



ORBI Tower in TownTown

Positiver Ausblick für Büros

Die Aussichten auf dem Wiener Büromarkt stehen gut. Allerdings werden 2014 sehr wenige Flächen auf den Markt kommen – aber auch das hat sein Gutes.

Wiens Büromarkt wird seit den wirtschaftlichen Turbulenzen von Investoren als sehr stabil wahrgenommen – im Gegensatz zu anderen europäischen Märkten. Eine prognostizierte anhaltende Konjunkturerholung sollte sich 2014 auch auf den Markt positiv auswirken. Eugen Otto, Geschäftsführer der Otto Immobilien Gruppe: „Für 2014 rechnen wir damit, dass das Angebot in gewissen Bürosegmenten durch allmähliche Absorption des bestehenden Neuflächenangebots immer knapper wird. Dies betrifft vor allem größere Flächen ab ca. 2.000 bis 3.000 Quadratmeter, die einem zeitgemäßen Standard entsprechen. Unseres Erachtens wird dies bis Ende des Jahres 2014 zu einer Verringerung der marktüblichen Incentives in Form von mietfreier Zeit oder Zusatzausstattung führen. Das kann abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Konjunkturerholung ggf. auch zu einer generellen Erhöhung der Mietpreise führen.“ Auch die auf die Zeit nach der Nationalratswahl bzw. Regierungsbildung aufgeschobenen Anmietungsentscheidungen könnten in den kommenden Monaten getroffen und umgesetzt werden. „Diese Nachfrage sollte einen doch signifikanten Einfluss auf die Vermietungsleistung haben“, so Otto.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklung ist es für Unternehmen ratsam, sich besser früher als später immobilientechnisch zu positionieren, ist sich Otto sicher. Ob Nachverhandlung des bestehenden Mietverhältnisses oder Übersiedlung in eine größere oder kleinere Fläche: „Wir gehen aus heutiger Sicht davon aus, dass die Konditionen für den Mieter voraussichtlich nicht mehr besser werden.“

„Work Cycle“-Kosten

Die Entscheidung für einen neuen Standort kann aber bei einigen Unternehmen etwas länger dauern, was damit zusammenhängt, dass sie sich mehr Zeit bei der Übersiedlung lassen. Tecno Office Consult Geschäftsführer Ewald J. Stückler: „Vor allem bei größeren Unternehmen ist die Standortverlegung mehr als ein Umziehen. Sie wird auch gleichzeitig als Chance gesehen, die Managementprozesse zu optimieren und es wird immer wichtiger, wie man sich als Unternehmen präsentieren will.“ Der Bezug neuer Büroflächen ist dafür eine ideale Gelegenheit, denn „bei einer Standortverlegung sind die Leute offen für eine Veränderung. Am bestehenden Standort ist das schwieriger.“ Eine Verlegung dieser Art ist ein sehr „interaktiver Prozess“, wie Stückler betont: „Wir begleiten die Unternehmen bei ihren Visionen.“ Die Suche dauert naturgemäß länger, da diese Prozesse mehr in die Tiefe gehen. „Aber je genauer ich plane und weiß was ich will, desto mehr Geld spare ich im Nachhinein.“ – von „Work Cycle“-Kosten spricht Stückler in diesem Fall. Danach wird das richtige Büro herausgefiltert, wobei der TOC-Chef die Suche dann den Profis überlässt: „Wir prüfen und entwickeln und der Makler macht seine Arbeit. Das sind ideale Kooperationen.“

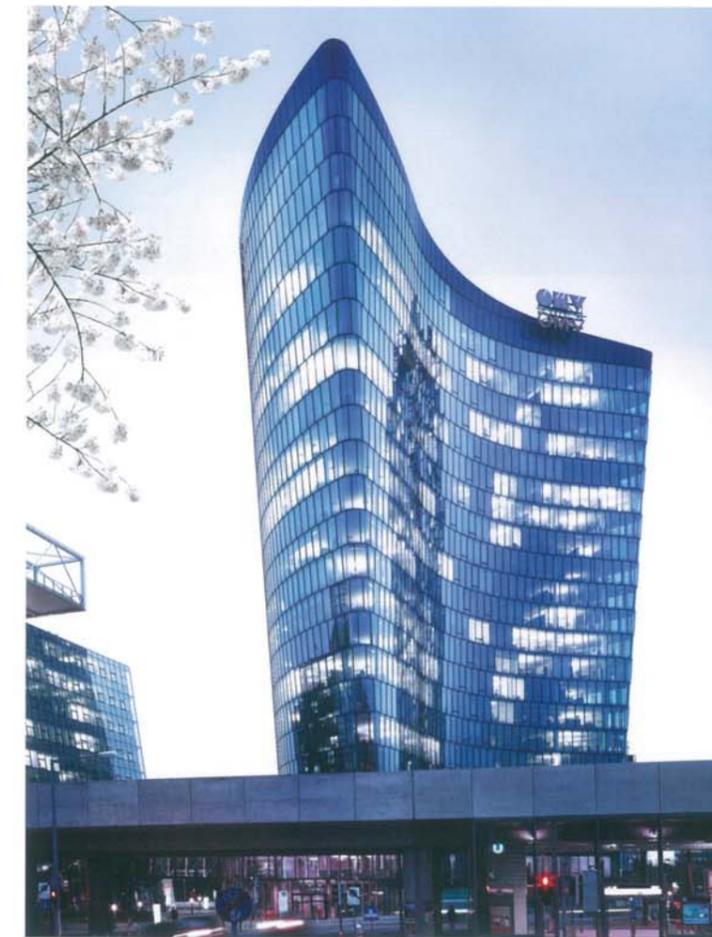
Investments weiterhin gefragt

Vermietete Häuser sind bei den Investoren weiterhin hoch im Kurs. „Das vierte Quartal war im Jahresrückblick das stärkste in Österreich, insgesamt wurden von Oktober bis Dezember rund 750 Millionen Euro in österreichische Immobilien investiert. Wir

sehen darin auch einen Trend für 2014“, so Georg Fichtinger, Head of Capital Markets, CBRE Österreich. Mit ein Grund für einen guten Umsatz 2014 ist die Tatsache, dass „viele Transaktionen, die noch für das letzte Quartal 2013 geplant waren, auf das heurige Jahr verschoben wurden“, so Franz Pörtl, Geschäftsführer der zur EHL-Gruppe zählenden EHL Investment Consulting GmbH. Er rechnet damit, dass rund 300 bis 500 Millionen Euro im ersten Halbjahr auf dem Markt investiert werden könnten. Der Immobilieninvestmentmarkt wird 2014 im Wesentlichen von zwei Faktoren geprägt werden, ist Pörtl überzeugt: „den anhaltend niedrigen Zinsen und dem wieder anspringenden Vermietungsmarkt im Bereich gewerblicher Immobilien, insbesondere Büros.“

Core und Projektentwicklung

Gefragt sind vor allem Objekte des Core-Segments, mit dem Rebound am Vermietungsmarkt gibt es aber auch zunehmend Interesse an Objekten außerhalb dieses Spitzensegments und auch Projektentwicklungen könnten wieder interessant werden. „2014 erwarten wir eine verstärkte Nachfrage nach Projektentwicklungen in frühen Stadien. In diesen Fällen wird häufig eine attraktivere Rendite geboten – bei gleichzeitiger Übernahme eines höheren Risikos. Dies kann einen Ausweg aus der vorliegenden Knappheit an Core-Investments sein, die in Einzelfällen aktuell um fünf Prozent gehandelt werden“, so Otto: „Am Investmentmarkt ist bei jenen Investoren, die über hohes Eigenkapital verfügen, wie Privatpersonen und Stiftungen ebenso wie bei institutionellen Investoren, der verstärkte Wunsch nach einem Investment in gewerbliche Immobilien bemerkbar.“ Insgesamt wurde der Markt 2013 von österreichischen und deutschen Investoren dominiert, die sich für annähernd 80 Prozent des Gesamtvolumens verantwortlich zeichnen. Auch heuer ist



Bürogebäude HOCH ZWEI im VIERTEL ZWEI

VERMIETUNG EURO PLAZA BAUTEIL C

EG	539 m ²
1. OG	1.832 m ²
2. OG	1.833 m ²
3. OG	1.833 m ²
4. OG	1.428 m ² + 312 m ² Terrasse
5. OG	1.418 m ²
Gesamt	8.883 m²

Miete ab € **12,50/m²**



TOP BÜROFLÄCHEN
Nähe Bahnhof Meidling
hauseigene Tiefgarage
Doppelboden
Zutrittskontrolle
Kühlung über Kühlbalken
hervorragende Infrastruktur
(Bank, Restaurants, Bäcker)
U6 Philadephiabrücke 5 min zu Fuß

BahnhofCity Wien West



zu erwarten, dass die deutschen Investoren wieder eine führende Rolle einnehmen werden, denn laut Medienberichten sitzen die deutschen Fonds auf rund einer Milliarde Euro, die investiert gehören. „Durch den Leverage-Effekt wird diese Summe natürlich noch um einiges mehr“, erklärt Pörtl. Neben den Großen sind aber auch im Marktsegment unter 20 Millionen Euro österreichische Privatinvestoren und Privatstiftungen aktiv, die sich aufgrund der niedrigen Renditen im Zinshausbereich verstärkt den Gewerbeimmobilien zuwenden.

Wenige neue Flächen

Neue Flächen kommen heuer nur wenige auf den Markt. Stefan Wernhart, Leitung Gewerbeimmobilien bei EHL Immobi-

lien: „Die Neuflächenproduktion ist auf einem Rekordtief. Maximal 120.000 Quadratmeter werden heuer auf den Markt kommen. 2013 waren es noch 170.000.“ Eine deutliche Belebung des Marktes ist erst wieder für 2016 mit der Fertigstellung weiterer Bürohäuser am Hauptbahnhof und rund um den Praterstern zu erwarten. Die aktuelle Situation hat aber auch ihr Gutes, wie Wernhart bestätigt: „Die in den vergangenen zwei Jahren fertiggestellten Flächen wurden alle

noch nicht vom Markt absorbiert und es gibt noch eine Menge hochqualitativer Flächen.“ Da EHL mit einer leichten Steigerung der Vermietungsleistung auf 280.000 Quadratmeter rechnet, dürfte sich die Leerstandquote weiter verringern.

Nichtsdestoweniger erwartet Pörtl, dass der Trend zu Umnutzungen von Büroobjekten für Wohnzwecke anhalten wird – vor allem, da sich die Mieternachfrage auf Neubauprojekte konzentriert. Dieser Trend werde nach den Top-Lagen im Stadtzentrum verstärkt auch durchschnittliche Lagen erfassen. „Die Entwickler sind gut beraten, wenn sie sich daran erinnern, dass es auch unter 5.000 Euro pro Quadratmeter einen Markt gibt, auf dem man Geld verdienen kann und der vielleicht auch weniger risikant als der Luxusmarkt ist.“