

### Auf einen Blick

	Veränderung gegenüber	
	Q3 08	Q4 07
Angebot	↑	↑
Vermietung	↓	↓
Leerstandsrate	→	↓
Spitzenmiete	→	↑
Rendite	↑	↑
Inv.volumen	↑	↓

### In Schlagworten

- Bürovermietungsleistung ist 2008 um ca. 15 % gesunken.
- Die Leerstandsrate liegt in Q4 2008 bei ca. 4,3 %.
- Spitzenmiete liegt Ende 2008 bei ca. € 23,5/m<sup>2</sup>/Monat.
- Rückgang des Investmentvolumens um ca. 30 %.
- Spitzenrendite stieg um 75 Basispunkte.

### ÜBERBLICK

#### • Fertigstellungen von Büroflächen um -17 % gesunken

Das Büroflächenangebot am Wiener Markt hat zum Jahresende 2008 ca. 10,0 Mio. m<sup>2</sup> betragen. Im Jahr 2008 wurden um ca. 17 % weniger Büroflächen fertiggestellt als im Jahr zuvor (07: ca. 300.000 m<sup>2</sup>; 08: ca. 250.000 m<sup>2</sup>). Mehr als 50 % der fertiggestellten Flächen des Jahres 2008 wurden erst im 4. Quartal finalisiert (u.a. Euro Plaza 4 40.000 m<sup>2</sup>, Hoch Zwei 22.000 m<sup>2</sup>, Plus Zwei 19.500 m<sup>2</sup>).

#### • Vermietungsleistung erstmals seit 2002 wieder gesunken

Im Jahr 2008 wurden ca. 400.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet. Dies entspricht im Jahresvergleich zu 2007 einem Rückgang von ca. 15 % (2007: 470.000 m<sup>2</sup>). Damit ging die Vermietungsleistung erstmals seit dem Jahr 2002 zurück und betrug im 4. Quartal 2008 betrug nur ca. 70.000 m<sup>2</sup>; das kleinste Volumen seit dem 1. Quartal 2005.

#### • Leerstandsrate weiterhin unter 5 %

Die Leerstandsrate bleibt auch am Ende des Jahres 2008 mit einem Wert von 4,3 % unter 5 % und somit konstant auf demselben Wert des 3. Quartals 2008.

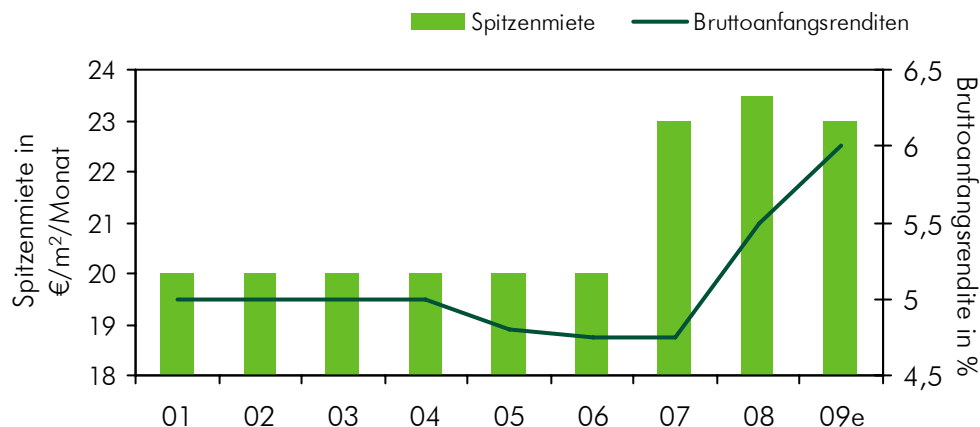
#### • Spitzenmiete bleibt konstant

Am Jahresende 2008 betrug die Spitzenmiete 23,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Dies bedeutet eine Steigerung um ca. 7 % im Vergleich zum Jahresende 2007 (22 €/m<sup>2</sup>/Monat). Im Vergleich zum 3. Quartal 2008 blieb die Spitzenmiete auf Grund der Immobilienkrise konstant. In den anderen Bürolagen sanken die Mieten leicht um ca. 0,50 €/m<sup>2</sup>/Monat.

#### • Investmentvolumen um 30 % gesunken

Im Gegensatz zum Jahr 2007 wurden in 2008 mit ca. € 2 Mrd. insgesamt um ca. 30 % weniger in Immobilien investiert (07: € 2,8 Mrd.). Im 4. Quartal 2008 betrug das Investmentvolumen ca. € 640 Mio. Dies bedeutet eine Steigerung von über 50 % im Vergleich zum 3. Quartal 2008 (€ 410 Mio.). Die Anfangsrendite betrug am Jahresende 2008 5,5 % und ist damit seit Jahresbeginn um 15 % gestiegen (Q4 07: 4,75 %).

#### Spitzenmiete - Bruttoanfangsrendite in Wien 2001-2009



Quelle: CB Richard Ellis

## WIRTSCHAFTSDATEN

Nachdem in den Jahren 2004-2007 ein hohes Wirtschaftswachstum zu verzeichnen war, beträgt das Wachstum im Jahr 2008 nur noch 1,9 %. Für das Jahr 2009 wird ein negatives Wirtschaftswachstum mit einem Wert von -0,5 % erwartet (BIP real: 2007: +3,1 %; 2010e: +0,5 %). Verglichen mit dem Wirtschaftswachstum der EU-15 liegt Österreich erstmal seit Jahren leicht unter dem Mittelwert (2007e: EU-15: 2007: +2,7 %; 2008e: +1,1 %; 2009e: -0,1 %; 2010e: 0,8 %).

Das österreichische Budgetdefizit stieg 2008 um 0,2 % auf -0,6 %. Dieser Trend wird in 2009 und 2010 voraussichtlich weiter anhalten (2009e: -1,2 %; 2010e: -1,4 %).

Die Arbeitslosenquote ist 2008 auf 3,9 % gesunken (EU-15: 7,1 %). Im Jahr 2009 wird mit einem Wert von 4,2 % eine Trendwende am Arbeitsmarkt erwartet, die auch im Jahr 2010 anhalten soll (4,5 %).

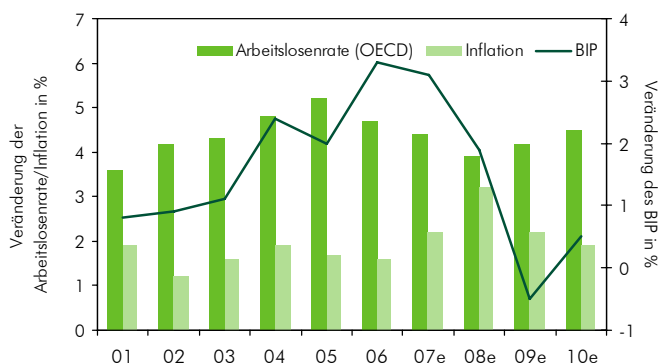
Die Inflationsrate betrug 2008 3,2 % (2007: 2,2 %). Im Jahr 2009 soll diese auf 2,2 % sinken. Damit liegt der österreichische Wert in etwa im Durchschnitt der EU-15 (EU-15: 2008e: 3,3 %; 2009e: 2,1 %).

## BÜROFLÄCHENANGEBOT

Wien hat dzt. (Stand Q4 2008) ca. 10,0 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche. Die jährlich fertiggestellten Flächen betragen in den letzten 5 Jahren zwischen 2,1 % und 3,1 % des Gesamtangebotes. Diese Zahl lag Mitte der 90er Jahre - nach dem Einbruch des Büromarktes in Wien - unter 1 % und hat sich seit Ende der 90er Jahre kontinuierlich nach oben bewegt. Im Zeitraum 1999 bis 2008 wurden insgesamt ca. 2,7 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen fertiggestellt, worin ca. 20 % generalsanierte Altbauten inkludiert sind.

Im Jahr 2008 wurden ca. 250.000 m<sup>2</sup> an neuen Büroflächen (Neubau + generalsaniert) fertiggestellt. Dieser Wert liegt unter dem des Vorjahres (2007: ca. 300.000 m<sup>2</sup>) und der Prognose für 2009 (260.000 m<sup>2</sup>). Etwas mehr als 50 % der im Jahr 2008 fertiggestellten Bauprojekte wurden erst im 4. Quartal finalisiert. Betrachtet man die prognostizierten Fertigstellungen im Jahr 2009 fällt auf, dass bereits mehr als 40 % dieser Flächen vorvermietet bzw. eigengenutzt werden. Ca. 90 % dieser neuen Fläche werden erst innerhalb des 2. Halbjahres 2009 zur Verfügung stehen.

## Wirtschaftsdaten



Quelle: EU-Commission, EUROSTAT, OECD, STATISTIK AUSTRIA, WIFO 11/2008

## Büromarkindikatoren Wien

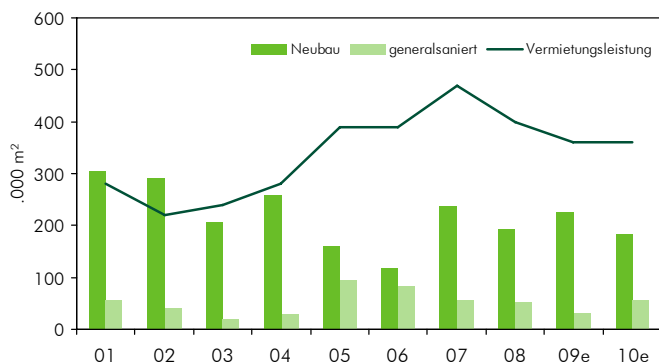
Wien (.000 m <sup>2</sup> )	06	07	08	09e
Gesamtbestand*	9.600	9.800	10.000	10.200
Angebot**	202	294	247	258
Nachfrage	390	470	400	350
Leerstandsrate	6 %	5,2 %	4,3 %	5 %

\* gerundet

\*\* dokumentiertes Angebot: neu + generalsaniert

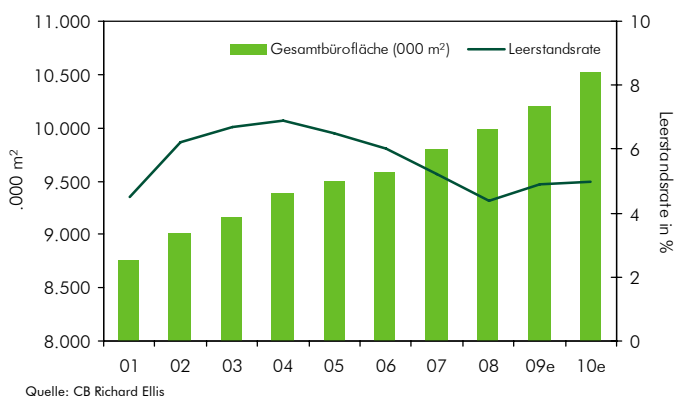
Quelle: CB Richard Ellis

## Angebot / Vermietungsleistung



Quelle: CB Richard Ellis

**Gesamtbürofläche - Leerstandsrate**



Quelle: CB Richard Ellis

**Ausgewählte Vermietungen Q4 2008**

Bürolage	Mieter	m²
CBD	Matrix-Ware	3.000
CBD	Jumbo Touristic *	1.060
CBD	Institut für Wirtschaftsvergleiche	1.000
Donau City – Lassallestraße	Assign Clinical Research	720
Prater	DB Schenker	2.080
Erdberg	Schulungsunternehmen	3.380
Erdberg	Heeresbau- und Vermessungsamt	1.700
Erdberg	Brainforce AG	1.940
Wienerberg	Taja	1.150**

\* CB Richard Ellis auf Mieter- oder Vermietersseite beratend tätig.

\*\* Ankauf

Quelle: CB Richard Ellis

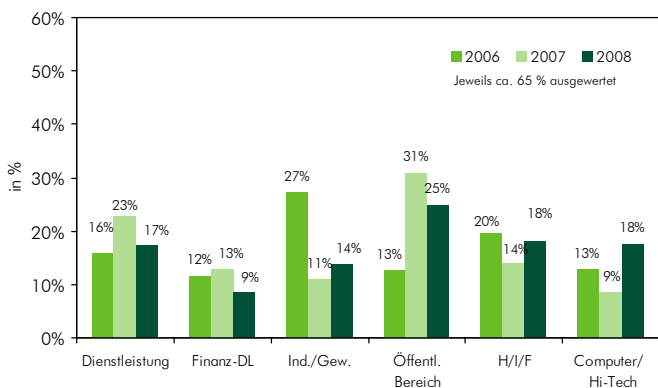
**BÜROFLÄCHENVERMIETUNG**

Nach einem kontinuierlichen Anstieg der Anmietung von Büroflächen seit Mitte der 90er Jahre ist diese Zahl 2008 erstmals wieder leicht rückläufig. Die Vermietungsleistung von 2007 wurde nicht übertroffen, sie sank um etwa 15 % auf insgesamt ca. 400.000 m² vermietete Bürofläche. Grund dafür ist das abflauende Wirtschaftswachstum. Für das 1. Halbjahr 2009 rechnen wir mit einer etwas schwächeren Vermietungsleistung von ca. 160.000 m² (1. HJ 08: 220.000 m²).

Analysiert man die Vermietungsleistung von 2006 - 2008 (wobei von den gesamten Anmietungen jeweils etwas mehr als 65 % sektoral zugeordnet werden können), so fällt auf, dass die meisten Vermietungen im Jahr 2008 im Öffentlichen Bereich getätigt wurden (25 %). Im Computer- und Technologie-Sektor wurden ca. 18 % aller Abschlüsse durchgeführt. Dies entspricht einer Verdoppelung des Wertes vom Jahr 2007 und ist vor allem auf eine Vorvermietung an die Firma Kapsch am Bürostandort Wienerberg zurückzuführen (14.000 m²). Auch im Bereich Handel/Infrastruktur/Freizeit liegt der Wert der Vermietungsleistung im Jahr 2008 bei 18 %, damit ist die Nachfrage innerhalb dieses Bereiches im Gegensatz zum Jahr 2007 leicht gestiegen (2007: 14 %). Im Dienstleistungssektor sanken die Vermietungen nach einem leichten Anstieg im Jahr 2007 auf 17 % (07: 23 %), dies entspricht ungefähr dem Niveau des Vergleichszeitraumes 2006 (16 %). Die Vermietungen im Industrie- und Gewerbebereich sind zwar mit 14 % leicht angestiegen (2007: 11 %), dennoch erreicht die Vermietungsleistung nicht den hohen Wert des Jahres 2006 (27 %). Im Finanzdienstleistungssektor wurden 2008 mit 9 % am wenigsten Vermietungen abgeschlossen (2007: 13 %).

Die meisten Büroflächen wurden auch im Jahr 2008 wieder in den inneren Bezirken angemietet. Allerdings ist der Anteil am Gesamtvermietungsvolumen mit 39 % (2006 u. 2007 jeweils 46 %) sinkend. In der Bürolage Wienerberg wurde ein weiterer Anstieg der Vermietungen auf 21 % verzeichnet (2007: 18 %).

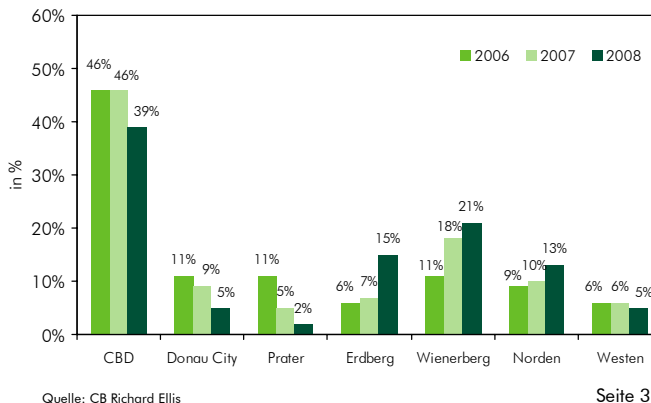
**Branchenvergleich 2006-2008**



Quelle: CB Richard Ellis

Finanz-DL = Finanzdienstleistung; Ind./gew. = Industrie/Gewerbe; H/I/F = Handel/Infrastruktur/Freizeit

**Vermietungsvergleich 2006-2008**



Quelle: CB Richard Ellis

Seite 3

©2009, CB Richard Ellis, GmbH

## MIETEN

Im 4. Quartal 2008 lag die Spitzenmiete bei ca. € 23,50/m<sup>2</sup>/Monat und ist damit konstant auf dem Niveau des 3. Quartals geblieben. Im 1. Quartal 2009 rechnen wir weiterhin mit einem konstanten Mietpreisniveau. Bis zum Jahresende 2009 werden tendenziell sinkende Mieten und ein leichter Preisverfall der Spitzenmiete auf ca. € 23,00/m<sup>2</sup>/Monat erwartet.

In Randlagen und in Gebieten ohne nahegelegene U-Bahnstationen war bereits 2008 ein leichtes Sinken der Mietpreise bemerkbar. Hier erwarten wir auch für 2009 eine ähnliche Entwicklung.

Generell sind die Büromieten in Wien im Vergleich zu anderen europäischen Städten über die letzten 15 Jahre sehr stabil.

## INVESTMENTMARKT

In Österreich wurden 2008 insgesamt ca. € 2 Mrd. in Immobilien investiert. Damit ist das Investmentvolumen zum ersten Mal seit 2001 wieder leicht rückläufig und liegt nur gering über dem Wert von 2005 mit € 1,9 Mrd. Verglichen mit dem Jahr 2007 stellt dies einen Rückgang von ca. 30 % dar (2007: € 2,8 Mio.). Auf Grund des Rodamco-Deals – Shopping City Süd (ca. € 607 Mio.) – im 1. HJ 2008 war dieser Rückgang geringer, als im Zuge der Immobilienkrise zu erwarten war.

Im Europavergleich machen die österreichischen Investmenttransaktionen lediglich etwa 1,7 % des gesamt europäischen Investmentvolumens aus (2008: € 116 Mrd.); in den Jahren zuvor lag der österreichische Anteil bei nur etwa 1 %.

2008 waren ca. 22 % des Gesamtvolumens Portfolio-Verkäufe. Der Wert aus dem Jahr 2007 (46 %) wurde damit bei weitem nicht erreicht. Analysiert man die Nutzung der verkauften Immobilien, so nehmen Shopping Center mit ca. 40 % den 1. Platz ein, dieses Resultat ist auf den Verkauf der Shopping City Süd im 2. Quartal zurück zu führen (2007: 6 %). 2008 wurden ca. 28 % in Bürogebäude und ca. 8 % in Hotels investiert (2007: Büros 32 %, Hotels: 2 %).

## INVESTOREN

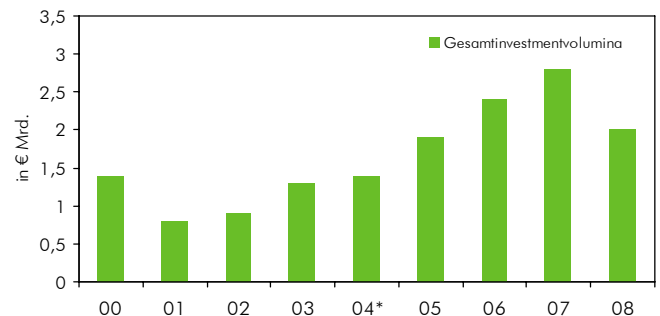
Im Jahr 2008 wurde ca. 45 % der Investitionstätigkeit am österreichischen Markt von lokalen Investoren getätigt und reduzierte sich somit leicht (2007: 49 %). Die Investitionen von deutschen Investoren fielen auf ca. 20 %. Die knappe Verdopplung der übrigen internationalen Investments (verglichen zum Jahr 2007) ist alleine auf den Rodamco-Deal zurück zu führen.

## Mieten am Wiener Büromarkt (in €/m<sup>2</sup>/Monat) Q4 2008

Bürolage	Bürogebäude	Bürotürme
CBD	13,00 – 23,50	15,00 – 25,00
Donau City – Lassallestraße	10,00 – 14,75	12,00 – 20,00
Prater	10,00 – 15,00	11,00 – 19,00
Erdberg (Osten)	9,00 – 14,25	11,00 – 18,00
Wienerberg (Süden)	8,50 – 15,50	10,00 – 18,00
Norden	8,50 – 13,75	10,00 – 17,00
Westen	8,50 – 13,50	10,00 – 17,00

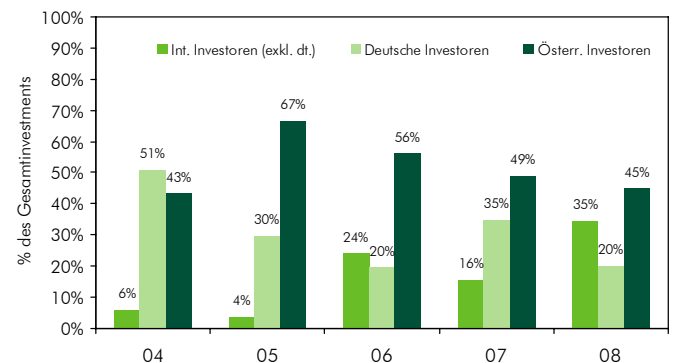
Quelle: CB Richard Ellis

## Gesamtinvestitionen in Österreich 2000-2008



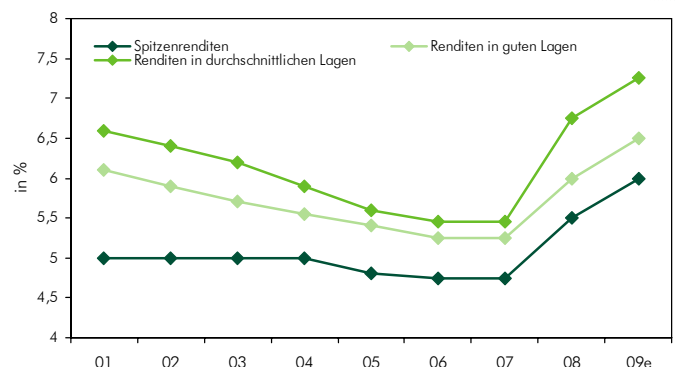
2004\*: exkl. BUWOG-Deal  
Quelle: CB Richard Ellis

## Investments in Österreich 2004 - 2008



Quelle: CB Richard Ellis

## Bruttoanfangsrenditen für Büros in Wien 2001-2009



Quelle: CB Richard Ellis

Europa: Q4 08: € 19,5 Mrd. (Q3 08: € 27,7 Mrd.)

Investment Umsatz (€ Mio.)	Q4 2008	Q3 2008	Veränderung
Großbritannien	4.973	5.369	-7 %
Deutschland	3.804	3.746	+2 %
Frankreich	2.808	2.491	+13 %
Italien/Spanien	3.432	2.346	+46 %
Benelux-Staaten	1.165	1.337	-13 %
CEE	501	2.927	-83 %
Österreich	640	410	+56 %
<b>Europa</b>	<b>19.520</b>	<b>27.681</b>	<b>-29 %</b>

Quelle: CB Richard Ellis

## Ausgewählte Investmentdeals der letzten 12 Monate

Adresse	Name	Investor	Nutzung	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Anfangsrendite
1010 Wien, Wipplingerstraße 35	Haus der EU	Europäisches Parlament	Mixed-Use	2.500	N/A
1020 Wien, Handelskai 348	Katamaran	ÖGB	Büro	40.000	5,25 %
1030 Wien, Am Stadtpark 3	Hilton Vienna Hotel (75%)	RZB	Hotel	N/A	N/A
1030 Wien, Marxergasse 4	City Point	Deka	Büro	33.300	~ 6 %
1030 Wien, Karl-Farkas-Gasse 22 *	Solaris	Union Investment	Büro	10.300	N/A
1070 Wien, Seidengasse 9-11	Silk 7	Deka	Büro	10.400	~ 6,45 %
1100 Wien, Computerstraße 6 *	Green Park Center	Credit Suisse	Büro	13.400	~ 6,2 %
1110 Wien, Warneckestraße	Pan-Europäisches Portfolio Kühne+Nagel	Goodman European Logistic Fund	Logistik Park	32.600	N/A
1210 Wien, Seyringer Straße 12-14	FMZ Seyringer Spitz 2. Phase	Redevco	FMZ	3.400	N/A
1220 Wien, Wagramer Straße 8 *	Arcotel Kaiserwasser 4*	Union Investment	Hotel	17.200	N/A
2334 Vösendorf	SCS, Sale City, Motor City	Unibail-Rodamco	EKZ	140.400	~ 4,75 %

\* CB Richard Ellis war auf der Käufer- oder Verkäuferseite beratend tätig  
Renditen mit Tilde stellen Schätzungen von CB Richard Ellis dar.

Quelle: CB Richard Ellis

Seite 5

©2009, CB Richard Ellis, GmbH

AUSBLICK – TRENDS 2009

**Angebot ↗**

Das Büroflächenangebot steigt bis zum Jahresende leicht an.

**Nachfrage ↘**

Aufgrund des erwarteten Rückgangs der Wirtschaftsentwicklung und der Immobilienkrise wird auch am Wiener Markt eine weitere Abschwächung der Vermietungsleistung zu verzeichnen sein.

**Leerstandsrate ↗**

Die Leerstandsrate wird 2009 durch eine geringere Nachfrage und gestiegene Neufächenproduktion ohne große Vorvermietungen auf ca. 4,5 % ansteigen.

**Mieten ↘**

Die Spitzenmiete wird bis zum Jahresende leicht sinken.

**Investment ↘**

Das Investmentvolumen wird unter den Wert von 2008 fallen. Großes Interesse ist bei deutschen offenen Fonds bemerkbar.

**Karte Bürolagen Wien**



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](http://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.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

**CB Richard Ellis Wien**

Dr. Andreas Ridder

Managing Director – Austria  
Chairman – Central & Eastern Europe

Tel.: +43 1 533 40 80

E-Mail: [andreas.ridder@cbre.com](mailto:andreas.ridder@cbre.com)

Georg Fichtinger

Senior Director – Head of Capital Markets  
Capital Markets

Tel.: +43 1 533 40 80-20

E-Mail: [georg.fichtinger@cbre.com](mailto:georg.fichtinger@cbre.com)

DI Constanze Daburon

Associate Director – Head of Research  
Capital Markets | Research

Tel.: +43 1 533 40 80-22

E-mail: [constanze.daburon@cbre.com](mailto:constanze.daburon@cbre.com)

CB Richard Ellis GmbH

Tegetthoffstraße 7

1010 Wien

Österreich

Tel.: +43 1 533 40 80

E-mail: [cbrevienna@cbre.com](mailto:cbrevienna@cbre.com)

Website: [www.cbre.at](http://www.cbre.at)