

AUSTRIA'S NEXT CAMPUS

160.000 m². Das ist eine Zahl an Büroflächen, die selten auf den Markt kommt. Mit dem Austria Campus der Signa wird heuer ein Mega-Büroprojekt fertiggestellt. Doch wie wird es angenommen? Und ist so viel Fläche nicht eine Herausforderung für den Wiener Büromarkt?

AUTOR: CHARLES STEINER

Früher noch, als der Immobilien Magazin Verlag im Millennium Tower sein Headquarter hatte, konnte man, wenn man mit der S-Bahn vorbeifuhr, das Mega-Projekt wachsen sehen. Vom Fundament angefangen bis zu den ersten Fenstern, die eingezogen wurden. Und das rasend schnell. Jeden Tag wurde er mehr, der Austria Campus der Signa, Stück für Stück. Wer in der Früh zum Handelskai fuhr und am Abend wieder nach Meidling, konnte immer wieder eine Veränderung sehen. Eine Strebe da, eine Fassade dort. Tausende S-Bahnen sind zu dieser Zeit bereits durch den Praterstern gefahren.

Großer Brocken

Beeindruckend auch die Dimensionen. Rund 50.000 m² umfasst das Grundstück, um es zu umrunden, benötigt man eine gute halbe Stunde. Und die Dimensionen muten tatsächlich riesig an. Man fühlt sich wie in einer Stadt. Einer werdenden Stadt. Noch wuseln zahlreiche Bauarbeiter um das Areal herum und geben dem Austria Campus den letzten Schliff. Die letzten Fenster

werden eingezogen, die letzten Fassaden verkleidet. Mitte dieses Jahres wird der Austria Campus fertiggestellt werden und mit ihm rund 200.000 m² vermietbare Fläche, 160.000 m² entfallen auf Büros. Für Wiener Verhältnisse durchaus ein großer Brocken. 160.000 m² muss der Markt erst einmal verdauen. Immerhin sind das fast 60 Prozent der Büroflächen, die heuer in Wien fertiggestellt werden. Ob die Flächendichte nicht wie ein riesiges Gravitationsfeld wirkt, das Unternehmen aus der Umgebung förmlich anzieht? Ob der Austria Campus womöglich für Leerstände bei anderen Objekten führt? „Sicherlich“, sagt Stefan Wernhart, Leiter Büroimmobilien bei EHL. „Dass der Austria Campus Flächen zieht, ist aber ganz normal, weil er ein gutes Produkt ist.“ Ein tolles Projekt, schwärmt er, es würde auch die nähere Umgebung miteinbeziehen, und generell sei die Tatsache, dass der Campus selbst trotz seiner Größe autofrei ist, zukunftsweisend. „Das bemerkt man auch an den prominenten Mietern, die sich bereits Flächen gesichert haben“, sagt Wernhart. Signa hat dort

die Themen neue Arbeitswelten und flexibles Arbeiten aufgegriffen, ein „Living Office“ soll der Austria Campus werden.

Hohe Vorverwertung

Bald wird er auch sehr stark belebt werden: Einige sehr große Flächen haben bereits einen Mieter. Die Bank Austria zieht hierhin, auch die Wiener Wirtschaftskammer hat bereits Flächen bezogen. „Mindestens 85 Prozent der Büroflächen sind bereits vermietet“, sagt Andreas Ridder, Chairman Austria & CEE bei CBRE; Christoph Stadlhuber, Geschäftsführer der Signa, spricht von rund 80 Prozent. CBRE war es auch, die den Verkauf von Teilen des Großprojekts im Vorjahr an die PGIM Real Estate vermittelt hatte. Weit mehr als eine halbe Milliarde Euro legte der internationale Assetmanager für die Immobilie hin, es war einer der zwei Großdeals im Vorjahr, neben „The



**DASS DER AUSTRIA
CAMPUS FLÄCHEN
ABZIEHT, IST NORMAL.**

STEFAN WERNHART, EHL



Credit: Signa, EHL, CBRE

Objektreportage

Austria Campus

Icon“, ebenfalls von der Signa, die sich Allianz Real Estate gesichert hatte. „Die Vermietung im Austria Campus läuft sehr gut, für so ein Riesending ist das eher ungewöhnlich“, berichtet Ridder. Natürlich würde der Austria Campus Flächen von anderen Büroimmobilien abziehen, allerdings nicht aus der Umgebung – sondern von ganz Wien. Was Ridder allerdings praktisch nicht als Problem betrachtet: „Auch wenn der Wiener Büroimmobilienmarkt ein Ummzugsmarkt ist – durch Umnutzungen wird auch den leerstehenden Büroflächen neues Leben eingehaucht.“

Was tun mit der Lassallestraße?

Ganz Wien? Eine Immobilie in der Umgebung ist sehr wohl von einem Ummzug in den Austria Campus betroffen. Sie befindet sich sogar direkt dahinter – nämlich der ehemalige Bank Austria-Hauptsitz. Immobilie ist noch milde ausgedrückt, es handelt sich hierbei mehr um einen Komplex. Eigentümerin ist die UniCredit – und was mit diesem Komplex geschehen soll, ist unklar. Das Immobilien Magazin hatte die UniCredit über eine mögliche Nachnutzung ihres Headquarters befragt, ein Statement wollte die Eigentümerin

allerdings nicht abgeben. Zumindest von Maklerseite geht man aber davon aus, dass es ein entsprechendes Nachnutzungskonzept geben könnte. Ridder: „Zur Nachnutzung gibt es viele Ideen. Es könnte ein Studentenheim darin errichtet werden, oder Serviced Apartments oder gleich wieder ein Büro. Die Immobilie hat immer noch viel Potenzial.“ Auch Stefan Wernhart könnte sich mit dem Bank-Austria-Gebäude noch einiges vorstellen: „Eine Büronutzung ist allemal drin oder eine teilweise Wohnnutzung, es kann auch gewerbliches Wohnen damit umgesetzt werden“, so seine Vorstellung. Wenn es wieder eine Büronutzung werden soll, dann müssen die Büros auf den neuesten technischen Stand gebracht werden – „was wieder eine Kostenfrage ist“, wie Wernhart relativiert.

Jetzt sind es nur mehr ein paar Monate, bis der Austria Campus eröffnet ist. Und damit eines der größten Büroprojekte Europas. Die letzten Bauarbeiten werden noch absolviert, dann zieht das Business hier ein. Und dann wird es, wenn man mit der S-Bahn vorbeifährt, fast so sein, als hätte es den Austria Campus schon immer gegeben. ■



**MINDESTENS 85
PROZENT DER BÜRO-
FLÄCHEN SIND
BEREITS VERMIETET.**

ANDREAS RIDDER, CBRE



Mit dem Austria Campus
entstehen auf einen Schlag
200.000 m² Fläche.