

Thema: Otto Immobilien

Autor: k.A.

Businessparks trotzen dem Markt

Die aktuell niedrige Vermietungsleistung am Büroimmobilienmarkt trifft auch Businessparks. Dennoch können sie insbesondere mit ihren zentralen Service-Angeboten bei potenziellen Mietern punkten.

Der Wiener Büroimmobilienmarkt hat 2011 hinsichtlich der Vermietungsleistung kein besonders erfolgreiches Jahr abgeliefert und erreichte mit 260.000 Quadratmetern vermieteteter Fläche den niedrigsten Wert seit Anfang der Krise. Das geringe Interesse an Büroflächenneuanmietungen spiegelt sich auch in den diversen Büro-Business-Parks im Wiener Stadtgebiet wider. Zwar sind Businessparks nicht gleichzusetzen mit reinen Büroobjekten, doch die Stagnation in der Nachfrage trifft beide Assetklassen gleichermaßen.

„Grundsätzlich kann die Situation am Gesamtmarkt auch auf Businessparks im Stadtgebiet von Wien umgelegt werden“, sagt Alexander Fenzl, verantwortlich für die Vermietung von Büroimmobilien bei Otto Immobilien, und bezieht sich dabei auf Objekte wie das Marximum, Viertel Zwei, Euro Plaza, Town Town, Businesspark Vienna oder Greenworx. „Allerdings bieten diese Businessparks im Gegensatz zu Standalone-Gebäuden zusätzliche zentrale Services, wie beispielsweise Restaurants, Facility-Management on site, allgemeine Konferenzräume oder Concierge-Services, welche derzeit durch potenzielle Mieter sehr nachgefragt werden und somit die Vermietung erleichtern.“

Aber auch für Businessparks gelte, dass technisch, architektonisch und energetisch nicht zeitgemäße Gebäude ohne direkte U-Bahn-Anbindung kaum nachgefragt werden, sagt Fenzl. Der ideale Businesspark liege demnach unmittelbar neben einer U-Bahn-Station, welche direkt mit dem Zentrum Wiens verbunden ist, weist eine campusartige, grün gestaltete Atmosphäre ohne Verkehrsbeeinträchtigung auf, ist umwelttechnisch zertifiziert, bietet am Gelände eine ausreichende Office-Infrastruktur mit Restaurant,

Copyshop, Konferenzzentrum, Trafik etc. und eine gewisse Visibility und Werbemöglichkeit, beschreibt Fenzl die Kriterien.

Die schwierige Vermietungslage resultiert nach wie vor aus der langwierigen Entscheidungsfindung von Unternehmen, die noch immer vielfach abwarten, wie sich die wirtschaftliche Lage weiter entwickelt, bevor sie über räumliche Veränderungen entscheiden. Wesentlich agiler agieren hingegen klein- und mittelständische Unternehmen, die durch ihre Unternehmensgröße wendiger und rascher anpassungsfähig sind. Auch wenn diese Unternehmen deutlich kleinere Flächen anmieten als Großkonzerne, so wirken sie sich in ihrer Summe dennoch sehr positiv auf den Vermietungsstand aus. „Derzeit können Mietverträge für kleinere Flächen deutlich schneller abgeschlossen werden“, bestätigt auch Fenzl. Allerdings sei dies nicht nur ein Phänomen in Businessparks, sondern in grundsätzlich jedem Neubau-Bürogebäude, wo kleinteilige Vermietungen derzeit einfacher zu erzielen seien.

Durch die rückläufigen Vermietungszahlen kommen auch Businessparks ins Stocken, die eigentlich Flächenerweiterungen geplant hatten, diese aufgrund fehlender Mietabschlüsse aber verschieben mussten. Die Notwendigkeit einer Vorverwertung habe sich in den letzten Jah-

ren diametral zur sinkenden Vermietungsleistung stetig erhöht, beschreibt Fenzl die Gründe für Bauverzögerungen. „Jene Businessparks in guter Lage, welche eine gewisse kritische Gesamtgröße aufweisen, sodass umfangreiche zusätzliche Leistungen geboten werden können, erweitern auch in schwierigen Phasen, obwohl hierfür meistens eine gewisse Vorverwertung notwendig ist oder zumindest ein Ankermieter mit besonderem Image beziehungsweise besonders guter Bonität.“

Als Beispiel für kontinuierliche Erweiterungsmaßnahmen gilt das Euro Plaza im Süden Wiens, das mittlerweile über 212.000 Quadratmeter Mietfläche verfügt. Der für 2011 angesetzte Baubeginn von zwei neuen Bauphasen wurde zwar verschoben, doch im Frühjahr dieses Jahres dürfte nun die Erweiterung

tatsächlich in Angriff genommen werden. Die Bauphase fünf soll etwa 35.000 Quadratmeter Mietfläche liefern. Im Anschluss an die Fertigstellung soll dann auch die sechste Bauetappe in Angriff genommen werden, die weitere 21.000 Quadratmeter Fläche umfasst.

Positive Meldungen gibt es auch aus dem Marximum: Hier konnte Otis als neuer Mieter gewonnen werden, der im Frühsommer seine Österreich-Zentrale auf 2500 Quadratmetern Mietfläche in den Businesspark verlegt. Peter Noack, Geschäftsführer von Hochtief Development: „Wir haben im Businesspark Marximum mittlerweile 24.000 Quadratmeter Fläche vermietet, davon 8000 Quadratmeter allein im Jahr 2011. Im Vergleich mit anderen Projektentwicklungen am Wiener Markt haben wir damit eine der höchsten Vermietungsleistungen bei Erstbezugsflächen im abgelaufenen Jahr erreicht.“

Thema: Otto Immobilien

Autor: k.A.



Mit der Baustufe fünf soll das Euro Plaza im Süden Wiens heuer um weitere 35.000 Quadratmeter wachsen. Schon jetzt stehen insgesamt mehr als 212.000 Quadratmeter Fläche im Businesspark zur Verfügung.

Foto: Neumann+Partner