

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 hinterlassen hat. Gegenüber dem Jahr 2008 sind die Vermietungen für das ganze Jahr 2009 um rund 34% zurückgegangen.

Gleichzeitig verzeichneten die Investitionen im Jahr 2009 gegenüber dem Jahr 2008 einen 38%igen Rückgang. Da die Krise die gewerblichen Immobilien-Entwickler wohl nicht ganz unvorbereitet getroffen hat, wurde eine ganze Reihe von größeren Projekten entweder eingestellt oder zumindest in ihrer Realisierung verschoben.

Dieses gebremste Wachstum im Flächenangebot hat dazu geführt, dass die Leerstandsrate in Wien Ende 2009 einen Tiefstand von 4,8% erreicht hat. Die Prognosen sagen allerdings voraus, dass dieser Wert bis Ende 2010 auf ca. 5,8% ansteigen wird.

Ursache dafür wird das größere Angebot an neu errichteten Büroflächen und die vermutlich schwache Vermietungsleistung sein. Dennoch liegt Wien mit diesen Werten im internationalen Vergleich an einer 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 dieses Jahr zusätzliche Flächen fertig gestellt und auch das Projekt Catamaran, das mit 40.000 m² 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 m² 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 noch 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

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

TownTown kommt 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 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 (Company Buildings 08, 09 und 10) 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 - 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 so genannten Company Buildings hat sich als krisensicher erwiesen.