

Wiener Büroimmobilienmarkt am Wendepunkt

Für die einen hat Wien bereits alle Chancen verspielt, andere sehen durchaus noch Hoffnung für den Bürostandort. In einem Punkt sind sich die heimischen Immobilienexperten jedenfalls einig: Der Markt steht am Wendepunkt.

Dem Wiener Büroimmobilienmarkt steht ein hartes Jahr bevor: Die effektiven Mieten werden bis Jahresende weiter abnehmen, das Investmentvolumen wird voraussichtlich auf geringem Niveau bleiben, und auch der Leerstand wird nochmals zulegen. Darin sind sich alle Marktanalysten einig. Und auch das Neubausvolumen in Wien bewegt sich erneut auf ein neues Rekordtief zu, was aber angesichts fehlender Neuzuzüge internationaler Unternehmen und des Trend zu Flächenreduktion bei Unternehmen nicht überrascht.

„Wir sehen auf dem Wiener Büromarkt überwiegend Substitutionen“, erklärt Immobilienrechtsexperte Alfred Nemetschke von der Kanzlei Nemetschke, Huber, Koloseus. „Unternehmen tauschen ihren alten Standort gegen einen neuen, um eine Reduktion der Miete und vor allem der Betriebskosten zu erzielen.“ Echte Neuvermietungen seien rar gesät. Der Grund dafür sei neben der allgemeinen Wirtschaftslage auch in der signifikanten Verschlechterung des Standorts Wien im internationalen Wettbewerb zu finden, sagt Nemetschke: „Die Headquarter-Funktion in Richtung CEE und SEE kann Wien immer weniger und vor allem nicht mehr glaubwürdig darstellen.“ Viele Unternehmen würden daher verständlicherweise gleich nach Prag oder Warschau gehen.

Nicht ganz so düster sind die Einschätzungen von Georg Spiegelfeld, Geschäftsführer von Spiegelfeld Immobilien und Sprecher der Initiative Smart City Vienna, deren Anliegen



Wien stehe zunehmend in Konkurrenz zu Städten wie Prag oder Warschau, meinen Immobilienexperten. Oft fällt diese Entscheidung zuungunsten Wiens aus. F.: Tupungato/Fotolia

es nach eigener Definition ist, einen positiven Veränderungsprozess für den Standort Wien in Gang zu setzen. Er sieht Wien im internationalen Vergleich mit etwa sechs Prozent Leerstand durchaus noch gut aufgestellt. „Die Vermietung ist aktuell schwierig, aber dennoch möglich“, ist er überzeugt. „Es findet sich aber auch viel Schrott am Wiener Immobilienmarkt, der wird selbst in Zukunft nicht vermietet werden“, räumt Spiegelfeld ein. „Und es gibt noch immer viele, die glauben, mit

dem Wiener Schmach alleine könne man jemandem solche Sachen andrehen.“

Gutes Image, schlechte Nachfrage

„Wien steht in immer stärkerem Ausmaß im Wettbewerb mit anderen Standorten“, bestätigt auch Herwig Teufelsdorfer, Vorstand der IVG Austria AG, der allerdings nach wie vor starke Vorteile zugunsten Wiens diagnostiziert. „Ich denke, der Wiener Immobilienmarkt ist nach wie vor eine verlässliche Größe insbesondere für internationale Investoren. Auch das Strukturanpassungsgesetz hat daran nichts geändert. Wien hat immer noch und auch auf absehbare Zeit im Gesamtpaket als Standort die Nase vorn.“ Allein: Der Büroimmobilienmarkt bleibt von diesem guten Image der Stadt derzeit völlig uneindrückt. Obwohl die Preise für Büroflächen im internationalen Vergleich sehr niedrig sind, ist die Nachfrage gering. „Wenn Unternehmen nach Wien kommen, dann sicher nicht nur deshalb, weil sie günstige Mieten vorfinden“, erklärt Georg Spiegelfeld. „Konzerne siedeln sich

dort an, wo sie ihre Kunden gut bedienen können, wo die Infrastruktur passt und die steuerliche Situation für sie gut ist.“

Doch gerade die steuerlichen Aspekte sprechen oftmals gegen einen Standort in Österreich, sind Immobilienprofis überzeugt. „Wien hat die Brücken- und Headquarterfunktion in Richtung CEE und SEE in den letzten Jahren leichtfertig verspielt“, ist Alfred Nemetschke überzeugt. Die Steuerpolitik, Lohnnebenkosten oder die Bürokratie, hier nennt Nemetschke als Beispiel die Dauer von Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsverfahren, würden immer weniger einladend wirken. „Österreich und insbesondere Wien können den geografischen Vorteil, der an sich ja vorhanden wäre, nicht mehr ausspielen“, glaubt Nemetschke. „Wenn die Stadtverwaltung, Banken und verschiedene Marktplayer glauben, auf eine Visitenkarte wie die Real Vienna, die ja mangels Interesse aller Beteiligten abgesagt werden musste, einfach verzichten zu können, dann sollte man sich nicht wundern, wenn der Standort Wien weiter

marginalisiert wird“, warnt Nemetschke.

Auch Herwig Teufelsdorfer, der wie Georg Spiegelfeld Gründungsmitglied von Smart City Vienna war, fordert aktives Engagement, um dem Standort Wien eine Zukunft zu ermöglichen. Er betont, dass es keineswegs darum gehe, den Wiener Immobilienmarkt totzureden oder schlechtzumachen. Aber: „Das mentale Verweilen in der guten alten Zeit und das Pflegen überholter Klischees, so wie das von vielen in öffentlichen Ämtern befindlichen Proponenten betrieben wird, dient niemandem. Um Wiens Position langfristig zu verteidigen, müssen Maßnahmen eingeleitet werden, deren Ergebnisse erst in Jahrzehnten wirksam werden.“ Erste Erholungstendenzen sollte es Spiegelfeld zufolge aber früher geben: „Ein bis zwei Jahre wird die Erholung sicher noch auf sich warten lassen. Wir brauchen ein paar Leithammeln, die wieder investieren und alles in Bewegung bringen. Die ersten drei Unternehmen, die aktiv werden, werden dann den Tross nachziehen.“

Vienna office real estate market at turning point

Some think that Vienna has exhausted all its opportunities, whilst others are entirely optimistic. There is only one point on which real estate experts agree: the office real estate market has reached a turning point.

The Vienna office real estate market faces a hard year ahead: effective rents will continue to fall until the year end, the volume of investment will remain at a low level, and there will be a further increase in vacancy rates. All market analysts are in agreement on these points. What is more, the volume of new construction in Vienna is once again shifting towards a new record low, which is not surprising due to the absence of new relocations by international concerns and the trend for companies to reduce space.

“What we are seeing on the Vienna office market are primarily substitutions,” explains real estate expert Alfred Nemetschke of the law office Nemetschke, Huber, Koloseus. There is only a smattering of truly new rentals. Apart from the general economic situation, the reason for this is also a significant deterioration in Vienna as a location in the face of international competition, comments Nemetschke: “Vienna is increasingly unable to play a headquarters function for CEE and SEE countries, and above all is no longer plausible in this role.” Many companies are therefore understandably moving directly to Prague or Warsaw. Georg Spiegelfeld, CEO of Spiegelfeld Immobilien and spokesman

Real estate experts consider that taxation policy, payroll taxes and bureaucracy are making Austria increasingly unattractive to many companies. They are warning that Vienna is losing in importance internationally as a location. Photo:

Gina Sanders / Fotolia

of the Smart City Vienna initiative, which has set itself the task of setting in motion a positive process of change for Vienna as a location, takes a less dismal view. With vacancy rates of around six per cent, he considers Vienna relatively well positioned by international comparison. “Renting is currently difficult, but still possible,” he is convinced. “However, there is also a lot of junk on the Vienna real estate market that will not be rented even in the future,” adds Spiegelfeld. “And there are still many people who think that you can convince tenants to take such properties with Viennese humour alone.”

“Vienna is facing growing competition with other locations,” Herwig Teufelsdorfer, member of the board of IVG Austria AG, also believes, though he still perceives many significant advantages in favour of Vienna. “I believe that the Vienna real estate market is still a reliable environment, especially for international investors. Overall, Vienna is still ahead as a location, and will continue to be so for the foreseeable future.” However, the office real estate market continues to be entirely unimpressed by this good image of the city. Although prices for office space are very low by international comparison, demand is also low. “If



Nemetschke quotes the duration of building and plant approval procedures as an example – have become less and less inviting. “Austria, and in particular Vienna, can no longer play on its geographical advantage, which actually does exist,” according to Nemetschke. “If the city administration, banks and various market players believe they can do without a visiting card like Real Vienna, which had to be cancelled due to a lack of interest from all those involved, then they should not be surprised if Vienna as a location continues to be marginalized,” warns Nemetschke.

Herwig Teufelsdorfer, like Georg Spiegelfeld a founder member of the Smart City Vienna initiative, also calls for active involvement in order to ensure Vienna a future as a location. However, he emphasizes that it is not a matter of running down or badmouthing the Vienna real estate market. However, “Dwelling on the good old times and cultivating outdated clichés like so many proponents in government offices doesn’t help anyone. In order to safeguard Vienna’s position in the long term, we shall have to discuss and introduce measures that will only produce results after decades.” Nevertheless, according to Georg Spiegelfeld it should be possible to see initial signs of a recovery much sooner: “We shall certainly have to wait a year or two for a recovery. What we need in Vienna is a couple of champions to start investing again and set everything in motion. The first three companies to become active will pave the way for the others.”