



Im HoHo Wien in der Seestadt Aspern können zum Beispiel Start-up-Unternehmer auch kleine Einheiten anmieten.

Qual der Wahl bei Büroimmobilien

Mit zahlreichen neuen Projekten ist der **Büromarkt in Wien** derzeit gut ausgestattet. Potenzielle Mieter haben eine große Auswahlmöglichkeit. *TEXT: *Walter Senk*

Während der Leerstand der Büroflächen in europäischen Städten einen langjährigen Tiefstand verzeichnet, hat sich der Wiener Markt etwas anders entwickelt. Ausschlaggebend dafür ist nicht eine geringe Nachfrage, sondern die

große Zahl an Fertigstellungen im vergangenen Jahr. Die Neufächenproduktion betrug rund 320.000 Quadratmeter und erreichte damit den höchsten Stand seit mehr als zehn Jahren.

GELD FÜR UPGRADES

Bedingt durch die zahlreichen Fertigstellungen hat sich die Leerstandsquote auf rund fünf Prozent erhöht. Zahlreiche hochqualitative Flächen warten derzeit auf Abnehmer. „Für potenzielle Mieter bedeutet das: Auswahl, Auswahl, Auswahl“, meint Mario Stöckel, Head of Office Real Estate bei Colliers International. Um dem Konkurrenzdruck zu entsprechen, sinken die Mieten bei Nachvermietungen, gleichzeitig sollen attraktive Pakete aus mietfreien Zeiten und Baukostenzuschüssen Abnehmer anlocken. Zusätzlich sind Vermieter besonders bei Zweit- beziehungsweise Nachvermietungen bereit, große

Investitionen für Upgrades in die Mietfläche zu tätigen. Stöckel: „Mit der richtigen Marktkenntnis und mit Verhandlungsgeschick bietet ein Umzug gerade jetzt die Möglichkeit, aus neuen und neu sanierten Flächen mit effizientem Grundriss und attraktiven Konditionen auszuwählen.“

HÖHERE MIETEN

Der Qualitätsfokus führte allerdings laut EHL-Marktbericht bei Durchschnittsmieten zu einem Anstieg auf 14,35 Prozent. Diese Aufwärtsentwicklung wird sich im laufenden Jahr noch fortsetzen. An den Spitzenmieten wird sich aber nicht viel ändern. „Die werden im CBD erzielt und liegt stabil bei aktuell 26 Euro pro Quadratmeter und Monat“, erklärt Richard Lemon, Geschäftsführer und Gesellschafter von DPC Danube Property Consulting.

Wie auch in anderen europäischen Städten fokussieren sich die suchenden Unternehmen auf bestimmte Submärkte und Cluster. Neben der Inneren Stadt sind dies unter anderem die Donaucity, Prater/Lassallestraße, Erdberg/St. Marx, der Wienerberg oder der neueste Standort rund um den Hauptbahnhof. Hier sind auch in den vergangenen Jahren die meisten Büroflächen entstanden.

COWORKING SPACES

Während in Europa die Coworking



In „THE BRICK“ in Wien-Favoriten wird Ende 2019 u. a. die Wienerberger AG einziehen.



Coworking Spaces werden in Neubau-
 projekten wie etwa
 im Bank Austria
 Campus umgesetzt.

Consulting CBRE Austria + CEE. Die bevorzugten Lagen – laut CBRE – sind in Wien der 1., 3., 10. sowie der 7. Bezirk. Jeder der Standorte bietet unterschiedliche Vorzüge: Im 1. und 3. Bezirk zählen die gute Erreichbarkeit und zentrale Lage, im 10. Bezirk ist vor allem die hohe Flächenverfügbarkeit attraktiv. Im 7. Bezirk, wo bisher primär lokale Coworking-Anbieter aktiv sind, wird die kreative Atmosphäre geschätzt.

Spaces schon längst in den Bürohäusern Einzug gehalten haben, stehen flexible Büronutzungskonzepte in Wien erst vor ihrem Durchbruch. Stefan Wernhart, Geschäftsführer der EHL Gewerbeimmobilien GmbH: „Coworking Spaces werden in Neubauprojekten in etablierten Büroclustern umgesetzt, bieten aber auch interessante Chancen für Bestandsobjekte abseits der gewachsenen Büroregionen.“ Vor allem bei Start-ups und EPU erfreuen sie sich großer Beliebtheit. Nach einer Umfrage von Knight Frank wollen mehr als zwei Drittel (69 Prozent) der global tätigen Unternehmen in den nächsten drei Jahren mehr Coworking-Flächen nutzen. Ganze 44 Prozent der Befragten glauben,

dass flexible Arbeitsplatzkonzepte künftig bis zu einem Fünftel aller Unternehmensflächen ausmachen werden.

Der – zugegeben sehr geringe – Bestand an flexiblen servicierten Büroflächen stieg 2018 um mehr als 30 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird. „Der Anteil der flexibel genutzten Büroflächen wird in Wien weiter steigen. Dieser Trend ist auch darauf zurückzuführen, dass traditionelle Unternehmen diese Flächen als kurzfristige Zusatzflächen für Wachstum oder befristete Projekte nutzen, um den Projektteams ‚Tapetenwechsel‘ sowie ein kreatives Arbeitsumfeld zu verschaffen“, so Martin Pongratz, Head of Workplace

KAUM FERTIGSTELLUNGEN

Es scheint, als hätten sich die Projektentwickler ausgepowert. Für das Jahr 2019 wird ein sehr geringes Fertigstellungsvolumen erwartet. Dazu gehören unter anderem das „Haus am Schottentor“, „Inno Plaza“, „Silo Plus“ oder das Bürohaus in der Wienerbergstraße 7–9. Lediglich 38.000 Quadratmeter werden es laut dem Büromarktbericht von Otto Immobilien sein. Rechnet man noch die Fertigstellungen von Projekten, die für Eigennutzung vorgesehen sind, hinzu, so werden es aber laut EHL Immobilien trotzdem nicht mehr als 70.000 Quadratmeter sein. Im gesamten Jahr, wohl gemerkt.

© Sonaar, WeXelerate/Beck