TEXT WALTER SENK
FOTOS SHUTTERSTOCK

Gewerbemarkt Wien

HERAUSFORDERUNGEN FÜR 2012

Die Gewerbeimmobilienmärkte in Europa gelten für 2012 als volatil. **Im internationalen Vergleich steht Wien aber relativ gut da** – und so könnte es 2012 bleiben, auch wenn einige Herausforderungen bevorstehen.

INTERNATIONALER ÜBERBLICK. Die Spitzenrenditen haben sich quer durch Europa auf dem Jahresniveau 2010 eingependelt. Stärkere Rückgänge verzeichneten Mailand und Stockholm. Die leicht steigende Mietpreise sind in einigen Städten wie Berlin und München, Paris oder Warschau mit der stärkeren Nachfrage nach Büroflächen verbunden, allerdings auch mit der rückläufigen Fertigstellungsvolumen. Top-Büroprojekte werden für Investoren attraktiver, aber auch teurer. In den westeuropäischen Märkten waren die Fertigstellungszahlen an neuen und sanierten Büroflächen 2011 und auch noch Anfang 2012 insgesamt deutlich rückläufig. Neue Büroflächen in zentralen Lagen sind generell Mangelware in Europa. Die DEKA Bank rechnet, dass die Leerstandsquote auf breiter Basis zurückgehen dürfte und Potenzial für Mietwachstum in den Core-Lagen eröffnet. Auch wenn der Wunsch mancher Investoren, „in Immobilien zu gehen, sehr groß ist, es gibt derzeit kaum Projekte zu drehen", erklärt Anton Bondi, Geschäftsführer von Bondi Consulting. „Außer den neuen Projekten, die jetzt kommen und die eh jeder kennt, tut sich nicht viel." Der Geschäftsführer der Magan Holding Alexander Neuhuber bestätigt: „Große Bürohäuser auf Vorrat zu bauen, nach dem Motto: Wir werden schon einen Mieter finden!, ist derzeit nicht drin." In Wien werden derzeit noch einige Projekte fertiggestellt, aber die 185.000 Qua-

dratmeter neue Flächen „liegen rund 25 Prozent unter dem Durchschnitt", erklärt Dr. Eugen Otto, Otto Immobilien-Gruppe. Auch im Jahr 2012 soll sich die Fertigstellung in einer ähnlichen Größenordnung bewegen. Otto erwartet, dass sich die Leerstandsrate in Wien auf etwa 6,2 Prozent leicht erhöhen wird, diametral zum Rest von Europa.

WOHNRAUM. Die hohen Wohnpreise in der Innenstadt verändern den Büromarkt in Wien. Die Spitzenpreise liegen zurzeit bereits bei 20.000 Euro pro Quadratmeter – in einigen ausgewählten Projekten darüber – und sind daher für jeden Projektentwickler eine interessante Investition. Tatsache ist, dass beinahe jedes Projekt, das bestandsfrei in der Wiener Innenstadt auf den Markt kommt, von Wohnbauträgern erworben wird. „Diese kalkulieren natürlich mit den hohen Quadratmeterpreisen bei Eigentumswohnungen, die bei Wiederverwertungen erreicht werden können. Daher kommen kaum neue Bürohäuser auf den Markt, die knappen Flächen werden zu immer höheren Preisen vermietet", erklärt Andreas Ridder von CB Richard Ellis. Derzeit liegt die Spitzenmiete in der Inneren Stadt in Wien bei rund 23,50 Euro pro Quadratmeter und Monat mit steigender Tendenz. Dadurch wird aber auch der Unterschied zwischen den Büromieten in der Inneren Stadt sowie jenen in anderen Lagen – die bestenfalls stagnieren – immer größer. Bis Ende 2012 stehen in der Inneren Stadt nur rund 12.000 Quadratmeter neue Büroflächen zur Verfügung, was – vor allem im Vergleich zur Nachfrage – sehr wenig ist. Zwar werden im Zentrum von Wien neue Büroflächen errichtet oder saniert – 2012 ca. 50.000 Quadratmeter –, „aber der Großteil davon ist schon meist vorvermietet oder eigengenutzt", so Ridder: „Dies bedeutet, dass sich der Büromarkt im Zentrum von Wien unterproportional zur Nachfrage – aber vor allem diametral zur Entwicklung des Angebots an Eigentumswohnungsflächen – entwickelt."

GREEN BUILDINGS. Was aber wesentlich ist in Westeuropa, weniger noch in den osteuropäischen Büromärkten, ist der Trend zu Green Buildings. „Vor allem fragen die Kunden verstärkt nach", erklärt Michael Zöchling, Geschäftsführer von BAR. So waren für den Pharmakonzern Baxter, der im März 2013 in den DC Tower 1 einziehen wird, die hohe Flächeneffizienz und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes ausschlaggebend und, so Zöchling: „Ein weiterer wichtiger Aspekt war das Thema Nachhaltigkeit." Der DC Tower 1 wird als einer der ersten österreichischen Bürotürme nach den Energie- und Nachhaltigkeitserfordernissen für ein „Green Building" der EU-Kommission errichtet und ausgestattet werden. Baxter wird insgesamt sieben Stockwerke in Anspruch nehmen und 8.500 Quadratmeter beziehen. In Zusammenhang mit Nachhaltigkeit ist auch das Thema der Verkehrsanbindung der Bürostandorte zu sehen. So ist eines der zentralen Themen der Unternehmen bei der Anmietung von Neuflächen die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Ein Highlight bezüglich Green Building ist der MARINA TOWER, das Herzstück der MARINA CITY mitten in der dynamischen Entwicklungsregion U2-Achse zwischen der Praterbrücke und dem Ernst-Happel-Stadion. Der 130 Meter hohe Büroturm mit Konferenzräumen, Gastronomie und Nahversorgern umfasst eine Nettonutzfläche von rund 40.000 Quadratmetern und besticht durch seine exzellente Anbindung, beste Ausstattung, höchste Flächeneffizienz und niedrigste Betriebskosten am Wiener Markt. Der MARINA TOWER ist der erste Büroturm Österreichs, der mit allen drei führenden Nachhaltigkeitszertifikaten auf Top-Niveau ausgezeichnet wird: LEED, BREEAM und DGNB der ÖGNI in Gold.

BESTANDSOBJEKTE. Der Bestand und die Sanierung des Bestandes wird in Europa das Thema der Zukunft. Während in „neuen" Büromärkten im asiatischen und arabischen Raum die Möglichkeit besteht, auf freien Flächen neue Projekte zu errichten, „müssen wir uns in Europa mehr mit dem Bestand beziehungsweise der Konversion von Alt auf Neu beschäftigen", erklärt Thomas Beyerle von der deutschen IVG. „Wie bauen wir die Städte nachhaltig um? Das ist unsere große Chance in Europa, und das dabei erworbene Know-how können wir dann weltweit umsetzen. Redevelopment unter Sustainability-Aspekten ist die Zukunft für uns." Auch der geringe Neubau in Wien von geschätzten 185.000 Quadratmetern reicht aus, um ältere Bestandsgebäude zu leeren, denn die Mieter ziehen aus den alten in die neuen effizienteren und bessern Flächen. Wie in allen europäischen Großstädten dreht sich daher immer mehr die Frage um das Thema: „Was tun mit dem Altbestand?" Vor allem die Zeit drängt, denn Matthäus Jiszda, Geschäftsführender Gesellschafter von J&P Gewerbeimmobilien Beratungs GmbH, ist überzeugt, „dass nur mehr ökologisch nachhaltige Projekte künftig einen Mieter finden werden, die anderen sind in zehn Jahren aus dem Mietermarkt verschwunden." Dies gilt prinzipiell für die Neubauten, aber auch für die Altbauten. Dass sich das Rad der Zeit sehr schnell dreht, sieht Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult (TOC): „2003 waren die Bauträger noch der Meinung, ökologisch zu bauen kostet nur Geld, bringt aber nichts." Inzwischen ist es fast sträflich, einen Neubau ohne Zertifizierung zu errichten, wobei es für Stückler egal ist, welche Zertifizierung – wichtig ist, dass zertifiziert wird. „Eines der drei großen Zertifizierungssysteme muss dabeisein."" Projekte ohne Zertifizierung kommen gar nicht mehr auf die Shortlist der Mieter bei der Auswahl der Objekte, sondern werden schon von Beginn an aussortiert.

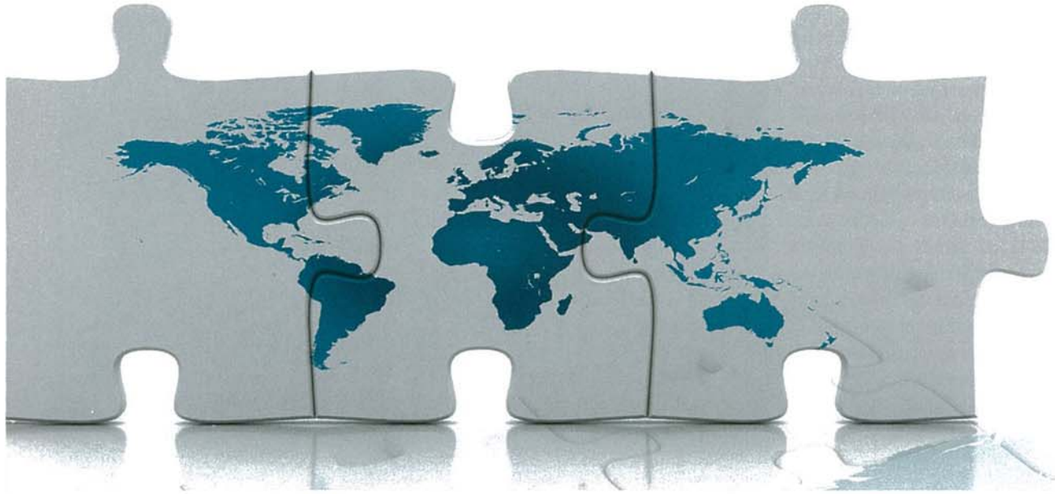
SHORTLIST. Damit sie aber wieder eine Chance haben, auf die Shortlist der suchenden Unternehmen zu kommen – und damit überhaupt in die nähere Auswahl –, besteht die Möglichkeit, alte Projekte nachzertifizieren zu lassen. Tecno Office Consult und das ÖGNI haben vor Kurzem eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die genau das machen soll: die Zertifizierung von Bestandsimmobilien. Das erste Projekt ist auch schon in Arbeit. Im Auftrag von der Otto Immobilien Gruppe wird das Bürogebäude „Optimum" der deutschen Commerz-Real überprüft. Das Bürohaus befindet sich in der Dresdner Straße im 20. Bezirk. „Die großen Fonds haben erkannt, dass sie neue Wege gehen müssen", so Stückler. Für den Fall, dass ein Gebäude nicht zertifizierbar wäre, meint der TOC-Geschäftsführer: „Das ist auch eine Aussage, mit der der Eigentümer etwas anfangen kann." Man könne sich dann überlegen, welche weiteren Schritte gesetzt werden müssen.

UMWIDMUNG. Und der Schritt könnte unter anderem Umwidmung heißen. „Es gibt immer mehr Büroflächen aus den 60er- und 70er-Jahren, die zu Wohnungen umgebaut werden", so Jiszda. Vor allem haben die neuen Wohneinheiten einen riesigen Vorteil: Sie stehen im Normalfall in sehr guten Lagen, da sie zu Zeiten errichtet wurden, als in zentraler Lage noch mehr Platz war. Neben Wohnungen gibt es natürlich auch noch andere Alternativen wie Hotels oder Studentenwohnheime. „Man muss sich das von Immobilie zu Immobilie im Einzelnen genau anschauen", meint Stefan Brezovich, Vorstand der Österreichischen Realitäten AG (ÖRAG). Auch er stellt fest, dass es vermehrt Einzelfälle gibt, bei denen eine Umwidmung und ein Umbau in Erwägung gezogen werden. Sein Unternehmen ist in der Klosterneuburger Straße selbst in so ein Projekt involviert. Bei jedem Auszug eines Büromieters wird geprüft, ob sich die Umwandlung in eine Wohnung auszahlt beziehungsweise auch möglich ist. Denn es spielen sehr viele Parameter mit: Es darf sich nicht um eine reine Bürolage handeln, auch eignet sich nicht jedes Haus für eine Umwandlung. Vor allem muss auch die Durchmischung zwischen Büro und Wohnung passen – und zu guter Letzt bekommt man bei den Wohnungen nicht mehr Miete, „aber die Nachfrage ist besser", so Brezovich. „Der Sinn einer Immobilie ist ja nicht, sie leer stehen zu lassen."

Projekte ohne Zertifizierung kommen gar nicht mehr auf die Shortlist der Mieter bei der Auswahl der Objekte.

RADIKALITÄT. Relativ radikal hat sich die s+b Gruppe mit diesem Thema bei dem UCI Kino aus den 90er-Jahren in der Lassallestraße auseinandergesetzt. Das Gebäude wurde zu einem großen Teil abgerissen und ein neuer Bürokomplex mit 19.000 Quadratmetern wird errichtet. Und zwar nicht irgendeiner: Mit dem Projekt green worx wurde eine Vorreiterrolle in Sachen nachhaltige Bauweise übernommen – und als erstes Projekt konnte österreichweit LEED Platin gesichert werden.

DIE HERAUSFORDERUNG. Der Wettbewerb der Städte wird immer stärker und härter, und auch Wien – so hoch die Lebensqualität der Stadt gepriesen wird – kann sich dieser Entwicklung nicht entziehen. So gesehen bringt Wien schon ausreichend Potenzial mit, an das andere Städte erst einmal herankommen müssen, aber leider werden Faktoren wie Lebensqualität oder soziale Rahmenbedingungen von Unternehmen bei ihrer Standortwahl nur als untergeordnet gesehen. Fünf Punkte sind es, die für internationale Konzerne als wirklich entscheidend gewichtet werden: Steuerliche Anreize, Stabilität im Land, optimale In-



frastruktur und Erreichbarkeit, Qualität der Mitarbeiter und die Gehaltsstrukturen. Damit stünde Wien auch nicht so schlecht da, denn Stabilität und Infrastruktur sind Punkte, die sich für andere Städte nicht einfach mit einem Gesetzesbeschluss umsetzen lassen. „Daher ist es wichtig, Vorhandenes wertzuschätzen –oder wie es Georg Spiegelfeld, Spiegelfeld International, ausdrückt: „Das Angebot ist gut, Wien ist gut – es sind ein paar Rahmenbedingungen, die nicht funktionieren."

POLITIK GEFORDERT. Ein klassisches Beispiel für gelungene Standortinitiative steht für Stückler in Hamburg. Die Hafen City wurde als ein Masterplan entwickelt und umgesetzt, „unsere WATERFRONT in Wien besteht dagegen aus lauter Einzelkämpfern, welche sich mit Ihren Visionen auch einzeln durch den Behördendschungel kämpfen müssen", so der Tecno Office Consult-Geschäftsführer, „ich ziehe meinen Hut vor jedem Investor, der sich dieser finanziellen und auch zeitlichen Herausforderung stellt." Es hängt auch davon ab, „ob wir Österreicher es schaffen, Österreich gut zu verkaufen", so Spiegelfeld. „Aber dazu sind viel Kreativität, Mut und Einsatz auch von Seiten der Regierung notwendig." Auch für Stückler ist von der Politik „noch mehr Kreativität erforderlich". Schließlich geht es nicht nur um gute Projekte, die an einem stabilen Standort errichtet wurden, sondern um das Gesamtpaket, das die Stadt internationalen Mietern anbieten muss. Dazu gehört für Spiegelfeld zum Beispiel das Steuersystem. Eine Flattax ist für ihn unter anderem „eine der wesentlichen Voraussetzungen, um Unternehmen nach Wien zu holen – aber auch niedrige Lohnnebenkosten." Wien braucht ein klares Stadtprofil, um für Konzerne attraktiv zu bleiben respektive interessanter zu werden. Für Tecno-Geschäftsführer Ewald Stückler hat Wien einige Vorteile, die es letztendlich auch gilt, ins internationale Rampenlicht zu rücken. Die Stadt mit dem höchsten Green-Building-Faktor, attraktive Förderungen, Standortpaketen „wie zum Beispiel bei der OPEC, um Konzerne zu halten respektive nach Wien zu bekommen oder die Clusterbildung zwischen den Nachbarstädten zu fördern". Ein wesentlicher Schritt ist hier Centrope, die weltweit einzigartig die Regionen von vier Ländern auf wirtschaftspolitischer Basis miteinander verbindet. Von Seiten der Wirtschaft und der Bauindustrie steht man Schulter an Schulter – letztendlich wird das von der Politik auch erwartet. ■

Was uns 2012 in Wien erwartet

Wien steht im internationalen Vergleich relativ gut da, weil auf Grund des geringen Mietlevels der Druck auf Mietreduktionen nicht wirklich aufgekommen ist. Das knappe Angebot an guten Gewerbeobjekten hat das geringe Renditeniveau unverändert gelassen. Auf Grund des geringen Neubauvolumens ist in den nächsten Jahren keine nennenswerte Überproduktion von Büroflächen zu erwarten und daher kann von einem gleichbleibenden Preisniveau ausgegangen werden. Da Projekte auf Risiko so gut wie nicht gebaut werden, ist die Gesamtentwicklung in der Stadt gebremst. Die Nachnutzung von Bestandsobjekten in günstigen Wohn- oder Büroraum stellt im Hinblick auf das geringe Preisniveau eine große Herausforderung an Entwickler dar. Um im Vergleich zu anderen internationalen Städten bei der Ansiedlung von internationalen Unternehmen zu punkten, muss neben den ohnehin bekannten Faktoren der hohen Lebensqualität, Sicherheit etc. und des geringen Mietniveaus auf politischer Ebene die wirtschaftliche Attraktivität von Österreich weiter gefördert und insbesondere die Investitionssicherheit für derartige Unternehmen in entsprechendem Maße verkauft werden.

Dr. Anton Bondi de Antoni,
Bondi Immobilien-Consulting GmbH