

# Hoffen auf Coworking-Anbieter

Die Vermietungen am Wiener Büromarkt liefen bisher sehr schlecht, bei Otto Immobilien erwartet man aber noch ein starkes viertes Quartal und sieht großes Interesse vonseiten internationaler Coworking-Firmen. Bei den Investments läuft alles auf einen Rekord hin.

Martin Putschögl

Wien – Jetzt ist auch das dritte Quartal eingebucht, und es lief neuerlich sehr schwach: 19.600 m<sup>2</sup> an modernen Flächen wurden von Juli bis September am Wiener Büromarkt vermietet, das waren um 79 Prozent weniger als im dritten Quartal 2016.

Alexander Fenzl, Büromarktexperte bei Otto Immobilien, musste heuer schon mehrmals seine Erwartungen für das Gesamtjahr nach unten revidieren. Noch im Februar ging er von rund 250.000 m<sup>2</sup> aus, Ende Juli folgte nach zwei sehr schwachen Quartalen die erste signifikante Rücknahme auf 190.000 m<sup>2</sup>.

Nun geht er nur noch von rund 160.000 m<sup>2</sup> an Neuvermietungen aus, und selbst das dürfte schwierig werden: Die nur 74.000 m<sup>2</sup> der ersten drei Quartale müssten in einem sehr starken Schlussquartal mehr als verdoppelt werden.

Dass das Jahr bisher so schlecht lief, führt Fenzl auch auf die Nationalratswahl im Oktober zurück. Mieter aus dem öffentlichen Sektor sind normalerweise für ein Fünftel des Flächenumsatzes verantwortlich, heuer hatten sie bisher nur einen Zehntelanteil.

Fenzl und Otto-Chefanalyst Alexander Bosak glauben aber, dass es sowohl im letzten Quartal 2017 als auch im Jahr 2018 wieder besser laufen wird. Einer der Gründe: Internationale Coworking-

Anbieter drängen auf den Wiener Markt und suchen Flächen, die möglichst offene Raumkonzepte ermöglichen. Fenzl erwartet, dass jedenfalls im kommenden Jahr ein paar Coworking-Betreiber Mietverträge in Wien unterschreiben werden, möglicherweise auch noch bis Jahresende. Es finde eine Art Wettrennen statt, „wer denn der erste große Anbieter in Wien sein wird“.

## Fertigstellungen: Auf und Ab

Flächen gäbe es jedenfalls derzeit noch ausreichend: Aktuell beträgt die Leerstandsrate beim modernen Wiener Bürobestand (nach den Regeln des Vienna Research Forum, VRF) 5,34 Prozent, das wären immerhin rund 300.000 m<sup>2</sup>, die sofort verfügbar wären. Und es kommt in den nächsten Monaten einiges dazu: Für 2017 erwarten die Otto-Experten 143.000 m<sup>2</sup> an neuen Flächen (davon 97.000 bereits vorvermietet), 2018 sollen nach letztem Stand sogar 267.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt werden. Davon sind aktuell auch bereits 125.000 m<sup>2</sup> vermietet; was die Vorverwertung betrifft, gibt es aber signifikante Unterschiede zwischen den einzelnen Bürolagen: In den Submärkten Hauptbahnhof und Prater/Lassallestraße können die Entwickler diesbezüglich nicht klagen; „im Norden und im Westen tut sich aber fast nichts“, sagt Bosak und verweist auf mehrere weit fortgeschrittene Projekte, bei



Bauteil K des Europlaza wurde im Mai fertig. Die Verhandlungen mit einem Großmieter sind laut den Entwicklern weit fortgeschritten.

denen es noch keine Vermietungen gibt – etwa „Square Plus“ in Döbling, das die Strabag Real Estate gerade fertigstellt.

Schon seit Mai fertig ist der Bauteil K im Europlaza, entwickelt von Strauss & Partner. Dieser steht seither leer; Vertriebsleiterin Inge Bacovsky-Kletzer berichtet nun aber von intensiven Gesprächen mit einem Großmieter, der fast alle Flächen nehmen würde. Coworking-Anbieter ist es keiner, soviel verrät sie dem STANDARD; und auch wenn der Mieter letztlich doch noch abspringen sollte, würden schon Mieter für zumindest 70 Prozent der mehr als 11.000 m<sup>2</sup> vorhanden sein, sagt sie.

Für 2019 sehen die Otto-Experten dann ein „historisches Tief“ bei den Neufächen, sofern nicht noch der eine oder andere Baubeginn im ersten Halbjahr 2018 stattfindet; die Immorent arbeitet etwa an der Erweiterung des „Silo“ in Wien-Liesing; möglicherweise gibt es dazu auch demnächst etwas zu verkünden, heißt es von den Projektbetreibern recht vage.

Dass es für den Markt schlecht wäre, sollte es 2019 tatsächlich kaum Fertigstellungen geben, kann Fenzl aber auch wiederum nicht sagen: „Das Angebot, das 2017 und 2018 geschaffen wird, wird ausreichen, um auch 2019 versorgen zu können“, meint der Otto-Büromarktexperte.

## Investments auf Rekordhoch

Bei den Investments in heimische Gewerbeimmobilien wird 2017 ein Rekordjahr werden, so viel steht schon fest. In den ersten drei Quartalen flossen 3,7 Milliarden Euro, bis Jahresende erwartet Otto-Investmentexperte Christoph Lukaschek 4,2 Milliarden.

Nicht weniger als zehn Transaktionen mit mehr als 100 Millionen Euro hätten heuer bereits stattgefunden. Darunter waren etwa die Signa-Großprojekte Austria Campus (die ersten drei Bauteile wurden von PGIM Real Estate erworben) und The Icon (Allianz), außerdem der Orbi Tower (Real Invest), der dritte „Triiiple“-Turm (Corestate) und mehrere große Portfolios. Lukaschek wies darauf hin, dass es immer öfter „Forward Deals“ gebe, also Transaktionen vor Fertigstellung der jeweiligen Immobilie. Deren Anteil beziffert er mit rund 40 Prozent.

## Neue Post am Rochus geht in Betrieb

Wojciech Czaja

Wien – Mit der neuen Postzentrale am Rochusmarkt sind sämtliche Abteilungen der Österreichischen Post AG nun an einem Standort gebündelt. Derzeit findet die Übersiedelung statt, und die Mitarbeiter können sich wahrlich auf eines der schönsten Büroprojekte der letzten Jahre freuen. Die Stimmung auf den Bürotagen – es handelt sich um Open Space mit vielen Besprechungsräumen und verglasten Rückzugsräumen, ausgestattet mit jederzeit zuziehenden Vorhängen – ist gediegen und elegant. Das gesamte Möbel- und Materialprogramm gibt sich in Eichenholz, grauem Filz und warmen, akustisch wirksamen Textilstoffen.

„Dottergelbe Post-CI wird man hier vergeblich suchen, denn das wäre auf Dauer intensiv und aggressiv“, sagt Thomas Weber, Partner bei Schenker Salvi Weber Architekten. „Stattdessen haben wir uns entschieden, die Mittelzonen ab und zu mit hochflorigen Teppichen in Rot, Grün und Blau zu ergänzen.“ Weber hat das Projekt, Resultat eines zweistufigen Bewerbungsverfahrens, gemeinsam mit dem Wiener Architekturbüro feld72 geplant. Rund 1100 Mitarbeiter werden hier mit Clean-Desk-Policy tätig sein. Mit insgesamt 980 Arbeitsplätzen beträgt die Flexrate rund zehn Prozent, was für Desk-Sharing-Konzepte vergleichsweise gering ist.

## Denkmalgeschütztes Haus

Historisches Herzstück der Post am Rochus, so der offizielle Titel, ist das denkmalgeschützte Art-déco-Haus Rasumofskygasse, das ins Gesamtkonzept integriert wurde und in dem sich nun Büros, Konferenzbereiche sowie ein Event-Space im Dachgeschoß befinden. Um den mit Betonrippendecken errichteten Altbau vom Neubaubereich zu unterscheiden, kamen Parkettboden und originalgetreu nachempfundene Kastenfenster zum Einsatz. Die Baukosten liegen nach Auskunft der Post AG in „einem hohen zweistelligen Millionenbereich“. Die genauen Zahlen will Post-Generaldirektor Georg Pölzl, der aus seinem Büro auf Rochusmarkt und Rochuskirche schaut, „aus Compliance-Gründen“ für sich behalten.

Die Öffentlichkeit wird das Posthaus vor allem als 5500 m<sup>2</sup> großes Einkaufszentrum wahrnehmen. Die Mietkosten – einige Gewerbeflächen stehen noch leer – sind der Post nicht zu entlocken. Hinter dem Bürogebäude gibt es einen 500 m<sup>2</sup> großen, von der Post errichteten und finanzierten, öffentlich zugänglichen Besperpark.

## McMakler drängt auf österreichischen Markt

Deutscher Billiganbieter startet mit Büro in Wien, weitere Städte sollen bald folgen

Wien – Mitte 2015 wurde in Berlin McMakler gegründet, Anlass dafür war die Einführung des Bestellerprinzips in Deutschland. Seither mischt man dort mit Kampfpreisen den Markt auf und ist mittlerweile in 50 Städten mit insgesamt 112 Maklern vertreten.

Nun wollen die Gründer Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka expandieren. 16 Millionen Euro holten sie sich dafür vor wenigen Wochen von Investoren, zum ersten Auslandsmarkt wurde Österreich erkoren. Nach Ansicht Heintzenbergs herrscht hier nämlich „eine Situation wie in Deutschland vor Juni 2015: Kein Bestellerprinzip, die Provision

zahlt üblicherweise der Mieter.“ McMakler wird in Wien deshalb mit Festpreisen in den Markt gehen, die zwischen 498 Euro (für eine Mietwohnung bis 1200 Euro Netto-Kaltmiete) und 1498 Euro liegen werden.

Solange es in Österreich kein Bestellerprinzip gibt, werden sich die Vermieter aussuchen können, ob sie selbst zahlen „und damit ihr Angebot attraktiver machen wollen“, oder ob der Mieter zahlen soll, sagt Heintzenberg zum STANDARD. Mit dieser Strategie zielt man klar auf Folgegeschäfte mit Kauftransaktionen ab, gibt Heintzenberg zu. „Die Vermietung ist ein Deckungsbeitrag, aber sicher nicht das, wo-

mit wir unser Geld verdienen werden.“ Bei Kauftransaktionen soll dann wiederum auf die Provision des Verkäufers verzichtet werden, womit man „deutlich günstiger als der klassische österreichische Makler“ sein werde.

Ein Büro im achten Bezirk ist schon in Betrieb, es wird von Jakob Cerbe geleitet, einem gebürtigen Österreicher, der von Beginn an bei McMakler in Berlin tätig war. Als Ziel für 2018 in Österreich gibt Heintzenberg bescheiden „Fuß fassen“ an – und macht gleichzeitig klar, dass man bis Jahresende „in den fünf größten Städten“ aktiv sein will. Weitere Länder, etwa die Schweiz, sollen folgen. (mapu)

## Gönnen Sie sich ein Stück Arlberg.

**ArlbergResort Klösterle. Gewidmete Ferienwohnungen** der Luxusklasse am weltberühmten Arlberg. Genießen Sie eine traumhafte Bergkulisse sowie luxuriöse Gemütlichkeit und nennen Sie eines von 10 exklusiven Urlaubsdomizilen Ihr Eigen.  
[jaegerprojects.com](http://jaegerprojects.com) T +43 5522 71810-0



25 km  
nach St. Anton

110 km  
nach Innsbruck



305 Ski-  
pistenkilometer

200 Tief-  
schneekilometer

1073 m