

Wien Büromarktbericht

DRITTES QUARTAL 2008

Hohe Vermietungsleistung im 3. Quartal 2008 vor allem wegen hoher Vorvermietung in Erdberg.

Weiterhin leicht ansteigende Mieten.

Leerstandsrate sinkt weiter.

Das 3. Quartal 2008 war trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage weiterhin stabil.

Die Vermietungsleistung in Wien liegt auch im 3. Quartal wie in den beiden ersten Quartalen dieses Jahres konstant bei ca. 110.000 m². Im Vergleich zum 3. Quartal 2007 ist sie allerdings um 21 % zurück gegangen. Für das letzte Quartal erwarten wir eine leicht sinkende Nachfrage.

Ein besonders großer Vermietungsabschluß fand dieses Quartal mit der Vorvermietung an die Wiener Stadtwerke in Town Town statt.

Im 3. Quartal 2008 wurden mit 38.000 m² um ca. 17% weniger Fläche als im vorangegangenen 2. Quartal fertig gestellt. Allerdings erwarten wir für das 4. Quartal ein neues Büroflächenangebot von 127.000 m², was vor allem auf die Fertigstellung des Euro Plaza 4 und der Projekte „Hoch Zwei“ und „Plus Zwei“ zurückzuführen ist.

Aufgrund der hohen Vermietungsleistung und des geringen Angebots sank die Leerstandsrate erneut auf einen neuen Rekordwert von 4,5 % und wird im nächsten Quartal noch weiter leicht sinken.

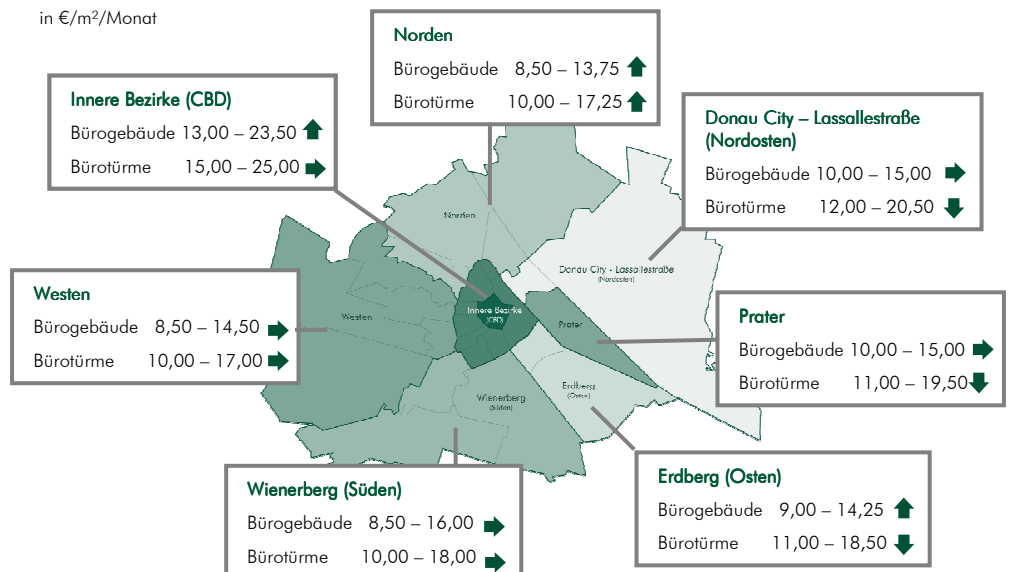
VERMIETUNGEN Q3 08

Mieter	Name	m ²
Innere Bezirke (CBD)		
D.A.S.	Zieglergasse 5	2.500
C-QUADRAT	Stubenring 2	1.000
FTC Brokerage	Galaxy 21	810
ARA Recycling (*)	Mariahilfer Straße 123	520
Donau City - Lassallestraße (Nordosten)		
Tech Talk Software	Saturn Tower	740
Erdberg (Osten)		
Wr. Stadtwerke	Town Town	18.200
Bosch	Brehmstraße 10-14	1.500
Wienerberg (Süden)		
AESCA	Euro Plaza 4	3.050
Andritz	Euro Plaza 4	2.020
Norden		
TUI	Skyline	3.220
WEKA	BC 20	2.300
Bestseller (*)	Sieveringer Straße 245	1.900
Stadtgartenamt	BIGBIZ	1.250

(*) CB Richard Ellis auf der Mieter- oder Vermietersseite als Berater tätig.

MIETEN BÜROLAGEN Q3 2008

in €/m²/Monat



Quelle: CB Richard Ellis

Pfeile stellen die zu erwartete Veränderung bis Ende 2008 dar.

Q3 2008* auf einen Blick

- Vermietung →
- Angebot →
- Spitzenmiete →
- Leerstandsrate →
- Rendite →

* Vergleich mit Q2 2008

BÜROMARKTINDIKATOREN IN WIEN

Wien	Q3 08	Vergleich mit Q3 07	Vergleich mit Q2 08	Q4 08e
Gesamtbestand	9,9 Mio.	↑ +1,1%	↑ +1%	10 Mio.
Vermietungsleistung	110.000	↓ -21,4%	➡ +/- 0%	90.000
Angebot*	38.000	↑ +5,6%	↓ -17,4%	127.000
Leerstandsrate	4,5%	↓ -1,2%	↓ -0,3%	4,4%

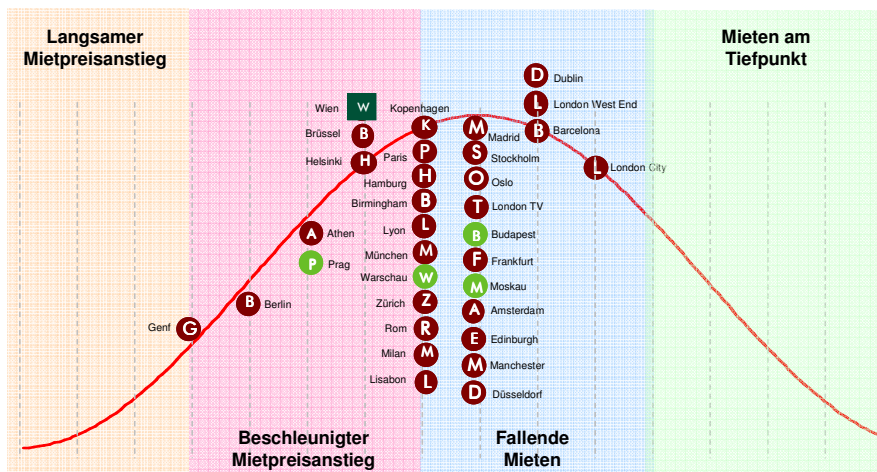
Quelle: CB Richard Ellis

Im 3. Quartal wurden die meisten aller Vermietungen (ca. 34 %) im Dienstleistungssektor getätigt, die restlichen 66 % teilen sich gleichmäßig auf die weiteren Sektoren (Handel, Infrastruktur, Freizeit; Industrie und Gewerbe; Öffentlicher Bereich; Computer und Technologie; Finanzdienstleistung) auf.

In der Bürolage Innere Bezirke (CBD) fanden bis zu 50 % aller Vermietungen statt, gefolgt vom Standort Wienerberg mit ca. 20 %.

Die Spitzenmiete stieg im 3. Quartal leicht auf einen Wert von 23,50 €/m²/Monat und wird bis zum Jahresende weiter auf 24,00 €/m²/Monat ansteigen.

EMEA Büromarktmieten-Zyklus Q3 2008



Die einzelnen Märkte bewegen sich entlang dieser Kurve nicht notwendigerweise in dieselbe Richtung und in derselben Geschwindigkeit. Der Zyklus der Mieten zeigt den Trend der effektiven Netto-Mieten und berücksichtigt Incentive für Mieter. Quelle: CB Richard Ellis

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:

Dr. Andreas Ridder

andreas.ridder@cbre.com

Georg Fichtinger

georg.fichtinger@cbre.com

DI Constanze Daburon

constanze.daburon@cbre.com

Tegetthoffstraße 7

A-1010 Wien

Österreich

Tel. +43 1 533 40 80 www.cbre.at



EMEA Offices

Abu Dhabi (971) 2 681 4399	Kolding (45) 70 22 9603
Aarhus (45) 70 22 9602	Leeds (44) 113 233 7666
Aix-en-Provence (33) 4 42 60 01 31	Lisbon (351) 21 311 4400
Amsterdam (31) 20 626 2691	Liverpool (44) 151 227 4611
Athens (30) 210 360 3667	London (44) 20 7182 2000
Barcelona (34) 93 444 7700	Lyon (33) 4 72 83 48 48
Belfast (44) 28 9043 8555	Madrid (34) 91 598 1900
Belgrade (381) 11 222 3407	Malaga (34) 95 207 0710
Berlin (49) 30 72 61 54 0	Manchester (44) 161 455 7666
Birmingham (44) 121 609 7666	Marbella (34) 95 276 5130
Bratislava (421) 2 3255 3300	Marseille (33) 4 96 11 46 11
Bristol (44) 117 943 5757	Milan (39) 02 303 7771
Brussels (32) 2 643 3333	Moscow (7) 495 258 3990
Bucharest (40) 21 3131020	Munich (49) 89 2420 600
Eurisko (36) 1 374 3040	Nairobi (254) 20 272 4848
Budapest (36) 1 374 3040	Neuilly sur Seine (33) 1 46 24 53 46
Bulawayo (263) 9 630 20	Oslo - CB Richard Ellis Atrium (47) 40 00 57 66
Cape Town (27) 21 419 7373	Palma de Mallorca (34) 97 145 6768
Casablanca (212) 229 532 50	Paris (33) 1 53 64 00 00
Copenhagen (45) 70 22 9601	Port Elizabeth (27) 41 363 5559
Dubai (971) 4 362 0818	Porto (351) 226 167 240
Dublin (353) 1 618 5500	Poznan (48) 61 855 1931
Durban (27) 31 277 2900	Prague (420) 224 814 060
Edinburgh (44) 131 469 7666	Pretoria - Bröll Property Group (27) 12 431 7180
Frankfurt (49) 69 17 00 77 0	Rome (39) 06 4523 8501
Gaborone (267) 3188 200	Sofia - Elta Consult AD (359) 2 987 7647
Geneva (41) 22 322 80 60	Southampton (44) 23 8033 8811
Glasgow (44) 141 204 7666	Stockholm (46) 8 4101 8700
Gothenburg (46) 8 4101 8700	Saint Petersburg (7) 812 346 5900
Hamburg (49) 40 80 80 20 0	Tel Aviv - M.A.N. Properties Real Estate Consultants (972) 3 561 6161
Harare (263) 4 707 101	The Hague (31) 70 750 8900
Helsinki (358) 207 80 3750	Thessaloniki (30) 2310 279248
Hoofddorp (31) 23 565 7700	Toulouse (33) 5 62 72 44 60
Istanbul (90) 212 259 36 29	Valencia (34) 96 316 2890
Jersey (44) 1 534 874141	Vienna (43) 1 533 4080
Johannesburg (27) 11 441 4000	Warsaw (48) 22 544 8000
Kampala (256) 41 345165	Wroclaw (48) 71 719 8908
Kyiv (38) 44 390 0000	Zagreb (385) 1 6187 346
Kosice (421) 911 611745	Zaragoza (34) 97 648 4635
Krakow (48) 12 626 0168	Zurich (41) 44 226 30 00



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.