



Uferkante. Der Startschuss ist noch nicht ganz sicher: der Marina-Tower zwischen Handelskai und Donauwasser.



Marktgröße. Neue alte Post-Adresse: Am Rochusmarkt existiert schon eine Niederlassung, durch massiven Ausbau sollen große Flächen dazukommen.



Höhenwertung. Die ÖBB transferiert ihre Konzernzentrale auf das Gelände des neuen Hauptbahnhofs.



Finanzplatz. Die Zentrale der Uni Credit Bank Austria nimmt auf dem Gelände des früheren Nordbahnhofs Formen an.



Zentralperspektive. Die Erste versammelt auf dem Gelände des Hauptbahnhofs alle Niederlassungen an einem Fleck.

Jede Zeit hat ihre Bürohäuser

Einerseits dominieren Großbauten den Büromarkt, andererseits lässt die Immo-Branche Vorsicht walten.

TEXT: WALTER SENK

Wenig Bewegung auf dem Wiener Büromarkt: In den nächsten Jahren wird es zu einem verringerten Bedarf an Büroflächen kommen, Grund sind Personalreduktionen in vielen Unternehmen sowie Schließungen von externen Headquarter Offices in Wien. Verschärft wird die Situation dadurch, dass Konzerne wie ÖBB, Erste Group oder Post neue Standorte planen und deren Bestandsgebäu-

de einen weiteren Anstieg der Leerflächen verursachen werden. Wobei noch nicht klar ist, in welcher Form sie wieder auf den Markt zurückfließen – ob als Büros, Wohngebäude oder anders genutzte Immobilien. „Es fehlt uns leider an Zuwanderungen von neuen Big Playern. Ein Google Headquarter Europa in Wien hätte mit Sicherheit Signalfunktion“, meint Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult. Die wirtschaftliche Lage macht es weder der Stadt

noch den Projektentwicklern leicht, für die nächsten Jahre zu planen. So setzt man Initiativen, wie Gerhard Hirczi, Geschäftsführer der Wirtschaftsagentur Wien, bestätigt: „Standortinnovationen ergeben sich nicht von selbst. Unsere Projekte geben Anreize, um Entwicklungen in Gang zu setzen. Es gilt, die Stärkefelder der Stadt klar zu positionieren.“ Eine dieser Stärken sei die Pharma- und Biotechnologie, erläutert Claus Stadler, Geschäftsführer bei Strauss & Partner: „Hier sehen wir noch viel Potenzial. Wir sind überzeugt, dass unter anderem dieser Ruf die Zukunft des Standortes Wien als innovativer Forschungs- und Businessstandort sichert.“ Der Biotechcluster in der Muthgasse soll daher weiter vorangetrieben werden.

Nur kein Risiko. Grundsätzlich warten die privaten Investoren aber mit neuen Projekten ab, „ins Risiko“ geht kaum jemand. Die S+B Gruppe ist eine von ihnen, sie plant das nächste Büroprojekt neben der Marxbox ab 2015. „Diese Erweiterung kommt definitiv und fix“, bestätigt Vorstand Reinhard Schertler. Prinzipiell müssen zwei Voraussetzungen für einen Projektstart erfüllt sein, meint Sabine Ullrich, Geschäftsführerin IC Pro-

jektentwicklung, „gesicherte Vorvermietung und Finanzierung“. Die Banken sind sehr sensibel geworden bei der Finanzierung von Neubauprojekten ohne Vorverwertung. Im Gegenzug wollen Mieter neue Flächen immer schneller beziehen, weil langfristige Unternehmensprognosen heute nicht mehr möglich sind. Kaum jemand wartet auf ein Entwicklungsprojekt mit einer Vorlaufzeit von zwei, drei Jahren. Ähnlich sieht das Schertler: „Die Entscheidungsphase bei Unternehmen ist länger geworden. Und wenn sie sich entschieden haben, muss der Bezug schnell gehen.“

Rückkehr der Industrie? Die Immobilienbranche erwartet nicht, dass sich die wirtschaftliche Situation rasch bessert. Wer in dieser Lage plant und bauen will, braucht einen „Einzigartigkeitsfaktor“, meint Ullrich: „Die Produktidee muss entwickelt sein.“ Dazu gehören Standardwerte wie öffentliche Anbindung, gute Infrastruktur, „Grün in der Nähe ist ein Vorteil“, so Ullrich. Vor allem im Inneren soll das Projekt viel können, so Stückler: „Geiz ist nicht geil, aber Unternehmen zeigen ihren Erfolg nicht mehr so nach außen, sondern eher nach innen.“ Und noch ein zu beachtender Faktor: Nicht nur neue Flächen sind entscheidend –

„auch eine Betreuung der durch Neubezug frei werdenden Altflächen wird immer wichtiger bei der Vermietung“, erklärt Anton Bondi, Geschäftsführer von Bondi Consult. Einen interessanten Aspekt sieht Alfons Metzger, Geschäftsführer der Metzger Realitäten Gruppe: „Ich glaube, dass es auch die Rückkehr von industriellen Arbeitsplätzen geben wird.“ Metzger versteht darunter keineswegs alte Fabriksbauten, „sondern Arbeitsplätze, die auf intelligente Industrie und mittleres Gewerbe fokussieren“. So wie jetzt die Bürocluster könnten sich in kleinerem Stil spezielle Viertel wiederbeleben – „Computer- oder Designerviertel, in denen man sich gegenseitig zuarbeitet“. Metzger sieht eine Renaissance der kleinen Gewerbebetriebe, die sich auf Büroflächen ansiedeln und damit das Aussehen von Bürogebäuden verändern, weil sie als gemischt genutzte Objekte errichtet werden.

Was entsteht? Bürohäuser, die in Wien sicher auf den Markt kommen, kommen 2013 – denn sie sind in Bau, besser gesagt in Fertigstellung. Die anderen Projekte sind fast so sicher wie die Teilnahme Österreichs an der Fußball-WM 2014. Andere so sicher wie

POTENZIELLE MIETER ZÖGERN LÄNGER. BEI ENTSCHEIDUNGEN MUSS ES ABER GANZ SCHNELL GEHEN.

Wachstumsphase.

Euro Plaza am Wienerberg finalisiert bald die fünfte Bauphase, ein Mieter ist schon gefunden.



der Vorstoß der heimischen Kicker ins Achtelfinale. Die Ausgangslage für neue Projekte ist eben nicht berauschend und die heimischen Immobilienprofis wissen sehr gut, was sie dem Markt zutrauen können.

Definitiv ist Österreichs höchstes Gebäude, der DC Tower 1, der Ende 2013 eröffnet werden soll. Weiter Richtung Innenstadt geht das Green Worx in der Lassallestraße ins Finale, es ist nicht nur das erste mit Leed-Platin zertifizierte Büroobjekt Österreichs, sondern hat mit der Firma Manpower auch bereits seinen ersten Großmieter gewonnen. Im Sommer soll überdies das „2nd Central Office am Park“ der Raiffeisen Evolution fertiggestellt sein – von rund 15.000 Quadratmetern sind fast die Hälfte vermietet. Im Lauf des heurigen Jahres wird im 22. Bezirk das Star22 mit rund 29.000 Quadratmetern finalisiert.

Neben diesem Projekt stellt die Wien Holding im Herbst den Wirtschaftspark Breitensee in Wien 14 fertig. Am Wienerberg soll die Baustufe fünf des Euro Plaza mit rund 35.000 Quadratmetern ebenfalls noch Ende dieses Jahres kommen, womit der Standort auf fast 200.000 m² wächst. Die Fertigstel-

lung oder besser die Vollvermietung der neuen Büroflächen ist die Voraussetzung für ein angrenzendes Projekt.

2014/2015. Die Erweiterung des Innocenters der S+B Gruppe mit einer Ausbaustufe über rund 15.000 m² steht in den Startlöchern. Der Baustart ist aber erst geplant, wenn die Flächen nebenan verwertet sind. Vorsicht siegt in diesem Fall. Intensiv wird derzeit auch an der Vorbereitung für die Weiterentwicklung von „Viertel Zwei“ gearbeitet. Die Grundstücke sind bereits gesichert, da es aber noch einer Umwidmung bedarf, können noch keine Details bekannt gegeben werden. Mitte vergangenen Jahres wurde der Grundstein für die Zentrale der Erste Group am neuen Hauptbahnhof im Quartier Belvedere gelegt. 2015 soll sie fertig sein und wird auf 117.000 Quadratmetern rund 4500 Arbeitsplätze bieten. 20 über die Stadt verteilte Standorte sollen hier angesiedelt werden. Wegen des reduzierten Eigenbedarfs der Bank könnte ein Teil fremdvermietet werden. Ebenfalls im Quartier Belvedere plant die Signa Holding mit dem A.01 einen 88 Meter hohen Turm mit rund 90.000 m² Bruttogeschoßfläche.

Ob der Marina Tower 2015 fertig wird, hängt wohl mit der Vorvermietung zusammen. 30 Prozent sind für einen Baustart vorgesehen und sollten sich diese heuer noch ergeben, wäre 2015 ein möglicher Termin; sonst verschiebt sich die Fertigstellung entsprechend nach hinten.

2016 geht es wieder aufwärts. Mit einem Baustart 2015 rechnet die S+B Gruppe für ein gemischtes Objekt in Neu-Marx. Das Erfolgskonzept soll weitergeführt werden, rund 20.000 Quadratmeter wird das neue Gebäude haben. Fix ist die Errichtung der „UniCredit Bank Austria Town“, der neuen Zentrale der Bank Austria. Der Umzug an den neuen Firmenstandort ist für 2016 geplant. Auf dem Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs sollen bis zu 200.000 m² Bruttogeschoßfläche errichtet werden. Für den Eigenbedarf sind rund 85.000 m² geplant, für externe Mieter stehen rund 90.000 m² BFG zur Verfügung.

Zwei konkrete Projekte verfolgt derzeit die Firma Bondi Consult, wobei deren Realisierung realistisch erst 2016/2017 gesehen werden kann. 2017 soll auch die neue Unternehmenszentrale der Österreichischen Post AG bezugsfertig sein. Auf der posteigenen Liegenschaft am Rochusmarkt in 1030 Wien ist der Baubeginn für 2014 geplant. Auf dem Standort werden moderne Arbeitsplätze für rund 1000 Personen errichtet. Auf rund 47.000 m² BGF sollen Büros sowie Einzelhandelsflächen entstehen – und das bestehende Angebot im Grätzel abrunden.