

IMMOBILIEN

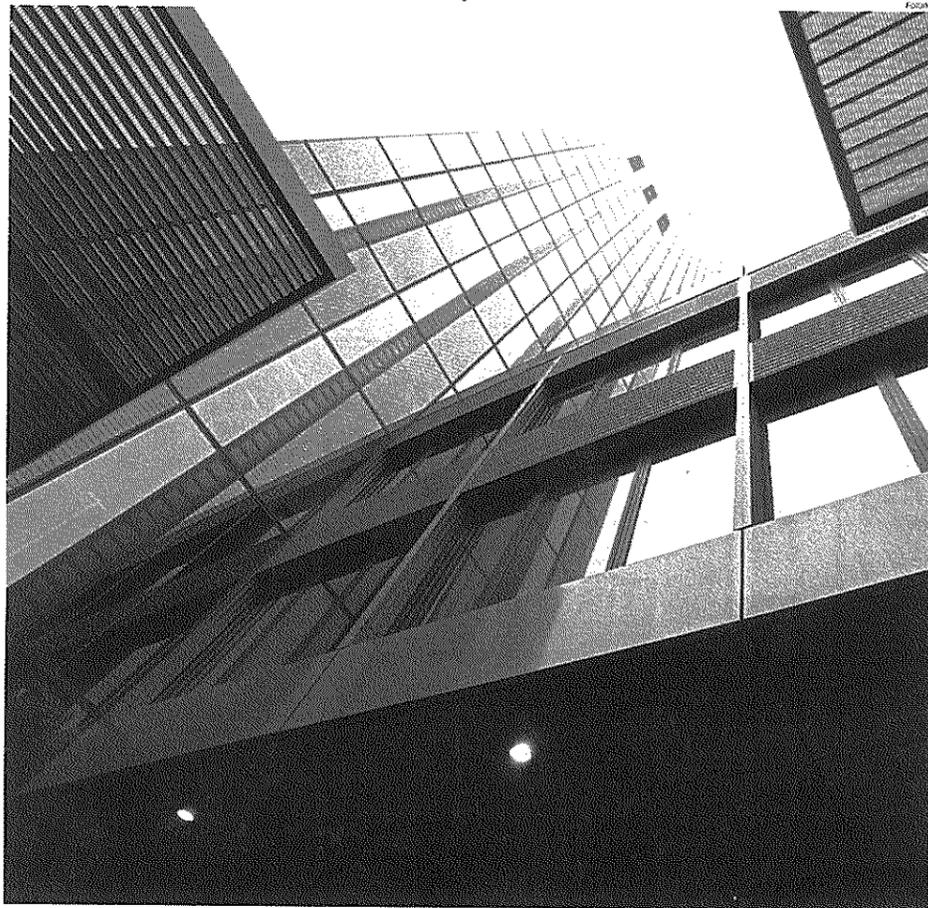
Negativrekord auf Wiener Büromarkt

Heuer sinkt das Neubauvolumen auf ein Rekordtief, die Vermietung stagniert. Büromarktexperten sehen schwarz, für Mieter ist diese Marktlage indes ein Schlaraffenland.

WIEN. Während der Wohnungsmarkt boomt, liegt der Büromarkt am Boden. Die wenigen Entwickler, die in Wien derzeit neue Bürogebäude planen oder bauen, kann man an einer Hand abzählen. Und sie haben eines gemein – sie sind alle nicht börsennotiert. Denn ein CEO hätte es schwer, seinen Anlegern zu erklären, warum er auf einem praktisch erstarrten Markt ein Bürogebäude hinstellt. Die Zahlen sind ernüchternd: Mit 100.000 Quadratmetern erreicht der Neubau heuer ein Rekordtief, die Vermietungsleistung wird mit rund 230.000 Quadratmetern ebenfalls weit vom Vorkrisenniveau entfernt sein, erwartet Otto Immobilien (s. Grafik). Auf den Wohnungsmarkt umgelegt würde diese Vermietungsleistung knapp 4000 Zweizimmerwohnungen oder etwa zehn pro Tag entsprechen – ginge es dem Wohnungsmarkt wie dem Büromarkt, wären die meisten Makler arbeitslos.

Politik in der Pflicht

„Rechnet man die Vermietungen an staatliche oder staatsnahe Betriebe aus der Statistik heraus, die etwa zwei Drittel ausmachen, wird es klar: Viel ist auf dem Büromarkt nicht mehr los“, sagt Ewald Stückler, Geschäftsführer des Office-Beraters T.O.C. Er nimmt die



Viele Büroflächen stehen jahrelang leer – wer sie doch nimmt, bekommt hohe Rabatte

Politik in die Pflicht. „Statt dubioser Jubelmeldungen sind jetzt Schritte gefragt“, sagt er. So habe die Stadt laut Wiener Wirtschaftsagentur 2013 einen Rekord bei Ansiedelungen internationaler Firmen verzeichnet. Allerdings sind dabei nur 700 Arbeitsplätze neu hinzugekommen – das erzeugt einen Bürobedarf von rund 14.000 Quadratmetern, etwa einem Zwanzigstel des derzeitigen angeschlagenen Marktes.

Das Beispiel Schweiz zeige, dass Firmenansiedelungen nur mit Anreizen und besseren Rahmenbedingun-

gen hinsichtlich Lohnkosten und Steuerregime gefördert werden können, sagt Stückler. „Dass kein einziger Stadtpolitiker bei einem wichtigen Event wie der Immo-Messe Expo Real die Werbetrommel für Wien rührt, ist bedenklich“, findet auch Otto-Büromarktexperte Alexander Fenzl. Firmenchef Eugen Otto wünscht eine „proaktive Politik“, um neue Firmen nach Wien zu locken. Zumal die hohe Lebensqualität in Wien zwar erfreulich, aber im Gegensatz zu „Hard Facts“ wie Sozialabgaben nur einer von

vielen „Soft Facts“ sei, wie auch Stückler betont. „Mit den Lipizzanern allein locken wir keine Großkonzerne an. Die Entscheidungen über den künftigen Standort werden in ausländischen Zentralen getroffen, von Menschen, die nicht in die ausgewählte Stadt ziehen.“

Für Mieter ist diese angespannte Lage auf dem Büromarkt erfreulich – laut den Experten sind „Zuckerln“ wie bessere Ausstattung, Rabatte und mietfreie Phasen in der Praxis die Regel (s. rechts).

ANDRE EXNER

andre.exner@wirtschaftsblatt.at

Tipps. So senken Firmen ihre Mietkosten

WIEN. Was für Vermieter problematisch ist, ist für Mieter perfekt: Sie finden auf dem hart umkämpften Wiener Büromarkt einen Mietermarkt vor, in dem sie zwischen vielen Objekten auswählen und Bedingungen diktieren können.

● Wer ein neues Projekt entwickelt, braucht für die Finanzierung eine Vorverwertung. Mieter, die zwei bis drei Jahre bis zur Fertigstellung des Objekts warten können, bekommen dafür in der Regel Nachlässe.

● Besonders gern werden Großmieter gesehen: Liegt der Quadratmeterbedarf bei 3000 oder darüber, öffnet das weitere Verhandlungsspielräume.

● Aber auch KMU müssen nicht verzagen: Gerade in guten Lagen innerhalb des Gürtels sowie in der City werden laufend günstige kleine Flächen leer.

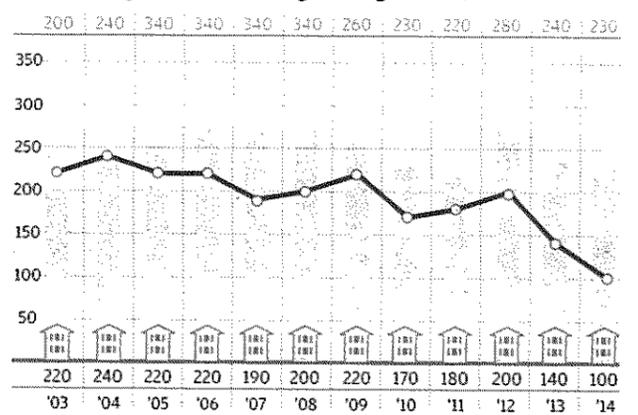
● Die Betriebskosten sind ein wesentlicher Teil der Miete. Während diese bei Mietwohnungen steigen, sind sie in Büros trotz Gebührenerhöhungen stabil geblieben. „Grund dafür ist der Wettbewerb zwischen den einzelnen Anbietern von Betriebskostenbestandteilen“, sagt Otto-Immobilien-Chef Eugen Otto. In Bürotürmen sind vier € pro Quadratmeter im Monat gängig, in Flachbauten drei €.

● Der günstigste Bürostandort in Wien ist derzeit die Region Wien West. Dort gibt es Flächen ab neun € pro Quadratmeter im Monat. Aber auch in der Brigittenau, in Heiligenstadt und am Praterstern ist es kaum teurer.

● Servicierte Büros können für KMU mit minimalem Platzbedarf eine günstige Alternative sein. (ex)

BÜROMARKT: Vermietung stagniert, Angebot sinkt

■ Neubauangebot Vermietungsleistung (in Tsd. m²)



Quelle: Otto Immobilien GmbH

WirtschaftsBlatt Grafik/Veis