



STEFAN BOHOCZENY/REINHARD VOGEL

Die Zahl neuer Bürohäuser wächst nicht mehr in den Himmel. Investoren stehen auf der Bremse. Die Vermarktungschancen der wenigen Projekte sind dafür gut

Himmelstürmer sind rar

Neubauten. Das Wettbauen von Bürotürmen hat hierzulande schon länger ein Ende. Nun geht die Zahl an Großbaustellen im gewerblichen Bereich generell zurück. Wer derzeit ein Büro sucht, kann aus einem breiten Angebot wählen – noch.

VON ULLA GRÜNBACHER

Im Vorjahr noch lautstark angetrommelt, wurden die Pläne für den Bau des 1000 Meter hohen Nakheel Tower in Dubai zu Jahresbeginn still und heimlich auf Eis gelegt. In Österreich agieren Immobilienentwickler traditionell mit deutlich mehr Bodennähe. Die Zeit der – freilich viel bescheideneren – Turmbauten ist schon länger vorbei; doch nun werden Großbaustellen generell rarer. „Wir merken, dass es im gewerblichen Bereich Auftragslöcher gibt und geben wird“, sagt Peter Scherer von der Bundesinnung Bau.

Schon vor Monaten sind die Entwickler neuer Büro-

häuser auf die Bremse gestiegen. Während der Tiefbau 2008 noch Zuwächse von 20 Prozent erzielte und auch der Wohnbau ein bescheidenes Plus von 2,5 Prozent verzeichnete, brach der Gewerbebau allein zwischen Jänner und Oktober um 9,4 Prozent ein.

Neubauten Dieser Trend setzt sich fort. Die Liste an Projekten, die derzeit in Wien in Bau sind und heuer auf den Markt kommen, ist kurz und überschaubar.

Die einzigen Großprojekte mit je rund 40.000 Quadratmetern Fläche sind das **Projekt Catamaran** (neu-

er Sitz des ÖGB) am Handelskai im zweiten Wiener Gemeindebezirk.

Der neue Stadtteil Viertel Zwei im Prater, wo die OMV gerade ihr Headquarter bezieht, wächst weiter.

Heuer auf den Markt kommen soll das um- und ausgebaute Modegroßhandelscenter (MGC) im dritten Bezirk.

Kleinere Büroprojekte entstehen in begehrter Citylage, etwa in der Neutorgasse (Im-



Vis-à-vis der Börse wird das „Haus der EU“ anstelle der ehemaligen ÖGB-Zentrale errichtet. Das Europäische Parlament hat die Liegenschaft erworben, um künftig sichtbarer in Wien präsent zu sein (Besucher- und Veranstaltungszentrum).

Wie viele neue Bürobauten heuer gestartet werden und in zwei, drei Jahren auf den Markt kommen, steht in den Sternen. Einige wenige Mutige nutzen die Abwartehaltung der

Branche und starten durch. So hat diese Woche die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien den Bau eines Bürohauses mit 20.000 m² neben ihrer Zentrale am Donaukanal im 2. Bezirk bekannt gegeben. Wo sich jetzt das OPEC-Gebäude befindet, entsteht ein 80 Meter hoher Turm: Kostenpunkt: 80 Millionen Euro.

Auswirkungen „Noch gibt es kein großes Auftragsloch, das befürchten wir erst Mitte des Jahres“, blickt Scherer in die Zukunft. Denn was sich jetzt in Bau befindet oder fertig wird, wurde ohnehin bereits vor Jahren gestartet. Die Zurückhaltung von Investoren und Entwicklern –

bedingt durch Finanzierungshürden und das Hoffen auf sinkende Baupreise – wird mit Verzögerung spürbar sein. Und zwar nicht nur für die Baufirmen, „für die es schwieriger wird, sich Auftragspolster zu sichern“. Sondern auch für Bürosuchende. Diese können derzeit aus einem breiten Angebot in unterschiedlichen Lagen und Preisklassen wählen – dies könnte sich ändern.

Ein Revival könnten hingegen ältere Bürohäuser feiern, die zuletzt zugunsten modernerer Flächen verschmäht wurden. Technisch adaptiert werden sie nun wieder Mieter finden, hofft CPB-Chef Michael Ehlmaier.