

Countdown für Büroimmobilien

Die Mieten auf dem europäischen Büromarkt werden sich laut Prognosen 2011 flächendeckend erholen. Auch die Preise von Handelsimmos ziehen an. Wie Experten die Aussicht für den Wiener Markt einschätzen.

Der Londoner Büromarkt ist so was wie das Stimmungsbarmeter der europäischen Immobilienbranche. Geht es an den Märkten bergab, ist London im Allgemeinen als Erstes betroffen, ziehen die Märkte wieder an, schießen die Londoner Preise als Erste nach oben. So auch diesmal. In der jüngsten Erholungsphase stiegen die Preise im Schnitt um 15 Prozent, allerdings waren sie während der Krise um bis zu 60 Prozent in den Keller gedrückt worden.

Auch in anderen großen europäischen Büromärkten zeichnet sich nun eine Gegenbewegung ab. „Vor allem die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in bester Lage zieht vielerorts wieder an“, weiß Oliver Kummerfeldt vom Immobilienberater Jones Lang LaSalle. Nach einer Auswertung von Jones Lang LaSalle wurden heuer im dritten Quartal 50 Milliarden Euro weltweit in Büro- und Handelsimmobilien investiert. Für das Gesamtjahr 2010 rechnet LaSalle mit Investitionen in Höhe von über 200 Milliarden Euro. Das entspricht einem Zuwachs von 35 Prozent gegenüber 2009. Auch für das kommende Jahr erwarten Experten einen Anstieg des Transaktionsvolumens.

Wien solider Boden für Büroimmos. Der Wiener Büromarkt hat die Wirtschaftsschwäche besser überstanden als andere Städte. Während die durchschnittliche Leerstandsrate im Schnitt in der EU bei zehn Prozent liegt, jene in Mitteleuropa gar bei 16 Prozent, wird die momentane Leerstandsrate in der Donaumetropole auf 5,9 Prozent geschätzt, bis Jahresende sollte sie nur minimal steigen, obwohl heuer einige größere Bürokomplexe (siehe Coverstory Seite 4) fertig-

gestellt wurden. Wien war dennoch von der Krise nicht so stark betroffen, unter anderem, da im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen praktisch keine Spekulationsobjekte aus dem Boden gestampft wurden, für die es keinen Bedarf gab. Und die Mieten für Spitzenobjekte sind in Wien mit 21 Euro pro Quadratmeter fast gleich niedrig wie in Budapest und Bukarest (siehe Grafik oben links).

HEFTIGE PREISAUS-SCHLÄGE. Büroimmos in London ziehen seit Monaten wieder kräftig an. Andere Märkte folgen.



Spitzenobjekte zu attraktiven Preisen. Mieter, die Ausschau nach Topobjekten halten, haben derzeit eine gute Ausgangsposition. Denn die Mietpreise für repräsentative Objekte, wie etwa Büros in Innenstadtpalais, sind während der Krise gesunken und sind nach wie vor günstig. Doch potenzielle Mieter sollten sich beeilen, denn das Angebot ist knapp. Werden doch immer mehr Büros zu stark nachgefragten Wohnungen umgebaut.

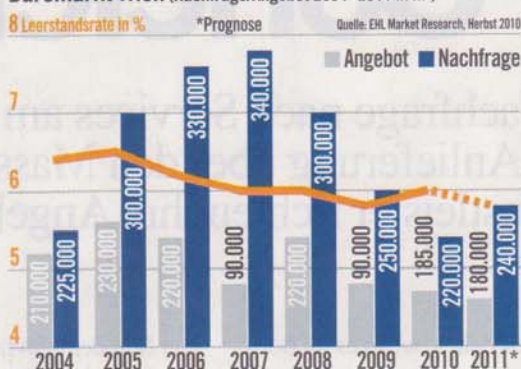
Büros sind günstig: Steigende Nachfrage im nächsten Jahr könnte das ändern

Spitzenmieten in Europa (in €/m² pro Monat)



WIENER BÜROS GÜNSTIG. Im europäischen Vergleich sind Büros in Wien mit Spitzenmieten von 21 Euro pro Quadratmeter günstig. Nur Metropolen wie Budapest oder Bukarest sind noch billiger.

Büromarkt Wien (Nachfrage/Angebot 2004–2011 in m²)



STEIGENDE NACHFRAGE. Büros werden 2011 stärker gesucht. Nachgefragte Büroflächen von 240.000 Quadratmetern stehen einem Angebot von 180.000 Quadratmetern gegenüber.



Trotz der starken Bautätigkeit am Büro-sektor dürften die Mieten in der Hauptstadt mittelfristig steigen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem. So zieht die Nachfrage laut Prognosen 2011 um knapp zehn Prozent an. Die Nachfrage von voraussichtlich 240.000 Quadratmetern wird das Angebot leer stehender Flächen von 180.000 Quadratmeter deutlich übersteigen. Zudem werde das Angebot sinken (siehe Grafik oben rechts).

Wieder Großvermietungen. Dass wieder deutlich mehr Bewegung in den Markt kommt, zeigen auch einige Großvermietungen mit mehr als 10.000 Quadratmeter Fläche. Bisher zählten allerdings meistens kommunale Unternehmen zu den Neumietern. Der größte Umzug eines privaten Unternehmens war im Sommer der US-Pharma- und -kosmetikkonzern Johnson & Johnson, der 5.400 Quadratmeter bezog (siehe Coverstory). Derzeit überwiegen

jedoch die Umzüge. An Flächenexpansionen denken viele Unternehmen derzeit noch nicht.

Aufwärtstrends bei Handelsimmos. Auch Investitionen in Handelsimmobilien sind in den vergangenen drei Monaten wieder gestiegen. „Die Investitionsmöglichkeiten haben sich an vielen Standorten verbessert“, sagt Magali Marton, Leiterin von DTZ Research. Für das kommende Jahr erwarten Experten, dass die Investoren bei der Immobiliensuche ihren Radius ausweiten und somit auch die Preise für Objekte in weniger attraktiven Lagen in den Fokus der Investoren rücken.

Hohe Nachfrage bei neuen Objekten. Auch in Österreich zieht die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien insgesamt seit Jahresmitte wieder an. Bis zum Jahresende rechnet CB Richard Ellis mit einem Investitionsvolumen von rund 1,5 Milliarden Euro, was einer Steigerung von etwa 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. „Die Investoren sind zurück. Nur interessante Objekte sind rar“, analysiert Alfred Nemetschke, Spezialist für Immobilien- und Bauvertragsrecht. Die Zeiten, in denen manchmal zu 100 Prozent fremdfinanziert wurde, sind dauerhaft vorbei. Immobilienentwickler müssten sich auf eine Eigenkapitalquote von mindestens 30 Prozent einstellen und einen angemessenen Vorvermietungsgrad vorweisen. Bei Handelsimmobilien ist derzeit jedoch einiges in Bau. In bester Innenstadtlage zwischen Kohlmarkt und Am Hof etwa entwickelt der Tiroler Immobilieninvestor René Benko eine neue Shopping-Luxusmeile. Experten berichten zudem, dass die Vorvermietung für die Einkaufszentren am neuen Bahnhof Wien-West, in Wien-Mitte und am Hauptbahnhof ausgezeichnet läuft.

— ANNELIESE PROISSL