MSc Programm
Immobilienmanagement & Bewertung

Entwicklung des Wiener Büroimmobilienmarktes unter Berücksichtigung der Städte- und Regionenkonkurrenz in der europäischen Gemeinschaft

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS

Kevin Philip Grünsteidl, BSc

11740627

Wien, 30.03.2020

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **KEVIN PHILIP GRÜNSTEIDL, BSC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "ENTWICKLUNG DES WIENER BÜROIMMOBILIENMARKTES UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER STÄDTE- UND REGIONENKONKURRENZ IN DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT", 82 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 30.03.2020

_____
Unterschrift

Kurzfassung

Die Entwicklung und Veränderung des Bürostandortes Wien schreitet unaufhaltsam voran. Dabei spielen infrastrukturelle Anforderungen, sowie eine konzentrierte und dafür ausgelegte Entwicklungsfläche, eine große Rolle.

Klar zu erkennen ist, dass diese Entwicklung nicht nur in einem Gebiet stattfindet, sondern sich in den verschiedensten städtischen Bereichen verfolgen lässt. Dadurch entsteht ein gewisser Wettbewerb im Hinblick auf die Attraktivierung der unterschiedlichen Standorte. Die Marktteilnehmer versuchen daher ihren jeweiligen Standort als den optimalsten darzustellen bzw. diesen für größere Unternehmen attraktiver zu gestalten, indem sie diesen günstiger anbieten.

Wien kann mit einer modernen und hochwertigen städtischen Infrastruktur, sowie einem ausgeklügelten und durchdachten Stadtentwicklungsplan, punkten. Dieser führt zu einer nachhaltigen Entwicklung des Stadtgebietes. Andere Großstädte im europäischen Raum haben in diesen Belangen größere Defizite, die auch einen Einfluss auf deren Standorte haben. Neben der attraktiven Gestaltung der Büroflächen in Wien, welche in den unterschiedlichsten Konzepten angeboten werden, spielen auch die umliegenden Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten eine maßgebliche Rolle. Die Besonderheit im Wiener Büromarkt ist, das nicht eindeutig erkennbar ist, wo dessen Hauptstandort liegt, da sich über die Jahre die unterschiedlichsten Gebiete eine marktrelevante Rolle erarbeitet haben. Im Wettbewerb zu den anderen europäischen Großstädten muss sich der Wiener Immobilienmarkt jedoch stets behaupten, um im direkten Vergleich in technischer, räumlicher sowie kaufmännischer Hinsicht konkurrenzfähig zu bleiben.

Wie die Weiterentwicklung des europäischen Büroimmobilienmarktes unter der Betrachtung der im Umbruch stehenden Verkehrslogistik sowie der Büronutzung weiter verläuft, ist noch nicht klar zu erkennen. Jedoch ist unter Berücksichtigung der geografisch günstigen Lage sowie des preislich noch guten Niveaus in Wien ein weiterer Aufwärtstrend durchaus realistisch. Vergleichbare Flächen werden zudem zu weitaus günstigeren Mietkonditionen angeboten als in vielen anderen europäischen Großstädten und daher sind ähnliche Ballungsräume im internationalen Vergleich auch in höheren Mietpreisniveaus angesiedelt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Diese Masterarbeit soll die Veränderungen und zukünftigen Einflüsse auf den Wiener Büroimmobilienmarkt im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten beleuchten und die Hauptkriterien für einen zukunftsträchtigen Standort qualifizieren. Dabei sollen sämtliche Einflussfaktoren, die umliegend eine Rolle spielen sowie gebäude- und anlagenspezifische Faktoren, berücksichtigt werden.

Die wissenschaftliche Zielsetzung soll es sein, eine Analyse des bestehenden Büroimmobilienmarktes zu erarbeiten, um Handlungs- und Entscheidungsvorschläge für zukünftige Bürostandortentwicklungen zu finden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abkürzungsverzeichnis

CEE	Central and Eastern European Countries
QBC	Quartier Belvedere Central
USP	Unique Selling Proposition
EZB	Europäische Zentralbank
EDCI	European Digital City Index
UNESCO	United Nations Educational
IKT	Informations- und Kommunikationstechnik
CBD	Central Business District
NTS	Netzwerk Telekom Service (Technologieanbieter)
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft
ARE	AUSTRIAN REAL ESTATE

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 1

2. BÜROSTANDORTE IN WIEN 3

2.1. Definition Bürostandort 3

2.1.1. Lage und Umfeld 3

2.1.2. Größe und Eigenheiten 5

2.1.3. Alleinstellungsmerkmale 6

3. EUROPÄISCHE BÜROZENTREN 7

3.1. Bedeutendste Bürostandorte 8

3.2. Renditen, Mietpreise und Leerstände 8

3.3. Neue Standorte in Osteuropa 10

4. ENTWICKLUNGEN AM WIENER BÜROIMMOBILIENMARKT 13

4.1. Lagebezogene Bürostandorte 15

4.1.1. Stärken und Schwächen der Standorte 18

4.1.2. Zukünftige Entwicklung der jeweiligen Region 20

4.2. Zukünftige Trends und Neuerungen 20

4.2.1. Infrastruktur und Digitalisierung 21

4.2.2. Flächenauslastung des Arbeitsplatzes 23

4.2.3. Schwerpunkte künftiger Veränderungen 24

5. HAUPTEINFLUSSFAKTOREN DER STANDORTENTSCHEIDUNG 26

5.1. Umfeld Gegebenheiten 26

5.2. Erweiterungs- Entwicklungspotenzial eines Gebietes 28

5.3. Kosten und Erhaltungsaufwand 30

5.4. Gebäude- und anlagenspezifische Faktoren 32

6. ANALYSE BÜROIMMOBILIENMARKT 34

6.1. Analyse Europäischer Büroimmobilienmarkt 35

6.2. Analyse Wiener Büroimmobilienmarkt 41

6.3. Marktbehauptung Wiens im europäischen Vergleich 45

7. SCHLUSSFOLGERUNGEN 54

7.1. Maßnahmen 54

7.2. Künftige Entwicklungen 56

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

7.3. Zusammenfassung aktueller Kennzahlen im Wiener Büroimmobilienmarkt 57
7.3.1. Aktuelle Produktion 57
7.3.2. Aktuelles Mietzinsniveau – auch in % der europäischen Spitzenmieten 58
7.3.3. Aktuelle Großvermietungen 60
7.3.4. Aktuelle Zuzugsszenarien 61
7.3.5. Verhältnis zu anderen Standorten in Summe 63
7.3.6. Entscheidungsgründe für den Bürostandort Wien aus der Sicht eines Mieters 65
7.4. Handlungsempfehlungen 66

QUELLENVERZEICHNIS 68

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 71

TABELLENVERZEICHNIS 75

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

1. Einleitung

Diese Arbeit behandelt die maßgebliche Fragestellung, welche Bürostandorte es in Europa auch zukünftig schaffen werden, den enormen Leistungsansprüchen ihrer Kunden gerecht zu werden, um sich auch weiterhin auf diesem umkämpften Markt behaupten zu können.

Die Hauptbetrachtung liegt dabei auf dem Wiener Büroimmobilienmarkt, welcher durch seine zentrale Lage im Herzen Europas seit jeher im direkten Wettbewerb mit Metropolen wie etwa Paris, London oder Berlin steht.

Allein die Veränderung in einem einzelnen Land wie etwa der Brexit beweist, kann in der heutigen Zeit, zu großen Verschiebungen von Entwicklungs-, Forschungs- und Bürostandorten führen. In einer überaus stark vernetzten europäischen Wirtschaft gilt es, dies stets mit zu berücksichtigen. So lässt sich sehr deutlich erkennen, wie die unterschiedlichsten Veränderungen in einem Land oder einem städtischen Gebiet, dessen sensiblen Markt berühren und beeinflussen können.

Dies verdeutlicht, dass neben soziologischen und ökonomischen Ansprüchen die politischen bzw. spezifisch regionalen Gegebenheiten eine sehr große Rolle spielen. Die Folgen einer jeden Entscheidung beeinflussen somit den gesamten Markt und führen zu einem Austausch von unterschiedlichen Chancen und Entwicklungspotenzialen.

Speziell in der heutigen Zeit führen kurzzeitige Mietverträge und ein striktes Kosten-Controlling in den Konzernen zu schnellen Entscheidungen, was Veränderungen bzw. Anpassungen betrifft. Der Büromarkt in Wien konnte sich jedoch in den letzten Jahrzehnten an unterschiedlichsten Standorten sehr konsequent entwickeln und durch diese Beharrlichkeit auch große Investoren auf sich aufmerksam machen.

Natürlich fand in ganz Europa eine sehr positive Entwicklung aufgrund einer stabilen Konjunktur statt, jedoch konnte Wien stets durch einen gut strukturierten und vorausplanenden Bebauungs- bzw. Stadtentwicklungsplan punkten.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

So wurden alte innerstädtisch gelegene Flächen mit gut durchstrukturierten und mit der Umgebung vernetzten Konzepten zu neuen und zeitgemäßen Bürostandorten entwickelt. Dies gibt der Stadt im Wettbewerb mit den übrigen europäischen Playern eine gute Ausgangslage für die dauerhafte Behauptung und Weiterentwicklung auf diesem Markt.

Die Verbindung mit der umliegenden Umgebung wird dabei auch zukünftig eine immer wichtigere Position einnehmen, da die Verschmelzung von Arbeit und Freizeit für spätere Generationen eine immer wichtigere Rolle spielt. So kommt es dazu, dass bei der Standortentwicklung genau diese Themen eine maßgebliche Kompetenz bilden und sehr wesentlich sind, um auf die Wünsche des Marktes richtig eingehen zu können.

Das Ausruhen auf bereits bestehenden Entwicklungen bzw. geschaffenen Gebieten wird für die Zukunft noch weniger möglich sein, da auch das schnelle Aufschließen von bisher noch nicht so bekannten bzw. marktrelevanten Ballungsräumen im Büroimmobilienmarkt unaufhaltsam voranschreitet. Städte in Osteuropa wie Warschau, Prag oder Budapest haben in den vergangenen Jahren derartige Entwicklungen im Bau und der Erschaffung von internationalen Bürostandorten gemacht, sodass es zukünftig auch in der Akquise mit diesen Zentren zu einem ständigen Vergleich und Wettbewerb um Kunden und Anleger kommen wird.

Daher geht es bei der Hauptfragestellung „Zukünftige Entwicklung des Wiener Büroimmobilienmarktes unter Berücksichtigung der Städte- und Regionenkonkurrenz in der europäischen Gemeinschaft“ darum, wie sich der Markt insgesamt verändert, jedoch auch wie sich die Städte im kleinen bzw. umliegenden Bereich weiterentwickeln, da eine künftige starke Verbindung von Arbeit und Leben, neben den Kosten und des attraktiven Standortes, eine essenzielle Entscheidungsgrundlage bilden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

2. Bürostandorte in Wien

Der Büromarkt Wien zeichnet sich durch eine große Anzahl von unterschiedlichen Bürostandorten aus, die sich über die gesamte Stadtfläche ausgewogen verteilen und für annähernd jede Art von Raum- und Standortwunsch passende Flächen bieten. Dadurch ist bereits über die letzten Jahre hinweg ein konstanter Anstieg von Mietpreisen zu verzeichnen bzw. ein weiteres Schaffen von neuen Flächen gewünscht. Die überaus niedrigen Leerstandraten des gesamten Büromarktes beflügeln somit weiterhin die Bauaktivitäten in diesem Segment. Dabei ist durch das hohe Interesse von inländischen sowie ausländischen Investoren jedoch mit eher niedrigen Renditen zu rechnen, da der vorzuliegende Markt nicht ausreichend Flächen für die Investitionswünsche der Anleger bietet und so ein gewisser Preiskampf um vorhandene Projekte stattfindet.

2.1. Definition Bürostandort

Ein moderner Bürostandort definiert sich heute bereits über weit mehr als nur die Nutzung ausreichender Fläche mit leichtem Zugang für die Mitarbeiter.

Der Wettbewerb um attraktive Großmieter stellt dabei die einzelnen Gebäude und Standorte vor völlig neue Aufgaben und Fragestellungen.

Die Infrastruktur der angemieteten Flächen spielt genauso wie die Einbettung dieser in dessen direktes Umfeld eine wichtige Rolle. Die Herausforderung den Arbeitsplatz und dessen nah gelegenes Umfeld zu attraktiveren und Bereiche umzugestalten, treibt dabei die Weiterentwicklung neuer und bereits bestehender Flächen an. Es wird auch ein zentraler und verkehrstechnisch gut angebundener Standort erwartet, der das Erreichen für Mitarbeiter und Kunden möglichst einfach gestaltet.

2.1.1. Lage und Umfeld

Die Lage der Büroflächen gibt bereits zum Teil Aufschluss über die gewünschten anzusprechenden Mieter- und Investorengruppen. In Wien zeigt sich hierbei eine große Eigendynamik, da sich über die Zeit bereits auf

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

einer großen Anzahl von Flächen namhafte Unternehmen niedergelassen haben. So findet man etwa im 1. Wiener Gemeindebezirk eine große Anzahl an kleineren Flächenclustern vor, diese bestechen jedoch durch ein besonderes Ambiente und eine nahezu perfekte Verkehrsanbindung speziell für den öffentlichen Bereich. Wohingegen in der Donaustadt (22. Bezirk) mit modernen und großflächigen Räumlichkeiten geworben wird. Eine neue Umgebung wird um diese Baukomplexe geschaffen, welche zwar nicht den Reiz einer historischen Innenstadt versprühen, jedoch durch zeitgemäße und große Flächenverfügbarkeiten eine strategisch günstige Arbeitsumgebung bilden.

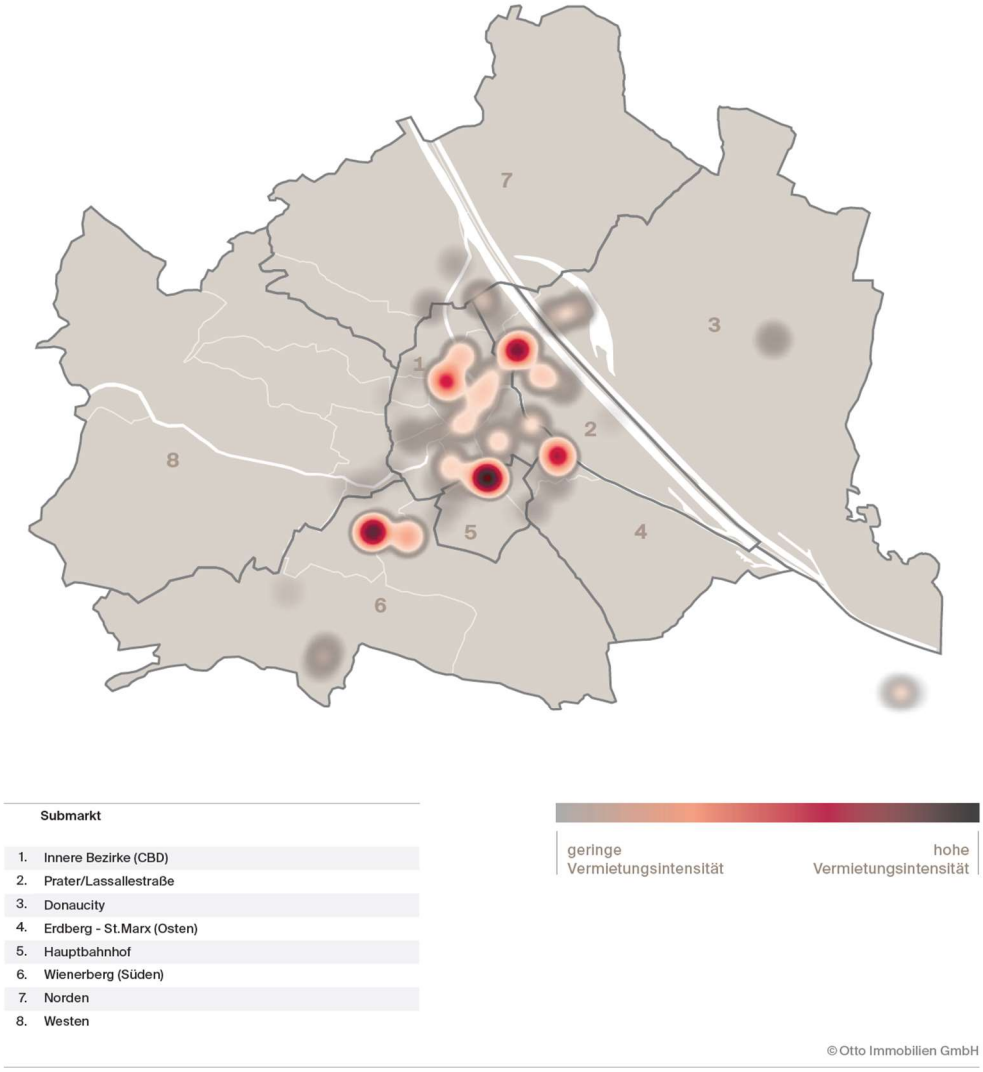


Abb. 1: Heatmap Vermietungsleistung Q1 bis Q3 2019, Otto Immobilien Gmbh

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

2.1.2. Größe und Eigenheiten

Die Größenzuschnitte der verschiedenen Bereiche sind ebenso unterschiedlich wie deren Konzepte. Es steht jedoch fest, dass die Anforderungen an die Vermieter stetig steigen. So werden modernste Büroflächen in unterschiedlichsten Zuschnitten, genauso wie eine zeitgemäße und architektonisch ansprechende Erscheinung vorausgesetzt. Neben diesen Kriterien wird auch versucht, mittels eines erweiterten Dienstleistungsangebotes, die Mieter und deren Mitarbeiter sehr individuell und kundenbezogen zu betreuen. Es gibt daher bereits in vielen Anlagen eine Möglichkeit der Kinderbetreuung, sowie Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und andere Erholungsbereiche. So sollen die Mieter bei der Bindung ihrer Mitarbeiter an das Unternehmen unterstützt werden. Dieses zusätzliche Angebot dient auch dazu, sich von den restlichen Mitbewerbern abzuheben. Fakt ist ebenso, dass 53 Prozent des Gesamtbestandes an zur Verfügung stehenden Büroflächen mittlerweile dem Anforderungsprofil eines zeitgemäßen und modernen Bürogebäudes nachkommen.[1]

Fertigstellungen 2019 | 2020

	Objekt	Größe	Adresse
2019	Inno Plaza	15.000 m²	1120, Lehrbachgasse 18
	Silo Plus	11.000 m²	1230, Lemböckgasse 57-59
	HoHo Wien	7.700 m²	1220, Janis-Joplin-Promenade 26
	Technologiezentrum Seestadt, BT 2	7.100 m²	1220, Christine-Touaillon-Str. 11
	Mischa	3.900 m²	1220 Sonnenallee 22
2020	QBC 1+2	34.000 m²	1100, Wiedner Gürtel 5, Am Belvedere 10
	Lassallestraße 1 *	27.700 m²	1020, Lassallestraße 1
	Office Park 4	26.000 m²	1300, Towerstraße
	The Brick - Biotope Offices am Wienerberg	19.000 m²	1100, Triester Straße 89-91
	Haus am Schottentor *	14.500 m²	1010, Schottengasse 6-8
	Wienerbergstraße 7-9 *	10.000 m²	1100, Wienerbergstraße 7-9
	Rathausstraße 1 **	9.000 m²	1010, Rathausstraße 1
	myhive Ungargasse*	7.000 m²	1030, Ungargasse 37
	Prater Glacis	4.000 m²	1020, Perspektivstraße 4
	Sirius	3.300 m²	1220, Janis-Joplin-Promenade 16-18

* Generalsanierung **Eigennutzung Quelle: EHL Market Research | Q1 2019

In der Tabelle sind ausschließlich jene Objekte angeführt, bei denen die Bauentscheidung bereits gefallen oder ein Baubeginn erfolgt ist. Die zahlreichen fertig geplanten Projekte, bei denen noch kein bauauslösender Vorverwertungsgrad erreicht wurde, sind in dieser Tabelle nicht erfasst.

Abb. 2: Fertigstellungen Wienerbüroimmobilien 2019, EHL Büromarktbericht 2019

[1] EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2019): Attraktive Servicepakete stärker im Fokus der Mietinteressenten. In: EHL Büromarktbericht Wien_Frühjahr_2019., S. 4.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

2.1.3. Alleinstellungsmerkmale

Wie sich im internationalen Vergleich erkennen lässt, liegt die Besonderheit, neben einer sehr lebenswerten und einwohnerfreundlichen Umgebung darin, dass noch ein großes Potenzial an Marktsteigerung möglich ist. Das Verhältnis von Leerstand zu Spitzenmiete im Bürosektor ist ein sehr ausgewogenes, wodurch noch Potenzial für künftige Preissteigerung vorhanden ist. Speziell im mittelpreisigen Segment liegen noch ein Großteil der Nettomieten unter € 15,00 - 20,00/m² im Monat, was für die Zukunft noch eine Steigerung der Mietpreise wahrscheinlich macht.[2]

Die eher schwach angestiegenen Preise der letzten Jahre im Vergleich zu dem eher schwächeren Jahr 2019, in Bezug auf Eröffnungen von Neubauflächen, könnte sehr schnell zu einem Anstieg der eher konservativen Mietpreise des Wiener Büroimmobilienmarktes im Vergleich zu westlichen Metropolen führen. Es ist dabei jedoch auch Rücksicht auf den Mietermix und die Zusammensetzung des Marktes zu nehmen, da ein rasanter und unkontrollierter Anstieg zugleich eine Verdrängung und Konzentration des Marktes zur Folge hat. Städte wie Frankfurt oder Amsterdam verfügen trotz größerer Leerstandraten über höhere Mietpreise, was prinzipiell für die Ausbaufähigkeit des heimischen Marktes spricht. Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass schnelle Preiserhöhungen oft auf dem Rücken von Klein- und Mittelbetrieben ausgetragen werden. Dadurch kann ein sehr wichtiges Gefüge von Mietergruppen beeinträchtigt werden. Besonders Themen wie z.B. das nachhaltige Wachstum oder die Lebensqualität in der Stadt, spielen in Wien eine wichtige Rolle. Untermauert wird dies von Rankings und Städtevergleichen von verschiedensten Institutionen. [3]

---

[2] EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2019): Executive Summary. In: EHL Büromarktbericht Wien_Frühjahr_2019., S. 3.

[3] EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2019): Mietpreise und Leerstandsraten. In: EHL Büromarktbericht Wien_Frühjahr_2019., S. 5

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3. Europäische Bürozentren

Der europäische Büroimmobilienmarkt weist neben einem extremen Preisunterschied von Spitzenmieten auch ein sehr starkes West- / Ostgefälle auf. So lassen sich im Zentrum von London und Paris sehr hohe Mieterlöse lukrieren, wohingegen etwa der polnische oder tschechische Markt noch ein großes Aufholpotenzial birgt. Es spielt ebenfalls das Image und die technologische Entwicklung der Städte sowie deren Umfeld eine starke Rolle bei der Preisbildung. In aktuellen Ratings ist jedoch ein klarer Anstieg für Standorte wie Polen und Tschechien erkennbar. Dadurch wird der anhaltende Investitionsboom noch mehr vorangetrieben und hat eine immer stärker werdende Marktbehauptung des Bürosektors von Europa zur Folge.[4]

Abb. 3: Allgemeine Aussichten am Immobilienmarkt

[4] PWC real estate, Urban Land Institute (2019): PWC Emerging Trends in Real Estate. 2019., S.33

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3.1. Bedeutendste Bürostandorte

Die bedeutendsten Bürostandorte in Europa sind, wie das folgende Diagramm zeigt, London und Paris. Die Spitzenmieten haben in diesen Städten bereits ein derartig hohes Niveau erreicht, dass beinahe alle sonstigen Standorte in Europa weit davon abgeschlagen sind. Lediglich Metropolen wie Moskau oder Zürich folgen diesem Trend, jedoch auch mit einigem Abstand. Trotz dieser Gegebenheiten, sind die Leerstände in diesen Großstädten sehr gering und bieten künftigen Büroprojekten eine günstige Ausgangslage, um Investoren und Interessenten auf diese aufmerksam zu machen.[5]

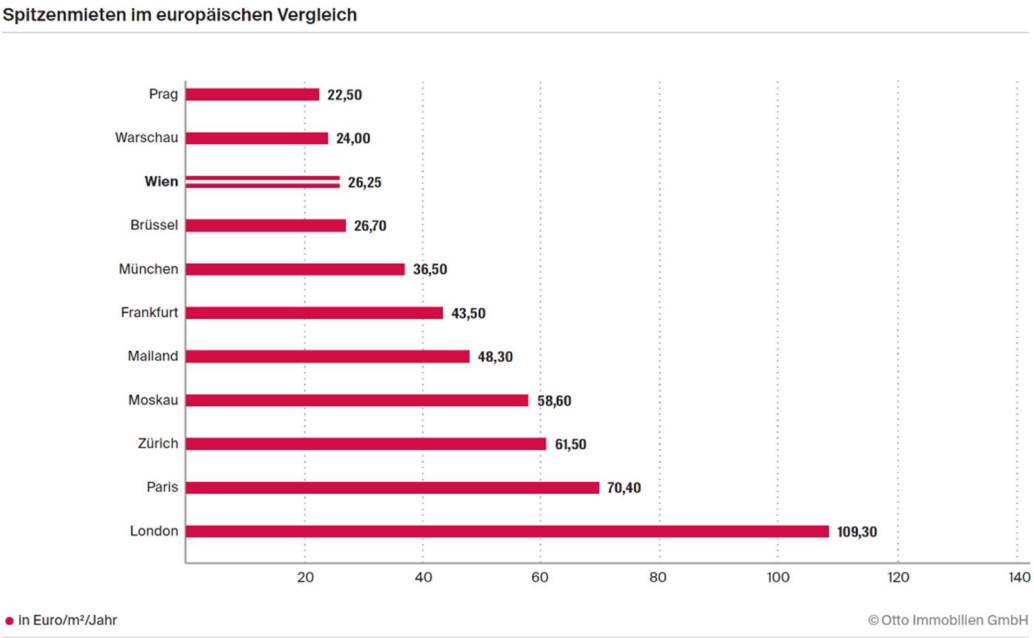


Abb. 4: Spitzenmieten im europäischen Vergleich

3.2. Renditen, Mietpreise und Leerstände

An den Entwicklungen am Europäischen Büromarkt lässt sich erkennen, dass die Investitionsbereitschaft für Büroimmobilien trotz sinkender Renditen ungebrochen ist. Dies resultiert auch zum Teil aus einer noch immer eher kritischen Wahrnehmung von sonstigen Veranlagungsmöglichkeiten wie etwa

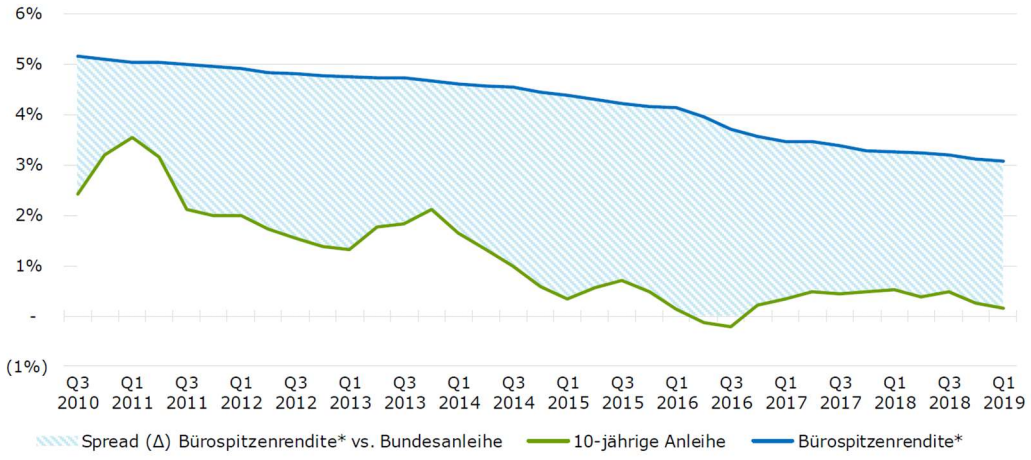
[5] Otto Immobilien Gmbh (2019): Marktbericht Otto Immobilien. Frühjahr 2019.,S.20

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Wertpapieren, Fonds oder dergleichen. Daher flüchten sich große institutionelle Investoren sowie Privatanleger in den Immobilienmarkt und hier speziell in den Büroimmobiliensektor, welcher trotz sinkender Renditen noch höhere Einnahmen zu einem relativ geringen Risiko verspricht.[6]

Anhand des nachfolgenden Diagramms lässt sich die aktuelle Entwicklung der Bürospitzenrenditen in deutschen Großstädten in Bezug auf die letzten zehn Jahre erkennen. Dazu wurde eine Bundesanleihe über denselben Zeitraum verfolgt, um deren unterschiedliche Entwicklung zu analysieren. Auffallend ist, dass bei beiden Trends ein Abflachen der Performance zu verzeichnen ist, jedoch die Veränderungen am Büroimmobilienmarkt weitaus vorausschaubarer und kalkulierbar sind. Die Schwankungen der Anleihe sind während dessen sehr unregelmäßig und lebhaft.

Entwicklung der Bürospitzenrenditen* und zehn Jahre laufender Bundesanleihen (Stand: 31. März 2019)



* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart
Quelle: Deloitte-Analyse auf Basis von Daten von Jones Lang LaSalle

	Entwicklung Bürospitzenrenditen und Bundesanleihen		
	10-jährige Anleihe	Bürospitzenrendite*	Spread
Q1 2019	**0,15%**	**3,06%**	**2,91%**
Q4 2018	0,25%	3,11%	2,86%
Q3 2018	0,49%	3,20%	2,71%
Q2 2018	0,38%	3,24%	2,86%
Q1 2018	0,53%	3,26%	2,73%

Abb. 5: Entwicklung der Bürospitzenrenditen im Vergleich zu einer 10- jährigen Bundesanleihe

[6] EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2019): Investmentmarkt. In: EHL Büromarktbericht Wien_Frühjahr_2019., S. 9

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die Spitzenmietsätze und Leerstandsquoten schwanken bei unterschiedlichen Marktberichten nur sehr gering und weisen sehr aussagekräftige Darstellungen der aktuellen Marktgegebenheiten auf. So ist es interessant zu beobachten, dass in Städten, die sich im obersten Bereich der Spitzenmietsätze befinden, nur überaus geringe Leerstandsquoten zu verzeichnen sind. Dies hat zur Folge, dass weitere Spekulationen angefeuert werden und auch künftig Preissteigerungen auf diesen Märkten sehr wahrscheinlich sind.

Dieser Trend wird jedoch unter größter Aufmerksamt beobachtet, da so umfassende Verschiebungen von Bevölkerungszahlen und Marktbewertungen auch immer ein gewisses Maß an Spekulation und Überbewertung mit sich ziehen, wie uns die Weltwirtschaftskrise 2008 gezeigt hat. Ein blindes sowie einseitiges Vertrauen des Marktes, sollte nie dazu führen, eine realistische und datenfundierte Standortbewertung zu vernachlässigen.

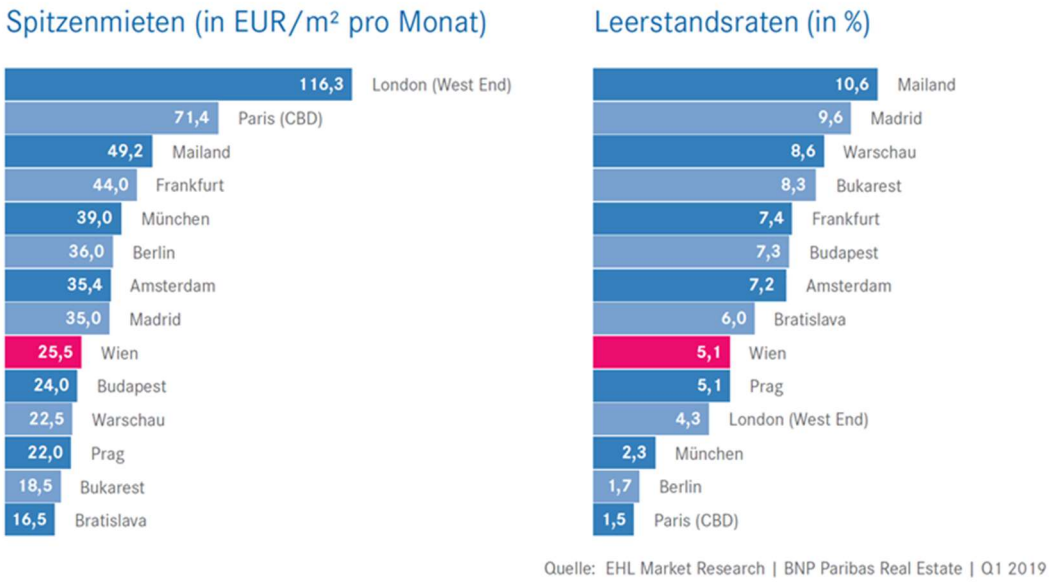


Abb. 6: Spitzenmieten gegenüber Leerstand

3.3. Neue Standorte in Osteuropa

Ein beeindruckendes Wachstum sowie steigende Wirtschaftsdaten machen immer mehr auf den mittel- bzw. osteuropäischen Markt aufmerksam. So sind Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien und die Slowakei die am

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

schnellsten wachsenden Volkswirtschaften in der Europäischen Union und konnten beispielswiese 2015 ein doppelt so großes BIP wie sonstige EU Staaten erwirtschaften. Natürlich besteht im Vergleich zu westlichen Staaten sowie deren Metropolen noch Aufholbedarf. Jedoch sind bereits eine Vielzahl von europäischen und internationalen Investoren auf diese Standorte aufmerksam geworden. Ein Zeichen für die rasante Entwicklung dieser Wirtschaftsstandorte ist auch das proportional schnelle Wachstum der Städte. Diese legten in den letzten fünf Jahren laut Eurostat um 1,3 Prozentpunkte zu, wohingegen London oder Paris lediglich ein Wachstum von 0,7 Prozentpunkten verzeichnen konnte.[7]

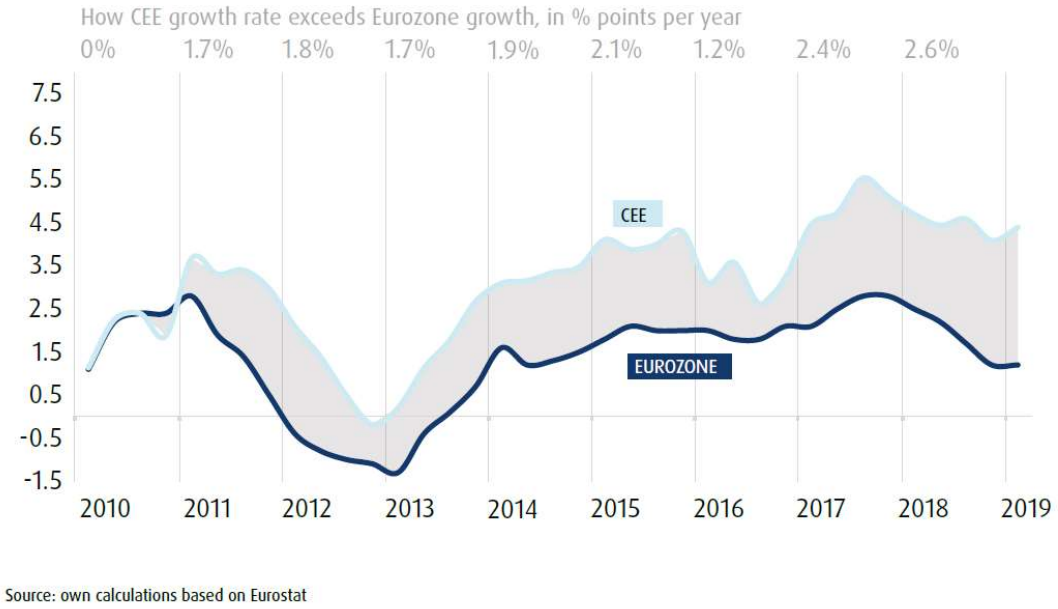


Abb. 7: BIP-Wachstum in Prozent

So dominieren die Städte der CEE Länder die Liste der rasantesten wachsenden Ballungsräume der Europäischen Union. Von 20 Städten mit den besten Wirtschaftsleistungen können diese Länder 16 davon vorweisen.

Den ersten Platz belegt zwar Dublin, doch folgt an zweiter Stelle Prag mit einem verhältnismäßig hohen Anstieg der gebildeten Bevölkerungsschicht im

[7] Skanska / Dentons / Colliers International (2019): Kapitel 1. Städte sind Tore in die Zukunft und ein Schlüssel zur Wettbewerbsfähigkeit. In: CEE Investitionsbericht 2019., S. 7

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Laufe der letzten Jahre. An dritter Stelle liegt Breslau, dass seinen Platz an der Spitze dieser Entwicklung durch ein spektakuläres Produktionswachstum einnehmen konnte.[8]

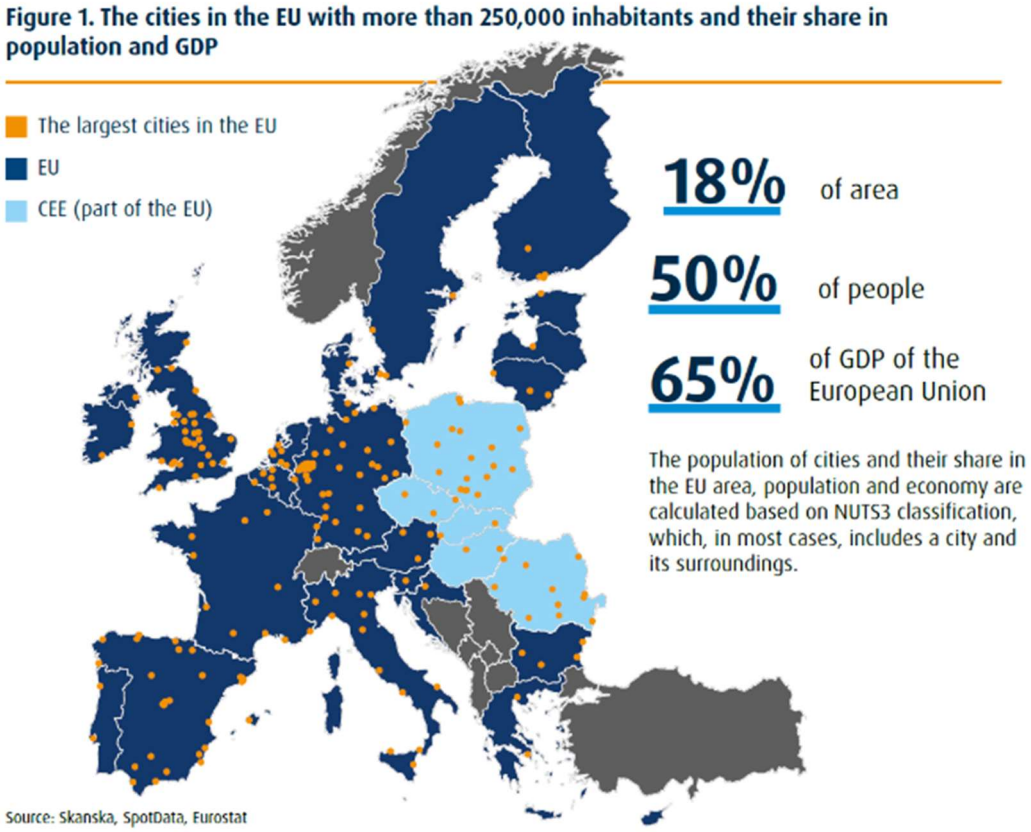


Abb. 8: Städte in der EU mit mehr als 250.000 Einwohnern

[8] Skanska / Dentons / Colliers International (2019): Kapitel 1. Die Liste der am dynamischsten europäischen Städten. In: CEE Investitionsbericht 2019., S. 8

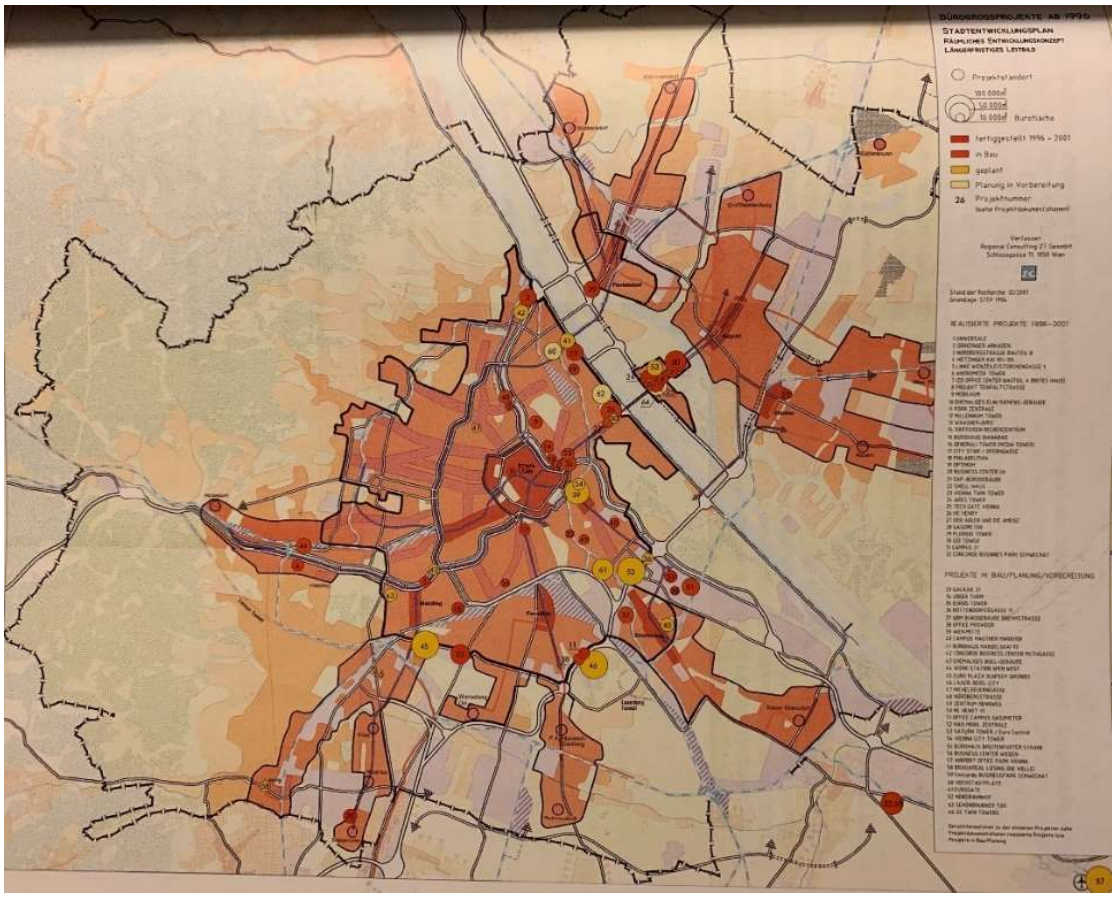
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4. Entwicklungen am Wiener Büroimmobilienmarkt

Die Stadt Wien legt seit geraumer Zeit sein Hauptaugenmerk auf die Entwicklung der Büroimmobilien und deren Einfluss auf das Umfeld. So wurden etwa von 1995 bis 2001 insgesamt 30 Büroimmobilienprojekte mit einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 10.000 m² realisiert. Die Besonderheit liegt darin, dass die Stadt für jedes dieser Projekte eine Lage-, Gebäudetyp-, Nutzflächen- sowie Verkehrsanbindungs- und Nutzerliste erarbeitet, um die Projekte möglichst schonend und problemlos in deren Umgebung einzugliedern. Durch die Erstellung einer Standortkarte mit den wesentlichsten Bürogroßprojekten konnte die Veränderung und Entwicklung des Büromarktes sehr genau verfolgt werden. Dabei wurden 61 Projekte erfasst, die von 1996 weg geplant, im Bau oder in Planung und Vorarbeit waren. Die Darstellungen auf der Karte geben darüber Aufschluss, wo sich die Projekte befinden, welche Größe sie haben sowie die Gebäudehöhe und eine entsprechende Projektnummer. Es ist auch zu erkennen, in welchem Fertigstellungsgrad die Projekte sich im Jahr 2003 befanden.[9]

[9] Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (2003): Büromarkt und Stadtentwicklung. Auflage Nr.54., Agnes - Werk, Wien, S. 56

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN



Legende:
Dunkel Rot = fertiggestellt 1996 – 2001
Rot = in Bau
Orange = geplant
Gelb = Planung in Vorbereitung

Abb. 9: Bürogroßprojekte ab 1996

Auf dieser Karte lassen sich viele bereits sehr gut etablierte Standorte finden, welche am heutigen Wiener Büroimmobilienmarkt bereits eine fixe Größe darstellen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

4.1. Lagebezogene Bürostandorte

Die Büroregionen, die wir heute vorfinden, sind zum Teil historisch gewachsen und wurden schon immer als Wirtschaftsstandorte für Handel und Dienstleistung genützt. Es sind jedoch auch völlig neue Regionen durch die Weiterentwicklung und das Wachstum der Stadt entstanden, etwa die Seestadt Aspern oder die alten Bahnflächen um den Hauptbahnhof. Die Mietpreisentwicklung in den einzelnen Regionen ist sehr unterschiedlich, so ist die Preislage bei den Spitzenmieten in der Inneren Stadt sehr konstant und pendelt sich bei einer monatlichen Nettomiete von € 25,50 - 26,25/m² ein. Die Preise blieben auch 2019 im Vergleich zu dem vergangenen Jahr stabil. Die Durchschnittsmietpreise für die Wiener Büroimmobilien betrugen im Jahr 2019 € 14,50/m². Dieser Wert ist auf Angebotsmieten von aktuell am Markt verfügbaren Büroflächen zurückzuführen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuelle Verteilung der Büroregionen im Großraum Wien und zeigt ganz klar auf, wie breitflächig die Standorte sich über das gesamte Stadtgebiet erstrecken.[10]

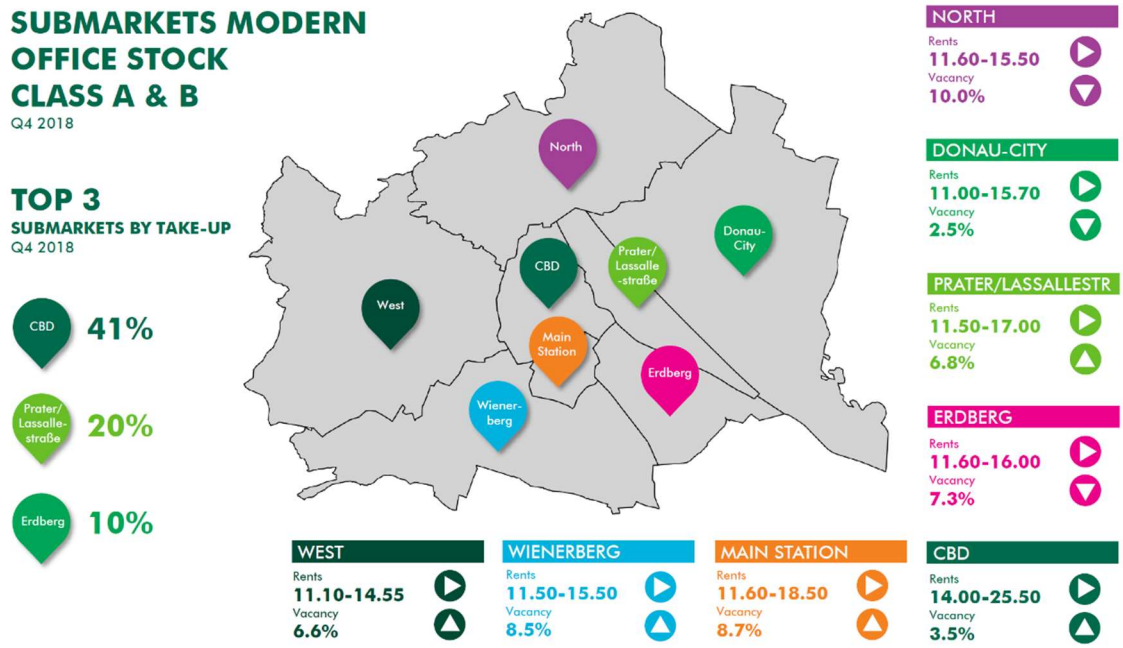


Abb. 10: CBRE Büromarkt Wien Q4 2018

[10] Otto Immobilien GmbH (2019): 2.6. Mietpreise. In: Otto Büro-Marktbericht_2019., S. 20

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wiener Büroregionen

	Clusterregionen		Wichtige Objekte
1	**Innenstadt**		1010, Goldenes Quartier Office
	Mietpreise	€ 15,0 - 25,5	1010, Feischmarkt 1
	Mietentwicklung	konstant	1010, Haus am Schottentor
	Nachfrage	konstant	1010, Kärntnerringhof
	Angebot	sinkend	1010, Schwarzenbergplatz 3
			1010, Georg-Coch-Platz 2
2	**Region Nord**		1190, Skyline
	Mietpreise	€ 11,0 - 18,5	1190, Square 1
	Mietentwicklung	konstant	1200, Rivergate
	Nachfrage	konstant	1200, Millennium Tower
	Angebot	steigend	1200, Optimum
			1210, Florido Tower
			1220, Vienna Twentytwo
3	**Region West**		1060, MaHü77
	Mietpreise	€ 10,0 - 14,5	1120, Forum Schönbrunn
	Mietentwicklung	konstant	1120, Arcade Meidling
	Nachfrage	konstant	1130, Kai West
	Angebot	konstant	1130, Hietzinger Kai 131
			1140, Bergmillergasse 5
			1150, BahnhofCity Wien West
4	**Region Süd / Wienerberg**		1100, myhive am Wienerberg
	Mietpreise	€ 11,5 - 18,0	1100, The Brick - Biotope Offices
	Mietentwicklung	konstant	1120, Euro Plaza
	Nachfrage	steigend	1120, Inno Plaza
	Angebot	steigend	1230, Silo Plus
			2345, Campus 21
5	**Vienna DC / Umbegung**		1220, Ares Tower
	Mietpreise	€ 12,5 - 22,0	1220, DC Tower
	Mietentwicklung	konstant	1220, Andromeda Tower
	Nachfrage	konstant	1220, Tech Gate Vienna
	Angebot	konstant	1220, IZD Tower
			1220, Saturn Tower

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6	**Lassallestraße / Messe / Prater**		1020, Austria Campus
	Mietpreise	€ 12,0 - 18,0	1020, messecarree Wien
	Mietentwicklung	steigend	1020, Lassalleestraße 1
	Nachfrage	konstant	1020, Lassalleestraße 5
	Angebot	stark steigend	1020, Galaxy 21
			1020, E-Zone
			1020, Weitblick, Viertel Zwei
			1020, Prater Glacis
7	**Region Ost / Erdberg**		1030, Austro Tower
	Mietpreise	€ 11,5 - 19,5	1030, Marxbox
	Mietentwicklung	konstant	1030, Solaris
	Nachfrage	konstant	1030, ORBI Tower
	Angebot	steigend	1030, MGC Office Park
			1030, ViE
			1030, Erdbergstraße
			1110, OCG Office Campus Gasometer
8	**Hauptbahnhof / Quartier Belvedere**		1100, QBC
	Mietpreise	€ 15,0 - 22,0	1100, The Icon Vienna
	Mietentwicklung	konstant	1100, Laxenburger Straße 36
	Nachfrage	steigend	1100, Columbus Center
	Angebot	steigend	1100, LX2
9	**Seestadt Aspern**		1220, Hoho Wien
	Mietpreise	€ 11,5 - 18,0	1220, Campus West
	Mietentwicklung	konstant	1220, Technologiezentrum Seestadt, BT2
	Nachfrage	steigend	1220, SeeHub
	Angebot	steigend	1220, Mischa
			1220, Sirius
10	**Flughafen Wien / Umgebung 1**		1300, Office Park 1
	Mietpreise	€ 9,5 - 22,0	1300, Office Park 2
	Mietentwicklung	konstant	1300, Office Park 3
	Nachfrage	steigend	1300, Office Park 4
	Angebot	steigend	2320, Concorde Business Park

Tab. 1: Wiener Büroregionen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

4.1.1. Stärken und Schwächen der Standorte

Die angeführten Standorte und Regionen bieten sehr unterschiedliche Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale. Die inneren Bezirke rund um den 1. Bezirk bis hin zum Gürtel, welche eine Gesamtfläche von rund 2,2 Mio. m² ausmachen, stellen rund 39 % des Gesamtbestandes dar und konnten eine Vermietungsleistung von 27.255 m² im ersten Halbjahr 2019 erzielen.

-) Das dritte Quartal 2019, im Gebiet der inneren Bezirke, konnte mit 15.676 m², dass im vergangenen Jahr erzielte Ergebnis daher sogar um 57 % überschreiten. Dies hat die starke Attraktivität dieses Submarktes umso mehr bestätigt. Durch eine Leerstandsquote von 1,7 % wird der Vollvermietungsgrad annähernd erreicht. Aufgrund dieser starken Daten werden Projekte wie MyHive Ungargasse und „Haus am Schottentor“ vom Markt schnellstmöglich herbeigesehnt.[11]

-) Die Bürostandorte im Norden des Wiener Stadtgebietes weisen zum Teil eine eher hohe Leerstandrate sowie ein geringeres Neubauvolumen auf. Die Daten der Neuvermietung weisen ebenfalls mit 495 m² ein sehr geringes Volumen aus.

-) Der westliche Büromarkt Wiens erstreckt sich in etwa vom Kai West im Westen bis hin zur Bahnhof City des West Bahnhofs, welcher östlich liegt. Flächenmäßig befinden sich in diesem Gebiet eher weniger Büroflächen als in anderen Stadtgebieten, jedoch können durch neue Projekte wie z.B. das „Vio (Komet)“ weitere Nutzflächen angeboten werden. Diese Bemühungen sind seitens einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 5,8 % durchaus sinnvoll.

-) Die größten und daher bedeutendsten Büroflächen des Südens von Wien befinden sich im Businesspark EURO PLAZA und im Businesspark Vienna im nördlichen Bereich des Gebietes. Es gibt jedoch auch im südlichsten Stadtgebiet bedeutende Flächen wie z.B. die Silo Offices. Erweiterungen in der Umgebung des EURO PLAZA durch das Innocenter Meidling, wurden bereits unternommen, wodurch weitere 10.900 m² erschlossen werden

[11] Otto Immobilien GmbH (2019): 2.5. Der Markt für Büroflächen im Detail. In: Otto Büro-Marktbericht_2019., S. 16

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

konnten. Zusätzlich wird in diesem Gebiet das Projekt „The Brick“ realisiert, welches mit einer Nutzfläche von 18.000 m² einen wesentlichen Standort im südlichen Büroviertel Wiens einnimmt. Die große Anzahl an neu entstandenen und entstehenden Flächen birgt ein hohes Potenzial für dieses Gebiet.[12]

-) Der Markt im 22. Bezirk konzentriert sich sehr stark auf das Gebiet rund um die Donauplatte, jedoch gibt es auch eine große Anzahl von Projekten im hinteren Bereich dieser Region, wie etwa die Seestadt Aspern, in der das Aspern IQ situiert ist. Künftig zu Fertigstellung gelangende Projekte sind das Technologiezentrum Aspern sowie der Campus Ost, welcher auch über 7.500 m² verfügt.

-) Im Gebiet um den Prater und die Lassallestraße lässt sich der internationale Trend von modernen Büroflächen rund um zentrumsgelegene Grundstücke erkennen. Dabei spielt die Anbindung an den öffentlichen sowie Individualverkehr die bedeutendste Rolle. Einzig durch die Fertigstellung des Austria Campus wächst die zur Verfügung stehende Bürofläche um weitere 157.500 m² an.

-) Der Bereich um Erdberg - St. Marx reicht vom nördlich gelegenen TownTown bis zur Gudrunstraße, welche das südöstliche Ende darstellt. Bis 2021 vergrößert sich der Standort durch Projekte wie das Triiiple und den Austro Control Tower um 36.500 m².

-) Dieses Gebiet wurde die letzten Jahre durch eine beträchtliche Anzahl von Neubauprojekten geprägt und gewann somit eine starke Position am Büromarkt. Objekte wie der erst vor kurzem fertig gestellte Erste Campus, die ÖBB-Zentrale sowie das Icon spielen dabei eine wesentliche Rolle. Der Gesamtbestand liegt bereits über 500.000 m² und wächst weiter an durch künftige Fertigstellungen wie das „BEL&MAIN“, sowie weitere Bauteile des

QBC. Die Leerstandsquoten liegen zwar über dem Durchschnitt, doch sind mit 8,4 % für eine derartige Flächensteigerung absolut verträglich.

[12] Otto Immobilien GmbH (2019): 2.5. Der Markt für Büroflächen im Detail. In: Otto Büro-Marktbericht_2019., S. 16-18

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4.1.2. Zukünftige Entwicklung der jeweiligen Region

Anhand der aktuellen Marktberichte und Quartalszahlen ist gut erkennbar, dass der Andrang auf Büroflächen, im speziellen Neubauflächen, ungebrochen ist. So sind trotz sinkender Renditen der Büroimmobilien, vor allem in B Klassen wo nur mehr von etwa 3,0 % gesprochen werden kann, Investoren bereit, diese Projekte zu stützen und zu finanzieren. Allein von 2019 - 2020 lag die Fertigstellungsleistung bei 205.000 m², wobei ¾ dieser Büroflächen dem Neubau zuzuschreiben sind.

Die Mietpreise in den bestehenden Gebieten schwanken je nach Qualität relativ stark. Spitzenmieten in der Inneren Stadt können in etwa bei € 25,50/m² liegen, wobei bei guten und durchschnittlichen Lagen von € 18,50/m² bis € 15,50/m² auszugehen ist.[13]

Der Wert für die reinen Durchschnittsmieten von € 14,50/m² blieb konstant, dieser bezieht sich auf die Angebotsmieten der modernen Büroflächen, die aktuell zur Verfügung stehen. In diesem Segment sind zurzeit ein hoher Anteil an erst kürzlich fertiggestellten Flächen auf dem Markt. Dies hatte zur Folge, dass die immer nur leicht angepassten Preise, welche über längere Zeit nicht stärker erhöht wurden, zu Beginn schwieriger bei den Kunden durchzusetzen waren.[14]

4.2. Zukünftige Trends und Neuerungen

Die letzten und künftigen Entwicklungen am Wiener Büromarkt zeigen auf, dass es in der heutigen Zeit schon lange nicht mehr ausschließlich darum geht, große und gut situierte Flächen anzubieten. Es ist vielmehr ein Mix aus moderner Grundausstattung gepaart mit einer perfekten Verkehrsanbindung sowie gehobener Architektur. Ein markanter USP des jeweiligen Objektes spielt dabei eine immer größer werdende Rolle. Die Verbindung von Freizeitgestaltung und Arbeitsalltag fließen somit immer stärker in die Anforderungen der Entwickler sowie Anbieter der jeweiligen Flächen mit ein,

[13] CBRE Wien GmbH (2019): Mieten. In: CBRE Büromarkt Wien Quartal 2 2019., S. 1

[14] Otto Immobilien GmbH (2019): 2.6. Mietpreise. In: Otto Büro-Marktbericht_2019., S. 20

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

was einen regelrechten Wettbewerb nach sich zieht. Der Hintergedanke dieser Bemühungen ist es, einen greifbaren Mehrwert für die Mitarbeiter und das jeweilige Unternehmen zu schaffen, da dies alles Einflussfaktoren für die Mitarbeiterbindung und Unternehmensbindung sind.[15]

Der Trend geht vermehrt dahin, den Mix aus Arbeitszeit und Freizeit meistern zu können. Das zeigt sich darin, dass potenzielle Mieter immer öfters den Wunsch äußern, Sanitärraume mit Duschmöglichkeiten, vorzufinden. Viele Arbeitnehmer kommen bereits mit dem Fahrrad zum Arbeitsplatz, sodass sanitäre Einrichtungen mit Duschen und Umkleiden stets wichtiger werden.[16]

4.2.1. Infrastruktur und Digitalisierung

Großteils wird der Digitalisierungsbereich von den Unternehmen als sehr positiv angesehen und ist weniger ein Angstthema wie manchmal vermutet. Dadurch kommt es zu einer immer stärkeren Verschmelzung von Arbeit und Freizeit. Die Arbeitsplätze werden zunehmend durch Datenanalysemethoden, Robotik und entsprechende Individualisierung mehr und mehr digitalisiert, wodurch insgesamt eine Veränderung der Arbeitsethik stattfindet.[17]

Umfeldfaktoren spielen dabei im Speziellen eine wesentliche Rolle für das Vorankommen eines Unternehmens. Ein Prosperieren der Firmen wird daher nur von gesamtgesellschaftlichen Lösungen begünstigt. Die Bevölkerungsentwicklung und das Thema Energie nehmen somit einen starken Einfluss auf den Markt und geben bereits eine maßgebliche Richtung

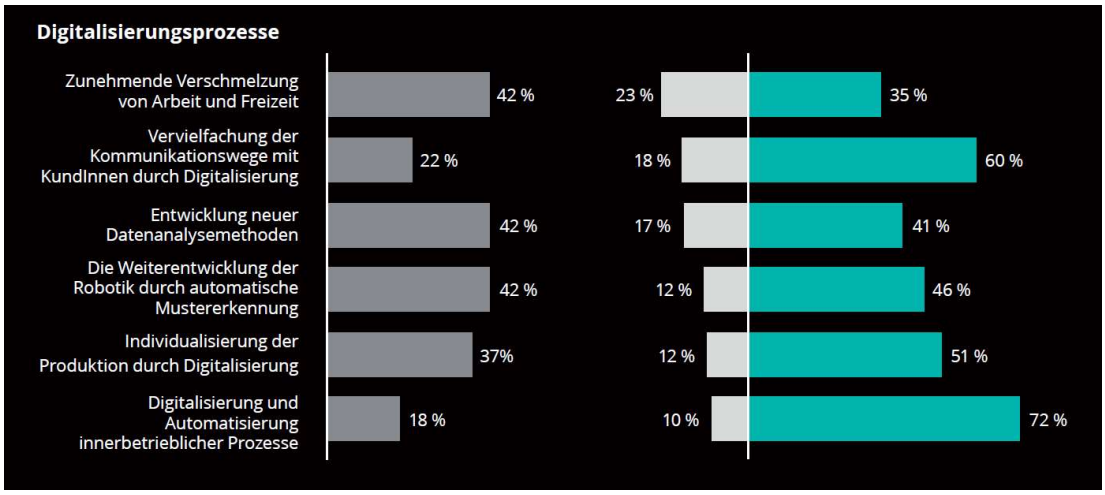
[15] EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2019): Attraktive Servicepakete stärker im Fokus der Mietinteressenten. In: EHL Büromarktbericht Wien_Frühjahr_2019., S. 4

[16] Hannes Kirschner (2013): Master Thesis Rating und Einteilung von Büroimmobilien in Wien. Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

[17] Deloitte Services Wirtschaftsprüfungs Gmbh (2019): Zukunftstrends. In: Deloitte Unternehmensmonitor 2019., S.27

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

vor. In dieser Richtung gilt es dann für die Unternehmen die noch wichtigen Umfeldfaktoren wie Image und Qualität des Standortes zu klären.[18]



Grau nicht betroffen / Weiß eher besorgt / Türkis zuversichtlich

Abb. 11: Deloitte Zukunftstrend Digitalisierungsprozesse

Die Infrastruktur ist auch immer ein Indikator dafür, ob großvolumige Büroentwicklungen getätigt werden oder nicht. Etwa die Größe, Lage, Passagierfrequenz und Anbindung an sämtlichen Verkehr sind ausschlaggebende Faktoren. Die Angebote und Nachfragesituation spielen dabei genauso eine Rolle wie die Größe des Risikos und die vorzufindenden Gegebenheiten und verhandelbaren Konditionen.[19]

Bei der Standortanalyse wird dabei durch die Betrachtungsweise des Makrostandortes versucht aus der „Vogelperspektive“ zu analysieren, wo die Stärken und Schwächen sowie die Vorzüge des jeweiligen Projektes liegen.

So spielen bei den harten Standortfaktoren die Wirtschaftsstruktur, geografische Lage und Verkehrsstruktur eine wichtige Rolle und diese werden in den angeführten drei Bereichen klar unterteilt. Bei der Verkehrsstruktur geht es um eine nahtlose Anbindung an das Öffi-Netz, wie

[18] Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (2019): Deloitte Finanzierungsumfeld Aktuelle Entwicklungen in Deutschland und Europa. juli 2019. Hersg.: Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft., S.28

[19] Dominik Konrad (2019): Master Thesis Einflussfaktoren für die Entwicklung von Büroimmobilien Analyse der entscheidenden Marktindikatoren für institutionelle Investoren und Projektentwickler (Graz im Vergleich mit Wien). Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

etwa Autobahnen und Flugverkehr. Die Lage wird dahingehend bewertet, wie die geografische Entfernung zu konkurrierenden Standorten liegt, die auf selben Niveau angesiedelt sind. Durch die Wirtschaftsstruktur lässt sich erkennen, welche zentralen Einrichtungen wie etwa Ämter, Verwaltungszentren und sonstige Behörden sich in nächster Nähe befinden und wie sich der Mix der umliegenden Nachbarschaft zusammensetzt.

Neben diesen Faktoren geht es bei den weichen Standortfaktoren oder auch sozioökonomischen Standortfaktoren darum, die kulturelle Ausstattung des Umfeldes oder auch das Image zu bewerten und zu guter Letzt zu klären, wie hoch die Qualität der Arbeitskräfte um dieses Gebiet ist.

Doch selbst wenn all diese Parameter geklärt sind und den Wünschen gerecht werden, kann aus emotionalen Gründen eine Absage erfolgen, falls es nicht dem gewünschten Image entspricht.[20]

4.2.2. Flächenauslastung des Arbeitsplatzes

Wie die Arbeitsplätze im konkreten zukünftig aussehen werden, hängt von vielen Faktoren ab. So müssen Controller künftig ihre Standorte zuerst an deren Markt- und Manpower-Volumina beurteilen und Facility-Manager den Kostendruck steigern, um dem Wunsch des Raumbedarfes und der Mobilität der Mitarbeiten gerecht zu werden. Es geht darum, Büroflächen und deren Funktionen eine neue Definition zu geben. Dies soll eine stärkere interne Kommunikation bewirken, und die Möglichkeiten der Zusammenarbeit neu beleben. Die zufälligen und dadurch verstärkten Begegnungen sollen einen regen Austausch der Mitarbeiter zur Folge haben. So wird davon ausgegangen, dass ein gut vernetzter Mitarbeiter seinen Arbeitsort frei und flexibel wählt und dieser den persönlichen Wünschen nachkommt. Dadurch soll der größte Mehrwert für die Arbeit und das Team geschaffen werden.

[20] Dominik Konrad (2019): Master Thesis Einflussfaktoren für die Entwicklung von Büroimmobilien Analyse der entscheidenden Marktindikatoren für institutionelle Investoren und Projektentwickler (Graz im Vergleich mit Wien). Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Es ist jedoch zu beobachten, dass Unternehmen, die mehr als zehn Mitarbeiter haben, in der Regel nur bei 1,2 % der Beschäftigten keinen fixen Arbeitsplatz zuweisen.

Die klassische Zuweisung von größeren Büros für hochrangige Mitarbeiter und umgekehrt, findet ebenfalls immer mehr ihr Auslangen. So werden etwa bei international agierenden Konzernen, wie etwa Microsoft, die Größe des Arbeitsplatzes der erzielten Performance und des benötigten Bedarfs angepasst. Manch andere Unternehmen lösen den Status der Arbeitsplatzgestaltung völlig auf und führen deren Arbeitsabläufe über Open Spaces aus. Der Trend, geht gerade bei den jüngeren Arbeitskräften dahin, den eigenen Schreibtisch zu individualisieren und die Arbeitszeit zu flexibilisieren. So wünschen sich 70 % der 18 – 25 Jährigen einen eigenen Schreibtisch und zugleich wird von 66 % der 25 - 34 Jährigen flexible Gestaltung der Arbeitszeit gefordert.[21]

„Funktionszonen im Credit-Suisse-Neubau, Zürich-Süd

Die Sonderformate innerhalb eines nonterritorialen Arbeitsmodells entspringen der „Smart Working"- Initiative. Die Variationen sollen Kommunikation oder Konzentration besser ermöglichen und Mitarbeiter im Büro zu mehr Flexibilität bewegen" (Brigit Gbhardt, Florian Häupl 2019: 32)

Die Arbeitsfunktionszonen setzen sich dabei aus einer Vielzahl von unterschiedlichen Raumkonzepten zusammen, wie z.B. Homezonen, Think-Tanks, Quiet Zones, Lounge-Areas oder Touchpoints.

4.2.3. Schwerpunkte künftiger Veränderungen

Eine große Veränderung wird zukünftig die Stellung des klassischen Büroarbeitsplatzes durchlaufen, da bereits ein Koexistieren des Arbeitsplatzes in der Firma und des Homeoffices stattfindet. Die Befragung von Topmanagern/innen zeigt, dass die effektive Arbeitsleistung im klassischen Bürobetrieb zwar der Arbeit zuhause nachsteht, jedoch genauso

[21] Brigit Gebhardt / Florian Häupl (2019): Das Büro im Wandel. In: New Work Order. 3. Unveränderte Auflage, S.32

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

wichtig für den Arbeitsalltag ist wie die Arbeit vom Homeoffice aus, da die Teambindung und Identifikation im Betrieb nur durch physische Anwesenheit gestärkt werden kann. Schon ein kurzes Gespräch oder eine Diskussion in der Teeküche können impulsgebende Denkansetze anstoßen. Es hat sich gezeigt, dass die Arbeitszufriedenheit bei etwa 2,5 Tagen mobiler Arbeit und Homeoffice am höchsten ist und die Produktivität somit auch ein Idealmaß erreicht. Doch genauso sinkt diese Leistungsfähigkeit und Zufriedenheit bei längeren Homeoffice Phasen. Die Zeit des gemeinsamen Arbeitens in einem Team ist von großem Wert, da die Mitarbeiter so die Möglichkeit bekommen, voneinander zu lernen und bei neuen Projekten interessante Kontakte zu knüpfen. So wird im selben Zug durch die Kommunikationsbereitschaft eine Umgebung für entsprechende Arbeitsdisziplin geschaffen.[22]

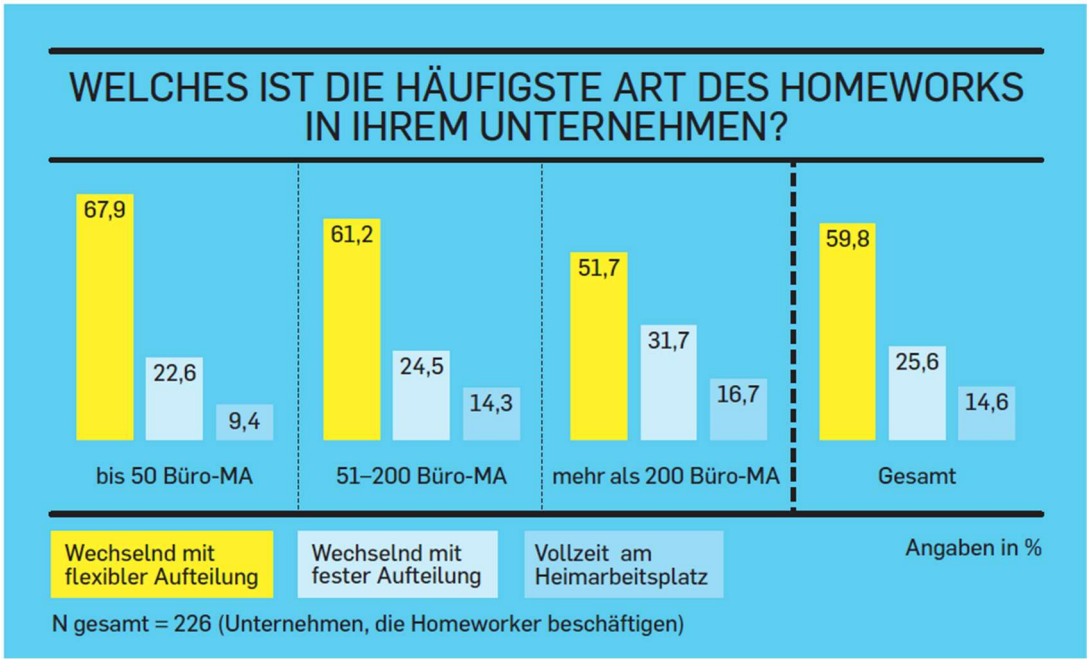


Abb. 12: Formen des Homeworkings

[22] Brigit Gebhardt / Florian Häupl (2019): Die Bedeutung des Büros. In: New Work Order. 3. Unveränderte Auflage, S.34-35

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5. Haupteinflussfaktoren der Standortentscheidung

Die Entscheidung für einen Standort wird „aus dem Bauch“ oder mittels fundierter „Daten“ beschlossen, doch eine wirkliche Sicherheit für die scheinbar richtige Wahl oder eine Investitionsentscheidung gibt es nicht. Über quantitative Faktoren werden die notwendigen Daten gebildet und in Kombination mit der Erfahrung des Beurteilers lässt sich eine vergleichbare Einschätzung erstellen, die anschließend eine möglichst ideale Wahl zur Folge hat.[23]

5.1. Umfeld Gegebenheiten

Es gibt die Möglichkeit bei dem Umfeld, welches man rund um seinen Standort vorfinden möchte, die potenziell interessanten Gebiete in „Zentrale Orte nach Christaller“ zu unterteilen. Es gibt Unter-, Mittel- und Oberzentren bei dieser Art der Zuordnung.

„Unterzentren (Grund- oder Kleinzentren) dienen der Deckung der „Grundversorgung“ (insbesondere des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfs), werden täglich besucht

Mittelzentren dienen der Deckung der „Grundversorgung“ und des mittelfristigen bzw. „gehobenen“ Bedarfs, werden periodisch besucht

Oberzentren dienen der Deckung der „Grundversorgung“ des langfristigen, d.h. „gehobenen“ sowie des spezialisierten, höheren“ Bedarfs, werden aperiodisch besucht“ (Mag. Lindner 2018: S.34)[24]

[23] Hannes Lindner (2018): Fazit. In: Mag. Hannes Lindner (Hrsg.): TU Wien 2018-10-13 Standort- und Marktanalyse Präsentation Lindner 13102018, TU Wien, Wien, S. 25

[24] Hannes Lindner (2018): Zentrale Orte nach Christaller (1). In: Mag. Hannes Lindner (Hrsg.): TU Wien 2018-10-13 Standort- und Marktanalyse Präsentation Lindner 13102018, TU Wien, Wien, S. 34

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

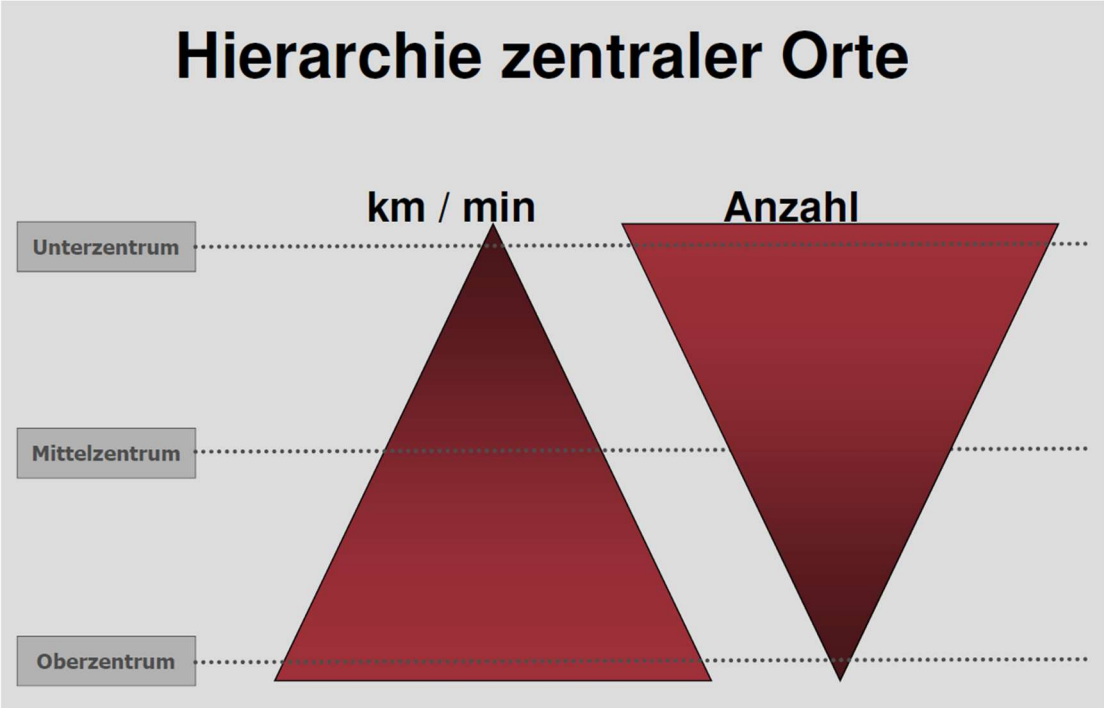


Abb. 13: Grafik Hierarchie zentraler Orte

Klar zu erkennen ist, dass wir in Wien ein Oberzentrum vorfinden, welches sämtlichen Anforderungen einer solchen Einstufung gerecht wird und zudem Charakteristiken eines Mittel- und Unterzentrums besitzt. Die Verteilung der Zentren im Stadtgebiet von Wien ist teilweise sehr unterschiedlich. Grundsätzlich findet man im 1. Bezirk und rund um diesen, alle Einrichtungen die für ein Oberzentrum charakteristisch sind. Jedoch haben sich solche Zentren mittlerweile auch etwa im 2. Bezirk rund um das neue WU-Gelände gebildet. Mittelzentren findet man hingegen in einer weit größeren Anzahl in den unterschiedlichen Bezirkshotspots, da diese ebenso über ein großes Angebot an Versorgungs-, Unterhaltungs- und. Dienstleistungseinrichtungen verfügen, wie etwa im 22.Bezirk, rund um die Seestadt. Unterzentren hingegen lassen sich beinahe in jedem Bereich des Stadtgebietes finden, da Wien über eine dichte Verteilung an Grundversorgungseinrichtungen verfügt, wie z.B. Lebensmittel, Apotheken oder Banken. Es verfügen zwar sehr viele Städte mit größeren Bürostandorten über diese Anforderungen, um als Oberzentrum deklariert zu werden. Selbstverständlich ist dies jedoch nicht, da sich durch das schnelle Wachstum in Ländern, wie z.B. Polen, Tschechien oder der Slowakei, eine Vielzahl von Städten über 250.000

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Einwohner / Stadt gebildet haben und bereits über beträchtliche Büroflächen verfügen. Sie liegen jedoch im sonstigen Fortschritt der Umfeldentwicklungen noch um einiges zurück. Mit Hilfe einer Standortfaktoren-Systematik schafft man es, einen relativ vollständigen Überblick für die potenziell wichtigsten Standortfaktoren zu bekommen. Dadurch können die relevanten Kategorien der Standortfaktoren gut voneinander getrennt werden und es hilft den Unternehmen dabei, im Zuge einer Diskussion leichter eine Entscheidung zu treffen. Zuvor ist jedoch abzuklären, welche Bedeutung den einzelnen Unterpunkten zugewiesen wird, da natürlich je nach Unternehmensphilosophie unterschiedliche Werte im Vordergrund stehen. [25]

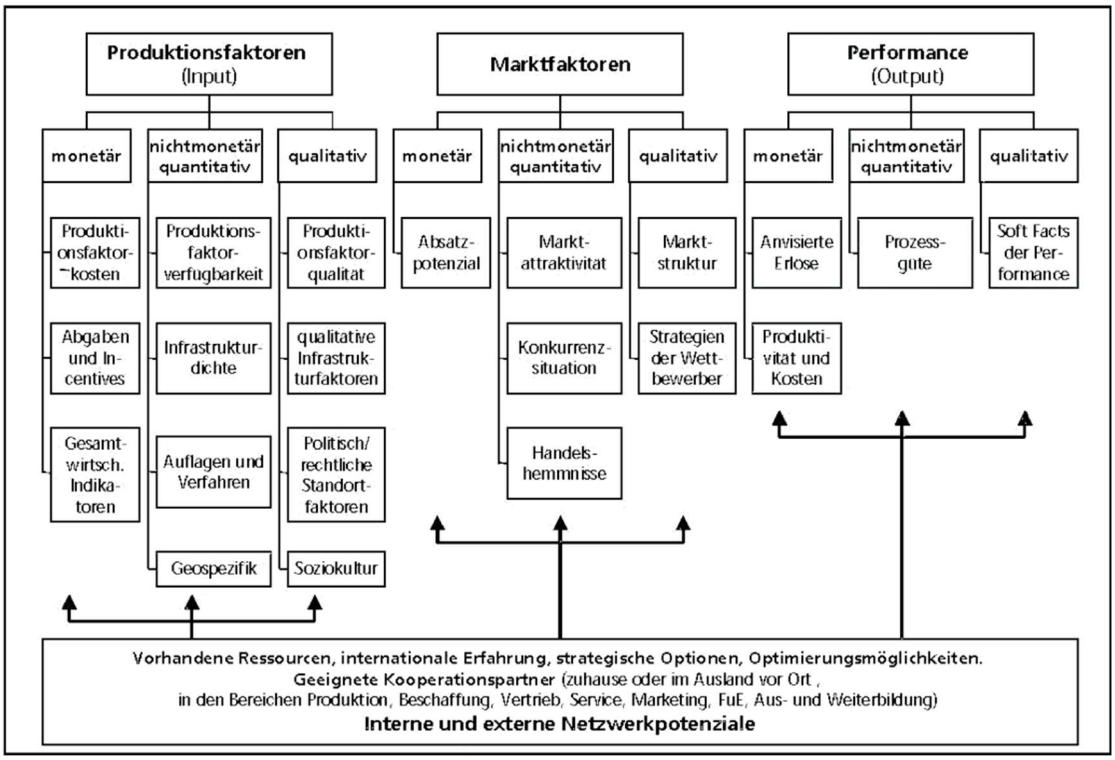


Abb. 14: Standortfaktoren-Systematik

5.2. Erweiterungs- Entwicklungspotenzial eines Gebietes

In Deutschland zeigte sich schon in den 1970er Jahren, dass die Moderne im Vormarsch war, und städtebauliche Leitbilder ausgedient hatten. Zu dieser Zeit rückte die Architektur der „Postmoderne“ in den Vordergrund, welche die

[25] Hannes Lindner (2018): Der Standort. In: Mag. Hannes Lindner (Hrsg.): 14-Lindner_Markt- und Standortanalyse, TU Wien, Wien, S. 12

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

1980er Jahre prägte. Die von Bedeutung behandelten Themen waren bereits eine Verdichtung der Innenentwicklung, Begrenzung des Stadtwachstums in die Fläche, Ökologisierung der Stadtplanung, Verkehrsberuhigung und eine Verbesserung des Wohnumfeldes der Bevölkerung. Durch diese Themen entstand eine Art Ziel-Konglomerat, welches zwei wesentlichen Feststellungen Bedeutung einräumte: Zum einen die Bedeutungssteigerung des vorhandenen Lebensraumes in der Stadt. Dadurch rückte die Zielerfüllung für die angeführten Schwerpunkte für den Sektor des Bürobaus deutlich in den Hintergrund, da diesem nicht dieselbe Aufmerksamkeit zukam. Es wurde lediglich erkannt, dass durch die ansteigende Dichte an Personen in diesen Gebieten die verkehrstechnischen Anforderungen berücksichtigt werden sollten. Zum Andren wurde gezeigt, dass es keine geschlossenen Leitbilder für die künftigen Bauten mehr gab, wie es etwa noch nach der Nachkriegszeit der Fall, zumindest im Wohnbau, gewesen war. So erwuchsen aus dieser neuen Herangehensweise unterschiedliche Problemstellungen in den europäischen Städten. Die Qualität der Projekte rückte zwar in den Vordergrund der Projektplanung, doch ein Einklang von Bebauungen mit Hochhäusern, freistehenden Bürokomplexen und Messen mit der Umgebung wurde nur bedingt geschaffen. Die Betrachtung des eigenen Projekts und der persönlichen Wünsche stand dabei im Vordergrund. Die früheren integrativen Bemühungen von Wohn- und Geschäftsbauten kamen diesen Wünschen oftmals weitaus näher, da die Außenhaut der Bauten bereits eine Wand des öffentlichen Platzes schuf. [26]

Durch städtebauliche Wettbewerbe wird versucht, eindeutige Ergebnisse ohne Konfliktfelder zu schaffen, und so Entwicklungen in verschiedensten Stadtgebieten problemlos Platz einzuräumen. Doch gibt es immer Positionen und Argumente, die nicht gleich den Eingang in solche Verfahren finden und anschließend für Aufregung und eine Art der Missgunst sorgen. So gelangen oftmals erst im Nachhinein mittels der Fachöffentlichkeit Kritiken in detaillierter Form an die Öffentlichkeit. Alternativen werden jedoch eher erst

[26] Uwe Altrock (2003): Büroflächen in Berlin Stadtentwicklung und Politik., Dietrich Reimer Verlag Gmbh, Berlin. S.21.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

dann angewandt, wenn auch zwingende Einflüsse der Rahmenbedingungen dies verlangen, da sonst mit den meisten Projekten nie ein Abschluss der Planung gefunden werden könnte.[27]

Für die genaue Konfiguration im engeren Sinne gibt es in Wahrheit wenige rechtliche Vorgaben. Die Entwurfstätigkeit wird über die Bauordnung, die Abstände oder sonstige Zonenregelungen eingegrenzt. Durch die Wettbewerbskriterien wird diesem Verfahren eine gewisse Schlüsselrolle für den Städtebau und dessen Entwicklung zugesprochen. Die Jurymitglieder und Verfahrensarten schaffen bereits einen bestimmten Rahmen von Teilnehmern und Planungsschwerpunkten. Bei der Entwicklung eines Bürobauvorhabens, sei es auf der Ebene des Einzelgebäudes oder auf der des städtischen Zusammenhangs, kommt es stets zu Entwicklungs- und Bewahrungsimpulsen verschiedenster Interessensgruppen. Ebenso in eher wachstumskritischen Bezirken gibt es Argumente für einen Entwicklungsspielraum, da die Eigendynamik für die Verwertung von Flächen im städtischen Gebiet durch Investoren immer mehr zunimmt. Diese Dynamik rührt daher, dass den Investoren längst klar ist, wie wichtig Büroflächen in einer im Deindustrialisierungsprozess stehenden Stadt sind. In Berlin wurden etwa auf ehemaligen Gewerbeflächen Ensembles aus funktional ausgebildeten Solitärbauten durch die Neuinterpretation von Zeilenbauten abgelöst. Somit konnte durch einen hohen Bebauungsgrad und die Reduktion von anerkannten Gebäudeabständen ein höherer Verdichtungsgrad geschaffen werden.[28]

5.3. Kosten und Erhaltungsaufwand

Die Kosten für einen Standort und dessen langfristige Erhaltung setzen sich aus unterschiedlichen Anteilen zusammen. So spielt die Investition bei der Neuschaffung oder Adaptierung zwar kurzzeitig eine große Rolle, doch sind

[27] Uwe Altrock (2003): Büroflächen in Berlin Stadtentwicklung und Politik., Dietrich Reimer Verlag Gmbh, Berlin. S.230,231.

[28] Uwe Altrock (2003): Büroflächen in Berlin Stadtentwicklung und Politik., Dietrich Reimer Verlag Gmbh, Berlin. S.364-367.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

langfristig gesehen die Kosten für Personal der Löwenanteil, welche es zu berücksichtigen gilt. Mit 80 % der Kosten kann man beim Personalblock im klassischen Bürobetrieb rechnen. Lediglich 14-15 % entfallen im Schnitt auf das Gebäude und die benötigten Flächen und die restlichen Prozente fallen auf Sachmittel, Bürotechnik und Gesamtkosten.[29]

So bringen eine Reduktion und effiziente Nutzung der Büroflächen zwar kostenmäßig eine dauerhafte Ersparnis, doch kann diese bei weitem nicht den Einfluss wie etwa flexible Organisationsformen in der Personalpolitik einnehmen. Dabei gibt es von internationalen Unternehmen wie IBM die Überlegung, Personal projektbezogen einzukaufen und mittels einer sozialen Software die nötige Bindung zu diesen Fachkräften zu halten. Durch eine virtuelle Talent-Cloud sollen die richtigen Projektgruppen aus internem, externem und ausgelagertem Personal geschaffen werden, und somit ein Maximum an Effektivität bilden. Die nötige Infrastruktur für solche Teams und Projektgruppen gilt es daher dennoch bereit zu stellen und nach deren Anforderungen entsprechend zu gestalten, da eine so komplex zusammengestellte Arbeitsgemeinschaft auch einen hochwertigen und zeitgemäßen Arbeitsbereich benötigt. Das immer größer werdende Feld von Co-Working-Spaces wird auch einen Einfluss auf die Kostenstruktur der Bürostandorte nehmen, so wird in den kommenden drei Jahren eine Erhöhung des Co-Workings von 30 % auf 45 % erwartet, wohingegen der Teil von nicht flexiblen Büroflächen von 35 % auf 21 % zurück gehen soll. Diese Art der Flächennutzung mit Co-Working-Spaces wird von den Unternehmen als Schlüsselelement in deren Unternehmensportfolio angesehen. Daher wird es immer wahrscheinlicher, dass letzten Endes auch größere Unternehmen auf diesen Trend reagieren werden. Dabei gibt es die Überlegung, dass diese Nutzer ihre gewünschten eigenen Co-Working-Umgebungen schaffen, je nach Unternehmensart und Produktpalette. Diese Lösungen werden jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit durch eigene Abteilungen geschaffen, um das Verhältnis zwischen Arbeitgeber und

[29]Brigit Gebhardt / Florian Häupl (2019): Das Büro im Wandel. In: New Work Order. 3. Unveränderte Auflage, S.32

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Arbeitnehmer aufrechtzuerhalten und die Unternehmensbindung nicht zu unterwandern.[30]

Abb. 15: Begrünungskonzepte von Gebäuden

5.4. Gebäude- und anlagenspezifische Faktoren

Für die Zukunft steht fest, dass der Klimawandel schlussendlich den größten Einfluss auf die Immobilien und deren Anforderungen für die Zukunft nehmen wird. Letzten Endes ist dies auch eine nur allzu natürliche Maßnahme, da 40 % der globalen Emissionen auf Immobilien zurückzuführen sind und daher dringender Handlungsbedarf besteht. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Risiko über die nächsten 5 Jahre weiterhin dramatisch zunehmen wird. So ist klar, dass sich dieser Markt in einem Transformationsprozess befindet, der erst gerade begonnen hat. Institutionelle Anleger fordern bereits eine Verschärfung der Themen Umwelt, Soziales und Unternehmens-

[30] CBRE Wien Gmbh (2020): Die Zukunft der Arbeit: Investitionen in Büroflächen fokussieren auf Nutzererlebnissen und Produktivität. https://www.cbre.at/de-at/ueber-cbre/media-center/die-zukunft-der-arbeit-investitionen-in-buroflachen-fokussieren-auf-nutzererlebnissen-und-produktiv - abgerufen am 15.2.2020

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Governace für künftige Gebäudetypen. Selbst am Aktienmarkt ist der Trend bereits angekommen und wird verstärkt gefordert und nachgefragt.[31]

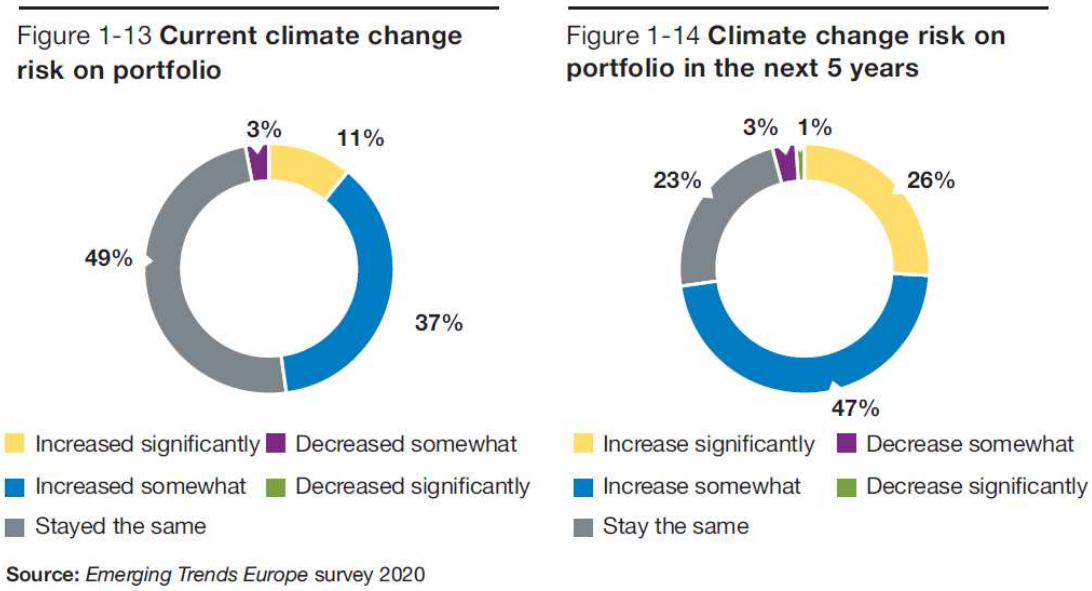


Abb. 16: aktuelles Klimawandelrisiko für das Portfolio und Klimawandelrisiko auf das Portfolio in den nächsten 5 Jahren

[31] PWC and the Urban Land Institute (2020): Kapitel 1. Geschäftsumfeld Top Trends. In: Emerging Trends in Real Estate Climte of Change Europe 2020., S. 35

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

6. Analyse Büroimmobilienmarkt

Die Aussichten für den europäischen Büromarkt sehen auch zukünftig relativ stabil aus. Trotz unruhigen Zeiten, die wir gerade auch auf der internationalen Bühne vorfinden und die auch stets auf den europäischen Markt Einfluss nehmen, sind die Entwicklungen sehr stabil verlaufen. Es kommt durch verschärfte Handelsbeziehungen, wie etwa mit den USA, die ein starkes Wirtschaftswachstum von 2,9% verbuchen konnten, auch zu gewissen Schwankungen. Jedoch lässt sich der europäische Büromarkt nur gering davon beeinflussen. Die anhaltende Zinspolitik der EZB hält den Markt zusätzlich stabil und motiviert Investoren auch weiterhin, deren Kapital in gewinnbringende Geschäftsfelder zu veranlagen. Gerade in der jetzigen Investmentlandschaft stellen Büroprojekte und Immobilien eine konservative und sichere Form der Veranlagung dar, mit der in richtiger Konstellation und Konfiguration stabile Renditen erwirtschaftet werden können. Natürlich besteht die Gefahr, dass bei abfallenden Spitzenrenditen der Wettbewerb um gefragte Investitionen noch größer und die Akquisition noch problematischer wird. Es ist bereits jetzt schwierig, auf vernünftige und zugleich verfügbare Flächen zurückgreifen zu können, auch wenn sich diese in einer exklusiven städtischen Lage befinden. Zugleich ist das Verlangen nach modernen und technisch hoch ausgereiften Büroflächen ungebrochen und fließt immer stärker in die Auswahlkriterien mit ein. 2018 profitierte London sehr stark von der Rückkehr von Klein- und Mittelunternehmen und auch einer soliden Nachfrage aus dem Media Tech Bereich. Es konnten somit 1,4 Mio m² Büroflächen vermietet werden, das entsprach einem Plus von 19 % im Vergleich zum Vorjahr. Die deutschen Städte mussten einen leichten Rückgang verzeichnen, doch lagen diese mit 3,04 Mio m² noch immer auf einem sehr guten Durchschnittswert. Paris musste ebenso einen leichten Rückgang von 9 % verzeichnen, doch lag dies auch am Fehlen größerer Flächen im Angebot, um diesen Rückgang kompensieren zu können. Wien

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

hingegen konnte sich 2019 besonders gut mit einem Plus von 54 % am europäischen Markt präsentieren.[32]

6.1. Analyse Europäischer Büroimmobilienmarkt

In Europa stiegen 2018 nicht nur die Spitzenmietsätze, auch die Leerstandsquoten konnten auf ein derartig niedriges Niveau gefahren werden, dass der Boden damit erreicht sein könnte. So lagen die Leerstände in deutschen Städten bei sogar unter 2 %, wie beispielsweise in Berlin, wo sich nur eine Leerstandsquote von 1,7 % ergab und auch München konnte sich mit 2,3 % vollkommen zufriedengeben. Die Städte mit der geringsten Leerstandrate 2018 waren mit hervorragenden Ergebnissen Amsterdam und Warschau. Ebenso war das Investitionsvolumen für den Büromarkt mit 261 Mrd. Euro auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr zuvor. So blieben Büros die gefragtesten und begehrtesten Vermögenswerte auf dem gesamten Immobilienmarkt. Der Bürosektor repräsentiert somit 45 % des Investitionsvolumens am europäischen Immobilienmarkt. Eine besondere Eigenheit liegt auch darin, dass ein Großteil dieser Summe über ein paar Mega Deals zustande gekommen ist. In Paris wurde, das meiste Kapital investiert, wodurch die Investitionsmenge das Vorjahr sogar um 26 % übertroffen werden konnte. Durch das Anhalten dieses hohen Niveaus, gerade was Investitionen und Investorenbereitschaft betrifft, befinden sich die Renditen weiterhin auf dem andauernden Abwärtstrend. Selbst bei den Spitzenrenditen konnten keine höheren Ergebnisse als eine Rendite von 4,4 % erzielt werden. Dieser Wert setzt sich aus einem Mischergebnis von den 40 wichtigsten Märkten der europäischen Städte zusammen.[33]

[32] BNP Paribas Real Estate (2019): Büros in Europa, Investment Market. In: European Office Market 2019 Edition. S. 3-6

[33] BNP Paribas Real Estate (2019): Büros in Europa. In: European Office Market 2019 Edition. S. 4

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

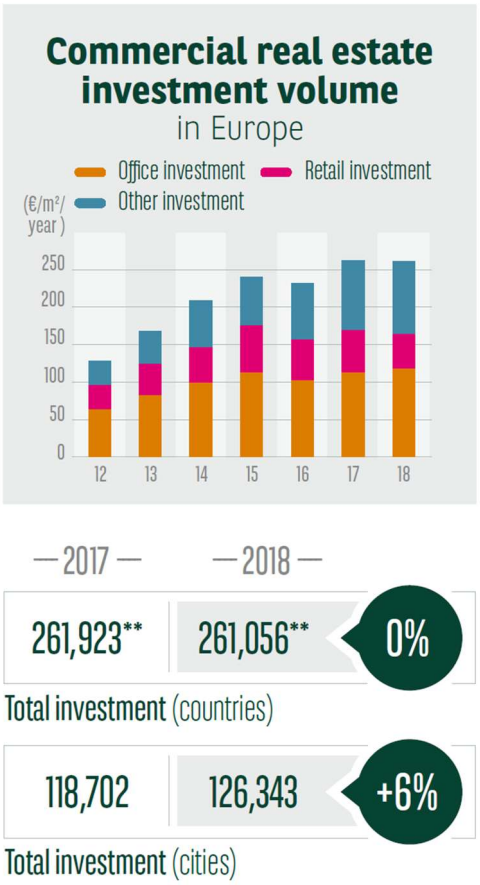


Abb. 17: Investitionsvolumen für gewerbliche Immobilien

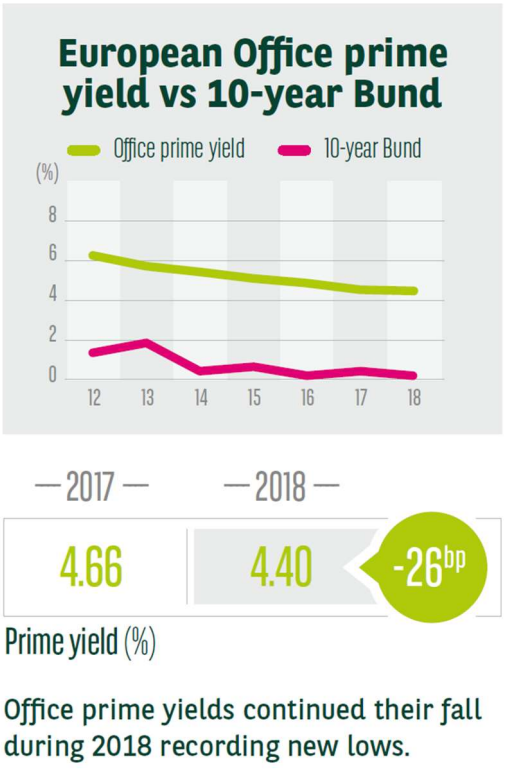


Abb. 18: europäische Bürospitzenrendite vs 10-jährige Bundesanleihe

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

So liegt der Trend für 2020 weiterhin ganz klar auf den großen europäischen Städten und es gibt eine klare Favoritenrolle für dieses Jahr und diese nimmt mit sehr positiven Gesamtaussichten Paris ein. Da dieser Markt für die kommende Zeit über ein paar besonders marktbefeuernde Veränderungen und Trends verfügt. Paris wird eine besondere Rolle durch unmittelbare Nähe zu London einnehmen, da durch den Brexit gewisse Veränderungen auch auf dem Immobilienmarkt stattfinden werden. Durch den Hochgeschwindigkeitszug sind diese beiden Megacitys nur 2 Stunden voneinander getrennt. Auch die Olympischen Spiele 2024 lassen die Augen der Welt künftig auf Paris blicken. Von den europaweit agierenden Investoren wird Paris als währungsfreundlicher und diversifizierter Markt angesehen, der sich im 21. Jahrhundert in einem großen Transformationsprozess befindet. Durch Megaprojekte, wie z.B. die Neugestaltung des öffentlichen Netzes, welche 26 Milliarden verschlingen sollen, sieht man, wie sich die Stadt künftig entwickeln wird. So liegt Paris nun auch, laut der Einschätzung von Emerging Trends Europe ganz klar an erster Stelle, bezüglich der Attraktivität am europäischen Markt von Großstädten. Sogar der zuvor sehr hoch gerankte Markt in Berlin konnte übertroffen werden, da sich dort aus Analystensicht die Preise auf einem zu hohen Niveau befinden. Zusätzlich zu dieser Einschätzung soll noch eine Obergrenze für Wohnungsmieten kommen, die ein Alarmsignal für sämtliche Investoren am Berliner Markt darstellt.[34]

70% der europäischen Senior Property Professionals teilen jedoch die Meinung, dass Großbritannien und im speziellen London, in Zukunft begrenzte Möglichkeiten haben neue internationale Unternehmen und Institutionen für deren Markt begeistern zu können. Es wird dazu kommen, dass Unternehmensverlagerungen nach Kontinentaleuropa häufiger werden

[34]PWC and the Urban Land Institute (2020): Kapitel 1. Geschäftsumfeld Top Trends. In: Emerging Trends in Real Estate Climte of Change Europe 2020., S. 35

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

und auch die Akquise problematischer für diesen Markt wird, da der Standort an wichtigen Stellungen verliert.[35]

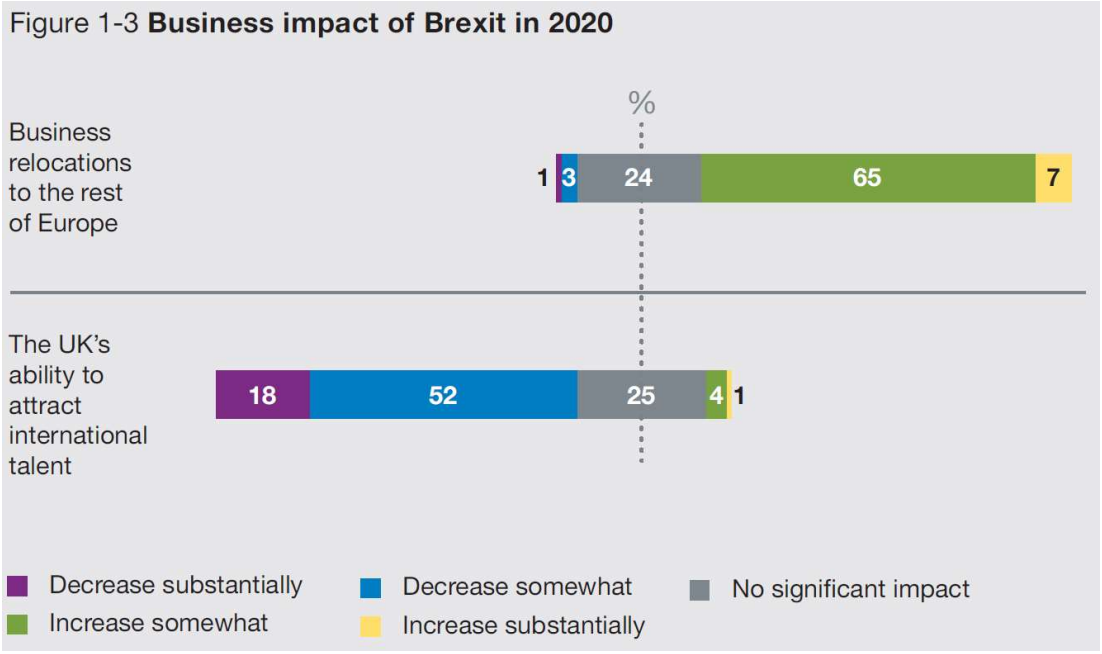


Abb. 19: neu Trends in Europa Umfrage 2020

Umfragen in Großbritanniens Immobilienbranche zeigen, dass die Marktteilnehmer davon ausgehen, dass sich der Brexit negativ auf die Immobilienwirtschaft auswirken wird und die Möglichkeit eines eventuellen No-Deal Brexits streut zudem zusätzliche Unsicherheit, da es noch nicht klar ist, wie dramatisch dadurch die Veränderungen ausfallen könnten. Von der Politik in Großbritannien ist bezüglich dieses Themas jedoch keine Unterstützung zu erwarten, da die politischen Lager mehr damit beschäftigt sind, deren eigene Interessen zu wahren und dadurch diese Branche hintenangestellt wird. Es gibt auch viele Nutznießer, die die Folgen des Brexits positiv für deren Markt wahrnehmen, da man sich Zuwächse und Marktgewinne verspricht. Viele Städte wie Amsterdam, Dublin, Frankfurt oder Paris werden dahingehend profitieren. Nichts destotrotz werden zukünftig die Kontinentalstaaten durch diese Veränderung, vor Herausforderungen gestellt. Es ist klar, dass sich die politische Unsicherheit in London und

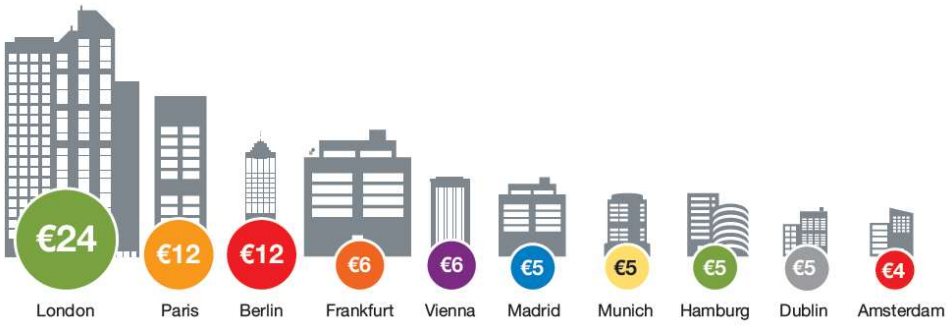
[35] PWC and the Urban Land Institute (2020): Kapitel 1. Vor dem Brexit. In: Emerging Trends in Real Estate Climte of Change Europe 2020., S. 8

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Großbritannien am stärksten konzentrieren wird, jedoch auch Europa allgemein an Wettbewerbsfähigkeit verliert. London wird seine Position als führendes Finanzzentrum nicht halten können, doch die Folgen dieser Entscheidung werden auch dazu führen das die Europäische Union nicht mehr über die Weltspitze des internationalen Finanzzentrums verfügt.[36]

Dennoch gehört Großbritannien zu den größten Märkten in Europa und auch im Falle des No-Deal Brexits wird bei vielen Investoren und Fonds davon ausgegangen, dass der Markt gestützt wird, da sehr viel Kapital in diesen investiert wurde. Es stellen sich bereits Oppertunity Funds und Investoren auf, um im Zuge dieser Ereignisse entsprechende Schnäppchen zu machen. Trotz all dieser Aussichten steht London hoch im Kurs, denn laut Investoren und Entwicklern, die schon Jahrzehnte in der Branche tätig sind, klar verständlich wird, dass London durch dessen Kultur, Bildung, Kunst und Gesetzte ausreichend Durchhaltevermögen hat. Wie die Marktbewertung dieser Mega-City zeigt, wird London auch weiterhin als das Eingangstor in den europäischen Markt gesehen und es ist auch davon auszugehen, dass sich nach den Unruhen des Brexits die Investitionen ebenso vorsetzen werden. [37]

Figure 3-1 **Europe's 10 most active markets, Q4 2018–Q3 2019 (bn)**



Source: *Real Capital Analytics*

Abb. 20: Die 10 aktivsten Märkte Europas, Q4 2018 – Q3 2019

[36] PWC and the Urban Land Institute (2020): Kapitel 1. Vor dem Brexit. In: Emerging Trends in Real Estate Climte of Change Europe 2020., S. 8

[37] PWC and the Urban Land Institute (2020): Kapitel 3. zu beobachtende Märkte. In: Emerging Trends in Real Estate Climte of Change Europe 2020., S. 37

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die Untersuchungen der beinahe letzten 2 Jahrzehnte durch Emerging Trends Europe hat gezeigt, dass die europäischen Städte zum Großteil von lokalen Akteuren dominiert wurden, aber mittlerweile zu Märkten für den internationalen Wettbewerb und Handel wurden. So haben inzwischen 51 % der Immobilienfirmen, die am Markt tätig sind, europaweite oder globale Geschäftsstandorte und Investments. Die Marktgröße und Liquidität rückt dabei immer stärker in den Fokus und sind Hauptantrieb für die Entscheidungsfindung eines Projektes oder die Entwicklung eines modernen Büroimmobilienprojekts.[38]

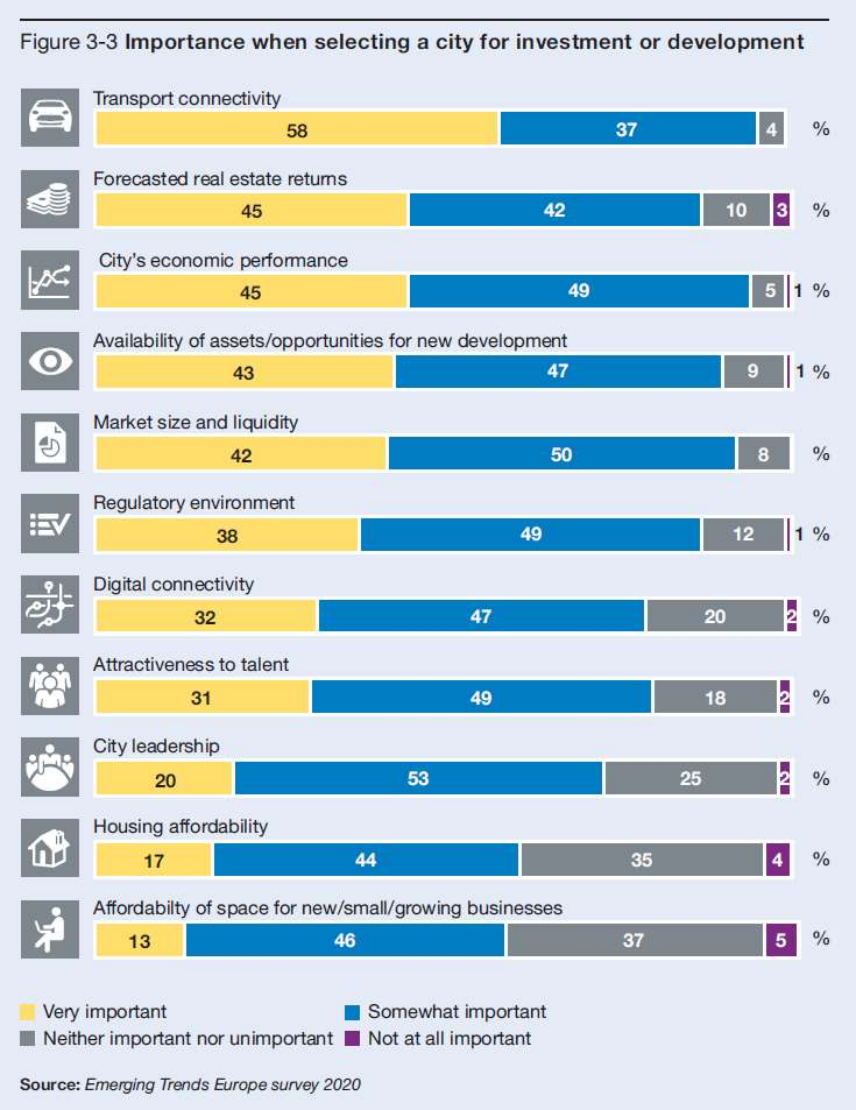


Abb. 21: Bedeutungen bei der Auswahl einer Stadt für Investitionen oder Entwicklungen

[38] PWC and the Urban Land Institute (2020): Kapitel 3. zu beobachtende Märkte. In: Emerging Trends in Real Estate Climte of Change Europe 2020., S. 40

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Mittels der Rangordnung einer solchen Skala kann man verhältnismäßig schnell die wichtigsten Eckdaten eines Standortes bzw. einer Stadt aufgrund aktueller Wertigkeiten einordnen und somit bereits in einer groben Vorauswahl potenzielle Kandidaten auswählen.

6.2. Analyse Wiener Büroimmobilienmarkt

Der Büromarkt in Wien ist ein äußerst stabiler, der über die letzten Jahre mit einer Großzahl von neuen Flächen auch eine hohe Akzeptanz und Nachfrage befriedigen konnte. So wurden 2018 260.000 m² Bürofläche auf den Markt gebracht, wovon ein Großteil am Hauptbahnhof, Lasallestraße und in Erdberg geschaffen wurden. Allein der Vorvermietungsgrad bei diesen Flächen lag schon bei 70 %, was die Nachfrage nach neuen Nutzflächen zusätzlich unterstreicht. Dies wurde durch Vermietungen, die über 2000 m² pro Vertragsabschluss lagen, zusätzlich begünstigt. Die Durchschnittsmieten stiegen durch diese Nachfrage ebenso bei den modernen Büroflächen auf € 178,00/m²/Jahr an. Bei den Spitzenmieten lag man sogar bei € 306/m²/Jahr. Durch diese großen Flächenverwertungen gab es jedoch 2019 nur eine begrenzte Anzahl von Neubauflächen, denn es konnten lediglich 38.000 m² angeboten werden. Der Vorteil dieser bestehenden Knappheit wird allerdings dazu führen, dass in der künftigen Zeit generalsanierte vorhandene Büroräumlichkeiten wieder stärker nachgefragt und verwertet werden können. Durch diese Entwicklung kann man auch davon ausgehen, dass die Leerstandrate sich weiter verringert bzw. zumindest konstant bleibt. 2018 fand das bis dato zweitbeste Investitionsjahr am österreichischen Markt statt, da beinahe 4 Mrd. Euro am Bürostandort Wien investiert wurden. Auch hierzulande dominiert der Büromarkt das Immobiliengeschäft, zwar nicht so stark wie am gesamten europäischen Markt, aber doch auch mit einer Größenordnung von 31 %. Das Interesse der internationalen Investoren ist auch weiterhin ungebrochen und beflügelt den Markt zusätzlich. Es gibt zwar kaum große Prime Office Immobilien aus europäischer und internationaler Sichtweise, doch konzentriert man sich so auf die mittelgroßen Objekte, die es am Markt ganz klar gibt. Die Renditen geraten durch diese starke

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Nachfrage leider ebenso unter Druck und werden somit, weiter konstant leicht nachlassen. [39]

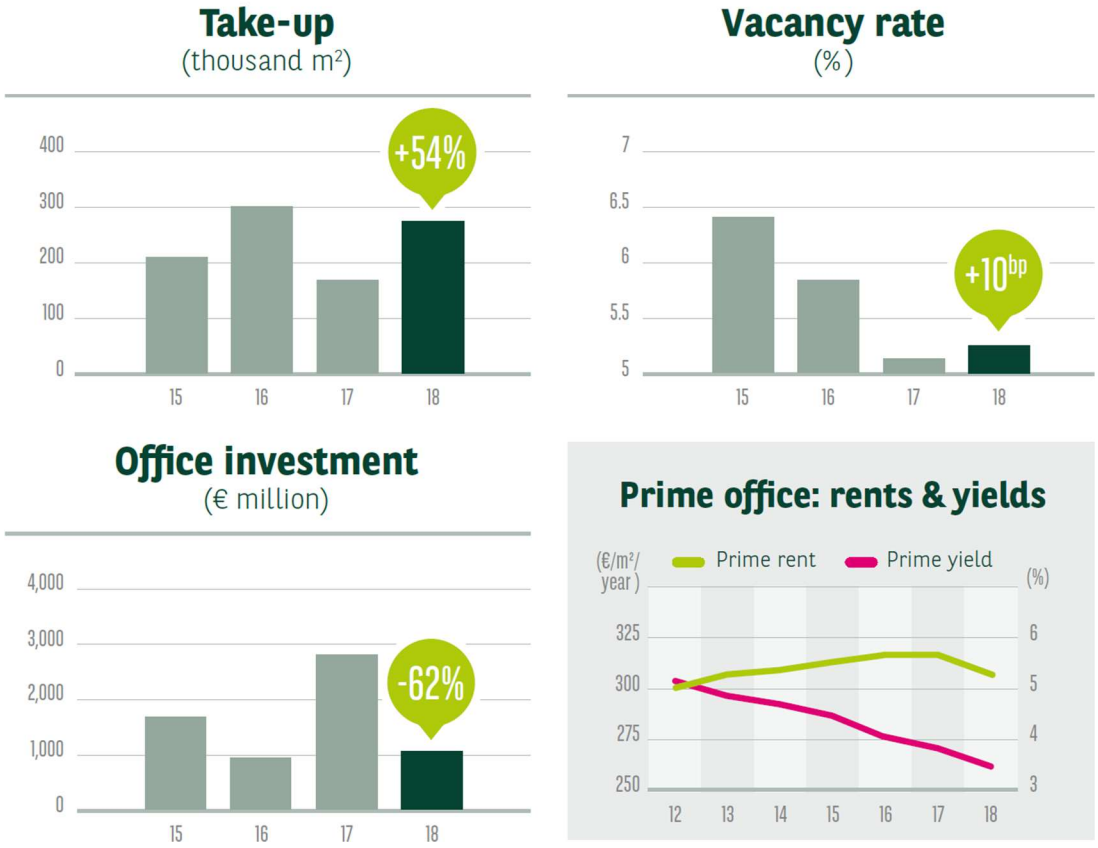


Abb. 22: Charts der Entwicklungen in Wien

Die Analyse der Stadt Wien von Dezember 2001 über 30 Bürogroßimmobilien zeigt sehr gut auf, wie sich Betriebsgrößen und Branchenvielfalt von Mietern auf die neuen Büroflächen der Stadt verteilen. Die größte Vielfalt und auch größte Anzahl an Mietern besitzt hierbei der Millennium Tower mit 31 Betrieben. Insgesamt wurden 210 Betriebe in den Büroobjekten vorgefunden. Vordergründig bei dieser Betrachtung waren jedoch Bürobetriebe, da sich in einigen dieser Komplexe auch Einzelhandel, Gastronomie oder Freizeiteinrichtungen befinden. Interessant ist auch die Größe der Betriebe, da ein Viertel der angesiedelten Unternehmen aus

[39] BNP Paribas Real Estate (2019): Wien. In: European Office Market 2019 Edition. S. 47

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Kleinbetreiben zwischen 5 bis 19 Beschäftigten besteht. Die Hälfte der Mitarbeiter dieser 31 Betriebe setzt sich jedoch aus Personal von Großbetrieben zusammen. So lässt sich eine große Ausgewogenheit erkennen.[40]

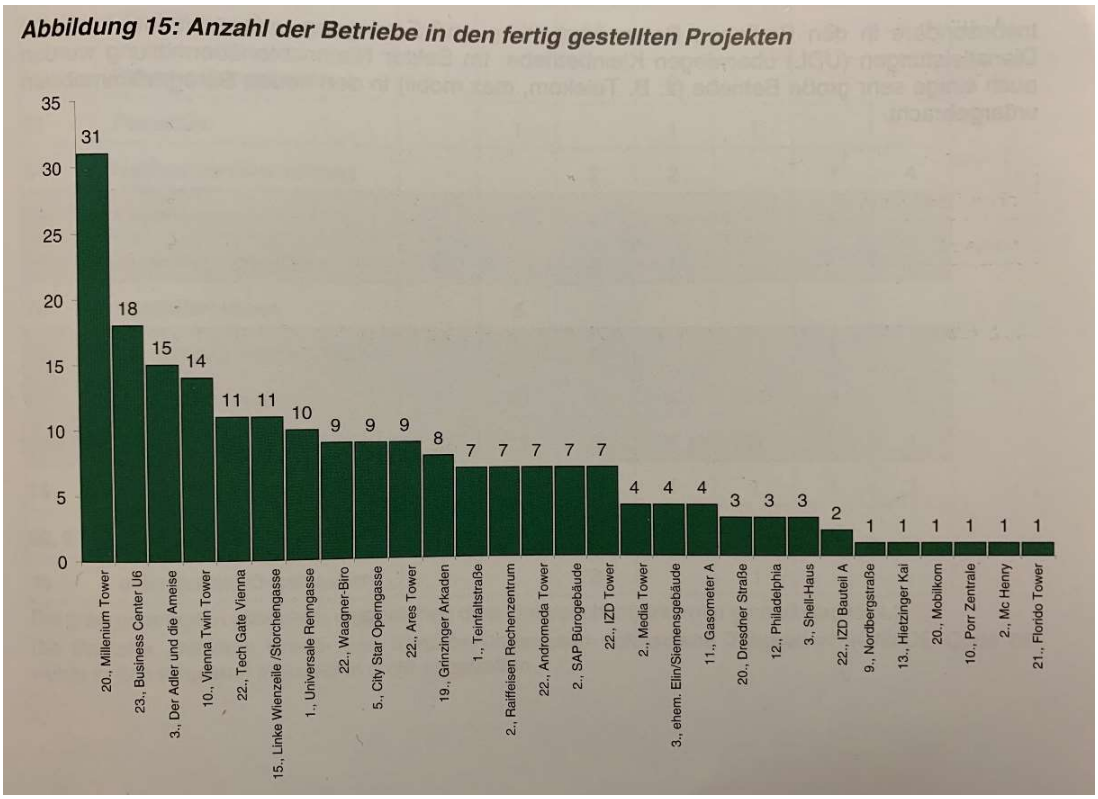


Abb. 23: Anzahl der Betreibe in den fertig gestellten Projekten

Drei Branchen kristallisierten sich bei den Nutzern dieser Bürogroßimmobilien besonders heraus, diese sind mit 61,7% vertreten und gliedern sich in folgende Sparten: die Nachrichtenübermittlung, Datenverarbeitung und das Versicherungswesen. Auffallend groß war ebenso der Handel mit 11%, wohingegen für unternehmensbezogene Dienstleistung sich die Summe lediglich auf 7% belief.[41]

[40] Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (2003): Büromarkt und Stadtentwicklung. Auflage Nr.54., Agnes - Werk, Wien, S. 69.

[41] Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (2003): Büromarkt und Stadtentwicklung. Auflage Nr.54., Agnes - Werk, Wien, S. 73.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Branche	Beschäftigte	Anteil an den Beschäftigten insgesamt
Sachgütererzeugung	1.082	4,2%
Energieversorgung	40	0,1%
Bauwesen	834	3,2%
(Groß-)Handel	2.834	11,0%
Beherbergungswesen	185	0,7%
Verkehr, Reisebüro	270	1,0%
Nachrichtenübermittlung	7.334	28,4%
Kreditwesen	459	1,8%
Versicherungswesen	3.611	14,0%
Realitätenwesen	57	0,2%
Vermietung bewegl. Sachen	454	1,8%
Datenverarbeitung	4.992	19,3%
UDL	1.920	7,4%
Öffentl. Verwaltung	1.548	6,0%
Kultur, sonstige Dienstleistungen	107	0,4%
exterritoriale Organisation	140	0,5%
Gesamt	**25.867**	**100,0%**

Tab. 2: Beschäftigte nach Branchen

Anhand der aktuellen Mieterstruktur im DC Tower im 22. Bezirk bekommt man eine gute Vorstellung der gegenwärtigen Aufteilung von nationalen wie auch internationalen Mietern. Der Schwerpunkt dieser Immobilie liegt ganz klar im klassischen Bürosektor und weist mit 43.739m² beinahe 60% der Büronutzung auf. Die Mischung aus nationalen Leitbetrieben wie der Voestalpine sowie international agierenden Konzernen wie Shire zeigt, dass der Wiener Büroimmobilienmarkt bereits durch moderne Bürostandortentwicklungen für Ansiedelungen solcher Betriebe gut aufgestellt ist.

RENTABLE AREA

	TOTAL	RENTED	OCCUPANCY RATE
OFFICE	43,739 sqm	39,837 sqm	91%
HOTEL	21,753 sqm	21,753 sqm	100%
GASTRONOMY	292 sqm	292 sqm	100%
GYM	1,997 sqm	1,997 sqm	100%
STORAGE	5,929 sqm	2,900 sqm	49%
ARCHIVE	58 sqm	32 sqm	55%
SKY TERRACE	827 sqm	827 sqm	100%
TOTAL	74,596 sqm	67,638 sqm	91%

Tab. 3: Mietfläche DC Tower

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

6.3. Marktbehauptung Wiens im europäischen Vergleich

Eine Möglichkeit in der Marktbehauptung Wiens liegt darin, die Region mit Niederösterreich und dem Burgenland stetig weiter zu entwickeln. Es geht dabei darum, die Gebiete mittels Verkehrs- und Großprojekten zu einem starken Wirtschaftsraum zusammenzulegen. Diese Maßnahmen sollen durch ein kooperatives und flexibles Regionalmanagement in einem laufenden Prozess umgesetzt werden. Ein Ziel dieses Strategieplanes ist es, im internationalen Wettbewerb daraus einen größeren Nutzen zu ziehen, um den Wirtschaftsstandort Wien zu stärken. Durch die Kooperationsbereitschaft mit Körperschaften, privaten und öffentlichen Projektträgern sollen neue zielgerichtete Wege gefunden werden, die Region zu attraktivieren.[42]

Auch die präsente Naturraumsicherung, die in Wien stadtfindet, erhöht die Qualität der Stadt. Hierbei wurden bereits durch Maßnahmen wie die Realisierung des Grüngürtels Wien 95, Gewässer- und Grünraumvernetzung, die Attraktivierung des öffentlichen Raumes sowie die Entwicklung von Volksprater - Messegelände - Krieau-Stadion wesentliche Grundpfeiler gesetzt, von denen die Stadt noch heute und auch weiterhin profitieren wird.[43]

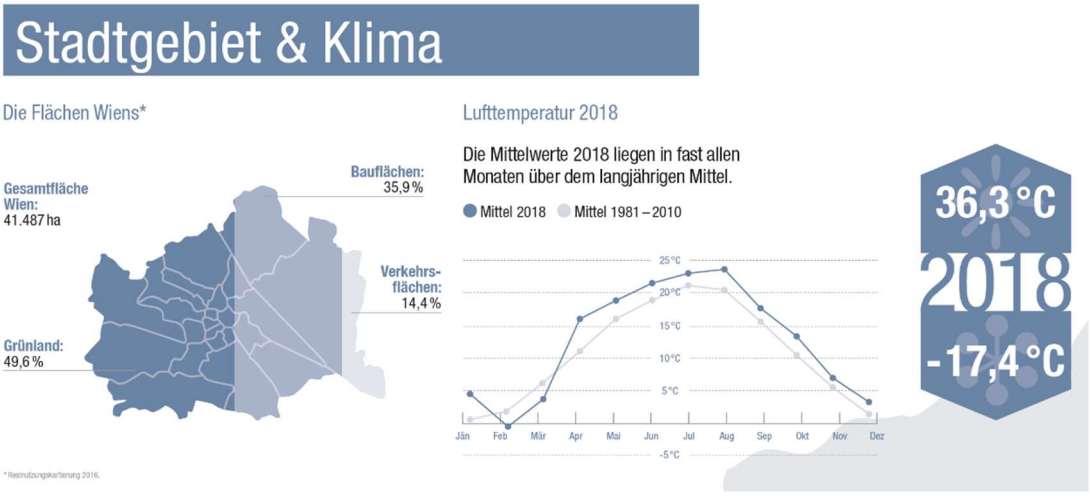


Abb. 24: Stadtgebiet und Klima in Wien

[42] Stadtplanung Wien, Magistratsabteilung 18 (2000): Strategieplan für Wien Strategische Projekte Nr.32A., Magistratsabteilung 21B, Agnes-Werk Geyer & Reisser., Wien, S. 13.14.

[43] Stadtplanung Wien, Magistratsabteilung 18 (2000): Strategieplan für Wien Strategische Projekte Nr.32A., Magistratsabteilung 21B, Agnes-Werk Geyer & Reisser., Wien, S. 39.40.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wien sieht sich durch seine strategische Lage auch als Zentrum der Ost-West-Kompetenzerweiterung und hat gute Chancen für weitere Ansiedlungen von Hauptstandorten und Niederlassungen von Unternehmen aus Ländern wie Polen, Tschechien oder Ungarn. Die Erweiterung von EU-Institutionen zufolge dieser Maßnahmen spielt dabei ebenso eine wichtige Rolle. Angesiedelte Konzerne sollen dabei über die neuen Hauptstandorte in Wien deren Produktionseinheiten steuern und dabei von hier aus neue Märkte im Osten sowie Westen erschließen.[44]

Die Betrachtung Wiens als „IKT-Standort“ wird künftige eine immer wichtigere Rolle einnehmen, da die Digitalisierung der gesamten Wirtschaft und gerade im Bürobetrieb unaufhaltsam voranschreitet. Im Laufe der letzten 10 Jahre konnte sich Wien bei den wichtigen Fragestellungen dieses Themas gut weiterentwickeln, so stieg die Anzahl solcher Unternehmen genauso wie deren Beschäftigtenzahlen. Neben dem Münchner Markt gehört Wien in Mitteleuropa zu einem der wichtigsten „IKT-Metropolen“. Software und Services in verschiedenster Form bilden die Schwerpunkte am Wiener Markt. Wien hebt sich hierbei von anderen europäischen Städten durch eine sehr hohe Forschungsquote mit 3,54% ab. Die öffentliche Hand gibt wie private Investoren auch Hilfestellung bei der Finanzierung von Forschungsprojekten. Bei dem EDCi Ranking konnte Wien von 60 ausgewählten europäischen Metropolen sogar den 10. Platz belegen. Gründe für diese Platzierung waren niedrige Arbeits- und Bürokosten sowie attraktive Preise des Breitbandinternets. Die Ausbildungsmöglichkeiten durch ein großes Netzwerk an Universitäten und Forschungseinrichtungen kann Wien hier ebenso für dessen Marktpositionierung nutzen. Lediglich Städte wie etwa Amsterdam, Dublin, Stockholm oder München können Wien noch in der Gesamtwertung übertrumpfen.[45]

---

[44] Stadtplanung Wien, Magistratsabteilung 18 (2000): Strategieplan für Wien Nr.32., Magistratsabteilung 21B, Agnes-Werk Geyer & Reisser., Wien, S. 20.

[45] KMU Forschung Austria, eutema GmbH (2017): IKT-Standort Wien im Vergleich II., KMU Forschung Austria, Wien S. 156,157

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

	Amsterdam	Dublin	München	Stock-holm	Wien
EDCi Ranking	3	8	11	2	10
Anzahl der Einwohner in Mio.	1 335 980	1 323 969	1 790 384	2 231 439	1 837 438
Anzahl der IKT-Unternehmen	15 005	7 245	15 124	19 693	7 164*
Anzahl der IKT-Mitarbeiter	64 900	74 100	134 100	93 700	45 800*
Ausgaben für F&E pro Einwohner	841,80 €	673,10 €	2 219,70 €	2 465, 60 €	1 687,70 €
Anteil der Unternehmen mit Internetzugang [%], Nationalebene	89%	77%	91%	91%	89%
Anteil der Haushalte mit Internetzugang [%], Nationalebene	97%	85%	92%	94%	85%

*Eurostat-Angaben

Quelle: EDCi, Eurostat, Darstellung eutema

Tab. 4: EDCi Ranking europäischer Metropolen

Um herauszufinden, wo sich noch weitere Potenziale für die Verbesserung des Standortes Wien finden lassen und welche Maßnahmen bereits gesetzt wurden, um die Marktwahrnehmung positiv zu beeinflussen, werden zwei Wiener Standorte miteinander verglichen.

Die Betrachtung fällt hierbei auf die Innere Stadt und den Standort Viertel Zwei im 2.Bezirk, der zwischen der Wirtschaftsuniversität Wien und dem Ernst-Happel-Stadion liegt.

Die Gegenüberstellung dieser beiden Standorte ist dahingehen sehr interessant, da wir ein über lange Zeit entstandenes Gebiet mit einem, auf dem Reißbrett geschaffenen Mirko Umfeld, vergleichen. Im Viertel Zwei finden wir die zeitgemäße Entwicklungsform eines übergeordneten Arbeits- und Wohngebietes vor, dass dessen Nutzer und Bewohner durch ein reichhaltiges Angebot an integrierten Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten in dessen Umgebung mit allem Notwendigen versorgen soll. Das Ziel hinter solch großräumig durchdachten Entwicklungen ist es, alles für das tägliche

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Leben der Benützer bereit zu stellen. Bei dieser modernen Stadtentwicklung entstand, über die Herstellung moderner Büro- und Wohnflächen hinaus, auch das größte Energienetz Österreichs. Mit diesem konnten im Jahr 2018 bereits 755 Tonnen an CO2 eingespart werden. Das Energienetz schafft die intelligente Verbindung von Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Energie. Dies geschieht durch eine nachhaltige Kombination aus Energiequellen wie Photovoltaik, Grundwasser sowie Wärmerückgewinnung. Es gibt bei dieser Anlage sogar bereits die Möglichkeit, überschüssige Energie in einem Saisonspeicher gespeichert zu lassen, um diese später zielgerichtet für die Versorgung nutzen zu können.[46]

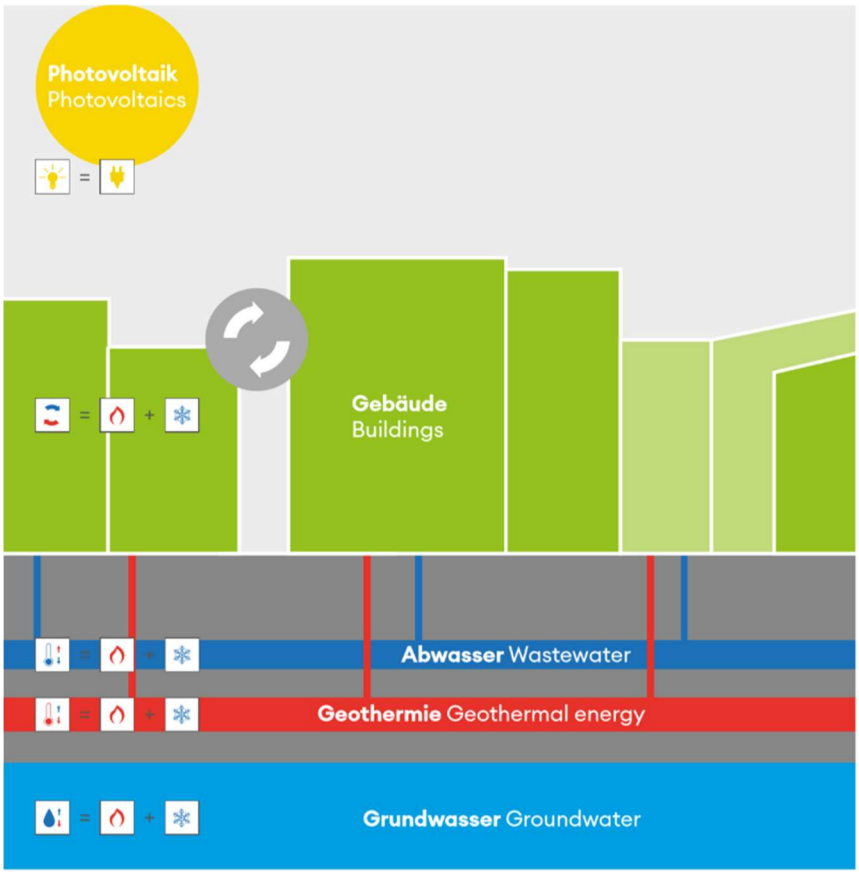


Abb. 25: Verteilung und Speicherung des Anerginetzes im Viertel Zwei

Diese in sich geschlossene Energieversorgung wird durch die Auflockerung der Baustruktur mittels Freiräumen, Wasserflächen, Bäumen und natürlichen schattenspendenden Systemen positiv unterstützt. Diese Maßnahmen sollen

[46] Value One Immobilien Management GmbH (2020): Zukunft und nachhaltige Energie. In: ZWEI TUNG 05 Alt trifft Neu. Die Tribünen im Viertel Zwei. (5) S.8.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

vor allem den Abkühlprozess bei hohen Temperaturen unterstützen, was zu einem geringeren Energieverbrauch bei der Kühlung führt und darüber hinaus die Standortqualität verbessert.

Ebenso findet man hier bereits Kommunikationsdrehscheiben in Form von sozialen Netzwerken und Newslettern für das ganze Gebiet vor, die eine engere und bessere Vernetzung der Unternehmen und Bewohner sicherstellt. Die Möglichkeit, sich einzelne Konferenzräume mieten zu können und so flexibel bei der Arbeitsplanung im Büroalltag zu sein, entspricht ebenfalls ganz dem heutigen Trend der Flexibilität von Nutzflächen. Die einfache Handhabung sowie vorhandene Verkehrsanbindung und Parksituation bieten zusätzliche Anreize für solche Business-Veranstaltungen. [47]

Eines der Unternehmen, die sich im Viertel Zwei niedergelassen haben, ist der Technologieanbieter NTS. Die Wahl fiel auf dieses Viertel weil der Standort der Firmenphilosophie des Unternehmens dahingehend nachkommt, ein modernes Ambiente gepaart mit einer perfekt angebundenen High-Tech Zone sowie Erholungs- und Ausgleichsbereichen zu bieten. Die genutzten Räume wurden mit modernsten Standortvernetzungen und Datenservices ausgestattet, sowie geregelten Zutrittssystemen, die höchste Sicherheitsstandards erfüllen. Ein besonderes Highlight stellt neben diesen Individualisierungen, ein interaktiver Showroom für die Präsentation der Technologien dar.[48]

[47] Value One Immobilien Management GmbH (2020): Das Viertel Management. In: ZWEI TUNG 05 Alt trifft Neu. Die Tribünen im Viertel Zwei. (5) S.8-10.

[48] Value One Immobilien Management GmbH (2020): Neue Mieter. In: ZWEI TUNG 03 fit für die Zukunft. (3) S.12.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 26: Hochhäuser Weitblick (Büroturm 120m Höhe) und Grünblick (Wohnturm 90m Höhe)

Die BIG & ARE haben sich für das Viertel Zwei aufgrund von mehreren Besonderheiten des Standortes entschieden. Dabei ging es um eine perfekt aufgeschlossene Infrastruktur sowie die zentrale Verkehrsanbindung, die eine gelungene Work-Life-Balance bieten soll. Diese Vorgaben können die Bürokomplexe des Viertel Zwei sehr leicht erfüllen und durch deren moderne Architektur auch allen Wünschen einer flexiblen Raumaufteilung und Ausstattung gerecht werden. Helle und luftige Räume sollen eine Wohlfühlatmosphäre für die Mieter schaffen, die zur Entfaltung am Arbeitsplatz beiträgt. Die Grünflächen und Sportangebote, die sich direkt vor der Tür befinden, dienen als Ausgleichsmöglichkeit für den Arbeitsalltag.[49]

[49] Value One Immobilien Management GmbH (2020): Arbeiten am grünen Prater Denk Drei. In: ZWEI TUNG 02 überraschend anders. (2) S.6, 7.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abb. 27: Lageplan Viertel Zwei

Die Innere Stadt hat als Bürostandort hingegen einen völlig anderen Zugang zur Marktbehauptung. Sie bietet durch die zentrale Anordnung im Mittelpunkt des Stadtgebietes alle möglichen Verkehrsanknüpfungspunkte, doch repräsentiert sie neben ihren Büroflächen natürlich auch primär das geschichtliche und kulturelle Zentrum Wiens, was eine starke Durchmischung der Kompetenzen zur Folge hat. Die Gestaltung von umliegenden Erholungs- und Grünzonen wie in einem zur Gänze neu angelegten Gebiet ist hier nicht möglich. Ebenso ist die Verbindung mit modernen Energieversorgungssystemen nur schwer oder teilweise auch nicht möglich, da man stets in denkmalgeschützte Strukturen des Stadtensembles eingreifen muss. Die bestehenden Strukturen bieten jedoch ein imposantes und einzigartiges Erscheinungsbild, in dem es von kulinarischen bis zu sportlichem Angebot alles zu finden gibt. Diese Gegebenheiten schränken einen zwar bei der modernen Aufteilung seiner Bürostrukturen in gewisser Weise ein und auch die Verfügbarkeit von großen zusammenhängenden Räumlichkeiten ist beschränkt. Das Ansehen und die

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Marktbehauptung dieses Standortes ist jedoch für das gesamte Stadtgebiet einzigartig und stellt in Summe ein nicht nachahmbares Cluster aus Büroräumlichkeiten dar, das ein vielfältiges Konglomerat aus Büroflächen bildet. Den Spagat zwischen Kultur, Freizeit und Bürogebiet meistert die Stadt durch eine intelligente Infrastruktur und Schaffung von autofreien Zonen. In dem Stark verbautem Gebiet gilt es darüber hinaus, die sommerliche Überhitzung für zukünftige Nutzungen in den Griff zu bekommen.

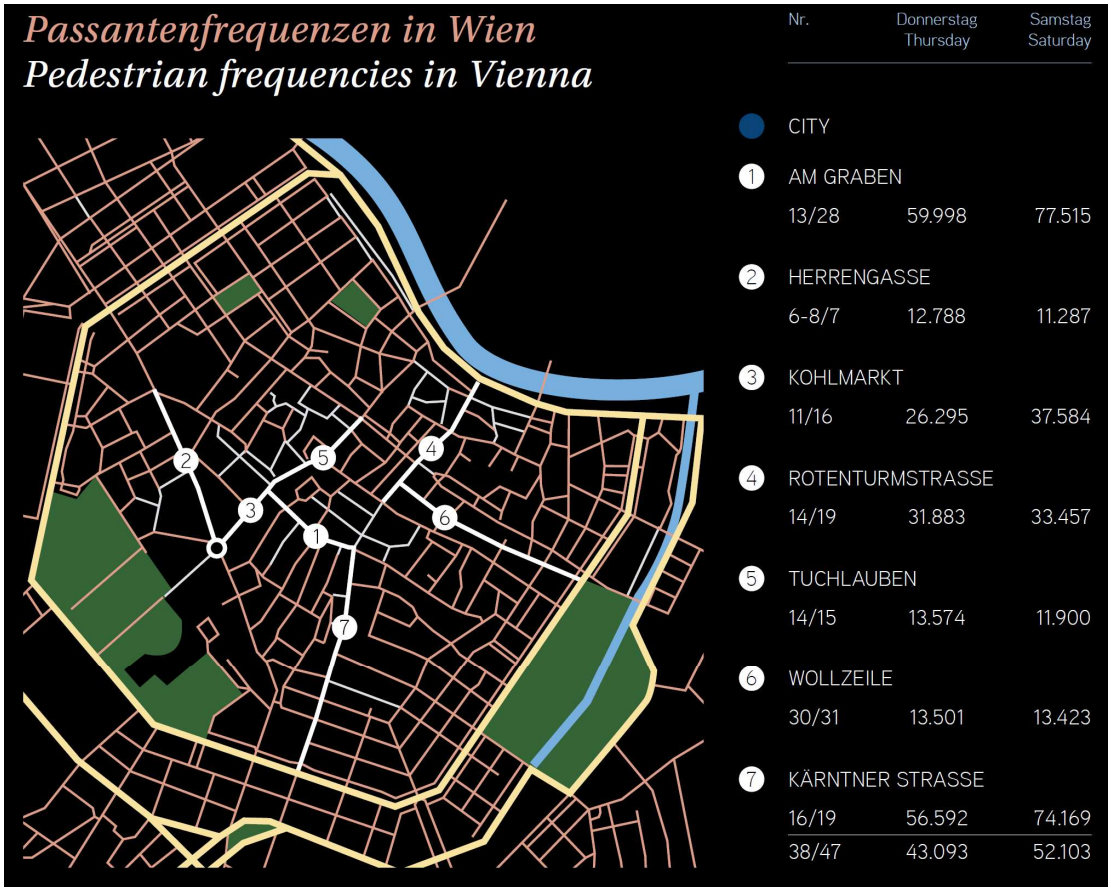


Abb. 28: Passantenfrequenzen in Wien

Die Entwicklung von neuen Projekten zeigt sich, wie in der jüngsten Vergangenheit beobachtet, relativ schwierig. Ein Beispiel dafür ist das Bauvorhaben Heumarkt, bei dem es zu großen Verzögerungen und Umplanungsmaßnahmen kommt, da viele Voraussetzungen und Eignungen erfüllt werden müssen, die denen der UNESCO und der Stadtplanung entspricht. Es geht hierbei zwar nicht um einen Bürokomplex, doch ist bei solchen Anliegen die Nutzung eher nebensächlich, da es generell um ein

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

sehr erschwertes Verändern von Flächen geht. Die Standortanalyse mittels harter und weicher Standortfaktoren zwischen Innerer Stadt und Viertel Zwei soll den direkten Vergleich der beiden Standorte erleichtern und gibt darüber Aufschluss, welcher der beiden Standorte eine bessere Büroeignung besitzt und wo die Stärken und Schwächen dieser jeweils liegen.[50]

STANDORTANALYSE	BEDEU-TUNG	OPTI-MUM	INNERE STADT		VIERTEL ZWEI	
			ERFÜLLUNG	WERT	ERFÜLLUNG	WERT
Harte Standortfaktoren						
Infrastruktur	3	9	3	9	3	9
staatliche Förderung, Steuern / Abgaben	1	3	2	2	3	3
Grundstückspreise / Mietkosen	2	6	1	2	2	4
Arbeitskräfte	3	9	3	9	3	9
Arbeitskosten (Lohnniveau)	2	6	1	2	2	4
Kaufkraft	1	3	3	3	1	1
gesetztliche Rahmenbedingungen	2	6	2	4	3	6
Lohnkosten	3	9	2	6	2	6
Umweltschutzauflagen	2	6	2	4	2	4
Weiche Standortfaktoren						
Image des Mikrostandortes	3	9	3	9	1	3
Umfeldnutzungen/ -ambiente	3	9	2	6	3	9
historische Nutzungen von Standorten	2	6	3	6	2	4
politische Verhältnisse	1	3	2	2	3	3
Wirtschaftsklima	3	9	1	3	3	9
Sichtbarkeit des Projektes	2	6	3	6	2	4
Wohn- und Freizeitqualität im Umfeld	2	6	2	4	3	6
Bildungsangebot	1	3	3	3	3	3
Erholungs-, Kultur- und Freizeitangebot	3	9	2	6	2	6
STANDORTPOTENZIAL		**108**		**86**		**93**
% Anteil des erzielten Wertes vom Optimalwert				**80%**		**86%**

Tab. 5: Standortanalyse Innere Stadt versus Viertel Zwei

[50] Robert Marschall (2019): Zerstörung des Weltkulturerbes http://www.wien-konkret.at/politik/buergerinitiativen/hochhaus-heumarkt/ - abgerufen am 23.3.2020

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

7. Schlussfolgerungen

Bei der Betrachtung des Wiener Büroimmobilienmarktes im Vergleich zu dem restlichen europäischen Markt wurden die unterschiedlichsten Themen und Problemstellungen der heutigen Zeit herangezogen. In einem immer stärker vernetzten europäischen Markt reicht es nicht mehr, sich auf einzelne Schwerpunkte zu stützen. Der ständige Wettbewerb in einem stark im Wandel befindlichen Markt stellt sämtliche Marktteilnehmer vor neue Aufgaben und treibt einen dauerhaften Verbesserungs- und Entwicklungsprozess an. Die richtigen Weichenstellungen zu setzten, um internationale Kunden und Mieter auf sich aufmerksam zu machen und den regionalen Markt kundenorientiert zu bedienen, bildet die Grundlage dieser Bemühungen.

7.1. Maßnahmen

Bei der Untersuchung der unterschiedlichsten Marktberichte, Trend Reports, Analysen, Studien und Masterthesen konnte man zum Großteil sehr eindeutige Themenschwerpunkte erkennen, die für jeden Markt in Europa gelten, doch konnten auch maßgebliche Unterscheidungsmerkmale gefunden werden. Die Regionenkonkurrenz zeigte sich hierbei etwa schon bei den vorfindbaren Mieten und Renditen der unterschiedlichen Städte. In Europa erleben wir, wie auch international erkennbar, eine starke Urbanisierung der Regionen, was zu einer immer stärkeren Konzentration und Wettbewerbsverschärfung in den Metropolen führt, da sich der dort vorfindbare Markt dadurch aufwertet und mehr und mehr an Bedeutung gewinnt. Gerade Wien geht hierbei mittels eines durchdachten Entwicklungskonzeptes mit einer nachhaltigen Anbindung an das öffentliche Netz, voran. Notwendige Maßnahmen sind jedoch, das weitere Vorantreiben von modernen Bürostandortentwicklungen, vor allem im möglichst innerstädtischen Bereich. Dies ist jedoch oft sehr schwierig, da die denkmalgeschützten Flächen und Strukturen solche Eingriffe nicht bzw. nur bedingt zulassen. Das Ausweichen auf alternativ gut angebundene Flächen ist daher unumgänglich und schafft neue Bürostandorte. Die Platzierung im

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

bereits laufenden Wettbewerb um Mieter und EU-Institutionen, die sich künftig von Großbritannien nach Kontinentaleuropa verlagern, muss aufmerksam verfolgt werden, um hier im internationalen Wettbewerb an Bedeutung zu gewinnen. Bei solchen Chancen ist eine deutliche Konkurrenzsituation aus ehemalig schwächeren Regionen zu verspüren, wie z.B. Prag, Warschau oder Budapest, die sich im Laufe der vergangen Jahre erhebliche Marktrelevanz sichern konnten und bei der Standortveränderung solcher Einrichtungen eine direkte Konkurrenz zum Wiener Büroimmobilienmarkt darstellen. Wien kann sich hierbei jedoch als stabiler politischer sowie rechtlicher Standort präsentieren, der über hervorragende Umfeldbedingungen verfügt. Natürlich können Städte wie Dublin oder Amsterdam mit steuerfreundlichen Konstrukten punkten, was investitionsrelevante Entscheidungen beeinflusst und eventuell für den heimischen Markt ebenso von Vorteil wäre, um künftige Neuansiedelungen zu steigern. Weitere Tendenzen, die für eine anhaltende Ansiedlungspolitik sprechen, sind die Tatsachen, dass Wien als zweitgrößte deutschsprachige und fünftgrößte Stadt in der Europäischen Union eine sehr relevante Rolle hat und ebenso eine große Anzahl von internationalen Einrichtungen besitzt. Klare Zielsetzungen bei der Flächenentwicklung sowie eine positive Signalwirkung für Investoren werden im Zusammenhang mit nachhaltigen und ökologischen Bauprojekten den gewünschten Standard der neuen Büroflächen bilden.

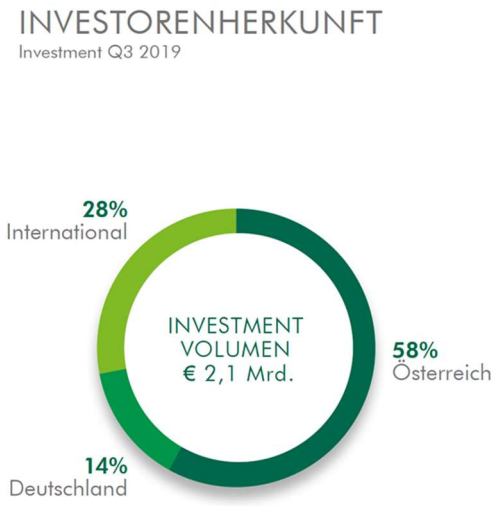


Abb. 29: Investmentmarkt Österreich

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

7.2. Künftige Entwicklungen

Bei der Fragestellung, in welche Richtung künftige Entwicklungen verlaufen, ist zu erkennen, dass die Bedeutung von energieeffizienten Systemen und Bauwerken immer wichtiger wird und eine wegweisende Rolle bei der Schaffung von neuen Flächen sowie der Adaptierung von Bestandsflächen einnimmt. Das Verschmelzen von Freizeit- und Arbeitsangebot rund um die Bürostandorte geht mit diesem Umdenken einher und wird die künftige Erscheinung der Arbeitslandschaft im Bürosektor von inneren bis zu deren Außenwahrnehmung stark prägen, da sich die Werte der künftigen Mitarbeiterstrukturen bereits stark verändert haben und diese geänderten Vorstellungen ein maßgeblicher Antrieb von umfangreichen Veränderungen darstellt. Auch ein projektübergreifendes Denken wird für die Herausforderungen einer stetig wachsenden Stadt unumgänglich sein. Die Verbindung und harmonische Einbettung einzelner Projekte und Entwicklungsgebiete in das Umfeld wird dabei einen immer größeren Einfluss auf die Qualität des Standorts und der dort verfügbaren Flächen nehmen.

Der Klimawandel wird neben all diesen regionalen und wirtschaftlichen Herausforderungen jedoch den größten Einfluss auf die städtische und somit auch bürotechnische Veränderung der Standorte haben und diese im Zuge der künftigen Neurungen maßgeblich beeinflussen. Eine ausschließlich projektbezogene Betrachtungsweise bei Standortentwicklungen wird daher immer schneller von technischen, wirtschaftlichen und energetischen als auch sozialen Gesamtentwicklungen verdrängt.

Abb. 30: Die Zukunft der Städte

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

7.3. Zusammenfassung aktueller Kennzahlen im Wiener Büroimmobilienmarkt

Die Zusammenfassung der wesentlichen Marktdaten soll dazu dienen, die aktuelle Marktsituation möglichst übersichtlich und transparent darzustellen und auch künftige Entwicklungen daran erkennen zu können. Die einzelnen Parameter geben somit einen gesamtheitlichen Überblick des Büroimmobilienmarkts wieder. Dieser Überblick soll auch dazu dienen, die Marktbehauptung Wiens im Büroimmobilienmarkt zu unterstreichen und die Stärken und Schwächen in diesem Marktbereich zu veranschaulichen. Auch eine Gegenüberstellung zu europäischen Kennzahlen soll bei der Einschätzung der Konkurrenzfähigkeit Wiens eine hilfreiche Grundlage bieten. Die angeführten Unterpunkte bilden daher in Summe ein gesamtheitliches Bild des gegenwärtigen Wiener Büroimmobilienmarktes und führen zu einer marktgerechten Einschätzung der Chancen und Risiken.

7.3.1. Aktuelle Produktion

Die im Jahre 2019 am Wiener Büroimmobilienmarkt erzeugten Neuflächenproduktionen, erreichten mit nur 45.000m² ein neues Rekordtief. Dies lag zum einen an den starken Jahren 2017 und 2018, in denen mit 150.000m² und 260.000m² Neubauflächen im Büromarkt gewirtschaftet werden konnte. Die Situation der Leerstandsrate wurde durch diesen Umstand zwar auf einen neuen Tiefstand von 4,7% gesenkt. Dies ist sehr positiv für den Markt, jedoch konnten durch den Umstand der nur gering verfügbaren Flächen, auch gewisse Mietinteressen und Anfragen nicht ausreichend befriedigt werden. Es ist daher sehr positiv zu sehen, dass im Jahr 2020, mit einem Fertigstellungsvolumen von 177.000m² zu rechnen ist. Durch das stabile Nachfragevolumen und die positive Stimmung am Büroimmobilienmarkt ist davon auszugehen, dass diese Flächen ebenso

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

schnell zur Vermietung gelangen und weiter mit leicht sinkenden Leerstandsraten zu rechnen ist. [51]

Die aktuelle Corona-Krise führt jedoch zu einer großen Ungewissheit, da in nächster Zukunft niemand sagen kann wie stark sich dieses Ereignis unmittelbar bzw. langfristig auf die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes auswirken wird. Eine aktuelle Analyse der EHL gibt bereits einen Aufschluss über die deutliche Verschlechterung des Wohnimmobilienmarktes. So liegt das jetzige Niveau aus Anmietungen oder Käufen von Wohnungen lediglich zwischen 30% bis 40% der durchschnittlichen Auslastung. Bei Vorsorgewohnungen sind es jedoch 50% des Normalniveaus, da Investoren in Zeiten von großer Unsicherheit ganz klar auf Immobilien als krisensichere Veranlagung setzen. Bei Einzelhandelsflächen ist jedoch mit einer großen Insolvenzwelle zu rechnen, sollten die angekündigten Hilfsmaßnahmen der Regierung nicht ausreichend zum Greifen kommen. Dies wird ebenso unmittelbaren Einfluss auf den Investmentmarkt haben, jedoch wird es als sehr positiv gesehen, dass Bestandshalter sich noch nicht gezwungen fühlen Assets zu verkaufen, wobei dies nur eine Momentaufnahme darstellt. Besonders liquide Investoren stellen sich hingegen bereits finanziell auf, um Objekte, die in Zukunft zwangsweise auf dem Markt landen könnten, kostengünstig zu erwerben.[52]

7.3.2. Aktuelles Mietzinsniveau – auch in % der europäischen Spitzenmieten

Die Mietzinsniveaus in Wien sind zur besseren Darstellung in Regionen gegliedert und geben eine rasche und übersichtliche Aufschlüsselung der aktuellen Mietkosten wieder. Die unterschiedlichen Mietpreise sind stark

[51] EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2020): EHL Jahrespressekonferenz „Immobilienmarkt 2020“: Rekordtief an Neuflächen führt zu Boom bei hochwertigen Refurbishments. https://www.ehl.at/blog/article/unterlagen-zur-ehl-jahrespressekonferenz-immobi/ - abgerufen am 16.3.2020

[52] FONDS professionell Multimedia GmbH (2020): Immobilienmarkt in Österreich: Massive Auswirkungen durch Coronakrise https://www.fondsprofessionell.at/news/maerkte/headline/immobilienmarkt-in-oesterreich-massive-auswirkungen-durch-coronakrise-196370/newsseite/1/ - abgerufen am 29.3.2020

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

voneinander abweichend, was der Marktbehauptung und Entwicklung der unterschiedlichen Gebiete in diesem Segment geschuldet ist.

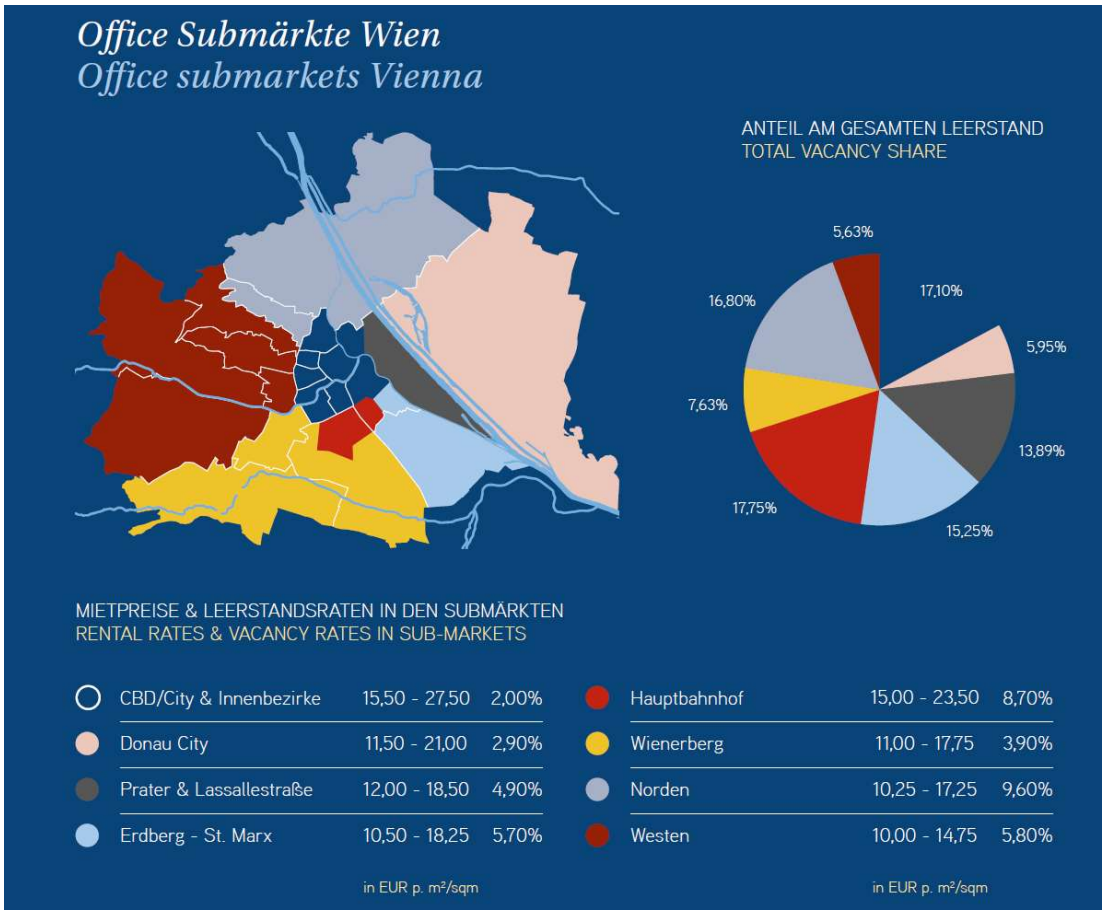


Abb. 31: Büro Submärkte Wien

Das Niveau der Spitzenmieten in Wien schwankt je nach Marktbericht und aktuellen Daten zwischen € 25,5 - 27,5/m² pro Monat und liegt, wie die folgende Tabelle zeigen wird, im Vergleich zu anderen Spitzenmietsätzen des europäischen Marktes, noch auf einem günstigen Niveau. Dies ist daher ein sehr positiver Impuls für künftige Entwicklungen des Marktes, wenn man diese Daten mit anderen europäischen Mitbewerbern vergleicht, da noch von keiner ungerechtfertigten Spekulation auszugehen ist. Auch die durchaus gerechtfertigten Durchschnittsmietpreise von € 14,50/m² pro Monat spiegeln eine solide Preispolitik für die Vorzüge des Standortes wider.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Mietzinsniveau der europäischen Spitzenmieten		
Städte	Spietenmiete	Spitzenmiete in Prozent
	Euro/m² pro Monat	Verhältnis zu max. Miete
London	**116,30**	**100%**
Paris	71,40	61%
Zürich	61,50	53%
Moskau	58,60	50%
Mailand	49,20	42%
Frankfurt	44,00	38%
München	39,00	34%
Berlin	36,00	31%
Amsterdam	35,40	30%
Madrid	35,00	30%
Brüssel	26,70	23%
Wien	**25,50**	**22%**
Budapest	24,00	21%
Warschau	22,50	19%
Prag	22,00	19%
Bukarest	18,50	16%
Bratislava	16,50	14%

Tab. 6: Mietzinsniveau der europäischen Spitzenmieten

Mit einem Verhältniswert von lediglich 22% im Vergleich zum Spitzenreiter London zeigt sich, dass Wien bei der Mietpreissituation im europäischen Vergleich sehr attraktiv ist und für eine kostenbewusste Standortentscheidung eine sehr gute Ausgangssituation besitzt.

7.3.3. Aktuelle Großvermietungen

Was den Bereich der Großvermietungen betrifft, wird es 2020 zu strukturellen Änderungen kommen müssen, da gewisse Flächenangebote nicht mehr in der bereits bekannten Form, vorhanden sind. So fielen 2019 70%, ein Großteil der Vermietungen auf Erstbezugsflächen in modernen Projektentwicklungen über 1000m² aus. Doch sind die Neubauobjekte in diesen etablierten Bürostandorten, wie etwa am Hauptbahnhof das „The Icon

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Vienna“ und das „QBC“, sowie der „Austria Campus“ rund um den Praterstern, bereits größtenteils vermietet. Genauso wie die Innenstadt, die nur mehr sehr wenige Flächen aufweisen kann, die über 2000m² liegen und zusammenhängend und verfügbar sind. Die kommenden Jahre werden durch eine Veränderung des Angebotes von Büroflächen und Bürostandorten geprägt sein. Abseits bekannter Hotspots wird das Angebot durch umfassend sanierte, sowie modernisierte Bestandsobjekte erweitert und einen beträchtlichen Anteil, des zur Verfügung stehender Flächenangebotes, einnehmen. Die Größenordnung von sanierten Flächen auf das Gesamtangebot wird mit 31% eine wichtige Rolle für die konstante Nachfragesituation einnehmen und bei einer gewissen Flexibilität der Interessenten eine exzellente Büroflächenqualität bieten. Im Bereich der sanierten Büroobjekte, bilden das „Haus am Schottentor“ mit 24.500m², die myhive-Bürostandorte der IMMOFINAZ, mit generalsaniertem Bauteil am Wienerberg und 10.000m² Fläche sowie die Ungargasse mit 7.000m² die wichtigsten Großvermietungen.[53]

7.3.4. Aktuelle Zuzugsszenarien

Der aktuelle Zuzug von Branchen und Mietern im Wiener Büroimmobilienmarkt ist ein relativ ausgeglichener. Man findet vom öffentlichen Sektor bis hin zur High – Tech Branche, sowie Bildungs- und Schuleinrichtungen, alles vor. Die Zusammensetzung der Herkunftsländer der einzelnen Mieter ist ebenso ausgewogen wie die der Branchen. Die Unternehmen kommen beispielsweise aus Großbritannien (Grand Thornten Austria), USA (World Bank Group, AMD Catalyst), Deutschland (Netconomy) und natürlich auch Österreich, wo gerade Verwaltungs- und

[53] EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2020): EHL Jahrespressekonferenz „Immobilienmarkt 2020“: Rekordtief an Neuflächen führt zu Boom bei hochwertigen Refurbishments. https://www.ehl.at/blog/article/unterlagen-zur-ehl-jahrespressekonferenz-immobi/
- abgerufen am 16.3.2020

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Bildungseinrichtungen des Öffentlichen Sektors einen nicht zu geringen Flächenbedarf hervorrufen.[54]

Vermietungen Q1 2019 (ausgewählte Beispiele)

Mieter	Größe	Adresse
itworks Personalservice	5.100 m²	1020, Obere Donaustraße 33
Grant Thornton Austria	4.000 m²	1100, QBC 1+2, Wiedner Gürtel 5
BM f. Bildung, Wissenschaft u. Forschung	3.900 m²	1090, Wasagasse 2
World Bank Group	3.000 m²	1020, Galaxy Tower, Praterstraße 31
Western Union	2.500 m²	1100, The Icon Vienna
Netconomy Software & Consulting	2.000 m²	1020, Austria Campus
AMD Catalyst	2.000 m²	1020, Austria Campus
BM für Inneres	1.400 m²	1230, HSW Gewerbepark
BM für Nachhaltigkeit und Tourismus	1.300 m²	1030, Dietrichgasse 17-27
Rubicon IT	1.000 m²	1010, Gonzagagasse 16

Quelle: EHL Market Research | Q1 2019

Abb. 32: Vermietungen Q1 2019

Allein im ersten Halbjahr 2018 haben sich laut der Austrian Business Agency, 194 neue internationale Unternehmen in Österreich angesiedelt. Dabei bilden deutsche Unternehmen mit 51 Betrieben die größte Anzahl an neuen Unternehmen, gefolgt von der Schweiz mit 22 Betrieben und anschließend Italien mit 18 Betrieben. Weiters kommen 47 Unternehmen aus den umliegenden CEE/SEE-Ländern. Hierbei zeigt sich die Attraktivität des Standortes Österreichs und im Speziellen Wiens, da Konzerne und Firmen, dieser nahe gelegenen CEE/SEE-Länder, ganz klar auf den Wiener Büroimmobilienmarkt setzen und Ihre Hauptbürostandorte hierher verlagern.[55]

[54] EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2019): Attraktive Servicepakete stärker im Fokus der Mietinteressenten. In: EHL Büromarktbericht Wien_Frühjahr_2019., S. 8.

[55] Otto Immobilien GmbH (2019): 2.6. Mietpreise. In: Otto Büro-Marktbericht_2019., S. 5

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

7.3.5. Verhältnis zu anderen Standorten in Summe

Der Büroimmobilienmarkt in Wien wird von Investoren, im Vergleich zu anderen Märkten in Europa, als etwas träge oder gar langweilig gesehen. Die Dynamik ist nicht so groß wie sie üblicherweise in den CEE-Ländern vorfindbar ist, jedoch schätzen einige Investoren den Wiener Markt genau aufgrund von diesen sicheren und stabilen Renditen, sowie den konstanten Mietpreisen. Auch durch die jahrzehntelang günstig gehaltenen Mietpreise findet man einen grundsoliden Markt mit niedrigen Leerstandsquoten vor. Durch geringe Neubauflächen, die über die letzten Jahre hinweg zwischen 200.000 – 250.000m² pro Jahr geschaffen wurden, behielt der Markt seine ungebrochene Nachfrage nach modernen und hochwertigen Büroobjekten.[56]

Wenn man Wien z.B. mit dem Münchner Büroimmobilienmarkt vergleicht, zeigt sich, dass in diesem ein völlig anderer Trend vorherrscht. Der Markt wird als überteuert gesehen, was sich natürlich an den Spitzenmieten von beinahe € 40/m² pro Monat erkennen lässt. Der Antrieb für die rasante Steigerung dieser ohnehin hohen Zahlen, ist jedoch das anhaltende Wachstum der Mieten. Die Stadt wird als attraktive Unternehmenszentrale für europäische Niederlassungen von internationalen Konzernen, wie z.B. Appel oder Microsoft gesehen, wodurch diese Preispolitik bestärkt wird. Da Konzerne dieser Qualität ein solches Niveau ohnehin gewöhnt sind, wird auch weiterhin mit einer ansteigenden Wachstumsrate gerechnet. Auch wenn Wien geografisch gesehen lediglich 4 Stunden mit dem Auto von München entfernt ist und laut verschiedenen Studien in Sachen Lebensqualität vor München liegt, so fehlt es ganz einfach an der internationalen Wahrnehmung von Investoren und Konzernen solcher Art, zumindest was die Mehrheit der Transaktionen betrifft.[57]

---

[56] PWC and the Urban Land Institute (2019): Kapitel 3: Zu beobachtende Märkte. In: Emerging Trends in Real Estate Creating an impact Europe 2019., S. 46

[57] PWC and the Urban Land Institute (2019): Kapitel 3: Zu beobachtende Märkte. In: Emerging Trends in Real Estate Creating an impact Europe 2019., S. 47

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Overall Rank		Investment	Rank	Development	Rank
1	Lisbon	4.27	1	4.19	1
2	Berlin	4.12	3	4.11	2
3	Dublin	4.19	2	4.01	5
4	Madrid	4.08	6	4.03	4
5	Frankfurt	4.08	5	4.03	3
6	Amsterdam	4.04	7	3.94	8
7	Hamburg	3.99	9	3.99	6
8	Helsinki	4.10	4	3.83	13
9	Vienna	4.01	8	3.90	11
10	Munich	3.91	14	3.96	7
11	Paris	3.95	11	3.91	10
12	Luxembourg	3.92	13	3.93	9
13	Copenhagen	3.95	10	3.83	14
14	Athens	3.92	12	3.83	12
15	Oslo	3.81	16	3.71	17
16	Lyon	3.82	15	3.72	16
17	Prague	3.75	17	3.68	18
18	Zurich	3.65	20	3.80	15
19	Stockholm	3.69	18	3.67	19
20	Milan	3.65	21	3.60	20
21	Warsaw	3.66	19	3.46	21
22	Budapest	3.58	22	3.43	22
23	Brussels	3.47	23	3.33	25
24	Birmingham	3.39	25	3.40	23
25	Manchester	3.41	24	3.34	24
26	Edinburgh	3.37	26	3.32	26
27	Barcelona	3.32	27	3.21	28
28	Rome	3.27	28	3.25	27
29	London	2.98	29	2.90	29
30	Moscow	2.68	30	2.82	30
31	Istanbul	2.51	31	2.54	31

Generally good = above 3.5 Fair = 2.5-3.5 Generally poor = under 2.5

Tab. 7: Gesamtaussicht Büromärkte 2019

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

7.3.6. Entscheidungsgründe für den Bürostandort Wien aus der Sicht eines Mieters

Seit Beginn des Jahres 2020 befindet sich die Zentrale von Volvo Car Austria im „Viertel Zwei“ in dem neu eröffneten Bürogebäude „Denk Drei“. Über die Entscheidung für diesen Standort als neue Österreich Zentrale, spricht der Managing Direktor Loic Claude im Interview.

Bei der ersten Fragestellung ging es darum, wieso sich das Unternehmen für das „Viertel Zwei“ als Standort entschieden hat.

Es ging für diesen Mieter darum, einen Standort zu wählen der den hohen Ansprüchen der Marke und der Unternehmensphilosophie gerecht wird. Auch die Nähe zu den potenziellen Kunden und deren Lebensraum spielte eine große Rolle für Volvo Car Austria. Ebenso wurde die Präsenz von bedeutenden Unternehmen und innovativen Wohnobjekten rund um das „Viertel Zwei“ als großer Vorzug gesehen.

Die zweite Fragestellung beschäftigte sich mit den Highlights der neuen Büroräumlichkeiten im „Viertel Zwei“.

Die offene und kreative Arbeitskultur findet sich nun auch in einer dementsprechenden Arbeitsumgebung wieder. Dies war ein großer Wunsch des Mieters, der seine Arbeitsplätze individuell gestalten wollte, je nachdem welche Aktivitäten und Aufgaben auf den Mitarbeiter zukommen.

Für Arbeiten, bei denen ein wechselseitiger Austausch notwendig ist, gibt es die Möglichkeit „Collaberation Areas“ zu nutzen. Auch für Besprechungen sind Räumlichkeiten in der Anlage vorhanden, in denen Meetings abgehalten werden können. Zudem gibt es Bereiche die als „Socialising Areas“ genützt werden können. Bei der Entwicklung des Bürokomplexes wurde aus der Sicht des Mieters für jegliche Unternehmensaktivität ein notwendiges Raumkonzept geschaffen, um eine ideale Bürokonzeption zu erreichen.[58]

[58] Value One Immobilien Management GmbH (2020): Neu im Viertel Zwei. In: ZWEI TUNG 05 Alt trifft Neu. Die Tribünen im Viertel Zwei. (5) S.6

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

7.4. Handlungsempfehlungen

Ziel der Arbeit ist es gewesen herauszufinden, wie sich der Wiener Büroimmobilienmarkt unter den künftigen Entwicklungen und Veränderungen in Europa behaupten wird und wo die besonderen Stärken Wiens liegen und in welchen Bereichen es noch Aufholpotenzial gibt. Die Betrachtung der umfangreichen Anzahl an europäischen Büromärkten zeigt einerseits, dass Wien sich im mittleren Preisniveau bezüglich Kosten und Mieten befindet. Dies spricht aufgrund der guten Wirtschaftsleistung und Infrastruktur, die Investoren hier vorfinden, ganz klar für Wien. Bei internationalen Investoren ist der Bekanntheitsgrad der österreichischen Hauptstadt, im Gegensatz zu anderen europäischen Großstädten wie z.B. Frankfurt oder München, nicht allzu hoch. Die positiven Trendberichte des Bürosektors wecken zwar das Interesse von Investorengruppen, doch sprechen Gegebenheiten wie eine schwer zuordenbare Bürostandortverteilung und eine nicht klar erkennbare Entwicklungsstrategie für das gesamte Stadtgebiet, gegen den Wiener Markt. Die Begehrlichkeit von Büroimmobilien setzt den Markt dabei zusätzlich unter Druck, da das Finden von neuen Flächen die Unternehmen vor immer größere Herausforderungen, bezüglich gewünschter Renditen, stellt. Diese Entwicklung lässt sich jedoch bereits am gesamten europäischen Markt beobachten und verursacht einen immer härter werdenden Wettbewerb, bei dem das Herausstechen des einzelnen Projektes durch ausgewogene Renditen, Kosten und Kundenansprüchen immer schwieriger wird. Die Bemühungen der Wiener Stadtverwaltung bringen jedoch sehr positive Impulse für die Entwicklung, da es bei sämtlichen Großprojekten Konzepte und Verbindungen mit der Infrastruktur, sowie dem Umfeld der Projekte gibt. Die umfänglichen Planungen tragen zu einer guten Integration in die umliegenden Flächen bei. Die Bemühungen der Stadt Wien für ein umweltfreundlicheres Umfeld werden sich in Zukunft positiv auf die Entscheidung Wien als Bürostandort zu bestimmen, auswirken. Das Konkurrieren mit beispielsweise dem Pariser bzw. Londoner Büroimmobilienmarkt ist nicht zielführend, da diese Märkte durch deren internationale Reichweite einen überaus globalen Anspruch vertreten,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

wohingegen Wien auf einen eher europäischen Markt abzielt. Gute Chancen für eine Weiterentwicklung Wiens gibt es hingegen im Bereich des internationalen Konferenz- bzw. Verhandlungssektors, da bereits durch die UNO-City optimale Voraussetzungen dafür geschaffen wurden und durch Ereignisse wie den Brexit viele Standorte für EU-Kompetenzen und EU-Einrichtungen benötigt werden. Allein an der Anzahl von internationalen Kongressen lässt sich die Bedeutung Wiens sehr gut darstellen, da sie mit 172 Veranstaltungen den zweiten Platz in der gesamten europäischen Union belegt.[59]

Bei der Veränderung der Arbeitsphilosophie, sowie des neuen Work-Life-Balance Trends in Bezug auf den europäischen Wettbewerb, lassen sich ebenso sehr gute Chancen für Wien erkennen, da Themen wie eine nachhaltige Stadtentwicklung, sowie die Schaffung von Erholungsgebieten, wie z.B. autofreie Begegnungszonen, rigoros durchgeführt werden. Durch diese laufenden Maßnahmen konnte sich Wien, laut einer britischen Studie der „Economist Intelligence Unit“, im Jahre 2019 erneut zur lebenswertesten Stadt der Welt küren lassen. Ein weiteres Hauptkriterium, das für den Wiener Bürostandort spricht, ist die starke Einflusskraft auf die angrenzenden CEE-Länder, da durch langjährige Wirtschaftskooperationen bereits wichtige Dienstleistungen und Finanzbeziehungen geknüpft wurden und somit vom dort wachsenden Markt auch ein positiver Trend auf den Wiener Büroimmobilienmarkt abfärbt.[60]

[59] Magistrat der Stadt Wien MA23-Wirtschaft, Arbeit und Statistik Dipl.-Vw. Klemens Himpele: Wien in Zahlen 2019. In: poster-wiz-de-2019, S.1

[60] PWC and the Urban Land Institute (2020): Kapitel 3. zu beobachtende Märkte. In: Emerging Trends in Real Estate Climte of Change Europe 2020., S. 56

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Quellenverzeichnis

Bücher

Altrock Uwe (2003): Büroflächen in Berlin Stadtentwicklung und Politik., Dietrich Reimer Verlag Gmbh, Berlin.

Gebhardt Birgit / Häupl Florian. (2019): New Work Order. 3. Unveränderte Auflage, iba, Wiesbaden

KMU Forschung Austria, eutema GmbH (2017): IKT-Standort Wien im Vergleich II., KMU Forschung Austria, Wien

Lindner Hannes (2018): TU Wien 2018-10-13 Standort- und Marktanalyse Präsentation Lindner 13102018, TU Wien, Wien

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (2003): Büromarkt und Stadtentwicklung. Auflage Nr.54., Agnes-Werk Geyer & Reisser, Wien

Stadtplanung Wien, Magistratsabteilung 18 (2000): Strategieplan für Wien Strategische Projekte Nr.32A., Magistratsabteilung 21B, Agnes-Werk Geyer & Reisser, Wien

Diplomarbeiten

Kirschner Hannes (2013): Master Thesis Rating und Einteilung von Büroimmobilien in Wien. Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Konrad Dominik (2019): Master Thesis Einflussfaktoren für die Entwicklung von Büroimmobilien Analyse der entscheidenden Marktindikatoren für institutionelle Investoren und Projektentwickler (Graz im Vergleich mit Wien). Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Zeitschriften

BNP Paribas Real Estate (2019): In: European Office Market 2019 Edition.

CBRE Wien Gmbh (2018): Büromarkt Wien. 4 Quartal 2018.

CBRE Wien Gmbh (2019): Investmentmarkt Österreich. 3 Quartal 2019.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Colliers International Immobilienmakler Gmbh (2019): Immobilienmarktbericht Österreich 2019 Menschen, Märkte, Möglichkeiten.

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (2019): Deloitte Finanzierungsumfeld Aktuelle Entwicklungen in Deutschland und Europa. juli 2019. Hersg.: Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

EHL Gewerbeimmobilien Gmbh (2019): EHL Büromarktbericht Wien. Frühjahr 2019.

Lindner Hannes (2018): TU Wien 2018-10-13 Standort- und Marktanalyse Präsentation Lindner 13102018.

Magistrat der Stadt Wien MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (2020): Wien in Zahlen 2019.

Otto Immobilien Gmbh (2019): Marktbericht Otto Immobilien. Frühjahr 2019.

PWC and the Urban Land Institute (2020). In: Emerging Trends in Real Estate Climte of Change Europe 2020.

PWC real estate, Urban Land Institute (2019): PWC Emerging Trends in Real Estate. 2019.

Skanska / Dentons / Colliers International (2019): CEE Investitionsbericht. 2019.

ZWEI TUNG 02 überraschend anders. (2019). Hersg.: Value One Immobilien Management GmbH

ZWEI TUNG 03 fit für die Zukunft. (2019). Hersg.: Value One Immobilien Management GmbH

ZWEI TUNG 04 hoch hinaus im Viertel Zwei. (2019). Hersg.: Value One Immobilien Management GmbH

ZWEI TUNG 05 Alt trifft Neu. Die Tribünen im Viertel Zwei. (2019). Hersg.: Value One Immobilien Management GmbH

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Internetquellen

CBRE Wien Gmbh (2020): Die Zukunft der Arbeit: Investitionen in Büroflächen fokussieren auf Nutzererlebnissen und Produktivität. https://www.cbre.at/de-at/ueber-cbre/media-center/die-zukunft-der-arbeit-investitionen-in-buroflachen-fokussieren-auf-nutzererlebnissen-und-produktiv - abgerufen am 15.2.2020

EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2020): EHL Jahrespressekonferenz „Immobilienmarkt 2020“: Rekordtief an Neuflächen führt zu Boom bei hochwertigen Refurbishments. https:// www.ehl.at/blog/article/unterlagen-zur-ehl-jahrespressekonferenz-immobi/ - abgerufen am 16.3.2020

FONDS professionell Multimedia GmbH (2020): Immobilienmarkt in Österreich: Massive Auswirkungen durch Coronakrise https://www.fondsprofessionell.at/news/maerkte/headline/immobilienmarkt-in-oesterreich-massive-auswirkungen-durch-coronakrise-196370/newsseite/1/ - abgerufen am 29.3.2020

Marschall Robert (2019): Zerstörung des Weltkulturerbes http://www.wien-konkret.at/politik/buergerinitiativen/hochhaus-heumarkt/ - abgerufen am 23.3.2020

.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Heatmap Vermietungsleistung Q1 bis Q3 2019, Otto Immobilien Gmbh ... 4
Quelle: Marktbericht Otto Immobilien. Frühjahr 2019. Hrsg.: Otto Immobilien Gmbh. S.19

Abb. 2: Fertigstellungen Wienerbüroimmobilien 2019, Ehl Büromarktbericht 2019 5
Quelle: EHL Büromarktbericht Wien. Frühjahr 2019. Hersg.: EHL Gewerbeimmobilien Gmbh. S.8

Abb. 3: Allgemeine Aussichten am Immobilienmarkt..... 7
Quelle: PWC Emerging Trends in Real Estate. 2019.Hersg.: PWC real estate, Urban Land Institute. S.34

Abb. 4: Spitzenmieten im europäischen Vergleich 8
Quelle: Marktbericht Otto Immobilien. Frühjahr 2019. Hrsg.: Otto Immobilien Gmbh. S.20

Abb. 5: Entwicklung der Bürospitzenrenditen im Vergleich zu einer 10- jährigen Bundesanleihe 9
Quelle: Deloitte Finanzierungsumfeld Aktuelle Entwicklungen in Deutschland und Europa. juli 2019. Hersg.: Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. S.32

Abb. 6: Spitzenmieten gegenüber Leerstand 10
Quelle: EHL Büromarktbericht Wien. Frühjahr 2019. Hersg.: EHL Gewerbeimmobilien Gmbh. S.5

Abb. 7: BIP-Wachstum in Prozent 11
Quelle: CEE Investitionsbericht. 2019. Hersg.: Skanska / Dentons / Colliers International. S.20

Abb. 8: Städte in der EU mit mehr als 250.000 Einwohnern 12
Quelle: CEE Investitionsbericht. 2019. Hersg.: Skanska / Dentons / Colliers International. S.7

Abb. 9: Bürogroßprojekte ab 1996 14
Quelle: Büromarkt und Stadtentwicklung. Auflage Nr.54. 2003. Hersg.: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. S.57

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 10: CBRE Büromarkt Wien Q4 2018 15
Quelle: Büromarkt Wien. 4 Quartal 2018. Hersg.: CBRE Wien Gmbh. S.2

Abb. 11: Deloitte Zukunftstrend Digitalisierungsprozesse 22
Quelle: Deloitte Unternehmensmonitor. 2019. Hersg.: Deloitte Services Wirtschaftsprüfungs GmbH. S.31

Abb. 12: Formen des Homeworkings 25
Quelle: New Work Order. 3. Unveränderte Auflage. 2019. Hersg.: Brigit Gebhardt / Florian Häupl. S.35

Abb. 13: Grafik Hierarchie zentraler Orte 27
Quelle: TU Wien 2018-10-13 Standort- und Marktanalyse Präsentation Lindner 13102018. 2018. Hersg.: TU Wien. S. 35

Abb. 14: Standortfaktoren-Systematik 28
Quelle: 14-Lindner_Markt- und Standortanalyse. 2018. Hersg.: TU Wien. S. 13

Abb. 15: Begrünungskonzepte von Gebäuden 32
Quelle: PWC Emerging Trends in Real Estate. 2020.Hersg.: PWC real estate, Urban Land Institute. S.17

Abb. 16: aktuelles Klimawandelrisiko für das Portfolio und Klimawandelrisiko auf das Portfolio in den nächsten 5 Jahren 33
Quelle: PWC Emerging Trends in Real Estate. 2020.Hersg.: PWC real estate, Urban Land Institute. S.17

Abb. 17: Investitionsvolumen für gewerbliche Immobilien 36
Quelle: European Office Market. 2019.Hersg.: BNP Paribas Real Estate. S. 7

Abb. 18: europäische Bürospitzenrendite vs 10-jährige Bundesanleihe 36
Quelle: European Office Market. 2019.Hersg.: BNP Paribas Real Estate. S. 7

Abb. 19: neu Trends in Europa Umfrage 2020 38
Quelle: PWC Emerging Trends in Real Estate. 2020.Hersg.: PWC real estate, Urban Land Institute. S.8

Abb. 20: Die 10 aktivsten Märkte Europas, Q4 2018 – Q3 2019 39
Quelle: PWC Emerging Trends in Real Estate. 2020.Hersg.: PWC real estate, Urban Land Institute. S.35

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 21: Bedeutungen bei der Auswahl einer Stadt für Investitionen oder Entwicklungen 40

Quelle: PWC Emerging Trends in Real Estate. 2020.Hersg.: PWC real estate, Urban Land Institute. S.41

Abb. 22: Charts der Entwicklungen in Wien 42

Quelle: European Office Market. 2019.Hersg.: BNP Paribas Real Estate. S. 47

Abb. 23: Anzahl der Betreibe in den fertig gestellten Projekten..... 43

Quelle: Büromarkt und Stadtentwicklung Nr.54. 2003.Hersg.: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. S. 69

Abb. 24: Stadtgebiet und Klima in Wien 45

Quelle: Wien in Zahlen 2019. 2020.Hersg.: Magistrat der Stadt Wien MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik. S.1

Abb. 25: Verteilung und Speicherung des Anerginetzes im Viertel Zwei..... 48

Quelle: ZWEI TUNG 05 Alt trifft Neu. Die Tribünen im Viertel Zwei. (5). Hersg.: Value One Immobilien Management GmbH, S.9

Abb. 26: Hochhäuser Weitblick (Büroturm 120m Höhe) und Grünblick (Wohnturm 90m Höhe) 50

Quelle: ZWEI TUNG 04 hoch hinaus im Viertel Zwei. (4). Hersg.: Value One Immobilien Management GmbH, S.4, 5

Abb. 27: Lageplan Viertel Zwei..... 51

Quelle: ZWEI TUNG 02 überraschend anders. (2). Hersg.: Value One Immobilien Management GmbH, S.12, 13

Abb. 28: Passantenfrequenzen in Wien 52

Quelle: Immobilienmarktbericht Österreich 2019 Menschen, Märkte, Möglichkeiten. Hersg.: Colliers International Immobilienmakler Gmbh, S.40

Abb. 29: Investmentmarkt Österreich.....55

Quelle: Investmentmarkt Österreich. 3 Quartal 2019. Hersg.: CBRE Wien Gmbh. S.1

Abb. 30: Die Zukunft der Städte.....56

Quelle: ZWEI TUNG 04 hoch hinaus im Viertel Zwei. (4). Hersg.: Value One Immobilien Management GmbH, S.9

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abb. 31: Büro Submärkte Wien……59

Quelle: Immobilienmarktbericht Österreich 2019 Menschen, Märkte, Möglichkeiten. Hersg.: Colliers International Immobilienmakler Gmbh, S.31

Abb. 32: Vermietungen Q1 2019…… 62

Quelle: EHL Büromarktbericht Wien. Frühjahr 2019. Hersg.: EHL Gewerbeimmobilien Gmbh. S.8

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wiener Büroregionen 17

Quelle: EHL Büromarktbericht Wien. Frühjahr 2019. Hersg.: EHL Gewerbeimmobilien Gmbh. S.6,7

Tab. 2: Beschäftigte nach Branchen. 44

Quelle: Büromarkt und Stadtentwicklung Nr.54. 2003.Hersg.: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. S. 73

Tab. 3: Mietfläche DC Tower..... 44

Quelle: Mietflächen DC Tower. Hersg.: CBRE Wien Gmbh. S.1

Tab. 4: EDCi Ranking europäischer Metropolen 47

Quelle: IKT-Standort Wien im Vergleich II. 2017.Hersg.: KMU Forschung Austria-eutema GmbH. S.157

Tab. 5: Standortanalyse Innere Stadt versus Viertel Zwei..... 53

Quelle: 14-Lindner_Markt- und Standortanalyse. 2018. Hersg.: TU Wien. S. 17,18

Tab. 6: Mietzinsniveau der europäischen Spitzenmieten 60

Quelle: EHL Büromarktbericht Wien. Frühjahr 2019. Hersg.: EHL Gewerbeimmobilien Gmbh. S.5; Marktbericht Otto Immobilien. Frühjahr 2019. Hrsg.: Otto Immobilien Gmbh. S.20

Tab. 7: Gesamtaussicht Büromärkte 2019……...64

Quelle: PWC Emerging Trends in Real Estate. 2019.Hersg.: PWC real estate, Urban Land Institute. S.32

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.