



Totgesagte leben länger (1/2)

trend CommunityAusgabe 02/2022 | Seite 32, 33 | 30. September 2022
Auflage: 10.000 | Reichweite: 29.000

PEMA Immobilien

TREND
REAL ESTATE
↓
BÜROMARKT

Der **WIENER BÜROMARKT** hat die pandemiebedingte Delle überwunden. Weil es kaum neue Projekte, aber viel Nachfrage gibt, steigen erstmals seit vielen Jahren auch die Spitzenmieten.

BESTE CITY-LAGE. Der Immobilienentwickler 6B47 entwickelt auf einem Areal in Wien-Alsergrund ein Mixed-Use-Projekt, das mit „Francis“ auch modernste Büroflächen bietet.

Totgesagte leben länger

VON ANDRÉ EXNER

In Wien-Alsergrund sind die Bagger unterwegs. Seit April errichtet 6B47 dort ein Projekt der Superlative. Die größte Baustelle innerhalb des Gürtels, das teuerste Bauprojekt Österreichs mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als einer halben Milliarde Euro und ein Leuchtturmprojekt in Sachen Nachhaltigkeit: Dank der behutsamen Revitalisierung der in die Jahre gekommenen Bestandsobjekte lässt sich

im Vergleich zu einem Abbruch-Neubau massiv Energie sparen. Das gilt auch für „Francis“, den Büroteil des Bauvorhabens, das auch Hunderte Wohnungen und ein Luxushotel umfasst. „Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst und wollen zeigen, dass Pionierarbeit beim Thema klimaschonende Projektentwicklung keine Utopie ist“, sagt Sebastian Nitsch, CEO des Immobilienentwicklers. „Das Beispiel des Althan-Quartiers und

insbesondere des „Francis“ beweist es: Durch die Konversion im Bestand können hier 67 Prozent der anfallenden CO₂-Emissionen im Vergleich zum Neubau eingespart werden.“

Dass 6B47 im „Francis“, dem früheren UniCredit-Bank-Austria-Gebäude am Julius-Tandler-Platz, gleich 40.000 Quadratmeter an modernen Büroflächen für klassisches Arbeiten errichtet, zeigt aber auch etwas anderes: Die Pandemie ist

Totgesagte leben länger (2/2)

trend CommunityAusgabe 02/2022 | Seite 32, 33 | 30. September 2022
Auflage: 10.000 | Reichweite: 29.000

PEMA Immobilien

auch am Wiener Büromarkt vorbei. Statt Homeoffice und Remote Working ist in den kommenden Jahren wieder mehr Präsenzdienst im Job angesagt, und dafür braucht es entsprechende Flächen.

KLARER STIMMUNGSWANDEL. „Totgesagte leben länger“, fasst Steven Bill Scheffler, Teamleiter Bürovermietung bei Otto Immobilien, die Stimmung zusammen: Nach dem pandemiebedingten Einbruch stiegen die Vermietungen heuer im ersten Halbjahr um nahezu 90 Prozent. Scheffler geht daher von einer Gesamtvermietungsleistung für 2022 von rund 165.000 Quadratmetern aus. Stefan Wernhart, Geschäftsführer der EHL Gewerbeimmobilien GmbH, ist noch optimistischer und erwartet mit 170.000 Quadratmetern eine Zahl am Jahresende, die hinter den Vor-Corona-Jahren nur mehr mit zehn bis 20 Prozent zurückbleibt (siehe Tabelle).

Zur Erinnerung: Damals wurden praktisch jedes Jahr spektakuläre Bürotürme und Flachbauten fertiggestellt. Der „Icon Vienna“ der Signa (2019), das „silo plus“ der Erste Group Immorent (2020), das „Haus am Schottentor“ der Pema Holding (2021) – Objekte, die am Markt in der guten alten Zeit innerhalb weniger Wochen bei Mietern platziert waren und oft bereits vor Fertigstellung zu hohen Preisen (sprich mit niedrigen Renditen von unter vier Prozent) an milliarden-schwere heimische und internationale Fonds verkauft wurden.

Inzwischen sind potenzielle Käufer und Mieter vorsichtiger, sodass sich das Comeback langsamer gestaltet. „Denn nicht nur weltpolitische, sondern auch weltwirtschaftliche Umstände bremsen derzeit den Umzugswillen heimischer Unternehmer“, so Scheffler. Dazu kommen steigendes Kostenbewusstsein und das Risiko einer bevorstehenden Rezession.

Auch die Immobilienbranche müsse Neubauprojekte neu kalkulieren: „Hohe Material- und Herstellungskosten aufgrund von Lieferengpässen und Fachkräftemangel bringen einen Anstieg der zu realisierenden Zielmieten.“ Büroexperte Scheffler sieht in diesem Umfeld dennoch eine große Chance. Aus seiner Sicht besteht gerade jetzt die Möglichkeit, sich noch gute Konditionen zu sichern, ohne die Teuerung des Jahres 2022 schultern zu müssen – auch im Lichte einer mittel-

fristig noch weiter hohen Inflation. Sein Fazit: Unternehmen, die sich zeitnah um eine Verbesserung der Attraktivität ihres Standorts bemühen, können noch mit günstigeren Preisen bei Neuanmietungen rechnen, als von Experten für die kommenden Jahre prognostiziert.

„Die aktuell gut gefüllte Pipeline für das zweite Halbjahr sowie die zum Teil bereits weit fortgeschrittenen Verhandlungen lassen uns aktuell positiv bis ans Jahresende blicken“, so auch EHL-Gewerbeimmobilien-GmbH-Geschäftsführer Wernhart. „Quer durch viele Branchen ist seit geraumer Zeit ein massiver Personalmangel zu verspüren. Viele Unternehmen reagieren darauf, indem sie ihren Mitarbeitern eine besonders attraktive Arbeitsumgebung bieten. Ein

werden wohl nirgendwo ausgehen – wer keine adäquate neue Fläche findet, verlängert lieber seinen Mietvertrag. „Das sehr niedrige Fertigstellungsvolumen der vergangenen drei Jahre kann durch das minimale Wachstum heuer nicht ausgeglichen werden, weshalb die Leerstandsrate am Wiener Gesamtmarkt auf einem im internationalen Vergleich sehr niedrigen Niveau von 4,2 Prozent bleibt“, fasst Denner zusammen.

FOKUS AUF REFURBISHMENT. Dazu trägt auch bei, dass durch die Neuflächenproduktion nur zu einem geringen Teil zusätzliche Büroflächen geschaffen werden, da ein Großteil auf umfassend sanierte Bestandsobjekte entfällt. Heuer erreicht der Anteil der Refurbishments

einen absoluten Rekordwert von 82 Prozent. Als namhaftes Beispiel kann etwas das „Quartier Lassalle“ mit rund 78.000 Quadratmetern genannt werden. Aber auch „Francis“ ist kein Neubau, sondern eine nachhaltige Revitalisierung. Damit haben auch die Mieten der sanierten Objekte – nach Jahren der Stagnation – Spielraum nach oben: „Auch

aufgrund der steigenden Baupreise sowie der Inflation ist derzeit bei Neuabschlüssen ein steigendes Mietpreisniveau zu verzeichnen“, so Wernhart.

MIETEN STEIGEN SPÜRBAR. „Die Durchschnittsmiete liegt bei 14,90 Euro pro Quadratmeter im Monat, und die Spitzenmiete erreicht bereits 26 Euro pro Quadratmeter im Monat für hochwertige Objekte in den Toplagen wie der Wiener Innenstadt“, sagt EHL-Büromarkt-Experte Wernhart. Jahrelang hieß es am Büromarkt, Wien sei eher mit Warschau als mit Berlin vergleichbar. Weil aber nagelneue Flächen Mangelware sind und bleiben, schließt sich langsam die Lücke zu Deutschland.

Das macht Wiener Büros mittelfristig hoffentlich auch Großinvestoren wieder schmackhaft: Während auf dem Wohnimmobilienmarkt die Preise und Mieten aufgrund der aktuellen Krise bereits einen Plafond erreicht zu haben scheinen, gibt es bei Büros noch Platz nach oben. Aber Achtung: Große Fonds geben vorzugsweise dreistellige Millionenbeträge pro Objekt aus. Die besten Karten haben daher Megaprojekte, die erst in zwei bis vier Jahren fertig sind – wie eben „Francis“.

Zahlen & Fakten zum Wiener Büromarkt

	2021	2022 (Prognose)
Neuflächenproduktion in m ²	123.000	128.800
Vermietungsleistung in m ²	160.000	170.000
Leerstand in Prozent	4,5	4,2
Spitzenmieten in €/m ² /Monat	25	26

Quelle: EHL, Otto Immobilien, CBRE

moderner, qualitativ hochwertiger Firmensitz als gebaute Unternehmenskultur spielt in der Bindung und Gewinnung qualifizierter Mitarbeiter eine sehr bedeutende Rolle. Der überwiegende Anteil der Übersiedlungen geht daher aktuell mit einer umfassenden Überarbeitung der firmenbezogenen Bürowelten einher. Das Thema Employee Experience steht damit weiterhin bei neuen Bürostandorten deutlich im Fokus.“

Bis genügend moderne Flächen stehen, wird aber einiges an Zeit vergehen: Die Neubauleistung wird nach einem Fertigstellungsvolumen von 123.000 Quadratmetern im Jahr 2021 heuer mit 128.800 Quadratmetern nur minimal zunehmen, berichtet Martin Denner, Leiter Immobilienresearch bei Otto Immobilien. Im Jahr 2023 wird das Fertigstellungsvolumen insgesamt auf ein Drittel einbrechen, wie Projektdatenbanken zeigen, zudem sind davon noch gar keine nennenswerten Flächen vorvermietet. Selbst im Jahr 2024 gibt es derzeit mit 100.000 Quadratmetern eine unterdurchschnittliche Anzahl an konkreten Projekten in der Pipeline. Erst in den Folgejahren wird es wieder mehr Neuangebot geben. Der Vorteil: Die Lichter