

Ausblick. Sowohl Mieter als auch Vermieter müssen sich auf einige Veränderungen gefasst machen. Zusatzausstattungen kosten wieder mehr, Umzüge werden länger überlegt.

Große Flächen werden knapp

VON WALTER SENK

Der Zuwachs an Büroflächen befindet sich auf einem Rekordtief – nach Schätzungen der heimischen Makler werden 2014 lediglich 130.000 Quadratmeter neu auf den Markt kommen. Gleichzeitig dürften aber rund 270.000 Quadratmeter vom Markt aufgenommen werden und so könnte es – vor allem bei größeren Büroflächen ab 2000 bis 3000 Quadratmetern – in den nächsten zwei Jahren eher knapp werden. „Ende 2013 hat sich der Markt gedreht“, berichtet Stefan Brezovich, Vorstand von ÖRAG Immobilien. Seitdem gehe der bestehende Leerstand langsam, aber sicher zurück, wobei es zunehmend schwieriger werde, größere zusammenhängende Flächen zu finden.

Bessere Position für Vermieter

Eine Trendwende will der Experte aus dieser Entwicklung allerdings noch nicht ableiten: „Auch wenn es viele gern hören würden – einen Nachfrageboom zu unterstellen, wäre derzeit reiner Zweckoptimismus.“ Die Nachfrage habe sich zwar gebessert, der wahre Grund dafür, dass größere Flächen knapp werden, liege schlicht und einfach in der Tatsache, „dass wenig gebaut wird“. Diese Verknappung könnte die Position der Vermieter bis Jahresende 2014 wieder deutlich stärken: Derzeit marktübliche Incentives wie mietfreie Zeit oder Zusatzausstattungen dürften von den Mietern dann nicht mehr so einfach durchzusetzen sein. Abhängig von der weiteren Konjunktorentwicklung wird auch eine generelle Erhöhung der Mietpreise nicht ausgeschlossen. Eine Entspannung bei großen, zusammenhängenden Flächen erwarten die Experten erst wieder Ende nächsten Jahres, wenn neue, größere Bürokomplexe auf den Markt kommen.

Aber auch bei kleineren Flächen herrscht gestiegenes Interesse, wie Alexander Varendorff, Geschäftsführer der Bena Gruppe, berichtet: „Prinzipiell ist eine starke Nachfrage bei Büros zwischen 100 und 300 Quadratmetern gegeben. Das betrifft nicht nur gemauerte Büroflächen, sondern überhaupt den gesamten Markt.“ In diesem Segment sei darüber hinaus auch ein Trend zu Projektbüros zu bemerken: Kleinere, der Situation angepasste Büroflächen, die mit variablen, zeitlich gestalteten Mietverträgen ausgestattet sind und zur Abwicklung eines einzelnen Projektes kurzfristig angemietet werden können, so Varendorff.

Umzug als interaktiver Prozess

Darüber hinaus dauert die Entscheidung für einen neuen Standort bei einigen Unternehmen immer länger, was damit zusammenhängt, dass sie sich mehr Zeit bei der Übersiedlung lassen. „Vor allem bei größeren Unternehmen ist die Standortverlegung mehr als ein Umziehen von A nach B“, erklärt Tecno-Office-Consult-Geschäftsführer Ewald J. Stückler. Zum einen werde es immer wichtiger, wie man sich als Unternehmen präsentieren will, „zum anderen wird ein Umzug auch als Chance gesehen, die Managementprozesse zu optimieren“. Der Bezug neuer Büroflächen sei dafür eine ideale

Gelegenheit, weil „bei einer Standortverlegung die Leute deutlich offener für Veränderungen sind. Am bestehenden Standort ist das schwieriger“, meint Stückler. Eine Verlegung dieser Art sei ein sehr „interaktiver Prozess“, betont der Experte. Die Suche dauere naturgemäß länger, da diese Prozesse mehr in die Tiefe der Unternehmensstruktur gehen als bei einem normalen Ortswechsel. Stückler spricht in diesem Zusammenhang von Work-Cycle-Kosten, die in der Führungsetage von Unternehmen immer bewusster wahrgenommen würden. Nach der Vorarbeit wird das richtige Büro herausgefil-

tert, wobei der TOC-Chef die Suche dann den Profis überlässt: „Wir prüfen und entwickeln und der Makler macht seine Arbeit. Das ist die ideale Kooperation.“

Schließlich werden auch Umnutzungen weiterhin ein Thema sein, denn trotz des geringen Angebotes an neuen Flächen stellt sich bei einigen Häusern eine Nachnutzung als Wohnimmobilie als weitaus sinnvoller heraus. Doch dabei gibt es eine nicht unerhebliche Hürde, betont Brezovich: „Die Nachnutzung ist aus rechtlichen wie auch baulichen Gründen oft nicht bei allen Gebäuden umsetzbar.“



Das Projekt 2nd Central Office am Park mit rund 15.000 m² gehört zu den größten Fertigstellungen 2013. Vor Kurzem wurde es verkauft. [raiffeisen evolution]

DIE BESTEN BÜROS IN WIEN.

BAR
Beste Aussichten

TEL. 01/205 215 WWW.BAR.AT



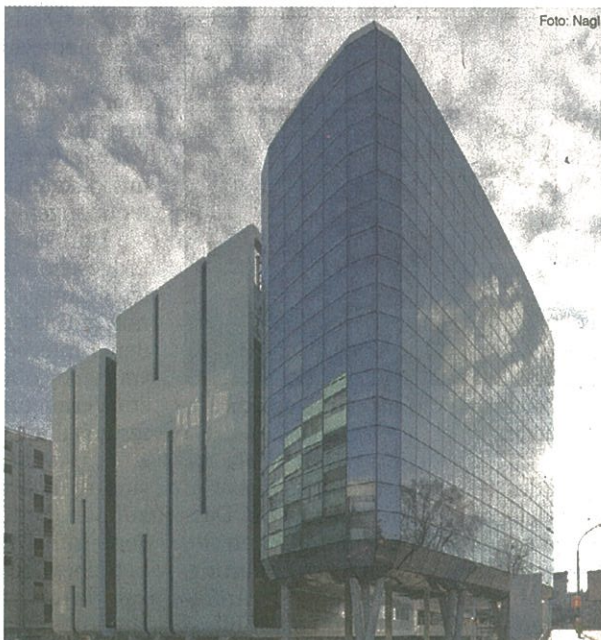
OFFICE CAMPUS GASOMETER

1100 WIEN



WOLLZEILE 1

1010 WIEN



EODIM SCHÖNDORFF PT II

1100 WIEN



BÜRO

1100 WIEN

BÜROMARKTZAHLN

Laut aktuellem **Büromarktbericht** von CBRE entstanden 2013 in Wien rund 153.000 m² an neuen und generalsanierten Flächen – deutlich weniger als 2012 (327.000 m²).

Für 2014 wird mit einem ähnlichen Fertigstellungsvolumen gerechnet. Den Bestand an Büroflächen maßgeblich erweitern werden der ÖBB Tower am Hauptbahnhof (rd. 31.000 m²) sowie der Neubau der Wiener-Wohnen-Zentrale „Gate 2“ mit ca. 20.000 m².