

Vienna Research Forum

Leitung, Alexander Bosak MRICS

Riemergasse 8
1010 Wien

Pressekonferenz

13. September 2016

Neuer Bewertungsstandard moderner Büros in Wien Signal an internationale Investoren und Unternehmen

Einen neuen Standard zur Bewertung und eine aktuelle Analyse von modernen Büroimmobilien stellt Alexander Bosak, Lektor für Immobilienmarketing an der TU Wien, den Fachhochschulen FH Wien der WKW und Wiener Neustadt und Leiter des Vienna Research Forums (VRF), bei der Pressekonferenz am 13. September 2016 in Wien, vor. Bisher verwendete Daten basierten auf der Arbeitsstättenzählung der Statistik Austria, die zuletzt 1991 aktualisiert wurden. Der neue VRF-Standard identifiziert Büroflächen nach definierten Qualitätskriterien, die künftig Wien, im internationalen Kontext, besser vergleichbar machen. Alexander Bosak: „Damit setzen wir ein Signal für Investoren und Unternehmen, die neue Standorte für sich prüfen.“ Der aktuelle Leerstand Wiener Büroflächen, die nach dem VRF – Standard klassifiziert wurden, liegt bei sieben Prozent.

Das Vienna Research Forum zählt nur Büroflächen die ab 1990 gebaut oder generalsaniert wurden. Außerdem müssen Mindestkriterien erfüllt sein um überhaupt in die weitere Analyse aufgenommen zu werden. Überprüfte Qualitätskriterien sind beispielsweise Klimatisierung, Lift oder IT-Standard. Bei einem gemischt genutzten Gebäude muss die Büronutzung überwiegen. Auch zu Gebäude, Büro, Lage und Nachhaltigkeit sind Eckpunkte zu erfüllen um aufgenommen zu werden. „Die bisherige Datenbasis der Arbeitsstättenzählung ist nicht mehr ausreichend für die Immobilienwirtschaft. Inkludiert waren u.a. Büroflächen von Schulen, Betriebsobjekten und sehr kleine Büroflächen. Es war eine Arbeitsstättenzählung und keine Büromarkterhebung“, erklärt Bosak. „Diese Daten wurden seit 1991 laufend ergänzt, aber ohne strukturierte Standards, die Investoren zur Orientierung brauchen“, so Bosak weiter.

Bisher
Datenbasis

Arbeitsstätten-
zählung aus
1991

Neu:
Definierte und
strukturierte

Qualitäts-
kriterien

Professionalisierung und positives Signal an Investoren

„Eine professionelle Immobilienwirtschaft benötigt transparentes und international vergleichbares Datenmaterial, das kontinuierlich von führenden Maklerunternehmen auf Plausibilität geprüft und abgestimmt wird“, erläutert Bosak. „Mit den künftigen Büroflächenerhebungen nach dem Standard des Vienna Research Forums kann Wien als Unternehmensstandort besser reüssieren.“

Ein transparenter Markt birgt nur ein geringes Risiko und ist damit für Investoren interessanter," so Bosak weiter. In den Städten Warschau, Prag und Budapest werden bereits seit dem Jahr 2000 Büroimmobilien nach diesem Standard klassifiziert und Marktberichte erstellt.

Büromarkterhebung des Vienna Research Forum (VRF)

Das Vienna Research Forum begann 2013 mit dem Aufbau einer neuen Datenbank von Wiener Büroimmobilien nach einer internationalen, modernen Klassifikation. Initiator ist der Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft (immQu) unter dem Vorstandsvorsitzenden Alexander Bosak. Die am Wiener Büroimmobilienmarkt führenden Kanzleien BAR, CBRE, Colliers, EHL, ÖRAG, OTTO, Spiegelfeld sind Mitglieder von VRF*. Diese Branchenexperten bringen unabhängig voneinander und anonym Vertragsabschlüsse, Mieten, Leerstände und Baufertigstellungen der Wiener Büros in die Datenbank des VRF ein. Das Vienna Research Forum wird vier Mal pro Jahr eine Aktualisierung der Daten veröffentlichen.

Marktplayer
initiiert
neuen
Standard

Standort Wien: Definition Submärkte bringt Qualität und Transparenz

Der Wiener Büromarkt wird mit seinen wichtigsten Bürozentren in exakt definierte acht Submärkte bzw. Regionen gegliedert und vereinheitlicht: CBD (Innenbezirke), Donaucity, Prater/Lassallerstraße, Erdberg – St. Marx (Osten), Hauptbahnhof, Wienerberg (Süden), Norden und Westen. „Investoren fragen gezielt nach Bezirken und Regionen, wenn sie einen Standort suchen“, erläutert Bosak. Die von den VRF – Mitgliedern treuhändig eingebrachten Daten werden vom Vienna Research Forum jedes Quartal ausgewertet und ein Büromarktbericht, der als Basis für die Berichte und Prognosen der VRF – Mitglieder fungieren wird, erstellt. Die bisher verwendeten Kennzahlen seien im internationalen Kontext nicht immer vergleichbar und nachvollziehbar gewesen, argumentiert Bosak die Einführung. „Mit dem Vienna Research Forum Büromarktbericht verfügen wir jetzt endlich über eine einheitliche Darstellung des modernen Wiener Büroimmobilienmarktes“, so Bosak weiter.

GRAFIK 1

Definition
Submärkte
Wien

Erste Zwischenbilanz – Gesamtmarkt zu 5.534.438 m² nach VRF-Klassifikation

Wien verfügt insgesamt über rund 10.850.000 m² Büroflächen, von denen ca. 51% - nämlich 5.534.438 m² - aktuell einem modernen, international vergleichbaren Bürostandard entsprechen. Diese wurden nach der VRF-Klassifikation untersucht und der Kategorie A oder B, sowie den Submärkten zugeordnet. Das bedeutet, dass Raumklima, Lifterschließung und IT dem erforderlichen Stand der Technik entsprechen. „70 Prozent der Vermietungsleistung finden innerhalb des VRF - Standards statt“, sagt Bosak.

GRAFIK 2

Analyse
Gesamtmarkt
zu Teilmärkten

769.602 m² Potenzial zur Weiterentwicklung

7,1% der Flächen (769.602 m²) wurden nicht aufgenommen, da einzelne Mindest- bzw. Qualitätskriterien nicht erfüllt sind. Diese verfügen aber über Potenzial zur Weiterentwicklung auf den modernen VRF-Standard.

2.250.000 m² von Kleinunternehmen genutzt

Nicht aufgenommen wurden geschätzte 20% der Büroflächen (2.250.000 m²) von gemischt genutzten Objekten, in denen die Büronutzung unter 50% liegt oder weniger als 1000 m² Büroflächen vorhanden sind. Bosak: „Bei rund 20 Prozent der gesamten Büroflächen sind die Büros meist unter 250m² und werden vorwiegend von Unternehmen bis 10 Mitarbeitern, Start-Up-Unternehmen, Bürogemeinschaften oder EPU's genutzt. Sehr oft finden sich diese in Wiener Zinshäusern mit vorrangiger Wohnnutzung.“

Rund 2.296.000 m² restliche Flächen, Umnutzungen geplant

Nicht dem VRF Standard entsprechen weitere 21,2% (2.296.000 m²). Bosak: „Rund ein Fünftel des gesamten Büromarktes machen Büroflächen in Produktionsbetrieben oder kommunalen Gebäuden wie Schulen und Unis aus, dazu gehören auch Objekte, die vor 1990 errichtet wurden und über keinen modernen Standard verfügen. Für einen Teil dieser Flächen sind Umnutzungen vorgesehen. Diese Flächen basieren zum großen Teil noch auf der Arbeitsstättenzählung und spielen für den modernen Büromarkt nur eine untergeordnete Rolle“, meint Bosak.

Aktueller Leerstand 7%

Nach der Auswertung des 2. Quartals 2016 liegt der Anteil des Leerstands in den modernen Büroflächen nach VRF Standard bei 7 %. Bosak dazu: „Fünf bis sieben Prozent Leerstandrate braucht der Markt um eine gewisse Flexibilität zu haben, ist also durchaus wünschenswert.“ Sei die Rate weit geringer, dann weise das auf eine geringe Bautätigkeit hin und mangelndes Vertrauen in den Markt eines Landes. Man dürfe nicht vergessen, dass von der Planung bis zur Fertigstellung eines Projektes 5-10 Jahre vergehen.

GRAFIK 3

Analyse
Leerstand
Gesamtmarkt
zu modernen
Bestand nach
VRF-Markt

Analyse Submärkte

Von den insgesamt 5.534.438 m² nach VRF – Standard modernen Büroflächen, liegen knappe 40% im Submarkt CBD - Innere Bezirke, mit einem Leerstand von 4%. Die an modernen Flächen kleinste Büroregion Wiens ist der Westen mit einem Anteil von knapp 5% (255.989 m²) und 8% Leerstand. Die höchste Leerstandrate verzeichnet aktuell die Region Wienerberg (Süden) mit 13%, gefolgt von den Regionen Donauey und Erdberg/St. Marx (Osten) mit rund 10%. Prater/Lasallestraße liegt bei 7%, Hauptbahnhof knapp über 6% und der Norden bei 5,5%.

GRAFIK 4

Analyse
Submärkte
Wien



Alexander Bosak, Leiter des
Vienna Research Forums (VRF)

Bilder und Grafiken hier!

Zur ganzen Bildergalerie hier!

Weitere Infos: www.viennaresearchforum.at

*Initiator des Vienna Research Forums ist der Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft (immQu) mit den am Wiener Büroimmobilienmarkt führenden Kanzleien Barreal Immobilientreuhand GmbH, CBRE GmbH, Colliers International, Immobilienmakler GmbH, EHL Immobilien GmbH, ÖRAG-Immobilienvermittlungsges.m.b.H. OTTO Immobilien GmbH, Spiegelfeld International GmbH.

Rückfragehinweis: Pressestelle Vienna Research Forum, Andrea Baidinger
andrea.baidinger@bauenwohnenimmobilien.at
+43 1 904 21 55-0; baidinger@bauenwohnenimmobilien.at