



Kräftiges Lebenszeichen (1/2)

Wirtschaftsnachrichten/GesamtAusgabe 11/2022 | Seite 56, 57 | 14. November 2022
Auflage: 42.200 | Reichweite: 122.380
Artikel gleichlautend erschienen in allen Ausgaben.
PEMA Immobilien

Kräftiges Lebenszeichen

Der heimische Büromarkt hat bisher allen Krisen getrotzt. In Wien etwa sinkt die Leerstandsrate auf ein Rekordtief, die Mieten ziehen an.

Von Ursula Rischaneck



Es muss nicht mehr nur das Büro sein – Remote Work liegt im Trend.

Foto: iStock.com/Constantinis

Remote Working ist gekommen, um zu bleiben, an Homeoffice etwa führt kein Weg vorbei. Dennoch haben sich die Befürchtungen, Büros könnten durch Pandemie und Homeoffice zum Auslaufmodell werden, nicht bewahrheitet: In den ersten drei Quartalen wurden rund 107.000 Quadratmeter und damit um 56 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres vermietet, heißt es bei Otto Immobilien. Für das Gesamtjahr prognostiziert Martin Denner, Abteilungsleiter Research, eine Vermietungsleistung von rund 150.000 Quadratmetern nach rund 136.000 Quadratmetern im Vorjahr. Ähnlich positiv gestimmt ist Stefan Wernhart, Geschäftsführer der EHL Gewerbeimmobilien GmbH: „Alle Kennzahlen weisen für den Wiener Büromarkt auch unter Berücksichtigung der aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Lage eine robuste und stabile Verfassung aus.“ Damit sollte auch eine Abschwächung der

In den ersten drei Quartalen wurden in Wien rund 107.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet.

Konjunktur zu keinen hohen Leerständen und rückläufigen Mieten führen. Konkret schlägt sich die eher verhaltene Neuflächenproduktion der vergangenen Jahre auf dem Wiener Büromarkt mittlerweile in einer deutlichen Veränderung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage nieder. So ist die Leerstandsrate auf ein Rekordtief von nur mehr 4,1 Prozent zurückgegangen.

Zahlreiche Refurbishments

Zwar erreicht das Fertigstellungsvolumen mit 126.000 Quadratmeter EHL zufolge heuer fast das Doppelte des Vorjahreswerts. Davon entfallen rekordverdächtige 82 Prozent auf Refurbishments von Bestandsobjekten, wodurch sich der Gesamtbestand der Büroflächen am Wiener Büromarkt aber nicht erhöht. Dies führt bei einer guten Nachfragesituation in weiterer Folge zu einer sinkenden Leerstandsrate am Büromarkt. In den besonders



Kräftiges Lebenszeichen (2/2)

Wirtschaftsnachrichten/GesamtAusgabe 11/2022 | Seite 56, 57 | 14. November 2022
Auflage: 42.200 | Reichweite: 122.380
Artikel gleichlautend erschienen in allen Ausgaben.
PEMA Immobilien

Die Leerstandsrate ist auf ein Rekordtief von nur mehr 4,1 Prozent zurückgegangen. nachgefragten Bestlagen in der Innenstadt und am Hauptbahnhof gibt es bereits jetzt kaum noch größere zusammenhängende Flächen über 1.500 Quadratmeter. Das wiederum führt derzeit in guten Lagen zu weiterhin leicht steigenden Mieten. Die Wiener Spitzenmiete liegt dem EHL-Büromarktbericht zufolge aktuell bei 26 Euro pro Quadratmeter. Den Experten zufolge wird sich an diesem Trend auch im ersten Halbjahr 2023 vorerst nichts ändern: Für das kommende Jahr sind Fertigstellungen von nur rund 42.000 Quadratmetern angekündigt, der niedrigste Wert seit mehr als einem Jahrzehnt.

Kein Ende des Vermietermarktes

Da auch davon ein wesentlicher Teil auf Refurbishments entfällt, ist Wernhart zufolge selbst bei einer Konjunkturabschwächung aus heutiger Sicht mit einer Fortsetzung des Vermietermarktes zu rechnen. Unternehmen, die einen neuen Standort suchen, werden demnach erst ab den Fertigstellungen Ende 2023 sowie 2024 wieder ein breiteres Angebot vorfinden. Für diesen Zeithorizont ist die Fertigstellung von Projekten wie dem Vio Plaza (U4-Station Meidling), dem Francis (Althanquartier) oder dem Urban Garden (myhive am Wienerberg) geplant.

Einen deutlichen Schub erhält in den nächsten Jahren der Grazer Büromarkt: Bis 2024 sollen in der steirischen Landeshauptstadt rund 91.000 Quadratmeter neue Büroflächen entstehen. Die zusätzlichen Flächen ermöglichen eine Umstrukturierung des bestehenden Marktes und fangen auch den durch den Anstieg der bürobasierten Arbeit von etwa fünf Prozent entstehenden Mehrbedarf bis 2024 in Graz ab, hat Bürospezialist CBRE bereits Ende des Vorjahres prognostiziert. Auch der Linzer Büromarkt wächst in den nächsten Jahren kräftig: Dem aktuellen Büromarktbericht von Remax Commercial zufolge wurden 2021 zwar nur 3.000 Quadratmeter an neuen Büroflächen fertiggestellt, heuer sollen es aber bereits zumindest rund 6.600 Quadratmeter sein. In den nächsten Jahren kommen dann deutlich mehr Flächen dazu – mehr als 100.000 Quadratmeter sind entweder in Bau oder geplant. Das wohl größte Projekt ist die Post City Gardens Linz. Auf dem rund 45.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Logistikcenters der Post am Hauptbahnhof entstehen ab 2024 elf Gebäude mit insgesamt 148.500 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche. Neben Büro- und Geschäftsflächen sind auch Wohnungen sowie ein Hotel geplant. „Linz ist ein sehr spannender Markt. Die drittgrößte Stadt Österreichs, die auch wirtschaftlich ganz oben mitspielt, hat – getrieben durch mehrere Quartiersentwicklungen – in den kommenden Jahren das Potenzial, aus dem aktuellen Dornröschenschlaf zu erwachen“, sagt Stefan Krejci von Re/Max Commercial Österreich.

Alle Kennzahlen weisen für den Wiener Büromarkt auch unter Berücksichtigung der aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Lage eine robuste und stabile Verfassung auf.

Bis 2024 sollen in Graz rund 91.000 Quadratmeter neue Büroflächen entstehen.



Neue Flächen im Süden und Westen

Und auch in Innsbruck und Klagenfurt wächst das Angebot an neuen Büroflächen: Bereits voll vermietet ist demnach das „TWI Innsbruck“ mit rund 8.000 Quadratmetern, das im Vorjahr fertiggestellt wurde. Heuer folgt die Fertigstellung des „PEMA 3“ am Bahnhof, voraussichtlich Ende 2024 jene des West Park Innsbruck. In diesem wird es auf rund 12.000 Quadratmeter Fläche einen Mix aus Büro, Labor, Gewerbe und Gastro geben. Auch im Umland wird gebaut: „Das Großprojekt GTP Kematen umfasst gesamt etwa 65.000 Quadratmeter und liegt in unmittelbarer Autobahnnähe im Gemeindegebiet Kematen. Die erste Baustufe, die 2021 abgeschlossen wurde, umfasst unter anderem einen Bürokomplex über fünf Etagen mit etwa 2.500 Quadratmetern, ein Businesshotel mit einer Fläche von rund 3.700 Quadratmetern, ein Restaurant, Service- und Werkstattflächen mit gesamt rund 1.100 Quadratmetern und Logistikflächen mit etwa 2.500 Quadratmetern“, erklärt Arno Wimmer von Re/Max Commercial in Tirol. Die zweite Baustufe ist gerade in Planung. Und auch in Stans soll ein Projekt mit rund 20.000 Quadratmetern Büro-, Praxis-, Handels- und Dienstleistungsflächen für Gesundheit, Fitness und Wellness entstehen. In Klagenfurt wiederum ist aktuell etwa das Projekt The Holly im ehemaligen Woolworth-Gebäude mit rund 6.500 Quadratmetern an Büro- und zirka 2.500 Quadratmetern Retailflächen in Bau.

Der Trend zum Remote Working wirkt sich dennoch auf die Nachfrage aus, und zwar in Hinblick auf Effizienzsteigerungen. Demnach sind viele Unternehmen dabei, ihre Bürofläche zu verkleinern – je nach Branche um zehn bis 20 Prozent. Auch die Nutzung der Büros hat sich verändert, es werden verschiedene Zonen für unterschiedliche Anforderungen benötigt. Aufrüstung ist bei der technischen Ausstattung der Büros angesagt: Denn für hybride oder Videobesprechungen sind Systeme, die den ganzen Raum optisch und akustisch erfassen, unerlässlich.

Flexibel und nachhaltig sind die Attribute für moderne Büros.

Foto: iStock.com/alvarez