

Dynamische Märkte – große Veränderungen

Elisa Stadlinger, Geschäftsführerin der ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, über den aktuellen Stand auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in Wien und Umgebung.



Foto: ÖRAG/WILKE

Gibt es ein Segment im Gewerbebereich, in dem derzeit besonders viel Dynamik herrscht?

Der Logistik- und Industriemarkt. Derzeit kommen von Logistikfirmen viele neue Flächen auf den Markt. Man darf dabei nicht vergessen, dass es den Markt, wie wir ihn jetzt kennen, noch nicht so lange gibt. Der Logistikmarkt war vor zehn Jahren von den Eigentümern geprägt. Man baute selbst, outgesourct wurde de facto nicht.

Der Bedarf für neue Flächen ist vorhanden?

Ja. Er ist größer als früher, er wächst, und Logistiker bauen auch auf Risiko, ohne Vorverwertung der Flächen. Wobei in zentralen Lagen die Vorvermietung oft sehr schnell stattfindet, da viele Firmen suchen. Der Onlinehandel wird in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Flächen in Logistikhallen verstärken. Covid hat zudem gezeigt, dass wir Logistikflächen im eigenen Land brauchen und uns nicht auf Zentren im Ausland verlassen können. Das hat den Boom verstärkt.

Entsteht dadurch nicht ein Problem für den Einzelhandel?

Es gibt zwei Pole. Die standardisierten Produkte, die online bestellt werden und über Logistikunternehmen ausgeliefert werden, und die Einkaufslage, wo der Kunde selbst aussuchen möchte. Das Einkaufserlebnis und die Haptik sind sehr wichtig. Standardisierte Produkte, die man kennt, werden online gekauft. Für alles andere geht man in das Geschäft. Wir haben zuletzt

für V-ZUG Studio, einem Schweizer Premiumhersteller für Haushaltsgeräte, ein Geschäftslokal vermittelt. Das ist ein toller Showroom in bester Innenstadtlage mit viel Experience.

Ein kurzer Blick auf den Büromarkt ...

Im Bereich Büroflächen trifft derzeit sehr viel Nachfrage auf ein geringes Angebot. Es kommen sehr wenige moderne Flächen auf den Markt und wenn, sind sie bereits vorverwertet. Einige Projekte wurden auch abgesagt. Die Nachfrage nach modernen Flächen ist groß, ganz im Gegenteil zu einer Vielzahl anderer internationaler Märkte. Wir stellen fest, dass viele MitarbeiterInnen wieder ins Büro kommen möchten. Termine sind wichtig und auch das soziale Miteinander und der Austausch mit KollegInnen. Dem sollen mit adäquaten, modernen Büroflächen ein entsprechendes Umfeld geboten werden. Es hat sich in allen Assetklassen sehr viel verändert, aber in diesen drei Bereichen – also Logistik, Einzelhandel und Büro – hat es in den letzten fünf Jahren überproportional viele Neuerungen und Anpassungen an die Situation gegeben. Wenn alles gleich bliebe, wäre es ja auch langweilig.

Vermischen sich die Flächen auch zum Teil?

Ja. Hybride Formen sind sehr gefragt, vor allem zwischen Lagerlogistik und Büro – also keine reine Logistik und kein reines Büroprojekt. Viele Sparten wie Forschung, Handwerk, Industrie oder Handel benötigen mittlerweile ganz andere

Elisa Stadlinger: „Der Onlinehandel wird in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Logistikflächen verstärken.“

Flächenkombinationen. Für diese speziellen Gruppen gibt es wenige Produkte am Markt. Ein typisches positives Beispiel ist der Concorde Business Park im Südosten von Wien. Er war übrigens

der erste Business Park in Österreich. Von dieser Sorte sollte es mehr am Markt geben, egal ob für große Firmen oder Start-ups. Diese Flächen sind sehr begehrt und das ist die Zukunft. s/w

ÜBER DAS UNTERNEHMEN

Die ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH zählt zu den führenden Maklerunternehmen Österreichs und ist eine Gesellschaft der ÖRAG Gruppe – einem der stärksten Immobilien-Dienstleister in Österreich. Die Geschäftsfelder umfassen Immobilienvermittlung, Immobilienbewertung und Liegenschaftsverwaltung sowie Facility

Management, Architektenleistungen und Baumanagement. Die Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Wien verfügt über Tochtergesellschaften in Wien, Salzburg sowie in Frankfurt. Mit mehr als 300 MitarbeiterInnen verwaltet die ÖRAG Gruppe aktuell ca. 1.100 Liegenschaften mit einer Nutzfläche von ungefähr 3,3 Mio. m².



Foto: ÖRAG

Lagerlogistik und Büroflächen: Hybrid-Immobilien wie der Concorde Business Park sind stark nachgefragt.