

Campus 21

BUSINESSPARK WIEN SÜD, BRUNN AM GEBIRGE

Der beste und grünste Büropark im Umfeld Wiens. Die Mieter schätzen vor allem die gute Lage. Auch umfassende Service- und Dienstleistungsangebote wie Kindergärten erfreuen sich großer Beliebtheit.



Bürohäuser im

Rivergate

HANDELSKAI, WIEN-BRIGITTENAU

Das Rivergate wird in der Standortanalyse von TOC unter innerstädtischen Bürokomplexen am besten bewertet. 20 Meter von der U6 entfernt, Einkaufszentrum nebenan, 100 Fahrradstellplätze sowie Duschen und Garderobe.



Die großen Bürohäuser in Wien und Umgebung buhlen um Mieter. Zwei Standortanalysen nahmen die größten Businessparks unter die Lupe. Rivergate, Euro Plaza und Campus 21 liegen vorne.



BELIEBTES EURO PLAZA. Die Mieter schätzen das repräsentative Gebäude mit Shoppingmöglichkeiten, das Parkplatzangebot und die Mieterbetreuung.

Firmen stehen bei der Wahl ihres Bürostandortes oft vor zwei Extremen. Entweder sie suchen einen Standort direkt im Zentrum oder am Stadtrand. Aber was für den einen ideal ist, ist für den anderen gänzlich unbrauchbar. So haben etwa kleine Gewerbebetriebe andere Bedürfnisse als Vertriebsfirmen mit angeschlossener Auslieferung ihrer Produkte. Ob eine Lage für das jeweilige Unternehmen geeignet ist, hängt deshalb auch vom Zweck der Firma ab. Unabhängig davon ist die Erreichbarkeit einer der wesentlichen Faktoren bei der Standortwahl. Auch das Objekt selbst muss den Ansprüchen der Mieter genügen. „Die Kosten zu senken und die Flächen zu optimieren sind derzeit die stärksten Motive für eine Übersiedlung“, so Michael Oberweger von RegioPlan. Die Entscheidung fällt dabei immer öfter auf Businessparks.

Campus 21 der beste Park vor den Toren Wiens. Doch auch Businessparks haben Stärken und Schwächen. RegioPlan und TOC Tecno Office Consult haben diese in aktuellen Standortanalysen verglichen. RegioPlan hat sieben Parks in und am Stadtrand von Wien geprüft. Verglichen wurden der Business Park Vienna und Euro Plaza am Rande Wiens, das Büroviertel Town Town, das sich in der Stadt befindet, der Walter Business Park, der Campus 21 und der Concorde Business Park vor den Toren Wiens und ein gut ge-

hendes deutsches Referenzobjekt. Insgesamt wurden für die Studie 60 Mieter und wesentliche Marktteilnehmer befragt. „Von den peripheren Businessparks ist der Campus 21 der beste“, resümiert Michael Oberweger von RegioPlan. So erreicht der Campus, der die meiste Grünfläche aufweist, bei der Bewertung des Standorts und des Produkts die höchste Punkteanzahl bei der Analyse der sieben Komplexe. Innerhalb Wiens liegt Euro Plaza vorne (siehe Grafik). Die Ergebnisse im Detail: Bei der Mieterbetreuung erzielen der Concorde Businesspark mit 28 Punkten und der Campus 21 mit 26 von 28 erreichbaren Punkten die besten Ergebnisse. Beim Mieter- und Branchenmix schneiden nur der Walter und der Concorde Business Park schlecht ab. Unterschiedlich wird das Service- und Dienstleistungsangebot beurteilt. Mit 17 Punkten schneidet Euro Plaza am besten ab, gefolgt von Campus 21 mit 14 von 20 möglichen Punkten. Beim Business Park Vienna hingegen hapert es laut Studie an solchen Annehmlichkeiten.

Von den Businessparks außerhalb Wiens ist laut RegioPlan beim Campus die Erreichbarkeit aufgrund der Stadtnähe am besten gegeben. „Im Gegensatz zu anderen Businessparks, die sich in Randlagen befinden und weit von der Stadt entfernt sind, ist unser Park für Mitarbeiter und Kunden gut erreichbar“, erläutert Frank Brün, Vorstand von Eco Business Immobilien, zu dessen Portfolio der Campus 21 gehört.

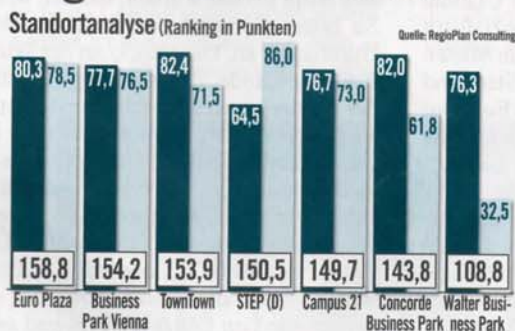
Preise differieren zwischen 9 und 18 Euro pro Quadratmeter. TOC Tecno Office Consult hat die Bürostandorte Rivergate, Euro Plaza, Viertel Zwei, Catamaran, Marxim, Town Town in Wien und Campus 21, außerhalb Wiens, untersucht. Im Unterschied zu den neuen Bürohäusern können Mieter des Campus 21 und des Euro Plaza auch Kleinbüros ab 15 Quadratmetern mieten. Nur die drei Standorte Town Town, Viertel Zwei und Campus 21 verfügen über Kindergärten. Das Preis-Leistungs-Verhältnis gilt bei allen Standorten als gut. Ein Kostenvergleich zahlt sich dennoch aus. Die Mieten liegen zwischen neun Euro (Einstiegs-Mietzins Campus 21) und 18 Euro (teuerste Fläche in Viertel Zwei und Town Town). Auch bei den Betriebskosten lohnt der Vergleich. Inklusive Heizung und Kühlung muss man im besten Fall mit Preisen zwischen drei und vier Euro rechnen. Am günstigsten sind hier Marxim und Campus 21. Spitzenreiter bei den Betriebskosten ist das Viertel Zwei mit 4,1 bis 4,25 Euro.

Die regelmäßige Analyse von Spezialisten hat zur Folge, dass die Anbieter regelmäßig ihre Leistungen optimieren. Brün: „Wir nehmen Anregungen ernst und werden noch mehr Zusatzleistungen anbieten und unsere Homepage noch serviceorientierter gestalten.“

– ANNELIESE PROISSL

Härtetest

Vergleich: Euro Plaza vorne



CHECK. Beim Vergleich von Mieter- und Branchenmix, Parkmanagement und Mieterbetreuung, Serviceangeboten und Image ist in Wien Euro Plaza vorne, in NÖ der Campus 21.



INNOVATIONEN. Eco-Boss Brün setzt neue Ideen um.