



# City-Perlen werden aufpoliert

► Projekte gegen die Firmen-Flucht | ► Bauträger locken mit sanierten Büros | ► Gute Adressen zu moderaten Preisen



Immobilientreuhand  
T: 01/ 512 76 90  
www.buero.at

Das Ende der Wiener Innenstadt als Bürostandort wird von Hausbesitzern, Bauherren und Architekten wörtlich beklagt. Nicht ganz zu Unrecht: Unternehmen wandern ab, weil Expansion in der City nur schwer möglich und Flächenmangel im Altbestand kaum zu erreichen ist. Zusätzlich erschweren die Auflagen des Bundesdenkmalamtes jedes Bauvorhaben im ersten Bezirk.

Doch allen Unkenrufen zum Trotz wird hinter vielen denkmalgeschützten Fass-

aden umgebaut und saniert. Hausbesitzer erkennen, dass sie spezielle Angebote schaffen müssen, um Unternehmen als Mieter anzulocken. So wird im Börsegebäude an der Wiener Ringstraße ein Dachausbau auf zwei Ebenen mit 3700 Quadratmetern Bürofläche fertig gestellt. Eigentümer der Luxusbüros ist eine Tochter der Wlaschek Privatstiftung. „Es gibt bereits Interessenten für 2000 Quadratmeter“, verweist Örag-Vorstand Stefan Brezovich, der mit der Vermarktung betraut ist, auf die vorhandene Nachfrage. 5,2 Mio. € wurden in den Dachbodenausbau investiert, künftige Mieter zahlen 19 € pro Quadratmeter.

Touche der City treu und wird ab Herbst das ehemalige Gebäude der Schöllerbank, in der Rennngasse 1 mieten. Die Baufirma Handler realisiert hier für die Amisola Immobilienstiftung 10.800 Quadratmeter Bürofläche. Die Miete wird 17 € pro Quadratmeter betragen.

Baumeister Walter Handler macht sich keine Sorgen um die City: „Bauträger und Investoren haben großes Interesse am ersten Bezirk. Für uns ist eine Altbauansanierung

zwar immer wieder einer Herausforderung, aber bautechnisch ist heute alles möglich.“

Nicht weit von der Börse entfernt entstehen ebenfalls moderne Büroflächen hinter historischer Bausubstanz. Je nach Geschoss beträgt die

Miete am Schottenring 12 zwischen 15 und 20 € pro Quadratmeter.

Unter anderem werden die Zeitarbeitsfirma Manpower und die Rechtsanwaltskanzlei Fellner, Wratzfeld & Partner hier ihre Zelte aufschla-

gen. Letztere zieht noch im Juni mit rund 50 Mitarbeitern auf 1700 Quadratmetern ein. „Die gute Infrastruktur und zentrale Lage sprechen für den ersten Bezirk. Außerdem schätzen alle Mitarbeiter die Gastronomie und die Einkaufsmöglichkeiten“, erklärt Anwalt Kurt Wratzfeld: „In einem Beruf wie dem unseren ist die gute Adresse nach wie vor ein Kriterium.“

**NACHFRAGE** Auch in der Löwelstraße 12, hinter dem Burgtheater, wird zur Zeit flei-



Börse: Historische Fassade



Hinter der denkmalgeschützten Fassade der Wiener Börse entstehen – von außen fast unbemerkt – moderne Büros



Innenhof: Moderner Zubau

aden umgebaut und saniert. Hausbesitzer erkennen, dass sie spezielle Angebote schaffen müssen, um Unternehmen als Mieter anzulocken.

So wird im Börsegebäude an der Wiener Ringstraße ein Dachausbau auf zwei Ebenen mit 3700 Quadratmetern Bürofläche fertig gestellt. Eigentümer der Luxusbüros ist eine Tochter der Wlaschek Privatstiftung. „Es gibt bereits Interessenten für 2000 Quadratmeter“, verweist Örag-Vorstand Stefan Brezovich, der mit der Vermarktung betraut ist, auf die vorhandene Nachfrage. 5,2 Mio. € wurden in den Dachbodenausbau investiert, künftige Mieter zahlen 19 € pro Quadratmeter.

**ZIELGRUPPE** Brezovich ist vom ersten Bezirk überzeugt: „Im Preisvergleich mit so manchem Büroturm schneiden der erste Bezirk sehr gut ab. Rechtsanwältin, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer sowie Privat- und Investmentbanken mieten am liebsten in der City.“

So bleibt etwa die Wirtschaftsberatung Deloitte &

sig saniert. Eigentümer des Hauses ist die Kapsch Holding, gebaut werden hier Büros und Dachgeschosswohnungen. In der Herrngasse entsteht ein Designerhotel, daneben zieht das Außenministerium ein. Botschaften, Missionen bei der OSZE und Institutionen, die mit der EU zu tun haben, suchen ebenfalls sehr häufig die Nähe zur Hofburg.

Auch Versicherungen polieren ihren traditionell großen Bestand an Innenstadthäusern auf. So saniert die Uniqia ein Haus am Schuberting 9-11. Im Herbst sollen die Büros fertig sein. In der Tegethoffstraße (in der Nähe der Staatsoper) wird ein Büro-15 Monaten will man fertig sein, etwa 40 Prozent sind bereits vermietet. „Alle Kapitalanleger, die mit Immobilien arbeiten, sind am ersten Bezirk interessiert“, ist Generalimmobilienchef Klaus Edelhauser optimistisch: „Es gibt keine Lage, die so nachgefragt ist wie die Innere Stadt.“

– ULLA GRÖNBACHER  
– URSULA HORVATH

## STUDIE

### Abwanderung von Firmen aus der Innenstadt bremst sich ein

Flächenmangel und die Stellplatzproblematik haben in den 90er-Jahren viele produzierende Unternehmen aus der City vertrieben.

„Dieser Prozess ist weitgehend gestoppt“, fasst Otto Kantner von der Investikredit das Ergebnis einer aktuellen Studie zusammen. Die Reduktion der Betriebs- und Gewerbestätten in der Innenstadt ist deutlich gebremst, die Zahl der Dienstleister und der kreativen Berufe nimmt sogar zu.

Denn vor allem für Klein- und Mittelbetriebe der produzierenden Branchen (Handel, Bauwesen, Spedition) habe die „repräsentative Anschrift einer Wiener Stadtadresse große unternehmerische Bedeutung“, so Kantner. Wenn man für diese Zielgruppen passende Standorte anbiete und bei

der Finanzierung mithilfe seien dies Investitionen ohne Verwertungsrisiko, ist der Chef des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF) Bernd Riefland vor. „Wir müssen keine Immobilieninvestoren nach Wien locken, sondern Industrie- und Forschungspartner.“

„Wir wollen im Geschäftemachen mit der Forschung dabei sein“, betont Planungs-Stadtrat Rudolf Stadt und nennt konkrete Projekte: Den Automotiv-Cluster am Flugfeld Aspern und den Wiener Zentralbahnhof. „Im Juni liegt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs vor. Auf 55 Hektar entsteht ein gemischt genutzter Stadtteil mit Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen.“

## ÜBERBLICK

### Fiabci-Preis für Immobilienprojekte

Im Rahmen des Weltkongresses des internationalen Immobilienverbandes Fiabci in Houston (USA) wurden sechs Immobilienprojekten mit dem Fiabci Prix d'Excellence ausgezeichnet. In der Kategorie Geschäfts- und Gewerbeimmobilien ging der Prudential Tower im Herzen von Singapur als Sieger hervor. Das 30-geschossige Geschäftsgebäude mit über 23.000 Quadratmetern Mietfläche überzeigte durch Architektur und bauliche Spitzentechnik. Zu den innovativen Komponenten gehören wettergeschützte Fußwege zu Bushaltestellen und eine Spezialgondel zur Erleichterung der Fassadenreinigung.

### Baubranche ist wieder im Aufwind

In den ersten beiden Monaten 2004 ist der Produktionswert der heimischen Baubranche im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 Prozent auf 1,1 Mrd. € gestiegen. Der Tiefbau legte um 13,5 Prozent auf 319 Mio. € zu, das Hochbauvolumen wuchs um 3,3 Prozent auf 701,5 Mio. €.

### Die richtige Betonsorte per Mausclick finden

Als Nachschlagewerk für Ausschreibende, Konstrukteure, Architekten und Ausführende bietet die Online-Betonfibel Tipps zu Betonkonstruktionen und die geeigneten Betonsorten. [www.betonfibel.at](http://www.betonfibel.at)

## KURZPORTRÄT

- **Wie schätzen Sie den Immobilienmarkt ein?** Die Nachfrage nach Büroimmobilien hat sich im ersten Quartal belebt.
- **Wo sehen Sie Chancen und Potenziale?** Vorausgesetzt, dass Qualitäts- und Standortkriterien voll entsprechen, bieten gewerbliche Immobilien nach wie vor die größten Ertragspotenziale. Das gilt für Österreich und in noch viel höherem Ausmaß für unsere östlichen Nachbarländer.
- **Wo sehen Sie Risiken und Probleme?** Steigende Zinsen könnten so manches spekulatives Investment mittelfristig in Schwierigkeiten bringen.
- **Wie lautet Ihr persönlicher Immobilientipp?** Privatanleger sollten die vielen Vorteile der Veranlagung in Immobilienaktien nutzen.

Wolfgang Fromwald ist Vorstand der CA Immo AG. Das Unternehmen investiert in Österreich und Mittel-/Osteuropa in Büroimmobilien. Die CA Immo AG ist seit 1988 an der Wiener Börse gelistet und befindet sich zu über 90 % im Eigentum von rund 13.000 Kleinaktionären.



## Immobilien suche leicht gemacht

IMMOMEDIA [www.immomedia.at](http://www.immomedia.at)

### Büro in klassischem Altbau in Topzustand

9. Bezirk, Währinger Straße, Nähe U6-Station Volksoper, 735 m<sup>2</sup> Nutzfläche, eigener repräsentativer Straßenzugang, CAT-5 EDV-Verkabelung. Nettomiete: EG € 10,-/m<sup>2</sup> (94 m<sup>2</sup>) 1. + 2. Stock € 8,-/m<sup>2</sup> (je 320 m<sup>2</sup>) zuzügl. BK und Ust. 2 Garagenplätze zu mieten. ☎ 0664/816 31 12