



Ein offizieller Eröffnungstermin
für den Office Park 4 am Flughafen
Wien steht noch nicht fest.

Mit voller Wucht getroffen

Die Corona-Krise hat auch Auswirkungen auf die Produktion von Büro- und Handelsflächen. Für heuer wird mit einer Zunahme des Neubauvolumens auf 155.000 Quadratmeter gerechnet. Gute Erfahrungen mit dem Homeoffice lassen geringeren Flächenbedarf erwarten.

Der Wiener Büromarkt war im ersten Halbjahr mit besonders herausfordernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Wenig überraschend war, neben den Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung von

Covid-19 und den damit verbundenen wirtschaftlichen Begleiterscheinungen, dabei das niedrige Fertigstellungsniveau im Jahr 2019 und in den ersten Monaten des Jahres 2020 dafür verantwortlich. Nach diesem verhaltenen ersten Halbjahr ist allerdings im zweiten Halbjahr davon auszugehen, dass der Markt bis in den Herbst wieder an Dynamik gewinnen wird. Zu dieser doch optimistischen Analyse kommt der Marktbericht des Wiener Immobilienvermittlers EHL.

2018 war mit einem Fertigstellungsvolumen von 280.000 Quadratmetern ein sehr gutes Jahr für die Immobilienbranche. 2019 war das Angebot mit 45.000 Quadratmetern hingegen äußerst gering. Auch im Gesamtjahr 2020 werde laut EHL das Fertigstellungsvolumen mit rund 160.000 Quadratmetern – fast eine Vervierfachung gegenüber 2019, aber rund 40 Prozent weniger als 2018 – unter dem langjährigen Durchschnitt liegen. Für 2021 wird mit einer geringeren Produktion und einem Rückgang auf rund 100.000 Quadratmeter gerechnet. Dabei sei aber der Trend zu Sanierungen bestehender Immobilien deutlich erkennbar. Nach 2020 soll dieser bei einem Anteil

von 25 Prozent, im Folgejahr schon bei fast 50 Prozent liegen.

Zunahme nach Rekordtief

Bei Otto Immobilien rechnet man für heuer mit einer Zunahme des Neubauvolumens auf 155.200 Quadratmeter, nach einem Rekordtief im Vorjahr von 36.400 Quadratmetern. Von den neuen Flächen sind im ersten Quartal bereits rund 86.000 Quadratmeter (55 %) vorvermietet bzw. eigengenutzt und stehen nicht mehr zur Verfügung. Die Fertigstellungen sind regional breit gestreut: Das QBC 1+2 und das Bel & Main befinden sich am Hauptbahnhof, der Office Park 4 am Flughafen Wien, im Süden myHive am Wienerberg und The Brick mit über 10.000 Quadratmetern Bürofläche, im Westen der Allianz Campus. Und zahlreiche mittelgroße Objekte werden heuer in zentralen Lagen fertiggestellt.

Im Jahr 2021 prognostiziert Otto Immobilien ein wieder leicht abnehmendes Fertigstellungsvolumen von 137.000 Quadratmetern. Ab 2022 gibt es derzeit auch noch knapp über 156.000 Quadratmeter an Büroflächen, die sich derzeit in der Planungsphase befinden.

EXPO REAL Hybrid Summit

Die für 5. bis 7. Oktober geplante jährliche Münchner Immobilienmesse EXPO REAL wird in dieser Form heuer nicht stattfinden. Stattdessen wird es am 14. und 15. Oktober den „EXPO REAL Hybrid Summit – Die hybride Konferenz für Immobilien und Investitionen“ geben. Neben sogenannten Smart Spaces, Konferenzen und Sonderschauen besteht dank der zeitgleich stattfindenden digitalen Ausgabe auch die Möglichkeit, weltweite Märkte zu beleuchten: Partner der EXPO REAL, beispielsweise in Großbritannien, Frankreich oder in den USA, werden online zu aktuellen landesspezifischen Themen eingebunden.

Informationen

exporeal.net

Trend zum Kleinbüro

Dass viele Unternehmen infolge des Lock-downs ihre Mitarbeiter ins Homeoffice geschickt haben, bleibt nicht ohne Folgen für den Büroimmobilienmarkt: Während einerseits Unternehmen aufgrund sehr guter Erfahrungen mit dem Homeoffice vermehrt über Flächenreduktionen nachdenken, geht vor allem bei größeren Unternehmen ab 150 bis 200 Mitarbeitern der Trend in eine andere Richtung: Es werden wieder verstärkt Klein- oder Gruppenbüros statt ausschließlich Großraumstrukturen nachgefragt. Diese brauchen wiederum mehr Fläche.

Düsterer Einzelhandel

Auch der österreichische Einzelhandelsmarkt, die Gastronomie und große Teile der privaten Dienstleistungsbranchen wurden in der ersten Jahreshälfte des Jahres 2020 von der Corona-Krise mit voller Wucht getroffen. Eine derartige Häufung von Insolvenzen war seit Langem nicht mehr zu verzeichnen. Darunter finden sich Namen wie Esprit, Stefanel, Runners Point,

Dressman und Tally Weijl, in der Systemgastronomie waren Vapiano und Maredo die bekanntesten Krisenopfer. Der rückläufige Flächenbestand von 2018 und 2019 setzt sich, nach einer leichten Erholung Anfang 2020, nun weiter fort. Vor allem die Branchen Mode und Schuhe sind davon betroffen. Immobilienvermittler EHL erwartet hier eine Ausdünnung von Filialnetzen, Reduktion von Filialgrößen und den Rückzug einzelner Marktteilnehmer. Als Negativbeispiel wird das Goldene U zitiert, die Shoppingmeile zwischen Kärntner Straße, Graben und Kohlmarkt. Dort macht sich vor allem das fast vollständige Fehlen internationaler Touristen und Kongressgäste negativ bemerkbar. Mit den stark zurückgegangenen Umsätzen können Mieten zwischen 130 Euro pro Quadratmeter auf der Kärntner Straße und bis zu 400 Euro in Bestlagen am Kohlmarkt bei Weitem nicht erwirtschaftet werden. Die düsteren Mittelfristprognosen für den Städtetourismus lassen erwarten, dass dies noch bis Ende des Jahres der Fall sein werde, so die Analyse. •

Das QBC 1+2 (im Hintergrund) wird heuer fertiggestellt.

