

Regionale Informationen: Büromarkt Wien

(Autoren:

Michael Malinek, gerichtl. beeideter u. zertifizierter SV, MRICS, CIPS, Wien;

Ullrich Werling, Sachverständiger, FRICS, CIS HypZert(F), BulwienGesa Valuation GmbH)

Die Republik Österreich ist ein föderaler Staat, bestehend aus neun Bundesländern. Wien ist die Hauptstadt der Republik, zugleich ein eigenes Bundesland (vergleichbar mit dem Status Berlins) und seit 1979 der dritte Amtssitz der UNO. Die letztgenannte Funktion manifestierte sich städtebaulich mit der Errichtung der UNO-City im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt in den siebziger Jahren.

Mit seinem Umland bildet Wien eine Metropolregion mit ca. 2,4 Mio. Einwohnern. Die Stadt ist nicht nur das politische, sondern auch das wirtschaftliche Zentrum des Landes. Viele wichtige Unternehmen, fast alle überregionalen Banken und die einzige österreichische Wertpapierbörse haben in der Stadt ihren Sitz.

Administrative Einordnung

Republik Österreich

Hauptstadt: Wien

Einwohnerzahl: ca. 9 Mio.

Währung: Euro

BIP (2009): rd. 275 Mrd. € (-3,9 % ggüb. Vorjahr)

BIP pro Kopf: rd. 33.000 € (Vergl. Dtlid: rd. 30.000 €)

Landes-Domain: .at

Wien ist administrativ in 23 Gemeindebezirke gegliedert, die eine laufende Nummerierung aufweisen und zugleich - überwiegend historische - Namen tragen.

Gliederung in Bezirke



Wiener Bezirke

(Quelle: Wikipedia)

Im folgenden Text erwähnte Bezirke:

- 1 Innere Stadt
- 2 Leopoldstadt
- 3 Landstraße
- 4 Wieden
- 5 Margareten
- 6 Mariahilf
- 7 Neubau
- 8 Josefstadt
- 9 Alsergrund
- 20 Brigittenau
- 22 Donaustadt

Die räumliche Gliederung des Katasters weicht von den Gemeindebezirken ab; insgesamt gibt es in Wien 89 sog. Kadastralgemeinden. Die Einsichtnahme in das Grundbuch und das Kataster ist jedermann möglich, ohne dass es der Darlegung eines berechtigten Interesses bedarf. Beide Verzeichnisse sind auch über das Internet - gegen Entgelt - zugänglich.

Kadaster, Grundbuch

Wien ist im europäischen Vergleich mit einem Büroflächenbestand von rd. 10 Mio. m² ein bedeutender Markt. Deutlich übertroffen wird die Gesamtfläche nur von London, Paris und Berlin.

Büroflächen-Bestand

Eine erste, relativ grobe Orientierung hinsichtlich der Lagequalität gibt die Regel: Je zentraler – umso besser!

Büromarktzonen

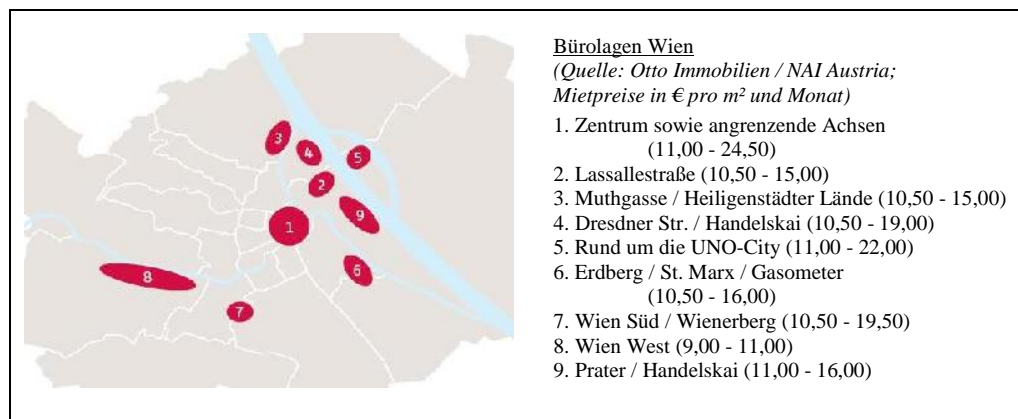
Als Central Business District gilt im Allgemeinen des 1. Bezirk (Innere Stadt), das historische Zentrum Wiens, je nach Sichtweise auch nur beschränkt auf das Gebiet innerhalb des Rings, welches etwas kleiner ist als der gesamte 1. Bezirk.

CBD

Weitere wichtige, hochwertige Bürolagen befinden sich in der Saumzone um den 1. Bezirk innerhalb des Gürtels, der zweiten wichtigen Ringstraße Wiens. Dies betrifft Teile des 2. und 3. Bezirks, die Bezirke 4 – 9 und Teile des 20. Bezirks.

Zentrumsnahe Zonen

Daneben gibt es weitere periphere Agglomerationen, die ebenfalls nachgefragte Bürostandorte darstellen. Eine Einordnung bietet u.a. die nachfolgende Übersichtskarte von Otto Immobilien, Wien.



Eine in den letzten Jahren gewachsene, von Neubauten geprägte Bürolage stellt die Donau-City im 22. Bezirk, auf der Nordostseite der Donau, dar (Bürolage Nr. 5 in der Abb.). In diesem Bereich werden die zweithöchsten Spitzenmieten, nach der Innenstadt, erzielt.

UNO-City

In Österreich ist eine Grundsteuer zu entrichten, die der jeweiligen Gemeinde zufließt. Sie wird mittels eines Hebesatzes, den die Gemeinde festsetzt, aus dem Grundsteuermessbetrag errechnet, der sich wiederum aus dem Einheitswert ergibt. Rechtsgrundlagen sind das Bewertungsgesetz und das Grundsteuergesetz.

Laufende Abgaben

Daneben sind, ähnlich wie in Deutschland, Kosten für Straßenreinigung, Wasser- und Abwasserversorgung, Müllabfuhr usw. zu entrichten. Prinzipiell können alle Kosten vom Eigentümer auf Gewerbemietler umgelegt werden.

Die Gewerbeflächendefinitionen nach GiF haben sich in Österreich (noch) nicht durchgesetzt. Als maßgebliche Mietfläche wird der Vermietung von Büros üblicherweise die Nettogrundfläche (Bruttogrundfläche abzügl. Konstruktionsflächen) zu Grunde gelegt.

Mietflächen

Hinsichtlich der erzielbaren Preise für Gewerbeimmobilien bildet Wien einen Markt, wie er typisch für europäische Hauptstädte ist. Beispielsweise Cushman & Wakefield geben für die Spitzenrenditen in Wien-Central in den letzten Jahren eine Spanne von 5,0 bis 6,0 % an, für andere Stadtlagen innerhalb des Gürtels 6,0 bis 6,8 % (Stand 3. Quartal 2010). Der Sachverständigenverband empfiehlt für Büroliegenschaften in hochwertigen Lagen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3,5 bis 5,5 %.

Investmentmarkt

Die Grunderwerbssteuer beträgt im Allgemeinen 3,5 % des Kaufpreises; Minderungen bzw. Steuerfreiheit werden vor allem bei Geschäften unter Angehörigen, Schenkungen, Erbschaften u.ä. gewährt.

Erwerbsnebenkosten

Ebenfalls besteuert werden der Erwerb von Baurechten (entspricht dem dt. Erbbaurecht) und unter bestimmten Bedingungen der Erwerb von Unternehmensanteilen, wenn dem Unternehmen ein oder mehrere Grundstücke gehören (vgl. § 2 (2) und § 1 (3) Österr. Grunderwerbsteuergesetz).

Insgesamt liegen die Erwerbsnebenkosten ohne Maklercourtage bei rd. 6,3 %, da die Gebühren für die Grundbucheintragung ca. 1 % und die Notarkosten bei ca. 1,5 % liegen.

Amtliche statistische Daten www.statistik.at
Geodaten www.geoland.at; www.wien.gv.at/viennagis
Grundstücksdaten www.bev.gv.at
Vergleichspreise www.checkimmo.com
Gesetze www.ris.bka.gv.at
Sachverständigenverband www.sachverstaendige.at

**Ortstypische
Datenquellen**

- Werling/Malinec: Wertermittlung in Österreich (erscheint Anfang 2011 in der Zeitschrift „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“)
- Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, 5. Aufl., Wien 2007 (ISBN 3-85293-044-8/neue 6. Auflage angekündigt)
- Bienert, Sven (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., Wien 2009 (ISBN 978-3-902266-16-3)
- Rechberger/Kletecka: Bodenrecht in Österreich, CEC Band 6, Manz, Wien 2004
- Stabentheiner, Johannes et al., Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, Wien 2005
- Zeitschriften: „Sachverständige“ und „Österr. Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“

**Publikationen/
Fachliteratur**

„Nichts unterscheidet Österreicher von Deutschen so sehr wie die gemeinsame Sprache.“
(Karl Kraus)

**Fachwörter des
regionalen
Marktes**

Der österreichische Begriff ...

... entspricht (in etwa) dem deutschen Begriff...

Auflage	(öffentliche) Auslegung
Aufschließung	Erschließung
Baurecht	Erbbaurecht
(A1- und A2-)Blatt (im Grundbuch)	Bestandsverzeichnis
(B- und C-)Blatt	Abteilungen (des Grundbuchs)
Bruttogeschossfläche	Geschossfläche innerhalb der aufgehenden Bauteile (Mauerwerk) oberhalb der Erde (ohne Kellerflächen)
Bruttogrundfläche (BGF)	Geschossfläche innerhalb der aufgehenden Bauteile inkl. Kellergeschoss.
Dokumentensammlung	Grundakte
Einlagenzahl	Grundbuch-(Blatt-)Nr.
Einverleibung	Eintragung in das Grundbuch
Grundbucheinlage	Grundbuchblatt
Hauptmietzins	Netto-Miete ohne Nebenkosten sowie ohne Entgelte für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
Hauptmieter	Mieter (im Unterschied zum Untermieter)
Ingenieurkonsulent	Selbständige, geprüfte (Zivil-) Techniker, z.B. Ingenieurkonsulent f. Bau- od. Vermessungswesen
Kadastralmappe	Liegenschaftskarte
Landeshauptmann	Ministerpräsident eines Bundeslandes
Parifizierung	Aufteilung (in Eigentumswohnungen)
Servitut	Dienstbarkeit
Superädifikat	ähnlich dem Erbbaurecht, aber für nicht auf Dauer errichtete Baulichkeiten (Kioske, Container u.ä.)
Unternehmensgesetzbuch	Handelsgesetzbuch
Valorisierung	Wertsicherung durch Indexierung
Widmung	Festsetzung der Art der baulichen Nutzung