



## STÄDTE - REPORT

# WIEN

## Büromarkt Stabiler Wiener Markt mit leichten Rückgängen

Das Flächenangebot im Wiener Büromarkt liegt weiter bei knapp über 10 Millionen m<sup>2</sup>. Zum Ende des dritten Quartals waren rund 36.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertig gestellt. Im Vergleich zur selben Periode des letzten Jahres bedeutet das einen Rückgang von rund 12.000 m<sup>2</sup>. Bis zum Jahresende wird die Fertigstellung der meisten Wiener Büroprojekte erwartet, unter denen sich auch die beiden größten, der Catamaran und das Marximum, befinden. Insgesamt wird für dieses Quartal mit rund 40.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche gerechnet.

Die Vermietungsleistung ist nach vier Quartalen mit Rückgängen das erste Mal wieder gestiegen. Im dritten Quartal wurden rund 80.000 m<sup>2</sup> Neuf Flächen angemietet, was einer Steigerung von rund 14% zum vorhergehenden Quartal entspricht. Im selben Zeitraum des Vorjahres wurden noch rund 110.000 m<sup>2</sup> neu vermietet.

Die Leerstandsquoten sind im 3. Quartal nochmals auf rund 3,7% gesunken. Jedoch wird bis zum Ende des vierten Quartals noch mit einem Anstieg auf rund 4% erwartet, was größtenteils auf die zusätzlichen Flächen, die in diesem Zeitraum realisiert werden, zurückzuführen ist.

Die Spitzenmieten sind - wie zu erwarten - zwar erneut leicht gesunken und befinden sich jetzt bei rund 22,25 €/m<sup>2</sup>/Monat was einen Rückgang um rund 1,1% im Vergleich zum vorhergehenden Quartal bedeutet. Bis zum Ende des Jahres wird mit einem weiteren Rückgang auf rund 22,0 € gerechnet.

Der Investmentmarkt erfuhr einen schweren Einbruch um rund 65% im Vergleich zum 2. Quartal. Das gesamte Transaktionsvolumen betrug nur rund 50 Millionen Euro im Vergleich zu rund 150 Millionen Euro im vorhergehenden Quartal. Dennoch scheint das Interesse ausländischer Investoren, besonders Deutscher, an Core Investmentprodukte in Wien zu steigen.

Die Spitzenrenditen in Wien sanken um rund 0,05% von 5,75 auf 5,7%.

## Einzelhandel: Wiener Geschäftstraßen

Der internationale Einzelhandel konzentriert sich in Wien nach wie vor auf die renommierten Geschäftstraßen, wie Mariahilferstraße oder das goldene U – Kärntner Straße, Graben, Kohlmarkt. Sekundärlagen werden erst sehr spät angenommen, was zu einem steigenden Druck auf diese Lagen geführt hat. Resultat sind fallende Mieten und steigende Leerstände, jedoch auf sehr moderatem Niveau im internationalen Vergleich. Die Primärlagen sind von der angespannten Wirtschaftslage kaum betroffen.

Die Nachfrage nach diesen Standorten ist aufgrund des begrenzten Angebotes weiter stabil. Die größten Neuvermietungen waren *Nespresso* am Graben und *S. Oliver* am Stephansplatz. Beide Standorte waren ehemalige Shöps Outlets.

Die Internationalisierung wird sich durch den Bau des neuen *Peek&Cloppenburg* Flagship-Stores (mit einer Gesamtfläche von rund 8.000 m<sup>2</sup>) auf der Kärntner Straße noch weiter ausprägen.

## Einkaufszentren

Allgemein ist zu bemerken, dass die Wirtschaftskrise die österreichischen EKZs relativ wenig beeinträchtigt haben. B-Lagen registrierten einen leichten Anstieg bei Leerständen, während etablierte Einkaufszentren kaum eine Veränderung in der Nachfrage verzeichneten. Diese Situation ist auf die ausgeprägte Dichte und das geringe Flächenwachstum während der letzten Jahre zurückzuführen, was sich im derzeitigen Wirtschaftsklima stabilisierend ausgewirkt hat. Die Spitzenmieten stiegen während des letzten Jahres von rund 90 € auf rund 95 €. Der Bestand blieb mit rund 650.000 m<sup>2</sup> unverändert. Die große Anzahl an existierenden EKZs resultiert in einem Trend zu Sanierung und Restrukturierung anstatt Neuentwicklungen.

In nächster Zukunft ist eine Sanierung der im Jahr 2009 von Unibail-Radamco gekauften SCS geplant sowie eine Erweiterung des Donauzentrums mit einer Fläche von 24.000 m<sup>2</sup>, die im Jahr 2010 fertig gestellt wird.

Die Entwicklungen an den Wiener Bahnhöfen sollen für weitere 45.000 m<sup>2</sup> Fläche sorgen (17.000 m<sup>2</sup> am Wiener Westbahnhof und 28.000 m<sup>2</sup> am zukünftigen Zentralbahnhof). Zusätzlich ist geplant, in Gerasdorf, im Norden Wiens, das 58.000 m<sup>2</sup> große Einkaufszentrum im Jahr 2010 zu eröffnen.

## Factory Outlet Centre

Im September 2009 hat ein neues Mc Arthur Glen FOC in Salzburg mit 140 Shops auf rund 28.000 m<sup>2</sup> Fläche eröffnet. Eine Erweiterung des bestehenden Standortes in Parndorf um rund 13.000 m<sup>2</sup> ist für 2011 geplant.

In Graz Puntigam ist in unmittelbarer Nachbarschaft der Shopping City West ein neues FOC mit rund 25.000 m<sup>2</sup> in Planung.