

**BEOBACHTET**  
**Viel Lärm**  
**um nichts**  
**und das**  
**stille Ende**

# » IMMOBILIEN

**-33%**  
**Weiter abwärts**  
Die Zahl der verkauften Eigentümshäuser in den USA ist im Mai im Vergleich zum Vorjahr um knapp 33 Prozent zurückgegangen.

**6,5%**  
**Weiter aufwärts**  
Der siebente Wiener Bezirk ist laut immobilien.net bei Käufern von Eigentumswohnungen am beliebtesten: 6,5% der Anfragen betreffen Neubau.

**DONAUWALZER**

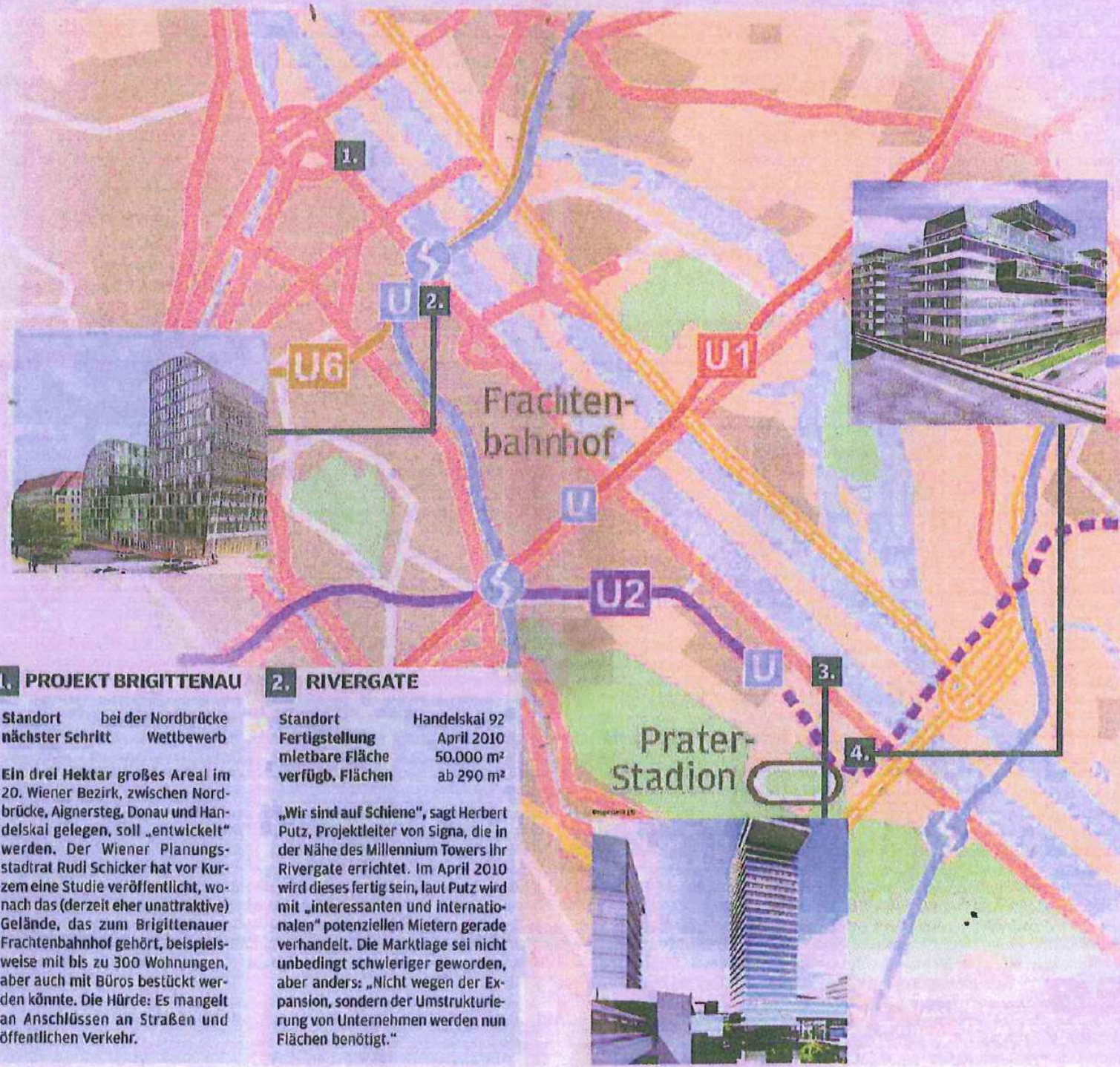
## Wien rückt endlich näher an die Donau

Wien kehrt der Donau den Rücken zu - das soll sich nun ändern. Mit hochtraubenden Büroprojekten soll speziell der Handelskai aufgewertet werden - doch wie wird sich das auf den Markt auswirken?

Am Handelskai in Wien ist von einer „Waterfront“ wenig zu sehen - höchstens in Form des derzeitigen Regenwetters. Aber die Donau versteckt sich hinter einem Damm, davor liegen Schienen und eine stark befahrene Straße. Und doch soll sich das Bild des Kais nun ändern, Wien näher an die Donau rücken. Dafür sollen vor allem hochkarätige Büroprojekte sorgen, die zum Teil mit (in jeder Hinsicht) imposanter Architektur auf sich aufmerksam machen wollen: Rivergate, Marina City und Catamaran nennen sich diese. Der Zeitpunkt ist aber nicht der günstigste: Laut Experten sind derzeit große Flächen schwer zu vermitteln, da es mit der Finanzierung hapert - die Banken passen jetzt doppelt auf. Die Marina City jedenfalls wird ihre Pläne nicht ganz einhalten können (siehe Kasten rechts). Vorstand Walter Bödenauer sieht aber die Nähe der Projekte nicht als Grund für Verzögerungen: „Der Cluster stärkt den Standort.“ Er vermisst aber ein wenig die Abstimmung aller Beteiligten, etwa zwischen der Stadt und den Immobilien-Entwicklern.

Hingegen wird das Rivergate weiter nördlich wie geplant im Frühjahr aufgesperrt. Das Projekt von Signa, Raiffeisen Leasing und RZB will nicht nur mit Verkehrsanbindung und Architektur locken, sondern auch mit Ökologie - so wird das Gebäude mit Erdwärme beheizt.

ROBERT PRAZAK  
robert.prazak@wirtschaftsblatt.at



**1. PROJEKT BRIGITTENAU**

**Standort** bei der Nordbrücke  
**nächster Schritt** Wettbewerb

Ein drei Hektar großes Areal im 20. Wiener Bezirk, zwischen Nordbrücke, Aignersteg, Donau und Handelskai gelegen, soll „entwickelt“ werden. Der Wiener Planungsrat hat vor Kurzem eine Studie veröffentlicht, wonach das (derzeit eher unattraktive) Gelände, das zum Brigittenauer Frachtenbahnhof gehört, beispielsweise mit bis zu 300 Wohnungen, aber auch mit Büros bestückt werden könnte. Die Hürde: Es mangelt an Anschlüssen an Straßen und öffentlichen Verkehr.

**2. RIVERGATE**

**Standort** Handelskai 92  
**Fertigstellung** April 2010  
**mietbare Fläche** 50.000 m<sup>2</sup>  
**verfügb. Flächen** ab 290 m<sup>2</sup>

„Wir sind auf Schiene“, sagt Herbert Putz, Projektleiter von Signa, die in der Nähe des Millennium Towers ihr Rivergate errichtet. Im April 2010 wird dieses fertig sein, laut Putz wird mit „interessanten und internationalen“ potenziellen Mietern gerade verhandelt. Die Marktlage sei nicht unbedingt schwieriger geworden, aber anders: „Nicht wegen der Expansion, sondern der Umstrukturierung von Unternehmen werden nun Flächen benötigt.“

**3. MARINA CITY**

**Standort** Handelskai  
**Fertigstellung** fraglich  
**Fläche** 58.000 m<sup>2</sup>

„Was auf den Plakaten steht, wird so nicht geschehen“, sagt Walter Bödenauer, einer der beiden Vorstände der Marina City Entwicklungs AG. Soll heißen: An eine Fertigstellung 2010 ist derzeit also offenbar nicht zu denken. An der Marina City ist die UniCredit-Tochter Cabel Holding mit 25 Prozent beteiligt, weiters HMI Immobilien mit 50 Prozent sowie IG Immobilien. Die „derzeitige Marktlage“ in Wien bedinge eine Verzögerung. In Kürze soll fixiert werden, wie es nun weitergeht.

**4. CATAMARAN**

**Standort** Handelskai 348  
**Fertigstellung** geplant: 12/2009  
**Fläche** 40.000 m<sup>2</sup>  
**Mietflächen ab** 4000 m<sup>2</sup>

Die Nähe zur U-Bahn-Linie 2 und zum Straßennetz (Tangente) soll auch für das Catamaran-Projekt der Aucon Real Estate Group ein schlagendes Argument sein. Flächen ab einer Größe von 4000 Quadratmetern sollen verfügbar sein; im zehnten Stock wird es in den beiden „Sky Offices“ einen verglasten Rundblick über die Umgebung geben. Für die Mieter wird es ein Konferenzzentrum für bis zu 300 Personen geben; im Erdgeschoss zudem ein Restaurant.

### Erdberg: Parks und Promenaden bringen Bewohner zur Waterfront

Erdberg ans Wasser! So lautet die städtebauliche und landschaftsplanerische Devise für die nächste Waterfront - und diesmal geht es um den Donaukanal. Im Moment ist der Zugang zum Kanal noch durch Gebäude wie das ehemalige Siemens-Werk oder die Postgarage abgeriegelt, die als Barriere wirken. „Ein Straßenraster soll sich künftig bis zum Kanal hin durchziehen“, sagt Clemens Kolar vom Landschaftsarchitekturbüro EGKK. Ende Mai hat das Wiener Büro gemeinsam mit den Architekten Frötscher Lichtenwagner / Freimüller-Söllinger den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb für die Erdberger Lände gewonnen. Auf dem 22 Hektar großen Areal ist eine Mischnutzung vorgesehen. Zur Belebung für die künftigen Bewohner und die Anrainer sollen eine autofreie Quartierspromenade sowie ein Waterfront-Park dienen. Die Schnittfläche zwischen öffentlich und privat sollen „halbprivate Themenhöfe dienen“, wie Kolar erklärt. Auf private Gärten im Erdgeschoss sei im Konzept verzichtet worden, da die Nutzung allen und nicht nur einigen wenigen Bewohnern offenstehen sollen. Private Grünräume entstehen entweder auf den Balkonen oder am Dach. Diese sollen, ähnlich wie Schrebergärten, an die Bewohner vermietet werden.

**Ausarbeitung prüfen.** Der ausgearbeitete Masterplan für die Erdberger Lände wird nun den Sommer in vertiefenden Studien geprüft. „Im Herbst werden die Ergebnisse der Stadt übergeben“, sagt Kolar. Dann erst werde über den weiteren Fahrplan entschieden. (bea)

In letzter Zeit häufen sich Terminabsagen: Immoveranstaltungen werden groß angekündigt, unter viel Aufwand umständlich beworben und dann in letzter Sekunde still abgesagt. Die Veranstalter tauchen ohne Erklärung ab. So wollte sich zum Beispiel eine nordeuropäische Fondsmanager-Gesellschaft in Wien präsentieren. Geplant war, viele österreichische institutionelle Investoren zu versammeln. Gehofft wurde, diese Investoren zu gewinnen. Medien wurden mit zig Mails und Anrufen umworben, Interviews angeboten - fast schon lästig. Und dann, zwei Tage vor dem „Event“, kam ein Mini-Mail, mehr nicht: Die Veranstaltung wurde abgesagt. Offenbar fanden sich zu wenige Teilnehmer. Genauso erging es einem internationalen Immo-Networking-Verein, der nach Paris und München erstmals in Wien sein Glück versuchte. Wieder dasselbe Muster: Zig Anrufe, Vorab-Interview-Angebote und dann wieder das kleine Mail. Wirklich böse kann niemand über dieses „Treiben“ sein. Die Marktlage ist eben flau, neue Projekte blitzen erbarmungslos ab. Aber gerade weil es der Markt ist, der für solche Flops verantwortlich ist, bräuchten die Betroffenen das Misslingen nicht so schamvoll vertuschen. Erfrischender wär's, sie gingen in die Offensive, spielten den Ball zurück, indem sie etwa sagen: „Okay, die Österreicher sind ja noch verzagter als wir gedacht haben.“



IRINA FRÜHMANN  
irina.fruehmann@wirtschaftsblatt.at

Veranstaltung wurde abgesagt: Es fanden sich zu wenige Teilnehmer