

Finanzen & Börse

An der Wall Street ist die Stimmung gut - Börsengänge kommen wieder in Mode. 16



BESTE BANK IN CEE

Verliehen von The Banker, Euromoney, EMEA Finance und Global Finance.

www.rbinternational.com

Raiffeisen Bank International

IMMOBILIEN Selbst Prestigeprojekte wie DC Tower und Goldenes Quartier füllen sich nur langsam

Wiener Büromarkt muss um jeden Mieter erbittert kämpfen

Während Eigentums- und Mietwohnungen immer teurer werden, hat der Büromarkt den Anschluss verpasst. Es gibt nur Um-, keine Zugänge, die Spitzenmieten sind unter Druck.

Wien. Wohnungspreise und -mieten steigen - der Büromarkt leidet. „Wir haben einen Mieter- und keinen Vermietermarkt“, sagt Stefan Brezovich, Geschäftsführer von ÖRAG Immobilien, zum WirtschaftsBlatt. Selbst in der Innenstadt, wo Geschäftsflächen bis zu 390 € je Quadratmeter im Monat kosten, stehen Büroflächen über den Shops oft leer. „Um zwölf € je Quadratmeter im Monat gibt es abseits des ersten Bezirks moderne Flächen, in der City mieten nur Firmen, die die Adresse brauchen“, sagt er. Bis 20 € sei die Nachfrage nach Innenstadtbüros hoch, darüber werde die Luft dünn. Die Spitzenmiete liegt laut Brezovich, der zuletzt im Prestigeprojekt Fleischmarkt 1 Flächen an Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte vermieten konnte, bei 23 bis 25 €. Das liegt unter den Zahlen der Makler CBRE und EHL (bis 28 €), doch auch sie geben zu: Wien ist billiger als Warschau oder Istanbul.

Im Vorjahr wurden in Wien 240.000 Quadratmeter Büros vermietet. EHL erwartet, dass diese Zahl heuer um zehn Prozent zulegt. Brezovich gibt aber zu bedenken, dass das aktuelle Niveau nur die Hälfte der Boomjahre vor der Krise erreicht. „Zum Glück gibt es wenige Neubauten“, sagt er.

Entwickler, die doch einen Neubau wagen, müssen um Mieter bangen. So wird der DC Tower der BAR laut Maklern bei der Fertigstellung zu etwa einem Drittel unvermietet sein, auch im Signa-Vorzeigeprojekt Goldenes Quartier stehen Büroflächen leer - oder wurden weit unterhalb der Spitzenmieten vergeben. Goodies wie mietfreie Phasen oder bessere Ausstattung sind auch abseits der neuen Projekte üblich, zudem werden Bestandsmieter von Vermietern umworben, um einen Umzug zu verhindern - davon können Wohnungsmieter nur träumen.

Flächenreduktionen

„Der Markt besteht aus Umzügen; Neuansiedelungen großer internationaler Konzerne gibt es in Wien nicht mehr“, sagt Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult (T.O.C.). Zwar gebe es Bewegung am Markt, doch bei den Umzügen werden meistens Flächen reduziert - und die alten Standorte werden zu unvermietbaren, leeren „Büroleichen“.

2012 gab es laut EHL nur drei Vermietungen mit mehr als 10.000 Quadratmetern. Heuer stehen wieder vor allem kleine Umzüge an: Raiffeisen Evolution überlegt, das selbst gebaute 2nd Central zu beziehen; Agrana kommt in den Zubau des Raiffeisenhauses am Donaukanal. Die größte Vermietung im Frühjahr dürfte der Umzug des Papierkonzerns Mondi International nach Wien Mitte mit über 10.000 Quadratmetern sein.

ANDRE EXNER

andre.exner@wirtschaftsblatt.at



Nicht nur die Finanzämter zieht es nach **Wien Mitte** - auch Papierkonzern Mondi kommt

IMMOFINANZ VERKAUFT BÜROHÄUSER ZUM SCHNÄPPCHENPREIS

Im Vorjahr floss mit 1,2 Milliarden € doppelt so viel Geld in Zinshäuser in Wien wie in Büroimmobilien in ganz Österreich; zudem stellten Einkaufszentren und Hotels und nicht Büros den größten Teil des Gewerbeimmo-Investmentmarktes. Heuer hofft die Immo-Branche auf Besserung. Die

ersten Deals lassen davon noch nichts erkennen: Die Immofinanz meldete vor einer Woche, zwei Neubau-Bürohäuser in zentralen Wiener Lagen verkauft zu haben; das Office Cube am Gaudenzdorfer Gürtel 67 wechselte laut WirtschaftsBlatt-Informationen mit rund zehn Millionen € zu einem

Quadratmeterpreis unter 2000 € den Besitzer, das BVA-Haus in der Josefstädter Straße 78 brachte zwischen sieben und acht Millionen €. Auf den Quadratmeter umgerechnet sind das weniger als 3000 € - in vergleichbaren Lagen kosten selbst abgewohnte Altbauwohnungen deutlich mehr.



„In der Innenstadt mieten nur Firmen, die diese Adresse brauchen“

Stefan Brezovich
ÖRAG Immobilien



„Der Markt besteht aus Umzügen; Neuansiedelungen gibt es in Wien nicht“

Ewald Stückler
T.O.C.