

vestoren, die derzeit an Klagen denken. Kodek: „In der Geschichte hat sich gezeigt, dass jene Gläubiger, die am ‚lätigsten‘ waren, besser ge-

dies brachte ihnen aber nichts, da die Urteile mangels „nicht-immunen“ Vermögens des Schuldners im Gerichtsland nicht vollstreckbar waren.

ein UNO-Tribunal würde das Okay aller Mitglieder voraussetzen.

OLIVER JAINDL  
oliver.jaindl@wirtschaftsblatt.at

Volle Souveränität, **leere Taschen:** Wenn Staaten wanken, beginnt Match zwischen Privaten und immunem Rechtsträger

ten zu behelfen, die Ansprüche bündeln, da Großverfahren sonst kaum durchführbar wären.

**IMMOBILIEN** Spitzenmieten sind deutlich gestiegen, am breiten Markt ist aber vorerst noch keine Erholung erkennbar

# Wiener Büromarkt hofft heuer auf eine Trendwende

**Wien.** Seit zehn Jahren tritt der Wiener Büromarkt auf der Stelle – die Mieten stagnieren. Heuer scheint der Trend gebrochen: Die Spitzenmieten sind im ersten Quartal erstmals auf 28 € pro Quadratmeter und Monat angestiegen (siehe Grafik).

## Zwei schlechte Jahre

„Wir hatten 2010 und 2011 sehr schlechte Jahre, der Büromarkt ist am Boden gelegen“, sagt Michael Ehlmaier, Geschäftsführer des größten Büromaklers EHL. Seit Jahresbeginn gebe es wieder viele Anfragen von Bürosuchenden, viele Neuvermietungen stünden vor der Tür (siehe Kasten rechts). Ehlmaier hofft, dass die Büromarktkrise bis Jahresende überwunden ist – gibt aber zu, dass der Anstieg im ersten Quartal eine Folge von Umzügen in modernere und besser gelegene Büros sei und nur die Spitzenmieten betreffe. Am breiten Markt sieht er noch keine Erholung.

„Der Anstieg der Spitzenmieten ist auch eine Folge der Verknappung des Angebotes“,



„Wir haben einen Inzucht-Büromarkt, und jeder Umzug ist eine Flächenreduktion“

Ewald Stückler  
Geschäftsführer T.O.C.

## AUF DER SUCHE

Die Telekom Austria hat ihre Umzugspläne auf Eis gelegt. Viele Konzerne suchen derzeit aber eifrig neue Bürostandorte in Wien, darunter Alcatel und Hutchison. Weiters sind Maklerkreise zufolge Techriese Thales und Papierproduzent Mondi auf der Suche nach einer neuen Zentrale.

Im ersten Quartal wurden in Wien rund 60.000 Quadratmeter Büroflächen neu vermietet – das ist ein Plus von 30 Prozent gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres.

sagt Thomas Schwarz, Präsident der Austria Immobilienbörse. Jetzt würden wieder Großprojekte gebaut, die Mieten könnten bald erneut fallen.

Um von einer nachhaltigen Trendwende zu sprechen, müssten nicht nur die Spitzen-, sondern auch die Basis-mieten sowie die Nachfrage nach Flächen dauerhaft steigen. Doch große Flächen werden üblicherweise nur von internationalen Großkonzernen nachgefragt, „und derzeit siedeln mehr von denen weg, als kommen, was schade ist“, wie Ehlmaier sagt: Bei Soft Facts wie Lebensqualität, Verkehr und Kriminalität sei Wien sehr gut, bei Hard Facts wie Steuerbelastung, Bürokratie und Förderungen nicht.

## Incentives wichtig

„Wir haben in Wien einen Inzucht-Büromarkt“, sagt Ewald Stückler, Geschäftsführer des Büroberaters Tecno Office Consult T.O.C. „Jeder Umzug ist gleichzeitig eine Flächenreduktion“, warnt er vor einer Spirale nach unten. Stückler macht im täglichen Geschäft

oft die Erfahrung, dass Wien aufgrund der Qualitäten der Stadt und des Standortes in die engere Wahl kommt, die Konzerne aber doch nach Bratislava in der Slowakei oder Zug in der Schweiz gehen. Doch bei Vermietungen gebe es leider nur eine Goldmedaille – wer sich erst woanders niederlasse, komme nie mehr. „Das Problem sind die Incentives, nicht die Mieten“, sagt Stückler. Selbst nach dem jüngsten Anstieg bei den Spitzenmieten bleibt Wien im internationalen Vergleich weiterhin günstig und liegt nur knapp vor Ost-Städten wie Prag und Warschau.

Ehlmaier fordert Incentive-Systeme, um Wien als Standort attraktiver zu machen. Stückler schließt sich an – und rät, das Stufen-Steuersystem der Schweiz zu übernehmen, wo Unternehmen, die neu ins Land kommen, erst im fünften Jahr die volle Steuerlast tragen müssen. Um die Politik zu überzeugen, hat die Immobilienbranche heuer die Initiative Smart City Vienna ins Leben gerufen. (ex)