

Thema: Prater Wien

Autor: ERICH EBENKOFLER

Verlangt wird das gewisse Etwas

Büromarkt Wien. Nach einem dürrer vergangenen Jahr kommen in der Bundeshauptstadt heuer wieder deutlich mehr Flächen auf den Markt. Die Nachfrage ist groß - auch deshalb, weil die Ansprüche der Mietinteressenten gestiegen sind.

VON ERICH EBENKOFLER

Der 102 Meter hohe Orbi Tower am Office-Standort TownTown im dritten Wiener Gemeindebezirk nimmt Form an: Erst kürzlich feierte man die Dachgleiche, im Sommer soll das neue Bürohaus von den ersten Mietern bezogen werden. Von den 28 Ober- und drei Untergeschoßen sind 25 Etagen mit je 800 Quadratmetern Fläche für Büroräume vorgesehen. Die Flächen sind im Sinn der „Neuen Arbeitswelten“ konzipiert und sollen der Betreibergesellschaft, der STC Swiss Town Consult Development und den Wiener Stadtwerken, zufolge, sowohl der technischen und räumlichen Flexibilität als auch der viel beschworenen Work-Life-Balance gerecht werden. Laut Mathias Waibel, Geschäftsführer der STC, ist bereits die Hälfte der verfügbaren Flächen vermietet, unter anderem an den internationalen Technologiekonzern Ricoh, der hier seine neue österreichische Unternehmenszentrale ansiedelt.

Die Brennpunkte

Die Eröffnung des Turms bildet den Auftakt zu einer ganzen Reihe von weiteren Projektfertigstellungen im Bürobereich, die im zweiten Halbjahr 2017 über die Bühne gehen sollen. Neue Flächen entstehen etwa im Denk Drei in der Lasallestraße, beim Prater, im QBC3/4 am Hauptbahnhof, im Euro Plaza am Wienerberg, im Square Plus in der Muthgasse oder dem Campus West in der Donaacity. Und am Rochusmarkt im dritten Bezirk wird die Post auf 25.000 Quadratmetern ihre neue Zentrale beziehen. Insgesamt werden heuer in Wien rund 143.000 Quadratmeter an neuen, dem VRF-Standard entsprechenden Flächen fertiggestellt. „Nach dem mit 66.000 Quadratmeter historisch niedrigsten Stand an Fertigstellungen im Vorjahr kommt heuer wieder Bewegung in den Wiener Büromarkt“, kommentiert Andreas Ridder, Geschäftsführer von CBRE Österreich. Und was die Bauherren besonders freut: Rund die Hälfte dieser Flächen sind bereits vor ihrer Fertigstellung vorvermietet oder werden - wie im Fall der Post - eigen genutzt.

Infrastruktur und Work-Life-Balance

Alexander Fenzl, Leiter des gewerblichen Maklerteams von Otto Immobilien, wertet die starke Nachfrage als Indiz, dass die Ansprüche an Büroflächen generell gestiegen sind. Er verweist in diesem Zusammenhang auf eine hauseigene, im Vorjahr durchgeführte Studie, in deren Rahmen die wichtigs-

ten Kriterien erhoben wurden, die Mietinteressenten an einen Standort stellen. Eine fußläufige Anbindung an das U-Bahnnetz, die Klimatisierung und die umliegende Nahversorgung war den Befragten dabei besonders wichtig. „Dies deckt sich in der Praxis eins zu eins mit den Flächennachfragen, die bei uns einlangen“, berichtet Fenzl. Als weitere Voraussetzungen wurden die Verfügbarkeit von Parkplätzen, ein repräsentatives Gebäude und die Flexibilität hinsichtlich der Erweiterung von Flächen genannt. Hohen Zuspruch finden weiters Nachhaltigkeitszertifikate für das Gebäude: Fast zwei Drittel der Befragten sprachen sich dafür aus.

Für Stefan Wernhart, Büroexperte bei EHL, kommen verstärkt zwei weitere Faktoren ins Spiel: einmal flexible Arbeitsplatzkonzepte, die von einer zunehmend mobilen Arbeitsweise durch den Einsatz moderner Technologien geprägt werden, sowie

eine Optimierung der Work-Life-Balance: „Die baulichen Voraussetzungen, um diese beiden Trends optimal umzusetzen, sind vor allem in den modernen Neubauprojekten gegeben“, meint der Experte. „Im Sinn einer optimalen Work-Life-Balance punkten einerseits Objekte, die gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen sind und somit die Fahrzeiten zur Arbeit verkürzen, andererseits Objekte, die sich in der Nähe großer Naherholungsgebiete befinden.“

Fenzl berichtet von einer großen Nachfrage vor allem am Hauptbahnhof. „Die Objekte QBC und The Icon, dessen Fertigstellung für 2018 geplant ist, konnten bereits im Vorjahr signifikante Vorvermietungen erzielen. Die BIG hat im vorigen Jahr die Hälfte der Flächen im Objekt Denk Drei angemietet, und im vierten Quartal gingen weitere 3000 Quadratmeter in diesem Objekt über den Tisch“, berichtet er.

Auffällig ist, dass die neuen Flächen meist in Clustern angesiedelt sind, wobei jeder Standort ihm eigene Vorteile ausspielen kann. Viertel Zwei und Hauptbahnhof würden vor allem von der neuen Baustruktur profitieren, meint Fenzl: „Die an anderen Bürostandorten vorhandenen Industrieobjekte oder unattraktiven Baulücken sind an diesem Standort kein Thema.“ Erdberg und St. Marx wiederum bieten laut Fenzl neben einem guten Preis-Leistungsverhältnis eine gute öffentliche Anbindung ins Zentrum, die Bürotürme der Donaacity sind bei internationalen Konzernen sehr beliebt. Beim Europaplatz schließlich entwickelte sich im Wind-

Thema: Prater Wien

Autor: ERICH EBENKOFLER

schatten der Ansiedlungen von Microsoft und Hewlett-Packard zunehmend ein IT-Standort heraus.

AUF EINEN BLICK

Heuer kommt wieder Bewegung in den Wiener Büro- markt. Der Flächenzuwachs wird mit etwas mehr 143.000 m² beziffert. **Die Hotspots** liegen am Hauptbahnhof, beim Prater, am Wienerberg, der Donaacity und in Erdberg/St. Marx und in der Muth- gasse in Heiligenstadt. Am Rochusmarkt wird die Österreichische Post auf 25.000 Quadratmetern ihr neues Hauptquartier beziehen.