

Wer hat das *beste* Hochhaus

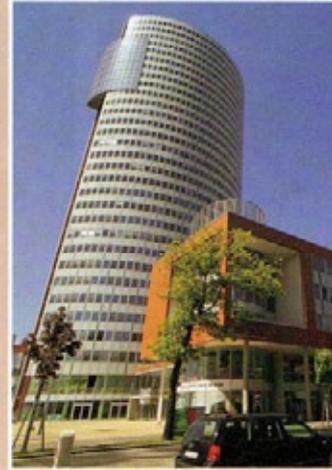


Foto: Studio Eininger GmbH

Der Florido Tower hat eine ziemlich „solitäre“ Lage. Damit fällt man zwar auf, manche Firmen wünschen sich aber etwas mehr Anschluss

Es gibt noch genug freie Plätze in Wiens schönsten Bürohochhäusern. Daher bekommt man um verhältnismäßig wenig Miete besonders viel geboten. GEWINN hat die fünf Türme, in denen es jetzt noch freie Büros gibt – Twin Tower, Galaxy 21, IZD-, Saturn- und Florido Tower – einem Praxistest unterzogen.

VON MARKUS STEINBÖCK

◉ **E**s soll Leute mit Höhenangst geben. Immobilienjournalisten zum Beispiel. Solchen Menschen sei eine Aufzugsfahrt hinauf in den Twin Tower am Wienerberg „empfohlen“. Außen an der Fassade in einem Lift aus Glaswänden geht es so schnell in die Höhe, dass man, überrascht vom Tempo, in die Knie geht. Beim Hinunterfahren ist der Effekt umgekehrt. Da meint man den Boden unter den Füßen zu verlieren. „Wir haben



Foto: Pepo Schuster

Twin Tower am Wienerberg. Die kompromislosesten Bürotürme Österreichs. Allein die Liftfahrt ist schon ein Erlebnis

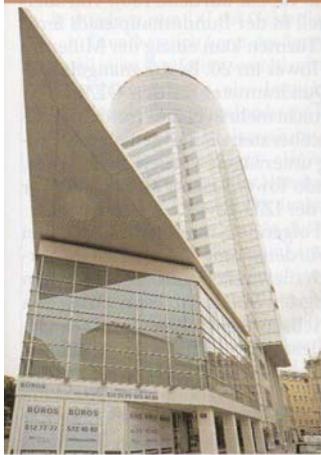


Foto: Pepo Schuster

Galaxy21 auf der Praterstraße. Mitten im Stadtzentrum arbeiten und trotzdem dabei den Überblick bewahren



Foto: Studio Ehringer GmbH

Saturn auf der Donauplatz. Im kleinen Würfel am Eck sitzen die Chefs. Etwas rechts davon gibt es für die Raucher Balkone



Foto: Pepo Schuster

IZD auf der Wagramer Straße. Der Hammer unter den Türmen zeigt mit 63.000 Quadratmetern wahre Größe



25. April, 8.30 Uhr, IZD-Tower. Die Leuchttafel mit den Firmennamen der Mieter beeindruckt den Besucher und wirkt international



Mit maximal 1.650 Quadratmetern auf einer Ebene liegt der IZD bei der Bruttogeschossfläche ganz vorne. Viel Platz für große Firmen



Foto: Peps Schuster

IZD-Eigentümervorteil Redl (li.) mit Bürotester Stückler (mi.) und Billik. „Ich würde unsere Haustechnik als konservativ bezeichnen.“

das Tempo eh schon gedrosselt“, lacht CPB-Immobilientreuhand-Geschäftsführer Michael Ehlmaier. „Alles nur eine Gewohnheitssache.“

Der Twin Tower am Wienerberg mit seinen 138 und 126 Meter hohen Türmen (und 19 Glasbrücken dazwischen) ist Wiens kompromisslosestes Hochhaus. Wer sich ganz zur gläsernen Außenwand stellt und seine Stirn ans kaum getönte Fenster drückt, meint zu fliegen.

„Man darf die Ängste nicht unterschätzen. Towers haben in der Regel ein eigenes Mikroklima. Manche Mitarbeiter fühlen sich durch die Turmatmosphäre wie eingesperrt. Vor allem, wenn ich die Fenster (wie im Twin Tower, Anm. d. Red.) nicht öffnen kann“, erklärt Ewald Stückler, Gründer des Wiener Planungs- und Gebäudeoptimierungsbüros Tecno Office Consult (TOC). Nachsatz: „Das mit den zu öff-

nenden Fenstern bringt aber in Wahrheit wenig.“

Kühl nur bei geschlossenem Fenster

Schauplatzwechsel vom Wienerberg in die Wagramer Straße im 22. Bezirk der Bundeshauptstadt. Dort steht ein riesiger 127 Meter hoher Hammer, genannt IZD. Hier gibt es eine doppelte Fassade und die Fenster können geöffnet werden. Wer es aber tut, bekommt statt vermeintlich kühler eher warme Luft ins Gesicht geblasen. Der Grund ist einfach und logisch: Der Raum zwischen den beiden Fassaden wirkt wie ein Glashaus, die warme Luft steigt auf und wenn man das Fenster öffnet, strömt sie eben ins Büro hinein. Also besser die Fenster zu lassen, und zwar immer, dann bleibt es kühl. Auch im Galaxy 21, in der Nähe der Urania im Zweiten Bezirk. Dort schaltet sich die Klimaanlage überhaupt aus, wenn ein

Fenster geöffnet wird. „Neulich hat mich eine Mieterin angerufen und gesagt, dass es in ihrem Büro immer wärmer wird. Dabei habe sie eh schon alle Fenster offen“, erzählt Martina Molt vom für das Galaxy 21 zuständigen Maklerbüro NAI-Otto. Die Fenster wurden geschlossen und es wurde wieder kühl.

Wer sich für ein Hochhausbüro entscheidet, muss Vertrauen in die Technik haben – in jene der Aufzüge und in jene der Klimaanlage. Und die bessere Aussicht muss ihm auch etwas wert sein. Es gilt die Faustregel: je höher, desto teurer!

Voll ist nur der Millennium-Tower

Die Auswahl an Freiflächen in Wiens Bürotürmen ist derzeit reichlich und wird in den nächsten Jahren noch zunehmen. Unter anderem durch die beiden DC Tower auf der Donauplatte (siehe Tabelle auf Seite 160). Von allen aktuell in der Bundeshauptstadt fertigen Türmen kam einzig der Millennium Tower im 20. Bezirk mangels freier Quadratmeter für den GEWINN-Test nicht mehr in Frage. Von den TOC-Officeberatern einer genaueren Prüfung unterzogen wurden Twin Tower, Florido Tower, Galaxy 21, Saturn Tower und der IZD Tower.

Folgende Kriterien standen dabei im Vordergrund: Wo zahle ich im Vergleich zur wirklich nutzbaren Fläche am wenigsten Miete? Wo kann ich bei den Betriebskosten sparen? Welcher Gebäudestandard wird wo angeboten? Welche Sicherheitsstandards sind vorhanden? Wie verkehrsgünstig ist die Lage? Wie gut ist die Betreuung der Mieter vor Ort? Kann das Bürohaus auch mit einer ansehnlichen Architektur punkten? Und wie steht es mit zusätzlichen Anreizen für die Mieter wie Gastronomie und Fitnesscenter?

Die Büro-Tester und wie geprüft wurde

Die Wiener TOC Tecno Office Consult ist eine Unternehmensberatung mit Schwerpunkt Büroimmobilien. TOC-Geschäftsführer Ewald Stückler und Senior Consultant Dipl.-Ing. Sebastian Billik waren insgesamt zwei Monate mit der Erhebung und Aufbereitung der Daten befasst. Bewertet wurden Gebäudedaten wie nutzbare Bürofläche, Lagerräumlichkeiten, Kühlung, IT- und Energieversorgung. Ebenso auf dem Prüfstand standen Architektur, Infrastruktur, Sicherheit, öffentliche Anbindung sowie Mieterbetreuung durch die Hausverwaltung. Der komplette Kriterienkatalog umfasste je Tower 56 Punkte.

Office Consultant wie TOC beraten Firmen auf Bürosuche und Bürohauserichter, wobei weniger die Architektur als die Effizienz und wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund stehen.



Ewald Stückler (re.) und Sebastian Billik nahmen zwei Monate lang Wiens Bürohochhäuser unter die Lupe



10.55 Uhr, Einfahrt in die Twin-Tower-Garage. Soviel Platz und ansprechende Zugänge zu den Aufzügen hat sonst keiner



Die Twin-Tower-Brücken. Zuerst waren nur ein paar wenige geplant, mittlerweile sind auf Mieterwunsch schon 19 Etagen verbunden worden



2. Mai, 13.30 Uhr, Lobby im Florido Tower. Die Mieter finden erst jetzt nach Floridsdorf. Technisch war der Florido immer top

◻ Wer hat die beste Landmark?

„Landmark“ bedeutet schlicht „Sehenswürdigkeit“. Als Mieter in einem Hochhaus möchte ich auffallen, der Turm soll mir dabei mit einem weithin sichtbaren Auftreten helfen. Auf diesem Gebiet hat der Florido Tower als Solitär in Floridsdorf die GEWINN-Tester überzeugt. Hier hat man schon ab der ersten Etage einen beeindruckenden Rundumblick, obwohl – und das ist der Wermutstropfen dabei – man in dieser abseitigen Lage nicht zwingend

einen Büroturm vermuten würde. Ähnlich imposant und dank „natürlichem“ Berg noch zusätzlich erhöht ist der Twin Tower am Wienerberg. Hingegen ist der Saturn Tower im Verbund der Hochhäuser auf der Platte im ersten Moment nur schwer auszunehmen.

Bei der Verkehrsanbindung liegt der Galaxy 21 mit der U1 vor der Haustür an erster Stelle. Der IZD-Tower kann ebenso mit der U1 (drei bis vier Minuten Gehzeit) punkten wie der Saturn Tower, wobei hier die Gehzeit zur U1 rund acht Minuten beträgt.

Je größer, umso günstiger die Kosten

Bei gigantischen 63.000-Quadratmeter-Büros wie sie der IZD-Tower vorweisen kann, lassen sich Betriebskosten (Security, Reinigung etc.) effizienter auf die einzelnen Mieter verteilen als bei kleineren Gebäuden. 3,67 Euro pro Quadratmeter und Monat inklusive Kühlung und Heizung bedeuten daher einen Spitzenplatz in dieser Kategorie. Trotz einer, wie es IZD-Eigentümerversprecher Mag. Heinz Redl ausdrückt, „konservativen“ Kühlung. Als ◻

Kein Portfolio ohne Immobilien!

Das Immobilien ein wichtiger und eigentlich unverzichtbarer Bestandteil jeder Veranlagung sind, gehört mittlerweile geradezu zum 1x1 der Geldanlage.

Grundsätzlich kann der Immobilienanteil eines Portfolios sowohl mit direkten Immobilienanlagen, also Immobilienaktien, Immobilienaktienfonds und Immobilieninvestmentfonds, als auch mit direkten Immobilienveranlagungen, also vor allem Vorsorgewohnungen oder Hausherrenmodelle, abgedeckt werden. Für direkte Immobilienveranlagungen spricht die hohe Sicherheit durch die Eintragung ins Grundbuch und die einzigartige langfristige Wertbeständigkeit von Immobilien. Nachteile sind hingegen die relativ hohen Transaktionskosten und die Tatsache, dass Immobilien schlecht fungibel sind und man daher relativ lange gebunden ist. Aus diesem Grund sind jedenfalls dann, wenn man keine wirklich dauerhafte Investition vornehmen möchte, indirekte Immobilienveranlagungen den direkten vorzuziehen.

Welche indirekten Immobilienanlagen



Mag. Norbert Gertner, Mitglied des Vorstandes der Constantia Privatbank

man auswählt, ist abhängig vom Risiko-Ertrags-Profil: Eine Veranlagung in Immobilienaktien bringt höhere Chancen, aber auch höheres Risiko. Geringere Chancen und ein geringeres Risiko sind zum Beispiel bei Immobilieninvestmentfonds oder bei Garantiprodukten auf Immobilienaktienfonds oder Immobilienaktienbaskets zu erwarten.

Gründe, warum Immobilien in keinem Portfolio fehlen sollten, sind leicht zu nen-

nen: Sie eignen sich hervorragend zur weiteren Diversifikation, da die Wertentwicklung auf den Immobilienmärkten doch anders verläuft als etwa auf den allgemeinen Aktienmärkten. Sie tragen daher wesentlich zu stabilen Renditen des Gesamtportfolios bei. Angesichts der geringen Inflation der vergangenen Jahre ein wenig in Vergessenheit geraten ist die Tatsache, dass Immobilien dank der Indexierung der Mietverträge einen echten Inflationsschutz darstellen – jede Preissteigerung erhöht automatisch die Mieten und damit auch den Wert des Objekts.

Doch Immobilien sind nicht nur zur Diversifikation unverzichtbar. Gerade das abgelaufene Jahr 2006 hat das Potenzial dieser Anlageklasse eindrucksvoll gezeigt und Immobilienaktien waren eine der am besten performenden Branchen überhaupt. Man muss für die bessere Diversifikation und damit die Stabilisierung der Renditen also nicht mit geringeren Erträgen „bezahlen“, sondern wurde sogar mit besonders hohen Gewinnen belohnt.