

Vienna Research Forum Press Release: 03/10/2019

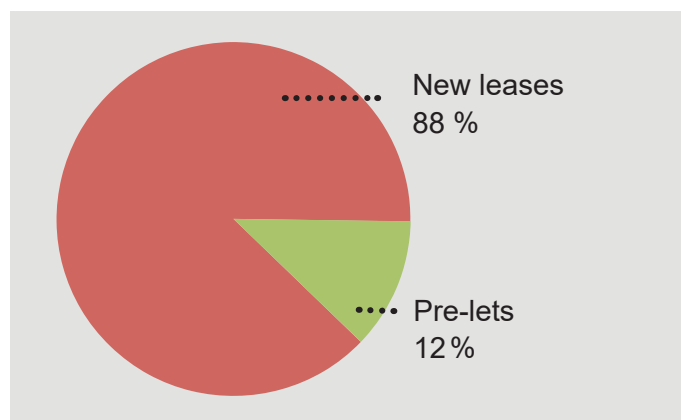
Vienna office market: Vienna Research Forum publishes its figures for the 3rd quarter of 2019

- Take-up in the first quarter at approx. 54.400 m²
- Largest rental accounts for nearly 12% of the total take-up
- Vacancy rate amounts to 4.3%

In the third quarter of 2019 take-up on the Vienna office market totaled 54,387 m² – around 46% more than in the third quarter of 2018 and 9% less than in the second quarter of 2019.

This is what the results of the Vienna Research Forum (VRF) show after evaluating the current key data of the Vienna office market. The VRF only takes into account modern office space built since 1990 or completely renovated and office space which meets certain quality criteria such as indoor climate, elevators or IT standards. According to the Vienna Research Forum, the largest take-up was the new lease of 6,606 m² in the Erdberg - St. Marx submarket. This corresponds to approx. 12% of the total take-up on the Vienna office market in the third quarter. One further large-scale letting was registered in the Inner Districts - CBD submarket with 5.600 m² (new lease). A total of 62 lettings were recorded in the third quarter – 13 more than in the previous quarter and 20 more than in the third quarter of 2018.

A closer look at take-up based on type of rental shows that 88% account for new leases and 12% for pre-lets*.



Vacancy rate is stable at 4.3% in 3rd quarter

In the third quarter of 2019, the vacancy rate in the VRF portfolio of modern office buildings in Vienna amounted to 4.3%, which is similar to the previous quarter and a decrease of 0.5% percentage points to the same period of the previous year (Q3 2018). The submarket with the lowest vacancy rate was Inner Districts - CBD with 1.68% and the submarket with the highest rate was North with 9,48%.

Submarket analysis Q3 2019, including vacancy and take-up:

Submarket name	Total usable building floor area in m ²	Total class A usable building floor area in m ²	Total class B usable building floor area in m ²	Vacancy rate in %	Total new lease volume Q3 2019
Inner Districts - CBD	2,219,355	966,345	1,253,010	1.7%	15,676
Donaucity	532,136	282,034	250,102	2.7%	1,638
Prater/Lassallestraße	735,793	634,405	101,388	3.6%	10,404
Erdberg - St. Marx (East)	694,290	578,671	115,619	7.0%	11,920
Central Station	530,069	386,768	143,301	8.4%	2,516
Wienerberg (South)	518,426	308,245	210,181	5.7%	9,296
North	454,042	237,017	217,025	9.5%	831
West	252,077	140,693	111,384	5.8%	633
Airportcity Vienna	82,800	46,000	36,800	1.6%	1,473
Total	6,018,988	3,580,178	2,438,810	4.3%	54,387

For the first time in September 2016, the VRF collected the total stock of modern office space for Vienna which it updated at the end of the third quarter of 2019: it amounts to 6,018.988 m^{2**}, of which 59% belong to class A and 41% to class B real estate according to VRF standard. In the third quarter, the property Silo Plus in the Wienerberg (South) submarket was included in the stock.

About the Vienna Research Forum:

The Vienna Research Forum initiator is the Association for quality promotion in the real estate sector (immQu) with the leading Vienna commercial real estate companies, CBRE GmbH, Colliers International, Immobilienmakler GmbH, EHL Immobilien GmbH, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, OTTO Immobilien GmbH and Spiegelfeld International GmbH. They provide anonymously and independently of each other key parameters, such as take-up, vacancy rates, completions, to the VRF database. The data is then published quarterly to provide a comparative analysis which helps investors and companies.

For more information:

www.viennaresearchforum.at

Members of the Vienna Research Forum:

CBRE GmbH

T +43 1 533 40 80

Managing Director: Dr. Andreas Ridder,
andreas.ridder@cbre.com

Research: Ing. Martin Ofner,
martin.ofner@cbre.com

Colliers International Immobilienmakler GmbH

T +43 1 535 53 05

Managing Director: Georg Muzicant, MRICS, MBA,
georg.muzicant@colliers.com

Research: Maximilian Rameis, BSc (WU),
maximilian.rameis@colliers.at

EHL Gewerbeimmobilien GmbH

T +43-1-512 76 90

Managing Director: Mag. Stefan Wernhart, MRICS,
s.wernhart@ehl.at

Research: DI Alexandra Bauer, MRICS,
a.bauer@ehl.at

immQu - Verein zur Förderung der Qualität der Immobilienwirtschaft

T +43 1 997 13 27

Chairman of the Management Board at immQu
and head of VRF

Mag. Alexander Bosak, MRICS, MBA,
office@immqu.at

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

T +43 1 534 73 214

Managing Director: Mag. Johannes Endl, MSc, MRICS,
endl@oerag.at

Research: Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS,
stadlinger@oerag.at

OTTO Immobilien GmbH

T +43 1 512 77 77

Managing Director: Dr. Eugen Otto, MRICS,
eugen@otto.at

Research: Martin Denner, BSc,
m.denner@otto.at

Spiegelfeld Immobilien GmbH

T +43 1 513 23 13-0

Managing Director: KR Georg Spiegelfeld,
georg@spiegelfeld.eu

Research: Harald Rank,
harald.rank@spiegelfeld.eu

* The take-up registered by VRF only refers to new leases and pre-lets, renewals of rental agreements are not included.

** The stock of office space can change from quarter to quarter due to regular adaptations of unclassified objects, conversions and completions.



Presseausendung Vienna Research Forum - 03.10.2019

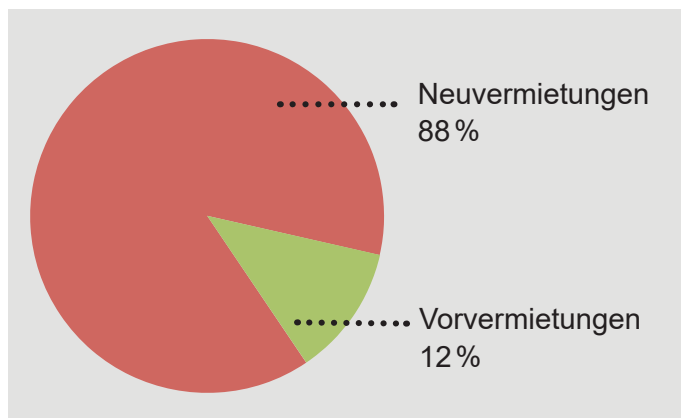
Büromarkt Wien: Vienna Research Forum veröffentlicht seine Zahlen für das 3. Quartal 2019

- Vermietungsleistung im 3. Quartal bei rund 54.400 m²
- Größte Vermietung für rund 12% der Vermietungsleistung verantwortlich
- Leerstandsquote liegt bei 4,3%

Im 3. Quartal 2019 summierte sich die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt auf 54.387 m² – das sind rund 46% mehr als im 3. Quartal 2018 und 9% weniger als im 2. Quartal 2019.

Zu diesem Ergebnis kommt das Vienna Research Forum (VRF) nach der Auswertung der aktuellen Eckdaten des Wiener Büromarktes. Berücksichtigt werden vom VRF dabei nur moderne Büroflächen, die ab 1990 gebaut oder generalsaniert wurden und die gewisse Qualitätskriterien wie Klimatisierung, Lift oder IT-Standard erfüllen. Die größte Vermietung (Neuvermietung) fand laut Vienna Research Forum mit 6.606 m² im Submarkt Erdberg – St. Marx statt. Sie entspricht rund 12% der Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt im 3. Quartal. Eine weitere größere Vermietung (Neuvermietung) wurde im Submarkt Innere Bezirke – CBD mit 5.600 m² registriert. Insgesamt wurden im 3. Quartal 62 Vermietungen verzeichnet – das sind um 13 Vermietungen mehr als im Vorquartal und um 20 Vermietungen mehr als im Q3 2018.

Betrachtet man die Vermietungsleistung nach dem Anteil der Vermietungsarten, so entfallen 88% der Fläche auf Neuvermietungen und 12% auf Vorvermietungen*.



Leerstand im 3. Quartal stabil auf 4,3%

Im 3. Quartal 2019 betrug die Leerstandsquote im VRF-Bestand moderner Bürogebäude in Wien 4,3%. Der Leerstand ist damit gleichbleibend zum Vorquartal und gegenüber dem Vergleichszeitraum Q3 2018 um 0,5 Prozentpunkte gesunken. Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,68 % im Submarkt Innere Bezirke - CBD registriert, die höchste mit 9,48 % im Submarkt Norden.

Submarkt-Analyse Q3 2019, inkl. Leerstand und Vermietungsleistung:

Submarktname	aktive Objekte Gesamtfläche in m ²	aktive Objekte Gesamtfläche in m ² Klasse A	aktive Objekte Gesamtfläche in m ² Klasse B	Leerstandsrate in %	Vermietungsleistung gesamt Q3 2019
Innere Bezirke - CBD	2.219.355	966.345	1.253.010	1,7%	15.676
Donaucity	532.136	282.034	250.102	2,8%	1.638
Prater/Lassallestraße	735.793	634.405	101.388	3,6%	10.404
Erdberg - St. Marx (Osten)	694.290	578.671	115.619	7,0%	11.920
Hauptbahnhof	530.069	386.768	143.301	8,4%	2.516
Wienerberg (Süden)	518.426	308.245	210.181	5,7%	9.296
Norden	454.042	237.017	217.025	9,5%	831
Westen	252.077	140.693	111.384	5,8%	633
Airportcity Vienna	82.800	46.000	36.800	2,1%	1.473
Gesamt	6.018.988	3.580.178	2.438.810	4,3%	54.387

Das VRF hat erstmals im September 2016 für Wien auch den Gesamtbestand an modernen Büroflächen erhoben und diesen mit Ende des 3. Quartals 2019 aktualisiert: Er beträgt demnach 6.018.988m^{2**}, davon entfallen 59% auf Flächen der Klasse A und 41% auf Flächen der Klasse B nach VRF Standard. Im 3. Quartal 2019 wurde das Projekt Silo Plus im Submarkt Wienerberg (Süden) in den Bestand aufgenommen.

Über das Vienna Research Forum:

Initiator des Vienna Research Forums ist der Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft (immQu) mit den am Wiener Büroimmobilienmarkt führenden Kanzleien, CBRE GmbH, Colliers International, Immobilienmakler GmbH, EHL Immobilien GmbH, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, OTTO Immobilien GmbH und Spiegelfeld International GmbH. Sie bringen anonym und unabhängig voneinander die wichtigsten Parameter wie Vermietungsleistung, Leerstände, Baufertigstellungen in die Datenbank des VRF ein. Diese werden dann im Sinne einer Vergleichbarkeit und als Unterstützung für Investoren und Unternehmen vierteljährlich veröffentlicht.

Weitere Informationen:

www.viennaresearchforum.at

Mitglieder des Vienna Research Forum:

CBRE GmbH

T +43 1 533 40 80
Geschäftsführung: Dr. Andreas Ridder,
andreas.ridder@cbre.com
Research: Ing. Martin Ofner,
martin.ofner@cbre.com

Colliers International Immobilienmakler GmbH

T +43 1 535 53 05
Geschäftsführung: Georg Muzicant, MRICS, MBA,
georg.muzicant@colliers.com
Research: Maximilian Rameis, BSc (WU),
maximilian.rameis@colliers.at

EHL Gewerbeimmobilien GmbH

T +43-1-512 76 90
Geschäftsführer: Mag. Stefan Wernhart, MRICS,
s.wernhart@ehl.at
Research: DI Alexandra Bauer, MRICS,
a.bauer@ehl.at

immQu - Verein zur Förderung der Qualität der Immobilienwirtschaft

T +43 1 997 13 27
Vorstandsvorsitzender immQu und Leiter VRF
Mag. Alexander Bosak, MRICS, MBA,
office@immqu.at

* Das VRF registriert als Vermietungsleistung nur Neu- und Vorvermietungen, keine Mietvertragsverlängerungen.

** Durch regelmäßige Adaptierung nicht klassifizierter Objekte, Umnutzungen und Fertigstellungen kann sich der Bestand von Quartal zu Quartal ändern.

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

T +43 1 534 73 214
Geschäftsführung: Mag. Johannes Endl, MSc, MRICS,
endl@oerag.at
Research: Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS,
stadlinger@oerag.at

OTTO Immobilien GmbH

T +43 1 512 77 77
Geschäftsführung: Dr. Eugen Otto, MRICS,
eugen@otto.at
Research: Martin Denner, BSc,
m.denner@otto.at

Spiegelfeld Immobilien GmbH

T +43 1 513 23 13-0
Geschäftsführung: KR Georg Spiegelfeld,
georg@spiegelfeld.eu
Research: Harald Rank,
harald.rank@spiegelfeld.eu

