



Hochwertige sanierte Bestandsimmobilien - aus Alt mach Neu

BauTecFokus | Seite 85 | 15. Juli 2021
Reichweite: 0

PEMA Immobilien



Zum Autor

Stefan Wernhart ist Geschäftsführer der EHL Unternehmenstochter EHL Gewerbeimmobilien und für die Bereiche Office, Retail, Asset Management und Market Research verantwortlich.

Hochwertige sanierte Bestandsimmobilien – aus Alt mach Neu

Kommentar: Stefan Wernhart

■ Die aktuelle COVID-19-Pandemie stellt die Unternehmen weltweit vor sehr große ökonomische und soziale Herausforderungen. Erfreulicherweise hat sich das letzte Jahr, welches fast zur Gänze von der Pandemie und damit verbundenen wirtschaftlichen Turbulenzen und Unsicherheiten geprägt war, rückblickend deutlich erfolgreicher entwickelt, als zunächst angenommen wurde. Trotz der erschwerten Marktbedingungen konnte der Wiener Büromarkt das vergangene Jahr mit einer erfreulichen Gesamtvermietungsleistung von 210.000 m² beenden. Damit lag das Ergebnis nur sieben Prozent unter jenem der Vorjahresperiode. Diese positiven Zahlen und das geringe Fertigstellungsvolumen von ca. 120.000 m² im Vorjahr führten zu einer weiter sinkenden Leerstandsrate.

Im europäischen Vergleich

Aktuell liegt diese mit 4,2 Prozent im europäischen Vergleich auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Anmietungen der letzten Jahre konzentrierten sich beinahe ausschließlich auf neu erschlossene oder bereits etablierte Mikrolagen mit perfekter Infrastruktur und idealer Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Dieser Nachfrageüberhang hatte zur Folge, dass einige Kunden in Lagen wie zum Beispiel der Innenstadt oder in der Region Hauptbahnhof und Umgebung aufgrund des hohen Auslastungsgrades nicht mehr ausreichend Büroflächenangebot vorgefunden haben. Durch die bereits stark reduzierten Flächenreserven zur Entwicklung neuer Büroflächen in manchen Regionen wird verstärkt auf die Revitalisierung von Bestandsimmobilien in bester Lage gesetzt. 2020 betrug der Anteil der Generalsanierungen gemessen am gesamten Fertigstellungsvolumen 16 Prozent. Laut unserem EHL-Research-Team wird der Wert im heurigen Jahr schon auf ca. 45 Prozent steigen, bevor dieser Trend 2022 mit rund 75 Prozent seinen bisher höchsten Wert erreichen wird. Schon heute weisen diese Projekte erfreulicherweise einen sehr hohen Vorverwertungsgrad auf. So konnte auch das EHL-Büroteam im Vorjahr zwei Großmieter mit zusammen ca. 65.000 m² bei der Büroflächenanmietung in generalsanierten Bestandsimmobilien in der stark nachgefragten Achse Lassallestraße/



Messe/Prater beraten und während des gesamten Anmietprozesses strukturiert begleiten.

Haus am Schottentor

Ein weiteres prominentes Beispiel für eine erfolgreiche Sanierung einer Bestandsimmobilie in bester Lage ist das Haus am Schottentor direkt am Schottenring. Das Haus wird nach einer Generalsanierung den technischen Anforderungen eines modernen Neubaubüros entsprechen, verfügt zusätzlich über eine perfekte Infrastruktur im direkten Umfeld sowie eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Diese Entwicklungen zeigen, dass sich der Wiener Büromarkt in einer stabilen und gesunden Verfassung befindet.