



JETZT NICHTS NEUES!

Keine Krise, kein Aufschwung – so lautet die nüchterne Analyse der Situation am Wiener Büromarkt. Ein paar Projekte kommen dennoch.

AUTOR: HEIMO ROLLETT

Großbaustelle Hauptbahnhof Wien: Nicht nur die Büros der ÖBB und der Erste Bank werden den Stadtteil prägen.

Was ist denn eigentlich jetzt mit diesem Projekt? Wird das gebaut oder nicht? – Fragen wie diese sind in den letzten Monaten keine Seltenheit. Spätestens schon. Für wen auch – die großen Firmen, die in den nächsten Monaten neue Flächen brauchen, sind nicht so zahlreich und Unternehmensansiedelungen im großen Ausmaß so und so utopisch. „Die Wirtschaft muss neun bis zwölf Monate wachsen, bis Unternehmen sich trauen wieder zu mieten“, meint Andreas Ridder, Geschäftsführer von CBRE Österreich. Dennoch dürften heuer rund 185.000 m² an neuer Class-A-Bürofläche dazukommen, so seine Schätzung, die sich in etwa mit der des Konkurrenten EHL deckt. Anders sieht es da schon aus, wenn man bei den beiden Unternehmen nach der von ihnen registrierten Vermietungsleistung des Jahres 2010 fragt. EHL gibt hierfür 220.000 m² an, CBRE spricht hingegen von 275.000 m². Verwirrung herrscht auch bei

so manchen Projekten. Alle wollen Bagger fahren und Kräne sich drehen sehen. Denn von der Ankündigung bis zur tatsächlichen Errichtung ist es naturgemäß ein oft langer Weg. Ohne Vorverwertung geht es da bei den meisten nicht, so auch bei der Marina City. Die Bauphase 5 des Euro Plazas oder Benkos VZ13 warten ebenso noch auf den Startschuss in Form eines Mieters.

TECHNOLOGISCHE WEITERENTWICKLUNG DER ENERGYBASE

Ein Projekt, das wohl alle Developer interessieren dürfte, ist Aspern IQ, das an der Ringstraße der Seestadt entstehen soll und als Forschungsprojekt der Wirtschaftsagentur Wien zu verstehen ist. Erstmals werden hier etwa Windräder am Dach zum Einsatz kommen. Das künftige Technologiezentrum will laut Eigendefinition eine moderne Unternehmensinfrastruktur für junge Unternehmen sowie forschungs- und entwicklungsorientierte Einrich-

tungen aus dem Bereich der nachhaltigen Technologieentwicklung sein. Dieser thematische Fokus bezieht sich sowohl auf die Errichtung und den Betrieb des Gebäudes als auch in der Folge auf die Arbeitsbereiche der angesiedelten Unternehmen, Forschungsinstitutionen und universitätsnahen Einrichtungen. Durch die Kombination zahlreicher Einzelmaßnahmen soll eine Gebäude-Performance erreicht werden, die es erlaubt, mehr Energie am Gebäude zu produzieren, als für die Raumkonditionierung über das Jahr gesehen benötigt wird. Die Architekten von ATP setzen dabei auf eine thermisch optimierte Gebäudehülle, eine vorgesetzte Add-on-Fassade, die unterschiedliche Funktionen wie Energieproduktion, Verschattung oder auch Fassadenbegrünung erfüllt, die Abwärmenutzung von Serverräumen zur Raumkonditionierung und die kontrollierte mechanische Belüftung in Abhängigkeit von der Außentemperatur und der Innenraumluftqualität. Aber auch hier ist so manches noch →

IMPRESSUM

Medieneigentümer-, Herausgeber- und Redaktionsanschrift: Immobilien Magazin Verlag GmbH, Millennium Tower, Handelskai 94-96, 1200 Wien, Telefon: 01/252 54-110, Fax: 01/252 54-320, E-Mail: office@imv-medien.at **Verlagspostamt:** A-1200 Wien **Herausgeber:** Gerhard Rodler (g.rodler@immobilien-magazin.at) **Geschäftsführer:** Reinhard Einwaller **Chefredakteur:** Heimo Rollett (heimo.rollett@imv-medien.at) **Anzeigen:** Georg Linhart (georg.linhart@imv-medien.at), 01/252 54-442, Ronald Goigitzer (ronald.goigitzer@imv-medien.at), 01/512 16 16-30, Andreas Schwarz (andreas.schwarz@imv-medien.at), 01/252 54-570 **Mitarbeiter dieser Ausgabe:** Andreas Gnesda, Erika Hoffbauer, Michael Neubauer **Art Direktion:** Marianne Pratscher **Layout:** Johanna Bachinger **Cover:** Vitra **Abonnements:** Hotline 01/252 54-0 (abo@imv-medien.at) **Vertrieb:** Mediaprint, A-1230 Wien **Druckerei:** Niederösterreichisches Pressehaus, A-3100 St. Pölten, Gutenbergstraße 12



Foto: beigestellt

Aspern IQ nennt sich das neue Projekt der Wirtschaftsagentur Wien. Es ist die Fortsetzung der Energybase und damit jetzt schon besonders interessant.



unklar: Die genauen Wege zur Erreichung des Ziels sind den Beteiligten noch nicht ganz klar, aber egal, schließlich handelt es sich um ein Forschungsobjekt. Baubeginn soll jedenfalls Mitte 2011 sein.

ORF-AUSWIRKUNGEN

Zukunft passiert aber auch anderswo, nicht nur in Aspern. So behauptet es zumindest der Slogan von Neumarx – dem Entwicklungsgebiet rund um die ehemaligen Schlachthöfe. Besonders reizvoll ist hier natürlich die mögliche ORF-Ansiedlung, die aber auch am Areal des neuen Hauptbahnhofes stattfinden könnte (hier entsteht ja nicht nur durch die ÖBB-Zentrale, durch die Porr und den Erste Campus eine stattliche Office-Ansiedlung). In Neumarx werden heuer jedenfalls zwei Großprojekte – die Marxbox und das Media Quarter Marx 3 – fertiggestellt. Mit Ende 2011 stehen nun neuerlich zirka 40.000 m² Bürofläche zur Verfügung, zudem wurden im September 2010 die Spatenstiche für die Hochgarage Neu Marx und für das Austria Trend Hotel Doppio & Doppio Offices durchgeführt. Unweit davon wird das MGC saniert – nachdem der Bereich des Fashion Parks bereits fertig ist, werden nun als nächster Schritt die Büroflächen bis Juni 2011 ausgebaut. So entstehen hier allein fast 30.000 m² Office-Fläche.

Aber es tut sich auch etwas auf den tot geglaubten Grundstücken – siehe space2move in der Muthgasse. Das wird ebenso heuer fertiggestellt werden wie die Bahnhofcity Wien West, die allerdings bei der Wiener Bevölkerung immer als lebendig wahrgenommen wird – die Lage lässt hier auch gar nichts anderes zu. Links und rechts der Bahnhofshalle entstehen hier 13.000 m². Noch zentraler ist es dann nur noch im 1. Bezirk, wo heuer auch die eine oder andere Fläche verwertet wird – dies dürfte dann auch die Spitzenmieten von Wien ein wenig in die Höhe treiben. Derzeit sind sie laut CBRE noch bei 23 Euro, um 75 Cent können sie dann steigen. „Die Mieten in den anderen Bürolagen werden leicht sinken oder – wie im Westen oder Osten – stagnieren“, so CBRE Österreich-Chef Andreas Ridder.

Für 2011 rechnet EHL Immobilien mit einer nur wenig veränderten Situation. Die Leerstandsrate werde sich aufgrund des ausgewogenen Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage bei rund sechs Prozent einpendeln und 2011 wenig verändern. Michael Ehlmaier, EHL-Geschäftsführer, sieht die Spitzenmieten hingegen bei derzeit 21 Euro, von dort würden sie sich nicht weit wegbewegen. Die für den Gesamtmarkt wichtigeren Durchschnittsmieten für moderne Objekte in guten Lagen werden sich weiter in einer Bandbreite von 13 bis 15 Euro pro Quadratmeter bewegen. „Ob die Vermietungsleistung wieder leicht zulegen kann, wird davon abhängen, ob die zuletzt sehr aktiven Unternehmen aus dem öffentlichen und staatsnahen Bereich in einem ähnlich hohen Maß wie 2010 Flächen anmieten werden“, so Ehlmaier. ■



Foto: Office Le Normade OLN

Die Marxbox ist nicht auf die ORF-Ansiedlung angewiesen, so manch anderes Projekt in Neumarx jedoch schon.

PROJEKTE / FERTIGSTELLUNGEN 2011

| OBJEKT | NUTZFLÄCHE (m ²) | ADRESSE |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Media Quarter St. Marx | 35.000 | 1030, Henneberggasse 2–6 |
| space2move | 26.000 | 1190, Muthgasse 24–34 |
| Town Town, CB 08-CB 10 | 20.000 | 1030, Thomas-Klestil-Platz 1–3 |
| GreenWorx | 20.000 | 1020, Lassallestraße 7a |
| Praterstern 3 | 20.000 | 1020, Praterstern 3 |
| MGC Office Center | 15.000 | 1030, Modecenterstr. 22 |
| Bahnhofcity Wien West | 15.000 | 1150, Europaplatz 2–3 |
| Forum Schönbrunn, Baustufe 2 | 14.000 | 1120, Schönbrunner Str. 297–307 |

PROJEKTE / FERTIGSTELLUNGEN 2012

| OBJEKT | NUTZFLÄCHE (m ²) | ADRESSE |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Wien Mitte | 40.000 | 1030, Landstraßer Hauptstraße 1c |
| Euro Plaza, Bauphase 5 | 35.000 | 1120, Wienerbergstraße 41 |
| Marina Tower/Marina City | 30.500 | 1020, Handelskai 346 |
| Raiffeisen-Gebäude | 20.000 | 1020, Raiffeisen Platz 1 |
| VZ13 | 14.500 | 1010, Vordere Zollamtsstr. 13 |
| Hochholzerhof | 12.000 | 1010, Tuchlaube 5 |
| Fleischmarkt 1 | 12.000 | 1010, Fleischmarkt 1 |
| Storchengrund | 7.700 | 1150, Diefenbachg./Storchengasse |
| Gauermanngasse 2–4 | 8.500 | 1010, Gauermanngasse 2–4 |
| Wollzeile 1 | 8.200 | 1010, Wollzeile 1 |
| Sturany Palais | 3.000 | 1010, Schottenring 21 |

Quelle: EHL

