



Der 60 Meter hohe „Styria Tower“ in Graz ist das spektakulärste Bürohausprojekt in der Steiermark

# SCHWIERIGE LAGE AM BÜROMARKT

BEI DEN **OFFICE-IMMOBILIEN** DUELLIEREN SICH STADTZENTRUM- MIT STADTRANDPROJEKTEN. INFRASTRUKTUR UND VERKEHRSANBINDUNG BESTIMMEN ÜBER DEN ERFOLG.

**B**üroimmobilien haben in Wien schon bessere Zeiten erlebt. 2012 wurden in der Bundeshauptstadt Büroflächen von rund 240.000 Quadratmetern vermietet. International ein mittelmäßiger Wert. Gefragt sind die neu geschaffenen Bürokonglomerate, wie etwa St. Marx oder die Donauplatte. Auch die Marina City erfüllt mit guter Verkehrsanbindung und Work-Life-Balance die Voraussetzungen für einen beliebten Bürostandort. „Erfolgspotenzial hat das Projekt rund um den Hauptbahnhof. Durch die ÖBB-Zentrale, ERSTE CAMPUS, Projekt A.01 der SIGNA besteht bereits echtes Leben“, sagt Ewald Stückler, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Tecno Office Consult (T.O.C.). Große Hoffnungen

setzt Stückler auf das Viertel rund um den Franz-Josefs-Bahnhof. „Die Stadtplanung sollte sich auf das Potenzial der bestehenden Möglichkeiten konzentrieren und nicht künstlich neue Baufelder entwickeln, welche der Markt nur durch massive Förderungen in Betracht ziehen wird“, rät Stückler.

## Überangebot

Egal ob Stadtrand oder Zentrum, den optimalen Bürostandort findet man, indem man von innen nach außen plant. „Die Entwicklung eines Raum- und Funktionsprogramms sowie ein Standortkriterienkatalog für Flächenbedarf und Anforderungen an das Gebäude sind der Schlüssel zum Erfolg“, sagt Stückler.

Die Office-Gebäude der Immobilienfinanz Group (IFAG) in Österreich konzentrieren sich ebenfalls auf Wien. „Für die nahe Zukunft verfolgen wir am österreichischen Markt keine offensive Expansions- und Akquisitionsstrategie, sondern konzentrieren uns auf die bestehenden Immobilien“, lautet die Strategie der Immobilienfinanz. Ziel ist es, Leerstände sukzessive abzubauen und die Vermietungszahlen weiter zu erhöhen. Im Office-Segment fokussiert sich IFAG auf das High-Class-Segment, gemeint sind repräsentative Spitzenobjekte für höchste Ansprüche.“ Beispiele dafür sind der Business Park Vienna, der City Tower Vienna sowie das LEED-Gold-zertifizierte Bureau am Belvedere.

## Steiermark investiert mehrseitig

Graz bekommt mit dem 60 Meter hohen „Styria Tower“ eine markante Business-Optik. Der neue Sitz der Styria Media AG ist aktuell das größte Hochhausprojekt der Steiermark. Der Baukonzern Porr plant, den architektonisch eindrucksvollen Bürokomplex bis Ende 2014 fertigzustellen. Neben Büros soll der Turm auch eine Bank, einen Kindergarten sowie einen Newsroom für die Antenne Steiermark beinhalten.

Alte Bürostandorte werden attraktiver, wenn man ihnen Mehrwert gibt, wie etwa das Bürogebäude in Bruck/Mur, in dem sich Bezirksgericht, Finanzamt und Vermessungsamt befinden. Austrian Real Estate (ARE), einer der größten Immobilieneigentümer in Österreich, hat um rund 8,5 Millionen € aus dem ehemaligen 60er-Jahre-Bau ein Musterbeispiel für energieeffiziente Sanierung und Erweiterung gemacht. Auch in Graz ist ARE gerade dabei, den Standort der Landespolizeidirektion aufzuwerten und investiert rund 18 Millionen € in den Ausbau eines hochmodernen Bürokomplexes. Die Fertigstellung ist im Juni 2014 geplant.

## Basislager

In Kufstein setzen die beiden Unternehmer Nikolaus Seitz und Michael Duben ganz auf Globalisierung und Kooperation. Mit „Basislager“ bieten sie Standorte für Unternehmen an, die kurzfristig einen „Open Space“ benötigen, wie etwa neue Kleinunternehmen, die sich am Markt etablieren wollen oder Projektteams, die für ihre Meetings eine perfekte Büroinfrastruktur benötigen. Der Grundgedanke: Wie bei einer Bergbesteigung soll das Basislager als gut ausgestatteter Ausgangspunkt und sichere Zufluchtsstätte für die Teilnehmer dienen. Zur Auswahl stehen offene oder geschlossene, moderne Büros.