

Mieter können jetzt mit Sicherheit punkten

TROTZ Wirtschaftskrise ist die Leerstandsrate am Wiener Büromarkt kaum verändert. Warum, erklärt ÖRAG-Vorstand Stefan Brezovich im Interview.

Der Vermietungsmarkt in Österreich ist derzeit so schwach wie schon lange nicht mehr - heißt das, Mieter haben jetzt wieder eine stärkere Verhandlungsposition?

Stefan Brezovich: Die Verhandlungsposition der Mieter ist aufgrund einiger leerstehender Projekte derzeit sicher recht gut. Zu beachten ist aber, dass sich die Leerstandsrate selbst wenig verändert hat, da auch deutlich weniger neue Flächen auf den Markt kommen.

Das Marktgleichgewicht ist also weitgehend erhalten. Womit man momentan punkten kann ist Sicherheit. Kann ein Mieter dem Vermieter langfristige Einnahmen (Bindung) anbieten, hat er gute Karten.

Man hat gesehen, dass antizyklische Investments erfolgreich sein können. Trotzdem bleiben alle im Schweinebauchzyklus. Begreifen das die Banken nicht, oder woran liegt es, dass es nicht mehr neue Projekte gibt?

Brezovich: Ich denke, dass die Banken derartige Zyklen sehr gut begreifen. Das Thema ist, dass es viel leichter ist, einen Zyklus im Rückblick zu beurteilen, als im JETZT wirklich abzuschätzen, wo genau innerhalb

des Zyklus man sich befindet. Weiters haben die verfügbare Liquidität (siehe insb. Herbst 2008) sowie strengere Eigenkapitalvorschriften natürlich auch Einfluss auf die Finanzierungsbereitschaft der Banken.



Stefan Brezovich

Wien ist ein Standort für Unternehmen, der international durchaus mithalten kann. Warum sind die Mieten im Vergleich zu München etwa dennoch viel niedriger?

Brezovich: Der Mietpreis ergibt sich (zumindest am Markt moderner Büroflächen) aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die Entwick-

lung der Mietpreise in Wien war in der Vergangenheit dadurch geprägt, dass in Zeiten starker Nachfrage auch erheblich mehr Flächen errichtet wurden - so gesehen ein verantwortlich agierender Entwicklermarkt. Starke Marktphasen waren somit mehr durch einen größeren Flächenumsatz als durch ein steigendes Preisniveau gekennzeichnet.

Zu München muss man weiters festhalten, dass die Preise in München natürlich auch von der starken deutschen Volkswirtschaft und dem Preisniveau anderer wichtiger deutscher Büromärkte mitbestimmt sind.

Wann rechnen Sie mit einer Normalisierung der Konjunktur - und damit einem Anstieg der Bautätigkeiten, der neuen Projekte, der Flächen-Nachfrage ...?

Brezovich: Eine Königsfrage! Nun, ich fürchte, dass wir aus den Bereichen der massiven Verschuldung der Staaten und der dringend notwendigen Sparmaßnahmen konjunkturell noch einiges zu verdauen haben werden. Eine echte Normalisierung der Konjunktur sehe ich - selbst unter günstigsten Voraussetzungen - nicht vor Mitte 2011.