Wiener Immobilienblaserl

Nichts prägte das Stadtbild und die Silhouette Wiens in den vergangenen 15 Jahren mehr als die neuen Glastürme, kein Gebäudetypus verkörpert die Modernisierung der Donaumetropole laut Stadtmarketing besser als das Hochhaus – und kaum eine andere Bauform erregt derart großen öffentlichen Unmut als Wiens oft spekulativ errichtete „Wolkenkratzer". Eine Analyse des Büro- und Hochhausbooms an der Donau.

Fotos: Reinhard Seiß

Altmannsdorfer Straße: *Rund 600.000 Quadratmeter Bürofläche sind in Wien derzeit leerstehend.*

Wiens jüngste Hochhausbaustelle wird wieder einmal als ein Projekt der Superlative gehypt. Mit 220 Metern wird der DC1 Tower in der Donau City bald das höchste Gebäude Österreichs sein. Wegen der auch in diesem Turm überwiegend geplanten Büronutzung hätte der Developer das Bauvorhaben angesichts der Finanz- und Immobilienkrise aber bestimmt noch nicht gestartet – es lag viel mehr an seiner vertraglichen Verpflichtung, 15 Etagen des Gebäudes für eine internationale Hotelkette fristgerecht zu übergeben. So wird auch über ein paar Luxusapartments im obersten Bereich nachgedacht – und in der Sockelzone soll eine Shopping-Mall die bis dato unzureichende Handels- und Dienstleistungsversorgung der Donau City verbessern. Büros gibt es in Wien wahrlich schon mehr als genug. Damit scheint der „wider Willen" errichtete Turm von Dominique Perrault auf den ersten Blick all jenen Financiers und Bauträgern indirekt recht zu geben, die in Wien auf monofunktionale Großbauten gesetzt hatten: Weil es schlichtweg einfacher und – kurzfristig – billiger ist, vom ersten bis zum letzten Stockwerk dieselben Grundrisse, Geschoßhöhen, Haustechnik- und Fassadenelemente einzusetzen, anstatt nach unterschiedlichen Anforderungen zu differenzieren.

Monotonie statt Flair

Was bei Wohntürmen dank der Wohnbauförderung bisher noch zu keinen ernsthaften Verwertungsproblemen geführt hat, stellt bei Bürotürmen – Immobilienexperten zufolge – zunehmend einen Grund für Leerstand dar. Denn ein städtisches Flair zählt zu den wichtigsten „weichen" Bewertungskriterien für (oder gegen) einen Bürobau – und ein solches lässt sich allein durch hunderte Menschen, die um neun Uhr das Gebäude betreten und um siebzehn Uhr wieder verlassen, nicht erzeugen. Da diese Monotonie auch auf das Umfeld eines Hochhauses ausstrahlt, sind manche europäischen Städte bereits dazu übergegangen, nur noch Hochhäuser mit Mischnutzung zu genehmigen. In vielen US-amerikanischen Städten wiederum ist es obligatorisch, dass Wolkenkratzer für die Öffentlichkeit attraktive Bereiche aufweisen und so eine Durchmischung des Publikums erzielen.

Vages Hochhauskonzept

Wiens – an sich schon unverbindliches – Hochhauskonzept aus dem Jahr 2002 kennt dahingehend nur sehr vage Bestimmungen wie etwa jene: „Das Hochhaus muss zur umgebenden städtebaulichen Struktur und zu anderen Projekten im Umfeld in eine positiv zu bewertende Beziehung treten." Dabei enthielten die beiden ersten Entwürfe für ein solches Konzept (Hugo Potyka 1972, Coop Himmelb(l)au und Synthesis 1991) recht konkrete Überlegungen zur urbanitätsstiftenden Wirkung von Hochhäusern. Wolf Prix und Helmut Swiczinsky sahen in ihrer Studie eine verbindliche Funktionsvielfalt für Hochhäuser vor und entwarfen sogar zwei Gebäudetypen mit Mischnutzung – die für Coop Himmelb(l)au 1991 als wesentlichste Voraussetzung dafür galt, dass Urbanität in und um ein Hochhaus entstehen könne.

Abschottung

Während in Jean Nouvels neuem Hochhaus am Donaukanal sowohl die Erdgeschoß- als auch die Dachzone öffentlich zugänglich sind, schottet sich der Großteil der Bürotürme Wiens von der Umgebung ab. So zu beobachten in der Donau City, die einst als belebtes Zentrum mit attraktiven Läden und Gastronomie geplant war – deren bis heute realisierte Bauten sich aber konsequent nach außen hin verschließen und eine städtische Nutzung verhindern. So bestand bei der Planung des Ares Tower und der benachbarten Strabag-Zentrale der Wunsch, dass wichtige Geschäftspartner die repräsentativen Bürobauten nicht nur via Tiefgarage erreichen, sondern auch „oberirdisch" vorfahren können. Da dies auf der verkehrsfreien Nullebene der Donau City nicht möglich ist, wurde ein Teil des Vorplatzes beider Firmensitze auf eine Zwischenebene abgesenkt – auf die man von der Tiefgarage aus auch per Auto gelangt. Die Strabag verlegte gleich das ganze Foyer mit dem Haupteingang ihres Headquarter um ein Geschoß nach unten, sodass der Bau von der eigentlichen Fußgängerebene aus nicht mehr zu betreten ist. Wie durch einen Burggraben grenzt sich das Haus somit vom öffentlichen Bereich ab – und entzieht seine Erdgeschoßzone jeglichem Publikumsverkehr.

Wende für TownTown

Während das Hochhausviertel auf der „Platte" über der Donauuferautobahn zumindest ein Nebeneinander (wenn schon kein Miteinander) von Arbeiten und Wohnen ermöglicht, entstand auf der Überplattung der U3 in Erdberg ein reiner Office-District: Im neuen Stadtteil TownTown sollen im Endausbau rund 20 Bürobauten, darunter auch Hochhäuser mit bis zu 120 Metern, 5.000 Beschäftigten Platz geben. Nachdem das von der Sora-

Abstellgleis Bürobauten: *Die Ursache für umstrittene Investitionen liegt nicht selten in internationalen Pensionsfonds.*

Eintönige Bürowüstung: *Das Marximum versprüht nur wenig „urbanes Lebensgefühl".*

via-Gruppe in einer Public-Private-Partnership mit den Wiener Stadtwerken entwickelte Projekt mangels Nachfrage jahrelang auf Eis gelegen war, gelang schließlich doch noch die Wende. Obwohl es aus dem Rathaus mehrfach geheißen hatte, dass die Stadt Wien keinen Quadratmeter in TownTown anmieten werde, zogen bald darauf mit dem Wiener Krankenanstaltenverbund, der Landessanitätsdirektion und der Magistratsabteilung 15 (Gesundheitswesen) die ersten städtischen Institutionen dort ein, auf dass noch weitere folgten und wohl auch noch folgen werden. Den zwischenzeitlichen Schluss- und bisherigen Höhepunkt der Entwicklung des alles andere als urban wirkenden TownTown stellt der Büroturm von Baumschlager & Eberle dar, für dessen Auslastung die Wiener Stadtwerke gleich selbst sorgten – indem sie ihn als neues Headquarter nutzen.

Schwache Auslastung

Rund 600.000 Quadratmeter Bürofläche sind in Wien unvermietet – darunter auch in so mancher „Ikone" des Hochhausbooms seit Mitte der 1990er-Jahre: Der vom Porr-Konzern im Jahr 2001 erbaute Florido Tower im 21. Bezirk, der die nötige Flächenwidmung als gemischt genutzter Turm mit Wohnungen, einem Hotel und anderen Funktionen erhalten hatte, fand in den ersten Jahren kaum Mieter – und gilt mit seinen 31 Büroetagen abseits des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs bis heute als schwach ausgelastet. Der Galaxy Tower im zweiten Bezirk wiederum blieb nach seiner Sanierung im Jahr 2002, in deren Zuge dem Investor aus Rentabilitätsgründen eine Aufstockung um sechs Stockwerke bewilligt wurde, zunächst komplett unvermietet und erfreut sich nach wie vor eher zurückhaltender Nachfrage am Wiener Immobilienmarkt. Blättert man die Immobilienseiten der Wiener Tageszeitungen durch, fallen größere Leerstände aber auch an sehr guten Standorten wie etwa im Millennium Tower von Gustav Peichl und Boris Podrecca, dem bis dato höchsten Gebäude des Landes, oder in der Donau City, unter anderem

Der Florido Tower *ist mit seinen 31 Büroetagen nicht voll ausgelastet.*

in Hans Holleins Saturn Tower, auf. Zwar liegt die Büroleerstandsrate in Wien mit 6,5 Prozent noch unter dem europäischen Durchschnitt von etwa zehn Prozent – signifikant hoch ist allerdings der Leerstand von rund 20 Prozent unter den Wiener Bürobauten der vergangenen zehn, fünfzehn Jahre.

Für die Wiener Planungspolitik schien das bisher keine Veranlassung zu sein, bei der Genehmigung von Bürogroßimmobilien restriktiver vorzugehen – sprich Wirtschaftlichkeitskonzepte und seriöse Marktanalysen von jenen Investoren zu verlangen, deren Projekte die bestehende Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sprengen. Individuelle Höhen- und Dichtekonzessionen seitens der Stadtplanung sind fachlich wie auch demokratiepolitisch nur dann zu rechtfertigen, wenn die Bauten zumindest auch eine Nutzung finden. Denn bei weitem nicht jeder Bauwerber erhält auf Wunsch eine passende Widmung – und Leerstände bedeuten nicht bloß eine Hypothek für die Eigentümer, sie können zu einem negativen Standortfaktor für ein ganzes Viertel werden.

Bürowüstung Marximum

Dies führt eines der jüngsten Bürogroßprojekte vor Augen, auch wenn dieses ausnahmsweise ohne Hochhaus auskommt. Dort, wo Wiens Planungspolitik oder vielmehr Planungspropaganda unter dem Schlagwort „Mehrwert Simmering" jahrelang eine attraktive Bebauung und Gestaltung verhieß – als „städtebauliches Rückgrat" zwischen den Gasometern und dem Bezirkszentrum Simmering – und eine „boulevardartige Geschäftsstraße" sowie „urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität" versprach, steht heute eine Bürowüstung namens „Marximum": ein immens dicht verbautes Quartier, in dem zigtausende Quadratmeter Bürofläche in großmaßstäblichen Gebäuden seit etwa zwei Jahren leerstehen – und in dessen steril gestaltetem öffentlichem Raum höchstens das Security-Personal zu sehen ist, das die potemkin'sche Stadt bewacht.

Sinkendes Mietpreisniveau

„Der frühere Wirtschafts- und Finanzstadtrat Hans Mayr sagte immer wieder, wir sollten uns keine Gedanken über Investoren machen, die ihr Geld unbedingt im Boden vergraben wollen", erinnert sich der inzwischen pensionierte Planungsbeamte Georg Kotyza. „Unabhängig vom Nutzen für die Stadt schien ein Projekt für ihn bereits dann sinnvoll, wenn es der Wiener Bauwirtschaft etwas brachte." Selbst unter Architekten wird indes der Büroboom skeptisch eingeschätzt – trotz der dadurch guten Auftragslage für ihre Branche. Denn das Überangebot an Büroflächen drücke auf das Mietpreisniveau, das in Wien in vielen Kategorien bereits niedriger sei als in Warschau, Prag oder Budapest – „mit der Folge, dass man in dieser Stadt kaum mehr ein Bürogebäude mit hohem architektonischem Qualitätsanspruch planen kann", beklagt Architektin Silja Tillner.

Die nächsten Schwerpunkte in der bauzeitung

	Anzeigenschluss	Erscheinungstermin	Schwerpunkte
bz 3	01.02.12	10.02.12	Baumaschinen/Beton
bz 4	15.02.12	24.02.12	Bausoftware
bz 5	29.02.12	09.03.12	Schalungsbau

Redaktion: David Scheurich, d.scheurich@wirtschaftsverlag.at
Anzeigenkontakt: Birgit Wilheim b.wilheim@wirtschaftsverlag.at
Anzeigenkontakt OÖ: Verlagsbüro Gerhard Weberberger, linz@wirtschaftsverlag.at

Pensionsfonds als Anreiz

Bleibt die Frage, warum Investoren trotz Leerstands nach wie vor auf – mittelmäßige bis schlechte – Bürogroßprojekte setzen. Die Antwort ist vor allem an den internationalen Finanzmärkten zu finden – insbesondere bei den Pensionsfonds. Die teilweise Privatisierung und Kommerzialisierung der bis in die 1990er-Jahre öffentlichen Rentensysteme in den meisten europäischen Staaten ließ binnen weniger Jahre hochdotierte Fonds entstehen, die ihre Gelder langfristig anlegen mussten und müssen – zumal sie in den ersten Jahrzehnten überwiegend Einnahmen verbuchen und noch kaum Pensionsauszahlungen anstehen. Zudem setzen Investmentfonds in wirtschaftlich flauen Zeiten verstärkt auf sichere Immobilienrenditen denn auf riskante Gewinne an der Börse. So beruhte die Errichtung zahlreicher Bürobauten – die neben Einkaufszentren als attraktivste Investitionsform gelten – schon bald nicht mehr auf dem konkreten Büroflächenbedarf von Unternehmen, sondern auf der Notwendigkeit, überschüssige Gelder zu veranlagen. Vor allem deutsche Fonds fanden – nachdem der Markt in der Bundesrepublik nicht mehr genügend Objekte geboten hatte – Interesse an Wiener Immobilien und waren damit hauptverantwortlich für viele Bürogroßbauten, die ab dem Jahr 2000 in dieser Stadt entstanden. Einer Analyse der Immobilienexperten von CB Richard Ellis zufolge stieg der Anteil deutscher Fonds an den gesamten Immobilieninvestitionen in Österreich allein von 2000 auf 2001 von 14 Prozent um mehr als das Doppelte auf 33 Prozent an – und erreichte in den Jahren 2002 und 2003 mehr als 50 Prozent.

Elf neue Stadtzentren

Den Marktforschern des Immobilien-Consulters ERES zufolge sind in Wien seit Mitte der 1990er-Jahre „als Konkurrenz zum klassischen Bürobezirk – dem ersten Bezirk – elf neue Stadtzentren entstanden beziehungsweise im Entstehen". Im dadurch ausgelösten Mietpreiskampf konnte die Innenstadt ebenso wie andere traditionelle Bürodistrikte bald nur noch bedingt mithalten. Die Folge war in den vergangenen Jahren ein merklicher Verlust an Arbeitsplätzen, insbesondere durch die Abwanderung größerer Unternehmen mit entsprechendem Büroflächenbedarf, der bis heute anhält. Dies ging und geht auf Kosten der Branchenvielfalt dichtbebauter Gebiete sowie des Handels und der Gastronomie im Umfeld – und bewirkte abseits der touristisch aktiven Zonen eine funktionale Verödung.

Im Jahr 2002 wurde im Auftrag der Magistratsabteilung 18 die Studie „Büromarkt und Stadtentwicklung" erarbeitet, die den auch im Stadtbild ablesbaren Boom an neuen Bürobauten analysierte. Untersucht wurden alle seit 1995 entstandenen Bürokomplexe mit mindestens 10.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche – also insgesamt 673.000 Quadratmeter, die zu 41 Prozent auf Hochhäuser entfielen. Das Ergebnis wirft ein bezeichnendes Licht auf Wiens Flächenwidmungspraxis der vergangenen Jahre: 42 Prozent der Bruttogeschoßfläche liegen außerhalb der im Stadtentwicklungsplan 1994 für Bürogroßimmobilien vorgesehenen Hauptzentren, Geschäftsstraßen und Entwicklungsachsen – gut ein Drittel entstand abseits leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsverbindungen. Angesichts einer solchen Planungspolitik muss man mit Blick auf den Wiener Immobilienmarkt nicht mehr nur von einem oft zitierten Marktversagen, sondern auch von einem chronischen Politikversagen sprechen. ■

REINHARD SEISS