

RE/MAX Commercial: Büroflächen bleiben krisenresistent

RE/MAX Presseaussendung am 16. Februar 2022

Die aktuellen Pressefotos und Grafiken finden Sie auf www.remax.at/presse/pressemappe.

Büromarkt

- Wien: Neuf Flächenproduktion nur leicht über dem Wert aus 2016
- Wien: Vermietungsleistung erstmalig seit 2017 wieder unter 200.000 m²
- Wien: Spitzenmieten weiterhin konstant
- Linz: Baustart in der „Tabakfabrik“; Verschiebung „Postcity“
- Salzburg: Spitzenmieten konstant – Lösung für Wissenspark „Urstein“
- Klagenfurt: Deutlicher Preissprung
- Innsbruck: Weiterhin leichte Preissteigerung
- Bregenz, St. Pölten: Wenig Bewegung im Jahr 2021

BÜROMARKT ALLGEMEIN

Während das Homeoffice voraussichtlich Teil unseres Arbeitsalltags bleiben wird, ist der erwartete Trend in Richtung Flächenreduktion aktuell noch nicht sichtbar. 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.

Während es also auf der einen Seite laufende politische Forderungen nach Homeoffice-Möglichkeiten gibt, und dafür auch gesetzliche Grundlagen geschaffen worden sind, ist es für viele Unternehmen aktuell noch nicht klar genug ersichtlich, wie sich die Arbeitswelt „Post-Covid-19“ gestalten wird.

Im ersten Pandemie-Jahr 2020 ist vereinzelt bereits ein Abgesang auf klassische Büroimmobilien angestimmt worden. Der hat sich aber als falsch erwiesen. Heute kann man wohl mit großer Wahrscheinlichkeit sagen, dass der Büro-Immobilienmarkt auch nach Ende der Pandemie ein wichtiger Treiber für den gewerblichen Immobilienmarkt bleiben wird.

Schließlich wird der klassische Bürostandort eine wichtige Rolle in den Planungen der Unternehmen spielen, auch wenn aktuell noch abgewartet wird, welche Möglichkeiten und

Presseinformation

Lösungen für Unternehmen und deren MitarbeiterInnen bestmöglich umgesetzt werden können.

BÜROMARKT WIEN

Der Büromarkt in Wien bleibt aufgrund der derzeit relativ geringen Neuflächenproduktion weiterhin in einem angespannten Zustand.

Neuflächenproduktion nur leicht über dem Wert aus 2016

Nachdem sich die Neuflächenproduktion in Wien aus 2019 von einem historisch niedrigen Wert von rund 45.000 m² auf mehr als 110.000 m² im Jahr 2020 mehr als verdoppelt hat, ist dieser Wert im abgelaufenen Jahr nun wieder deutlich gefallen.

Mit knapp über 70.000 m² neu fertiggestellter Fläche, lag das abgelaufene Jahr 2021 nur knapp über dem Wert aus 2016 (rund 60.000 m²).

Die beiden größten neu fertiggestellten Projekte 2021 waren der „Austro Tower“ (1030) mit rund 28.000 m² und der „Tower Canettistraße“ mit rund 17.000 m² im 10. Bezirk.

Nach erfolgreichen Generalsanierungen wurden unter anderem das „Haus am Schottentor“ mit rund 14.000 m², die „Tribüne Viertel Zwei“ (5.000 m²) oder das „Doppio Duo“ (1090) mit rund 6.000 m² wieder erfolgreich am Markt platziert.

Für die kommenden beiden Jahre erwartet RE/MAX Commercial eine deutlich höhere Fertigstellungsrate von rund 110.000 bis 130.000 m² pro Jahr. Da es jedoch teilweise hohe Vorverwertungsquoten und auch den Bedarf nach Eigennutzung gibt, wird ein großer Teil dieser Flächen dem Mietermarkt nicht mehr zur Verfügung stehen.

„Der Wiener Büromarkt hat sich auch 2021 sehr robust und krisenresistent gezeigt. Hohe Vorverwertungsquoten und starke Nachfrage nach eigengenutzten Objekten haben den Wiener Markt weiter stabilisiert. Die geringe Neuflächenproduktion hat dazu geführt, dass sich die Leerstandsrate sogar noch weiter reduziert hat,“ berichtet Mag. Stefan Krejci, RE/MAX Commercial Österreich.

Presseinformation

Neuvermietungsflächen weiterhin leicht rückläufig

Aufgrund der oben angeführten Gründe lag die Vermietungsleistung im Jahr 2021 bei rund 155.000 m². Damit wurden erstmalig seit 2017 wieder weniger als 200.000 m² Bürofläche in Wien neu angemietet.

Die Leerstandsrate ist über Wien gesamt gerechnet weiterhin leicht rückläufig und liegt bei rund 4,4 %. Die inneren Bezirke Wiens (Central Business District) weisen mit einer Leerstandsrate von weniger als 2,0 % de facto Vollvermietung aus. Im Norden der Bundeshauptstadt blieb die Rate konstant bei teilweise über 10 %.

„Für das Jahr 2022 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.

Wiener Büroflächen-Mieten stagnieren auf „gesundem Niveau“

Wenig Veränderung gab es erwartungsgemäß bei den Mieten. Die Spitzenmieten lagen mit rund 26 Euro auf demselben Niveau wie in den Vorjahren und belegen, dass der Wiener Büromarkt robust und krisenresistent ist.

Diese Entwicklung kommt für die RE/MAX-Experten trotz Corona nicht überraschend, *„denn Top-Bürostandorte sind auch in herausfordernden Zeiten sehr begehrt“*, sagt Anton Putz von RE/MAX Commercial Wien.

Büroflächen Wien	2017	2018	2019	2020	2021
sehr gute Lage	€ 16,00 – 26,00	€ 16,50 – 26,00	€ 17,00 – 26,50	€ 17,00 – 26,00	€ 17,00 – 26,00
gute Lage	€ 13,50 – 16,50	€ 13,50 – 17,50	€ 13,50 – 17,50	€ 13,50 – 17,50	€ 14,00 – 18,00
durchschnittliche Lage	€ 10,00 – 13,00	€ 11,00 – 13,50	€ 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 jener in Graz von einem geringen Angebot an hochwertigen Büroflächen gekennzeichnet, die – wenn vorhanden – oftmals von der Größe her deutliche Einschränkungen aufweisen. Daher ist es nachvollziehbar, dass bei Immobilien-Neuentwicklungen auch ein gesunder Fokus auf Büronutzungen gelegt wird.

Presseinformation

Die Immobilien-Entwickler in Graz gehen diesen Weg bereits seit ein paar Jahren sehr konsequent. Im abgelaufenen Jahr wurden mit dem „Quartier Hoch Zwei“ mit rund 18.500 m² Bürofläche auf den ehemaligen Reininghaus-Gründen und der aktuellen Bauphase im „Technopark Raaba 2“ nennenswerte Projekte fertiggestellt.

Für das kommende Jahr sind weitere Fertigstellungen geplant, unter anderem der „Smart Tower“ in der „Smart City Graz“ mit einer Fläche von rund 6.000 m². Der Rohbau konnte bereits 2021 errichtet werden, auch die öffentliche Anbindung ist bereits abgeschlossen.

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.

„Die Fertigstellung des ‚Quartier Hoch Zwei‘ konnte der Grazer Markt sehr gut verkraften. Es scheint sich eine sehr gesunde und gleichzeitig innovative Entwicklung am Grazer Büromarkt auch für die kommenden Jahre abzuzeichnen,“ erläutert Ing. Alois Marchel von RE/MAX Commercial Graz.

„Wegen der Fertigstellung hochwertiger Neubauten sind wir bereits letztes Jahr von einer Steigerung der Spitzenmieten in den kommenden Jahren ausgegangen – erste Anzeichen in diese Richtung konnten auch 2021 bereits bemerkt werden,“ ergänzt der Grazer RE/MAX-Experte. *„Wir sehen bereits jetzt teilweise Angebote bis zu € 16,-/m² und sind nun gespannt, zu sehen, wie nachhaltig sich diese Preisvorstellungen am Grazer Markt realisieren lassen.“*

Büroflächen Graz	2017	2018	2019	2020	2021
sehr gute Lage	€ 11,00	€ 11,50	€ 11,50	€ 12,00	€ 12,50
gute Lage	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 10,00
durchschnittliche Lage	€ 6,50	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00

Quelle: RE/MAX Commercial Research

BÜROMARKT LINZ

Im Jahr 2021 haben sich im Raum Linz kaum nennenswerte Fertigstellungen ereignet. Lediglich ein Projekt in der Salzburger Straße mit rund 3.000 m² ist neu auf den Markt gekommen.

Aktuell sind drei Projekte in Entwicklung. Beim Projekt „Techbase“ in der Zollamtstraße haben die Bauarbeiten bereits begonnen. Auf rund 23.000 m² Grundstücksfläche entsteht in zwei Bauetappen eine multifunktionale Business-Infrastruktur mit rund 37.000 m²

Presseinformation

Nutzfläche. Die Fertigstellung der Phase 1 ist für das Jahr 2022 und jene der 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 gestartet sind und die Fertigstellung für das Jahr 2025 vorgesehen ist.

Das derzeit wohl größte Entwicklungsprojekt in Linz stellt die „Postcity“ dar, wo auf ca. 40.000 m² Grundstücksfläche in der Nähe des Hauptbahnhofs in den kommenden Jahren ca. 150.000 m² Nutzfläche entstehen sollen. Ein Drittel davon ist als Wohnfläche geplant, der Großteil soll aber als Büros, Geschäfte, Gastronomieflächen sowie als Hotel und als Kino genutzt werden. Der Baubeginn sollte ursprünglich 2021 stattfinden, wurde jedoch auf das Jahr 2022 verschoben. Der ursprünglich geplante Anteil an gefördertem Wohnbau scheint jedoch nicht realisiert zu werden (Der Standard vom 5.12.2021).

Ende 2022 soll darüber hinaus der Bürocampus „The Office Linz“ in der Hanuschstraße mit einer Fläche von rund 6.600 m² fertiggestellt werden.

Aufgrund des nach wie vor geringen Angebotes – bedingt durch noch geringe Fertigstellungsraten - sind die Büro-Spitzenmieten in Linz im Vergleich zum Vorjahr mit rund 12,50 Euro dennoch gleichgeblieben.

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

Gleichzeitig bedeutet mehr als 100.000 m² neue Bürofläche in den kommenden Jahren auch eine Herausforderung für Bestandsimmobilien. *„Wir gehen davon aus, dass wir in den kommenden Jahren auch in Linz eine Vielzahl an Ummietungen und Umnutzungen sehen werden,“* ergänzt Krejci.

Büroflächen Linz	2017	2018	2019	2020	2021
sehr gute Lage	€ 10,00	€ 11,00	€ 11,50	€ 12,50	€ 12,50
gute Lage	€ 8,00	€ 8,50	€ 8,50	€ 9,00	€ 9,00
durchschnittliche Lage	€ 6,00	€ 6,50	€ 6,50	€ 7,50	€ 7,50

Quelle: RE/MAX Commercial Research

Presseinformation

BÜROMARKT SALZBURG:

Wie im Vorjahr gab es auch 2021 kaum Projektentwicklungen in Salzburg. Einzig für den „Wissenspark Urstein“ zeichnet sich eine spannende Lösung ab, denn es konnten Käufer für die letzten beiden Baufelder gefunden werden.

Darüber hinaus soll der „Teil-F“ des Wissensparks heuer durch die Techno-Z ausgebaut werden. (SN 4.1.2022)

Die relativ geringe Aktivität am Salzburger Büromarkt führt auch dazu, dass die Spitzenmieten leicht auf rund 14,00 Euro angestiegen sind.

Büroflächen Stadt Salzburg	2017	2018	2019	2020	2021
sehr gute Lage	€ 12,50	€ 12,50	€ 13,50	€ 13,50	€ 14,00
gute Lage	€ 9,00	€ 9,50	€ 9,50	€ 9,50	€ 9,50
durchschnittliche Lage	€ 6,00	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50

Quelle: RE/MAX Commercial Research

BÜROMARKT INNSBRUCK:

Mit dem „TWI Innsbruck“ in der Eduard-Bodem-Gasse wurden im Jahr 2021 rund 8.000 m² neu geschaffen und auch bereits zu 100 % vermietet.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit der Fertigstellung des „PEMA 3“ am Bahnhof zu rechnen. Dadurch wird es weitere hochwertige Flächen in zentraler Lage geben.

Im Westen von Innsbruck entsteht der WEST PARK Innsbruck mit funktionaler Nutzung mit ca. 10.000 m². Die Fertigstellung ist für das Jahr 2024 geplant.

„Das Großprojekt ‚GTP Kematen‘ umfasst gesamt ca. 65.000 m² und liegt in unmittelbarer Autobahnnähe im Gemeindegebiet Kematen. Die erste Baustufe, welche 2021 abgeschlossen wurde, umfasst u. a. einen Bürokomplex über fünf Etagen mit ca. 2.500 m², ein Businesshotel mit einer Fläche von ca. 3.700 m², ein Restaurant, Service- und Werkstattflächen mit gesamt ca. 1.100 m² und Logistikflächen mit ca. 2.500 m²“, erklärt Arno Wimmer von RE/MAX Commercial in Tirol. Die zweite Baustufe ist gerade in Planung.

Neben Innsbruck selbst gibt es auch im Umland interessante Büroprojekte. In Hall steht beispielsweise eines mit ca. 2.000 m² zur Vermietung an.

In Stans, östlich von Innsbruck, ist ein Neubauprojekt mit ca. 20.000 m² vorgesehen. Geplant sind Büro-, Praxis-, Handels- und Dienstleistungsflächen für Gesundheit, Fitness und Wellness.

Presseinformation

Im Vorjahr haben sich in Innsbruck die Spitzenmieten leicht von 13,00 Euro auf 13,30 Euro erhöht. Ebenso konnte im Bereich der „guten Lagen“ eine Steigerung verzeichnet werden.

Büroflächen Innsbruck	2017	2018	2019	2020	2021
sehr gute Lage	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,50	€ 13,00	€ 13,30
gute Lage	€ 9,00	€ 9,00	€ 10,75	€ 11,50	€ 12,00
durchschnittliche Lage	€ 7,00	€ 7,50	€ 8,25	€ 9,00	€ 9,00

Quelle: RE/MAX Commercial Research

BÜROMARKT KLAGENFURT

Die 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 genutzt wird, und rund 4.000 m² im „Lakeside-Park“ gab es im Jahr 2021 keine nennenswerten weiteren Fertigstellungen in der Lindwurm-Stadt.

Positiv zu vermerken ist, dass der Baustart für das Projekt „The Holly“ im ehemaligen „Woolworth-Gebäude am Heiligengeistplatz im Herbst 2021 erfolgt ist. Hier sollen nun bis zum Jahr 2023 rund 6.500 m² Büro- und ca. 2.500 m² Retailfläche geschaffen werden.

Die Projekte „The Lords“ und das „Salzamt“ sind nach wie vor in der Planungsphase. Details dazu sind noch nicht bekannt.

Aktuell wird auch das ehemalige Hauptquartier der Hypo-Alpe Adria unter dem Namen „Alpe Adria Zentrum“ mit einer Fläche von ca. 14.000 m² einer Verwertung zugefügt.

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 2021 stark entwickelt. Weil es zu keinen nennenswerten Fertigstellungen gekommen ist, haben in der Landeshauptstadt die Spitzenmieten, aber auch die Mieten in guten Lagen deutlich zugelegt.

Es ist mit Blick auf die kommenden Projekte und deren zusätzlichem Flächenangebot zu erwarten, dass dies eher kurzfristige Ausreißer und nicht eine generelle, bleibende Preisniveaushiftung ist,“ schätzt RE/MAX Commercial Experte in Klagenfurt

Presseinformation

Büroflächen Klagenfurt	2017	2018	2019	2020	2021
sehr gute Lage	€ 9,00	€ 9,50	€ 11,00	€ 11,00	€ 12,00 – 15,00
gute Lage	€ 7,00	€ 7,00	€ 8,00	€ 8,00	€ 9,00 – 12,00
durchschnittliche Lage	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,50	€ 6,00	€ 6,00 – 8,00

Quelle: RE/MAX Commercial Research

BÜROMARKT BREGENZ

Wenig Bewegung gibt es in Bregenz. Die Mieten sind im Jahr 2021 konstant hoch geblieben. Nach wie vor kommt es da facto zu keinen nennenswerten Fertigstellungen im Ländle. Hohe Grundstückspreise, hohe Baukosten und eine tendenziell rigorose Raumordnung machen die Schaffung von Büroflächen für den Mietermarkt zu einer großen Herausforderung.

„Der Büromarkt bewegt sich auf einem preislich hohen Niveau – dennoch befinden wir uns in einer Art Dornröschenschlaf. Wir gehen aus heutiger Sicht auch davon aus, dass es im Jahr 2022 kaum Änderungen im Bereich der Büromieten geben wird,“ schätzt Reinhard Götze von RE/MAX Commercial Vorarlberg.

Büroflächen Bregenz	2017	2018	2019	2020	2021
sehr gute Lage	€ 11,00	€ 12,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00
gute Lage	€ 8,50	€ 9,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00
durchschnittliche Lage	€ 6,00	€ 6,50	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00

Quelle: RE/MAX Commercial Research

BÜROMARKT ST. PÖLTEN

Der Markt in St. Pölten ist auch im Jahr 2021 relativ ruhig geblieben. Erfolgreich fertiggestellt wurde das Projekt „LT 1“ in der Josefstraße mit rund 2.800 m² Bürofläche. Als erster Mieter bezieht die Oberbank eine Fläche von rund 1.300 m².

Ansonsten gibt es kaum Veränderungen, das „NID Quartier“ abseits des „Q 11“ ist nach wie vor in der Planungsphase, weitere Projekte waren zum Erhebungstag nicht bekannt.

Die Mieten bleiben weiterhin auf dem Niveau aus dem Jahr 2020.

Büroflächen St. Pölten	2017	2018	2019	2020	2021
------------------------	------	------	------	------	------

Presseinformation

sehr gute Lage	€ 9,50	€ 9,50	€ 9,50	€ 10,00 – 12,00	€ 10,00 – 12,00
gute Lage	€ 6,50	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
durchschnittliche Lage	€ 5,00	€ 5,50	€ 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 600 Maklern in jeder Region Österreichs vertreten ist. Dank der engen Kooperation mit den lokalen Büros und dem gebündelten Gewerbeimmobilien-Know-how stellt die RCG als Lead-Office für Immobilienentwickler, Immobiliennutzer und kommunale Einrichtungen eine einzigartige Quelle des Wissens und der Inspiration dar und bietet einzigartige Synergie-Effekte und Möglichkeiten der Zusammenarbeit.

Presseinformation



Bildtext: „Der Büromarkt bleibt krisenresistent. Das Mietniveau in den Top-Lagen bleibt weiterhin stabil, einzig in Klagenfurt konnten wir eine deutliche Steigerung zum Vorjahr ausmachen. Die Fertigstellungsrate wird in den kommenden Jahren österreichweit zulegen und damit für einen Qualitätsschub am Markt sorgen“, meint Stefan Krejci von RE/MAX Commercial.

Copyright RE/MAX, Abdruck honorarfrei

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