

# GEWINN

DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR IHREN PERSÖNLICHEN VORTEIL

€ 5,- | P.b.b., 02Z032200M, Wailand & Waldstein GesmbH, Stiftgasse 31, 1070 Wien | [www.gewinn.com](http://www.gewinn.com) | 35. Jahrgang, 3/16 | März 2016  
Retouren an „Postfach 555, 1008 Wien“

## Globales Börsendebakel:

# WAS JETZT ZU TUN IST!

... und wie es weitergeht ...

- 
- Wie die Börsenprofis nach dem Kursgewitter Gewinne einfahren wollen
  - Die Risiko-Ampeln: Wo es „rot“ leuchtet, wo „grün“ angesagt ist
  - Sichere Zufluchtsorte für die Kleinanleger

**GEHALTSKONTEN** Große Kostenunterschiede, neue Anbieter

**LEO WINDTNER** Der Chef der Energie AG und ÖFB-Präsident als Ämter-Multi

**FACHHOCHSCHULEN** GEWINN präsentiert 436 Studiengänge, für die man sich bewerben kann

**PRIVATKONKURS** Schuldenfrei in sieben Jahren

**Telegraf 7**

**Ort:**  
Wien, Mariahilf  
**Bürofläche:**  
5.700 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:**  
Mitte 2016

**Orbi Tower**

**Ort:**  
Wien, Erdberg  
**Bürofläche:**  
21.600 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:**  
Mitte 2017

**Austria Campus**

**Ort:**  
Wien, Nordbahnhof  
**Bürofläche:**  
212.000 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:**  
Ende 2018

2016 [+40.000 m<sup>2</sup>]2017 [+180.000 m<sup>2</sup>]2018 [+620.000 m<sup>2</sup>]

# Vor der BÜRO-HAUS-FLUT

VON ROBERT  
WIEDERSICH

**R**und 40.000 Quadratmeter neue Büros klingt nach einer Menge. Doch für den elf Millionen Quadratmeter großen Wiener Büromarkt ist die Fertigstellungsrate verschwindend gering. Ein Rekordtief. Selbst nach der Finanzkrise war das Angebot größer. Zum Vergleich: Österreichs größtes Bürogebäude, das T-Center von T-Mobile in St. Marx, erstreckt sich über 120.000 Quadratmeter. Dazu kommt: „Die Projekte, die 2016 fertig gestellt werden, sind alle schon so gut wie vermietet“, betont Felix Zekely, Büroimmobilienchef des internationalen Maklers CBRE.

Wer noch heuer in ein neu gebautes oder generalsaniertes Bürohaus einziehen möchte, hat nicht die Qual der Wahl. „Vernünftige Flächen in U-Bahn-Nähe werden knapp. Nur bis zirka 500 Quadratmeter ist das Angebot noch ausreichend, aber auch hier müssen Mieter oft Kompromisse eingehen“, so Büromakler Alexander Fenzl von Otto Immobilien.

**Mieten ziehen heuer an**

Schon die letzten Jahre wurde wenig gebaut. Aufgrund des schwachen Wirtschaftswachstums und der schwierigen Finanzierungssituation. Banken ge-

währten meist nur Kredite, wenn die Bauherren schon große Mietabschlüsse vor Baubeginn präsentieren konnten. Im Vorjahr rettete nur noch die 100.000 Quadratmeter große neue Konzernzentrale der Erste Bank die Statistik, in der es aber keine Flächen für externe Mieter gibt. Ohne Erste Campus wäre die Fertigstellungsbilanz ähnlich mager wie 2016 ausgefallen.

Für bestehende moderne Häuser, die bisher mit der Auslastung kämpften, ist die Entwicklung gut. Auch in Österreichs höchstem Bürohaus, dem 250 Meter hohen DC Tower, soll der viel diskutierte Leerstand bald ein Ende

*Heuer werden in Wien so wenige neue Büros fertig wie noch nie. Doch schon 2018 explodiert die Zahl der neuen Bürohäuser. Das bringt Mieter in eine starke Position.*

haben: „Es ist absehbar, dass er sich heuer füllt“, sagt der mit der Vermietung betraute Chef von BAR, Michael Zöchling. Die Mieten würden bei 17 bis 20 Euro liegen. Quer über den Markt rechnet Zöchling für Erstbezüge mit Preisanstiegen von etwa zehn Prozent und weniger kostenlosen Anreizen wie mietfreien Zeiten.

Für ältere Häuser, die den heutigen Qualitätsanforderungen nicht mehr entsprechen, oder in schlechten Bürolagen, gibt es aber selbst bei so schwachem Neubauangebot wenig Hoffnung. Flächen aus den 1970er- bis 1990er-Jahren werden frei bleiben. Viele wird

man nur noch abreißen können“, so Zöchling. Tatsächlich verschwinden in Wien viele alte Bürohäuser. Wo möglich werden sie zu noblen Wohnhäusern und Hotels umgebaut, man denke nur an die zahlreichen Bankzentralen in der Innenstadt oder das Philips-Haus am Wienerberg, in dem Serviced Apartments einziehen werden. Andere versuchen mit Kampfpreisen von unter zehn Euro pro Quadratmeter, Mieter zu akquirieren. Die meisten Mieter würden laut Fenzl aber lieber zwei Euro mehr zahlen, damit die Qualität stimmt. Schließlich liegen die Durchschnittsmieten an vielen Topbürostandorten

im Flachbau bei nur 13 Euro. Im internationalen Vergleich – etwa München – ein Schnäppchenpreis. Spitzenmieten von über 20 Euro erzielen nur die oberen Etagen mancher Türme und Innenstadtlagen (siehe auch Grafik: „Was Büros in Wien kosten“).

**Bauboom am Hauptbahnhof**

Erst 2017 werden wieder mehr Bürohäuser fertig. Bei CBRE prognostiziert man etwa 180.000 Quadratmeter, bei BAR geht man immerhin von 135.000 Quadratmetern aus. Das wäre zwar im Vergleich zu 2016 bis zu mehr als viermal so viel Fläche, aber im Schnitt der

**Denk 3**

**Ort:**  
Wien, Viertel Zwei  
**Bürofläche:**  
22.500 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:**  
2017

**The Icon**

**Ort:**  
Wien, Hauptbahnhof  
**Bürofläche:**  
74.200 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:**  
Mitte 2018

**VIE**

**Ort:**  
Wien, Erdberg  
**Bürofläche:**  
15.500 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:**  
2018



Welche Bürohäuser kommen [Auswahl]

| Bezirk | Projektname        | Bürofläche in m² | Status     | geplante Fertigstellung |
|--------|--------------------|------------------|------------|-------------------------|
| 1060   | Telegraf 7         | 5.700            | in Bau     | 2016                    |
| 1020   | Denk 3             | 22.500           | in Bau     | 2017                    |
| 1020   | messecarrée        | 4.600            | in Bau     | 2017                    |
| 1030   | Orbi Tower         | 21.600           | in Bau     | 2017                    |
| 1030   | Post Zentrale      | 38.000           | in Bau     | 2017                    |
| 1100   | QBC 3+4            | 31.000           | in Bau     | 2017                    |
| 1120   | Euro Plaza 6       | 12.600           | in Bau     | 2017                    |
| 1190   | Square Plus        | 35.900           | in Bau     | 2017                    |
| 1020   | Austria Campus     | 212.000          | in Bau     | 2018                    |
| 1030   | VIE                | 15.500           | in Planung | 2018                    |
| 1030   | Vienna Biocenter 4 | 19.000           | in Planung | 2018                    |
| 1100   | The Icon           | 74.200           | in Bau     | 2018                    |
| 1100   | QBC 1+2            | 48.000           | in Planung | 2018                    |
| 1100   | HBFI               | 4.500            | in Planung | 2018                    |
| 1120   | Inno-Center        | 17.000           | in Planung | 2018                    |
| 1220   | HoHo               | 5.200            | in Planung | 2018                    |
| 1230   | Silo Plus, Next    | 19.500           | in Planung | 2018                    |

letzten Jahre nicht weiter auffällig. „Wir glauben daher, dass die Projekte, die 2017 kommen, gut ausgelastet sind“, so Fenzl. Mutige Büroentwickler, die vor allen anderen gestartet sind, könnten belohnt werden. So wird Mitte 2017 etwa der 100 Meter hohe Orbi Tower an der Südosttangente fertig (siehe auch: „Welche Bürohäuser kommen“). Auch um die Erweiterung des Viertel Zwei beim Prater mit dem Bürohaus Denk 3 machen sich die Makler wenig

Sorgen bei der Auslastung. Der Standort gilt als einer der erfolgreichsten auf dem schwierigen Büromarkt.

Richtig die Post ab geht aber erst 2018. Die Prognosen der große Makler klaffen zwar noch weit auseinander, eines ist aber sicher: Noch nie wurden in Wien so viele Flächen gebaut. Während man bei BAR von mindestens 400.000 Quadratmetern ausgeht, erwartet CBRE sogar mehr als 600.000. Einer der Hauptgründe für den Flächenboom

ist ein einziges Großprojekt von René Benkos Signa. Der schon in Bau befindliche Austria Campus am Nordbahnhof wird allein über 200.000 Quadratmeter groß. Bereits fix ist, dass die Bank Austria dorthin ihre neue Konzernzentrale verlegt und sich auf 112.000 Quadratmetern einmieten wird. Gleichzeitig verbaut die Signa derzeit den prominentesten Bauplatz am Hauptbahnhof. Direkt am Südtirolerplatz entstehen drei Bürotürme mit 70.000 Quadratmeter Fläche. Name des markanten Projekts: The Icon. Nebenan bauen die beiden Immobilien-AGs UBM und S Immo an ihrem Quartier Belvedere Central (QBC), das bis 2018 fertig sein soll.

Aber nicht nur am Hauptbahnhof, in den meisten wichtigen Bürovierteln der Stadt sollen 2018 neue Häuser fertig werden. Heißt das Motto: alles auf einmal? „Der Bau von Bürohäusern erfolgt nicht antizyklisch, sondern ist konjunkturabhängig. Wir sehen eine verhalten positive Grundstimmung“, erklärt CBRE-Mann Zekely. „Dazu kommt, dass der Druck der Banken nachlässt, erst nach einer Vorverwertung zu finanzieren.“ Doch noch nicht an allen geplanten Häusern wird bereits gebaut. So erklärt sich auch die große Schwankungsbreite in den Prognosen. „Dass 2018 der Höhepunkt erreicht wird, ist bereits jetzt sichtbar. Deshalb können Entwickler ihre Projekte noch nach hinten verschieben“, erwartet Zöchling. Wer 2018 fertig werden will, muss heuer mit dem Bau beginnen.

Gute Position für Mieter

Für Mieter bleiben die Zukunftsaussichten gut. Nachdem das Pendel nach langer Zeit aktuell wieder Richtung Vermieter ausschlägt, haben in den nächsten Jahren die Mieter die besseren Karten. „Es kommt ein brutaler Verdrängungswettbewerb zwischen den großen Projekten. Wir bewegen uns klar in einen Mietermarkt. Vermieter von älteren Häusern werden bei den Preisen runtergehen, um bestehende Mieter zu halten. Sie wissen, dass sie die Büros sonst nicht mehr voll kriegen“, erwartet Ewald Stückler. Der Gründer von Tecno Office Consult (T.O.C.) hilft



Am Nordbahnhof entsteht mit dem Austria Campus ein ganzer neuer Stadtteil. Die Hälfte der über 200.000 Quadratmeter Bürofläche ist für die neue Zentrale der Bank Austria reserviert

mieter entgegenkommt, hängt für Stückler von drei Faktoren ab: „In dieser Reihenfolge: Wie viel Fläche wird gemietet? Wie lange bindet man sich? Wie bekannt ist die Marke?“

Bis die Mieter wieder am längeren Ast sitzen, wird es laut Makler Zekely aber noch etwas dauern: „Bei Verträgen, die jetzt auslaufen, werden die Vermieter auf eine mehrjährige Verlängerung pochen, um das Überangebot 2018 zu durchtauchen. Sie wissen, dass die Mieter erst Ende 2017 vernünftige Alternativen im Neubau haben. Frühestens Mitte 2017 werden auch die Entwickler neuer Bürohäuser nervös werden und ihren Kampf um exklusive Mieter verschärfen. 2018 wird dieser Kampf noch viel stärker werden.“

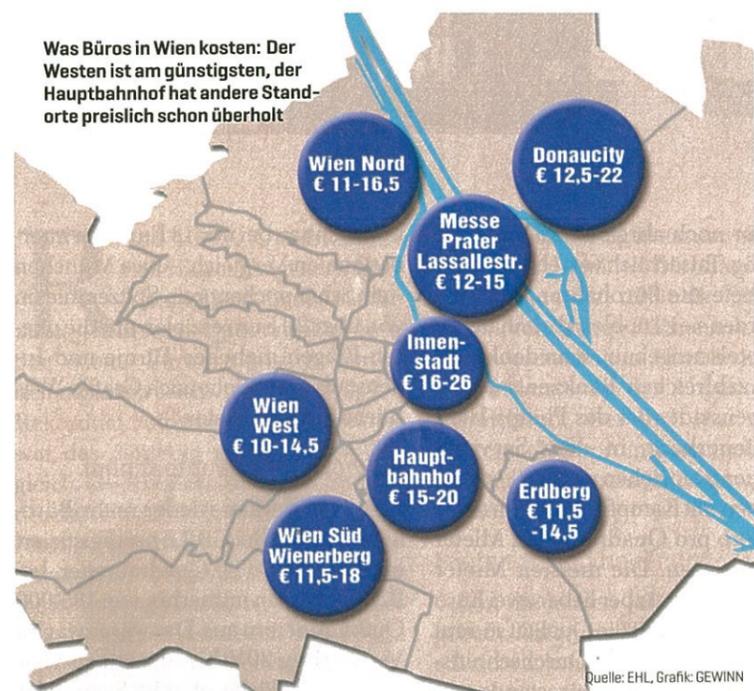
Unternehmen bei der Suche und Optimierung ihres Standorts, berät aber auch Vermieter.

Der Preiskampf wird traditionell weniger über die Höhe der Miete geführt als über weniger offensichtliche Zuschüsse: „Ein Vermieter, der bei einem Mieter mit der Miete runtergeht, hat ein Problem mit allen anderen Mie-

tern. Der Vermieter übernimmt lieber Aus- und Umbaukosten oder gewährt mietfreie Zeiten“, so Stückler. Viele Mieter rechnen sich allein deshalb einen Umzug mit all den Umzugszuckerln durch, um gegenüber ihrem bestehenden Vermieter eine bessere Verhandlungsposition zu haben. Wie sehr einem der bestehende oder neue Ver-

**Tipp:** Die aktuellen Büromieten in den Landeshauptstädten lesen Sie im nächsten GEWINN.

Was Büros in Wien kosten: Der Westen ist am günstigsten, der Hauptbahnhof hat andere Standorte preislich schon überholt



Quelle: EHL, Grafik: GEWINN



Kostenlos über EDI-Real Objekte auf [www.gewinn.com](http://www.gewinn.com) inserieren  
**40.000 Immobilien zur Kooperation!**  
 (Multiple Listing System)

Tel.: +43 732 714 914 Email: [office@edireal.com](mailto:office@edireal.com)

EDIORG Software GmbH, Deggendorfstraße 2, A-4030 Linz

Angebot nur für gewerbliche Anbieter möglich.