

# Developments: Auf schwierigem Terrain

*Schleppende Wirtschaft,  
kaum neue Ansiedelungen  
von Unternehmen.  
Projektentwickler tun sich  
auf dem Wiener Markt  
derzeit nicht leicht.*

VON WALTER SENK

Das Quartier Belvedere Central am Standort Hauptbahnhof. Auf sechs Baufeldern entstehen Gebäude mit gemischter Nutzung.

**D**ass Entwicklungen auf dem Bürosektor schwächeln, hat einige Gründe: Die Wirtschaftsdaten rundum sind nicht rosig, auch viele hausgemachte Probleme schlagen auf den Projektentwicklungsmarkt durch. Während Österreich heuer 0,8 Prozent Wachstum erwartet, verzeichnet Deutschland mit 2,1 Prozent Realwachstum eine Art Mini-aufschwung. Auffallend ist, befindet die Agenda Austria, dass Österreich nicht nur gegenüber Deutschland an Boden verliert, sondern gegenüber allen EU-Ländern. Der konsolidierte Haushalt in Deutschland „ist ein wichtiges Signal an die Bürger und Investoren“, meint Franz Schellhorn, Direktor Agenda Austria. Er sieht als größte Wachstumsbremse die bleierne Stimmung, „denn viele Bürger haben das Gefühl des Abrutschens. Die Regierung begegnet dem mit alten Rezepten:

noch höhere Staatsausgaben, noch höhere Schulden.“ Daher fürchtet Ewald J. Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult T.O.C.: „Die Realitätsverweigerung der Politik wird unseren Wirtschaftsstandort weiter schwächen.“

## Umzug statt Zuzug

Tatsache ist, dass sich kaum neue Unternehmen in Wien ansiedeln. „Ich sehe hier seit Jahren überhaupt keine Bewegung, neue Konzerne zu Betriebsansiedlungen zu motivieren. In den letzten Jahren gab es fast ausschließlich Umzugsprojekte und so gut wie keine Neuansiedlungen von außerhalb“, konstatiert Stückler. Aus seiner Sicht erfolgt eine reine Flächenverschiebung und Flächenoptimierung, aber kein echtes Wachstum. Der T.O.C.-Chef steht mit seiner Meinung nicht allein da - auch Anton Bondi, Geschäftsführer von Bondi Consult meint: „Die Nachfrage nach neuen, insbesondere größeren Büroflächen ist massiv zurückgegangen.“ Dazu kommen „restriktive Finanzierungsbedingungen der Banken“, so Bondi, was vor allem „kleinere Projekte auf Risiko betrifft“. In diesem Umfeld müssen die heimischen Developer ihre Projekte entwickeln. Allein durch Qualität könne man punkten, ist Michael Ehlmaier, Geschäftsführer von EHL Immobilien überzeugt: „Mieter stellen die Zufriedenheit ihrer Mitarbeiter am Arbeitsplatz, eine perfekte öffentliche Erreichbarkeit und eine gehobene Infrastruktur wieder verstärkt in den Vordergrund, statt wie bisher auf niedrige Mietkosten zu achten.“ Sie sind auch daran interessiert, ihre Bürohäuser individuell zu gestalten. Dass größere Unternehmen zunehmend ein eigenes Gebäude mit spezifischer Unternehmensidentität zugunsten von Teilflächen in großen Bürozentren bevorzugen, beobachtet Bondi. Was daran liegt, dass die Verbindung der Mitarbeiter mit dem Unternehmen immer wichtiger wird. Und sich die Arbeitswelt massiv verändert.

Walter Hammertinger, Geschäftsführer der IC Projektentwicklung, beschreibt die Situation als Herausforderung für Projekte wie das neue Bürohaus Denk 3 im Viertel Zwei Plus: „In der konkreten Entwicklung von Immobilienprodukten sind wir gefordert, auf den derzeitigen Umbruch der Unternehmenskulturen in Bezug auf Arbeitsweisen und Strukturen zu reagieren. Wir planen Arbeitsräume daher besonders flexibel und vielseitig, um dynamische Organisationen zu unterstützen und die Unternehmen so möglichst in unseren Gebäuden zu halten.“ Und ohne Zertifizierung der Nachhaltigkeit geht auch nichts mehr. >>

Das Quartier Belvedere Central am Standort Hauptbahnhof. Auf sechs Baufeldern entstehen Gebäude mit gemischter Nutzung.

