

Dynamik im Office

Für den Wiener Büroimmobilienmarkt lautet das Motto des heurigen Jahres ganz eindeutig Qualität statt Quantität.

WIEN. Nachdem der Wiener Büromarkt im Vorjahr mit einer soliden Vermietungsleistung von ca. 170.000 m² in einem schwierigen Marktumfeld seine bekannte Stabilität erneut unter Beweis gestellt habe, sei laut Immobiliendienstleister EHL für 2022 wieder mit mehr Dynamik zu rechnen.

Ausgelöst durch die weitgehende Etablierung von Homeoffice und hybriden Arbeitsformen sowie dem tiefgreifenden Fortschritt der Digitalisierung setzen sich viele Unternehmen intensiv mit ihrer Bürosituation auseinander und evaluieren den Markt. Zum Teil ließen sich die geänderten Ansprüche in den Bestandsobjekten realisieren, zum Teil sehen sich Unternehmen aber auch nach neuen Standorten um, bei denen flexiblere und innovativere Arbeitsplatzkonzepte besser umsetzbar sind.

Kundenwünsche kommen an

Diese Entwicklung verstärkt den anhaltenden Trend zur „Qualität statt Quantität“ auf dem Wiener Büromarkt und bringt damit neue Dynamik und Impulse. Zwar werde sich die Flächenproduktion gegenüber dem Vorjahr fast verdoppeln (2021: 66.700 m², 2022: 126.100 m²), doch würden bei den Fertigstellungen hochwertige Refurbishments eine immer größere Rolle spielen, heißt es bei EHL.

Deren Anteil an der Neuflächenproduktion erreiche heuer einen Rekordwert von 82%. Beispiele für moderne Refurbishments sind das Quartier Lassalle (ca. 78.000 m²) in der Leopoldstadt und das Doppio Due (ca. 6.000 m²) am Alsergrund. Die beiden Objekte werden nachhaltig und ESG-konform refurbished und 2022 fertiggestellt.

Neubauten, die das Flächenangebot am Wiener Büromarkt



© Panthemedianet/Londondelposit

Expertensicht

Die Leerstandsrate von 4,3% hält der Geschäftsführer der EHL Gewerbeimmobilien GmbH, Stefan Wernhart, auch international betrachtet für extrem niedrig.



© EHL

auch tatsächlich erhöhen, werden heuer lediglich zwei fertiggestellt, nämlich der Vienna TwentyTwo und der Innovation Hub/TwentyOne – die Namen lassen es erahnen, in der Donaustadt resp. in Floridsdorf.

Die Leerstandsrate ist seit Pandemiebeginn nicht gestie-

gen, sondern aufgrund der geringen Neuflächenproduktion und des hohen Anteils an Refurbishments sogar gesunken.

Kaum leere Flächen

„Wir starten mit einer extrem niedrigen Leerstandsrate von nur 4,3 Prozent ins neue Jahr“, erklärt Stefan Wernhart, Geschäftsführer der EHL Gewerbeimmobilien GmbH, „und der außergewöhnlich hohe Vorvermietungsgrad von bereits jetzt fast 80 Prozent der Neuflächen lässt erwarten, dass sich daran auch wenig ändern wird.“

Auch die Spitzenmieten würden mit 26 €/m² stabil bleiben, diese würden insbesondere in der Wiener Innenstadt erzielt, wo derzeit ein deutlicher Nachfrageüberhang bestehe.

Das Interesse von Core-Investoren an langfristig vermieteten Büroobjekten in Toplagen sei ungebrochen, so Wernhart. Getrieben werde die Nachfrage maßgeblich von deutschen und österreichischen institutionellen Investoren, wobei das Angebot nach wie vor stark unter der eingeschränkten Produktpipeline leide. (hk)

Wien im europäischen Vergleich – 2. Quartal 2022

Rang	Location	Leerstandsrate in %	Spitzenmieten €/m ²	Spitzenrenditen in %
1	Paris (Central Business District)	3,1	77,50	2,7
2	Berlin	3,4	43,00	2,4
3	München	4,3	43,00	2,5
4	Wien	4,3	26,00	3,0
5	London (West End)	5,4	120,60	3,25
6	Amsterdam	6,0	39,20	3,1
7	Prag	7,8	24,00	4,25
8	Frankfurt	8,5	47,00	2,65
9	Budapest	9,2	26,00	5,25
10	Madrid	9,8	36,00	3,1
11	Mailand	10,6	50,80	3,1
12	Bukarest	12,7	19,00	6,8
13	Warschau	12,7	24,00	4,7

Quelle: EHL Market Research/BNP Paribas Real Estate