



Austria Campus

Erreichbarkeit	★★★★★
Infrastruktur	★★★★★
Preis/Leistung	★★★★★
Fertigstellung:	Juni 2018

Die neuesten BÜROS IM VERGLEICH



Wer hat die beste Öffi-Anbindung, die niedrigsten Betriebskosten und die attraktivste Umgebung? GEWINN nimmt die größten und modernsten Bürohausprojekte Wiens unter die Lupe. Wo ihre Stärken und ihre Schwächen liegen.

VON ROBERT WIEDERSICH

Im Vorjahr wurden in Wien so wenige neue Büroflächen gebaut wie noch nie. Nur rund 60.000 Quadratmeter kamen auf den Markt. Doch nun springt der mit Abstand wichtigste Büromarkt des Landes wieder an. Es wird wieder mehr gesucht und auch mehr vermietet.

Die Erholung kommt zur rechten Zeit. In den nächsten zwei 18 Monaten rechnet Makler EHL mit einem Rekord an neuen Büroflächen: 500.000 Quadratmeter sollen auf den Markt

kommen. Die ersten großen Neuprojekte sind in Kürze bereit zum Einzug. Im Mai die sechste Ausbaustufe des Büroparks Euro-Plaza in Wien-Meidling mit 12.500 Quadratmeter, im Juni die Erweiterung des Viertel Zwei mit dem Bürohaus Denk Drei oder im Juli der 26 Stockwerke hohe Orbi Tower an der Südosttangente. Momentan wird an allen wichtigen Bürostandorten der Stadt gebaut. Der Austria Campus beim Praterstern – der auch die neue Zentrale der Bank Austria beherbergen wird – ist sogar die größte Bürobaustelle seit dem Bau der UNO-City. 200.000 Qua-

dratmeter Büro, Hotel und Handelsflächen werden von 3.000 Arbeitern bis zum Sommer 2018 hochgezogen.

Bürosuchende können also wieder aus dem Vollen schöpfen. Als Orientierungshilfe haben GEWINN und die Büroexperten von Tecno Office Consult (T.O.C) sechs der größten und besten Projekte, die zwischen Mai 2017 und Juni 2018 auf den Markt kommen, unter die Lupe genommen.

Gleich vorweg. Für den Vergleich wurden einige der gefragtesten Bürostandorte des Landes herangezogen. Daher liegen die Häuser in der Bewer-



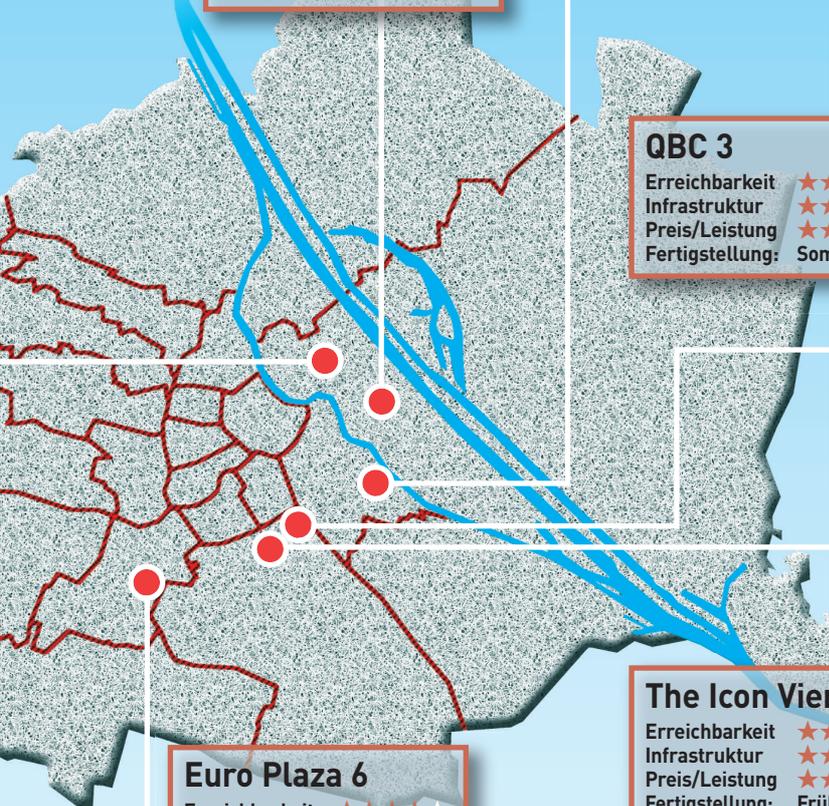
Denk Drei

Erreichbarkeit ★★★★★
 Infrastruktur ★★★★★
 Preis/Leistung ★★★★★
 Fertigstellung: Juni 2017



ORBI Tower

Erreichbarkeit ★★★★★
 Infrastruktur ★★★★★
 Preis/Leistung ★★★★★
 Fertigstellung: Juli 2017



QBC 3

Erreichbarkeit ★★★★★
 Infrastruktur ★★★★★
 Preis/Leistung ★★★★★
 Fertigstellung: Sommer 2017



Euro Plaza 6

Erreichbarkeit ★★★★★
 Infrastruktur ★★★★★
 Preis/Leistung ★★★★★
 Fertigstellung: Mai 2017



The Icon Vienna

Erreichbarkeit ★★★★★
 Infrastruktur ★★★★★
 Preis/Leistung ★★★★★
 Fertigstellung: Frühling 2018



Hauptbahnhof mit bester Verkehrsanbindung

„Ein U-Bahnanschluss, ein naher Autobahnanschluss und nur wenige Minuten Fahrzeit zum Zentrum wie zum Flughafen sind heute für einen perfekten Standort Pflicht“, sagt T.O.C-Chef Ewald Stückler, der sowohl Mieter wie Vermieter berät. Alle Häuser im Vergleich punkten hier. Zwei Standorte stehen bei der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln allerdings noch einmal hervor: The Icon Vienna und das benachbarte QBC (Quartier Belvedere Central). Beide Häuser werden derzeit direkt neben dem neuen Hauptbahnhof hochgezogen. Fernzüge, ▶

tung oft knapp beisammen bzw. gibt es oft Punktegleichstand auf hohem Niveau. Projekte ohne U-Bahnanschluss, fehlender Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten oder veralteter Haus-

technik haben es erst gar nicht in den Vergleich geschafft. So erfolgt z. B. die Kühlung bei allen verglichenen Häusern energiesparend und Zugluffrei über die Decke.



Austria Campus am Praterstern: Die niedrigsten Kosten im Vergleich



Blick in den Prater und auf die Trabrennbahn. Das Denk Drei punktet mit der Lage im Grünen



Der Orbi Tower an der Südost-Tangente bietet mit 26 Stockwerken Rundumblick

GEWINN-Bürohausvergleich: Alle Daten & Fakten

	Austria Campus	DENK DREI im Viertel Zwei
Adresse	Walcherstraße 1A, 1020 Wien	Trabrennstraße 2, 1020 Wien
Homepage (www.)	austriacampus.signa.at	viertel-zwei.at
Fertigstellung	Juni 2018	Juni 2017
Flächeneffizienz	★★★★★	★★★★★
Bürofläche in m ²	149.000	21.000
Lager / Archiv in m ²	22.000	1.700
Geschoßfläche in m ²	2.400 bis 5.500	2.300
Anzahl der Geschoße	6 bis 9	6 bis 9
freie Mietfläche in m ²	70.000	5.000
kleinste Mieteinheit in m ²	250	480
Erreichbarkeit mit Öffis und Auto	★★★★★	★★★★★
U Bahn	U1, U2	U2
Bus	5B, 80A, 85A	82A, 11A, 77A
Straßenbahn	0, 5	1
Schnellbahn	S1, S2, S3, S7, S60, S80	Bahnhof Praterstern (2 Stationen mit der U-Bahn)
ÖBB (Fern/Regionalzüge)	Bahnhof Praterstern	Bahnhof Praterstern (2 Stationen mit der U-Bahn)
nächster Autobahnanschluss	A22	A23
Fahrzeit zum Zentrum/Flughafen	5/20 min	12/18 min
Infrastruktur (Essen, Einkaufen...)	★★★★★	★★★★★
Gastronomie/Nahversorgung	Restaurants, Supermarkt am Campus	Restaurants, Supermarkt, Apotheke, Shopping Stadion-Center (1 Station mit der U-Bahn)
Sonstiges (Freizeit, Hotel, Umgebung)	Hotel, Konferenzzentrum am Campus, Kindergarten, Praternähe	benachbartes Hotel & Fitnessstudio, direkt im Prater, WU-Nähe
Preis/Leistung (in Euro)	★★★★★	★★★★★
Nettomiete/m ² /Monat	13 bis 17	ab 15
Betriebskosten/m ²	ca. 2,50	3,10
Kosten Heizung & Kühlung/m ²	ca. 0,80	0,80
Garagenplatz	110 bis 130	120
Nachhaltigkeit	★★★★★	★★★★★
geplantes Zertifikat	ÖGNI Gold	ÖGNI Platin

► S-Bahnen, die Züge zum Flughafen und die U-Bahn (drei Stationen bis Stephansplatz) befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.
„Die starken Bürocluster wie der

Hauptbahnhof setzen sich mittlerweile sogar gegen den Ersten Bezirk durch, weil sie modernere und flexiblere Flächen und bessere Verkehrsanbindung zu attraktiveren Kosten bieten. So über-

siedelt die Steuerberatungskanzlei BDO vom Kohlmarkt in das QBC und die BAWAG verlegt ihre Zentrale von der Innenstadt in das The Icon Vienna“, betont Stückler.



Näher am Hauptbahnhof geht nicht: The Icon Vienna und Bahnhof sind direkt verbunden

Perfekte Infrastruktur: Das QBC überzeugt durch seine Nähe zu Hauptbahnhof, Hotels und Shopping

Bewährter Standort in der sechsten Ausbaustufe: Euro Plaza 6

ORBI Tower	THE ICON VIENNA	QBC 3	EURO PLAZA 6
Thomas-Kleist-Platz 13, 1030 Wien	Wiedner Gürtel, 1100 Wien	Getrude Fröhlich Sandner Straße 3, 1100 Wien	Kranichberggasse 6, 1120 Wien
orbi-tower.at	the-icon-vienna.com	qbc.at	europlaza.at
Juli 2017	Frühjahr 2018	Sommer 2017	Mai 2017
★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
20.100	75.896	7.336	12.500
588	4.332	200	900
1.040	1.718	965	1.700 bis 2.300
26	10 bis 25	9	6
9.730	30.000	1.160	9.000
337	350	233	200
★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
U3	U1	U1	U6
77A, 80A, Internat. Busbahnhof Erdberg	13A, 69A, N66, Regionalbusse	13A, 69A, Regionalbusse	7A, 8A, 9A, 15A, 59A, 62A, 63A, N62, N64
18	18, D, O	D, O, 18	62, Badner Bahn
Wien Mitte (4 Stationen mit der U-Bahn)	S1, S2, S3, S60, S80	8 S-Bahn-Linien	S1, S2
Wien Mitte (4 Stationen mit der U-Bahn)	Wien-Hauptbahnhof	Wien-Hauptbahnhof	Bahnhof Wien-Meidling
A4, A23	A23	A23	A2
7/12 min	10/15 min	5/20 min	15/20 min
★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Restaurant im Haus, Supermarkt, Bäcker, Bank am Areal	Restaurants im Haus, direkter Zugang zu Shopping Hauptbahnhof	Restaurants im Quartier, Shopping Hauptbahnhof fußläufig	Restaurants, Apotheke, Bank am Areal
Coworking-Space im Haus, Praternähe	zahlreiche benachbarte Hotels	Zwei Hotels im Quartier, nahe Belvederegarten	Konferenzzentrum, nahe Erholungsgebiet Wienerberg
★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
17,60 bis 23*	14,5 bis 20	16,00 bis 17,00	14,50 bis 14,90
ca. 3,65	3,65	2,55	2,55
ca. 0,30	in Betriebskosten inkludiert	1,4	1,40
120	150	160 inkl. Betriebskosten	127 inkl. Betriebskosten
★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
ÖGNI/DGNB Platin	LEED Platinum	DGNB Platin	ÖGNI Platin

Einkaufszentrum im Haus oder Prater vor dem Fenster

Die Büros am Hauptbahnhof liegen auch bei der Infrastruktur knapp

in Führung, also bei allem, was man so rund um sein Büro gerne in Gehweite hat. Dafür sorgt vor allem das umfangreiche Angebot an Nahversorgung. So werden die unteren Geschoße von The

Icon Vienna mit Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ausgestattet und direkt mit dem Einkaufszentrum Hauptbahnhof verbunden sein. Davon profitiert auch das nur durch eine Straße

Wie die Bürohäuser von T.O.C. geprüft wurden

Ewald Stückler, Gründer von Tecno Office Consult (T.O.C.) berät sowohl Unternehmen bei der Wahl des besten Standorts als auch Bauherren bei der Optimierung ihrer Immobilie nach wirtschaftlichen Kriterien. Gemeinsam mit seinen Mitarbeitern Markus Korbek und Architektin Francy Markovic hat er für GEWINN bereits zum vierten Mal die größten und modernsten Büroimmobilien Wiens auf Herz und Nieren geprüft. Bewertet wurden unter

anderem Gebäudedaten wie zusammenhängende Mietfläche pro Stockwerk, Infrastruktur im Haus sowie in direkter Umgebung, Verkehrsanbindung, Nachhaltigkeit und Kostenbelastung.



Büroexperten Korbek, Markovic und Stückler

getrennte QBC 3, das seinerseits den Standort mit Gastronomie und zwei Hotels aufwertet.

Über Hotels und Konferenzmöglichkeiten am Standort verfügen auch der Austria Campus und das Denk Drei im Viertel Zwei. Letzteres profitiert auch von der direkten Nachbarschaft zum Campus der Wirtschaftsuni und der Messe Wien. Bei den Einkaufsmöglichkeiten kann das Denk Drei zwar nicht mit dem Hauptbahnhof mithalten, dafür bietet es die besten Freizeitmöglichkeiten und das meiste Grün vor dem Bürofenster. Das Haus liegt direkt im grünen Prater.

Im Euro Plaza gibt es zwar kein Hotel am Areal, dafür ein Konferenzzentrum, das von allen Mietern genutzt werden kann. In TownTown, das Büroviertel, das vom Orbi Tower abgeschlossen wird, fehlt ebenfalls ein Hotel.

Insgesamt sind die gemischt genutzten Standorte am Hauptbahnhof und im Viertel Zwei – wo Arbeiten, Wohnen und Freizeit und Einkaufen gleichzeitig stattfinden – bei der Infrastruktur im Vorteil gegenüber den reinen Bürostandorten Euro Plaza und

TownTown, dem Standort des Orbi Tower. Der Austria Campus wird ebenfalls großteils Büros aufweisen. Der Anteil von Handel und Gastronomie soll aber auch aufgrund der neu entstehenden Wohngebiete in der Nachbarschaft relativ hoch ausfallen.

Keine Flächenverschwendung

Zurück vom Freizeitvergnügen wieder ins Büro: „Die Flächeneffizienz eines Gebäudes ist heute für Mieter entscheidend“, so T.O.C.-Chef Stückler. „Die Arbeitswelt ändert sich aufgrund von Projektarbeiten immer schneller. Daher muss ich mit wenig Aufwand mein Büro umbauen können, z. B. von einem Vier-Personen-Büro zu einem Acht-Personen-Büro. Statt starren Gipskartonwänden kommen daher flexible Systemwände, etwa aus Glas, zum Einsatz. Oder ich möchte zusätzliche Mitarbeiter dazusetzen, ohne neue Flächen anzumieten. Darauf muss das Büro ausgelegt sein, etwa durch ausreichenden Luftwechsel.“ Die Bauherren der Gebäude im Vergleich haben auf diese Anforderungen laut Stückler alle reagiert. Auch die mietbare Fläche pro

Geschoß ist ein Kriterium: „1.000 Quadratmeter sind heute das Minimum, damit sich größere Mieter nicht auf zu viele Stockwerke aufteilen müssen. Das ist schlecht für die Kommunikation.“

Wer deutlich weniger Fläche braucht, ist in den großen Häusern aber ebenfalls willkommen. Die kleinsten Mietflächen beginnen bei 200 Quadratmeter (Euro-Plaza). In den meisten Projekten kann man die Flächen pro Geschoß auf bis zu vier Einheiten aufteilen. „Das ist wichtig, um sich bei Wachstum auf der gleichen Ebene ausbreiten zu können bzw. bei Schrumpfen des Unternehmens sich schrittweise zu verkleinern“, so Experte Stückler. Im Orbi Tower kann jede Ebene nur einmal geteilt werden (40 bzw. 60 Prozent der Fläche), was Stückler nicht optimal findet. Dafür punktet der 102-Meter-Turm mit einem hauseigenen Coworking-Space und flexibel mietbaren Kleinbüros. So können jederzeit zusätzliche Flächen für die Dauer eines Projekts angemietet werden.

Niedrige Betriebskosten

Kann man sich die modernsten Büroflächen der Stadt auch leisten? „Ja, die Einstiegsmietten bewegen sich bei den meisten Häusern im Bereich von 15 Euro pro Quadratmeter. Nur der Austria Campus liegt mit 13 Euro noch eine Stufe darunter. Vor allem die Betriebskosten klingen bei allen Projekten vielversprechend. Wenn die Werte in der Praxis halten, sind sie sehr gut. Alle Häuser liegen inklusive Heizung und Kühlung in einem Bereich unter vier Euro pro Quadratmeter. Sogar die beiden Türme Orbi Tower und The Icon Vienna, die automatisch höhere Kosten als ein Flachbau verursachen. Zum Vergleich: Bei älteren Türmen liegen die Betriebskosten über fünf Euro“, rechnet Stückler.

Das günstigste Gesamtpaket unter den verglichenen Gebäuden bietet der Austria Campus mit einer Belastung 16,30 Euro pro Quadratmeter. Zur Einstiegsrente von 13 Euro pro Quadratmeter kommen noch Betriebskosten und Heizung/Kühlung von 3,30 Euro.