

## RE/MAX Commercial: Büroflächen krisenresistent

### Verdopplung der Büroneuflächen in Wien nach Rekordtief

RE/MAX Presseaussendung am 10. Februar 2021

Die aktuellen Pressefotos und Grafiken finden Sie auf [www.remax.at/presse/pressemappe](http://www.remax.at/presse/pressemappe).

#### **Büromarkt**

- Wien: Durchschnitts-Büromieten um 14 Euro, Spitzen bis 26 Euro gleichbleibend
- Neufächenproduktion nach Rekordtief in Wien 2020 um das 2,5fache gestiegen
- Co-Working-Space: Hoffnungsträger verabschiedet sich
- Graz: Büromarkt in zweitgrößter Stadt Österreichs setzt auf „smarte“ Themen
- Linz: Quartiersentwicklungen holen OÖ-Landeshauptstadt aus Dornröschenschlaf
- Salzburg: Keine Änderungen bei den Spitzenmieten
- Innsbruck: dynamische Entwicklung
- Klagenfurt: weiterhin stark im Kommen

#### **Wien/Amstetten, 10. Februar 2021**

Das abgelaufene Jahr war geprägt durch das allgegenwärtige Thema Corona. Der gewerbliche Immobilienmarkt konnte sich diesem Thema natürlich nicht entziehen, wobei er sich in vielen Bereichen bis dato robust und erstaunlich krisenresistent gezeigt hat, auch im Büroflächenmarkt.

#### **BÜROMARKT ALLGEMEIN**

Verständlicherweise kam es 2020 immer wieder zu Neuanmietungen oder Übersiedlungen. Der durch Corona verstärkte Trend in Richtung Home-Office hat dazu geführt, dass teilweise bereits ein „Abgesang“ auf klassische Büroimmobilien angestimmt worden ist. Dieser wurde auch durch Nachrichten aus den USA verstärkt, als große Tech-Unternehmen wie Facebook oder Twitter im Mai 2020 permanente Home-Office Planungen verkündeten.

Während Home-Office voraussichtlich Teil unseres Arbeitsalltags bleiben wird, ist ein permanenter Trend in Richtung Flächenreduktion aktuell noch nicht sichtbar, denn mehr Platz im Büro kann gleichzeitig dazu beitragen, die Arbeitsplatzsituation zu verbessern und darüber hinaus die Nutzer\*innen besser vor Krankheitserregern zu schützen, da Abstände leichter eingehalten werden können.

## Presseinformation

### BÜROMARKT WIEN

Der Büromarkt in Wien hat sich im Jahr 2020 überraschenderweise sehr krisenfest in Bezug auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld gezeigt.

#### Neuflächenproduktion mehr als verdoppelt

Wie bereits zu erwarten war, hat sich die Neuflächenproduktion in Wien von rund 45.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2019 auf ca. 110.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Zu den größten Fertigstellungen im vergangenen Jahr gehörten unter anderem das „QBC 1+2“ am Hauptbahnhof mit ca. 36.000 m<sup>2</sup> und der „Office Park 4“ mit ca. 26.000 m<sup>2</sup> am Flughafen. Weitere Projekte mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche waren 2020 „The Brick“ (19.000 m<sup>2</sup>), der „ERSTE Tower“ der Bel & Main Entwicklung zwischen Schloss Belvedere und Hauptbahnhof mit rund 17.000 m<sup>2</sup> Bürofläche oder das „Haus am Schottentor“ (14.500 m<sup>2</sup>) und der „Allianz Campus“ (11.000 m<sup>2</sup>).

Mit einigen Neubauprojekten und weiteren Modernisierungen wie beim „Quartier Lassalle“ wird sich die Fertigstellungs-Pipeline im Jahr 2021 in etwa auf dem Niveau von 2020 bewegen.

*„Der Wiener Büromarkt hat sich auch 2020 sehr robust und krisenresistent gezeigt. Qualitativ hochwertige neue Projekte, hohe Vorverwertungsquoten und starke Nachfrage nach eigengenutzten Objekten haben sich auch positiv auf die Leerstandrate und die Mietpreisentwicklung ausgewirkt“,* berichtet Mag. Stefan Krejci, RE/MAX Commercial Österreich.

#### Neuvermietungsflächen leicht rückläufig

Die Vermietungsleistung in Quadratmetern ist zwar im Vergleich zu den Jahren 2018 und 2019 leicht rückläufig, sie lag aber mit rund 200.000 m<sup>2</sup> immer noch in etwa auf dem Niveau des Jahres 2017.

Dadurch hat sich die Leerstandrate in Wien noch einmal leicht nach unten bewegt. Stand diese im Jahr 2019 noch bei ca. 4,8 % so lag sie zu Jahresende 2020 bei etwa 4,5 %.

Die inneren Bezirke Wiens (Central Business District) weisen mit einer Leerstandrate von weniger als 2 % de facto Vollvermietung aus. Im Norden der Bundeshauptstadt blieb die Rate konstant bei teilweise über 10 %.

*„Für das Jahr 2021 gehen wir nur von geringen Veränderungen im Vergleich zu den letzten beiden Jahren aus, erwarten daher, dass auch im laufenden Jahr der Wiener Büromarkt ein stabiler und für Anleger interessanter Markt bleiben wird,“* ergänzt Krejci.

## Presseinformation

Ein wichtiger Trend, der den Wiener Markt im Jahr 2019 stark mitbeeinflusst hat, ist das Thema Co-Working, welches im Jahr 2020 de facto zum Erliegen gekommen ist. Neue Projekte sind aktuell nicht bekannt, die für 2020 vorgesehene Eröffnung von „SPACES“ am Schottentor mit ca. 8.700 m<sup>2</sup> wurde abgesagt. Darüber hinaus berichtete Immo7News kürzlich über den angeblichen Konkurs des „Regus 19 Business Base“ am Bahnhof Heiligenstadt.

### Wiener Büroflächen-Mieten stagnieren auf „gesundem Niveau“

Wenig Veränderung gab es erwartungsgemäß bei den Mieten. So lagen die Spitzenmieten mit rund € 26,- ebenso auf demselben Niveau wie im Jahr 2019. Diese Entwicklung kommt für die RE/MAX-Experten trotz Corona nicht überraschend, „denn Top-Bürostandorte sind auch in herausfordernden Zeiten nach wie vor sehr begehrt.“

| Büroflächen Wien       | 2017            | 2018            | 2019            | 2020            |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| sehr gute Lage         | € 16,00 – 26,00 | € 16,50 – 26,00 | € 17,00 – 26,50 | € 17,00 – 26,00 |
| gute Lage              | € 13,50 – 16,50 | € 13,50 – 17,50 | € 13,50 – 17,50 | € 13,50 – 17,50 |
| durchschnittliche Lage | € 10,00 – 13,00 | € 11,00 – 13,50 | € 11,00 – 13,50 | € 11,00 – 13,50 |

Quelle: RE/MAX Commercial Research

### BÜROMARKT GRAZ

Wie fast alle Büromärkte außerhalb von Wien ist auch der Büromarkt in Graz von einem geringen Angebot an hochwertigen Büroflächen gekennzeichnet, die (wenn vorhanden) oftmals von der Größe her deutliche Einschränkungen aufweisen. Daher ist es absolut nachvollziehbar, dass bei Immobilien-Neuentwicklungen auch ein gesunder Fokus auf Büronutzungen gelegt wird. Die Immobilien-Entwickler in Graz gehen diesen Weg bereits seit ein paar Jahren sehr konsequent.

Neue, moderne Büroflächen entstehen aktuell hauptsächlich in der Smart City Graz, beispielsweise mit dem „SMART Tower“ (rund 6.000 m<sup>2</sup> - Fertigstellung 2022) und auf den „Reininghaus-Gründen“, wo im „Quartier Hoch Zwei“ rund 18.500 m<sup>2</sup> Büroflächen entstehen werden.

Diese und weitere Fertigstellungen werden dazu führen, dass nicht nur ausreichend Büroraum für Neuansiedelungen oder Start-Up Unternehmen zur Verfügung stehen wird. Es eröffnet auch Wege für mögliche Standortzusammenlegungen, ein Trend der beispielsweise aus Wien (Erste Group, Unicredit oder Allianz) bereits bekannt ist.

## Presseinformation

„Bis entsprechende Neubauf Flächen in relevanter Größe auf den Markt kommen, was voraussichtlich 2022 so weit sein wird, ist der Grazer Markt in Bezug auf bestehende Flächen relativ ruhig, was sich auch an den Mietpreisentwicklungen absehen lässt,“ erläutert Ing. Alois Marchel von RE/MAX Commercial Graz. „Mit der Fertigstellung hochwertiger Neubauten gehen wir aber von einer deutlichen Steigerung der Spitzenmieten in den kommenden Jahren aus,“ ergänzt der Grazer RE/MAX-Experte.

| Büroflächen Graz       | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| sehr gute Lage         | € 11,00 | € 11,50 | € 11,50 | € 12,00 |
| gute Lage              | € 9,00  | € 9,00  | € 9,00  | € 9,00  |
| durchschnittliche Lage | € 6,50  | € 7,00  | € 7,00  | € 7,00  |

Quelle: RE/MAX Commercial Research

## BÜROMARKT LINZ

Kaum nennenswerte Fertigstellungen haben sich im Jahr 2020 in Linz ereignet. 2021 soll ein Projekt in der Salzburger Straße mit rund 3.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt werden, welches sich aktuell noch in der Vor-Vermietungsphase befindet.

Darüber hinaus liegt der Schwerpunkt auf drei zukünftigen Projektentwicklungen. Für das Projekt „Techbase“ in der Zollamtstraße wurde bereits mit den Bauarbeiten begonnen. Auf rund 23.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entsteht in zwei Bauetappen eine multifunktionale Business-Infrastruktur mit rund 37.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Fertigstellung für die Phase 1 ist für das Jahr 2022 und jene für die Phase 2 im Jahr 2024 geplant.

Weitere Projektentwicklungen stellen die Neugestaltung des ehemaligen „Nestlé-Areals“ und der „Tabakfabrik“ dar, wo die Bauarbeiten im Februar 2021 beginnen sollen und die Fertigstellung für das Jahr 2025 vorgesehen ist.

Das wohl aktuell größte Entwicklungsprojekt in Linz stellt die „Postcity“ dar, wo auf ca. 40.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in der Nähe des Hauptbahnhofs in den kommenden Jahren ca. 150.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen sollen. Ein Drittel davon ist als Wohnfläche vorgesehen, der Großteil aber soll als Büros, Geschäfte, Gastronomieflächen sowie als Hotel und als Kino genutzt werden. Der Baubeginn ist aktuell noch mit 2021 geplant.

Aufgrund eines geringen Angebotes – bedingt durch noch geringe Fertigstellungsraten – haben sich die Büro-Spitzenmieten in Linz im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert. Sie liegen nun bei ca. € 12,-/m<sup>2</sup>.

„Linz ist ein sehr spannender Markt. Die drittgrößte Stadt Österreichs, die auch wirtschaftlich ganz oben mitspielt, hat in den kommenden Jahren, getrieben durch mehrere

## Presseinformation

Quartiersentwicklungen, durchaus Potential, aus dem aktuellen Dornröschenschlaf zu erwachen,“ schätzt Stefan Krejci die Lage ein.

Gleichzeitig bedeutet mehr als 100.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche in den kommenden Jahren auch eine Herausforderung für Bestandsimmobilien. „Wir gehen davon aus, dass wir auch in Linz eine Vielzahl an Umnutzungen in den kommenden Jahren sehen werden,“ ergänzt Krejci.

| Büroflächen Linz       | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| sehr gute Lage         | € 10,00 | € 11,00 | € 11,50 | € 12,50 |
| gute Lage              | € 8,00  | € 8,50  | € 8,50  | € 9,00  |
| durchschnittliche Lage | € 6,00  | € 6,50  | € 6,50  | € 7,50  |

Quelle: RE/MAX Commercial Research

### BÜROMARKT SALZBURG:

Um Unterschied zum Jahr 2019 sind in Salzburg aktuell keine größeren Neuprojekte im Gange oder in Planung. Die Erweiterung des „Wissenspark Urstein“ ist noch nicht fertig gestellt und auch noch nicht fertig verwertet. Die Mietpreise bleiben letztendlich trotz Corona auf dem Niveau des Jahres 2019.

| Büroflächen Stadt Salzburg | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| sehr gute Lage             | € 12,50 | € 12,50 | € 13,50 | € 13,50 |
| gute Lage                  | € 9,00  | € 9,50  | € 9,50  | € 9,50  |
| durchschnittliche Lage     | € 6,00  | € 6,50  | € 6,50  | € 6,50  |

Quelle: RE/MAX Commercial Research

### BÜROMARKT INNSBRUCK:

Die wohl größte Fertigstellung am Innsbrucker Büromarkt stellt wohl das „GTP-Kematen“ mit rund 2.500 m<sup>2</sup> dar. Mit dem „TWI Innsbruck“ in der Eduard-Bodem-Gasse kommen im Jahr 2021 rund 8.000 weitere Quadratmeter dazu. Mit dem „PEMA 3“ am Bahnhof wird es im Jahr 2022 weitere hochwertige Flächen in zentraler Innsbrucker Lage geben.

„Das Großprojekt „GTP Kematen“ umfasst gesamt ca. 65.000 m<sup>2</sup> und liegt in unmittelbarer Autobahnnähe im Gemeindegebiet Kematen. Die erste Baustufe, welche im Jänner/Februar 2021 abgeschlossen sein wird, umfasst u. a. einen Bürokomplex über fünf Etagen mit ca. 2.500 m<sup>2</sup>, ein Businesshotel mit einer Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>, ein Restaurant, Service- und Werkstattflächen mit gesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> und Logistikflächen mit ca. 2.500 m<sup>2</sup>“, erklärt Arno Wimmer von RE/MAX Commercial in Tirol.

## Presseinformation

Neben Innsbruck selbst gibt es auch im Umland interessante Büroprojekte. In Hall steht beispielsweise eines mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> zur Vermietung an.

Im Vorjahr haben sich in Innsbruck die Spitzenmieten leicht von € 12,50 auf € 13,- erhöht. Ebenso konnte im Bereich der „guten Lagen“ eine Steigerung verzeichnet werden.

| Büroflächen Innsbruck  | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| sehr gute Lage         | € 12,00 | € 12,00 | € 12,50 | € 13,00 |
| gute Lage              | € 9,00  | € 9,00  | € 10,75 | € 11,50 |
| durchschnittliche Lage | € 7,00  | € 7,50  | € 8,25  | € 9,00  |

Quelle: RE/MAX Commercial Research

## BÜROMARKT KLAGENFURT

Der Büromarkt in der Kärntner Landeshauptstadt war auch im abgelaufenen Jahr wieder ein spannender Markt für Büro-Immobilien. Nach der Fertigstellung des „Brain@Work“ am Viktringer Ring, das von der Generali-Versicherung und einem „Ibis Style“ Hotel bespielt wird, wurden im Jahr 2020 rund 4.000 m<sup>2</sup> im „Lakeside-Park“ fertiggestellt.

Diese Entwicklung soll bis ins Jahr 2030 auf ca. 21.000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Der gestiegene Bedarf – auch in der Innenstadt – wird durch Projekte, wie „The Holly“ im ehemaligen „Woolworth-Gebäude“ am Heiligengeistplatz mit rund 6.500 m<sup>2</sup> Büro- und ca. 2.500 m<sup>2</sup> Retail-Fläche zukünftig noch besser befriedigt werden können. Ebenso tragen weitere Projekte wie das „The Lords“ oder das „Salzamt“ dazu bei.

Auch das ehemalige Hauptquartier der Hypo-Alpe Adria soll unter dem Namen „Alpe Adria Zentrum“ mit einer Fläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> einer Verwertung zugefügt werden. Dadurch erhöht sich das Flächenangebot in Klagenfurt doch deutlich.

Als sehr homogen hat sich der Klagenfurter Markt in Bezug auf die Mietpreis-Entwicklung gezeigt. Hier hat es zum Vorjahr de facto keine Veränderung geben.

*„Der Klagenfurter Markt hat sich 2020 wirklich stabil erwiesen. Auch zukünftig ist durch die derzeit in Umsetzung befindlichen Projekte eine spannenden Marktentwicklung zu erwarten. Dabei gehen wir aktuell nicht davon aus, dass sich die Mietpreise großartig verändern werden,“* schätzt RE/MAX Commercial Experte in Klagenfurt, Daniel Lobnik, MSc, die Lage ein.

## Presseinformation

| Büroflächen Klagenfurt | 2017   | 2018   | 2019    | 2020    |
|------------------------|--------|--------|---------|---------|
| sehr gute Lage         | € 9,00 | € 9,50 | € 11,00 | € 11,00 |
| gute Lage              | € 7,00 | € 7,00 | € 8,00  | € 8,00  |
| durchschnittliche Lage | € 5,00 | € 5,00 | € 5,50  | € 6,00  |

Quelle: RE/MAX Commercial Research

### BÜROMARKT BREGENZ

Wenig Bewegung gibt es in Bregenz. Die Mieten sind im Jahr 2020 konstant geblieben. „Wir gehen aus heutiger Sicht auch davon aus, dass es im Jahr 2021 kaum Änderungen im Bereich der Büromieten geben wird,“ schätzt Reinhard Götze von RE/MAX Commercial Vorarlberg.

| Büroflächen Bregenz    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| sehr gute Lage         | € 11,00 | € 12,00 | € 15,00 | € 15,00 |
| gute Lage              | € 8,50  | € 9,00  | € 10,00 | € 10,00 |
| durchschnittliche Lage | € 6,00  | € 6,50  | € 9,00  | € 9,00  |

Quelle: RE/MAX Commercial Research

### BÜROMARKT ST: PÖLTEN

Der Markt in St. Pölten ist auch im Jahr 2020 relativ ruhig geblieben. Mit der Fertigstellung des „Q 11“ wurden rund 850 m<sup>2</sup> Büroflächen neu geschaffen. Für das Jahr 2021 ist unter anderem eine Fertigstellung nahe der Josefstraße mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> auf mehreren Geschoßen geplant.

| Büroflächen St. Pölten | 2017   | 2018   | 2019   | 2020            |
|------------------------|--------|--------|--------|-----------------|
| sehr gute Lage         | € 9,50 | € 9,50 | € 9,50 | € 10,00 – 12,00 |
| gute Lage              | € 6,50 | € 7,00 | € 7,00 | € 7,00          |
| durchschnittliche Lage | € 5,00 | € 5,50 | € 5,50 | € 5,50          |

Quelle: RE/MAX Commercial Research

Unter RE/MAX Commercial firmieren ausgewählte Gewerbe-Immobilienexperten innerhalb des RE/MAX Netzwerks, das mit über 110 Büros und mehr als 560 Maklern in jeder Region Österreichs vertreten ist. Aufgrund der engen Kooperation mit den lokalen Büros und dank dem gebündelten Gewerbeimmobilien-Know-how stellt die RCG als Lead-Office für

## *Presseinformation*

Immobilienentwickler, Immobiliennutzer und kommunale Einrichtungen eine einzigartige Quelle des Wissens und der Inspiration dar und bietet einzigartige Synergie-Effekte und Möglichkeiten der Zusammenarbeit.



**Bildtext:** *Der Büromarkt hat sich im Jahr 2020 durchaus als krisenresistent herausgestellt. Während das Fertigstellungsvolumen in Wien um das 2,5-fache gestiegen ist, konnten wir auch in Innsbruck eine sehr dynamische Entwicklung verfolgen. In Summe präsentierte sich der österreichische Büromarkt stark, die Mieten haben zumeist das Vorjahresniveau gehalten.*

**Ansprechpartner für die Medien:**

Dr. Wolfgang Wendy

Reichl und Partner

Public Relations

Tel: +43 (0)664 828 40 76

E-Mail: [wolfgang.wendy@reichlundpartner.com](mailto:wolfgang.wendy@reichlundpartner.com)