



QBC beim Hauptbahnhof

Die starke Nachfrage wirkt sich positiv auf die Büroleerstandsrate in Wien aus, die 2016 von 6,5 deutlich auf 5,8% gesunken ist und 2017 weiter auf 5,4% zurückgehen wird.

Büromarkt „lebt“ wieder

Die Durchschnittsmieten in Wien steigen weiter an, die Leerstandsrate sinkt deutlich, zahlreiche Fertigstellungen beleben den Markt.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Der Büromarkt präsentierte sich 2016 deutlich aktiver als in den Vorjahren. Die Vermietungsleistung ist stark gestiegen und liegt mit 300.000 m² um ein Drittel über dem Vorjahreswert von 200.000 m² – eine derartig hohe Vermietungsleistung wurde zuletzt 2008 erzielt.

„Die zahlreichen Vorvermietungen in attraktiven Neubausprojekten mit Fertigstellung 2017 und 2018 beleben den Markt deutlich“, erklärt EHL-Büroexperte Stefan Wernhart. Auch für 2017 wird mit einer Vermietungsleistung von ca.

280.000 m² ein ähnlich starker Wert prognostiziert.

Durch die Fertigstellung der Neubauprojekte kommt es 2017 auch zur Trendwende bei der seit Jahren rückläufigen Neulächenproduktion: Nach dem Rekordtief von 60.000 m² im Jahr 2016 werden 2017 mit 160.000 m² fast dreimal so viel Büroflächen auf den Markt kommen und das Büroflächenangebot deutlich aufwerten. Zu den ab dem dritten Quartal fertig werdenden Projekten zählen u.a. das mit 28.000 m² Nutzfläche größte Projekt, das Square Plus 1 in Heiligenstadt, der Orbi Tower in Erdberg, das Denk Drei im Vier-

tel Zwei sowie die Bauteile 3 + 4 des Quartier Belvedere Central (QBC) am Hauptbahnhof.

2018 wird die Neulächenproduktion sogar noch auf ca. 330.000 m² steigen, wobei allein rund 200.000 m² davon auf den Austria Campus nahe dem Praterstern entfallen.

Wiener Büromieten steigen an

„In den vergangenen beiden Jahren konnten Kundenanfragen nach großen und modernen Erstbezugsflächen wegen des knappen Angebots teilweise nicht mehr mit geeigneten Objekten bedient werden“, sagt Wernhart. „Dieser in den letzten beiden

Jahren angewachsene Rückstau trifft nun endlich wieder auf ein adäquates Angebot. Entsprechend stark ist die Nachfrage nach Flächen in diesen neuen Büroerstbezügen – und das auch ein bis zwei Jahre vor der eigentlichen Fertigstellung.“

Das starke Interesse führte zu einem leichten Anstieg der Durchschnittsmieten am Wiener Büromarkt: 2016 entwickelten sich diese auf ein Niveau von 13,75 €/m² – für 2017 wird ein weiterer Anstieg auf 14,25 €/m² prognostiziert. Die Spitzenmieten bleiben stabil und werden sich 2017 voraussichtlich bei 26 €/m² einpendeln. (pj)

MODERNE ARBEITSFORMEN IM GEGENSATZ ZUM KLASSISCHEN BÜRO

Optimale Work-Life-Balance als wichtiger Faktor bei der Flächensuche

Flexibilität Zwei Faktoren werden sich in den kommenden Jahren beim Büromarkt besonders auf die Nachfrage auswirken: die zunehmend mobile Arbeitsweise durch den Ein-

satz moderner Technologien und flexibler Arbeitsplatzkonzepte sowie eine Optimierung der Work-Life-Balance. Die baulichen Voraussetzungen, um diese beiden



Trends optimal umzusetzen, sind vor allem in den modernen Neubauprojekten gegeben. Es punkten einerseits Objekte, die gut an die öffentlichen Verkehrsmittel

angeschlossen sind und somit die Fahrzeiten zur und von der Arbeit verkürzen, andererseits Bauten, die sich in der Nähe großer Naherholungsgebiete befinden.