

**Büroboom**

Bestandsobjekte im starken Wettbewerb mit den Qualitätsmaßstäben der aktuellen Projektentwicklungen (wie hier im Bild The Icon Vienna).

Revolution in Wien!

Hochwertige Neubauten ermöglichen die Umsetzung neuer Büro- und Standortkonzepte und krempeln damit den Markt in der Hauptstadt um.

... Von Paul Christian Jezek

WIEN. Die aktuelle Fertigstellungswelle wird das Angebot am Büromarkt und damit auch die Arbeitswelten Zehntausender Menschen nachhaltig verändern. Mit einem Rekordwert von 280.000 m² hat die Neuflächenproduktion im Jahr 2017 den höchsten Wert seit mehr als zehn Jahren erreicht, wie der top-aktuelle EHL-Büromarktbericht ausweist.

Die 2018 fertiggestellten Büroflächen entsprechen nicht nur in technischer Hinsicht den modernsten Anforderungen, sondern bieten auch die Möglichkeit

zur Umsetzung flexibler und individueller Flächennutzungskonzepte. Dadurch eröffnen sich für Unternehmen ausgezeichnete Rahmenbedingungen, innovative Arbeitswelten zu schaffen und neue Formen der Büroorganisation umzusetzen.

Im Schnitt (noch) unter 15 €

Die Schaffung moderner Arbeitsstrukturen zählt heutzutage zu den wesentlichsten Motiven für einen Umzug. Die Unternehmen beschäftigen sich bereits seit Längerem verstärkt mit innovativen Work-Space-Lösungen, konnten diese aber aus Mangel an geeigneten Flächen nicht im-

mer umsetzen. In den hochwertigen Neubauprojekten werden diese Konzepte nun realisiert.

Die Konzentration der Nachfrage auf die neuen Top-Objekte führt dazu, dass die Durchschnittsmieten von aktuell 14,3 auf 14,5 €/m² (leicht) ansteigen.

Die Spitzenmieten z.B. in den prestigeträchtigen Innenstadtlagen werden mit bis zu 25,5 €/m² heuer noch auf einem hohen Niveau stabil bleiben.

Das attraktive Neuflächenangebot wird indirekt auch zu maßgeblichen Veränderungen im Bürobestand führen. Ältere Bestandsobjekte, die den neuen Qualitätsstandards nicht mehr

entsprechen, werden in der Vermietung herausfordernder.

Dadurch geht die Qualitätsschere im Büroangebot weiter auf: Die Vermieter müssen zu umfassenden und mieterspezifischen Refurbishments bereit sein, um gegen die Konkurrenz der hochwertigen Neuobjekte bestehen zu können.

Dass dies gelingen kann, zeigt unter anderem die von EHL vermittelte Vermietung eines Single-Tenant-Gebäudes in Wien-Liesing an thyssenkrupp, das nun maßgeschneidert adaptiert und als neues Österreich-Headquarter des Aufzugunternehmens dienen wird.

LEERSTANDSRATE WIRD BIS JAHRESENDE LEICHT ANSTIEGEN

Rekordhoch bei Fertigstellungen mit 280.000 m² in zahlreichen Großprojekten

Bürotürme

Großraumbüros, Desksharing, multifunktionale Kommunikationszonen und großzügige Freiflächen sorgen für hohe Nachfrage nach neuen Büro-

flächen und geben damit dem Fertigstellungsboom recht. Der Austria Campus mit 160.000 m², The Icon Vienna mit 74.500 m² am Hauptbahnhof, das ViE an der

Erdberger Lände mit 13.800 oder das messecarree mit 4.600 m² in der Region Messe-Prater sind einige dieser neuen Objekte. Die starke Neuflächenproduktion belebt

den Büromarkt deutlich, und es ist davon auszugehen, dass die Vermietungsleistung 2017 von 185.000 m² heuer substantiell übertroffen werden kann. (pj)



© DC Towers/Michael Negl