

Der Büromarkt Wien als dominierender Bürostandort Österreichs umfasst derzeit einen Büroflächenbestand von rund 10,4 Millionen Quadratmeter. Das Fertigstellungsvolumen (Neubau sowie Generalsanierung) von Büroflächen wird im Jahr 2009 bei rund 220.000 Quadratmetern liegen (rund 2,1% des Gesamtbestands), im Jahr 2010 wird der angebotsseitige Flächenzuwachs mit rund 200.000 Quadratmetern ebenfalls moderat, hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Situation angemessen, ausfallen. Ab Frühjahr 2009 setzte zeitverzögert ein Abflauen der Nachfrage am Vermietungsmarkt für Büroflächen ein. Dennoch wird sich die Vermietungsleistung mit rund 280.000 Quadratmetern auf einem respektablem Niveau einpendeln und nur bedingt der wirtschaftlichen Entwicklung folgen. Die Vermietungsleistung der Rekordjahre 2005-2008 lag bei 340.000 Quadratmetern. Für das prognostizierte grundsolide Ergebnis des Jahres 2009 sind, typisch für den Wiener Büromarkt, vor allem Umzüge und Standortzusammenlegungen verantwortlich. Gerade in wirtschaftlich schwachen Zeiten treten das Kostenbewusstsein und die Kostensensibilität vieler Unternehmen in den Vordergrund und geben Anlass zu einem häufig bereits früher eingeleiteten Umstieg auf effizientere Flächen. Hauptkonkurrenten sind Eigentümer von Bestandsobjekten, die mit sehr attraktiven Konditionen Umzüge tunlichst verhindern, wodurch sich als Gegentrend oftmals der Verbleib im Objekt abzeichnet.

NACHFRAGE GRÖßER ALS ANGEBOT

Der für Wien typische, geringe Anteil an internationalen Umsatzträgern (und somit an konjunkturabhängigen Neuansiedlungen) aber auch an Expansionen wirkt im Jahr 2009 stabilisierend auf den Wiener Bürovermietungsmarkt. Auch wird die Nachfrage abermals deutlich über dem Angebot an neuen Flächen liegen. Den größten Mietvertrag des Jahres 2009 stellt bisher die Vermietung von rund 9.500 Quadratmetern im „LX2“, ein in Errichtung befindliches ÖBB-Objekt in der Laxenburger Straße 2, dar. Eine verstärkte

BÜRO AUF HOHEM NIVEAU

Trotz der allgemeinen Wirtschaftsflaute zeigt sich der Wiener Büromarkt relativ stabil. Vor allem Umzüge und Standortzusammenlegungen wirken sich überaus positiv aus, prognostiziert der aktuelle Büromarktbericht der Otto Immobilien Gruppe.



Mit dem Catamaran entsteht derzeit am Donauufer eines der modernsten Bürogebäude der Stadt.

Flächennachfrage kam in den letzten Monaten aus den Bereichen Handel und Finanzwesen sowie aus dem Freizeitsektor. Das Hauptinteresse potentieller Mieter konzentrierte sich neben dem Wiener Zentrum vor allem auf die Standorte „Erdberg – St.Marx – Gasometer“, „Prater – Handelskai“ und „Dresdner Straße – Handelskai“. Der Wiener Büromietungsmarkt darf hinsichtlich der derzeitigen Nachfragesituation differenziert betrachtet werden. Neben Prestigeobjekten werden vor allem Flächen mit gutem Preis-/Leistungsverhältnis nachgefragt. Für Anbieter im Mittelfeld, die weder mit Prestige locken können, noch das Kostenbewusstsein der Unternehmen ansprechen, wird es zunehmend schwieriger, Mieter zu gewinnen.

MIETPREISNIVEAU OHNE ABSCHLÄGE

Das Mietpreisniveau zeigt sich bislang von der Rezession eingeschränkt beeinflusst, wohl auch, weil der Immobilienmarkt stets mit Verzögerung auf wirtschaftliche Entwicklungen reagiert. Die Durchschnittsmiete über Gesamt-Wien unterstreicht die Stabilität des Wiener Büromarkts und liegt nach einem geringfügigen Preisanstieg im Jahr 2008 aktuell bei rund 12,10 Euro netto pro Quadratmeter und Monat. Die Spitzenmieten zeigen sich ebenso konstant und finden sich vor allem durch das knappe Angebot an innerstädtischen Neubaufächen auch im Herbst 2009 bei 24 Euro netto pro Quadratmeter und Monat. Der Flächenzuwachs 2010 wird mit rund 200.000 Quadratmetern moderat und hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Situation angemessen ausfallen, da die

Realisierung vieler vormals für 2010 geplanter Projekte konjunkturell bedingt auf 2011 oder spätere Zeiträume verschoben wurde. Relevante Auswirkungen auf die Mietpreissituation werden aufgrund der gegebenen, wenngleich reduzierten Nachfrage und der überschaubaren Angebotsituation nicht erwartet.

INVESTMENTMARKT BLEIBT SCHWIERIG

Auf Nachfrageseite zeichnet sich derzeit eine Trendwende in Richtung gesteigerter Bereitschaft zum Objekterwerb ab: Der seit rund 12 Monaten äußerst eingeschränkte Käuferkreis wird durch verstärktes Interesse internationaler Marktteilnehmer ausgeweitet, freilich hat sich das wachsende Engagement erst in weiteren konkreten Transaktionen abzubilden. Aufgrund bestehender enormer Finanzierungsbarrieren (der Spielraum für Kredite im großvolumigen Bereich ist sehr eingengt) sowie Hürden im Vertrieb (hier gilt es, das Vertrauen der Anleger zurückzugewinnen) darf die Marktlage durchaus weiterhin als schwierig bezeichnet werden. Erste Anzeichen einer Erholung am Investmentmarkt dürfen in der starken und konkreten Nachfrage relevanter Marktteilnehmer gesehen werden. Im Top-Segment kann aufgrund des limitierten Angebots bereits nahezu von einem Verkäufermarkt gesprochen werden. Auf Käuferseite sind die Anforderungen an die Qualität der Immobilie wie auch die Renditeerwartungen gestiegen. Auf Verkäuferseite werden die Objekte in Bestand gehalten, wozu auch das aktuell niedrige Zinsniveau beiträgt. Damit erfolgt, soweit möglich, ein Zuwarten auf eine

Beruhigung des Markts, um keine Wertverluste realisieren zu müssen. Die Preisfindung fällt weiterhin beiden Seiten schwer, die Preisvorstellungen werden sich in den nächsten Monaten annähern. Mit einem Investitionsvolumen von nahezu einer Milliarde Euro im bisherigen Jahr 2009 darf in diesem Jahr trotz weitgehender Einschränkung des Investorenkreises und bestehender Finanzierungshürden ein respektables Umsatzergebnis erwartet werden. Das Investitionsvolumen des Jahres 2008 lag – mitgetragen durch den Verkauf der Shopping City Süd – bei rund 1,8 Milliarden Euro. Ein spürbarer Anteil am Transaktionsvolumen des bisherigen Jahres 2009 ist der Bereinigung von Immobilienbeständen – seitens großer Immobilienaktiengesellschaften – zuzurechnen. Auf der Käuferseite hingegen sind – nicht wie in den letzten Jahren, in denen der Großteil des investierten Kapitals vor allem von deutschen Investoren stammte – überwiegend österreichische Investoren, die über ausreichend Eigenkapital verfügen, zu finden. Da im Gegensatz zu anderen Ländern (wie in letzter Zeit Irland und Spanien) keine Notverkäufe betrieben werden, ist Österreich weiterhin nur eingeschränkt als Destination für opportunistische Käufer, die sich in der Krise gefallene Preise zu Nutzen machen wollen, geeignet. Auf Nachfrageseite ist eine Tendenz zu risikoärmeren Immobilienanlagen bemerkbar.

DER WIENER MARKT FÜR BÜROFLÄCHEN

	Büroflächen 2009	Büroflächen Prognose 2010
Angebot	rund 220.000 m ²	rund 200.000 m ²
Vermietungsleistung	rund 280.000 m ²	stabil bzw. leichter Rückgang als verzögerte Reaktion auf die wirtschaftliche Entwicklung
Büromieten	stabil	stabile Spitzen – wie auch Durchschnittsmieten
Leerstandsrate	geringe Absorption, stabil bei 5,7 %	stabil

Quelle: OTTO Immobilien Gruppe, NAI Austria

BÜROFLÄCHEN IM ÜBERBLICK

Standort	Mieten in EUR
Wien Zentrum	11,50 - 24,00
Lassallestraße	10,50 - 15,00
Muthgasse	10,50 - 15,00
Heiligenstädter Lände	
Dresdner Straße	10,50 - 19,00
Handelskai	
Umgebung UNO-City	11,00 - 22,00
Erdberg, St. Marx	10,50 - 16,00
Gasometer	
Wien Süd	10,50 - 19,00
Wienerberg	
Wien West	10,50 - 15,00
Prater, Handelskai	11,00 - 16,00

Quelle: OTTO Immobilien Gruppe, NAI Austria