

Thema: Colliers

Autor: Walter Senk



Ein Markt mit neuen inneren Werten

In den Büros verschieben sich die Strukturen und lassen in den kommenden Jahren komplett veränderte Arbeitswelten entstehen.

TEXT: WALTER SENK

In Summe wurden in den ersten beiden Quartalen in Wien nur ca. 64.000 Quadratmeter Bürofläche neu vermietet. „Dabei ist jedoch festzuhalten, dass zusätzlich rund 7000 Quadratmeter Bürofläche in Untermiete vergeben wurden“, erklärt Stefan Wernhart, Geschäftsführer EHL Gewerbeimmobilien. Stefan Brezovich, Vorstand der ÖRAG, ergänzt: „Die Untervermietung von Teilflächen ist bei großen Mietern, zurzeit vor

Office-Cluster werden gegenüber Bürohäusern in Einzellagen grundsätzlich bevorzugt. Ein Beispiel: der Airport Office Park Wien-Schwechat.

allem aus dem Bankensektor, ein Thema, wenn diese vertraglich langfristig gebunden sind, aber den Platz selbst nicht mehr nutzen.“

Office-Cluster funktionieren gut Mit mageren Zahlen steht Wien allerdings nicht allein auf dem europäischen Parkett. Laut eines Reports von Savills lag der Flächenumsatz auf dem europäischen Büromietungsmarkt im ersten Halbjahr 2021 bei insgesamt 3,2 Millionen Quadratmetern und somit rund 24 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. „Allerdings darf man nicht vergessen, dass diese Zahlen nicht allein die Folgen der Pandemie sind“, sagt Mario Stöckel, Head of Office Real Estate bei Colliers: „Obwohl die Neufächenproduktion 2021 wieder ansteigt, sind bereits 85 Prozent der Erstbezüge in 2021 entweder eigengenutzt oder vorvermietet.“ Da die Anzahl der

Thema: Colliers

Autor: Walter Senk

Hybride
Arbeitsformen
werden den
Büromarkt noch
stark beeinflussen.
Unternehmen
evaluieren derzeit
ihren Flächenbedarf.



Gute Öffi-Anbindung ist gefragt, Grünzonen zur Entspannung und gutes Einkaufsumfeld, wie sie zum Beispiel der Eighty Two Business Corner im Business-Cluster Liesing Mitte bieten wird.

Büroesuche zuletzt erfreulicherweise wieder zunahm, ist mit einem Anstieg der Vermietungsleistung im vierten Quartal 2021 und Anfang 2022 zu rechnen. „Office-Cluster funktionieren nach wie vor gut – sie werden gegenüber Bürohäusern in Einzel-lagen grundsätzlich bevorzugt“, erklärt Brezovich. Qualitativ schlechte Büros in mittlerer/schlechter Lage sind jedoch derzeit kaum gefragt, auch nicht zu „Billigstpreisen“.

Attraktivere Büros

Wer aber übersiedelt, für den steht nicht nur ein Flächenwechsel auf dem Programm, sondern noch viel mehr. Die Unternehmen möchten ihren Arbeitnehmern „mehr bieten“ und die Büros attraktiver machen. Der überwiegende Anteil der Übersiedlungen geht daher mit einer umfassenden Überarbeitung der firmenbezogenen Bürowelten einher, und dieser Trend wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren anhalten. „Es lässt sich eine Qualitätsoffensive erkennen“, sagt Wernhart: „Der Trend geht eindeutig in Richtung modernes Image und optimale Mitarbeiterzufriedenheit.“

Bestandhalter von Büroimmobilien, die ihre Immobilie nur halten wollen und hoffen, ohne Investment ihre Büroflächen auf Grund geringer Neuflächenproduktion zu vermieten, „werden scheitern“, ist Ewald Stücker, Geschäftsführer von Tecno Office Consult, überzeugt: „Ohne einen nachhaltigen USP und ein entsprechendes Invest-

ment wird es auch in Zukunft nicht gelingen, Mieter zu finden.“ Hybride Arbeitsformen haben sich in vielen Branchen weitgehend etabliert und werden den Büromarkt in den kommenden Monaten noch stark beeinflussen. Auch wenn das Thema Home-Office lockdownbedingt große Vorteile gebracht hat, „so scheint es in mancherlei Hinsicht entzaubert“, sagt Brezovich. Der Mangel an interner, spontaner Team-Kommunikation und der daraus folgenden Kreativleistung, schwindende Bindung der Mitarbeitenden an das Unternehmen und dessen Corporate Identity sind nur einige Themen.

Es stellen sich die Fragen, für wen und in welchem Umfang Home-Office Sinn ergibt und bleibt. „Nachdem in den vorigen 18 Monaten einige Büros fast komplett leer waren, zeigt sich: ganz ohne persönlichen Kontakt kann – oder will – man im Alltag auch nicht auskommen“, weiß Stöckel.

Veränderte Meetingkultur

„Derzeit werden die Büroflächen evaluiert und durch eine sehr hohe Home-Office-Ratio bis zu 40 Prozent Büroflächen eingespart – und dies trotz Ausbaus der Innenräume für Thinktanks oder Hybrid-Besprechungsräume“, berichtet Stücker: „Die Konferenz- und Meetingkultur hat sich rasant verändert, die Meetingräume werden kleiner, aber mit höheren Anforderungen an die Technik für qualitative virtuelle



Thema: Colliers

Autor: Walter Senk



Auffällig am Wiener Büromarkt ist die geringere Entwicklung von neuen Büroimmobilien. Im Bild: Das Quartier Vienna Twentytwo in der Donaustadt.

Arbeiten, Einkaufen und Wohnen: Gemischte Nutzung mit reicher Infrastruktur wie beim Projekt Vio Plaza Vienna in Meidling liegen im Trend.

Bei langfristigen Verträgen sind Brake-Optionen ein Muss, die durchaus pönalisiert sein können.

» Meetings.“ Interaktives Arbeiten, mit Kollegen oder Kunden, die sich extern in ein Projektmeeting einbinden und auf „Bildschirmzeit“ anwesend sind, wird ebenso ein Beschleuniger der neuen Arbeitswelten werden und Orte wie „swapping places“ in Bürolandschaften schaffen. „Das Büro wird noch stärker zur Kommunikationszentrale, der persönliche Arbeitsplatz wird ersetzt durch flexible Arbeitsbereiche, wo Teammeetings, persönliches Arbeiten und Recreation ineinander verschmelzen“, sagt Stückler.

„On hold“ gestellte Projekte
 Auffällig am Wiener Büromarkt ist die geringe Entwicklung von neuen Büroimmobilien. Dies war bereits vor Covid-19 spürbar, die Pandemie hat diesen Trend aber verstärkt. Mit einem Fertigstellungsvolumen von nur 82.000 Quadratmetern fällt die Neufächenproduktion 2021 wieder deutlich geringer aus

als im vergangenen Jahr. Es scheint, als würden zahlreiche Projektentwickler warten, bis sich die Strukturverschiebung gelegt hat. Martin Müller, Geschäftsführer JP Immobilien: „Die Herausforderungen sehen wir aktuell darin, dass einige Projekte ‚on hold‘ gestellt wurden, bedingt durch Corona, und somit keine neuen Objekte auf den Markt gelangen.“

Außerdem müssen aufgrund von Liefer-schwierigkeiten bei Baumaterialien sowie Personal-mangel am Bau viel längere Zeiten für individuellen Mieterausbau sowie Umplanungen berücksichtigt werden.

„Mieter müssen sich bei der Suche ab rund 6000 Quadratmetern mit Bestandsflächen zufriedengeben. Eine Erstanmietung für größere Unternehmen ist im Moment obsolet“, sagt Stückler. Daher steigt der Anteil an hochwertigen Refurbishments. 2020 betrug der Anteil der Generalsanierungen

gemessen am gesamten Fertigstellungsvolumen circa 16 Prozent. „Im heurigen Jahr wird der Wert schon auf an die 45 Prozent steigen, bevor dieser Trend 2022 mit rund 75 Prozent seinen bisher höchsten Wert erreichen wird“, sagt Wernhart.

Kürzere Mietvertragslaufzeiten

Eine weitere Entwicklung, die sich aus der aktuellen Situation ergibt, ist, dass „bei Neuvermietungen, Vertragsverlängerungen oder Nachverhandlungen Mietvertragslaufzeiten generell kürzer werden“, erklärt Brezovich: „Bei langfristigen Verträgen sind Break-Optionen jedenfalls ein Muss, wobei diese durchaus pönalisiert sein können.“ Es scheint, als würden sich die Unternehmen auf eine lange Bindung nicht mehr einlassen wollen – Covid hat bewiesen, wie schnell eine Veränderung auf dem Markt eintreten kann.