

HAUS AN DER WIEN.
Bei der Wahl des Bürostandortes ist die Lage wichtig und hier zählt vor allem die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel – an erster Stelle die U-Bahn.

Nur Fläche ist nicht alles

Die Suche nach einem neuen Bürostandort ist gar nicht so einfach. Denn Büros müssen auch im Einklang mit der Unternehmensphilosophie und –strategie stehen.

Text Walter Senk

Diese Frage hört er oft: „Und, was halten sie von diesem Büro?“ Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult, antwortet dann: „Ich kann ihnen sagen, ob es mir gefällt oder nicht, aber ob es passt, das kann ich so nicht beantworten, denn ich kenne die Raumanforderungen ihres Unternehmens nicht.“ Dazu, so Stückler sind viel mehr Informationen notwendig, als die Größe des Unternehmens kombiniert mit der Größe der Büroflächen. Für den Profi, der Unternehmen von der Standortsuche bis zur Verlegung begleitet, stehen bei der Suche nach neuen Büroflächen zu aller erst ganz grundsätzliche Themen im Vordergrund, die das Unternehmen betreffen. Dann erst kommt die Fläche. Jeder Wechsel ist für den Tecno-Chef mit einer Hinterfragung des Unternehmens verbunden. Stückler: „Die Herausforderung ist immer die gleiche. Der Jetzstand meines Büros ist auf Grund der aktuellen Räumlichkeiten gewachsen und das muss ja nicht für den zukünftigen Arbeitsablauf stimmen.“ Daher stellt sich die Frage, ob man in Zukunft offener arbeiten will, in welcher Form man arbeiten will, ob in Klein-, Gruppen-, oder Großraumbüro.

Die Einrichtung ist ein weiterer Knackpunkt. Wichtig ist, frühzeitig zu klären, ob man mit den Bestandsmöbeln umzieht oder neue kauft. „Es wird oft geplant und dann erst entschieden, dass nur gewisse Möbel mitgenommen werden und ich habe auch schon erlebt, dass die Möbel nicht gepasst haben“, beschreibt Stückler seine Erfahrungen.

Zukunft planen

Wesentlich ist, sich über die Zukunft Gedanken zu machen, und auch eine eventuelle Expansion in die Überlegungen miteinzubeziehen. Stückler: „Beim Wachstum ist es enorm wichtig, dass man sich überlegt, wo will ich oder wo werde ich wachsen und mehr Fläche benötigen?“ Das sollte sehr detailliert erfolgen, indem man auch die Abteilungen definiert, die größer werden sollen. In zahlreichen Bürohäusern wird auch auf eine mögliche Expansion der eingemieteten Unternehmen Rücksicht genommen, wie Ingrid Fitzek, Geschäftsführerin des Tech Gate Vienna in der Vienna DC erklärt: „Ein Bürohaus muss einen gewissen Leerstand haben, will man den Firmen innerhalb ihres gewohnten Arbeitsumfeldes einen Spielraum zum Wachstum bieten. Es wird im Haus auch umgesiedelt, wenn Firmen kleiner oder größer werden. Wir sind keine statischen Vermieter.“

Bei der Büroflächensuche sollte auch beachtet werden, ob Besprechungszimmer und Seminarräume faktisch mietgemietet werden – und wenn ja in welcher Größe – , oder je nach Bedarf angemietet werden. Denn ein Besprechungsraum, der nicht wirklich regelmäßig genutzt wird, schlägt sich letztendlich auf die Miete nieder und ist eine unnötige monatliche Belastung. Zahlreiche Bürohäuser bieten daher „unterschiedlich große Besprechungs- und Seminarräume, die je nach Bedarf angemietet werden“, so Fitzek.

2ND-CENTRAL, WALCHERSTRASSE. Der Trend geht weiterhin in Richtung kosteneffizienter Neubauten mit hoher Flächeneffizienz und niedrigen Betriebskosten, vorzugsweise Gebäude mit „Green Building“-Zertifizierung.

Rechtzeitig suchen

Das Timing wann zu suchen begonnen wird, hängt von den Ansprüchen an die Büroflächen und den Wünschen der Mieter ab. Ein halbes bis dreiviertel Jahr vor dem geplanten Umzug sollte man auf jeden Fall zu suchen beginnen. „Besser, man beginnt zu früh, als zu spät“, meint Eva Richter, ÖRAG-Immobilien Vermittlungsgesellschaft m.b.H., „es ist immer angenehmer, zwei oder drei Flächen zur Auswahl zu haben und nicht in die Situation zu kommen, eine Fläche beziehen zu müssen, weil die Zeit drängt.“

Hot Spot Wien

Das Angebot an Büroflächen in Wien ist heute beispielsweise durchaus umfangreich und Interessenten können zwischen unterschiedlichen Varianten wählen. Gute Lage ist wichtig und damit ist zu allererst die öffentliche Anbindung gemeint – vor allem die U-Bahn. Ein Standort, der gut mit Straßenbahn oder Bus erreichbar ist, ist am aktuellen Markt schwerer zu vermieten. Wenn man bereit ist, in so eine Immobilie zu gehen, dann hat man mehr Verhandlungsmöglichkeiten über etwaige Incentives. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die sehr individuell sind und bei jedem Unternehmen anders aussehen und ausgehandelt werden können. Allerdings: „Die Eigentümer lassen kaum über den Nettomietpreis verhandeln“, so Richter. Eine geringere Miete schmälert den Wert der Immobilie, und ist daher bei den Ver-

mietern nicht gerne gesehen. Doch besteht auch innerhalb der Immobilie die Möglichkeit zwischen unterschiedlichen Nettomieten zu wählen, so Fitzek: „Die Preise für kleine Büros liegen im Tech Gate zwischen 15 und 20 Euro pro Quadratmeter – abhängig vom Stockwerk.“

Adaptierungen überlegen

Viel eher sind die Eigentümer bereit, auf die Anforderungen des Mieters bei seinen Büroflächen einzugehen. Das betrifft allen voran Adaptierungen und Umbauten. Diese können vom versetzen von Wänden bis hin zum Komplettausbau reichen. Richter: „Es sollte aber nicht vergessen werden, dass der Vermieter bei Aus- und Umbauten bereits vor dem Mietbeginn in eine finanzielle Vorleistung geht, die bei größeren Arbeiten durchaus sehr hoch sein kann.“ Für den Vermieter ein großes Risiko und oft nur dann sinnvoll, wenn sie für einen Mieter durchgeführt werden, der auch entsprechend lange im Bürohaus bleibt. Überhaupt hat der Mieter bei einer lang gewählten Mietdauer eine gute Ausgangsposition. „Je länger man sich bindet, desto eher ist der Eigentümer auch bereit, dem Mieter entgegen zu kommen“, weiß Richter. Ganz wichtig ist aber für die Expertein „eine faire Verhandlung zwischen allen Partnern.“ Schließlich will man ja länger im Haus bleiben und es sich weder Vermieter noch Mieter mit einem langfristigen Partner von Anfang an verscherzen. Außerdem, so

Richter, „wissen die Eigentümer sehr genau, was ihre Immobilien in den gegebenen Marktumständen wert ist und zu welchen Konditionen sie vermietet werden kann.“ Der Umkehrschluss daraus: Wenn ein Büro viel günstiger ist als die anderen, dann hat das meist einen Haken. Fitzek: „Es ist klüger, drei Euro mehr auf den Quadratmeter zu zahlen und dafür in einer qualitätsvollen Immobilie angesiedelt zu sein, die ideale Arbeitsbedingungen bietet, als in einer Immobilie, die nichts bietet außer Raum, den aber günstig.“ Denn die Qualität der Dienstleistung, die innerhalb eines Bürohauses geboten wird, sowie Service und Flexibilität werden immer wichtiger, damit man sich als Unternehmen auf das Kerngeschäft konzentrieren kann.

Abgesehen vom „Spezialfall“ Innenstadt, geht der Trend weiterhin in Richtung kosteneffizienter Neubauten mit hoher Flächeneffizienz und niedrigen Betriebskosten, vorzugsweise Gebäude mit „Green Building“-Zertifizierung. Davon profitieren besonders die konsequent auf Kostenoptimierung ausgerichteten Objekte. Für zahlreiche Unternehmen ist eine „nachhaltige“ Immobilie wichtig, um sich Ökologie an die Fahnen heften zu können, für viele hat es aber auch mit Weitsicht zu tun. Preistreiber sind nämlich nicht die Mieten, sondern die Betriebskosten und je niedriger sie gehalten werden können, desto besser – denn in diesem Bereich besteht kein Verhandlungsspielraum. ■

BÜROS IN WIEN

| Standorte | Mieten in Euro pro m2 / Monat |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Wien Zentrum sowie angrenzende Achsen | 12,50 - 24,50* |
| Lassallestraße | 10,50 - 14,00 |
| Muthgasse/Heiligenstädter Lände | 10,50 - 14,00 |
| Dresdnerstraße/Handelskai | 10,50 - 18,00 |
| Rund um die Uno-City | 11,00 - 20,00 |
| Erdberg/St. Marx/Gasometer | 10,50 - 14,00 |
| Wien Süd/Wienerberg | 10,50 - 17,00 |
| Wien West | 9,00 - 15,00 |
| Prater/Handelskai | 10,50 - 16,00 |

* absolute Spitzenwerte in innerstädtischen Bauten mit Top-Standard („Best of the Best“) liegen bei Euro 24,50 pro m2 / Monat und darüber.

Quelle: Otto Immobilien Gruppe

DURCHSCHNITTSMIETEN: stabil
SPITZENMIETEN: steigend

Mieten/Erstbezug*

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Beste Lage | EUR 16,0 - 28,0/m2/M. |
| Gute Lage | EUR 13,0 - 16,0/m2/M. |
| Durchschnittliche Lage | EUR 9,0 - 12,0/m2/M. |

Quelle: * EHL Mietpreisspiegel von 100 neu errichteten bzw. generalsanierten Bürogebäuden an verschiedenen Standorten



FOTOS: RAIFEISEN EVOLUTION