

**Perspektive**

Gute Chancen prophezeit EHL dem „noch vergleichsweise kleinen Bürostandort in der Seestadt Aspern, die sich als Wohnlage steigender Beliebtheit erfreut und die Ansiedlung hochwertiger Büroarbeitsplätze nach sich ziehen wird“.

Büros auf neuen Höhen

Extrem starkes zweites Halbjahr mit der Fertigstellung von 250.000 m² in Wien; auch Lagen „abseits“ entwickeln sich überraschend gut.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Die Flächenproduktion auf dem Büromarkt befindet sich im zweiten Halbjahr auf einem neuen Rekordhoch. Ein soeben erschienener Marktbericht von EHL Immobilien weist für heuer eine Fertigstellung von Büroobjekten mit ca. 260.000 m² Gesamtnutzfläche aus, und etwa 235.000 m² davon entfallen allein auf das vierte Quartal.

Die Neuflächenproduktion erreicht damit ihren Höhepunkt, 2019 wird das Neubauvolumen mit ca. 46.000 m² neuen Büroflächen dafür vergleichsweise niedriger ausfallen.

„Wir verzeichnen im zweiten Halbjahr das höchste Fertigstellungsvolumen an Büroflächen seit mehr als zehn Jahren“, erklärt Stefan Wernhart, Geschäftsführer der EHL Gewerbeimmobilien GmbH.

„Umso bemerkenswerter ist es, dass dieser Schub an Neubauobjekten bereits in einem Ausmaß von teilweise über 70 Prozent vom Markt absorbiert worden ist und die Leerstandsrate im Gesamtmarkt aktuell nur bei 5,1 Prozent liegt.“

Die Ursachen

Dies sei zum einen auf die gute Konjunktur zurückzuführen,

zum anderen mache sich auch der Nachholbedarf aus den Vorjahren bemerkbar, in denen die Neubauleistung kontinuierlich niedriger als die Vermietungsleistung ausgefallen ist.

Die neuen Büroflächen sind durchwegs einem sehr hohen Qualitätsstandard in erstklassigen Büroregionen zuzuordnen. Dies habe mehrere Effekte auf den Gesamtmarkt, so Wernhart.

„Die hochwertigen und zum Teil großvolumigen Neubauprojekte haben zahlreiche Firmen motiviert, bereits länger geplante Umzugspläne zu realisieren. Ein breites Angebot an modernen Flächen steht zur Verfügung, das

auch den hohen internationalen Standards standhält. Großvolumige Abschlüsse in neu errichteten Büroimmobilien haben auch die Durchschnittsmieten in Wien von 14,40 auf 14,80 €/m² steigen lassen.“

Die Konsequenzen

Projekte an Top-Standorten verstellen vielfach den Blick darauf, dass auch Bestandsimmobilien in durchschnittlichen Lagen vom aktuellen Marktaufschwung profitieren.

So gab es auch bedeutende Abschlüsse in adaptierten Bestandsobjekten abseits der boomenden Bürocluster.

DIE VERMIETUNGSLEISTUNG KONZENTRIERT SICH AUF MODERNE FLÄCHEN AN ETABLIERTEN STANDORTEN

Der Boom der etablierten Bürocluster in der Bundeshauptstadt

Wo Tauben

sind ... Auf dem Wiener Büromarkt gibt es seit Jahren einen kontinuierlichen Aufschwung weniger Bürocluster, die dank optimaler Verkehrsanbin-

dung, exzellenter Infrastruktur, herausragender Architektur und auch dank ihres Images als prestigeträchtige Firmenstandorte über dem Marktschnitt liegende Wachstumsraten



© Philipp Liparski

und höhere Mietpreise erzielen. Als Beispiele dafür führt der EHL Büromarktbericht Wien den Austria Campus (siehe nächste Seite), Viertel Zwei, Quartier

Belvedere (QBC, The Icon Vienna) und den Wienerberg u.a. mit Euro Plaza an. Die Dominanz dieser wenigen Lagen sei zuletzt sogar noch größer geworden. (pj)