

PROMOTION

„Krise brachte kaum Einbußen am Wiener Markt“

Der Wiener Büromarkt blieb von Katastrophen im internationalen Ausmaß verschont, sagt Dagmar Oberhollenzer von Colliers International Immobilienmakler in Wien, im Gespräch mit Gerhard Rodler.

Wie sehr hat sich die weltweite Wirtschaftskrise auf den Büromarkt in Wien ausgewirkt?
Dagmar Oberhollenzer: Naturgemäß bringen Krisenzeiten, auch wirtschaftliche Krisenzeiten, ein Sicherheitsdenken der Akteure mit sich. Dies lässt sich sowohl am stagnierenden Neubauvolumen ablesen, wie auch an den auf Eis liegenden Expansionsplänen vieler Konzerne.

Wie liegt Wien damit im internationalen Vergleich?
Oberhollenzer: Der Wiener Markt blieb von Katastrophen verschont, sodass zwar die Zuwächse stagniert haben, aber keine realen Einbußen, wie sinkende Mietpreise, zu verzeichnen waren.
 Sehen Sie bereits wieder eine Trendwende, wenn ja, welche Gründe sind aus Ihrer Sicht dafür ausschlaggebend?



Dagmar Oberhollenzer. Foto: beigestellt

Oberhollenzer: Die Wirtschaftskrise war primär eine Vertrauens- und Fi-

nanzkrise, die nicht im erwarteten Ausmaß in der Realwirtschaft angekommen ist. Daher ist die Gesamtsituation der Realwirtschaft, die auch für den Büroimmobilienmarkt schlussendlich ausschlaggebend ist, letztlich besser als erwartet.

2009 wurden kaum neue Büroprojekte in Wien begonnen, wie sieht es 2010 mit Neustarts von Angeboten aus, welche Auswirkungen könnten die in den kommenden Jahren auf den Gesamtmarkt haben?
Oberhollenzer: Durch die globale Wirtschaftskrise wurde bereits 2009 die Neubauproduktion stark reduziert (Neubau-Produktion 2008: ca. 250.000 Quadratmeter; Neubauproduktion 2009: ca. 180.000 Quadratmeter). Auch 2010 wird der Rückgang der Neubauproduktion fortgesetzt und mit

der Fertigstellung von ca. 170.000 Quadratmetern gerechnet. Dies könnte in den nächsten Jahren, bei gleichbleibender oder verstärkter Nachfrage an Büroflächen, zu einem Ansteigen der Mietpreise führen.

Wenn man derzeit Büroflächen in Wien sucht, wo wird man am besten fündig, welche Objekte können Sie empfehlen?
Oberhollenzer: Mit dem richtigen Makler findet der Mieter immer das richtige Angebot. So kann Colliers z.B. vom Büropalais Wenkheim in der Innenstadt, über moderne Büroflächen im MGC Office Park oder Flächen in den obersten Geschossen der Bürotowers, alle Arten von Büroflächen anbieten.

Danke für das Gespräch!

RIVERGATE in Rekordzeit fertiggestellt

Das RIVERGATE, eine gelungene Symbiose aus Top-Architektur, ausgezeichneter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und anspruchsvoller Gebäudeökologie, wurde plangemäß fertiggestellt.

Nach nur einhalb Jahren wurden die Bauarbeiten am neuen Bürogebäude am Handelskai 92 abgeschlossen. 50.000 Quadratmeter werden vermietet – die feierliche Eröffnung ist im September.

RIVERGATE – Standortvorteil

Das Bürogebäude an der Wiener Waterfront beeindruckt unter anderem durch seinen Standortvorteil: Nur wenige Meter vom Eingang des RIVERGATE entfernt befindet sich die S- und U-Bahn Station Handelskai sowie eine Bushaltestelle. Die Wiener Innenstadt und der Flughafen sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die Infrastruktur im RIVERGATE und die unmittelbare Nähe zur Millennium City garantieren zukünftigen Mietern gastronomische Vielfalt und umfangreiche Shoppingmöglichkeiten. Zahlreiche Freizeitangebote in der reizvollen Umgebung ergänzen das vorzügliche Standortportfolio.

RIVERGATE – Vorteil der flexiblen Bürogestaltung

Besonderes Augenmerk wurde beim Bau des RIVERGATE auf Flexibilität

und Effizienz der Bürogestaltung gelegt: Ob Einzelbüro, Gruppenbüro oder offene Raumlösung - der Grundriss des RIVERGATE erlaubt es, auf zukünftige Anforderungen der Mieter wunschgemäß und rasch zu reagieren.

RIVERGATE – Günstige Betriebskosten durch vorbildliche Gebäudeökologie

Das RIVERGATE besticht durch seine freiwillige Verpflichtung zur Gebäudeökologie. Zusätzlich zum GreenBuilding Zertifikat der EU erhielt das RIVERGATE als erstes Gebäude in Österreich eine LEED Zertifizierung und erreichte sogar Gold Status.

Durch ein innovatives Energiekonzept, den Einsatz erneuerbarer Energiequellen wie Geothermie und Grundwasser und ein ressourcenschonendes Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungssystem erzielt das RIVERGATE eine Einsparung der Primärenergiekosten von 35 Prozent. Der optimierte Sonnen- und Blendschutz sowie die energieeffiziente Bauteilaktivierung sind weitere wertvolle Komponenten in diesem Zusammenhang.



Foto: SIGNA

Durch die kontrollierte Tageslichteinstrahlung wird eine Einsparung bei den Beleuchtungskosten um bis zu 80 Prozent ermöglicht.

Das RIVERGATE erhöht die Arbeitsplatzqualität für künftige Mieter und ist in hohem Maße ökonomisch: „Unsere Mieter profitieren von den äußerst wettbewerbsfähigen Betriebskosten in Höhe von 3,50 Euro/Quadratmeter pro Monat – und das bei

vollem Servicegrad!“, so Herbert Putz, der Projektverantwortliche der SIGNA Development.

Über 100 geschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder samt Garderoben- und Duschräumlichkeiten im Gebäudeinneren ergänzen die vorhandene Anbindung an das Wiener Radwegenetz und sind ein weiterer Beitrag zum Schutz unserer Umwelt und zu mehr Lebensqualität.

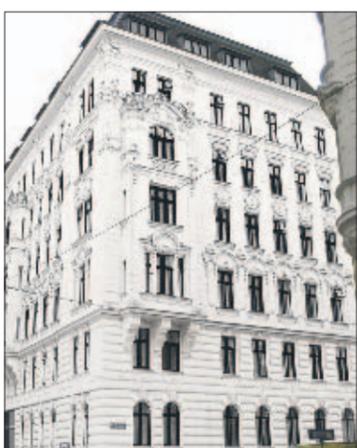
KONTAKT / VERMIETUNG

Katharina Bau
 SIGNA Development Immobilien
 Entwicklungs GmbH

Tel: +43 1 5329848-6102
 E: rivergate@signa.at
 W: www.rivergate.at

Einmalige Chance auf eigenes Company-Building in der Wiener City

Die Aucon Real Estate Group hat soeben mit der Revitalisierung eines bestandsfreien Jahrhundertwende-Stil-Zinshauses in unmittelbarer Nähe der Wiener Ringstraße, in der Biberstraße, begonnen.



Gesamtansicht Objekt Biberstraße.

Foto: Aucon

Ab dem Frühjahr 2011 stehen im ersten Jahrhundertwende-Green-Building in einem topsanierten Stilaltbau im historischen Zentrum Wiens rund 3.500 Quadratmeter moderne Büro- und Geschäftsflächen zur Verfügung. Da dieses Objekt eines der wenigen zur Gänze leerstehenden Immobilien in der Wiener Innenstadt ist, hat man hier die einmalige Chance, ein eigenes „Company-Building“ in Toplage anzumieten.

Diese Flächeneffizienz kann sich sehen lassen

Durch die optimale Gebäudekonfiguration und einer nutzerorientierten Planung des Architekturbüro Hayde bietet das Objekt eine beachtenswert hohe und nahezu unvergleichbare Flä-

cheneffizienz im Altbau. Je nach Grundrissgestaltung können pro Geschoss (370 Quadratmeter) bis zu 30 Arbeitsplätze, im Gesamtobjekt somit bis zu 200 Arbeitsplätze geschaffen werden.

GreenBuilding und klima.aktiv

Die Sanierung auf höchstem Niveau soll nachhaltige Energieeinsparungen von rund 25 Prozent ermöglichen und soll so das Objekt als erstes Jahrhundertwende-Bürogebäude Österreichs aufgrund seiner Energieeffizienz und ökologischen Qualität die Auszeichnungen „GreenBuilding“ und „klima:aktiv“ erhalten. -

Weitere Infos: www.aucon.at

KONTAKT

Aucon Real Estate Group,
 1130 Wien, Lainzer Str. 16

Friedrich Csörgits, MSc MRICS
 E-Mail: csoergits@aucon.at
 Tel. 01/ 878 20, www.aucon.at

Zahlen und Fakten zum Wiener Büromarkt

Nachfrage / Angebot	Größe
2007 Neuflächenproduktion: Vermietungsleistung:	190.000 m ² 340.000 m ²
2008 Neuflächenproduktion: Vermietungsleistung:	220.000 m ² 300.000 m ²
2009 Neuflächenproduktion: Vermietungsleistung:	195.000 m ² 250.000 m ²
2010 Neuflächenproduktion**: Vermietungsleistung*:	185.000 m ² 220.000 m ²

* Prognose ** zu 30% vorvermietet

Marktindikatoren

Büroflächenangebot:	sinkend
Vermietungsleistung:	stabil
Leerstand:	leicht steigend

Mietpreisniveau

Durchschnittsmieten:	stabil
Spitzenmieten:	leicht sinkend
Spitzenrendite:	stabil

Quelle: EHL Immobilien