

**State-of-the-Art**

Moderne Büroimmobilien müssen mit bester Infrastruktur und zahlreichen Serviceleistungen punkten und Raum für ein kommunikatives und lebendiges Miteinander der Mieter bieten.

# In Büros wird weiter investiert

Büroimmobilien in den Landeshauptstädten sind weiterhin eine beliebte Asset-Klasse.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN/INNSBRUCK/GRAZ. „Der Zuwachs an neuen Büroflächen war in Wien 2016 mit 60.000 m<sup>2</sup> relativ gering“, sagt Stefan Krejci, Geschäftsführer der RCG Immobiliendienstleistungs GmbH, der speziellen Gewerbe-Unit von Österreichs größtem Maklernetzwerk Re/Max. „Das hat den Bedarf nicht gedeckt. Wir wissen, dass 2017 rund 150.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen auf den Wiener Markt kommen. Das ist zwar doppelt so viel wie 2016, entspricht aber trotzdem nur der Neubau-Leistung von 2015.“

Erst 2018 werde mit rund zusätzlich 300.000 m<sup>2</sup> der angestaute Nachfrageüberhang gedeckt werden können. „Allerdings werden von den 2017 und 2018 fertiggestellten Büroprojekten einige nicht vermietet, sondern von den Errichtern selbst genutzt werden.“ Zu den größten Fertigstellungen zählt 2017 das Square Plus mit ca.

38.000 m<sup>2</sup>. 2018 ist die Fertigstellung u.a. für Austria Campus (ca. 200.000 m<sup>2</sup>), The Icon Vienna (85.000 m<sup>2</sup>) oder das QBC 1+2 (rund 40.000 m<sup>2</sup>) geplant, so Krejci. „Die Anzahl der Vermietungen sowohl von Neubauten als auch von bestehenden Immobilien ist auffallend gestiegen, rund 275.000 m<sup>2</sup> wurden neu vermietet, das sind ca. 30% mehr als 2015. Das reduzierte die Leerstandsrate auf 5,5%.“

## Preise werden weiter steigen

Die Beliebtheit von Büros bei Investoren führte dazu, dass die Spitzenrenditen 2016 auf ca. 4,3% gefallen sind. „Auch 2017 ist bei weiterhin niedrigen Zinsen davon auszugehen, dass es durchaus zu weiteren Kaufpreiserhöhungen für Büroflächen kommen kann“, sagt Krejci.

2016 lagen die Mieten für Wiener Büroimmobilien in Top-Standorten, also in perfektem Zustand und mit repräsentativer Adresse, bei bis zu 26 € pro m<sup>2</sup>.

Für mittlere bis gute Lagen wurden zwischen 12 und 15,50 € pro m<sup>2</sup> bezahlt und in schwachen Bürostandorten auch oft nur ein einstelliger Euro-Betrag.

Immer wichtiger wird für Unternehmen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ein attraktives Umfeld, eine gute Energieeffizienz sowie vor allem flexible Grundrisse. Der Innsbrucker Immobilien-

fachmann Arno Wimmer meint, dass Büroflächen in der Tiroler Hauptstadt „im Angebotsumfang und Preis konstant bleiben, sich aber sehr wohl nach der Ausstattung und der Lage differenzieren“. Total im Fokus ist derzeit, dass die Büros dem Gesetz entsprechend auch wirklich *barrierefrei* sind.

„In Graz ist das Büroflächen-Angebot größer als die Nachfrage“, weiß Alois Marchel. „Wer jetzt neu sucht oder sein Büro neu übersiedeln oder auch nur neue Mieten verhandeln will, hat derzeit gute Bedingungen.“

Bundesweit soll das Angebot an freien Büroflächen 2017 voraussichtlich um 1,6% zunehmen.

Dies soll, wie in der Vergangenheit, aufgrund der bereits erwähnten schwachen Nachfrage bei Neuvermietungen außerhalb von Wien die Preise um 3,9% nach unten drücken.



Stefan Krejci, Geschäftsführer der RCG Immobiliendienstleistungs GmbH.