

Fulminanter Start

Der Wiener Büroimmobilienmarkt lässt sich von Corona und Homeoffice nicht beirren. Vermietungsleistung verdoppelt.

••• Von Helga Krémer

WIEN. Die Nachfrage am Wiener Büromarkt ist gut – viele Unternehmen würden CBRE zufolge nun wieder ihre Standortentscheidungen forcieren, so das Resümee nach dem ersten Quartal 2021, in dem rund 47.000 m² Büroflächen in Wien vermietet wurden. Damit hat sich die Vermietungsleistung im Vergleich zum ersten Quartal 2020, in dem lediglich 23.000 m² Bürofläche vermietet wurden, mehr als verdoppelt.

Insgesamt verfügt der Büromarkt Wien über 11,4 Mio. m² Büroflächen, von denen 17.000 m² im ersten Quartal 2021 fertiggestellt wurden (Bel & Main am Hauptbahnhof). Weitere ca. 90.000 m² sollten noch bis Ende des Jahres finalisiert werden, z.B. Das Lebendige Haus sowie das Haus am Schottentor – beides Generalsanierungen in 1010 Wien.

Mit 4,5% sei der Leerstand für den gesamten Büromarkt Wien – auch im internationalen Vergleich – sehr niedrig und solle bis zum Ende des Jahres aufgrund des geringen Neuflächenangebots weiter leicht sinken, heißt es bei CBRE.

CBRE-Ausblick 2021, '22, '23

„Trotz der guten Nachfrage gehen wir davon aus, dass die Vermietungsleistung im Jahr 2021 unter jener des Jahres 2020 liegen wird, da derzeit zu wenig attraktive Flächen am Markt sind und jene Flächen, die heuer fertiggestellt werden, bereits zu einem großen Teil vorvermietet sind“, so Patrick Schild, Head of Agency bei CBRE Österreich.

Schild war es auch, der mit seinem Team für die bisher größte Anmietung des Jahres – AUVA im myhive Wienerberg, rund 10.000 m² – vermittelt und beraten hat.



© PantherMedia/Ewald Fösch

Aktuelles

Steven Bill Scheffler, Teamleiter Bürovermietung bei Otto Immobilien, erwartet aktuell keine Kostenreduktionen bei den Büroimmobilien.



© Christian Steinbrenner

2022 sollte laut CBRE-Experten ein sehr dynamisches Jahr werden, da davon auszugehen ist, dass die Verträge für die 2023 fertigzustellenden Flächen dann abgeschlossen werden.

Großteil vorverwertet

Für Otto Immobilien sei im Jahr 2021 ein Fertigstellungsvolumen von rund 130.800 m² zu erwarten. Im vergangenen Jahr belief sich die Neubaufäche auf 87.700 m². Von den fertig gestellten Flächen sei jedoch ein Großteil für das heurige Jahr bereits vorverwertet. Martin Denner, Leiter Immobilien Research bei Otto Immobilien: „Rund 70 Prozent der auf den Markt kommenden Flächen haben sich Mieter bereits gesichert und diese stehen daher nicht mehr zur Verfügung.“

Im laufenden Jahr wird im modernen Bürobestand bei Otto mit einer Vermietungsleistung von rund 160.000 m² gerechnet. Das seien lediglich 28.000 m² weniger als 2020, das mit einer Leistung von 188.000 m²

ein durchschnittliches Jahr war (5-Jahres-Durchschnitt). Angesichts der geringen Fertigstellungen stellt dies für Steven Bill Scheffler, Teamleiter Bürovermietung bei Otto Immobilien, „ein sehr positives Signal im aktuellen Umfeld dar“.

Denn dies bedeute einerseits, dass sich die Coronakrise mit allen ihren wirtschaftlichen Problemen nicht so stark wie erwartet in der Bürovermietung niederschläge. Andererseits würden dadurch auch die vorhandenen Büroflächen vom Markt aufgesogen und die Leerstandsquote bliebe mit 3,9% relativ gering.

Keine Kostenreduktionen

Derzeit werde jedenfalls vielerorts der Bedarf geprüft und versucht, Flächen zu optimieren oder sich frühzeitig wichtige Expansionsoptionen zu sichern. „Selten war die Evaluierung der Büroflächensituation der Unternehmen so präsent“, so Scheffler.

Eine der Folgen daraus sind großflächige Untervermietungen; dieser Trend sei aber nicht spezifisch für den österreichischen Markt, sondern eine Entwicklung, die sich aufgrund der wirtschaftlichen Situation derzeit auch international zeigt. Und die Kosten? Aktuell erwartet Scheffler „keinerlei Preisreduktionen – weder kurzfristig noch mittelfristig“.

Research

Rund 70% der auf den Markt kommenden Flächen haben sich laut Martin Denner, Leiter Immobilien Research bei Otto Immobilien, die Mieter bereits gesichert



© Christian Steinbrenner