DATUM: **03. Juli 2020**

AUSWERTUNG: **BÜROMARKT IN ÖSTERREICH – INVESTITIONEN IN WIEN ZIEMLICH ERSCHÖPFT, DOCH POTENZIAL IN SECONDARY-CITIES**



Der Großteil der Bürogebäude in Österreich konzentriert sich auf die 9 Landeshauptstädte, wobei in Wien die Anzahl der Büroflächen etwa genauso hoch ist wie in allen anderen Landeshauptstädten zusammen. Jedoch ist seitens der Endinvestoren die Verfügbarkeit der Büroimmobilien in Wiener A- und B-Lagen limitiert, und so konzentrieren sie sich zunehmend nicht nur auf verschiedene Submärkte in Wien, sondern investieren auch in anderen Landeshauptstädten wie Graz und Linz, da dort derzeit oft noch höhere Renditen von rund 4,5% erreicht werden können. Großvolumige Investitionen werden weiterhin stark in Wien vertreten sein, doch werden einige Landeshauptstädte in der Zukunft stärker in den Fokus rücken, vor allem auch bei internationalen Investoren.

Der Gesamtbestand an Bürofläche in Wien beträgt rund 13 Mio. m². Davon zählt fast die Hälfte zu den sogenannten „modernen Büroflächen“. Wichtigste Submärkte in Wien sind: Innere Bezirke, Erdberg/St. Marx, Prater/Lasallestraße, Wienerberg, Donaucity, Hauptbahnhof, kleine Teilmärkte (Westen und Norden). Hohe Bedeutung in Relation zu den Einwohnern haben Bürosubmärkte in der Innenstadt sowie Prater und Erdberg.

Die Spitzenmieten in der Wiener Innenstadt liegen bei rund 26 €/m² netto. In den verschiedenen Submärkten gestalten sich die Mietpreise allerdings recht unterschiedlich und rangieren von 10 bis 20 €/m². Die durchschnittliche Leerstandsquote in Wien liegt bei ca. 4 %. Wobei die Zahl bei den Submärkten stark variiert: etwa 7 % im Norden und um 3 % in Prater/Lassallestraße. Der Büromarkt in Wien entwickelt sich generell durchaus dynamisch. Nach einem sehr starken Jahr 2018, ging das Fertigstellungsvolumen allerdings um 38.000 m² im Jahr 2019 zurück. Für die Jahre 2020 und 2021 ist aber wieder ein Anstieg zu erwarten. Zu rechnen ist es voraussichtlich mit einem Fertigstellungsvolumen von 132.000m², wobei die Projekte für 2020 möglicherweise durch COVID-19 ins nächste Jahr rutschen.

Graz ist mit ca. 2 Mio m² Büroflächen der zweitgrößte Büromarkt in Österreich. Trotz einer relativ hohen Nachfrage am Büromarkt wird diese allerdings vom durchaus guten Angebot mehr als abgedeckt. Daraus resultieren einerseits moderate Leerstandsraten (5 – 10 %) wie auch verträgliche Mieten, die sich im österreichischen Mittelfeld bewegen (ca. 9 €/m²). Große Bürokomplexe bzw. Business Center wie etwa rund um den Wiener Hauptbahnhof oder im Vienna Donaucity gibt es in Graz kaum. Beispiele wie der Science Tower in der „Smart City Graz“, der Max Tower am Eggenberger Gürtel oder der City Tower am Grieskai bilden Ausnahmen, wenn auch auf kleinerem Flächenniveau. Daher sind unter anderem Co-Working-Spaces in Graz weit verbreitet. Diese konzentrieren sich in und um die Innenstadt und bieten meistens nur Flächen für kleine Büros. Das Angebot am Grazer Büromarkt übersteigt derzeit die Nachfrage und wird auch bis 2025 weiter steigen. Aufgrund der derzeit geplanten Büroprojekte, v.a. in Stadtentwicklungsgebieten, sowie weiteren kleineren Büros entsteht ca. 80.000 m² mehr Nutzfläche in den kommenden Jahren in Graz.

Linz und Klagenfurt haben in Bezug auf neue moderne Büroimmobilienprojekte noch höheres Potenzial. In Linz befinden sich insgesamt bis 2 Mio. m² an Bürofläche. Die Mietansätze (netto) bewegen sich durchschnittlich zwischen 6 und 10 €/m², wobei die Spitzenmieten in modernen Bürogebäuden 15 bis 17 €/m² erreichen können. Der Linzer Büromarkt hat seinen Schwerpunkt eindeutig im Stadtzentrum. Durch eine Vielzahl an neuen Büroimmobilien, wird sich jedoch durch die dezentrale Verteilung kein eigenständiger Submarkt entwickeln können. Durch diese Projekte entsteht auch eine Umstrukturierung am Markt, die Leerstandquote wird dadurch allerdings nur geringfügig ansteigen. Ähnlich wie in Linz, sind die Büroimmobilien in Klagenfurt über die Stadt zerstreut und werden sowohl in den Außenbereichen als auch im Stadtzentrum angeboten. Der Gesamtbürobestand liegt in Klagenfurt ca. zwischen 800.000 und 900.000 m². Mietpreise (netto) am Büromarkt sind im Durchschnitt bei rund 8 bis 10 €/m² angesiedelt. In 2019 wurde das Projekt „Brain@Work“ fertiggestellt, am Viktringer Ring entstand das Objekt mit ca. 2.000m² Büroflächen, und bis 2030 sollen in Klagenfurt noch 25.000 m² an weiteren Büroflächen entstehen. Die Nachfrage wird weiterhin hoch bleiben, auch von internationalen Unternehmen.

In den restlichen Landeshauptstädten Österreichs sind die Entwicklungen am Büromarkt weniger dynamisch. Einige bemerkenswerte Projekte werden in Innsbruck und Salzburg errichtet (Gewerbe- und Technologiepark Kematen und Wissenspark Urstein). Diese Büroimmobilien sind modern und richten sich auf innovationsfreudige Unternehmen aus.

Durch flexible Konzepte und maßgeschneiderte Mieten können auch hier neue Investoren angelockt werden. Durch die aktuelle Situation rund um das Coronavirus wird es aber voraussichtlich zu Verzögerungen kommen.

*Quelle:* ***RegioData Research GmbH***

*Stand: 06/2020*