

## 1. Die aktuelle Lage am Wiener Büromarkt

Zur Mitte des Jahres 2009 mussten wir auch in Wien zur Kenntnis nehmen, dass die Krise am Markt der gewerblichen Immobilien ihre Spuren hinterlässt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Vermietungen um rund 20% zurückgegangen und der renommierte Makler CB Richard Ellis schreibt in seinem letzten Marktbericht, dass für das ganze Jahr 2009 mit einer Reduktion der Vermietungen um gut ein Viertel gerechnet werden muss. Gleichzeitig sind die Investitionen um gute 30% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Da die Krise die gewerblichen Immobilien-Entwickler wohl nicht ganz unvorbereitet getroffen hat, wurden in der Zwischenzeit eine ganze Reihe von größeren Projekten entweder eingestellt oder zumindest in ihrer Realisierung verschoben. Dass das nicht in jedem Fall ganz freiwillig erfolgt ist, sondern das Resultat einer sehr restriktiven Haltung der finanzierenden Banken ist, müssen viele der österreichischen Entwickler schmerzlich zur Kenntnis nehmen.

Dieses gebremste Wachstum im Flächenangebot hat dazu geführt, dass die Leerstandsrate in Wien einen historischen Tiefstand von 4% erreicht hat. Damit liegt Wien im internationalen Vergleich an einer sehr guten Stelle.

Fazit dieser Status Quo-Analyse ist jedenfalls, dass die Nachfrage doch erheblich zurückgegangen ist und die Auswahlkriterien von den am Markt befindlichen Nachfragern deutlich härter geworden sind.

Blickt man in die weitere Zukunft, so ist auf der Angebotsseite keineswegs mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen, da bei wahrscheinlich anhaltend zögerlicher Nachfrage doch eine Reihe von Projekten in Fertigstellung sind respektive demnächst fertig gestellt sein werden. Darunter finden sich auch Projekte, die in unmittelbarer Nähe des Standortes TownTown um Mieter werben, wie das Projekt Marximum der deutschen Hochtief sowie das Büroprojekt Rivergate von René Benko und Raiffeisen Evolution. Auch im Projekt Viertel Zwei werden 2010 zusätzliche Flächen fertig gestellt und auch das Projekt Cataraman, das mit 40.000 m<sup>2</sup> allerdings bereits über einen Generalmieter, den Österreichischen Gewerkschaftsbund verfügt, wird die Angebotssituation weiter beeinflussen.

Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Wiener Büromarktes sind allerdings die angekündigten Büroflächen im großen Entwicklungsgebiet Hauptbahnhof, wo innerhalb der nächsten fünf Jahre mehr als 500.000 m<sup>2</sup> Bürofläche entstehen sollen. Bei diesen Statistiken wird oft übersehen, dass das Angebot dieser neuen und modernen Büroflächen an den genannten Standorten gleichzeitig und in erheblichem Maße ein zusätzliches Angebot von solchen Flächen entstehen lässt, die durch Umzug in manchmal sehr guten Innenstadtlagen frei werden. Nur wenige neue Flächen werden mit zusätzlich auf dem Wiener Markt ankommenden Nachfragern besetzt werden. Allein die durch den Umzug der ÖBB-Zentrale in das neue Verwaltungsgebäude am Hauptbahnhof frei werdenden Flächen in der Wiener Innenstadt, werden den Druck auf das Flächenangebot erhöhen.

Aufgrund der traditionell niedrigen Mieten am Wiener Büromarkt und wegen im Moment noch etwas zurückgenommenen Flächenangebotes ist es in Wien allerdings weitestgehend gelungen, die Mietansätze für Büromieten stabil zu halten. Mit wenigen Ausnahmen werden die neu auf den Markt kommenden Flächen nicht über Preisdumping gefüllt.

Diese Entwicklung und die europaweit stark gebremste Immobilienentwicklung insgesamt haben dazu geführt, dass die großen Immobilien-Fonds und –Aktiengesellschaften aus den Rückflüssen der vorhandenen Flächen über erhebliche finanzielle Mittel verfügen und daher im starken Maße daran interessiert sind, Objekte in Wien zu erwerben. Das bedeutet für die lokalen Entwickler, dass sie für gute und vor allem vermietete Objekte immer noch gute Verkaufspreise erzielen können. Das gedämpfte Zinsniveau insgesamt hat hier auch einen verstärkenden Effekt.

## **2. Die spezielle Situation von TownTown im derzeitigen Wiener Büromarkt**

Von den fertig gestellten Flächen sind gut. rund 40% bereits in Nutzung und von den im Bau befindlichen Objekten sind mehr als 70% vermietet. Alle gebauten, besiedelten und im Bau befindlichen Flächen, das sind über 75% der Gesamt-Entwicklungsfläche TownTown, sind an institutionelle Investoren verkauft.

Die gelegentlich kolportierte Meinung, bei TownTown handelt es sich um eine „Beamtenburg“, wird durch die tatsächliche Statistik einigermaßen entkräftet, da derzeit weniger als 25% der Gesamtfläche an öffentliche Verwaltungseinheiten vermietet sind.

Allerdings kommt TownTown der Ruf, eine Bürolandschaft für öffentliche Mieter zu sein, insofern entgegen, als in diesem Bereich die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen besonders stabil ist. Das hat eben damit zu tun, dass die öffentlichen Verwaltungen gewohnt sind, langfristig zu planen und sich nicht durch zyklische Ausschläge, in welche Richtung auch immer, beeinflussen lassen. Für einige der jetzt im Bau befindlichen Flächen sowie für die demnächst zu beginnenden Büroeinheiten haben sich mehrere Mietinteressenten aus dem öffentlichen Bereich angemeldet.

Ganz entscheidend ist allerdings die sich insgesamt verschärfenden Auswahlkriterien für neue Büroflächen: Die Standortvorteile, die TownTown schon bisher auszeichneten, nämlich die exzellente Erreichbarkeit mittels öffentlichem – und Individualverkehr spielen jetzt noch eine zunehmende Rolle. Besonders wichtig sind aber die Argumente, die auf der Nachfrageseite heute immer wichtiger werden, nämlich das qualitative und nachhaltige Bauen, welches sich letztlich in niedrigen Betriebskosten zu Buche schlägt. Schließlich ist es die spezifische Gebäudekonfiguration, die aus mehreren, von einander getrennten, aber doch auf gemeinsamer Infrastruktur aufbauenden Bauteilen besteht. Das Konzept der sog. Company Buildings hat sich als krisensicher erwiesen.