

Check: Wiener Büromarkt

Hohe Konkurrenz

Auf dem umkämpften Wiener Büromarkt ist der Mieter derzeit König. Warum sich ein Umzug auszahlt, mit welchen Zuckerln Vermieter locken und was Büros kosten. Plus: Wann und wo neue Projekte fertig werden.

► **P**ro Sekunde rast der schnellste Lift des Landes acht Meter höher. Erst in über 200 Metern Höhe ist die Fahrt zu Ende, um von Österreichs höchstem Haus zu blicken. Dem inklusive Antenne 250 Meter hohen DC Tower am Wiener Donauufer. Unter einem fast 60 Stockwerke mit 90.000 Quadratmeter Fläche. Die Hälfte davon Büros.

Rund 30.000 Quadratmeter stehen derzeit noch leer. Die Quadratmetermieten beginnen bei 17 Euro, die Spitzenmieten werden offiziell nicht genannt, sollen aber zwischen 25 und 30 Euro pro Quadratmeter liegen. Das höchste Haus ist damit auch bei den Preisen Spitze und spielt in der Liga der Nobelbüros im Ersten Bezirk der Bundeshauptstadt. Viele Makler halten es dennoch für realistisch, den Turm vollzukriegen, wenn auch vielleicht mit

ein paar finanziellen Zuckerln für die Mieter. Immerhin liegt die Durchschnittsmiete für Büroflächen in Wien bei nur 12,50 Euro pro Quadratmeter (siehe auch Grafik: Was Büros kosten). In den Landeshauptstädten sogar noch deutlich tiefer bei sieben bis zehn Euro. Frisch eröffnete Bürohäuser mit perfekter Verkehrsanbindung sind derzeit in Wien um rund 14 Euro pro Quadratmeter zu bekommen. Aktuellste Beispiele sind das Euro Plaza beim Bahnhof Meidling oder das 2nd Central Office beim Praterstern.

Umzug zahlt sich aus

Trotz Büromarktfaute ist das 2nd Central fast voll, die 29.000 Quadratmeter große fünfte Ausbaustufe im Euro Plaza schon zu zwei Dritteln vermietet an Firmen wie Philips oder 3M. Viele Unternehmen nutzen die Chance, sich



Im höchsten Büro Österreichs ist noch viel Platz für Mieter. Der 250 Meter hohe DC Tower wurde Ende 2013 fertiggestellt

nz

jetzt zu sehr attraktiven Konditionen ein modernes Büro zu sichern. Ob man mehr Platz braucht, spielt dabei keine Rolle. Eher umgekehrt. Die wichtigste Motivation für einen Umzug ist eine Steigerung der Effizienz. Sprich: Weniger Fläche bei niedrigeren Betriebskosten und nur geringfügig höherer Miete, oft auch noch eine bessere öffentliche Verkehrsanbindung. „Wer von einem Altbau oder auch einem 1970er-Jahre Bau in ein neues Gebäude zieht, spart mindestens 20 bis 30 Prozent der Fläche ein. Das ist selbst bei einer höheren Miete noch ein gutes Geschäft“, rechnet Ewald Stückler. Der Gründer von Tecno Office Consult (T.O.C.) hilft Unternehmen bei der Suche und Optimierung ihres Standorts und hat für GEWINN das Angebot am Wiener Büromarkt analysiert.

Die massive Flächeneinsparung erreicht man z. B. durch modernere Grundrisse, weniger Einzelbüros und die Unterbringung aller Mitarbeiter auf einer Ebene: „Der Trend geht weg von kleinen Geschoßflächen. Das bedeutet weniger Stiegenhäuser, Teeküchen und Allgemeinflächen. Gleichzeitig wird die Kommunikation gesteigert“, so Stückler.

Wer die höchste Flächeneffizienz erreichen will, muss Flachbauten den prestige-



trächtigeren Türmen vorziehen, meint Stückler: „Der massive Erschließungskern in der Gebäudemitte für Aufzüge und Haustechnik macht z. B. im DC Tower fast 50 Prozent der Geschoßfläche aus. Dadurch bleibt wenig Platz für günstige, aber unproduktive Flächen wie Archive oder Kopierräume, die kein Tageslicht benötigen. Für diese müssen dann teure und gut belichtete Büros belegt werden.“

Auch die Betriebskosten sind in Türmen höher. „Bei neuen flachen Gebäuden sollten die Betriebskosten pro Quadratmeter inklusive Heizung und Kühlung nicht über 3,50 Euro liegen, alles was Richtung 2,50 Euro geht ist sehr gut. Bei Türmen sind vier Euro gut, 3,50 Euro exzellent“, sagt Alexander Fenzl, Büroexperte bei Otto Immobilien. Der DC Tower soll laut Maklerangaben mit nur vier Euro auskommen. Manche Vermieter sind auch dazu übergegangen, die beim Einzug versprochenen niedrigen Betriebskosten über mehrere Jahre zu garantieren.

Topflächen auch für kleinere Unternehmen

Egal ob Turm oder Bürohaus – beides ist nicht nur großen Konzernen vorbe-



Büroexperte Stückler: „Wer von Altbau in ein neues Gebäude zieht, spart 30 Prozent Fläche“



Einer der wenigen Neubauten am Büromarkt: Erweiterung des Euro Plaza in Wien-Meidling

halten. Die Vermieter backen kleinere Brötchen. Großmieter, die ein paar tausend Quadratmeter auf einmal suchen, sind selten geworden. „Schon ab 250 bis 300 Quadratmeter Fläche wird es interessant. Das ist die Untergrenze für Mieteinheiten in großen Büroobjekten wie dem DC Tower“, weiß Stückler

und sieht einen wesentlichen Vorteil gegenüber eigenen Immobilien oder Altbauten: „In modernen, großen Bürohäusern gibt es immer Reserven und mehr Flexibilität für die Mieter. Je nach wirtschaftlicher Situation kann ich mich ständig vergrößern und verkleinern. Dazu kommt, dass Themen wie Sicherheit oder Energie oft vom Vermieter für alle Mieter zentral und zu besseren Preisen eingekauft werden.“

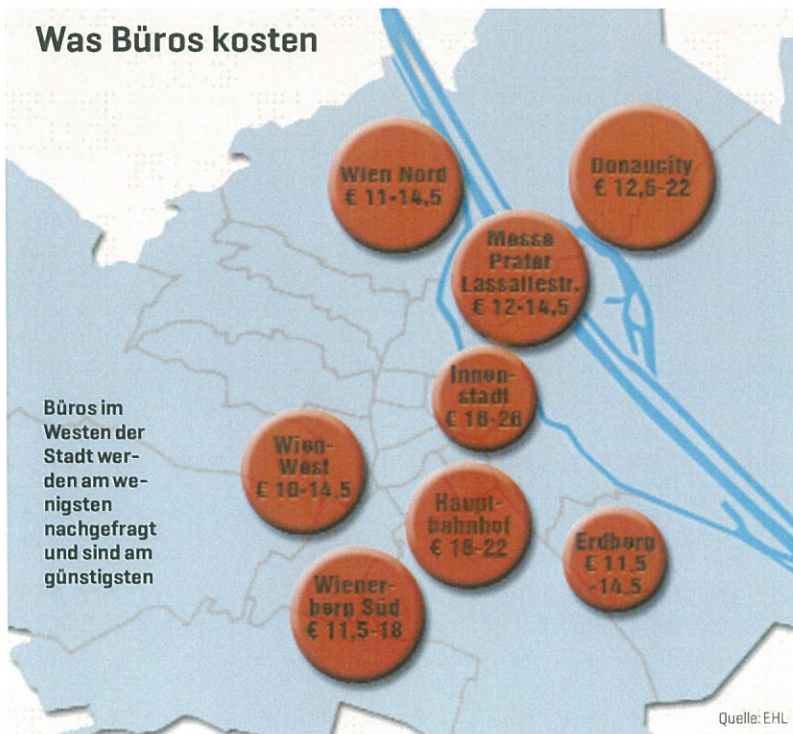
Auch die Mitarbeiter honorieren einen modernen, zentralen Standort mit guter Öffi-Anbindung gegenüber Immobilien an der Peripherie, die nur mit dem Auto erreichbar sind. Die großen Konzerne machen es den Kleinen vor. So haben Coca-Cola oder Magna ihre eigenen Standorte im Süden von Wien mit dem Euro Plaza getauscht. „Der Standort ist entscheidend im ‚War for Talents‘. Die Unternehmen bekommen in zentraleren Lagen deutlich mehr Bewerber“, so Stückler.

Ein Jahr keine Miete zahlen

Während sich die neu errichteten Bürogebäude – zumindest an guten Standorten – relativ rasch füllen, wird es für ältere Häuser kritisch. Neue Häuser werben ihren älteren Konkurrenten mehr oder weniger offensiv die Mieter ab. So ist der Pharmakonzern Baxter, mit 8.000 Quadratmetern der erste Großmieter im DC Tower, aus dem wenige hundert Meter entfernten IZD Tower übersiedelt.

Da in der Stadt nur bestehende Unternehmen umziehen aber keine neuen dazukommen, hinterlässt jeder Auszug eine schwer zu füllende Lücke. Besonders die Vermieter von älteren Häusern versuchen daher mit entsprechenden Zuckerln alte Mieter zur Vertragsverlängerung zu motivieren und neue Mieter anzulocken. In der Praxis heißt das laut Stückler: „Es werde mietfreien Zeiten zwischen drei Monaten und bis zu einem Jahr angeboten. Die Dauer hängt davon ab, wie lange man sich per Mietvertrag bindet. Üblich sind fünf Jahre (bei kleinen Flächen auch drei Jahre) mit Option auf weitere fünf Jahre. Auch gibt es Zuschüsse zum Innenausbau. Das geht von 50.000 Euro bis einigen 100.000 Euro für IT-Verkabelung, Auf-

Was Büros kosten



Wann und wo neue Bürohäuser in Wien gebaut werden

PLZ	Projekt	Lage	Bürofläche	freie Fläche	geplante Fertigstellung	Status
1120	Euro Plaza Bauteil 5	Meidling	29.340	11.400	2014	fertig ●
1100	ÖBB Tower	Hauptbahnhof	31.000	0	2014	in Bau ●
1190	space2move Phase 2	Muthgasse	20.000	0	2014	in Bau ●
1230	Silo Liesing	Perfektastraße	8.000	4.000	2014	in Bau ●
1010	Schottenring 19	Innenstadt	8.428	2.428	2014	in Bau ●
1010	Fleischmarkt 19	Innenstadt	2.610	2.610	2015	in Bau ●
1030	Gate2	Gasometer	30.579	0	2015	in Bau ●
1100	Erste Campus	Hauptbahnhof	132.000	10.000	2015	in Bau ●
1100	ehemaliges Projekt Sun Center	Hauptbahnhof	7.420	7.420	2015	in Planung ●
1220	Bürohaus U2 Aspernstraße	Donaucity Nähe	10.600	10.600	2015	in Planung ●
1120	Innocenter Zubau	Meidling	17.000	17.000	2015	in Planung ●
1030	Orbi Tower, TownTown	Erdberg	17.000	17.000	2016	in Planung ●
1030	Bürohaus Arsenal Bauteil 2	Hauptbahnhof	11.300	11.300	2016	in Planung ●
1100	Puro	Hauptbahnhof	10.500	10.500	2016	in Planung ●
1020	Bank Austria Campus	Lasallestraße	200.000*	k. A.	2016	in Planung ●
1030	Vienna Biocenter 4	St. Marx	14.000	14.000	2017	in Planung ●
1010	The Icon Vienna	Hauptbahnhof	69.500	69.500	2017	in Planung ●
1020	Viertel Zwei Plus	Messe-Prater	27.000	27.000	2017	in Planung ●
1100	Quartier Belvedere Central	Hauptbahnhof	?????folgt	?????folgt	2017	in Planung ●
1020	Smart Office	Lasallestraße	24.845	24.845	k.A.	in Planung ●

k.A. = keine Angabe; *) Bruttofläche inkl. Hotel und Infrastruktur

Quelle: CBRE, GEWINN

rüstung der Haustechnik, Sonderwünsche bei den Bodenbelegen, etc.“

Auf eine Senkung der Miete wollen sich Vermieter hingegen nur in Notfällen einlassen: „Sonst bekommt er ein Problem mit allen anderen Mietern. Rechnet man aber mietfreie Zeiten und Zuschüsse zusammen, kommt man deutlich unter den offiziellen Preis“, kalkuliert Stückler und rät, niemals einen Mietvertrag zu unterschreiben, bis nicht alle Details geklärt sind: „Nur so lange kann man Extras und Zuschüsse in den Vertrag hineinverhandeln.“

Häuser nach zehn Jahren veraltet

Besonders attraktiv für Mieter auf Bürosuche sind derzeit Häuser, die erst wenige Jahre alt sind und unter Druck stehen, ihre Flächen zu füllen. In Wien sind solche Büros oft noch im jungfräulichen Zustand als Erstbezug zu bekommen. Laut Stückler stehen Häuser, die jünger als fünf Jahre sind in punkto Haustechnik und Flächeneffizienz ihren ganz neuen Kollegen um nichts nach. „In den letzten Jahren gab es wenig Innovationen. State of the Art sind schon seit längerem Doppelboden, außenliegender Sonnenschutz und Kühlung mittels Bauteilaktivierung.“ Bei der erwähnten Kühlvariante erfolgt die

Klimatisierung zugfrei und energiesparend über Wasserschlänge in der Decke statt über kleine Klimageräte – Fancoils genannt – die kalte Luft ins Büro blasen.

Bei älteren Häusern – oft reichen schon zehn, 15 Jahre – müssen die Mitarbeiter mit Fancoils leben und auch



Windräder am Dach von Smart Office beim Praterstern. Mieter und Baustart sind offen

sonst Abstriche machen. „Meist gibt es keinen Doppelboden, in dem alle Kabel verschwinden. Die werden dann in Kanäle an der Wand entlanggeführt oder hängen hässlich von der Decke. Auch energetisch können diese Immobilien nicht mehr mithalten. Das geht vom Sonnenschutz bis zur Energierückgewinnung beim Bremsen der Aufzüge.“

Büroneubau auf Rekordtief

Wie lange die paradiesischen Zustände für Mieter noch anhalten ist umstritten. „Das Angebot an neuen Flächen wird heuer dramatisch knapp. Mietinteressenten mit einem Flächenbedarf ab 2000 Quadratmeter für 2014 sollten rasch reagieren. Incentives und mietfreie Zeiten werden zurückgehen“, so Makler Fenzl. Andere Marktkenner wollen aufgrund hoher Leerstände in vielen Bürovierteln, etwa am Wienerberg, nichts von Dramatik wissen.

Fakt ist, dass der Neubau von Büros heuer ein neues Rekordtief erreicht. Laut Otto Immobilien werden nur 110.000 Quadratmeter fertiggestellt. Zum Vergleich: Österreichs größtes Bürogebäude, die T-Mobile-Zentrale in St. Marx, ist 120.000 Quadratmeter groß. Auch 2015 dürfte die Fertigstellungsrate nur vom Neubau der Erste-Bank-Zentrale am Hauptbahnhof gerettet werden. Gleichzeitig fallen bestehende Flächen weg. Vor allem in der Innenstadt werden Büros zu Wohnungen und Hotels umgenutzt. Fenzl rechnet mit dem „nächsten Schub an großen Bürohäusern frühestens Ende 2106. Dann sollten Projekte am Hauptbahnhof und der Bank Austria Campus in der Lassallestraße fertig werden.“

6