

Immobilien

FREUDE

inklusive. Mit Immobilien die Freude bereiten.

www.ehl.at



Bahnhofcitys

Ikea zieht es zum Westbahnhof

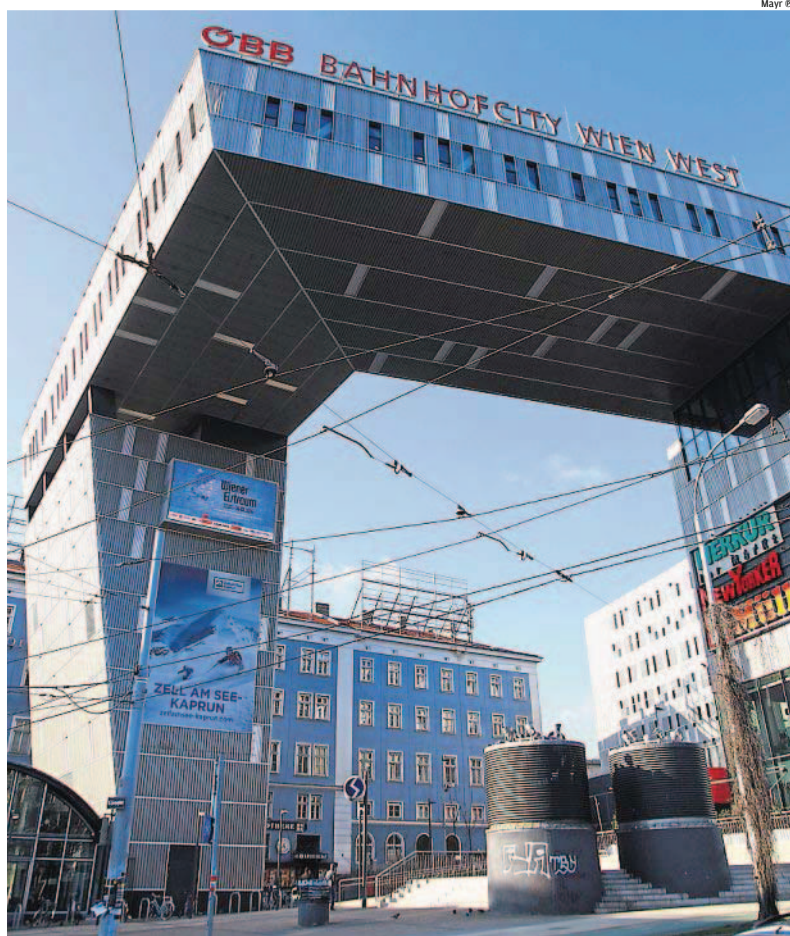
Die Bahnhofcity Westbahnhof bekommt möglicherweise mit dem Möbelriesen Ikea einen prominenten Mieter. Die Gespräche laufen bereits. Der Bahnhofcity Hauptbahnhof wird ein Facelifting verpasst.

WIEN. Die Mieter in der Bahnhofcity West bekommen einen neuen Nachbarn – einen sehr prominenten. Das an die Bahnhofcity angrenzende „Blaue Haus“, zuletzt als Flüchtlingsunterkunft genutzt, steht zum Verkauf. Der Mindestpreis beträgt 15 Millionen €. Mehreren Branchenkennern zufolge zeigt Ikea konkretes Interesse, hier einen City-Store nach Hamburger Vorbild aufzusperren.

Bei den ÖBB hält man sich noch bedeckt: „Wir haben Angebote von mehreren Interessenten und würden uns freuen, auch von Ikea ein Angebot zu bekommen“, sagt Sprecher Christopher Seif, auch die Umnutzung in Wohnraum stehe im Raum. Ikea Österreich war für eine Stellungnahme nicht erreichbar. Lange müssen sich die Interessenten aber nicht mehr gedulden: Die Angebotsfrist läuft bis 19. August. Es handelt sich um ein mehrstufiges Bestbieterermittlungsverfahren, in dem auch das vorgelegte Nutzungskonzept eine Rolle spielt.

Mehrere Standorte im Blick

Der schwedische Konzern hat Erfahrung mit Innenstadtlagen: Der Ikea-City-Store in Altona wurde im Sommer 2014 eröffnet und ist der erste und einzige Ikea-City-Store weltweit. Weitere innerstädtische Filialen sind laut dem Unternehmen zumindest in Deutschland derzeit nicht geplant. In Wien würde das nach Meinung von Jörg F. Bitzer, Leiter Einzelhandelsimmobilien bei EHL Immobilien, durchaus Sinn ergeben. „Innerstädtische Stores



Das „Blaue Haus“ neben dem Westbahnhof steht zum Verkauf. Insidern zufolge liebäugelt Ikea hier mit einem City-Store nach Hamburger Vorbild.

sind für Ikea sicher ein Thema. Es werden mehrere Standorte evaluiert.“ Auch mit den sieben Mietern der Geschäfte im Erdgeschoss werden angeblich Gespräche hinsichtlich Ausmietung geführt, heißt es hinter vorgehaltener Hand. Die ÖBB dementieren. Eine Anbindung des Gebäudes an den Westbahnhof und das bestehende Shoppingcenter wurde im Vorjahr in den Raum gestellt.

City-Stores liegen im Trend. „Man will mit dem Brand präsent und näher in der Stadt und am Kunden sein“, sagt Bitzer. Diese Standorte werden auch als Pickup-Stationen für online bestellte Waren genutzt. „Die Flächen fangen bei 400 Quadratmetern an und werden von Retailern schon gesucht“, sagt Bitzer. „Künftig

werden wir Formate in den Innenstädten finden, die wir vorher nicht gesehen haben.“

Auch bei der Bahnhofcity Hauptbahnhof wird Hand angelegt. Hier war der Aufruhr Ende vergangenen Jahres groß: Die Mieter im Shoppingcenter klagten lautstark über ausbleibende Kunden und Frequenzen, die die Mieten nicht rechtfertigten. Es müsse dringend nachgebessert werden, hieß es. Eine Aufforderung, der jetzt nachgekommen wird. Einzelhändler berichten, dass nicht mehr Shoppingcenterbetreiber ECE, sondern die ÖBB selbst die Mieterbetreuung in die Hand genommen haben; die Mieten wurden dem Vernehmen nach angepasst. Zudem soll ein hoher sechsstelliger Betrag inves-

tiert werden, um Beleuchtung, Verweilzonen und Schanigärten zu verbessern. Bestätigen will ÖBB-Immo-Chef Herbert Logar die Summe nicht: „Wir wollen das Ambiente mehr in Richtung Einkaufscenter verändern und sehen erste positive Ansätze hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Pächter.“ Um Behübschung solle es nicht gehen, vielmehr soll das Shoppingcenter durch die Investitionen auf eine neue Stufe gehoben werden.

Verkraftbarer Rückgang

Auch die Bahnhofcity im Westbahnhof hat ein Frequenzproblem. Seit der Fahrplanumstellung im Dezember herrscht zwar nicht, wie prophezeit, gähnende Leere. Rosig ist die Situation aber auch nicht. Logar: „Es gab einen Rückgang der Frequenz um 20 Prozent, aber die Händler haben nur rund zehn Prozent Umsatz verloren. Der Westbahnhof ist immer noch unter den Top zehn Einkaufszentren. Statt 6600 € werden jetzt 6000 € für den Quadratmeter erzielt.“ Mieter der ersten Stunde ist die deutsche Pastakette Vapiano. Deren Österreich-Chef, Philipp Zinggl, bestätigt: „Der Rückgang war geringer als budgetiert.“

Laut Bitzer ist das Shoppingcenter im Hauptbahnhof im Hinblick auf die Frequenz auf einem guten Weg: „Am Ziel ist man aber als Einzelhändler oder Betreiber nie.“ Der Westbahnhof wiederum hat laut Bitzer gute Chancen, sich als eigenständiges Einkaufscenter zu etablieren. Das bestätigt Hannes Lindner, Chef der Beratungsgesellschaft Standort und Markt. „Der Westbahnhof wird als Shoppingcenter wahrgenommen. Der Hauptbahnhof ist mehr Bahnhof. Für ein Nahversorgerzentrum ist er zu groß, für ein richtiges Einkaufszentrum zu klein. Da fängt der Spaß bei 30.000 Quadratmetern an.“

KATHRIN GULNERITS
kathrin.gulnerits@wirtschaftsblatt.at

THE
ICON
VIENNA

BÜROS
ab 350 m²

DIREKTZUGANG ZUM
HAUPTBAHNHOF



**EINE
ADRESSE,
DIE EIN
ZEICHEN
SETZT.**

- ▶ DIREKTZUGANG ZUM ÖFFENTL. VERKEHRSNETZ
- ▶ INNERSTÄDTISCHER STANDORT
- ▶ INDIVIDUELLE NUTZUNG UND BÜROVARIANTEN
- ▶ UNVERBAUTER WEITBLICK ÜBER DIE STADT
- ▶ PERFEKTE INFRASTRUKTUR
- ▶ CORPORATE BUILDING ODER BÜROS AB 350 m²



**VERMIETUNG
PROVISIONSFREI**

05 99 98 999

vermietung@signa.at

www.THE-ICON-VIENNA.com

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG 2018

EIN PROJEKT VON
SIGNA

Concorde



Business

Park

Büro-, Lager- und Serviceflächen
2320 Schwechat
www.concordebusinesspark.at
T +43-1-707 99 90



sm²art
space



5 min



100 Mbit/s



15 min



next
bikes

CONCORDE
BUSINESS PARK

FWB 14.5 kWh/m²a

FWB 66 kWh/m²a

ANZEIGE