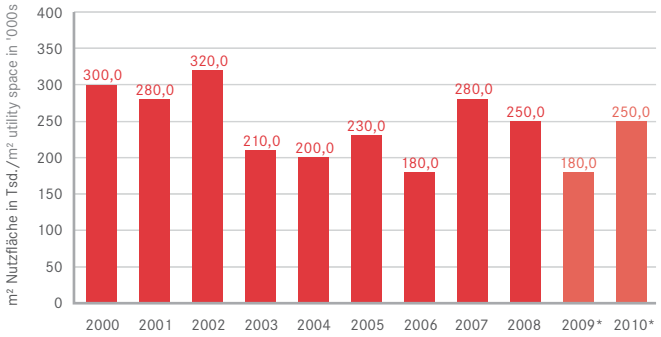
Projects launched to date are projected to produce 250,000 m² of new office space in 2010. In Vienna's north-east, plans for large-scale projects include Rivergate (50,000 m²), GreenWorx (20,000 m²), the OPEC tower (20,000 m²) and the new development at Lasalles-trasse 3 (20,000 m²). However, their realisation will depend largely on the overall economic situation.

Bauprojekte, Fertigstellung 2010
New constructions, completion in 2010

Projektname Project name	Fläche Space	Bürolage Office Area
Rivergate	50.000 m²	Wien Nordost
Town Town „The Tower“	21.000 m²	Innere Bezirke
GreenWorx	20.000 m²	Wien Nordost
OPEC-Tower	20.000 m²	Wien Nordost
Lassallestraße 3	20.000 m²	Wien Nordost

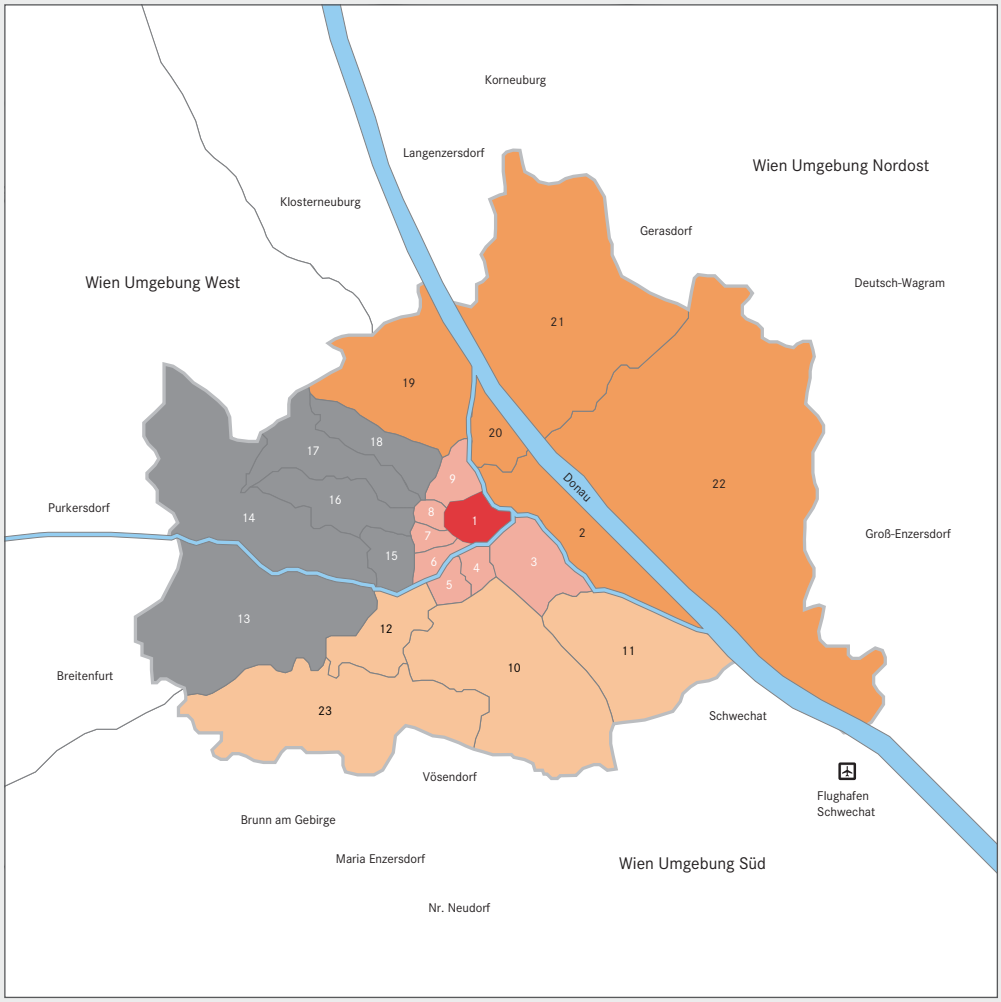
Quelle:/Source: DIVA Consult

Büroflächen – Neuzugänge Wien
Office space completion Vienna



* Prognose/forecast
Quelle:/Source: DIVA Consult

Bürolagen in Wien Office locations in Vienna



- Innere Stadt
- Innere Bezirke
- Wien West
- Wien Süd
- Wien Nordost

© DIVA Consult

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: 30.06.2009, Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.06.2009, source: Engel & Völkers.

Mieten nach Lagen in EUR/m²
Rent prices by area in EUR/m²

Lage (Bezirk) Area (District)	Ø-Miete Average rent	Spitzenmiete Prime rent
1	15,00	25,00
2	12,50	20,00
3	13,70	18,00
4	12,30	18,00
5	11,20	15,00
6	12,50	15,00
7	11,80	15,00
8	12,20	12,70
9	12,70	18,00
10	10,50	23,00
11	9,60	15,00
12	9,40	15,00
13	12,50	19,20
14	11,00	12,20
15	9,00	11,00
16	9,00	11,75
17	10,30	11,00
18	10,50	11,50
19	11,90	14,50
20	10,50	23,00
21	9,00	13,00
22	11,00	18,50
23	10,50	13,70

DIVA Consult GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Schottenfeldgasse 85 | A-1070 Wien
Telefon +43 1 961 5000 | Fax +43 1 961 7000
www.engelvoelkers.com | WienCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

Aachen | Baden-Baden | Berlin | Bielefeld | Bonn | Braunschweig | Bremen/Oldenburg | Dortmund/Bochum | Dresden/Leipzig | Duisburg | Düsseldorf | Essen | Flensburg | Frankfurt | Freiburg
Hamburg | Hannover/Göttingen | Karlsruhe | Kiel | Köln | Konstanz | Krefeld | Lübeck | Lüdenscheid | Mannheim/Ludwigshafen | Mönchengladbach | München | Münster | Nürnberg
Potsdam | Stuttgart | Wiesbaden/Mainz | Wuppertal | Amsterdam | Bern | Bukarest | Doha | Dubai | Istanbul | Johannesburg | Kopenhagen | Lissabon | Prag | Pretoria | Wien | Zürich