

Modulare Gewerbeparks im städtischen Umfeld Marktentwicklung, Trends, Zukunftsperspektiven in Wien und Wien-Umgebung

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI (FH) Carmen Dilch MSc. MRICS

Dipl. Ing. Daniela Pagani

08803907

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL. ING. DANIELA PAGANI**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "MODULARE GEWERBEPARKS IM STÄDTISCHEN UMFELD MARKTENTWICKLUNG, TRENDS, ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN IN WIEN UND WIEN-UMGEBUNG", 100 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 10.06.2020

Unterschrift

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Masterthese die Sprachform des Maskulinums angewendet. An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsneutral und –unabhängig verstanden werden soll.

Kurzfassung

Die Masterthese beschäftigt sich mit Marktentwicklungen, Trends und Zukunftsperspektiven für die spezielle Asset-Klasse Modulare Gewerbeparks mit besonderer Sicht auf die Region Wien und Wien-Umgebung. Der erste Teil dieser Arbeit dient der Schaffung eines Grundverständnisses für die unterschiedlichen Immobilienarten und der Abgrenzung des Begriffes Gewerbeimmobilien sowie der Asset-Klasse der Gewerbeparks mit besonderer Berücksichtigung von Modularen Gewerbeparks. Zudem wird versucht, Eigenschaften und Qualitäten von Modularen Gewerbeparks anhand bestehender Projekte herauszuarbeiten und den Begriff Modularer Gewerbepark zu definieren. Im weiteren Verlauf wird der aktuelle Immobilienmarkt für Unternehmensimmobilien untersucht und die Investitionschancen und die Marktentwicklung der Asset-Klasse Gewerbeparks in Deutschland und Österreich nachgezeichnet. Weiters wird das Marktumfeld für Gewerbeflächen in Wien und Wien-Umgebung skizziert und in Kontext mit wirtschaftspolitischen Konzepten (Fachkonzept Produktive Stadt, Vienna Business Districts) zur Erhaltung bzw. Schaffung von Gewerbeflächen gestellt. Anschließend werden bestehende Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung beschrieben und die Entwicklung hin zu Modularen Gewerbeparks nachgezeichnet. Folgend werden im empirischen Teil dieser Arbeit die Ergebnisse der schriftlichen online Befragung nach den drei Hauptschwerpunkten der Befragung – Gewerbeflächen allgemein, Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung sowie Modulare Gewerbeparks – dargestellt. Abschließend werden die Ergebnisse dieser Arbeit zusammengefasst und in Hinblick auf die Forschungsfragen diskutiert und mit allfällig bestehender Literatur in Zusammenhang gebracht. Schließlich werden im Fazit die erzielten Erkenntnisse zusammengefasst und Rückschlüsse für die Praxis gezogen und potentielle neue Forschungsfelder beleuchtet.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 1 |
| 1.1 Problemstellung..... | 1 |
| 1.2 Zielsetzung | 2 |
| 1.3 Forschungsfragen | 3 |
| 1.4 Methodik..... | 3 |
| 1.5 Aufbau der Arbeit | 4 |
| 2. Vom Gewerbepark zum Modularen Gewerbepark..... | 5 |
| 2.1 Begriffsdefinition..... | 5 |
| 2.1.1 Begriffsdefinition Gewerbeimmobilien | 5 |
| 2.1.2 Begriffsdefinition Unternehmensimmobilien | 8 |
| 2.1.3 Begriffsdefinition Gewerbepark | 9 |
| 2.1.4 Begriffsdefinition Modularer Gewerbepark | 12 |
| 2.2 Modulare Gewerbeparks | 13 |
| 2.2.1 Marktbeispiele | 14 |
| 2.2.2 Eigenschaften Modularer Gewerbeparks | 20 |
| 2.2.3 Vorteile Modularer Gewerbeparks..... | 22 |
| 2.2.4 Unterschiede und Gemeinsamkeiten zu herkömmlichen Gewerbeparks..... | 24 |
| 3. Der aktuelle Immobilienmarkt für Modulare Gewerbeparks..... | 26 |
| 3.1 Bedarfsermittlung im Markt | 26 |
| 3.2 Investitionschancen im Segment Gewerbeparks am Beispiel Deutschland.... | 28 |
| 3.3 Investitionschancen für Gewerbeparks in Österreich..... | 30 |
| 4. Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung..... | 31 |
| 4.1 Rahmenbedingungen für Gewerbeflächen in Wien..... | 31 |
| 4.2 Marktumfeld für Gewerbeflächen in Wien und Wien-Umgebung | 36 |
| 4.3 Bestehende Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung | 38 |
| 4.4 Aktuelle Trends und Marktentwicklungen..... | 45 |
| 4.5 Entwicklung hin zu Modularen Gewerbeparks | 47 |
| 5. Empirische Ergebnisse..... | 49 |
| 5.1 Überblick über die Erhebung..... | 49 |
| 5.2 Entwicklung von Gewerbeflächen in Wien und Wien-Umgebung | 50 |
| 5.3 Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung | 52 |
| 5.4 Modulare Gewerbeparks | 55 |

| | |
|--|-----------|
| 6. Diskussion | 60 |
| 7. Fazit und Ausblick..... | 64 |
| Literaturverzeichnis | 66 |
| Abbildungsverzeichnis | 71 |
| Tabellenverzeichnis | 73 |
| Abkürzungsverzeichnis | 74 |
| Anhang A - Fragenleitfaden | 75 |
| Anhang B - Experteninterviews | 78 |

1. Einleitung

Die Immobilienbranche unterliegt einem stetigen Wandel wodurch sich immer wieder neue Investitionsmöglichkeiten ergeben. So ist in den letzten Jahren ein verstärktes Interesse an urbanen Gewerbeparks zu verzeichnen.

„Investoren reißen sich um Gewerbeparks - Unternehmensimmobilien werden für Investoren immer interessanter.“ (spiegel.de 2020)

Diese Meldung aus Deutschland weist auf einen neuen Trend in der Immobilienbranche hin, welcher durch eine verstärkte Nachfrage in dieser Asset-Klasse in den letzten Jahren untermauert wird. Gewerbeparks eignen sich aufgrund der erzielbaren Renditen als gute Investmentmöglichkeit. Sind in den 1980er-Jahren die ersten Gewerbeparks an verkehrsgünstigen Stadtrandlagen entstanden, so rücken diese in den letzten Jahren immer näher an Stadtkerne und Wohngebiete heran (Bienert 2005: 736). Im Zuge der verstärkten Digitalisierung entstehen neue Wirtschaftszweige, Innovationen in der Technik ermöglichen emissionsarme Produktionsprozesse und individuelle Kundenwünsche führen zu kleineren Fertigungsserien. So sind viele junge Unternehmen mit kleinteiligen, flexiblen und anpassungsfähigen Firmenstrukturen entstanden, welche ebenso flexible, anpassungsfähige, verkehrsgünstige Büro-, Lager und Produktionsflächen benötigen, was den Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen steigert.

Der Trend zu gewerblichen Mischflächen in Form eines Gewerbeparks, welcher sowohl Infrastruktur als auch zeitliche und räumliche Flexibilität ermöglicht, ist ablesbar. Idealerweise ist dieser, im urbanen Umfeld gelegene Gewerbepark in der Gestaltung ansprechend, verfügt über einen divergierenden Mietermix, ist öffentlich gut erreichbar und oft als „Flex-Space“ in modularer Bauweise errichtet.

1.1 Problemstellung

In den vergangenen Jahren haben sich eine Reihe namhafter Immobilienentwickler in Europa des Themas Modularer Gewerbeparks im städtischen Umfeld angenommen und erste Projekte in diese Richtung realisiert (Telematik-Markt.de 2019, Panattonieurope.com 2020, Goldbeck.de 2019, Segro.com 2020, Ctp.eu 2020). Diese Projekte werden zur Zeit in ganz Europa umgesetzt, wobei der Trend

zu Modularen Gewerbeparks vor allem im letzten Jahrzehnt verstärkt ablesbar ist (Immobilienmanager.de 2019). In Wien und Wien-Umgebung bestehen eine Reihe gewachsener Gewerbeparks. In modularer Bauweise wurde in Wien erst ein Projekt, der Segro City Park, entwickelt (Viennabusinessdistricts.at 2018). In Österreich, in Wien und Wien-Umgebung im Speziellen, scheint der Trend zu Modularen Gewerbeparks demnach noch nicht in vollem Ausmaß angekommen zu sein. Ebenso ist das Thema in der einschlägigen wissenschaftlichen Literatur bis dato noch kaum behandelt worden.

1.2 Zielsetzung

Daher setzt sich diese Masterarbeit zum Ziel, einerseits eine Definition von Modularen Gewerbeparks und deren Eigenschaften anhand von entsprechenden Beispielen in Europa zu erarbeiten, zudem den Markt für Unternehmensimmobilien in Deutschland und Österreich, mit besonderer Berücksichtigung von Gewerbeparks und Modularen Gewerbeparks, zu beleuchten und überdies die aktuelle Marktentwicklung anhand von Beispielen aus der Praxis nachzuzeichnen. Aufbauend auf der Behandlung der theoretischen Grundlagen zu Gewerbeparks und Modularen Gewerbeparks sowie auf Marktbetrachtungen für Deutschland und Österreich mit spezieller Berücksichtigung von Wien und Wien-Umgebung, soll hiernach eine schriftliche, online Expertenbefragung von Immobilienmaklern durchgeführt werden, in denen die aktuelle und zukünftige Marktentwicklung in diesem Segment abgeschätzt wird. Zudem werden in der Befragung die bestehenden Trends im Markt für Modulare Gewerbeparks erhoben und mögliche Zukunftsperspektiven für diese Asset-Klasse besprochen. So sollen auch Prognosen für die Zukunft dieses Marktsegments und die zukünftige Entwicklung in Wien und Wien-Umgebung angestellt werden.

Diese Arbeit soll somit dazu beitragen, das Thema Modulare Gewerbeparks im städtischen Umfeld näher zu beleuchten und vor allem die Situation in Wien und Wien-Umgebung, insbesondere in Hinblick auf die zukünftige Marktentwicklung, zu analysieren.

1.3 Forschungsfragen

Die folgenden Forschungsfragen sollen das Forschungsinteresse dieser Arbeit abbilden:

- Welche Entwicklungen zeigen sich zur Zeit im Markt für Gewerbeparks in der Region Wien und Wien-Umgebung?
- Welche Trends und Zukunftsperspektiven lassen sich in diesem Marktsegment, besonders in Hinblick auf Modulare Gewerbeparks im städtischen Umfeld ablesen?

1.4 Methodik

Um das gegenständliche Forschungsziel zu erreichen und die Forschungsfragen zu beantworten, wird zuerst eine Literaturanalyse durchgeführt, die den aktuellen Wissensstand und die Entwicklung am Markt für Modulare Gewerbeparks im städtischen Umfeld näher beleuchten soll. Eine nähere Betrachtung des Themas Gewerbeparks wird zunächst in Kapitel zwei vorgenommen. Dabei werden vor allem Begriffsdefinitionen für Gewerbeparks und Modulare Gewerbeparks im Speziellen behandelt, um einen Überblick über die konzeptionellen und theoretischen Grundlagen zu geben. Danach wird in Kapitel drei der Immobilienmarkt für die Asset-Klasse Gewerbeparks in Deutschland und Österreich näher erläutert. In Kapitel vier wird das Marktumfeld für Gewerbeparks aus wirtschaftspolitischer Sicht beleuchtet und eine Übersicht über bestehende Gewerbeparks sowie über Modulare Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung erstellt. Dies dient dazu, den aktuellen Wissensstand zu Modularen Gewerbeparks und deren Bedeutung im städtischen Umfeld in Wien und Wien-Umgebung abzubilden.

Um den aktuellen Forschungsstand und das in der Literaturanalyse der vorangehenden Kapitel erarbeitete Wissen zu vertiefen, wurde eine schriftliche, leitfadengestützte online Befragung von Experten aus dem Bereich Immobilienvermarktung im untersuchten Markt durchgeführt, in denen deren Ansichten zu den oben genannten Themen erhoben wurden. Insbesondere wurden hierbei aktuelle Marktentwicklungen, Trends und Zukunftsperspektiven im Markt für Gewerbeparks, im Speziellen für Modulare Gewerbeparks, erörtert (Atteslander 2000: 150ff). Bei den ausgewählten Experten, die in der Entwicklung und

Vermarktung von Gewerbeflächen, im speziellen Gewerbeparks, tätig sind, ist davon auszugehen, dass diese über spezifisches Wissen, praktische sowie theoretische Einsichten zu diesem Marktsegment verfügen. Die Befragung wurde, nicht zuletzt aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise, in schriftlicher Form durchgeführt. Die Auswertung erfolgte hiernach mithilfe der zusammenfassenden Inhaltsanalyse nach Mayring (2010: 67 ff). Aufbauend auf den Ergebnissen der Befragung, wurden hiernach die oben genannten Forschungsfragen beantwortet, die aktuelle und zukünftige Marktentwicklung abgeschätzt und Zukunftsperspektiven für dieses Marktsegment abgeleitet.

1.5 Aufbau der Arbeit

Im ersten Kapitel wurden detailliert das Forschungsinteresse und die Zielsetzungen des Forschungsprojektes vorgestellt.

Danach erfolgt in Kapitel zwei eine Abgrenzung des Begriffs Gewerbeimmobilien sowie der Asset-Klasse der Gewerbeparks mit besonderer Berücksichtigung von Modularen Gewerbeparks. Hier wird zudem versucht, Eigenschaften und Qualitäten von Modularen Gewerbeparks anhand bestehender Projekte herauszuarbeiten.

In Kapitel drei wird auf den aktuellen Markt für Gewerbeparks in Deutschland und Österreich eingegangen.

In Kapitel vier werden Markt und Marktumfeld für Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung beschrieben und die Entwicklung hin zu Modularen Gewerbeparks wird skizziert.

In Kapitel fünf werden die Ergebnisse der schriftlichen online Befragung nach den drei Hauptschwerpunkten der Befragung – Gewerbeflächen allgemein, Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung sowie Modulare Gewerbeparks – dargestellt.

In Kapitel sechs werden die Ergebnisse dann in Hinblick auf die Forschungsfragen diskutiert und mit allfällig bestehender Literatur in Zusammenhang gebracht.

Kapitel sieben enthält eine Zusammenfassung der erzielten Erkenntnisse, ein Fazit sowie Rückschlüsse für die Praxis und die mögliche Förderung dieses Marktsegments. Ebenso werden potentielle neue Forschungsfelder beleuchtet.

2. Vom Gewerbepark zum Modularen Gewerbepark

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit grundlegenden Definitionen von Gewerbeparks sowie den Eigenschaften von Modularen Gewerbeparks, anhand von aktuellen Beispielen am Markt. Zudem wird versucht, aufbauend auf den zitierten Praxisbeispielen, eine Definition von Modularen Gewerbeparks zu erarbeiten. Dabei werden auch die Vor- und Nachteile von Modularen Gewerbeparks sowie die Gemeinsamkeiten und Unterschiede im Vergleich zu herkömmlichen Gewerbeparks beschrieben. Am Ende des Kapitels wird versucht, den Markt für Gewerbeparks in Deutschland und Österreich im Allgemeinen sowie für Wien und Wien-Umgebung im Speziellen nachzuzeichnen und insbesondere auf die jüngste Marktentwicklung in Hinblick auf urbane Modulare Gewerbeparks einzugehen.

2.1 Begriffsdefinition

Im Folgenden werden unterschiedliche Begriffsbestimmungen für gewerblich genutzte Immobilien im Allgemeinen und für Gewerbeparks im Speziellen vorgestellt. Diese Definitionen aus Literatur und Theorie werden herangezogen um die für diese Arbeit gültigen Begriffsdefinitionen zu entwickeln.

2.1.1 Begriffsdefinition Gewerbeimmobilien

Zunächst soll der Vollständigkeit halber auf die Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut hingewiesen werden, welche sich wesentlich von anderen Wirtschaftsgütern unterscheidet und folgende Charakteristika aufweist:

- Immobilität
 - Heterogenität
 - Länge des Lebenszyklus
 - Begrenzte Substituierbarkeit
 - Länge des Entwicklungsprozesses
 - Höhe des Transaktionsvolumens und
 - Höhe der Transaktionskosten (Eigentumsübertragung)
- (Rottke 2017: 143)

Demzufolge sind auch Gewerbeimmobilien untereinander inkomparabel und ebenso ist deren Einteilung komplex. Dennoch soll im Folgenden eine Definition und

Abgrenzung der diversen Immobilienarten erfolgen, um dem Leser einen Überblick über die gängigen Asset-Klassen im Sektor für Gewerbeimmobilien zu vermitteln. Da eine eindeutige Einteilung in der Fachliteratur nicht existiert, soll hier zuerst der Versuch unternommen werden, den Begriff Gewerbeimmobilien zu definieren. Im Lexikon der Immobilienwertermittlung beschreibt Bach (2011):

*„Der Begriff **Gewerbeimmobilie** umfasst einen sehr breiten, heterogenen Bereich der Immobilienwirtschaft. Es hat sich bisher keine allseitig akzeptierte Begriffsdefinition durchgesetzt. Die gängige Abgrenzung gegenüber den nicht zu Gewerbeimmobilien zählenden Wohnimmobilien führt nicht zu einer näheren begrifflichen Klärung. Eine Typisierung der Immobilien, die unter dem Sammelbegriff Gewerbeimmobilien zusammengefasst werden, kann folgende Kategorien umfassen:*

- *Büroimmobilien*
- *Handelsimmobilien*
- *Industrieimmobilien*
- *Hotelimmobilien*
- *Freizeitimmobilien*
- *Seniorenimmobilien*
- *Immobilien zur Nutzung durch den ruhenden Verkehr usw.*

Eine weitere Möglichkeit der Typisierung stellt auf die Nutzungsformen der Gewerbeimmobilien ab (nach Bone-Winkel) und unterscheidet in eine Nutzung durch

- *das produzierende Gewerbe (z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhallen, Werkstätten).*
- *Dienstleistungsunternehmen (z.B. Büroimmobilien, Seniorenheime, Freizeitimmobilien).*
- *Handelsunternehmen (z.B. Ladengeschäfte, Warenhäuser. Shopping-Center).*
- *Non-Profit-Organisationen (z.B. kirchliche Einrichtungen)“*
(Bach 2011: 305f)

Ein im deutschsprachigen Raum gängiger Begriff ist jener der **Nichtwohnimmobilien**, welcher alle Immobilien umfasst, die nicht zu den Wohnimmobilien gezählt werden (Rottke 2017: 149). Ähnlich verhält es sich mit dem Begriff der **Betriebsimmobilie**, welcher alle Formen von Immobilien beschreibt, die mittelbar oder unmittelbar einem Geschäftszweck dienen bzw. welche Corporates für die Umsetzung des Kerngeschäfts benötigen (Glatte 2019: 7).

Der aus dem Englischen übernommene Begriff **Corporate Real Estate (CRE)** subsumiert alle zur betrieblichen Leistungserstellung eingesetzte Immobilien und wird im Gutachten „Volkswirtschaftliche Bedeutung von Corporate Real Estate in Deutschland“ als Oberbegriff für Betriebs-, Gewerbe- und Betreiberimmobilien gewählt (Kasemir 2015: 16).

Eine oft publizierte und verbreitete Übersicht kann nachstehender Tabelle entnommen werden, hier wird der Versuch unternommen Immobilien gemäß ihrer Funktionen zu typologisieren. Walzel beschreibt vier unterschiedliche Immobilienarten und unterscheidet diese in Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Industrieimmobilien und Sonderimmobilien.

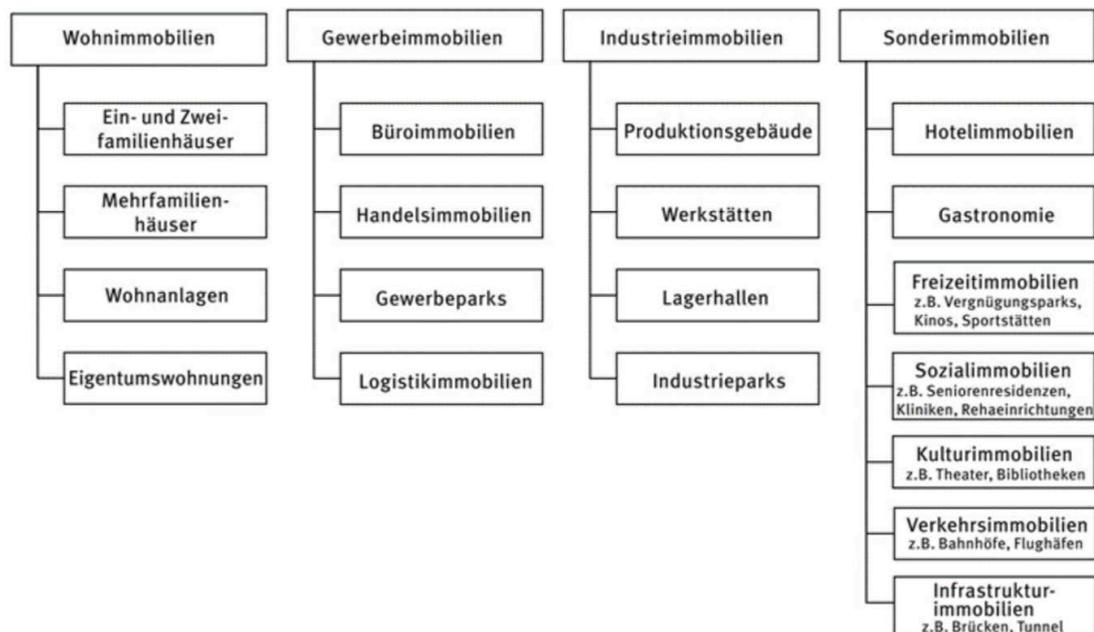


Abb. 1: Typologisierung nach Immobilienarten (Walzel 2008: 120)

Im Gegensatz zu oben angeführter Tabelle sieht Bach von einer Untergliederung in Gewerbe-, Industrie- und Sonderimmobilien ab und subsummiert diese als Gewerbeimmobilien. (Bach: 305f) Es ist ersichtlich, dass der Begriff Gewerbeimmobilie ein weit gefasster Begriff ist und einer gewissen Unschärfe unterliegt. In Ermangelung einer klaren Abgrenzung erscheint es für diese Arbeit am sinnvollsten die Definition Gewerbeimmobilien für alle Nichtwohnimmobilien zu wählen.

2.1.2 Begriffsdefinition Unternehmensimmobilien

Ein weiterer Ansatz, um unterschiedlichste mögliche Definitionen und Abgrenzungen dieser Asset-Klasse auf einen Nenner zu bringen, kommt direkt aus der Wirtschaft. In den letzten Jahren hat sich in Deutschland der Begriff **Unternehmensimmobilie** durchgesetzt, welcher in der Gemeinschaftsstudie für Gewerbe- und Industrieimmobilien des Immobilienforschungsinstitutes Bulwiengesa (2010) beschrieben wird und auch weiter von der Initiative Unternehmensimmobilien – einer Interessensgemeinschaft von Entwicklern und Bewirtschaftern aus dem gewerblichen bzw. industriellen Immobilienbereich – propagiert wird, um dieses Immobiliensegment als anlagetaugliche Asset-Klasse in Deutschland zu positionieren (unternehmensimmobilien.net 2019). Der Begriff Unternehmensimmobilie im weiteren Sinne umfasst Immobilien, die als Ressource, Betriebsmittel oder Produktionsstätte zur Leistungserbringung dienen. Die Eigentumsverhältnisse sind hierbei aber nicht relevant (Kasemir 2015: 16). Unter dem Fachbegriff Unternehmensimmobilien werden Büro-, Lager-, Distributions-, Produktions- und Forschungsimmobilien zusammengefasst und in vier Kategorien eingeteilt:

- **Transformationsimmobilien**

In diese Kategorie fallen revitalisierte „Red-Brick“-Gebäude, bestehende Industrieliegenschaften und gewachsene Betriebsstrukturen, welche durch Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden (Beos 2020).

- **Gewerbeparks**

Bezeichnend für diese Kategorie ist eine Mischnutzung, bestehend aus Büro-, Service-, Lager- und Freiflächen, welche von einem professionellen Management verwaltet werden. Moderne Gewerbeparks im urbanen Umfeld

sind eher klein dimensioniert, wobei ältere Gewerbeparks meist außerhalb von Städten in verkehrsgünstiger Lage angesiedelt sind (Beos 2020).

- **Produktionsimmobilien**

Dazu zählen industriell genutzte Flächen. Moderne Produktionsimmobilien bieten für mehrere Nutzertypen entsprechende Flächen, die Emissionen sind meist gering und sie befinden sich oft an modernen verkehrsgünstigen Standorten (Beos 2020).

- **Logistikimmobilien**

Dies umfasst moderne Distributionsimmobilien, welche ab dem Jahr 2000 errichtet wurden. Diese entsprechen modernen Anforderungen und eignen sich, im Gegensatz zu älteren Bestandsimmobilien, welche für betriebsspezifische Zwecke errichtet wurden, als Unternehmensimmobilie (Beos 2020).

2.1.3 Begriffsdefinition Gewerbepark

In diesem Kapitel soll der Versuch unternommen werden, eine allgemeingültige Begriffsdefinition für Gewerbeparks zu finden. Als Grundlage dafür werden unterschiedliche Definitionen aus der Fachliteratur vorgestellt und im Anschluss wird deren inhaltliche Übereinstimmung näher erörtert.

| Quelle | Definition |
|--------------------|--|
| Beos (2012) | <i>„Gewerbeparks sind schon in der Konzeption auf eine Mischnutzung angelegt. Eine Kombination aus Büros, Service-, Lager- und Freiflächen wird in einem mit Management ausgestatteten Gebäudeensemble zur Miete angeboten. Moderne Liegenschaften sind durch zentrale Lagen und kleinere Dimensionen gekennzeichnet, während ältere Gewerbeparks eher verkehrsgünstig außerhalb der Kernstädte liegen“ (Beos 2012).</i> |
| Falk (2004) | <i>„Bei einem Gewerbepark (Business Park) handelt es sich um ein meist von privaten Investoren planmäßig entwickeltes, einer durchdachten Nutzungskonzeption unterworfenen größeres Gewerbegebiet, das unter einem einheitlichen Namen bekannt</i> |

| | |
|-----------------------|--|
| | <p>gemacht wird. Für die Einhaltung der Konzeption ist ein Gesamtmanagement (eine Gesamtverwaltung) verantwortlich. Dies wird vertraglich zwischen dem Management (der Verwaltung) des Gewerbeparks und den Nutzern (Mieter) vereinbart.“ (Falk 2004: 340)</p> |
| Falk (2006) | <p>„Ein Gewerbepark ist ein als Einheit konzipiertes Gewerbegebiet auf einem ausreichend großen Grundstück, das nach einem umfassenden Konzept verwirklicht wird. Dieses Modell ist abgestellt auf die Nutzung ausgewählter Sparten von Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Industriebetrieben und sichert optimale Voraussetzungen für deren Geschäftsbetrieb. Nutzer eines Gewerbeparks können sowohl Eigentümer von Parzellen und Immobilien als auch Mieter sein. Entscheidend ist, dass der Gewerbepark ganzheitlich geplant und langfristig von einem Management verwaltet wird. Nur so ist sicherzustellen, dass das Konzept und die einzelnen Immobilien laufend an die sich ändernden Anforderungen angepasst werden. Auf das gemeinsame Konzept werden Nutzer und Eigentümer verpflichtet.“ (Falk 2006: 418)</p> |
| Sailer (2011) | <p>„Gewerbeparks – business park, industrial estate – Gewerbeparks sind Gewerbegebiete, bei denen die Objekte nach einem einheitlichen Nutzungskonzept errichtet und unter einheitlichem Management verwaltet werden. Dabei stehen die Nutzflächen Grünanlagen – üblicherweise ein Viertel der Gesamtanlage – gegenüber, um den Grundgedanken einer „Parkanlage“ zu unterstreichen. Die Einnahmen entstehen aus Mieteinnahmen und eventuellen Gewinnen der Betreibergesellschaft aus Gebühren. Die im Vergleich zu einzelnen Gewerbeimmobilien etwas höheren Erträge werden durch die Verwaltungskosten meist nahezu ausgeglichen.“ (Sailer 2011: 535)</p> |
| Schulte (2008) | <p>„Der Immobilientyp des Gewerbeparks besteht in Deutschland seit ca. 30 Jahren. Er ist charakterisiert durch die gemeinsame Nutzung von Büroflächen sowie Hallen- und Serviceflächen mit entsprechender Andienung durch mehrere Nutzer. Ein Gewerbepark für einen Mieter könnte zwar eine Vorvermietung</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| | ermöglichen, die Einzelnutzung würde das Objekt aber zur Industrieimmobilie herabstufen. Zu den Charakteristika eines Gewerbeparks gehört im Wesentlichen die dienstleistungsorientierte Nutzung, die vor allem mit Technik/Technologie sowie mit Forschung und Entwicklung in Verbindung steht. Typisch ist eine Mischung von Büro-, Lager- und Serviceflächen. Standorte befinden sich in Vororten von Großstädten und an Autobahnen, immer verbunden mit dem Kriterium der schnellen und einfachen verkehrlichen Erschließung.“ (Schulte 2008: 135) |
| Glatte (2019) | „Gewerbeparks sind zumeist für die Vermietung an Unternehmen gezielt geplant und gebaut. Sie bestehen aus mehreren Einzelgebäuden als Ensemble. Das Management und die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung von Gewerbeparks sind einheitlich organisiert. Sie verfügen über alle Flächentypen (Büroflächenanteil i.d.R. zwischen 20 bis 50%). Gewerbeparks sind meist in Stadtrandlage verortet und verfügen über eine gute Erreichbarkeit.“ (Glatte 2019: 7) |
| Bienert (2005) | „Die Charakterisierung von Gewerbeparks ist gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) wie folgt definiert: <ul style="list-style-type: none"> • Auf der Grundstücksebene(...) • Auf der Gebäudeebene(...) In der Regel sind erfolgreiche Gewerbeparks Managementimmobilien, das heißt mit einem professionellen Management ausgestattet.(...)“ (Bienert 2005: 735f) |

Tabelle 1: Begriffsdefinition Gewerbepark (eigene Darstellung)

Zusammengefasst können bei den oben angeführten Begriffserklärungen folgende Gemeinsamkeiten festgestellt werden: Gewerbeparks sind Hallen- und Büroflächen, zumeist ergänzt mit Serviceflächen, die auf einem zusammenhängenden, parkähnlich angelegten Areal errichtet und als Managementimmobilien betrieben werden.

Die tatsächliche Gestaltung von Gewerbeparks ist sehr unterschiedlich. Der Begriff bedarf einer weiteren Unterteilung. Diese Klassifizierung soll in Anlehnung an

Walzel vorgenommen werden. Hier wird eine Unterteilung in fünf Typen, die als „Generationen“ bezeichnet werden, beschrieben, wobei Typ 1 **Lagerhallen** umfasst, in denen ca. 80% für Lager und Warenumschatz und lediglich 20% als Büroflächenanteil ausgewiesen sind. Als Infrastruktur genügt eine gute Verkehrslage wie z.B. ein Autobahnanschluss. Bei Typ 2, **Lagerhallen mit Büro**, erhöht sich der Büroflächenanteil auf bis zu 50%, bei einer weiteren Erhöhung dieses Büroflächenanteils spricht man von **Büros mit Lager** welche als Typ 3 und teilweise als „Büroimmobilien mit schlechten Standorten“ klassifiziert werden. Eine Ergänzung um Serviceflächen bietet die Entwicklung von Typ 4 – eine Kombination von **Service-, Büro- und Lagerflächen** – und bei diesem Typ sind die Nutzer meist dienstleistungsorientiert. Die Flächen werden gewerblich als Produktionsstätten genutzt, als Lagerflächen oder Ausstellungsflächen. Oft präsentieren sich die einzelnen Firmen hier dem Kunden, was einen höheren architektonischen Anspruch erhebt, der Büroflächenanteil ist flexibel und auf die Bedürfnisse des Nutzers ausgelegt. Die Gestaltung der Hallen aller vier Typen bzw. Generationen ist in Bezug auf die einfache Ausstattung, Raumhöhen, Bodenbelastbarkeit und die meist ebenerdige Erschließung ähnlich. Von einem Gewerbepark der fünften Generation spricht man bei ausgezeichneter Infrastruktur z.B. in Flughafennähe. Der Büroflächenanteil fällt bei diesem Typ mit ca. 80% eindeutig höher als bei den vorhergegangenen Generationen aus. Diese Gewerbeparks, welche oft Nutzer ähnlicher Branchen beherbergen, um Synergieeffekte zu nutzen, werden als **Business Parks, Science Parks, Technologieparks** oder, bei Arealen über 10 ha, als **Technopole** bezeichnet. Die Bebauung ist auf eine gemischte Nutzung ausgerichtet, Bürohäuser und Forschungszentren, ergänzt mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen und auch Hotels, sind hierbei städtebaulich in einem Areal angesiedelt (Schulte 2008: 135f).

2.1.4 Begriffsdefinition Modularer Gewerbepark

Im vorherigen Kapitel wurde der Begriff des Gewerbeparks näher erörtert. In diesem Kapitel wird der Versuch unternommen, eine Begriffsdefinition für einen Modularen Gewerbepark zu entwickeln. Was macht einen Modularen Gewerbepark aus und wo lässt sich dieses Produkt in bestehende Typologien einordnen? Aufgrund des angestrebten Nutzerkonzeptes, einer Kombination von Service-, Büro- und Lagerflächen mit guter Infrastruktur, ist der Modulare Gewerbepark im städtischen Umfeld, gemäß oben ausgeführter Einteilung, als Typ 4 klassifizierbar.

Ausgezeichnet wird dieser spezielle Typ durch die modulare Bauweise, die Module sehen sowohl Hallen- als auch Büroflächen vor, welche in Bezug auf Raumhöhe, Bodenbelastung, Erschließung, Haustechnik und architektonische Gestaltung einem hochwertigen Standard gerecht werden sollen. Die modulare Bauweise ermöglicht eine hohe Flexibilität in Bezug auf Flächenmix und Größe. Auch hier gilt, dass es sich um Managementimmobilien handelt.

2.2 Modulare Gewerbeparks

Der Bedarf an innerstädtischen, kleinteiligen Lager- und Büroflächen, bedingt durch klein- und mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Handel, Dienstleistung, Produktion und Distribution mit dynamischen Unternehmensstrukturen, erfordert ein flexibles Flächenangebot. In den letzten Jahren wurden Gewerbeparks in modularer Bauweise entwickelt, eine Konstruktionsmethode, die Wirtschaftlichkeit, Qualität und Flexibilität ermöglicht und einem hohen Anspruch an Architektur und Funktion gerecht wird. Die Grundidee dieser Entwicklung sind Gewerbeflächen, die für eine Vielzahl an Unternehmen geeignet sind. Der Schlüssel sind Flex-Flächen, welche ohne lange Vorlaufzeiten, mit geringen Umbaumaßnahmen, an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden. Diese umfassende Flexibilität der Gebäude ist sowohl für die Nutzer als auch für den Betreiber von Vorteil. Unternehmen mieten die benötigten Flächen an, welche sowohl in Nutzung, Größe und Aufteilung zeitnah an die Bedürfnisse angepasst werden können, auch Expansionsmöglichkeiten sind gegeben, ohne kostenintensive Flächen vorhalten zu müssen. Betreiber von Flex-Flächen haben naturgemäß einen divergierenden Mietermix, sie können auf eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter zurückgreifen und sind so branchenspezifischen wirtschaftlichen Schwankungen nicht in vollem Ausmaß ausgesetzt. Diese hohe Flexibilität dient der Risikominderung und ermöglicht eine ausgezeichnete Drittverwertbarkeit (Haufe 2017).

In Ermangelung einer entsprechenden Begriffsdefinition in der Fachliteratur soll anhand von Beispielen ein Eigenschaftskatalog für Modulare Gewerbeparks entwickelt werden, dazu werden Beispiele erfahrener Entwickler angeführt und deren Alleinstellungsmerkmale und Gemeinsamkeiten herausgearbeitet.

2.2.1 Marktbeispiele

CTBox und CTFlex

Der Entwickler CTP entwickelt seit 1998 im osteuropäischen Raum, in den Ländern Tschechien, Slowakei, Polen, Ungarn, Rumänien und Serbien, Gewerbeflächen, insbesondere Büro-, Produktions-, Lager- und Logistikflächen und bietet, neben anderen Produkten, die Produkte **CTBox** und **CTFlex** in modularer Bauweise an. Das CTBox-Konzept bietet die drei Funktionen Ausstellungsraum, Lager und Büroräume in einer effizienten Einheit an, Erweiterungen und Anpassungen sind jederzeit möglich, wobei die Flächengrößen zwischen 450m² und 800m² variabel sind. CTFlex ist in seiner Konzeption ähnlich, in seiner Dimension jedoch größer mit einer Mietfläche von 1.150m² - 3.000m² und besteht aus einer voll ausgestatteten, großflächigen Halle mit einer vorgelagerten Büro- und Servicezeile (CTP 2019).

CTBox

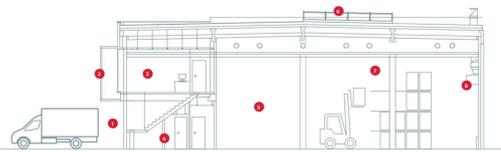


Abb. 2: Ansicht CTBox in Plzeň (CTBox 2019: 9)

Abb. 3: Schnitt CTBox (CTBox 2019: 4)

Die CTBox weist folgende Eigenschaften auf:

- 3-in-1-Funktionalität (Modulare Bauweise)
- Flexibilität, erweiterbar und kombinierbar
- Ideal für KMU
- Sofortiger Einzug
- Natürliche Deckenbeleuchtung
- Energieeffiziente LED-Beleuchtungssysteme
- Schwerlastboden: 5t / m²
- 7m lichte Höhe
- Brandbeständige Wärmedämmfassaden und -dächer

- 6m × 24m flexibles Raster
- energieeffiziente und nachhaltige Technologien (CTP 2019)

CTFlex

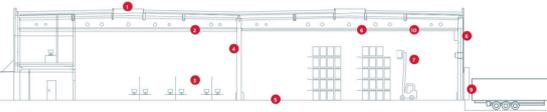


Abb. 4: Ansicht CTFlex in Pízeň (CTFlex 2019: 4) Abb. 5: Schnitt CTFlex (CTFlex 2019: 3)

Die Ausführung als CTFlex zeichnet sich durch die folgenden Eigenschaften aus:

- Natürliche Deckenbeleuchtung
- Energieeffiziente LED-Beleuchtungssysteme
- Anpassbare Büro- und Mitarbeiterflächen
- Modularer Aufbau ermöglicht einfaches Wachstum
- Schwerlastboden: 5t / m²
- Brandbeständige, Schwerlast Stahlbetonkonstruktion
- 10,5m lichte Höhe
- Brandbeständige Wärmedämmfassaden und -dächer
- Ladebrücke und Laderampen
- Sprinkleranlage im Lager- / Produktionsbereich
- Flexible Laderaumoptionen
- 12m × 24m flexibles Raster
- Energieeffiziente und nachhaltige Technologien (CTP 2019)

Segro CityPark und Segro Park



Abb. 6: Segro CityPark Wien (Otto 2020: 8) Abb. 7: Fassade Segro CityPark (Segro 2019)

Der englische Entwickler Segro, mit dem jubiläumsreifen Gründungsjahr 1920, bietet europaweit eine breite Produktpalette von der Big Box Lösung auf der grünen Wiese bis hin zur innerstädtischen Gewerbefläche. Die Produkte **Segro CityPark** und **Segro Park** sind Modulare Gewerbeparks und bieten Flexibilität für ihre Mieter an:

Der **Segro CityPark** zeichnet sich durch die folgenden Eigenschaften aus:

- Innerstädtische Lage mit günstiger Anbindung an städtische Hauptverkehrsachsen
- Flexible Einheiten mit Flächen ab 200m²
- Ideal für Vertriebs-, Handels-, Freizeit-, Dienstleistungs- und leichte Produktionsbetriebe, KEP-Dienstleister, Service-, Wartungs-, Lager- und leichte Produktionsaktivität
(Segro 2019)

Die folgenden Besonderheiten stellen jene Chancen dar, die mit dem Segro CityPark verbunden sind:

- Revitalisierung alter Brachflächen inklusive Erhalt von Industriedenkmalern
- Ideal für Letzte-Meile-Logistikkonzepte
- Serviceflächen mit Mehrwert, z.B. Kantine
- Flexibles Wachstum in mehreren Bauabschnitten
- Tagesstätten und Kinderbetreuung
- Hervorragende ÖPNV Anbindung
(Segro 2019)

Der **Segro Park** unterscheidet sich vom Segro CityPark vor allem durch die größere Hallenfläche und eine weniger zentrale Lage. Nachfolgend werden dessen Alleinstellungsmerkmale zur Verdeutlichung genauer dargelegt.

Lage:

- Verkehrsgünstige Lage mit sehr guter Anbindung an das Fernstraßennetz
- Im Kern oder am Rande eines wirtschaftlichen Ballungszentrums
- In Nachbarschaft zu etablierten Gewerbegebieten mit z.B. global agierenden Industriekonzernen

Größe:

- Einheiten flexibel gestaltbar ab 600m²

Mieterstruktur:

- Ideal für Vertriebs-, Handels-, Dienstleistungs- und leichte Produktionsbetriebe
- Service-, Wartungs-, Lager- und leichte Produktionsaktivitäten möglich

Besonderheiten:

- Integration von zusätzlichen Büroeinheiten durch den Ausbau von Serviceeinheiten zu Büroflächen möglich
- Idealer Standort für KMU, etablierte Unternehmen mit Wachstumsbedarf und lokales Gewerbe
- Flexibles Wachstum in mehreren Bauabschnitten
- Gute ÖPNV Anbindung
- Serviceflächen mit Mehrwert, z.B. Kantine
(Segro 2019)

City Dock



Abb. 8: City Dock (City-dock.de 2019)



Abb. 9: Fassade City Dock (City-dock.de 2019)

Ein weiteres Beispiel ist das Projekt **City Dock** des weltweit agierenden Logistikentwicklers Panattoni. Auf einem ehemaligen Industrieareal in Berlin Spandau entsteht das erste Entwicklungsprojekt eines innovativen Gewerbeparks in modularer Bauweise. Geplant ist ein aus drei Gebäuden bestehender Businesspark mit 15.000m² Nutzfläche. Den Hallen vorgelagert sind acht zweigeschossige Einheiten in modularer Bauweise. Das Obergeschoss ist für Büro- und Sozialflächen bestimmt, wobei die Erdgeschoßfläche als Flex-Fläche für vielfältige Nutzungen geplant ist. Diese Flexibilität soll maßgeschneiderte Lösungen für jedes Unternehmen ermöglichen.

- Einheitliches, zeitgemäßes Erscheinungsbild im City Dock Design
- Brandabschnittsgrößen von ca. 1.800m²
- Modulare Mietbereiche ab ca. 700m² teilbar
- Vielseitig nutzbarer Lagerbereich mit einer lichten Höhe ab 5,80m
- Leistungsfähige Andienung über jeweils eine LKW-Überladebrücke und ein ebenerdiges Tor pro Modul

- Moderne Büroflächen auf hellen Mezzanin-Ebenen, abgestimmt auf die individuellen Mieteransprüche
- Flex-Flächen unterhalb der Büro-Ebene, bedarfsgerecht wandelbar in Produktions-, Ausstellungs- oder Sozialbereiche
- Hybride Nutzung durch flexible Mischkonzepte
- Flexibel in Hinblick auf veränderte Bedürfnisse (Start-Ups und mittlere Gewerbebetriebe)
- Vorrüstung für E-Mobilität
(City-dock.de 2019)

Goldbeck - Modular und flexibel

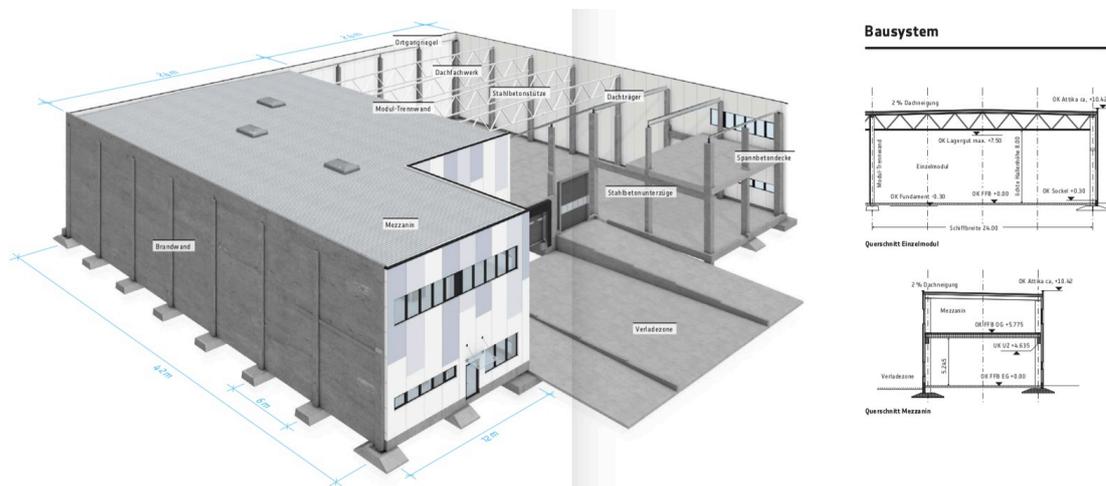


Abb. 10: Axonometrie und Schnitte der Modulare Bauweise (Goldbeck 2019: 4-5)



Abb. 11: Ansicht (Goldbeck 2019: 1)



Abb. 12: Luftbild (Goldbeck 2019: 2-3)

Der Entwickler Goldbeck bietet die Konstruktion Modularer Gewerbeparks, bestehend aus flexiblen, kleinteiligen Hallen- und Büroeinheiten (Modulen), von ca. 500 bis 1.800 Quadratmetern für Unternehmen aus Produktion und Logistik sowie für Dienstleister an. Die Errichtung und Erschließung erfolgt nach einem

einheitlichen Konzept und zeichnet sich, nach Angaben des Unternehmens, durch eine hohe Wirtschaftlichkeit aus. Das Konzept umfasst folgende Kernpunkte:

- Modulare Gebäudesysteme
- Flexible Mieteinheiten je nach Kundenanforderungen
- Abgestimmte Hallen- und Mezzaninflächen für Lager-, Büro- und Sozialbereiche
- Ansprechende Fassaden- und Architekturvarianten
- Intelligente TGA-Konzepte und mieterspezifische Verbrauchserfassung
- Optimierte Anordnung der Hallenflächen und Verladezonen, bezogen auf die Grundstücksfläche

(Goldbeck.de 2019)

2.2.2 Eigenschaften Modularer Gewerbeparks

Nach Analyse der oben angeführten Beispiele lassen sich folgende Eigenschaften für Modulare Gewerbeparks zusammenfassen:

- Modulare Bauweise
- Einheitliche Gestaltung und ansprechende, zeitgemäße Architektur
- Hallen- und Mezzaninfläche als Flex-Space für Lager-, Produktions-, Büro- und Sozialbereiche
- Managementimmobilie

Anhand der in diesem Kapitel angeführten Beispiele für modulare Bauweisen bei Gewerbeimmobilien lassen sich weitere spezifische Eigenschaften dieser Immobilienklasse erkennen. Der Großteil der Modularen Gewerbeparks ist in den letzten 5-7 Jahren gebaut worden und somit ist davon auszugehen, dass die Gebäudeausstattung modernen Anforderungen entspricht. Bei einem näheren Vergleich der oben angeführten Produkte lassen sich Gemeinsamkeiten und Unterschiede feststellen, welche nachstehender Darstellung zu entnehmen sind.

| Produkt | Anteil | Halle | Halle | Halle | Erschließung | | Mietfläche | Büro/Flexfläche | Nachhaltigkeit |
|----------------|-------------|---------------------|--------|-------------|--------------|------------|--|-----------------|------------------|
| | Office-Flex | Boden | Raster | Lichte Höhe | Lade-rampe | eben-erdig | m ² / unit | Fassade | Energieeffizienz |
| CTBox | 20-25% | 5 kN/m ² | 6x24m | 7m | N | J | 450m ² –800m ² | Glasfassade | J |
| CTFlex | 10-15% | 5 kN/m ² | 12x24m | 10,5m | J | N | 1.150–3.000m ² | Fensterband | J |
| Segro CityPark | 30-40% | 5 kN/m ² | 6x24m | 6,5m-8m | J | J | ab 200m ² | Fensterband | DGNB |
| Segro Park | 15-20% | 5 kN/m ² | 6x24m | 8m-10m | J | J | ab 200m ² | Fensterband | DGNB |
| City Dock | 30% | 5 kN/m ² | 6x24m | ab 5,8m | J | J | ab 700m ² | Fensterband | DGNB |
| Goldbeck | 15% | 5 kN/m ² | 6x24m | max. 8m | J | J | 500m ² -1.800m ² | Fensterband | J |

Tabelle 2: Vergleich von Projekten in modularer Bauweise (eigene Darstellung)

Erkennbar ist, dass sich die bereits etablierten Produkte von CTP in ihrer Gestaltung etwas von denen anderer Anbieter unterscheiden. Der zweigeschossige Büro- bzw. Servicekomplex erstreckt sich über die gesamte vordere Fassade, wobei die CTBox bis auf das Anlieferungstor voll verglast ist. CTFlex weist Fensterbänder auf und die Anlieferung erfolgt in der Regel über einen Ladehof an der Rückseite. Die Produkte der Entwickler Segro, Panattoni und Goldbeck sind einander in ihrer Ausgestaltung ähnlich, wobei sich das Erscheinungsbild vornehmlich durch das Farbkonzept und die Materialwahl unterscheidet. Es handelt sich um Hallen, die je nach Anforderung in Größe und lichter nutzbarer Raumhöhe variieren, mit vorgelagerten, zweigeschossigen Kopfbauten, in denen Büro- und Serviceflächen – die Flex-Flächen – untergebracht sind. Das Ausmaß dieser Flächen hängt ebenfalls von der Anforderung bzw. der Nutzung ab. Bei gewerblicher Nutzung kann das prozentuelle Verhältnis von Halle zu Büro-Flex-Flächen grob mit 70% zu 30%, bei Logistik- oder Produktionsnutzung mit ca. 85% zu 15%, angegeben werden, wobei hier Schwankungen von bis zu ca. 10%, je nach Standort und Anforderungen, möglich sind. Die Konstruktion der Hallen besteht im Wesentlichen aus einer Bodenplatte mit einer Tragfähigkeit von 5kN/m², Stahlbetonsäulen mit einem Raster von 6-12m x 24m, einer vorgehängten Wärmedämmpanelfassade und Stahlfachwerkträgern oder Stahlbetonträgern, die ein wärmegeprägtes Flachdach tragen. Die Spannweite der Dachträger von 24m ermöglicht eine säulenfreie Halle. Dachflächenfenster (Lichtkuppeln) ermöglichen eine natürliche Belichtung der Hallenfläche. Die Anlieferung erfolgt ebenerdig an der Vorderseite über ein vorgelagertes Rampensystem, wobei einerseits ein Sektionaltor mit Schlupftür einen ebenen Zugang ermöglicht, andererseits ist auch eine LKW-Rampenandienung mit Sektionaltor, Ladebrücke und Torabdichtung vorgesehen. Die vorgelagerten Büro- und Serviceeinheiten sind zweigeschossig ausgeführt und können flexibel je nach

Nutzungsart angepasst werden. Die Gebäude entsprechen den aktuellsten Energie- und Nachhaltigkeitsstandards und sind teilweise sogar mit Solarenergiezellen am Dach ausgestattet. Die Produkte von Segro und Panattoni sind vor allem am Deutschen Markt vertreten und deshalb auch nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zertifiziert.

Modulare Gewerbeparks zeichnen sich als moderne, architektonisch ansprechende Entwicklungsprojekte aus, geeignet für vielfältige Nutzung und rasche Anpassung der Nutzflächen, sodass Mieter in kurzer Zeit einen individuell angepassten Raum zur Verfügung gestellt bekommen, der ihren exakten Bedürfnissen entspricht. Innovativ ist vor allem die Flexibilität in der Raumanpassung in relativ kurzer Zeit, wobei die Liegenschaften mit einer optimalen Anbindung an Logistikketten und Verkehrswege kombiniert werden. So können moderne und innovative Büroflächen mit einer Logistikfunktion verbunden und, durch die Miteinbeziehung von Produktions-, Lager- und Sozialbereichen, kompakte wirtschaftliche Einheiten geschaffen werden, die sich vor allem für innovative Unternehmen im KMU Bereich eignen. In weiterer Folge können so Innovationscluster geschaffen werden, die Unternehmen unterschiedlicher Branchen in einem Park bündeln, sodass mögliche Synergieeffekte entstehen. Es ist also der individuelle Mix an Flächen für den einzelnen Mieter und deren Kombination mit den Angeboten anderer Mieter, die Modulare Gewerbeparks auszeichnen und so auch für sich verändernde Nutzungskonzepte Chancen und Entwicklungspotentiale bieten. Zudem kann sich die gemischte und anpassungsfähige Mieterstruktur aufgrund des diversifizierten Mietermix als Vorteil für den Vermieter erweisen, da dessen Mietausfallsrisiko somit reduziert wird.

2.2.3 Vorteile Modularer Gewerbeparks

„FFF“ oder Form folgt Funktion – einer jener Sätze, der die moderne Architektur geprägt hat, stammt vom amerikanischen Architekten Louis H. Sullivan. Gerade im Bereich der Gewerbeimmobilien, im Besonderen bei Produktionsbetrieben oder Lagerhallen, wird dies in der Umsetzung oft zu wörtlich genommen. Der Modulare Gewerbepark erhebt, diesem Leitsatz folgend, den Anspruch auf eine ästhetische Funktionsarchitektur, präsentiert sich durchdacht und auf das Notwendige beschränkt. Er zeichnet sich durch einfache, ebenerdig erschlossene Hallenflächen und vorgelagerte zweistöckige Kopfvorbauten aus. Materialien und Details

wiederholen sich und ermöglichen damit eine qualitativ hochwertige Ausführung bei guter Wirtschaftlichkeit.

Aus Sicht der Stadtentwicklung, wo sich Gewerbegebiete, aufgrund ihrer über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen, oft als Schandflecken präsentieren, kann diese neue Entwicklung durchaus positiv gesehen werden. Schließlich prägen eine Stadt nicht nur politische und kulturelle Aspekte sondern auch wirtschaftliche. Diese Symbiose macht seit jeher eine Stadt aus. Waren Gewerbetreibende früher auf den Marktplätzen der mittelalterlichen Städte vertreten, so kann die heutige Entwicklung, das Zurückdrängen innerstädtischer Gewerbeflächen in Kerngebiete, als natürlicher Prozess betrachtet werden. Dies ermöglicht es, alle Bereiche des Lebens und Arbeitens im städtischen Umfeld zu vereinen. Diesem Diskurs folgend, werden die Vorteile urbaner Gewerbeflächen in Form des Modularen Gewerbeparks erarbeitet.

Aufgrund des flexiblen Flächenangebotes eignen sich Modulare Gewerbeparks für eine Vielzahl an aufstrebenden klein- und mittelständischen Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Eine innerstädtische Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für Arbeitnehmer und Kunden. Emissionen sind aufgrund der angestrebten Mieterstruktur nicht zu erwarten, da maximal Kleinproduktion vorgesehen ist. Angestrebt werden, neben Büro-, und Lager- bzw. Produktionsflächen, auch Serviceflächen, wie Raum für Freizeiteinrichtungen, Sportzentren, Restaurationsbetriebe, Reparaturzentren, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten usw., welche einen Mehrwert für Arbeitnehmer und Umgebung darstellen. Politisch sind urbane Gewerbeparks aufgrund ihrer geringen Emissionen, der Mieterdiversität, den Serviceeinrichtungen und einer ansprechenden Gestaltung leichter umsetzbar als klassische Produktionshallen. Die Herstellungskosten von Modularen Gewerbeparks im urbanen Umfeld sind etwas höher anzusetzen als jene von herkömmlichen Gewerbeparks. So ist aufgrund der Stadtlage mit höheren Grundstückskosten zu rechnen und auch die Flexibilität der Flächengestaltung bedingt höhere Ausstattungsmerkmale, welche unabhängig von der späteren Nutzung bereits bei der Errichtung ausgeführt werden. Dieser Trend, der auch bei Logistikparks der letzten Generation umgesetzt wird, erweist sich in Bezug auf die Wiedervermietbarkeit und von allem Drittverwendbarkeit als wirtschaftlich, weil nutzerbedingte Adaptionen mit kleinen Umbauarbeiten möglich sind. Da Modulare Gewerbeparks im Vorfeld von Developern errichtet werden,

erfolgt die Errichtung meist in Phasen, um das Leerstandsrisiko zu verringern (Haufe 2017).

2.2.4 Unterschiede und Gemeinsamkeiten zu herkömmlichen Gewerbeparks

Zunächst muss hier eine Zielsetzung des Vergleiches festgelegt werden. In Kapitel 2.1.3 wurde der Gewerbepark in seinen unterschiedlichsten Ausprägungen begrifflich erklärt, in Kapitel 2.1.4 wurde der Modulare Gewerbepark definiert und als Typ 4 klassifiziert. Somit behandelt dieses Kapitel nur die Unterschiede zwischen dem herkömmlichen und dem in modularer Bauweise errichteten Gewerbepark. Beim Typ 4 – einer Kombination von Service-, Büro- und Lagerflächen - gibt es unterschiedlichste Ausführungsvarianten. Es kann sich hier um eine gewachsene Agglomeration von Gewerbebetrieben handeln, ein Gewerbegebiet, welches erst im Laufe der Zeit zu einem Gewerbepark zusammengefasst wurde oder um ein altes Firmenareal, dessen vorhandene Infrastruktur den Anforderungen mehrerer Unternehmen angepasst wurde und von einem Betreiber als Gewerbepark verwaltet wird. Eine weitere Möglichkeit ist, dass ein Developer das Areal eines Gewerbeparks entwickelt und die erforderliche Infrastruktur herstellt. Die Errichtung der Gebäude erfolgt nach den Vorgaben der zukünftigen Nutzer und werden entweder vom Mieter oder Vermieter umgesetzt. Während die Mietflächen nutzer- und verwendungsspezifisch – also „Built-to-Suit“ - hergestellt werden, erhebt die modulare Bauweise Anspruch auf eine flexible Flächengestaltung und lässt eine Nutzung sowohl als Büro-, Service- oder Lagerfläche zu. Diese „Flex-Spaces“ sind für unterschiedlichste Mieter adaptierbar, damit ist eine gute Drittverwertungsmöglichkeit gegeben.

Ein weiterer Unterschied lässt sich im Erscheinungsbild des Gewerbepark-Gebietes festmachen. Wobei hier zum Einen der footprint, die Grundrissgestaltung des Areals, und zum Anderen die Gestaltung der sich darauf errichteten Gebäude zum Tragen kommen. Eine klare Struktur, Erschließung und Begrünung des Areals lässt sich nur bei Neubauprojekten umsetzen, gewachsene Cluster sind naturgemäß weniger geordnet und somit in ihrer Konzeption nicht klar strukturiert. Die Objekte herkömmlicher Gewerbeparks sind, aufgrund ihrer „Built-to-Suit“- Ausführung, meist vielfältig in Form, Materialien und Farbgebung gestaltet, was ein individuelles aber kein harmonisches Bild vermittelt. So hat nicht jeder Gewerbepark ein einheitliches Erscheinungsbild. Der Modulare Gewerbepark zeichnet sich durch klare Strukturen,

effiziente Flächennutzung, durchdachte Grundrissgestaltung und wertige Materialien aus. So ist ein architektonisch ansprechendes Erscheinungsbild für diesen Gewerbeparktyp charakteristisch.

3. Der aktuelle Immobilienmarkt für Modulare Gewerbeparks

Europaweit sind in den letzten Jahren eine Reihe von Modularen Gewerbeparks entstanden. Der Logistikentwickler CTP hat bereits mehrere Projekte mit den Produkten CTBox und CTFlex, die in Kapitel 2.2 näher beschrieben wurden, in Tschechien und Rumänien umgesetzt (ctp.eu 2020).

In Deutschland werden derzeit mehrere Modulare Gewerbeparks errichtet und geplant. Einige Projekte sind bereits verwirklicht und scheinen sich zu etablieren, wobei erfahrene Entwickler wie Segro mit dem „Segro CityPark“ und Panattoni mit „City Docks“ die Hauptanbieter von urbanen Modularen Gewerbeparks sind. Auch in Wien wurde der erste Bauabschnitt eines „Segro CityPark“ errichtet und vermietet (Segro 2019).

In dieser Asset-Klasse steckt Entwicklungspotential und so kündigte der Industrie- und Logistikentwickler Panattoni Europe im Oktober 2018 die Errichtung von fünf „City Docks“ in deutschen Ballungszentren mit einer Investitionssumme von insgesamt 100 Mio. Euro an und reagierte damit auf den wachsenden Bedarf an citynahen Immobilienlösungen für Wirtschaft und Gewerbe. Europaweit wurden sogar Investitionen von 1,2 Milliarden Euro in solche citynahen Immobilienlösungen in den Ländern Polen, Deutschland, Tschechien, Slowakei und Großbritannien angekündigt (Panattoni 2018).

3.1 Bedarfsermittlung im Markt

Hier soll der Versuch unternommen werden, den Markt für Unternehmensimmobilien, im Speziellen Gewerbeparks, zu evaluieren. Die vorhandenen Marktstudien in diesem Bereich werden in Deutschland vom Immobilienforschungsinstitut Bulwiengesa publiziert. In den veröffentlichten Marktberichten werden Marktentwicklungen nachgezeichnet und Prognosen erstellt. Die Daten dafür werden von der Initiative Unternehmensimmobilien, einem Konsortium bestehend aus derzeit 10 Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft, zur Verfügung gestellt. Die letzten Marktstudien besagen, dass seit einigen Jahren zu wenige Gewerbeflächen in Citynähe zur Verfügung stehen (Cromwell 2017). In der Pressemitteilung der Initiative Unternehmensimmobilien vom 24. Juli 2017 heißt

es auch: „Comeback der Gewerbeparks: Nachgefragt, doch kaum verfügbar“ (Cromwell 2017). Dies sei auf mehrere Umstände zurückzuführen: Zum einen wird auf eine zaghafte Neubauaktivität hingewiesen und so kann die Nachfrage nicht gedeckt werden. Des Weiteren erfordern gesellschaftliche Veränderungen und technischer Fortschritt im Bereich von Produktion und Logistik ein urbanes Umfeld und nicht zuletzt wird das fehlende Angebot dadurch unterstrichen, dass bestehende Gewerbeparks meist voll vermietet sind und Nachfrage nach flexiblen, gemischten Flächen besteht. Seitens Tobias Kasser vom Beratungshaus Bulwiengesa wird in diesem Zusammenhang das Missverhältnis zwischen der steigenden Nachfrage und den Fertigstellungen von entsprechenden Entwicklungsprojekten kritisiert. Zudem wird auch auf die Stadtentwicklung hingewiesen, welche immer mehr Augenmerk auf Wohnraumschaffung und reine Wohngebiete legt und damit weniger Flächen für Industrie und Gewerbe vorsieht. Emittierende Produktionsstätten und Fabriken sind außerhalb von Ballungsräumen bzw. im Zuge der Globalisierung überhaupt in anderen Ländern untergebracht. In der Produktion zeichnet sich eine Veränderung ab und so entstehen viele Betriebe, die sich auf spezielle Kundenwünsche, kleine und hochwertige Produktionsserien spezialisieren, wofür gut ausgebildete Fachleute notwendig sind. Arbeitnehmer sind in zunehmendem Maße nicht mehr bereit, lange Arbeitswege auf sich zu nehmen. Innovative und emissionsarme Fertigungsmethoden ermöglichen Produktionsstätten im Stadtgebiet. „**Urban Production**“ wird als zukunftsweisend angesehen (Cromwell 2017).

Auch in der Distribution besteht der Bedarf an urbanen Flächen. Viele Wareneinkäufe werden heute im Internet getätigt. Der Onlinehandel verspricht und der Kunde erwartet eine schnelle Lieferung. Um das zu gewährleisten, werden innerstädtische Logistikflächen für die letzte Meile errichtet. Verteilerzentren in Ballungsräumen dienen auch dazu, ökologische Ziele umzusetzen, denn Emissionen können durch kurze Wege verringert werden und sogar der Einsatz von Elektrofahrzeugen oder Lastenfahrrädern wird möglich. Der Bedarf an „**Urban Logistics**“ steigt (Cromwell 2017).

Neben Produktions- und Logistikflächen steigt auch die Nachfrage nach „**Flex-Spaces**“. Diese Flächen werden individuell an die Nutzerbedürfnisse angepasst und sind für Betriebe interessant, die diese Flexibilität als Teil ihrer Geschäftsstrategie benötigen. Bereits 2017 bestand laut Marktstudien der Bedarf an

urbanen Gewerbeflächen und die Pipeline zur Errichtung von Gewerbeparks war bis 2019 gefüllt. Dennoch lässt sich weiterhin eine Flächenknappheit, vor allem in Metropolregionen, feststellen. Trotz dieses Engpasses ist weiterhin wenig Bautätigkeit zu verzeichnen (Cromwell 2017).

3.2 Investitionschancen im Segment Gewerbeparks am Beispiel Deutschland

In diesem Kapitel soll der Markt für Gewerbeparks als Anlageobjekt untersucht werden. Marktstudien weisen Unternehmensimmobilien wiederholt als gute Investmentmöglichkeit aus (Bulwiengesa 2019, Beos 2019). Das ist nicht zuletzt auf das Engagement der Initiative Unternehmensimmobilien zurückzuführen, welche in Deutschland das Interesse an diesem Marktsegment mit Nachdruck fördert. So wurde der Trend zur „*Neue[n] Assetklasse Unternehmensimmobilien*“ (Haufe 2017) bei der Expo Real 2017, welche die größte, jährlich stattfindende, Immobilienmesse im deutschsprachigen Raum ist, proklamiert. Unternehmensimmobilien werden als gutes Investment gehandelt, auch wenn in Deutschland diese Immobilien oft nicht auf den Markt kommen. Ein Grund dafür ist die hohe Eigentumsquote. Während in Nordamerika etwa 30%, in Asien um die 20% aller Gewerbeimmobilien noch im Eigentum von Unternehmen gehalten werden, wird diese Quote in Deutschland von Andreas Pfnür, Professor für Corporate Real Estate an der TU Darmstadt, mit rund 70%, im mittelständischen Bereich sogar mit 75% beziffert (Private Banking Magazin 2016). Es zeigt sich im internationalen Vergleich ein Potential für eine Umschichtung von Gewerbeimmobilien aus Eigentümer- in Investorenhand, wobei die Investmentfähigkeit deutscher Unternehmensimmobilien mit ca. 49% des Gesamtbestandes eingestuft wird. (Beos 2013)

Untermuert wird diese Prognose durch eine Studie von Ernst & Young Real Estate, der zufolge in Deutschland rund 12% der mittelständischen Unternehmer eine Veräußerung ihrer Immobilien in Betracht ziehen. Aus wirtschaftlichen und steuerlichen Überlegungen ist dies für viele Firmen eine Option, um Eigenkapital freizusetzen. Neben Miete und Immobilienleasing sind auch Sale-and-Rent-Back Modelle für Unternehmen zur Verbesserung ihrer Eigenkapitalquote interessant. Ein Zurückgehen der Eigennutzerquote bei Unternehmen bewirkt, dass mehr Immobilien auf den Markt kommen, wobei die Investmenttauglichkeit bei

Produktionsimmobilien mit rund 40%, bei Gewerbeparks mit bis zu 90% beziffert wird (Beos 2013).

Der Markt für gewerbliche Immobilien ist heterogen, ebenso wie mögliche Investoren, welche grob in drei Gruppen unterteilt werden können: Private Personen, Unternehmen und institutionelle Investoren, wobei private Personen wie auch Unternehmen, sowohl als Selbstnutzer als auch als Kapitalanleger, auftreten können. Institutionelle Investoren treten nur als Anleger auf und kommen aus den unterschiedlichsten Bereichen, dazu zählen Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfonds, Leasinggesellschaften und REITs (Real Estate Investment Trusts) (Mändle 2011: 697).

Aufgrund des derzeit im Allgemeinen vorherrschenden geringen Zinsniveaus bieten Immobilien für Investoren alternative Anlagemöglichkeiten. Die aktuelle, mit dem treffenden Titel benannte „5-Prozent-Studie“ des Immobilienforschungsinstituts Bulwiengesa (2019) befasst sich mit den derzeit möglichen, erzielbaren Renditen im Immobilienmarkt. Unternehmensimmobilien werden als besonders investmenttauglich mit Renditen von mehr als 5% in allen Kategorien bewertet. Der Core-Bereich, bei nachhaltig vermieteten Objekten in guter Lage, wird mit 5,1% - 7,5% angeführt, außerhalb dieses Bereichs seien sogar 2-stellige Renditen erzielbar.

Die Asset-Klasse der Gewerbeparks erzielte im ersten Halbjahr 2019 mit knapp 440 Mio. Euro Transaktionsumsatz und knapp 41% des in diesem Zeitraum im Bereich der Unternehmensimmobilien getätigten Investmentvolumens den höchsten Wert im 5-Jahres-Schnitt bei leicht sinkenden Renditen. Im ersten Halbjahr 2019 wird die Average Yield (Durchschnittsrendite) bei Gewerbeparks mit 6,1% ausgewiesen und die Prime Yield (Spitzenrendite) mit 9,1% angeführt. Hierbei handelt es sich um Bruttoanfangsrenditen (BAR), welche sich aus dem Quotient der Nettomieteinnahmen und des Nettokaufpreises errechnen. Diese Objektkategorie verzeichnet mit 5,8% den größten Rendite-Spread, welcher die Differenz der Minimalrendite von 4,5% zur Maximalrendite von 10,3% ausweist. Diese Zahlen zeigen, dass sich das Investieren in Gewerbeparks, trotz jährlich sinkender Renditen, lohnt (Initiative Unternehmensimmobilien 2019: 5 ff). Eine Nachzeichnung dieser Entwicklung kann untenstehender Tabelle entnommen werden.

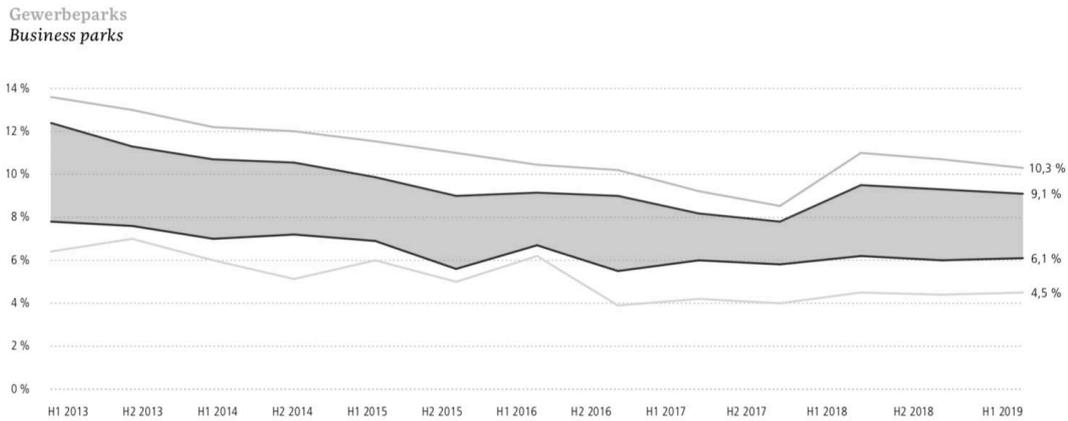


Abb. 13: Renditenentwicklung Gewerbeparks in Deutschland, (Initiative Unternehmensimmobilien 2019: 16)

3.3 Investitionschancen für Gewerbeparks in Österreich

Die beschriebenen Tendenzen lassen sich auch auf den Österreichischen Markt umlegen, auch wenn sich die Marktstudien auf Transaktionen in Deutschland stützen. Auch in Österreich ist ein vermehrtes Interesse von Investoren an Logistik-, Produktions- und Industrieimmobilien zu verzeichnen, wobei die jährlichen Investmentvolumina stetige Steigerungen erfahren und für das Jahr 2020 ein Transaktionsumsatz in der Höhe von ca. 500 Mio. Euro erwartet wird. Die Prime Yield (Spitzenrendite) in der Hauptstadt Wien liegt für moderne Objekte in sehr guten Lagen bei 5% und damit im europäischen Vergleich im Mittelfeld. Erzielbare Renditen in Wien und Wien-Umgebung werden in einer Bandbreite von 5% - 7% angesetzt, in den Bundesländern erhöht sich dieser Wert um 1 - 2%. Renditen für Gewerbeparks sind nicht gesondert ausgewiesen. Der Trend zu modernen Logistik- und Gewerbeflächen in Zentrumsnähe ist auch in Österreich ablesbar. Diese Anforderungen werden in urbanen Gewerbeparks bevorzugt in modularer Bauweise umgesetzt, um die größtmögliche Flächenflexibilität zu erhalten und Nutzern so maßgeschneiderte Lösungen anzubieten. Als Vorreiter gilt in Österreich der Modulare Gewerbepark der Firma Segro im 23. Wiener Gemeindebezirk, welcher diesem Anspruch entspricht und ein multifunktionales Flächenangebot, sogenannte „Flex-Spaces“, bietet. Dieser moderne, urbane Gewerbepark wird phasenweise errichtet, wobei der erste Bauteil Ende 2018 fertiggestellt wurde und seitens der Vermarktung von einer Vollvermietung im Jahr 2020 ausgegangen wird. (Otto 2020)

4. Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung

Dieses Kapitel befasst sich mit dem Marktumfeld für Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung. Dazu werden zunächst die Gegebenheiten für vorhandene und zukünftige Gewerbeflächen wirtschaftspolitisch beleuchtet, die Notwendigkeit für die Erhaltung oder Entwicklung stadtzentrumnaher Logistik-, Produktions- und Industriegebiete erörtert und weiterführende Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Entwicklung von Gewerbeflächen dargestellt. Aktuelle Trends und Marktentwicklungen werden hier ebenso beleuchtet. Um einen Überblick über die Asset-Klasse der Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung zu gewähren, werden bestehende Projekte in dieser Region verglichen und die Entwicklung hin zum Modularen Gewerbepark wird nachgezeichnet.

4.1 Rahmenbedingungen für Gewerbeflächen in Wien

„Wien verdankt seine Entwicklung zu einer der größten und bedeutendsten Städte Mitteleuropas nicht zuletzt seiner begünstigten geographischen Lage: Zwischen den nordöstlichen Ausläufern der Alpen, im Nordwesten des Wiener Beckens und großteils südlich der Donau, liegt es am Schnittpunkt alter Verkehrsadern, wie dem West-Ost-Verkehrsweg der Donau und der historischen Nord-Süd-Straße (Bernsteinstraße). Die Stadt entwickelte sich zu einer Drehscheibe des europäischen Verkehrs, seit dem Fall des Eisernen Vorhangs gewinnen vor allem die Verkehrs- und wirtschaftlichen Beziehungen zu den östlichen Nachbarstaaten an Bedeutung.“
(Österreich-Lexikon 2017)

In Österreich, wie auch in anderen europäischen Ländern, zeichnet sich eine verstärkte Urbanisierung ab, die demographische Entwicklung in den Großstädten Europas führt zu einer Abwanderung der produzierenden Betriebe aus der Stadt hinaus ins städtische Umland oder in Niedriglohnländer. Prognosen besagen, dass Wien wächst und im Jahr 2030 die 2 Mio. Einwohnergrenze überschreitet. Demzufolge ist eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Um diesen Bedarf zu decken, werden seitens der Stadt immer mehr Gewerbeflächen in Wohngebiete umgewidmet. In diesem Sinne kaufen Bauträger gewerblich genutzte Grundstücke auf, um eine Umwidmung in Wohnflächen zu erreichen. (Produktive Stadt 2017: 17)

Wien ist eine Großstadt, der eine hohe Lebensqualität zugesprochen wird, diese ist vor allem den Aspekten Wohnen, Bildung, Kultur, Erholung und einer guten öffentlichen Versorgung zu verdanken. Wien als Wirtschaftsstandort ist hingegen weniger bekannt. Der Produktionsstandort Wien macht etwa ein Fünftel der gesamtösterreichischen Wertschöpfung aus. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Wien dieses Themas angenommen, und eine Fachstudie in Auftrag gegeben. 2017 hat der Wiener Gemeinderat das Fachkonzept **Produktive Stadt** beschlossen und sich damit für die Erhaltung bzw. Neuschaffung von Gewerbe- bzw. Produktionsflächen innerhalb der Stadtgrenzen ausgesprochen, mit dem Ziel rund 5% der Gesamtfläche Wiens als Betriebsflächen vorzusehen. Hiermit bekennt sich die Stadt Wien zur *„Entwicklung einer lebendigen Industrie“*, der *„Bereitstellung von geeigneten und ausreichend Flächen für die Produktion und damit verbundener Tätigkeiten“* und zur *„Erhöhung spezifischer Qualitäten für bestehende Betriebsstandorte“* (Produktive Stadt 2017: 16). Es wird ein *„Paradigmenwechsel: Integrieren statt Verdrängen“* bekundet. Die Einbindung von Produktions- und Gewerbebetrieben in das Stadtgefüge soll damit gefördert werden. Statt monofunktionalen Betriebs- und Wohngebieten sollen Mischformen von Arbeiten und Wohnen eine nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellen.

Aufgrund des Bevölkerungszuwachses sind in den letzten Jahren viele industriell-gewerbliche Gebiete für Wohnzwecke umgewidmet worden. Für ein stabiles Gesamtwachstum werden jedoch geeignete Flächen für Industrie-, Produktions-, Logistik- und Gewerbebetriebe benötigt. Diesen beiden Aspekten – dem Wohnen und dem Arbeiten – soll eine nachhaltige Entwicklung zueinander ermöglicht werden:

*„So, wie die **Produktive Stadt** einerseits das Ziel hat, Wohnen in geeignete produzierende Gebiete zu integrieren, muss sie andererseits jenen Formen der Produktion einen ungestörten Betrieb ermöglichen, die weder heute wohnverträglich sind noch es in absehbarer Zukunft sein werden. Jedenfalls stehen sowohl rein industriell-gewerbliche als auch durchmischte Gebiete vor der gleichen Herausforderung: Im Sinne eines breiten und vielfältigen Standortangebots, gut vernetzter Produktionsketten und effizienter Verteilungsstrukturen werden vielfältigere Formen von städtischen Strukturen und Quartieren nicht nur möglich, sondern sinnvoll. Eine Stadt der*

kurzen Wege muss heute weiter gedacht werden als bisher.“ (Produktive Stadt 2017: 17)

Um bestehende und neue Betriebsstandorte unterschiedlichster Art bestmöglich in das Stadtgefüge zu integrieren, wurden für Gewerbebezonen, hinsichtlich ihrer erforderlichen Kriterien, wie Lage, Umweltverträglichkeit, Emissionsintensität, Infrastruktur und Erreichbarkeit, drei **Zonentypen** (Produktive Stadt 2017: 63ff) festgelegt:

- Industriell- gewerbliches Gebiet
- Gewerbliches Mischgebiet
- Integrierte Einzelstandorte



Abb. 14: Drei Zonentypen (Produktive Stadt 2017: 63)

Dieses neue Zonenmodell soll ansässigen und neuansiedelnden Betrieben Sicherheit für Investitionen in den Betriebsstandort geben und damit die Erhaltung von Gewerbegebieten gewährleisten.

Der Zonentyp „**Industriell- gewerbliches Gebiet**“ verzeichnet mit 1.900ha flächenmäßig den größten Anteil an den im Fachkonzept vorgesehenen Gewerbeflächen und ist ausschließlich industriell-gewerblichen Tätigkeiten vorbehalten. Eine Umwidmung für Wohnnutzung ist nicht möglich. Verbesserungsmaßnahmen, wie kleine Gebietsergänzungen, Bodenmobilisierung und Quartiermanagement sind vorgesehen.

Der Zonentyp „**Gewerbliches Mischgebiet**“ mit einer Fläche von ca. 200ha in Wien wird derzeit rein gewerblich genutzt, soll aber durch andere Nutzungen ergänzt

werden. Eine nachhaltige Durchmischung von Produktions- bzw. Dienstleistungsbetrieben und Wohnen wird angestrebt. Die innovative Auseinandersetzung mit städtebaulichen Maßnahmen, wie Durchmischung, Verdichtung und Mehrgeschoßigkeit wird gewünscht, Entwicklungskonzepte und Pilotprojekte sollen aktiv unterstützt werden.

Rund 250ha fallen der dritten Kategorie „**Integrierte Einzelstandorte**“ zu. An diesen sind ca. 200 Betriebe, meist Traditionsbetriebe, angesiedelt. Diese Standorte sind oft in attraktiven Lagen, und sollen möglichst erhalten bleiben, um weiterhin einen wertvollen Beitrag zur Produktiven Stadt zu leisten, wobei der Entwicklungsdruck für die Schaffung von Wohnbauten allerdings steigt. Der Entfall einer gewerblichen Nutzung in diesem Gebiet kann nur nach einer Einzelfallprüfung erfolgen, dafür müssen sowohl betriebswirtschaftliche als städtebauliche Gründe vorliegen und nachgewiesen werden (Produktive Stadt 2017: 63ff).

Weiters werden in dem Fachkonzept zonenübergreifende Maßnahmen (Produktive Stadt 2017: 95f) beschrieben, welche von zwei Handlungsfeldern getragen werden. Zum Einen das **Produktionsflächenmanagement**, hier soll die Wirtschaftsagentur Wien als treibende Kraft proaktiv Betriebsflächen managen. Zum Anderen wird eine **strategische Standortentwicklung durch ein Quartiersmanagement** (Produktive Stadt 2017: 96) angestrebt. Als Pilotprojekt dafür gilt der Standpunkt Liesing mit einem Kooperationsprojekt von Wirtschaftskammer Wien, der Wirtschaftsagentur Wien sowie der Stadt Wien.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen findet, nach erfolgreicher Realisation der Pilotprojekte in Liesing und Floridsdorf, in der Entwicklung und Etablierung der Marke **Vienna Business Districts** ihre Fortsetzung, die ein weiteres Bekenntnis der Stadt Wien zur Erhaltung und Erweiterung von Gewerbeflächen im innerstädtischen Bereich darstellt (viennabusinessdistricts.at 2020, wirtschaftsagentur.at 2019). Diese Plattform fungiert in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftskammer Wien und der Wirtschaftsagentur als Schnittstelle zwischen Wirtschaft und Verwaltung, ca. 5.200 Betriebe werden vernetzt und vor Ort unterstützt. Vienna Business Districts sieht sich als Ansprechpartner und Vertretung für diese Unternehmen und nimmt in dieser Funktion die Öffentlichkeitsarbeit, die positive Positionierung und Gestaltung der Außenwirkung dieser neuen Dachmarke wahr.

Die Einteilung der Vienna Business Districts erfolgt nach Bezirken in drei Betriebszonen:

- Vienna Business District Nord
 - Vienna Business District Ost
 - Vienna Business District Süd
- (immo.viennabusinessdistricts.at 2020)

Eine nähere Darstellung dieser Aufteilung kann den untenstehenden Abbildungen entnommen werden.

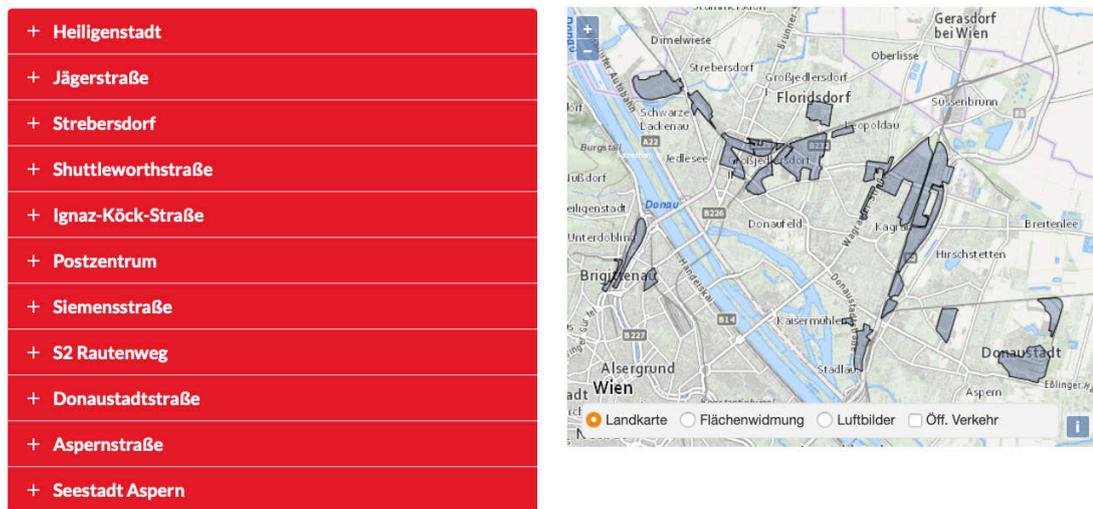


Abb. 15: Vienna Business District Nord (immo.viennabusinessdistricts.at/betriebszonen/)

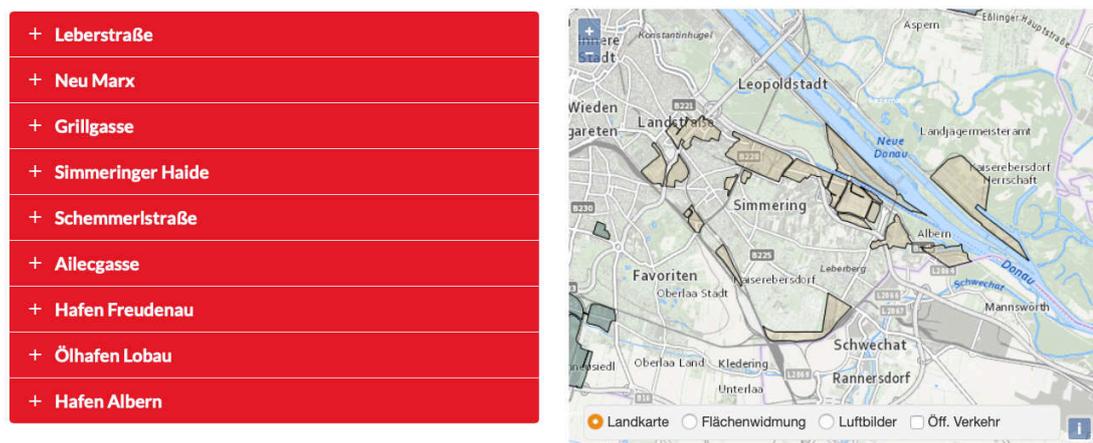


Abb. 16: Vienna Business District Ost (immo.viennabusinessdistricts.at/betriebszonen/)

| |
|--------------------------|
| + Auhof |
| + Hackinger Straße |
| + Wienerberg |
| + Favoritner Gewerbeberg |
| + Gutheil-Schoder-Gasse |
| + Oberlaaer Straße |
| + Standpunkt Liesing |
| + Neu Erlaa |
| + Inzersdorf |

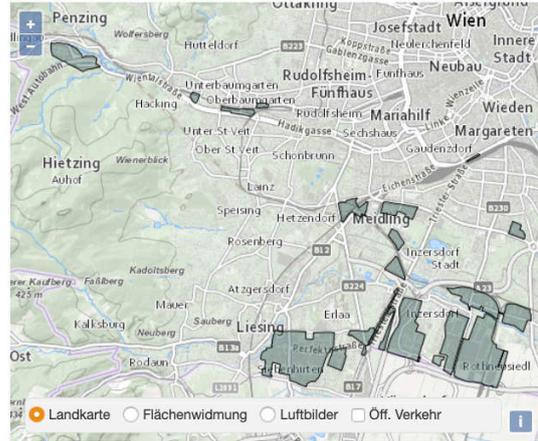


Abb. 17: Vienna Business District Süd (immo.viennabusinessdistricts.at/betriebszonen/)

4.2 Marktumfeld für Gewerbeflächen in Wien und Wien-Umgebung

In diesem Kapitel wird auf Bestandsflächen und Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebezonen in Wien und Wien-Umgebung eingegangen.

In Wien und Wien-Umgebung haben sich im Laufe der Zeit mehrere Gewerbebezonen entwickelt, diese lassen sich nach Regionen in Submärkte (Wien bzw. Umland Wien – Nord, Ost, Süd, West) unterteilen. Insgesamt wird der Bestand an Logistik-, Produktions- und Industrieflächen seitens Vienna Research Forums (VRF 2019) mit rd. 5,3 Mio. m² angegeben, wobei 47% davon auf Logistik- und 53% auf Produktions- und Industrieflächen fallen. Die Asset-Klasse Gewerbebergs ist in dieser Statistik nicht gesondert ausgewiesen und wird im Bereich der Logistikimmobilien mitgeführt (Otto 2020: 9).

Die Submärkte Wien Süd und Wien Umland Süd sind traditionell stark entwickelt, hier bestehen großflächige Gewerbebezonen, die teilweise auf den Strukturen aus Zeiten der Industrialisierung aufgebaut sind. Die Anbindung an die Südbahn (A2) und damit die Erreichbarkeit für wirtschaftliche Handelspartner war bis Ende der 1980er-Jahre aufgrund der Teilung Europas, der interessantere Standort (Submarkt) zumal der eiserne Vorhang nur eingeschränkte Verkehrs- und Handelsverbindungen in den Osten Europas zuließ. Durch die Öffnung des Ostens ist Wien wieder in die Mitte Europas gerückt. Der Süden Wiens ist aufgrund der sehr guten verkehrstechnischen Anschlüsse an die Südbahn (A2), die Wiener Südosttangente (A23), die Wiener Außenringautobahn (A21), die Wiener

Außenring-Schnellstraße (S1) und die Ostautobahn (A4) in Richtung Osten und Flughafen weiterhin die attraktivste Lage für Gewerbe, Industrie und Logistik in der Bundeshauptstadt. Die Submärkte Wien Umland Nord und Ost haben an Attraktivität zugenommen und erfahren einen Zuwachs an Gewerbebetrieben, nicht zuletzt aufgrund der neuen Verkehrsverbindungen. Der Ausbau des überregionalen Verkehrsnetzes wurde in den letzten Jahrzehnten forciert und die Autobahnen in den Norden (A5) und Osten (A4), die Tangentialverbindungen Süd-Ost (S1) und Nord-Ost (S1) wurden errichtet bzw. erweitert. Auch die innerstädtischen Submärkte Wien Nord und Ost sind in den letzten Jahren gewachsen und haben durch die überregionale verkehrstechnische Anbindung, vor allem aber durch den Ausbau der U-Bahnlinien U2 und U3, profitiert. Es zeigt sich, dass der Ausbau des Verkehrsnetzes mit der Schaffung von Gewerbeflächen einher geht (Otto 2020: 11ff).

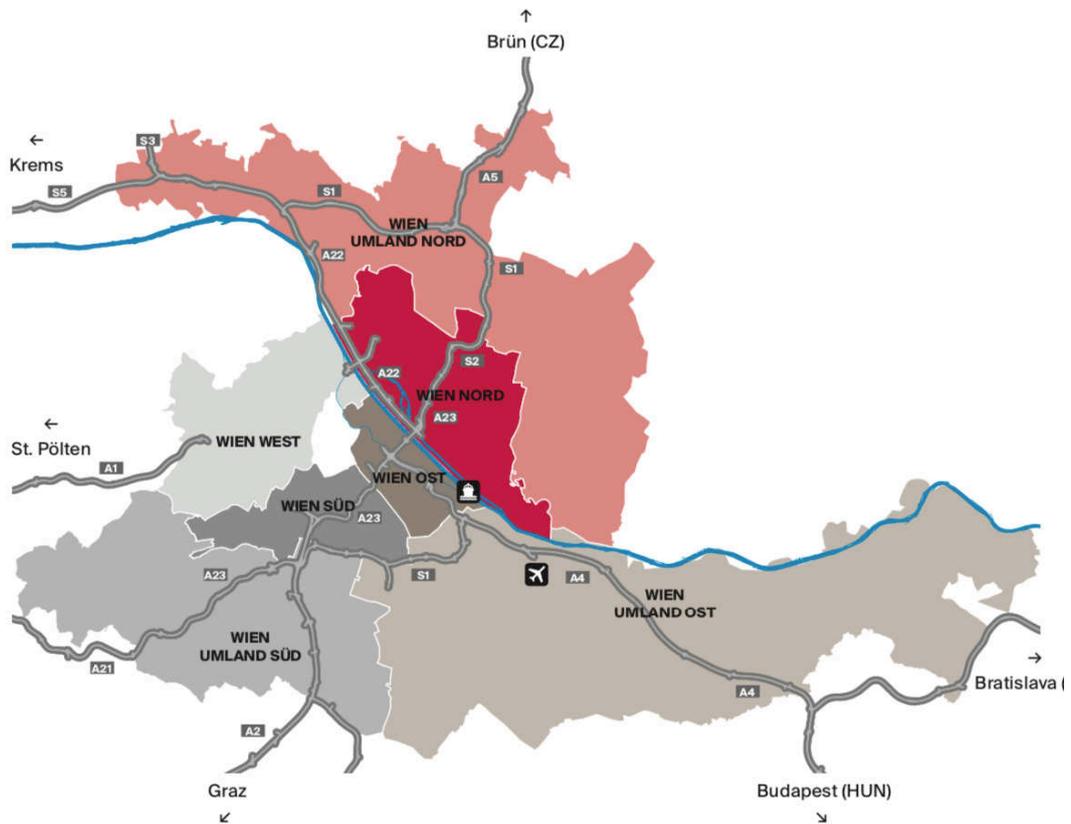


Abb. 18: Übersichtskarte Submärkte Wien und Wien-Umgebung (Otto 2020: 14)

Der gewerbliche Ausbau in den nördlichen und östlichen Regionen Wiens zeigt sich in einer Intensivierung der Investitionen in den letzten Jahren. Der Flächenumsatz für Logistik- und Produktionsflächen in Wien und Wien-Umgebung betrug im Jahr

2019 137.100m², wobei die Submärkte Wien Umland Nord und Wien Ost verstärkt Transaktionen aufwiesen (Otto 2020 10ff).

| Submark | Gesamtfläche in m ² | Logistikfläche in m ² | Produktion/Industriefläche in m ² | Flächeumsatz 1. Halbjahr in m ² | Flächeumsatz 2. Halbjahr in m ² | Flächeumsatz 2019 in m ² |
|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|---|---|--|
| Wien Nord | 728.326 | 247163 | 481.163 | 0 | 18.825 | 18825 |
| Wien Ost | 702.182 | 277.552 | 424.630 | 7.850 | 184 | 8034 |
| Wien Süd | 1.029.361 | 468.186 | 561.175 | 15.211 | 6.513 | 21724 |
| Wien West | 41.700 | 18.400 | 23.300 | 0 | 0 | 0 |
| Wien Umland Nord | 1.159.590 | 391.060 | 768.530 | 3.081 | 70.053 | 73134 |
| Wien Umland Ost | 517.900 | 394.900 | 123.000 | 0 | 0 | 0 |
| Wien Umland Süd | 1.124.787 | 674.580 | 450.207 | 1.310 | 14.093 | 15403 |
| Gesamt | 5.303.846 | 2.471.841 | 2.832.005 | 27.452 | 109.668 | 137120 |

Abb. 19: Bestandserhebung der Logistik-, Produktions- und Industrieflächen in Wien und Wien-Umgebung im Jahr 2019 (Otto 2020: 14)

Für das Jahr 2020 wird eine deutliche Steigerung des Flächenumsatzes erwartet, vor allem in den Submärkten Wien Umland Nord und Wien Umland Süd. Bei näherer Analyse der Transaktionsflächen in Bezug auf die Nutzungsarten, lässt sich feststellen, dass rund 90% der Transaktionen im Logistikbereich getätigt wurden und rund 10% in den Produktions- und Industriebereich fallen. Dies spiegelt auch das prognostizierte steigende Interesse der Investoren an Logistikflächen wieder (Otto 2020: 10ff).

4.3 Bestehende Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung

Exemplarisch werden hier bestehende Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung vorgestellt. Diese werden in ihren Eckpunkten beschrieben und im folgenden Abschnitt verglichen. Dazu gehören:

- IZ NÖ-Süd, Eco Plus Park
- Walter Business-Park
- High Tech Campus (HTC) & Tech Park Vienna (TPV)
- Concorde Business Park
- Segro CityPark Wien

| | |
|--|--|
| <p>Eco Plus Park, IZ NÖ-Süd</p> |  |
| | <p>Abb. 20: Lageplan / Luftbild IZ NÖ-Süd, (Google Earth, Google Maps Stand 30.03.2020)</p> |
| <p>Adresse</p> | <p>A-2355 Wiener Neudorf</p> |
| <p>Submarkt</p> | <p>Wien Umland Süd</p> |
| <p>Webpage</p> | <p>www.ecoplus.at/wp.iz</p> |
| <p>Gründungsjahr</p> | <p>1962</p> |
| <p>Betreiber</p> | <p>ecoplus. Wirtschaftsagentur (NÖ)</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>280 ha</p> |
| <p>Nutzungsarten</p> | <p>Logistik, Büro, Produktion</p> |
| <p>Gebäudearten / Ausstattung</p> | <p>Bestandsobjekte, „Built-to-Suit“</p> |
| | <p>dzt. 71 Mietobjekte der ecoplus – und weitere im Eigentum der Unternehmen</p> |
| <p>Angesiedelte Unternehmen</p> | <p>ca. 380 (ca. 11.100 Mitarbeiter)</p> |
| <p>Flächenreserven</p> | <p>Unbebaute Grundstücke vorhanden</p> |
| <p>Add-ons</p> | <p>Kinderbetreuungseinrichtung, Gastronomie, Nahversorgung, Postamt, Zollamt, Tagungsräumlichkeiten, Kläranlage, Anbindung an Bahn, Frachtenbahnhof, Konferenzräume bei Büroflächen</p> |
| <p>Besonderheiten</p> | <p>Gewachsener Gewerbepark mit Built-to-Suit-Objekten, keine Branchenspezialisierung, Grundstücke sind teilweise im Eigentum der Endnutzer, die restlichen Flächen werden von ecoplus gehalten und vermietet, deren Kernkompetenz die Errichtung von maßgeschneiderten Mietobjekten ist.</p> |

Tabelle 3: Factsheet - IZ NÖ-Süd, Eco Plus Park (eigene Darstellung)

| | |
|------------------------------------|---|
| <p>Walter Business-Park</p> |  |
| | <p>Abb. 21: Luftaufnahme Walter Business Park (www.walter-business-park.com/at/de/walter-group)</p> |
| <p>Adresse</p> | <p>A-2351 Wiener Neudorf, IZ NÖ-Süd Straße 14</p> |
| <p>Submarkt</p> | <p>Wien Umland Süd</p> |
| <p>Webpage</p> | <p>https://www.walter-business-park.com/at/de</p> |
| <p>Gründungsjahr</p> | <p>1980er-Jahre</p> |
| <p>Betreiber</p> | <p>Walter-group</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>Bestand: NFL: 51.500m² (Phasen 1-6), Endausbau: 98.000m²</p> |
| <p>Nutzungsarten, Anteile in %</p> | <p>Büro 17.500m² (34%), Lager: 34.000m² (66%)</p> |
| <p>Gebäudearten / Ausstattung</p> | <p>Flexible Büro- & Lagerflächen Mieteinheiten: Büro ab 130m², Lager ab 280m²</p> |
| <p>Angesiedelte Unternehmen</p> | <p>ca. 50</p> |
| <p>Flächenreserven</p> | <p>Geplante Phase 7-9 46.500m² NFL (Büro: 15.500m², Lager: 31.000m²)</p> |
| <p>Add-ons</p> | <p>Parkhaus, Gastronomie, parkähnliche Grünflächen, CrossFit Fitness, "Green Building"</p> |
| <p>Besonderheiten</p> | <p>Südlichster Teil des IZ Süd – im Eigentum von Walter-group, Gewerbepark teilw. Eigennutzung durch LKW Walter (Spedition gegründet 1924), Containex, Walter Lager-Betriebe, Walter Leasing, Walter Immobilien, Containex Immobilien, Walter Projekte, ...</p> |

Tabelle 4: Factsheet Walter Business-Park (eigene Darstellung)

| | |
|---|---|
| <p>High Tech Campus (HTC) & Tech Park Vienna (TPV)</p> |  |
| | <p>Abb. 22: Luftbild High Tech Campus - HTC (Google Earth, Google Maps Stand 30.03.2020)</p> <p>Abb. 23: Luftbild Tech Park Vienna - TPV (Google Earth, Google Maps Stand 30.03.2020)</p> |
| <p>Adresse</p> | <p>A-1230 Wien, Gutheil-Schoder-Gasse 8-12 (HTC) A-1230 Wien, Gutheil-Schoder-Gasse 17 (TPV)</p> |
| <p>Submarkt</p> | <p>Wien Süd, Vienna Business District Süd, Betriebszone Gutheil-Schoder-Gasse</p> |
| <p>Webpage</p> | <p>https://www.westcore.eu https://tech-park-vienna.business.site http://www.htcvienna.at</p> |
| <p>Gründungsjahr</p> | <p>Sale-and-Lease-Back ehem. Philips Areal 2007</p> |
| <p>Betreiber</p> | <p>Westcore Admin</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>NFL 114.239m²</p> |
| <p>Nutzungsarten, Anteile in %</p> | <p>HTC: Büro: 11.966m² (27%) Lager-Produktion: 25.222m² (57%) Sonderflächen: 6.940m² (16%) TPV: Büro: 12.540m² (18%) Lager-Produktion: 47.869m² (68%), Sonderflächen: 9.702m² (14%)</p> |
| <p>Gebäudearten / Ausstattung</p> | <p>Bestandsobjekte, Hallen und Bürogebäude, ehemaliges Philips-Gelände saniert und optisches Make-over</p> |
| <p>Angesiedelte Unternehmen</p> | <p>ca. 80</p> |
| <p>Flächenreserven</p> | <p>Vermietbare Flächen im Bestand</p> |
| <p>Add-ons</p> | <p>Kantine</p> |
| <p>Besonderheiten</p> | <p>2 Standorte Einheitliche Gestaltung, ältere Gebäude aus den 1980er-Jahren wurden renoviert, Vermietungsquote nach Refurbishment von 50% auf 95% gestiegen</p> |

Tabelle 5: Factsheet High Tech Campus (HTC) & Tech Park Vienna (TPV) (eigene Darstellung)

| | |
|--------------------------------------|---|
| <p>Concorde Business Park</p> |  |
| | <p>Abb. 24: Luftaufnahme Concorde Business Park (concordebusinesspark.at/home/)</p> |
| <p>Adresse</p> | <p>A-2320 Schwechat, Concorde Business Park</p> |
| <p>Submarkt</p> | <p>Wien Umland Ost</p> |
| <p>Webpage</p> | <p>https://www.concordebusinesspark.at/home/</p> |
| <p>Gründungsjahr</p> | <p>Anfang 1990er-Jahre</p> |
| <p>Betreiber</p> | <p>Novoreal Immobilieninvest AG CBP Parkmanagement</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>Grundstücksfläche 178.000m²/17,8ha NFL 60.000m²</p> |
| <p>Nutzungsarten, Anteile in %</p> | <p>Büro: 26.000m² (43%), Lager: 21.500m² (36%), Serviceflächen: 10.000m² (17%), Sonderflächen: 2.500m² (4%)</p> |
| <p>Gebäudearten / Ausstattung</p> | <p>Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen</p> |
| <p>Flächenreserven</p> | <p>keine Freiflächen, nur ungenutzte Gebäude</p> |
| <p>Angesiedelte Unternehmen</p> | <p>ca. 50</p> |
| <p>Add-ons</p> | <p>Restaurant, Catering, Konferenzräume</p> |
| <p>Besonderheiten</p> | <p>Businesspark Anfang 1990-Jahre errichtet, Flughafennähe und direkt an der S1 gelegen und in der Nähe der A4</p> |

Tabelle 6: Factsheet Concorde Business Park (eigene Darstellung)

| | |
|------------------------------------|--|
| <p>Segro CityPark Wien</p> |  |
| | <p>Abb. 25: Luftbild Segro CityPark Wien (Segro.com)</p> |
| <p>Adresse</p> | <p>A-1230 Wien, Brunner Straße 63 /Carlberggasse</p> |
| <p>Submarkt</p> | <p>Wien Süd, Vienna Business District Süd, Standpunkt Liesing</p> |
| <p>Webpage</p> | <p>https://www.Segro.com/property-search/estates/germany/region-south/Segro-city-park-wien/location?sc_lang=de</p> |
| <p>Gründungsjahr</p> | <p>Ende 2018 fertiggestellt (Phasen 1+2)</p> |
| <p>Betreiber</p> | <p>Segro</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>Bestand: NFL: 7.189m² (Phasen 1+2), Endausbau: 32.077m² + 17.102m² Logistik</p> |
| <p>Nutzungsarten, Anteile in %</p> | <p>Halle: 62%, Büro: 19%, Service: 19%</p> |
| <p>Gebäudearten / Ausstattung</p> | <p>Moderner Gewerbepark in modularer Bauweise, Hallen mit Büro in Kopfvorbauten, hochwertige Ausstattung</p> |
| <p>Angesiedelte Unternehmen</p> | <p>In Vermietungsphase (derz. 2)</p> |
| <p>Flächenreserven</p> | <p>Phase 3: 13.171m² Phase 4: 11.717m² Phase 5: 17.717m² (Logistik)</p> |
| <p>Add-ons</p> | <p>Moderne, ansprechende Gestaltung, Flex-Spaces, In Vermietungsphase</p> |
| <p>Besonderheiten</p> | <p>Modularer Gewerbepark mit fünf Bauphasen, neben DHL Verteilerzentrum, welches seit 2016 als "Built- to-Suit" von Segro an DHL vermietet wird.</p> |

Tabelle 7: Factsheet Segro CityPark Wien (eigene Darstellung)

Der Vergleich zwischen bestehenden Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung zeigt deutlich die Diversität und Heterogenität dieser Asset-Klasse. Die oben angeführten Beispiele sind sowohl in ihrer Entstehung als auch in ihrer Ausgestaltung sehr unterschiedlich.

Das **IZ NÖ-Süd** ist ein gewachsenes Gewerbegebiet, welches von der ecoplus, Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH (ecoplus.at 2019), verwaltet wird. Der Entwickler ecoplus, welcher in Österreich weitere 17 Wirtschaftsparks betreibt, stellt Grundstücke und Infrastruktur zur Verfügung und errichtet die benötigten Gebäude „Built-to-Suit“ nach den Anforderungen der Nutzer. Dieses Geschäftsmodell ermöglicht es Unternehmen, individuelle und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Geschäftsflächen anzumieten. Rund 71 Immobilien werden derzeit vom Betreiber ecoplus vermietet. Eine Besonderheit bei diesem Areal ist, dass einige „alteingesessene“ Firmenstandorte im Eigentum der angesiedelten Unternehmen selbst stehen, die sich ebenfalls innerhalb des Wirtschaftsparks befinden. So auch ein größeres Areal im südlichsten Teil des Gewerbeparks, das von dessen Eigentümer, dem Unternehmen Walter-Group, genutzt, verwaltet und vermietet wird. Der **Walter Business-Park** ist ein moderner Gewerbepark auf einem zusammenhängenden, parkähnlich angelegten Areal, welcher im Endausbau fast 100.000m² flexible Büro- und Lagerflächen, mit einem Büroflächenanteil von rund 34%, bietet. Der **High Tech Campus (HTC) & der Tech Park Vienna (TPV)** befinden sich im Vienna Business District Süd, im 23. Wiener Gemeindebezirk, und sind auf dem ehemaligen Firmengelände von Philips angesiedelt. Der Betreiber Westcore, ein international agierender Investor, hat dieses Areal in einer Sale-and-Lease-Back Transaktion im Jahr 2007 angekauft und vermarktet seitdem die beiden Gewerbeparks mit Technologieschwerpunkt. Der **Concorde Business Park** in Schwechat wurde Anfang der 1990er-Jahre als Gewerbepark konzipiert und errichtet, hierbei handelt es sich um Hallen- und Büroflächen mit einem Flächenanteil von 43%, ergänzt von Serviceflächen. Der erst kürzlich errichtete **Segro CityPark**, welcher im Vienna Business District Süd angesiedelt ist, ist ein Modularer Gewerbepark und zeichnet sich durch eine urbane Lage, ansprechende Gestaltung und die Bereitstellung von Flex-Flächen aus.

Zusammengefasst lassen sich oben angeführte Objekte, trotz ihrer Diversität, gemäß der im Kapitel 2.1.3 erörterten Begriffsdefinition als Gewerbepark definieren

und als Typ 4 – eine Kombination von Service-, Büro- und Lagerflächen – klassifizieren.

4.4 Aktuelle Trends und Marktentwicklungen

In diesem Abschnitt wird der Versuch unternommen, aktuelle Trends und Marktentwicklungen in Wien und Wien-Umgebung zu identifizieren und damit den Bedarf an entsprechenden Immobilien, im Speziellen in der Asset-Klasse Modularer Gewerbeparks im städtischen Umfeld, zu evaluieren. Eine sich stetig verändernde Wirtschafts- und Arbeitswelt eröffnet neue Betätigungsfelder und erfordert Unternehmensstandorte, die eine flexible Gestaltung für diese sich ändernden Bedürfnisse zulassen.

„Mega-Trends wie der florierende Onlinehandel, die digitale Revolution oder die Spezialisierung in den einzelnen Branchen treibt die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen weiterhin in die Höhe.“ (ImmoFokus 2017: 24)

In der heimischen Wirtschaft sind viele kleine und mittlere Unternehmen verschiedenster Branchen mit unterschiedlichsten Geschäftsmodellen vertreten, wobei der Handel, Dienstleister im freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Bereich, die Beherbergung und Gastronomie, der Bau und die Herstellung von Waren die fünf größten Branchensektoren darstellen. (BMDW 2019: 9) Im Jahr 2017 gab es rund 337.800 KMU in Österreich, die 99,6% in der marktorientierten Wirtschaft stellten und die rund 2 Mio. Menschen, davon 52.900 Lehrlinge, beschäftigten (BMDW 2019: 16), wobei über drei Viertel davon in den oben genannten Branchen tätig sind (BMDW 2019: 9,16). Auch wenn die Zahlen für KMU-Neugründungen nicht rasant ansteigen, so lässt sich hier durchaus ein Potential für neue, flexible Unternehmensstandorte ableiten. Ein flexibles Raumangebot an Büro-, Service-, Ausstellungs-, Produktions- und Lagerflächen spricht potentielle Mieter, wie Start-Ups, KMU aus Produktion, Handel und Dienstleistung wie auch Filialen multinationaler Unternehmen sowie nicht zuletzt Zusteller auf der "letzte Meile" an.

Der steigende Logistikaufwand, hervorgerufen durch den wachsenden Onlinehandel, stellt neue Anforderungen an Unternehmen. Das Projekt Nachhaltige Logistik 2030+ Niederösterreich-Wien (kurz: Logistik 2030+) bearbeitete diese

Herausforderungen in den Jahren 2017 bis 2019 mit unterschiedlichsten Stakeholdern und setzte sich das Ziel der Entwicklung eines zukunfts- und umsetzungsorientierten Aktionsplans. Im Zuge dessen wurden einige Pilotprojekte im Bereich City-Logistik initiiert. Die Themen „Screening Logistikflächen“, „City-Hubs“, „Last-Mile“ und „Green Logistics“ werden als Herausforderungen für die nächsten Jahre gesehen (logistik2030.at 2019).

Vor allem im Bereich der Last-Mile-Zustellung ist eine Veränderung der Ansprüche von Wirtschaft und Konsumenten zu verzeichnen, der Druck einer „same-day“, „two-hour-delivery“ oder sogar „same-hour-delivery“ steigt, was zwangsläufig neue City-Logistik-Lösungen erfordert. Es gilt, praktikable, innovative Ansätze zu finden, so kommen – nicht zuletzt aus ökologischen Überlegungen einer emissionsfreien Zustellung – vermehrt e-Fahrzeuge, Lastenräder wie auch Zustellung zu Fuß zum Einsatz (ots.at 2017).

Hier stellt sich die Frage, inwiefern der Immobilienmarkt auf diese Trends reagiert. Der Markt für Gewerbeparks in Österreich in Bezug auf Investitionsmöglichkeiten und die zu erwartenden Renditen wurde bereits in Kapitel 3.3 beschrieben. Festgestellt wurde ein Bedarf an flexiblen, urbanen Büro- und Lagerimmobilien. Bei näherer Betrachtung des Marktes in Wien und Wien-Umgebung zeigt sich, dass einige Neuentwicklungen wie auch Erweiterungen bestehender Gewerbeparks, wie der Westcore TPV (Tech Park Vienna) mit 5.000m² und der Segro CityPark mit 15.000m², in der Pipeline stehen. Damit reagieren Entwickler auf den antizipierten Bedarf an Logistik- und Flex-Flächen (Otto 2020: 10)

| Jahr | PLZ | Ort | Fläche in m ² | Mieter/Käufer | Verwendung |
|------|------|--------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------|
| 2020 | 1110 | Wien | ~ 10.000 | Onlinehandel | Fremdnutzung |
| 2020 | 1230 | Wien | ~ 10.000 | Onlinehandel | Fremdnutzung |
| 2020 | 1230 | Wien | ~ 5.000 | Westcore/TPV II | Fremdnutzung |
| 2020 | 2000 | Stockerau | ~ 12.000 | Pacovis | Eigennutzung |
| 2020 | 2100 | Korneuburg | ~ 4.000 | Tempos Immobilien | Fremdnutzung |
| 2020 | 2203 | Eibesbrunn | ~ 50.000 | Lidl | Eigennutzung |
| 2020 | 2424 | Zurndorf | ~ 110.000 | XXXLutz Zentrallager | Eigennutzung |
| 2020 | 2431 | Enzersdorf | ~ 21.000 | Industrial Campus Vienna East Halle 4 | Fremdnutzung |
| 2020 | 2431 | Enzersdorf | ~ 19.000 | Industrial Campus Vienna East Halle 3 | Fremdnutzung |
| 2021 | 1230 | Wien | ~ 15.000 | Segro | Fremdnutzung |
| 2021 | 2353 | Guntramsdorf | ~ 6.000 | Vitana GmbH | Eigennutzung |
| 2022 | 2203 | Eibesbrunn | ~ 50.000 | LIDL | Eigennutzung |
| 2022 | 2401 | Fischamend | ~ 20.000 | Flughafen AG | Fremdnutzung |

Abb. 26: Pipeline geplanter Industrie- und Logistikobjekten (Otto 2020: 10)

4.5 Entwicklung hin zu Modularen Gewerbeparks

Die in Kapitel 4.4 beschriebenen Trends erfordern entsprechende Immobilien, um den neuen Erfordernissen der Wirtschaft gerecht zu werden, wobei der Modulare Gewerbepark mit seiner Flexibilität diesen Anforderungen weitgehend entspricht.

Um den aktuellen Immobilienmarkt in der Asset-Klasse Modularer Gewerbeparks nachzuzeichnen, werden im Folgenden die Entwicklung bestehender und geplanter Projekte in diesem Segment beschrieben. In Europa sind in den letzten Jahrzehnten viele neue Gewerbeflächen entstanden, darunter auch einige Gewerbeparks unterschiedlichster Ausrichtungen und Schwerpunkten wie Logistik, Handel oder Produktion. Vermehrt werden diese Zweckbauten in modularer Bauweise errichtet. Auf die Flexibilität und Diversität in der möglichen Nutzung durch diese Bauweise wurde bereits in den vorhergehenden Kapiteln eingegangen. Der Modulare Gewerbepark als standardisiertes Produkt, welches laufend an die sich verändernden Bedürfnisse und an den letzten Stand der Technik anpasst werden kann, ergibt wirtschaftlich Sinn, und hat sich in der Praxis bewährt.

In Europa beschäftigen sich die Logistikentwickler CTP, Segro und Panattoni mit dieser speziellen Asset-Klasse. Diese drei Unternehmen haben ähnliche Produkte für die modulare Bauweise entwickelt, deren Ausgestaltung bereits in Kapitel 2.2 ausführlich beschrieben wurde. CTP bietet in seinen Gewerbeparks, die unter der Marke CTPark vermarktet werden, unterschiedliche Mietobjekte an, wobei es sich hier zumeist um standardisierte Produkte wie Logistikhallen (CTSpace) handelt. Für diese Arbeit sind die Produkte CTBox und CTFlex relevant. Segro vertreibt Segro CityPark und Segro Park. Panattoni bietet das Produkt City Docks an.

Derzeit sind in der Asset-Klasse Modulare Gewerbeparks einige Objekte am Markt und weitere werden entwickelt. CTP kann als Vorreiter in diesem Bereich angesehen werden und bietet an mehreren Standorten in Tschechien die Produkte CTFlex und CTBox an, diese Flex-Spaces werden erfolgreich an Klein- und Mittelständische Unternehmen als auch an Großkonzerne für Reparaturservices oder spezialisierte Kleinproduktionen vermietet. CTP hält allein in Tschechien über 50 Gewerbeparks, wo in etwa bei einem Duzend CTFlex Objekte und in einigen CTBox Objekte errichtet wurden und vermietet sind, ungefähr ebenso viele sind in Planung. Viele dieser Flex-Flächen werden als Ergänzung zu Logistik- und

Warenhausflächen der vorhandenen in der Peripherie angesiedelten Gewerbeparks angeboten, so konnte dieses Produkt an etablierten Standorten mit Augenmerk auf die Bedürfnisse der Nutzer phasenweise weiterentwickelt und vermietet werden. Das Produkt die CTBox wird zumeist im urbaner Lage angeboten, ein gutes Beispiel dafür ist der Standort in Brunn Ponávka, hier wurde ein altes Industriegelände erfolgreich transformiert und mit CTBox Einheiten ergänzt. Der Developer Segro bietet in Deutschland derzeit vier Segro Park und fünf Segro CityPark Projekte an, in Österreich sind die ersten zwei Phasen vom CityPark Wien fertiggestellt. Panattoni errichtet gerade in Berlin Spandau den ersten der fünf im Jahr 2018 angekündigten City Docks. Es handelt sich hier um ein brown-field Development, die Abbrucharbeiten sind erfolgt und die Eröffnung ist für das Jahr 2020 geplant.

5. Empirische Ergebnisse

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der geführten online Befragung dargestellt und die Aussagen der Experten zueinander in Beziehung gesetzt.

5.1 Überblick über die Erhebung

Den empirischen Baustein dieser Forschungsarbeit bildet eine schriftliche online Befragung von sechs Experten aus der Immobilienbranche, insbesondere Makler, die auf die Vermittlung von Gewerbeimmobilien spezialisiert sind, über eine langjährige Berufserfahrung verfügen und teilweise in beratender Funktion als Konsultanten tätig sind. Diese eignen sich aufgrund ihrer langjährigen Berufserfahrung sowie ihres praktischen und theoretischen Wissens besonders als Experten für den Bereich der Gewerbeimmobilien (Atteslander 2000: 150ff). Die Basis der Expertenbefragung bildet ein Fragenkatalog mit dem Ziel, Antworten in den folgenden Bereichen zu erhalten:

- Entwicklung von Gewerbeflächen in Wien und Wien-Umgebung
- Marktentwicklung bei Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung
- Trends im Teilmarkt für Modulare Gewerbeparks

Der gesamte Fragenkatalog wurde an die Experten übermittelt, welche diese in schriftlicher Form beantwortet haben. Die Antworten werden im Folgenden qualitativ nach der zusammenfassenden Inhaltsanalyse nach Mayring (2010: 67ff) ausgewertet. Die Hauptschwerpunkte der Befragung, wie oben angeführt, dienen dabei als übergeordnetes Kategorienschema. Entlang der einzelnen Fragen wurden Unterkategorien entwickelt, die sich weitgehend mit den Themen der Fragen decken. Einzelne Teilbereiche wurden zusammengezogen, wie z.B. das Fachkonzept Produktive Stadt und die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wien, andere wurden weiter ausdifferenziert. So konnten umfassende Teilbereiche des Themenfeldes erschlossen werden und spezifische Antworten zu diesen Teilbereichen gewonnen werden.

Die Antworten auf die im Rahmen der Expertenbefragung gestellten Fragen sind in anonymisierter Form im Anhang abgebildet. Die Interviewpartner sind alle in der Immobilienbranche im Bereich der Vermarktung von Immobilien tätig, sie sind auf

Gewerbeimmobilien spezialisiert und verfügen über mehrjährige Berufserfahrung. Im Folgenden werden die Interviewpartner zur besseren Lesbarkeit mit einer Kurzidentifikation versehen. Diese lauten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 wobei deren Tätigkeit, Position und Geschlecht der untenstehenden Tabelle zu entnehmen ist.

| ID | Unternehmen | Position | Gender |
|----|---------------------------|------------------|--------|
| I1 | Makler Bewertung Beratung | Abteilungsleiter | m |
| I2 | Makler Bewertung Beratung | Partner | m |
| I3 | Makler Bewertung Beratung | Abteilungsleiter | w |
| I4 | Makler Bewertung Beratung | Abteilungsleiter | w |
| I5 | Makler Bewertung Beratung | Geschäftsführer | w |
| I6 | Makler Bewertung Beratung | Geschäftsführer | m |

Abb. 27: Identifikationschart Experteninterviews (eigene Darstellung)

5.2 Entwicklung von Gewerbeflächen in Wien und Wien-Umgebung

In diesem Unterabschnitt werden die Ergebnisse zum ersten Fragenblock zu den Entwicklungen im Bereich der Gewerbeflächen in Wien und Wien-Umgebung dargestellt.

Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wien - Fachkonzept Produktive Stadt

Generell berichten alle Experten von einer hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen im dicht besiedelten urbanen Raum. I4 und I6 verzeichnen eine verstärkte Nachfrage nach City-Logistik Objekten, wobei das Angebot die Nachfrage nicht deckt. Eine Veränderung hinsichtlich einer Bereitstellung von mehr Gewerbeflächen durch das Fachkonzept Produktive Stadt lässt sich nicht feststellen, lediglich I2 räumt diesem Kontext ein gewisses Potenzial zur Veränderung ein: So werden die ersten Projekte unter dem Konzept Produktive Stadt im dicht besiedelten Stadtgebiet in ein paar Jahren bezugsfertig sein, auch wird leistbares Flächenpotential für Gewerbebetriebe in Sockelzonen von Altbestand bereitgestellt, das aber aufgrund des baulich vorhandenen Flächenangebots und dessen Nutzungsmöglichkeiten als eingeschränkt einzuschätzen ist. Des weiteren räumt I2 ein, dass die Wirtschaftsagentur Wien engagiert und bemüht ist, Unternehmen in Wien zu halten, und bietet größeren Unternehmen Gewerbeflächen in Simmering

und in der Seestadt Aspern an. Deziert wird von I1, I2, I3 und I5 eine laufende Umwidmung von Betriebsgebieten in Wohngebiete kritisiert, daher sehen alle Experten im Stadtzentrum kaum mehr Raum für Produktions- bzw. Gewerbeflächen. Diese seien auch wirtschaftlich aufgrund der steigenden Grundstückspreise nicht mehr leistbar. Eine laufende Verdrängung gewerblicher Betriebe aus Wien und deren Abwanderungen in andere Bundesländer (I3) bzw. nach Niederösterreich (I5) sei ebenso festzustellen. Um dem entgegenzuwirken, spricht sich I1 für eine Beibehaltung der bestehenden Widmungen in Wien aus, bemerkt jedoch eine starke Aufzoning und, damit einhergehend, eine Verteuerung der vorhandenen Flächen. Ebenso sieht I2 eine Verdrängung kleinerer produzierender Betriebe und historischer Stand-Alone Unternehmen aus dem Stadtzentrum an den Stadtrand. I5 beobachtet ein Fehlen entsprechender Kaufobjekte, hohe Kosten für Adaptierung bestehender Objekte sowie einen Mangel an unbebauten Betriebsgrundstücken in Wien, wo entsprechende Betriebsbauten errichtet werden könnten.

Zusammenspiel von Eigentum, Miete sowie Sale-and-Lease-Back

Das Interesse an Eigentumsobjekten bei KMU ist laut den befragten Experten weiterhin groß, viele KMU suchen nach Kaufobjekten (I5) oder Erweiterungsmöglichkeiten (I4) im Eigentum. I1 beobachtet diese Tendenz vor allem bei eigentümergeführten Unternehmen, wobei I3 bemerkt, dass Eigentum ein gewisses Maß an Sicherheit und Beständigkeit für Traditionsbetriebe bedeutet. Laut I6 sind KMU sowohl als Käufer als auch als Mieter am Markt unterwegs. Allerdings kann hier keine prozentuelle Einschätzung hinsichtlich deren Verteilung getroffen werden. I2 räumt ein, dass die Eigentumsanteile bei KMU tendenziell zurückgehen, bemerkt aber, dass viele große Unternehmen unterschiedlichster Branchen ihre Firmenstandorte, aufgrund der Langfristigkeit der kalkulatorischen Darstellung, des aktuellen Zinsniveaus und der daraus resultierenden Sicherheitsüberlegungen weiterhin im Eigentum halten. Sale-and-Lease-back Lösungen und klassische Anmietungen werden von Unternehmen gewählt, die sich eine gewisse Flexibilität (I3) in Bezug auf Standortgröße, Mitarbeiter und Expansionsmöglichkeiten bewahren möchten. Sale-and-Lease-back Transaktionen werden aus wirtschaftlichen Überlegungen, wie steuerlichen Gründen (I1), Konzernvorgaben (I1), zur Erhöhung der Fremdkapitalquote für Bankkredite (I3), aufgrund der freigesetzten Liquidität für das Umsatzwachstum (I3) und um ein investorentaugliches Produkt zu generieren (I4) getätigt.

5.3 Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung

In diesem Abschnitt werden die Resultate der Befragung zum Themenfeld Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung, der bestehenden Nachfrage sowie der Eigenschaften und Anforderungen der Mieter von Gewerbeparks angeführt.

Entwicklungspotential von Gewerbeparks

Die Experten gestehen der Asset-Klasse Gewerbepark durchaus Entwicklungspotential zu, wobei I3 dieses Potential als enorm einschätzt, weil die Nachfrage nach modernen, ansprechenden Betriebsflächen mit guter Verkehrsanbindung als ungebrochen hoch eingestuft wird. Neuentwicklungen bzw. Entwicklungen bestehender Standorte werden laut I1 im Norden und Süden Wiens errichtet. In Niederösterreich ist die Wirtschaftsagentur ecoplus der treibende Faktor und evaluiert neue Standorte, so auch in Wien-Umgebung (I6). I4 hebt eine Tendenz zu Öko-Parks und einen verstärkten Fokus auf Nachhaltigkeit hervor und befürwortet eine Weiterentwicklung bestehender Gewerbeparks. I5 sieht Zukunftspotential und die Umsetzbarkeit der notwendigen Flexibilität hinsichtlich der Flächennutzung bei privatgeführten Gewerbeparks, die aus Fabriken oder stillgelegten Produktionsstandorten entstanden sind, sogenannte Transformationsimmobilien. I2 sieht neben Büroflächen einen Bedarf an Lager-, Logistik- und Showroomflächen, weiters an Flächen für leichte Produktion, Service, Assembling, Veredelung und Fertigstellung. Der Wirtschaftspark Breitensee wird als gelungenes Modell angeführt, wobei weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietflächen im Concorde Business Park in Schwechat und im Campus 21 in Brunn am Gebirge zu verzeichnen ist (I2). Beide Objekte verbindet die direkte Lage an der Autobahn bzw. Schnellstraße. Dies lässt den Schluss zu, dass Entwicklungspotential für ähnliche Gewerbeparkkonzepte vorhanden ist.

Nachfrage nach Gewerbeparks

Allgemein können die Befragten keine explizite Nachfrage nach Mieteinheiten in Gewerbeparks feststellen. I3 nennt als wichtigste Entscheidungskriterien für die Standortwahl von Unternehmen wirtschaftliche und technische Parameter wie auch den optischen Außenauftritt für Betriebe mit Kundenverkehr. I2 sieht vor allem kleine Betriebe, deren alte und damit günstigere Mietverträge auslaufen, im urbanen Raum als Mieter in Gewerbeparks am Stadtrand, weil hier, aufgrund der Lage und

dem damit verbundenen geringeren Grundkostenanteil, die Mietansätze moderater sind, und laut I5 eine gute Infrastruktur vorhanden ist. I1 bemerkt eine Nachfrage nach Mietflächen im Walter Business-Park und im ecoplus Wirtschaftspark IZ NÖ-Süd, weil diese ein unkompliziertes Flächenmanagement, eine zentrale Wartung, Infrastruktur und Flexibilität der Flächen anbieten. Es lässt sich feststellen, dass Mietflächen in Gewerbeparks für Betriebe durchaus interessant sind, jedoch die Lage in einem Gewerbepark oft nicht ausschlaggebend für die Anmietung ist. Allerdings gibt es im Gegensatz dazu Unternehmen, die Gewerbeparks aufgrund von Konzernvorgaben ausschließen und Einzelstandorte vorziehen (I5).

Auf die Frage, welche Branchen derzeit verstärkt Betriebsstandorte in Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung suchen, sehen die befragten Experten alle Branchen vertreten. Diese umfassen laut I3 Service-, Produktions-, Forschungs- und Entwicklungsbetriebe sowie Lageristen (Logistik). I2 zählt des weiteren Bäckereien, Praxen, Werkstätten und Servicebetriebe auf. I1 führt auch internationale Unternehmen an, weil Gewerbeparks international immer besser bekannt seien. Lediglich I4 schränkt die Branchen auf Produktion und Logistik ein.

Vorteile von Gewerbeparks

Gewerbeparks werden von I2 durchaus als attraktive Unternehmensstandorte gesehen. Dies auch deshalb, weil in der Regel eine gesunde Community an Mietern (I2) mögliche Synergien (I4, I5) nutzen können sowie eine gute Infrastruktur (I2, I4, I5), gemeinsame Einrichtungen, wie Kantine, Verwaltung, Facility Management, Ansprechpartner vor Ort, gemeinsame Werbemöglichkeiten, Sportmöglichkeiten, Kindergarten etc. und nicht zuletzt Parkplätze vorhanden sind. Für die Ansiedelung in einem Gewerbepark sprechen laut I6 die erforderlichen, bereits vorhandenen Widmungen und die entsprechend ausgestatteten, nutzungsunabhängigen Räumlichkeiten.

Nachteile von Gewerbeparks

Im Bereich der Nachteile stufen I4 und I5 Gewerbeparks als eher hochpreisig ein, I4 hebt auch die geringen Erweiterungsmöglichkeiten für einzelne Firmen bei voller Auslastung hervor.

Verhältnis von Angebot zu Nachfrage

I1, I2, I3 und I4 beobachten, dass sich Angebot und Nachfrage nicht decken. Das Angebot an modernen Mietflächen in guter Lage ist nicht ausreichend, zumal auch dieser Markt vom Preis-Leistungsverhältnis (I5) bestimmt ist. Moderne Flächen in Gewerbeparks sind aufgrund der bereitgestellten Infrastruktur und des Campusmanagements eher hochpreisig (I4, I5). Bestandsflächen lassen sich aufgrund von preislich günstigeren Mieten und Betriebskosten (I1) gut vermieten, wobei oftmals Adaptierungen wie Anschlüsse, Oberflächensanierung im Büro- und Servicebereich (I3) notwendig sind. I6 sieht hingegen Angebot und Nachfrage zu einem großen Teil gedeckt.

Ausgestaltung der Flächen

I1 beschreibt den Anspruch potentieller Mieter an Mietflächen mit der Aussage „*vorne Kinderwagen, hinten LKW*“. Auch wenn das sicher nicht wörtlich zu nehmen ist, so zeigt diese Aussage, wie vielfältig die Anforderungen an die Ausgestaltung der Mietflächen sein können. So nennt I3 bei Lagerflächen die Höhe der Räumlichkeiten, die Ausstattung, die Belastbarkeit der Böden und Materialien sowie die Anschlüsse als kritische Faktoren. Bei Büroflächen werden flexible Gestaltbarkeit, eine Verbindung zum Lager- oder Produktionsbereich, ein dem Mieter angepasstes Größenverhältnis zwischen Lager und Büro (I4) bzw. kleine Büroflächen und Mezzaninnutzung (I1) gefordert. Weitere Kriterien sind unter anderem die erlaubten Betriebszeiten (I3) und ausreichende LKW- und PKW-Stellflächen (I3). Vorausgesetzt werden moderne Flächen mit zweckmäßigen Strukturen (I1), ein guter Gebäudestandard (I4) sowie Arbeitnehmerschutzgesetztauglichkeit (I1). Laut I1 entsprechen moderne, modulare, duplizierbare Flächen diesen Ansprüchen. I5 erachtet flexible Modelle als sinnvoll, wobei hier sogenannte Built-to-suit Objekte, das heißt für den Nutzer nach dessen Bedarf und Vorstellungen geplante und gebaute Objekte gemeint sind. Als gutes Beispiel dafür nennt I5 die ecoplus Wirtschaftsparks in Niederösterreich.

Lage - Verkehr

Damit man von einer guten Lage für einen Gewerbepark sprechen kann, ist eine gute Erreichbarkeit unumgänglich. Dem Wunsch schnell, unkompliziert und staufrei zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten zu gelangen (I3) ist unbedingt

nachzukommen. Damit ist die verkehrstechnische Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, die Bahn und den öffentlichen Verkehr unumgänglich. (I3, I4, I5, I6)

Lage – urbanes Umfeld

Die meisten Interviewpartner beobachten weiterhin eine Nachfrage nach innerstädtischen Gewerbeflächen, sehen jedoch deren Erhaltung bzw. Entwicklung aufgrund der stetig ansteigenden Preise in Wien als gefährdet. Wer sich diese Lage nicht mehr leisten kann, muss in die Peripherie ausweichen, beschreibt I4 und zeigt auf, dass das Entwicklungspotential für innerstädtische Gewerbeparks in Bezug auf zukünftige Erweiterungspotentiale ohnehin begrenzt sei, da diese ebenso eine wichtige Anforderung für die Mieter darstellen. Neben möglichen Erweiterungspotentialen, sprechen auch ausgedehnte Betriebszeiten, eine gute Erreichbarkeit mit LKW und PKW und dafür ausreichend vorhandene Außenstellflächen durchaus für Lagen in weniger dicht besiedelten Stadtgebieten (I3). Bei diesen Anforderungsprofilen, kommt der innerstädtische Bereich, wobei I3 hier eine Einschränkung auf die Wiener Gemeindebezirke 1-9, also alles innerhalb des Gürtels, trifft, nicht in Frage. Auch I3 sieht im innerstädtischen Bereich die Preisproblematik als einschränkenden Faktor, denn in Anbetracht der aktuellen Grundstückspreise sowie der widmungsbedingten Ausnutzbarkeit der Flächen sind entsprechende nachhaltige Mieten längerfristig nicht erzielbar. Das Preis-Leistungsverhältnis muss für die Mieter passen (I5).

Nachhaltigkeit

Dem Thema Nachhaltigkeit wird von allen Experten eine Rolle zugestanden. Auch wenn sich seitens der Nutzer, diese Wertschätzung im Preis nicht niederschlägt (I6), so sind sich dennoch alle einig, dass Zertifizierungen, obgleich bei neuen Produkten erwartet (I5) und für einige Unternehmen relevant (I2, I3), in der Praxis eher für institutionelle Anleger (I1), Entwickler und Investoren (I2, I4) sowie Banken (I6) wichtig sind.

5.4 Modulare Gewerbeparks

In diesem Abschnitt werden die Antworten zum Themenbereich der Modularen Gewerbeparks behandelt.

Entwicklung von Modulare Gewerbestadts

I3 sieht den Grund für die Errichtung eines Modulare Gewerbestadts, neben den Errichtungskosten und der kurzen Bauzeit, eher in einem praktischen Ansatz des Developers, um die Zielgruppenansprache dadurch zu vergrößern. Die technisch leicht zu bewerkstellende Zusammenlegung von angrenzenden Flächen, ermöglicht es dem Betreiber, rasch und flexibel auf Mieterwünsche zu reagieren, ebenso können allfällige Expansionspläne am Standort bereits vorab klar mitberücksichtigt und mittels Vormietrecht bei Bestandsflächen bzw. bei Zubauten von weiteren Bauphasen etc. vereinbart werden.

Nachfragekriterien bezüglich Ausstattung, Größe und Expansion

Die wichtigsten nachgefragten Kriterien bei Modulare Gewerbestadts und deren Bedeutung sollen im Folgenden, zwecks besserer Beurteilung, in Bezug auf Ausstattung, Größe und Möglichkeiten zur Erweiterung der Flächen behandelt werden. I4 sieht den Mehrwert von Modulare Gewerbestadts allgemein in der Flexibilität in der Nutzung, in den angebotenen Serviceleistungen und in möglichen Synergien mit anderen Nutzern.

I2 fasst die Ausstattungskriterien für Mietflächen in Modulare Gewerbestadts folgendermaßen zusammen: Flexibilität, Sonderflächen, hochwertige Außenflächen, Grünraum, Stellplätze, attraktive Mietpreise im kompetitiven Umfeld, I1 führt weiter aus: modulare, duplizierbare Flächen, einfache Struktur, kleine Büroflächen, Hallen mit lichter Höhe von mindestens 6m, Mezzanin, arbeitnehmerschutzgesetztauglich, Anschlüsse an komplette Ver- und Entsorgung, von Breitband für Industrie 4.0 bis Fettabscheider muss alles möglich sein. Auch der Außenauftritt ist für Betriebe mit Kundenverkehr ein wichtiges Entscheidungskriterium (I3). I1 bemerkt jedoch abschließend, dass die hochwertige Ausstattung nicht bezahlt wird und nennt dafür das Beispiel Segro CityPark in Wien.

Hinsichtlich der gefragten Flächengrößen beschreibt I2 die Nachfrage potentieller Mieter als sehr unterschiedlich und diese reicht von Kleinbetrieben mit weniger als fünf Mitarbeitern mit entsprechend kleinen Büro- und Lagerflächen bis zu Unternehmen mittlerer Größe, die ein neues Headquarter, als Stand-Alone-Lösung, entwickeln wollen. I3 schränkt die Kundenwünsche in Bezug auf Mietflächengröße auf eine Bandbreite zwischen 800m²-1.500m² NFL ein. Diese Flächen sollen

möglichst rasch und für einen Anmietungszeitraum von 3-5 Jahren verfügbar sein. Auch I1 sieht bei Modularen Gewerbeparks die ideale Größeneinheit ab ca. 600m² NFL, die in 300-600m²-Schritten erweiterbar sind.

Ein weiteres Kriterium für Flexibilität bieten Expansionsmöglichkeiten am Standort, es fragt sich jedoch, ob diese in der Praxis wirklich umsetzbar sind. Während I3 feststellt, dass Expansionspläne von Mietern am Standort vorab klar mitberücksichtigt werden können, weil die Zusammenlegung von angrenzenden Flächen technisch leicht zu bewerkstelligen ist und diese mittels Vormietrechten bei Bestandsflächen bzw. Zubauten von weiteren Bauphasen umgesetzt werden können, so sieht I5 dies in der Praxis, trotz Vormietverträgen, als nicht wirklich praktikabel, denn es könne sich kein Vermieter leisten, die angrenzenden Flächen, womöglich jahrelang freizuhalten.

Vorteile von Modularen Gewerbeparks

I1, I3 und I5 sehen Vorteile in den günstigen Errichtungskosten, der vorgefertigten Bauweise und der damit verbundenen raschen Bauzeit. I4 hebt bei diesem Produkt geringere Leerstandsquoten und damit eine Risikominimierung für den Betreiber hervor, wohingegen I5 längere Leerstandszeiten und damit verbundene Kosten erkennt. Das lässt den Schluss zu, dass Modulare Gewerbeparks zwar eine gute Drittverwertbarkeit aufgrund der Flex-Flächen aufweisen, der langfristige und nachhaltige Vermietungserfolg jedoch die entsprechende Mieterklientel voraussetzt. Einig dürften sich die Experten über die günstigeren Errichtungskosten im Vergleich zu herkömmlichen Bauweisen sein. Das spricht für ein standardisiertes Produkt, welches in seiner Entwicklung Qualität und damit ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis zulässt.

Nachteile von Modularen Gewerbeparks

Als Nachteil sprechen die Experten höhere Kosten als bei herkömmlichen Gewerbeflächen an. Das liegt sicherlich an dem höheren Verwaltungsaufwand aufgrund einer kleinteiligeren und diverseren Mieterstruktur. Die Mietpreise sind dann aufgrund kleinerer Flächen und der zusätzlichen Serviceleistungen höher (I4).

Entwicklungspotential für urbane Modulare Gewerbeparks

Während I1 die Nachfrage nach Modulare Gewerbeparks bei Investoren als gering einschätzt, dies jedoch auch dem fehlenden Angebot geeigneter Produkte auf dem Wiener Markt zuschreibt, bemerkt I4 durchaus ein verstärktes Interesse ausländischer Investoren und Entwickler an dieser Asset-Klasse, sofern sich die Objekte in verkehrstechnisch gut angebundenen Lagen befinden. I4 sieht Entwicklungspotential Modularer Gewerbeparks im Stadtgebiet bzw. an Standorten mit guter Anbindung und Infrastruktur. I2 räumt ein, dass einige Projekte in Wien-Umgebung in Planung sind, wobei nur eine gewisse kritische Entfernung zum Wiener Stadtgebiet für die Nutzer akzeptabel ist, und nennt in diesem Zusammenhang die Orte Schwechat, Vösendorf, Brunn am Gebirge und Wiener Neudorf, aufgrund der guten öffentlichen Anbindung, als geeignete Standorte, um eine entsprechende Nachfrage zu generieren. Diese Standorte wären für Unternehmen aus Wien und aus dezentraleren Gebieten im Süden Niederösterreichs eine Verbesserung, wobei I2 hier das Risiko einer relativ langen Verwertungsdauer und damit verbunden einer phasenweise Entwicklung einräumt. Nach Einschätzung von I2 zeigen dann aber die gewonnenen Mieter eine überdurchschnittliche Standortloyalität und können als langfristig nachhaltig eingestuft werden. I3 stimmt wohl dem Bedarf an urbanen Gewerbeparks zu, stuft jedoch, aufgrund der derzeitigen Marktsituation mit überhöhten Preisen, Entwicklungen in dieser Asset-Klasse für Developer aus kaufmännischen Überlegungen als weniger interessant ein. Ebenso sieht I5, dass durchaus Projekte in diesem Segment entwickelt werden, wobei deren Umsetzung aber oftmals aufgrund der nicht erreichbaren erwarteten Renditen der Projektentwickler scheitert. Dies lässt sich meist auf das wirtschaftliche Missverhältnis von erzielbarer Nettanutzfläche und zulässiger Bebauung der Grundstücke zu den vergleichsweise hohen Grundstückspreisen zurückführen. Allgemein schätzen die Experten das Entwicklungspotential durchaus als hoch ein.

Chancen und Risiken von innerstädtischen Gewerbeflächen

Auch in Wien gibt es laut I1 durchaus Developer, die die Produktgruppe innerstädtischer Gewerbeflächen bedienen, wobei hier alle noch nicht vom Wohnbau genutzten Flächen als mögliche Entwicklungsgebiete angesehen werden. So gibt es in allen äußeren Bezirken Wiens interessante Flächen, sofern die Nutzungsmöglichkeiten bedarfsgerecht variiert werden. Einen anderen Ansatz wählt

I3 und beschreibt Gewerbehöfe als mögliches, funktionierendes Konzept zur Schaffung innerstädtischer Gewerbeflächen. I3 berichtet, dass auch in Wien Developer Objekte für dieses Konzept suchen bzw. bereits solche planen. In Deutschland sind bereits mehrere erfolgreiche Projekte umgesetzt, so bieten z.B. die Münchner Gewerbehöfe innenstadt- und damit kundennahe Standorte für KMU, wie kleine Produktions- oder traditionelle Handwerksbetriebe (mgh-muc.de 2019). Auch in Wien und Wien-Umgebung gibt es den einen oder anderen sehr gut funktionierenden Altbestand, der hervorragend für Kleinunternehmen, ob der Flächenflexibilität und der möglichen Schaffung von Synergien am Areal, geeignet ist (I3). I5 sieht bei Modulen Gewerbeparks wie z.B. dem Segro CityPark in Wien einen gewissen Risikofaktor – besonders im Hinblick auf Corona, da das Vermietungsgeschäft rückläufig sein wird – und beurteilt dies daher eher skeptisch.

Markttrends

Mehrere Interviewpartner sprechen die derzeitige Lage Corona (COVID-19) an – und es scheint sich eine große Unsicherheit bezüglich der Entwicklungen in vielen Bereichen, so auch im Immobilienmarkt und damit auch bei Gewerbeimmobilien abzuzeichnen. I1 führt in diesem Zusammenhang an, dass mit einem „neuen Produkt“ nach einem wirtschaftlichen Einbruch und einer 2-4 jährigen Erholungsphase viel gewonnen werden kann.

Zukunft Modularer Gewerbeparks

I3 fasst die Zukunft für diese Asset-Klasse wie folgt zusammen: *„Ob nun modular oder nicht - Moderne Gewerbeparks in attraktiven Lagen zu nachhaltig, erzielbaren Mietpreisen bzw. Konditionen werden auch in der Zukunft für Mieter, Developer und Investoren interessant sein.“* I2 gesteht Projekten an der Stadtgrenze aufgrund der Verdichtung im urbanen, dicht besiedelten Wiener Stadtgebiet viel Potential zu, wobei auch Projekte im Zuge des Fachkonzeptes Produktive Stadt in Wien neue Angebote in den nächsten Jahren bringen sollten. I4 sieht Modulare Gewerbeparks für KMU als interessant an, die Nachfrage danach jedoch begrenzt, allerdings in innerstädtischen Lagen vorstellbar, wohingegen I5 den Markt und die Verwertung dieser Asset-Klasse als schwierig einstuft.

6. Diskussion

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse des vorangehenden Kapitels kritisch beleuchtet und in Relation zur zuvor angeführten Literatur gebracht. Ebenso werden mögliche Entwicklungen im Markt für Gewerbeparks, insbesondere Modulare Gewerbeparks, skizziert.

Marktentwicklung urbaner Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung

In Österreich ist, dem internationalen Trend folgend, ein vermehrtes Interesse von Investoren an Logistik-, Produktions- und Industrieimmobilien zu verzeichnen, In Wien und Wien-Umgebung lassen sich in diesem Immobiliensegment durchschnittliche Renditen zwischen 5% und 7% erzielen, die Spitzenrendite liegt in Wien bei 5% und damit im europäischen Vergleich im Mittelfeld. Auch ist eine jährliche Steigerung der Transaktionsvolumina, zu verzeichnen, wobei für das Jahr 2020 ein österreichischer Gesamtumsatz von ca. 500 Mio. Euro prognostiziert wurde, etwa 90% dieser Summe entfallen auf Logistikimmobilien, in dieser Rubrik werden auch Gewerbeparks statistisch miterfasst. (Otto 2020)

Prognosen besagen, dass Wien wächst und im Jahr 2030 die 2 Mio. Einwohnergrenze überschreitet. In diesem Sinne werden immer mehr Gewerbegrundstücke in dringend benötigten Wohnraum umgewidmet. Obwohl sich die Stadt Wien zum Fachkonzept Produktive Stadt bekennt und damit wirtschaftspolitisch die Erhaltung bestehender und die Schaffung neuer Gewerbeflächen unterstützt, sowie deren Vermittlung und Vermarktung unter der Dachmarke Vienna Business Districts durch die Wirtschaftsagentur Wien aktiv fördert, ist weiterhin eine Verdrängung von Gewerbe- und Produktionsbetrieben aus dem dicht besiedelten urbanen Gebiet festzustellen. Die Grundstückspreise in Wien steigen stetig und so sind Entwicklungen im gewerblichen Segment oft wirtschaftlich nicht mehr tragbar. Diese Tendenz wird auch von den befragten Experten wahrgenommen und eine Abwanderung gewerblicher Betriebe in die Außenbezirke bzw. das Wiener Umland zeichnet sich ab.

Den befragten Experten zufolge besteht jedoch der Bedarf an modernen flexiblen, Büro- und Lagerimmobilien im Stadtzentrum. Wobei sich hier Angebot und Nachfrage nicht decken. So werden laut Experten derzeit durchaus Gewerbeparkprojekte von potentiellen Developern evaluiert, dennoch sind derzeit

kaum Neuentwicklungsprojekte in dieser Asset-Klasse zu beobachten, lediglich die Erweiterungen des Tech Park Vienna (TPV) des Entwicklers Westcore mit 5.000m² und des Segro CityParks – der als Beispiel für einen Modularen Gewerbepark gilt – mit 15.000m², stehen in der Pipeline. Beide Projekte befinden sich im 23. Wiener Gemeindebezirk im Business District Süd und können so neu zu schaffenden gewerblichen Mietflächen im Submarkt Wien Süd zugerechnet werden. Das Gebiet Wien-Umgebung ist für Gewerbeparks, auch wenn hier steigende Grundstückspreise zu beobachten sind, aufgrund der guten Infrastruktur weiterhin interessant, wobei hier der Submarkt Wien Umland Süd besonders gefragt ist und die Submärkte Wien Umland Ost und im zunehmenden Maße auch Nord aufholen. Das bestehende IZ NÖ-Süd ist mit 28 ha der größte Standort und wird, wie 17 weitere Wirtschaftsparks in Niederösterreich, von der niederösterreichischen Wirtschaftsagentur ecoplus betrieben, aber auch private Entwickler und Investoren sind in diesem Markt tätig. Weitere bestehende Gewerbeparks sind der sich ebenfalls im südlichsten Teil des IZ NÖ-Süd befindliche Walter Business-Park und der im Osten direkt an der S1 gelegene Concorde Business Park. Experten gestehen der Asset-Klasse Gewerbepark durchaus Entwicklungspotential zu, weil die Nachfrage nach modernen ansprechenden Betriebsflächen mit guter Verkehrsanbindung als ungebrochen hoch eingestuft wird. In diesem Bereich erkennen Experten Nachfrage nach unterschiedlichsten Konzepten, wie Gewerbeparks mit Fokus auf Nachhaltigkeit, sogenannte Öko Parks, oder Refurbishments stillgelegter Produktionsstandorte, Erweiterungen bestehender Gewerbeparks und Modulare Gewerbeparks mit Flex-Spaces. Abschließend können Entwicklungsstandorte für Gewerbeparks aufgrund der aktuellen Grundstückspreise in der Bundeshauptstadt auf die Außenbezirke Wiens und Wien-Umgebung eingeschränkt werden, wobei hier immer eine gute Infrastruktur, vor allem eine hervorragende verkehrstechnische Erschließung eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung darstellt. Die Faktoren, moderne, flexible Flächenstruktur, gute Erreichbarkeit und Preis-Leistungsverhältnis können zusammenfassend als wichtigste Entscheidungsparameter bei der Entwicklung urbaner Gewerbeparks gesehen werden.

Trends und Zukunftsperspektiven Modularer Gewerbeparks im städtischen Umfeld

Eine sich stetig verändernde Wirtschafts- und Arbeitswelt erfordert Immobilien, die diesen Veränderungen gerecht werden. Derzeit floriert der Onlinehandel, die Digitalisierung schreitet voran, Unternehmen spezialisieren sich und innovative Technologien ermöglichen neue Produktionsmethoden. Dafür braucht es auch geeignete Immobilienkonzepte. Vor allem für Klein- und Mittelständische Unternehmen, die ein modernes, flexibles Flächenangebot schätzen, sind Modulare Gewerbeparks eine gute Wahl. Diese bieten einen ansprechenden Außenauftritt, Lager-, Büro- und Flex-Flächen mit hochwertigen Ausstattungen, die den Bedürfnissen rasch angepasst werden können, mögliche Synergien mit anderen Nutzern, Servicebetriebe und ein zentrales Management. So beschreibt I1 (Interviewpartner 1) die Anforderungen die an Gewerbeflächen gestellt werden mit: modulare, duplizierbare Flächen, einfache Strukturen, Halle mit mindestens 6m lichter Höhe, kleine Büroflächen und Mezzanin. Die in dieser Arbeit – sowohl in der Literaturrecherche als auch in der empirischen Studie – herausgearbeiteten Anforderungen an Unternehmensimmobilien decken sich weitgehend mit den Ausstattungsmerkmalen von Modulen Gewerbeparks, wie in Kapitel 2.2 beschrieben. Das und die Tatsache, dass mehrere Anbieter sehr ähnliche Produkte entwickelten, spricht für die modulare Bauweise als standardisiertes Produkt, welches mit der Prämisse der optimalen Gebäudelösung in Bezug auf Konzeption, Funktion, Flexibilität, Ausstattung und Kosteneffizienz entwickelt wurde, und kann nicht nur als Trend sondern auch als Zukunftsmodell für Gewerbeimmobilien angesehen werden. Auch wenn die Standardisierung der Gebäudeproduktion eine gewisse Kosteneinsparung bringt, so schlägt sich diese anscheinend nicht in den Mietpreisen nieder. Modulare Gewerbeparks entsprechen mit ihren Ausstattungsmerkmalen durchaus vielen, wenn auch nicht allen Kundenwünschen, die Vermarktung dieser Flächen gestaltet sich jedoch, wie das Beispiel Segro CityPark Wien zeigt, schwieriger als es von einem Qualitätsprodukt dieser Art zu erwarten wäre, zumal diese Produkte in anderen europäischen Städten durchaus vermietbar sind. Das lässt den Schluss zu, dass entweder das Produkt die richtige Zielgruppe nicht erreicht bzw. in Wien keine Zielgruppe hat oder das Preis-Leistungs-Verhältnis bei diesem Produkt nicht stimmt. Viele Unternehmen sind bereit, Abstriche in punkto Ausstattung in Kauf zu nehmen, um Kosten zu sparen.

So sind in Wien genügend Bestandsobjekte zu attraktiven Preisen am Markt und bieten für viele Unternehmen günstigere Alternativen.

Bei der Betrachtung der Zukunft in Bezug auf Modulare Gewerbeparks im städtischen Umfeld wird aus aktuellem Anlass auch das Thema COVID-19 aufgegriffen. Der Coronavirus, der im Februar 2020 in Österreich erstmals aufgetreten ist, hat mit Mitte März 2020 das öffentliche Leben, aufgrund der hohen Ansteckungsgefahr und den damit verbundenen Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Sperren von Schulen, Geschäften, Gastronomiebetrieben, Freizeiteinrichtungen, Kulturbetrieben und vielen öffentlichen Einrichtungen, für einige Wochen nahezu stillgelegt. Die Expertenbefragungen für diese Arbeit sind zum Zeitpunkt der COVID-19-Krise entstanden, während sich viele der Ansprechpartner im Homeoffice befanden und sich mit sehr veränderten Arbeitsbedingungen und eingeschränkten Lebensbedingungen konfrontiert sahen. Einige Interviewpartner haben dieses Thema auch angesprochen und sehen, einhergehend mit dem wirtschaftlichen Rückgang, einen Einbruch in der Immobilienbranche und somit rückläufige Vermietungen und Verwertungen vorher.

Die Folgen von COVID-19 für das Wirtschaftswachstum werden sich kurzfristig ebenfalls auf Immobilien auswirken, wobei die Art und das Ausmaß noch nicht abzusehen sind. Es wird Rückläufe, aber auch Nachfrage in bestimmten Immobiliensektoren geben. Veränderungen in der Arbeitswelt wie Telearbeit, Homeoffice, E-Commerce etc. bringen neue Anforderungen an Immobilien und den Immobilienmarkt mit sich. Diese Volatilität könnte zu einer höheren Nachfrage nach Gewerbeimmobilien (Lagerbestände, E-Commerce, Industrie 4.0) führen. Wenn sich diese Trends durchsetzen, so könnte diese Asset-Klasse wachsen und somit für Entwickler und Investoren interessant sein. So könnte sich diese Entwicklung sogar positiv auf den Kapitalmarkt für Logistikimmobilien auswirken und sich im Verkehrswert der Immobilien widerspiegeln (Prologis 2020: 1ff). In diesem Zukunftsszenario spielt City-Logistik eine große Rolle und somit kann hier Zukunftspotenzial für Modulare Gewerbeparks im städtischen Umfeld abgeleitet werden. COVID-19 dient als Katalysator für Umdenken und Veränderungen, auch wenn die Auswirkungen noch nicht abzusehen sind, so können daraus auch Zukunftschancen entstehen.

7. Fazit und Ausblick

Aufgrund der veränderten Anforderungen an Gewerbeimmobilien kann der Asset-Klasse der Gewerbeparks, insbesondere Modularer Gewerbeparks, eine positive Marktentwicklung in den kommenden Jahren prognostiziert werden. Modulare Gewerbeparks scheinen einer Reihe von Anforderungen zu entsprechen, die von Firmen zunehmend nachgefragt werden. Dies scheint für die vermehrte Nutzung von Flex-Flächen zu sprechen. Während international bereits viele Projekte in Entwicklung sind, scheint die Entwicklung hin zu Modularen Gewerbeparks in Österreich bzw. in Wien und Wien-Umgebung noch nicht in vollem Umfang angekommen zu sein. Der Segro CityPark Wien etwa hat mit der Vermietung der Einheiten nach wie vor zu kämpfen. Dies legt ein ungeeignetes Kosten/Nutzenverhältnis nahe oder dass der Wiener Markt einfach noch nicht reif für diese Art von Immobilien ist. Die im Rahmen dieser Arbeit befragten Experten erkannten vor allem, dass der Bedarf an modernen, optisch ansprechenden, flexibel gestaltbaren Betriebsflächen im urbanen Raum mit guter Verkehrsanbindung weiterhin hoch ist, sich Angebot und Nachfrage jedoch nicht decken. Der Mangel an urbanen Gewerbeflächen wird unter anderem der laufenden Verdrängung von Gewerbebetrieben aus Wien zugunsten von Wohnraumschaffung und der stetigen Preissteigerung der Grundstücke zugeschrieben, wodurch viele gewerbliche Entwicklungen wirtschaftlich nicht mehr umsetzbar sind und die Abwanderung von Gewerbebetrieben in die Außenbezirke bzw. in das Wiener Umland zur Folge hat. Sie prognostizieren dem Markt für Gewerbeparks gute Entwicklungschancen vor allem in Wien-Umgebung, sofern moderne, flexible Mieteinheiten in attraktiven, verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen zu nachhaltig, erzielbaren Mietpreisen geschaffen werden. Dem Markt für Modulare Gewerbeparks im städtischen Umfeld sprechen sie durchaus ein zukünftiges Entwicklungspotential zu, zumal das Flächen- und Ausstattungskonzept für Kleinproduktion, Ausstellungsflächen und dem wachsenden Bereich der letzten Meile Zustellung ideal ist. Außerdem weisen Modulare Gewerbeparks aufgrund ihrer standardisierten Bauweise Vorteile im Bezug auf Kosteneffizienz, Flex-Spaces und somit Drittverwertungsfähigkeit auf. Dennoch lässt sich Zurückhaltung zu diesem Produkt aufgrund der langwierigen Vermarktung des Segro CityParks Wien erkennen. In Zukunft ist weiterhin ein gesteigertes Interesse an modernen Gewerbeparks für Mieter, Developer und Investoren zu erwarten, allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die COVID-19 Krise auf den Immobiliensektor auswirkt.

Zudem kann festgestellt werden, dass Gewerbeimmobilien und insbesondere Modulare Gewerbeparks bisher noch kaum beforscht wurden. Hier ist in jedem Fall Aufholpotential gegeben. Vor allem quantitative Studien würden sich hier anbieten, um die Markttransparenz dieses Segments zu erhöhen. Ebenso könnten Mieter und Entwickler von Modularen Gewerbeparks befragt werden, um deren Intentionen besser verstehen zu können. Auch ein internationaler Vergleich der Marktentwicklung in diesem Segment würde sich anbieten. Abschließend kann gesagt werden, dass wir uns einer spannenden und innovativen Asset-Klasse gegenüber sehen, die auch in den kommenden Jahren Wachstum zeigen wird. Es bleibt allerdings die Entwicklung des allgemeinen Marktumfelds abzuwarten.

Literaturverzeichnis

Monographien

- Atteslander, Peter (2000): *Methoden der empirischen Sozialforschung*. 9. Auflage, De Gruyter, Berlin/New York
- Bienert, Sven (Hrsg.) (2005): *Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden*. Gabler, Wiesbaden
- Bone-Winkel, Stefan, Isenhöfer, Björn, Hofmann, Philip (2008): *Projektentwicklung*. In: *Schulte Karl-Werner (Hrsg.) Immobilienökonomie. Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. 4. Aufl., Oldenbourg, München
- Falk, Bernd et al. (2004): *Fachlexikon Immobilienwirtschaft*. 3. Auflage, Müller, Köln
- Falk, Bernd et al. (2006): *Handbuch Gewerbe- und Spezialimmobilien*. Müller, Köln
- Glatte, Thomas (2019): *Corporate Real Estate Management*. Springer Vieweg, Wiesbaden
- Kasemir, Amalia (2015): *Projektentwicklung von Unternehmensimmobilien im Bestand – Risiken und Erfolgsfaktoren*. disserta Verlag, Hamburg
- Mändle , E. & Mändle, M. (Hrsg.) (2011): *Wohnungs- und Immobilien Lexikon*. Verlag Hauffe-Lexware, 2. Aufl., Freiburg
- Mayring, Philipp (2010): *Qualitative Inhaltsanalyse*. 11. Auflage, Beltz, Weinheim/Basel
- Rottke, Thomas (2017): *Immobilienwirtschaftslehre-Management*. Springer Gabler, Wiesbaden
- Sailer, Grabener, Matzen (2011): *Immobilien-Fachwissen von A-Z*. 9. Aufl., Grabener Verlag GmbH, Kiel
- Schulte, Karl-Werner (2008): *Immobilienökonomie – Band 1 Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, München
- Walzel, Barbara (2008): *Unterscheidung nach Immobilienarten*. In: K.-W. Schulte (Hrsg.). *Immobilienökonomie. Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen* (4. Auflage, S. 117–140). München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, München

Fachzeitschriften

Neubauer, Michael (2017): Logistik ist das neue Retail. In: *ImmoFokus*. Winter 2017, S. 24

Marktberichte

BEOS AG (2012): *Beos Survey 01* (BulwienGesa AG, www.beos.net)

BEOS AG (2013): *Beos Survey 02*. (BulwienGesa AG, www.beos.net)

BulwienGesa AG et al. (2010): *Gewerbe- und Industrieimmobilien in Deutschland*. (www.beos.net)

Bulwiengesa (2019): *Logistik und Immobilien*. (www.bulwiengesa.de)

Bulwiengesa (2019): *Die 5% Studie 2019 - Wo investieren sich noch lohnt*. (https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/5_prozent_studie_2019_kl.pdf)

Initiative Unternehmensimmobilien (H1 2019): *Marktbericht Nr. 11*. (bulwiengesa, www.unternehmensimmobilien.net)

Otto Immobilien / Night Frank, (Frühjahr 2020): *Industrie- und Logistik-Marktbericht*. (www.otto.at)

Prologis Research (2020): *COVID-19 and Implications for Logistics Real Estate*. (<https://www.prologis.com/logistics-industry-research/prologis-research-special-report-covid-19-and-implications-logistics>)

Broschüren

Arge L2030+ (2019) *Nachhaltige Logistik 2030+ Niederösterreich-Wien, Maßnahmenkatalog für eine nachhaltige Gestaltung des Güterverkehrs in Niederösterreich und Wien*. http://www.logistik2030.at/wp-content/uploads/2019/12/BROSCHUERE_Logistik2030_BarrFree.pdf - abgerufen am 23. März 2020

BEOS (2019): *Unternehmensimmobilien aus Investorensicht*. Kurzreferat, 77. Schweizer Immobiliengespräch. <https://www.immobilienbusiness.ch/wp-content/uploads/2019/09/190919-BEOS-Vortrag-Schweizer-Immobiliengespräch.pdf> - abgerufen am 24. März 2020

BMDW - Bundesministerium Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (2019): *KMU im Fokus 2019- Bericht über die Situation und Entwicklung kleiner und mittlerer Unternehmen der österreichischen Wirtschaft*

CBRE PARAGON sa (2016): *Vienna Portfolio – A rare opportunity to acquire two established business parks in one of Europe’s key capital cities*
<https://www.yumpu.com/en/document/read/9474506/vienna-portfolio-paragon-sa> -
abgerufen am 01. April 2020

CTP (2019): *CTBox - Thinking Inside the Box*. <https://www.ctp.eu> - abgerufen am 14.
März 2020

CTP (2019): *CTFlex – Flexibility On Demand*. <https://www.ctp.eu> - abgerufen am 14.
März 2020

Goldbeck.de (2019): *Goldbeck Gewerbeparks modular und flexibel*.
[https://www.goldbeck.de/fileadmin/Redaktion/Downloads/Prospekte/Dokumente/GOLD
BECK_Gewerbeparks.pdf](https://www.goldbeck.de/fileadmin/Redaktion/Downloads/Prospekte/Dokumente/GOLD BECK_Gewerbeparks.pdf) - abgerufen am 15. Februar 2020

Segro (2019): *Die Zukunft der Logistikimmobilie – Dem Wandel einen Schritt voraus*.
[https://exhibitors.exporeal.net/download/1121_1_4_1994_4_1_840/Segro_ne_brochur
e.pdf](https://exhibitors.exporeal.net/download/1121_1_4_1994_4_1_840/Segro_ne_brochure.pdf) - abgerufen am 20. Februar 2020

Segro (2019): *Segro CityPark Wien*.
[https://www.Segro.com/~/_media/Files/S/Segro/property-
brochures/german%20content/Segro_Folder_Wien_0119_A_033_Einzelseiten.pdf](https://www.Segro.com/~/_media/Files/S/Segro/property-brochures/german%20content/Segro_Folder_Wien_0119_A_033_Einzelseiten.pdf)-
abgerufen am 15. Februar 2020

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung
(2017): *STEP 2025 Fachkonzept - Produktive Stadt*.
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008500a.pdf> - abgerufen am 21.
März 2020

Internetquellen

Beos.net (2020): *Unternehmensimmobilien – Die vier Kategorien*.
<https://beos.net/unternehmensimmobilien/die-vier-kategorien/> - abgerufen am 27.
Februar 2020

City-dock.de (2019): *City Dock by Panattoni - Raum für Ihr Business*. [https://city-
dock.de](https://city-dock.de) - abgerufen am 27. Februar 2020

Concordebusinesspark.at (2019): *Firmeninformation*.
<https://www.concordebusinesspark.at/home/> - abgerufen am 14. März 2020

Cromwell (2017): *„UI Insight“ Comeback der Gewerbeparks: Nachgefragt doch kaum verfügbar*. [https://www.cromwellpropertygroup.de/nieuws/ui-insight-
comeback-der-gewerbeparks-nachgefragt-doch-kaum-verfugbar](https://www.cromwellpropertygroup.de/nieuws/ui-insight-comeback-der-gewerbeparks-nachgefragt-doch-kaum-verfugbar). – abgerufen am
27. Februar.2020

Ecoplus (2019): Firmeninformation IZ NÖ-Süd, Eco Plus Park.
https://www.ecoplus.at/media/1495/wp_iz_ns_infoblatt_de.pdf - abgerufen am 14. März 2020

Haufe (2017): Trend: Neue Assetklasse Unternehmensimmobilien.
https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/trend-neue-assetklasse-unternehmensimmobilien_84342_427490.html - abgerufen am 27. Februar 2020

Immobilienmanager.de (2019): Variopark errichtet ersten Gewerbepark in Bensheim. <https://www.immobilienmanager.de/variopark-errichtet-ersten-gewerbepark-in-bensheim/150/72021/> - abgerufen am 15. Februar 2020

Logistik 2030+ (2019): Nachhaltige Logistik 2030+ Niederösterreich-Wien.
<https://www.logistik2030.at> - abgerufen am 14. März 2020

MGH (2019): Münchner Gewerbehöfe. <https://www.mgh-muc.de/startseite/> - abgerufen am 14. April 2020

Ots.at (2017): Logistik: Wien künftig vor großen Herausforderungen, Preise für Logistikkimmobilien unter Druck - Otto Immobilien legt Industrie- und Logistikmarktbericht vor.

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170904_OTS0007/logistik-wien-kuenftig-vor-grossen-herausforderungen - abgerufen am 12. März 2020

Österreich-Lexikon (2017): Wien, Bundesland.
<http://www.aeiou.at/aeiou.encyclop.w/w558139.htm> - abgerufen am 05. März 2020

Panattoni (2018): Panattoni Europe investiert 100 Mio. Euro in "City Docks".
<http://www.panattonieurope.com/de/land/deutschland/newsroom/nachrichten/panattoni-europe-investiert-100-mio-euro-in-city-d/> – abgerufen am 27. Februar 2020

Private Banking Magazin (2016): Asset-Klasse Unternehmensimmobilie Investment mit Industrie-Charme. <https://www.private-banking-magazin.de/asset-klasse-unternehmensimmobilie-investment-mit-industrie-charme?page=2> – abgerufen am 28. Februar 2020

Segro.com (2019): Die perfekte Logistikkimmobilienlösung in unmittelbarer Citynähe, https://www.Segro.com/about-us/where-we-operate/de/parks/city-park?sc_lang=de - abgerufen am 15. Februar 2020

Segro.com (2019): Firmeninformation Standort Wien.
https://www.Segro.com/property-search/estates/germany/region-south/Segro-city-park-wien/location?sc_lang=de - abgerufen am 14. Februar 2020

Spiegel (2020): Investoren reißen sich um Gewerbeparks.
<https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/immobilien-investoren-reissen-sich->

um-gewerbeparks-a-25bf3351-f062-41ee-a893-d65dd48380e7 - abgerufen am 27. Februar 2020

Telematik-Markt.de (2019): City-Dock: Panattoni plant neuen Gewerbepark mit modularer "Flex-Fläche". https://telematik-markt.de/telematik/city-dock-panattoni-plant-neuen-gewerbepark-mit-modularer-flex-flaeche#.XkfnCS1oT_Q - abgerufen am 15. Februar 2020

unternehmensimmobilien.net (2019): Initiative Unternehmensimmobilien. <https://unternehmensimmobilien.net> - abgerufen am 20. Februar 2020

Viennabusinessdistricts.at (2018): Segro CityPark Wien. https://www.viennabusinessdistricts.at/wp-content/uploads/2019/08/Broschue_CP_Wien_lay03.pdf - abgerufen am 15. Februar 2020

Viennabusinessdistricts.at (2020): Betriebszonen. <https://immo.viennabusinessdistricts.at/betriebszonen/> - abgerufen am 14. März 2020

VRF Vienna Research Forum (2019): VRF Logistik/Industrie H2 2019. https://www.viennaresearchforum.at/download_files/Presseaussendung_VRF_Logistik_H2_2019.pdf - abgerufen am 27.03.2020

Walter Business-Park GmbH (2016): Firmeninformation. <https://www.walter-business-park.com/at/de/walter-group> - abgerufen am 14. März 2020

westcore.eu (2019): Firmeninformation. <https://www.westcore.eu/project/high-tech-campus-tech-park-vienna> - abgerufen am 14. März 2020

Westcore (2020): Firmeninformation. <https://tech-park-vienna.business.site> - abgerufen am 14. März 2020

Westcore (2020): Firmeninformation. <http://www.htcvienna.at> - abgerufen am 14. März 2020

Wirtschaftsagentur.at (2019): Vienna Business Districts. <https://wirtschaftsagentur.at/immobilien/standortentwicklung/vienna-business-districts/> - abgerufen am 14. März 2020

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Typologisierung nach Immobilienarten (Walzel 2008: 120)..... | 7 |
| Abb. 2: Ansicht CTBox in Plzeň (CTBox 2019: 9) | |
| Abb. 3: Schnitt CTBox (CTBox 2019: 4)..... | 14 |
| Abb. 4: Ansicht CTFlex in Plzeň (CTFlex 2019: 4) | |
| Abb. 5: Schnitt CTFlex (CTFlex 2019: 3) | 15 |
| Abb. 6: Segro CityPark Wien (Otto 2020: 8) | |
| Abb. 7: Fassade Segro CityPark (Segro 2019)..... | 16 |
| Abb. 8: City Dock (City-dock.de 2019) | |
| Abb. 9: Fassade City Dock (City-dock.de 2019) | 18 |
| Abb. 10: Axonometrie und Schnitte der Modularen Bauweise (Goldbeck 2019: 4-5) | |
| Abb. 11: Ansicht (Goldbeck 2019: 1) | |
| Abb. 12: Luftbild (Goldbeck 2019: 2-3) | 19 |
| Abb. 13: Renditenentwicklung Gewerbeparks in Deutschland, (Initiative Unternehmensimmobilien 2019: 16) | 30 |
| Abb. 14: Drei Zonentypen (Produktive Stadt 2017: 63)..... | 33 |
| Abb. 15: Vienna Business District Nord (immo.viennabusinessdistricts.at/betriebszonen/) | |
| Abb. 16: Vienna Business District Ost (immo.viennabusinessdistricts.at/betriebszonen/) | 35 |
| Abb. 17: Vienna Business District Süd (immo.viennabusinessdistricts.at/betriebszonen/) | 36 |
| Abb. 18: Übersichtskarte Submärkte Wien und Wien-Umgebung (Otto 2020: 14) .. | 37 |
| Abb. 19: Bestandserhebung der Logistik-, Produktions- und Industrieflächen in Wien und Wien-Umgebung im Jahr 2019 (Otto 2020: 14) | 38 |
| Abb. 20: Lageplan / Luftbild IZ NÖ-Süd, (Google Earth, Google Maps Stand 30.03.2020) | 39 |
| Abb. 21: Luftaufnahme Walter Business Park (www.walter-business-park.com/at/de/walter-group) | 40 |
| Abb. 22: Luftbild High Tech Campus - HTC (Google Earth, Google Maps Stand 30.03.2020) | |
| Abb. 23: Luftbild Tech Park Vienna - TPV (Google Earth, Google Maps Stand 30.03.2020) | 41 |
| Abb. 24: Luftaufnahme Concorde Business Park (concordebusinesspark.at/home/) | 42 |

| | |
|---|----|
| Abb. 25: Luftbild Segro CityPark Wien (Segro.com) | 43 |
| Abb. 26: Pipeline geplanter Industrie- und Logistikobjekten (Otto 2020: 10) | 46 |
| Abb. 27: Identifikationschart Experteninterviews (eigene Darstellung) | 50 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Begriffsdefinition Gewerbepark (eigene Darstellung) | 11 |
| Tabelle 2: Vergleich von Projekten in modularer Bauweise (eigene Darstellung).... | 21 |
| Tabelle 3: Factsheet - IZ NÖ-Süd, Eco Plus Park (eigene Darstellung) | 39 |
| Tabelle 4: Factsheet Walter Business-Park (eigene Darstellung)..... | 40 |
| Tabelle 5: Factsheet High Tech Campus (HTC) & Tech Park Vienna (TPV) (eigene Darstellung)..... | 41 |
| Tabelle 6: Factsheet Concorde Business Park (eigene Darstellung)..... | 42 |
| Tabelle 7: Factsheet Segro CityPark Wien (eigene Darstellung) | 43 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------------|--|
| BAR | Bruttoanfangsrendite |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | zirka |
| DGNB | Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen |
| etc. | et cetera |
| ha | Hektar |
| IV | Individualverkehr |
| IZ | Industriezentrum |
| KEP | Kurier-, Express- und Paketdienste |
| KMU | Kleine und mittlere Unternehmen |
| LKW | Lastkraftwagen |
| lt. | laut |
| m | Meter |
| m ² | Quadratmeter |
| Mio. | Millionen |
| NFL | Nutzfläche |
| NÖ | Niederösterreich |
| ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| ÖV | Öffentlicher Verkehr |
| PKW | Personenkraftwagen |
| t | Tonne |
| u.v.m. | und vieles mehr |
| usw. | und so weiter |
| z.B. | zum Beispiel |

Anhang A - Fragenleitfaden

Gewerbeflächen allgemein

- Wien hat sich zum Fachkonzept **Produktive Stadt** und zur Erhaltung bzw. Neuschaffung von Gewerbe- bzw. Produktionsflächen innerhalb der Stadtgrenzen bekannt. Welche Veränderungen können Sie in diesem Zusammenhang feststellen bzw. sind hierdurch neue Gewerbeflächen auf den Markt gekommen oder gab es entsprechende Umwidmungen? Wenn ja, wo liegen diese und welche Zielgruppe soll damit angesprochen werden?
- Gibt es aus Ihrer Sicht eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtzentrum? Wenn ja, welche Marktteilnehmer (Developer, Investoren, Vermieter, Mieter...) suchen verstärkt welche Objekte? Gleichen sich Angebot und Nachfrage aus?
- Im Internationalen Vergleich verzeichnet Österreich bei Gewerbeimmobilien eine hohe Eigentumsquote. Viele Unternehmen veräußern ihre Betriebsstandorte um diese wiederum zu mieten (zB. als Sale-and-Lease-Back), wie sehen Sie diese Entwicklung? Mieten oder Kaufen Klein- und Mittelständische Unternehmen (KMU) neue Büro-, Lager-, Produktions- oder Ausstellungsflächen, wie ist dieses Verhältnis prozentuell einzuschätzen?

Gewerbeparks in Wien und Wien-Umgebung

- Es gibt in Wien und Wien-Umgebung eine Reihe von Gewerbeparks. Welches Entwicklungspotential sehen Sie in diesem Bereich? Werden Ihres Wissens nach derzeit weitere Gewerbeparks errichtet und wo liegen diese? Welche Anforderungen stellt das derzeitige Marktumfeld an weitere (mögliche) Gewerbeparks?
- Welche Branchen aus dem KMU-Bereich suchen derzeit verstärkt Betriebsstandorte in Wien und Wien-Umgebung und welche besonderen Anforderungen werden seitens der Unternehmen hierbei gestellt? Wie schätzen Sie, in diesem Zusammenhang, die Nachfrage nach Flächen in innerstädtischen Gewerbeparks ein und wie entwickelt sich diese?
- Fragen potentielle Mieter dezidiert nach Mietflächen in Gewerbeparks und welche Anforderungen sind dafür ausschlaggebend? Welche Vor- und Nachteile

sehen Unternehmen, aus Ihrer Sicht, bei einer Ansiedelung in einem Gewerbepark? Welche Unterschiede gibt es bei den Mietpreisen?

- Können Sie bei näherer Betrachtung des Marktes sagen, dass sich das derzeit vorhandene Angebot mit der Nachfrage deckt? Ist der Bestand vermietbar oder besteht der Bedarf an neuen Flächen? Wie sollten diese speziell bzgl. Lage, Größe, Flex Fläche, Anbindung ausgestaltet sein?
- Welche Rolle spielt das große Thema Nachhaltigkeit bzw. ökologische Zertifizierungen für Unternehmen bei der Wahl der Betriebsobjekte?

Modulare Gewerbeparks

- Europaweit werden in den letzten Jahren im zunehmenden Maße Gewerbeparks in modularer Bauweise errichtet, diese versprechen neben ansprechender Optik und hochwertiger Ausstattung vor allem eine flexible Flächengestaltung bei Nutzungsart und Größe.
- Wie hoch ist, Ihrer Erfahrung nach, die Nachfrage speziell nach Flex-Spaces (Modularen Gewerbeparks) und welche Unternehmen fragen diese an? Welche Flächengrößen und -arten werden von potentiellen Mietern gesucht und inwiefern spielen Erweiterungsmöglichkeiten hier eine Rolle? Wer sind interessierte Mietergruppen und wie lässt sich der durch modulare Gewerbeparks versprochene Mehrwert entsprechend vermarkten?
- Welche Vorteile und Nachteile sind ihrer Meinung nach mit Flex-Flächen/Modularen Gewerbeparks für unterschiedliche Marktteilnehmer (Mieter, Vermieter, Developer, Investoren...) damit verbunden? Wie verhalten sich die Mietpreise von modularen Gewerbeparks und welche Auswirkungen ergeben sich aus der derzeitigen Mietpreisgestaltung im Markt? In welcher Hinsicht erweist sich (anhand der aktuellen Marktentwicklung) die modulare Bauweise als wirtschaftlich sinnvoll für unterschiedliche Player im Markt?
- Welches Entwicklungspotential sehen Sie im Segment für modulare Gewerbeparks speziell in Wien und Wien-Umgebung? Wie schätzen Sie das Potential dieser Asset-Klasse für diverse Marktteilnehmer (Investoren, Developer, Mieter) ein?
- Marktstudien beschreiben einen steigenden, erhöhten Bedarf an flexiblen, innerstädtischen Gewerbemietflächen, wobei diese Nachfrage nicht gedeckt sei. Gibt es Ihres Wissens nach in Wien und Wien-Umgebung Developer, die entsprechende Grundstücke suchen, erwerben oder bereits bebauen und

welche sind das und wo liegen diese Grundstücke/Entwicklungsgebiete?
Welche Chancen und Risiken sind für Developer mit diesem Marktsegment verbunden?

- Wie sehen Sie die Zukunft Modularer Gewerbeparks und welche Markttrends sind hier absehbar?

Anhang B - Experteninterviews

| ID | Frage / Antwort |
|----|---|
| F | Wien hat sich zum Fachkonzept Produktive Stadt und zur Erhaltung bzw. Neuschaffung von Gewerbe- bzw. Produktionsflächen innerhalb der Stadtgrenzen bekannt. Welche Veränderungen können Sie in diesem Zusammenhang feststellen bzw. sind hierdurch neue Gewerbeflächen auf den Markt gekommen oder gab es entsprechende Umwidmungen? Wenn ja, wo liegen diese und welche Zielgruppe soll damit angesprochen werden? |
| I1 | Das Konzept „Produktive Stadt“ ist für mich nicht zielführend. Die Beibehaltung der bestehenden Widmungen ist zielführender, man darf die aber nicht laufend durch Ausnahmeregelungen konterkarieren. Die Flächen werden nach meinen Erfahrungen auch stark aufgezont und damit für die Nutzung für Gewerbetreibenden zu teuer. Die ausgewiesenen Flächen eignen sich standortbedingt auch nicht für Büroflächen, dafür sind die dafür wirtschaftlich notwendigen Miethöhen einfach nicht marktgerecht |
| I2 | Innerhalb des Fachkonzeptes gibt es ja Abstufungen hins. der zulässigen Nutzungsarten. Teilweise ist die Schaffung von Wohnraum möglich, teilweise nicht. Generell sehen wir hohe Nachfrage von Gewerbebetrieben im dicht besiedelten urbanen Raum. Aufgrund der hohen Wohnbautätigkeit und damit verbundenen Verdrängung suchen auch kleinere produzierende Betriebe die sich in Sockelzonen von Altbestand oder „historischen“ Stand-Alone Lösungen befinden nach Alternativen die sie teilweise in der Stadt Wien nicht mehr finden oder wirtschaftlich abbildbar sind. Hier will bzw. wird das Konzept der produktiven Stadt mit leistbarem Raum für Gewerbebetriebe in der Sockelzonen doch Raum schaffen. |
| I3 | Die Produktive Stadt wurde ins Leben gerufen den Wirtschaftsstandort Wien im europäischen und internationalen Wettbewerb attraktiver zu gestalten. Auf Grund des anhaltenden Bevölkerungswachstums stieg nachvollziehbarer Weise auch der Wohnraumbedarf, der befriedigt werden musste. Demzufolge wurden viele, gewerblich gewidmete Areale der Wohnwidmung „geopfert“ (Für Eigentümer wirtschaftlich interessant; Betriebe wurde jedoch dadurch eine Zeit lang stark verdrängt). Nachdem aber auch der Bedarf an qualitätsvollen Arbeitsplätzen (auch im Produktionssektor – also Betrieb, die eine Widmung wie GB BG der I benötigen) im Umfeld des Wohnraums gestillt werden musste |

| | |
|----|--|
| | und die Abwanderung von Betrieben in andere Bundesländer entgegengewirkt werden sollte, entstand das Konzept der produktiven Stadt. |
| 14 | Nicht bekannt. |
| 15 | Nein, es sind keine neuen Gewerbeflächen auf den Markt gekommen. Zu beobachten ist immer wieder, dass ehem. Betriebsgebiete umgewidmet werden in Wohnbau und an diesen Standorten Flächen für Gewerbe geschaffen werden sollen. Bei näherer Betrachtung wird der betriebliche Nutzung aber sehr wenig Raum geboten und es gibt natürlich hohes Konfliktpotential zwischen diesen beiden Nutzergruppen. (siehe z.B. ehem. Gaswerk Leopoldau, ehem. Siemens Gründe – BC 21 mit Hotel, Merkur Markt und Student Hub,..) |
| 16 | - |
| F | Gibt es aus Ihrer Sicht eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtzentrum? Wenn ja, welche Marktteilnehmer (Developer, Investoren, Vermieter, Mieter...) suchen verstärkt welche Objekte? Gleichen sich Angebot und Nachfrage aus? |
| 11 | Im dichtverbauten Stadtzentrum sehe ich leider keinen Platz für mittlerer und/oder produzierende Gewerbeunternehmen, hier werden auch die Flächen sofort von Wohnbauträgern aufgesaugt |
| 12 | Wenn wir von Gewerbeflächen in diesem Kontext sprechen dann wollen wir hier den Büromarkt ausklammern, der hat eine eigene Dynamik. Es gibt durchaus Developer die sich auf das Fachkonzept der produktiven Stadt konzentrieren und sich über ihre Expertise einen Wettbewerbsvorteil schaffen wollen. Andere können sich noch nicht mit den Modellen anfreunden da nicht klar ist wie lange der Endinvestorenmarkt benötigt um das Produkt für sich und den Anleger abzubilden. |
| 13 | Die Nachfrage nach urbanen Gewerbeimmobilien ist unverändert auf einem stabil, gutem Niveau. Hier gab es durch die Einführung der produktiven Stadt keine Veränderung. Sämtliche Marktteilnehmer haben jedoch durch die Zonierung eine bessere Information über die langfristig angedachte Stadtentwicklung - aus widmungstechnischer Sicht - erfahren. |

| | |
|----|--|
| 14 | Verstärkt wird nach City-Logistik Objekten gesucht, das Angebot deckt diese Nachfrage jedoch nicht. Nachgefragt werden diese Flächen von Eigennutzern oder Developern. (Mieter sind mir nicht bekannt, da wir keine Vermietungen bei uns machen) |
| 15 | Wenn sich Ihre Frage noch auf die Produktive Stadt bezieht, so gibt es keinen Raum für Produktion im Stadtzentrum. Besonders Standorte, die sich im Umkreis von Wohngebiet befinden, sind schwer gefährdet. Seestadt Aspern wurde zB den Hörbiger Ventilwerken als einzige Möglichkeit zugestanden, am Standort Wien zu bleiben, ebenso Wien Work. Aspern ist für solche Unternehmen wirklich eine gute Lösung, aber für viele Unternehmen, die einen neuen Standort suchen, nicht geeignet. |
| 15 | Wir beobachten ein gewisses gestiegenes Interesse, jedoch ist das Thema Gewerbepark und City Logistik ein nach wie vor recht unbearbeitetes Feld, in dem aktuell viel am Papier an Ideen gewälzt wird, die konkrete Umsetzung aber in manchen Bereichen noch auf sich warten lässt. Dieses Interesse geht in viele Richtungen, sowohl auf Developer aber auch auf Nutzerebene. Investoren kommen aus meiner Sicht eher erst später, bei konkreten Projekten und deren Umsetzung tatsächlich auf das Tablett. |
| F | Im Internationalen Vergleich verzeichnet Österreich bei Gewerbeimmobilien eine hohe Eigentumsquote. Viele Unternehmen veräußern ihre Betriebsstandorte um diese wiederum zu mieten (zB. als Sale-and-Lease-Back), wie sehen Sie diese Entwicklung? Mieten oder Kaufen Klein- und Mittelständische Unternehmen (KMU) neue Büro-, Lager-, Produktions- oder Ausstellungsflächen, wie ist dieses Verhältnis prozentuell einzuschätzen? |
| 11 | Nehmen Sie das Beispiel ein kleines Autohaus heran: Die Wertsteigerung für Grundstück und Gebäude ist deutlich über dem Nettogewinn von durchschnittlich 2%. Sale und Lease-Back wird einerseits intern zwischen operativem Unternehmen und Eigentümer durchgeführt oder ist aus steuerlichen Gründen durchgeführt worden. Andererseits wollen viele internationale Unternehmen als Konzernvorgabe eine flexible Flächenstruktur und dürfen nur mieten, bestehende Flächen im Eigentum wurden daher über Sale- und Lease-Back reduziert. Meiner Meinung nach wollen kleine, mittelständische und eigentümergeführte Unternehmen die Flächen lieber im Eigentum halten. |

| | |
|----|---|
| 12 | Im KMU Bereich geht der Eigentumsanteil tendenziell zurück. Große produzierende Unternehmen im Technologie-, Pharma- und Industriesegment aber auch im Handel halten Eigentum – aber eher aufgrund der Langfristigkeit der kalkulatorischen Darstellung vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus, des fehlenden Mehrwertes den die Flexibilität, die Miete mit sich bringt, für diese Unternehmen darstellt und Sicherheitsüberlegungen. Denken Sie hier z.B. an Boehringer, REWE, Henkel, Siemens. |
| 13 | Wie auch beim privaten Eigenheim bedeutet für viele Österreicher von heimischen Traditionsbetrieben das Eigentum ein gewisses Maß an Sicherheit und Beständigkeit. (Anmerkung: Ost-West-Gefälle kommt hierbei noch hinzu!) Sale-and-Lease-Back Lösungen sowie klassische Anmietungen werden von Unternehmen gewählt, die sich eine gewisse Flexibilität bewahren wollen (Größe/Lage / Mitarbeiterzuwachs bzw. -reduzierung, etc.). Zudem kommt noch, dass aus wirtschaftlicher Sicht bei einem klassischen Bankkredit die Fremdkapitalquote enorm erhöht wird. Beim Sale-and-Lease-back wird mit stillen Reserven gehandelt, welche sich ohnehin bereits im Besitz des Unternehmens befinden. So kann durch die freigesetzte Liquidität ebenso ein Umsatzwachstum erwirkt werden. Am Ende der Vertragslaufzeit besteht immer noch die Möglichkeit in eine kostengünstigere und/oder modernere Immobilie umzusiedeln oder aber doch vom Ankaufsrecht Gebrauch zu machen. |
| 14 | Die Variante Sale-and-Lease-Back tritt immer verstärkter am Markt, es gibt Investoren die speziell solche Investments suchen. Verstärkt geht es hier eher um größere Betriebe als die der KMU's. (Bsp. Wo und Wo Standort Graz, Fresenius Standort Wundschuh, Forward purchase für ein Built to Suit Objekt MAGNA Graz). Unsere Tätigkeiten beinhalten keine Vermietungen, daher haben wir es nur mit KMU's zu tun, welche auch an einem Kauf interessiert sind. Hier herrscht eine starke Nachfrage, nach Erweiterungsmöglichkeiten im Eigentum. Varianten im Baurecht oder Superädifikat sind schätzungsweise nur für 25 % dieser Suchenden von Interesse. |

| | |
|----|---|
| 15 | <p>Klein- und Mittelständische Unternehmen folgen diesem Trend nicht, aber bei Unternehmen, die ausl. Beteiligungen haben, ist diese Entwicklung schon zu beobachten.</p> <p>Die Nachfrage nach Kaufobjekten von KMU ist sehr groß, kann aber leider mangels Objekten kaum stattfinden. Die am Markt befindlichen Objekte sind durch die hohen Kosten für Adaptierung (Sanierung, Umbau für eigenen Betriebsabläufe, Vorgaben der Behörden bezüglich Betriebsanlagengenehmigung) kaum erschwinglich und in den seltensten Fällen die beste Lösung. Der Mangel an unbebauten Betriebsbaugrundstücken in Wien, wo die Nutzer nach ihren Vorstellungen einen Betriebsbau errichten können, stellt mE das größte Problem dar. Viele Betriebe ziehen es nach Niederösterreich, obwohl das nicht der Wunsch ist, aber dort sind Grundstücke noch verfügbar, wenn auch mitunter ziemlich überbeuert.</p> |
| 16 | <p>Diese Betrachtungsweise kann ich teilen. Vereinzelt kommt es tatsächlich zu Sale and Lease Back Transaktionen, wobei diese die Minderheit darstellen. KMUs sind nach wie vor (die Auswirkungen von Covid-19 nicht berücksichtigt) in erster Linie als Mieter oder Käufer am Markt unterwegs. Eine prozentuelle Aufteilung diesbezüglich habe ich leider nicht.</p> |
| F | <p>Es gibt in Wien und Wien-Umgebung eine Reihe von Gewerbeparks. Welches Entwicklungspotential sehen Sie in diesem Bereich? Werden Ihres Wissens nach derzeit weitere Gewerbeparks errichtet und wo liegen diese? Welche Anforderungen stellt das derzeitige Marktumfeld an weitere (mögliche) Gewerbeparks?</p> |
| 11 | <p>Es werden im Norden und Süden Gewerbeparks neu errichtet, oder aus bestehenden alten Standorten entwickelt, die genauen Standorte kann ich Ihnen leider nicht nennen. Bis Corona konnte alles, was preislich halbwegs vernünftig war verwertet werden, ich befürchte aber einen starken wirtschaftliche Rückgang, der Auswirkungen am Markt haben wird. Da durch den relativen kurzen Stillstand bereits viele Unternehmen gezeigt haben wie gering ihre Substanz in Wirklichkeit ist, oder wie ausgebeutet sie schon sind (Sichtweise bitte nicht politisch sehen), wird es hier sicherlich Bewegung am Markt geben. Ich denke nur moderne und flexible Flächen haben Zukunft.</p> |

| | |
|----|--|
| 12 | <p>Per Definition handelt es sich bei einem Gewerbepark nicht um einen reinen Bürostandort sondern ein gewerbliches Development dass Zusatzflächen bzw. Kombinationen bieten kann die eben in einer „reinen“ Büroentwicklung nicht geboten werden können. Das sind Lager/Logistikflächen, Showroomflächen, Flächen für leichte Produktion und Service/Assembling/Veredelung/Fertigstellung. Der Wirtschaftspark Breitensee ist ein gelungenes Modell, die Nachfrage in Schwechat im Concorde Business Park und in Brunn am Gebirge im Campus 21 ist durchaus hoch.</p> |
| 13 | <p>Das Entwicklungspotential ist enorm. Die Nachfrage nach modernen, optisch ansprechenden Betriebsflächen im urbanen Raum mit guter Anbindung für ÖV/IV ist ungebrochen hoch. Wichtig dabei sind durchdachte Flächenkonzepte (Verhältnis Lager/Produktion: Büro/Service) und entsprechende Verkehrslösungen für Kundenverkehr sowie den Lagerbetrieb. Spekulativ errichtete Flächen von Gewerbeparks gibt es mit Ausnahme von Segro zur Zeit keine im Raum Wien</p> |
| 14 | <p>Neue Gewerbe Parks sind in Wien-Umgebung meines Wissens geplant, diese gehen teilweise in Richtung Öko Parks bzw. setzen einen Fokus auf Nachhaltigkeit. Das Entwicklungspotential ist hinsichtlich guter Lagen begrenzt. Neue Gewerbeparks werden sich nur an guten Lagen etablieren können. Bestehende Gewerbeparks sollten daher weiter entwickelten werden, unter anderem auch hinsichtlich einer Nachnutzung der bestehenden Leerstände in den Parks. Anforderungen bestehen hinsichtlich Erweiterungsmöglichkeiten und Infrastruktur/Anbindung.</p> |

| | |
|----|--|
| 15 | <p>Es kommt sehr auf die Flexibilität an. Der Segro Park zB, der komplett neu nach deutschem Konzept – anfangs auch ohne Vorverwertung – errichtet wurde, passt architektonisch wunderbar an diesen Standort, ebenso DHL, die sich ja leider wieder aus Österreich verabschieden. Das Problem hierbei sind die Vorgaben hinsichtlich Nutzflächen, die eben genau in der vorgeplanten Größenordnung für den Kunden nutzbar sein müssen. Hier ist man von Errichterseite sehr wenig flexibel, die Büros viel zu groß dimensioniert und jeder Umbau, der dem Mieterwunsch näher kommt, so teuer, dass dies ein schnelles Besiedeln dieses Parks schwierig macht. Ich gehe aber davon aus, dass mit der Zeit ideale Mieter gefunden werden können. Wie sich die Situation nach Corona darstellt, bleibt abzuwarten. Viele Betriebe befinden sich aktuell meist in günstigeren Mietverhältnissen und werden einen Umzug nur forcieren, wenn es unbedingt sein muss.</p> <p>Anders beurteile ich die Situation in sog. Gewerbeparks, die privatgeführt sind und zuvor Fabriken oder stillgelegte Produktionsstandorte waren. Hier kann in Punkto Flexibilität viel besser auf Mieter eingegangen werden, aber es handelt sich meist um weniger repräsentative Standorte.</p> <p>Prinzipiell ist das Errichten eines Gewerbeparks ohne Vorverwertung – also ohne den späteren Nutzer zu kennen – schwierig, da die Anforderungen je nach Branche sehr individuell ist. Alleine die Entscheidung, ob Rampen benötigt werden, wenn ja, wie viele? Muss ebenerdige Einfahrt möglich sein? Hallenhöhe, Belichtung der Hallenflächen mit natürlichem Licht (freie Sicht nach außen bei Dauerarbeitsplätzen) und die Größe der Büros. Um den bebaubaren Raum auszunutzen, werden die Büros über den Hallen und fallen dadurch fast immer zu groß aus.</p> |
| 16 | <p>Ich kann hier nicht dezidiert für Wien sprechen, im Wiener Umland – NÖ ist die ecoplus ein treibender Faktor. Diese Landesgesellschaft ist auch laufend am Prüfen und Evaluieren neuer Standorte. Die aktuell betriebenen erfreuen sich ein doch recht stattlichen Nachfrage wobei das in erster Linie ohne Makler funktioniert und ich daher in erster Linie aus Gesprächen mit der ecoplus kenne.</p> |
| F | <p>Welche Branchen aus dem KMU-Bereich suchen derzeit verstärkt Betriebsstandorte in Wien und Wien-Umgebung und welche besonderen Anforderungen werden seitens der Unternehmen hierbei gestellt? Wie schätzen Sie, in diesem Zusammenhang, die Nachfrage nach Flächen in innerstädtischen Gewerbeparks ein und wie entwickelt sich diese?</p> |

| | |
|----|---|
| 11 | <p>Über alle Branchen. Hier finden sich viele internationale Unternehmen, die in den Konsummarkt Wien besser vertreten sein wollen. Der Gewerbepark ist international besser bekannt als bei uns und wird daher auch verstanden. Gleichzeitig gibt es eine große Anzahl von lokalen Unternehmen, die einfach schlecht nutzbare, durch moderne Flächen mit einfachen und zweckmäßigen Strukturen austauschen wollen und auch müssen (Druck Wohnbau)</p> |
| 12 | <p>Die Nachfrage ist hoch, das Angebot gering. Die ersten Projekte nach den Fachkonzept der produktiven Stadt im dicht besiedelten Stadtgebiete werden aber erst in ein paar Jahren bezugsfertig sein. Teilweise kann die Stadt bzw. die Wirtschaftsagentur Wien – die extrem engagiert und bemüht ist wenn es darum geht Unternehmen in Wien zu halten – größeren Unternehmen Flächen im 11. Bezirk und natürlich in der Seestadt Aspern anbieten wo man individuelle Headquarterlösungen realisieren kann – die Reserven sind aber über die vergangenen Jahre deutlich zurückgegangen.</p> <p>Im Segment der KMUs geht es hier um Bäckereien, Praxen, Werkstätten, Servicebetriebe u.v.m.</p> |
| 13 | <p>Die Branchengruppen sind schwer eingrenzbar; hier ist tatsächlich alles vertreten: Servicebetriebe, produzierende Betriebe, Lageristen, Forschung/Entwicklung, etc.</p> <p>Im gewerblichen Vermietungssegment sind die Anforderungen an Lagerflächen (Höhe, Ausstattung, Belastbarkeit und Anschlüsse), Büro (flexible Gestaltbarkeit, Verbindung zum Lager/Produktionsbereich), erlaubte Betriebszeiten und ausreichend Außenstellfläche für PKW/LKW zu beachten. Somit kommt der „innerstädtische“ Bereich (alles innerhalb des Gürtels) nicht in Frage!</p> <p>Da auch der Wunsch schnell, unkompliziert und staufrei (!) zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten zu gelangen im Fokus der Betrieb steht, kommen folglich beinahe nur die bereits jetzt bestehenden Gewerbeagglomerationen in Fragen. Zudem muss bei einer Entwicklung im „innerstädtischen“ Bereich (1.-9.B.) stets die nachhaltig, erzielbare Miete beachtet werden. Diese wären in Anbetracht der aktuellen Gst. Preise sowie den widmungsbedingten Ausnutzbarkeiten der Flächen mE nicht/kaum langfristig erzielbar.</p> |

| | |
|----|---|
| 14 | Produktion und Logistik. Anforderungen an Bestandsgebäude richten sich nach Gebäudestruktur (Verhältnis Lager zu Büro, Gebäudehöhe, Gebäudestandard), Anforderungen an GST sind Größe, Widmung – Bebaubarkeit. Die Nachfrage nach Innerstädtischen Gewerbeparks wird ein Preisthema sein, für diejenigen, die solche Preise nicht schaffbar sind, werden nach Außen ausweichen müssen. Innerstädtische Gewerbeparks sind oftmals auch begrenzt und bieten daher geringe zukünftige Erweiterungspotentiale, welche ebenso wichtige Anforderungen darstellen. |
| 15 | Es suchen keine speziellen Branchen bevorzugt Betriebsstandorte sondern ziemlich alle Branchen haben immer wieder Bedarf. Das Preis-Leistungs-Verhältnis muss passen. Viele KMUs streben Eigentum an und die Mietvariante kann für viele Unternehmen nur eine Alternative sein. Die Nachfrage ist jedenfalls bei flexiblen Modellen größer, wenn also für den Nutzer nach dessen Bedarf und Vorstellungen geplant und gebaut wird. Built-to-suit, Ein gutes Beispiel dafür sind die ecoplus Wirtschaftsparks in Niederösterreich. |
| 16 | - |
| F | Fragen potentielle Mieter dezidiert nach Mietflächen in Gewerbeparks und welche Anforderungen sind dafür ausschlaggebend? Welche Vor- und Nachteile sehen Unternehmen, aus Ihrer Sicht, bei einer Ansiedelung in einem Gewerbepark? Welche Unterschiede gibt es bei den Mietpreisen? |
| 11 | Interessenten fragen nach Flächen ganz allgemein nicht in Gewerbeparks, dafür ist das Produkt einfach nicht bekannt genug - außer man sieht den LKW Walter und ecoplus IZ NÖ SÜD auch als Gewerbepark. Der Vorteil liegt im unkomplizierten Management der Flächen und der laufenden zentralen Wartung – vorausgesetzt der Park ist gut geführt – in angebotener Infrastruktur, und einer Flexibilität der Flächen. Der Mietpreis ist stark vom Bodenpreis abhängig, hier ist also mehr die Lage bzw. das Investment entscheidend. |
| 12 | Kleine Betriebe die aus Altverträgen im urbanen Raum kommen und nach Alternativen suchen müssen sind in der IST Situation mit wesentlich geringen Mieten konfrontiert als sie dann zukünftig in Ihrer Kostenrechnung darstellen müssten – Gewerbeparks am Stadtrand bleiben manchmal die einzige sinnvolle Alternative – weil die Mietansätze aufgrund der Grundkostenanteile |

| | |
|----|--|
| | <p>moderater sind.</p> <p>Und es sind durchaus attraktive Alternativen weil sich in der Regel eine gesunde Community um die Mieter bildet wenn ein Campusmanagement sich darum bemüht, mehr Infrastruktur vorhanden ist (Kantine etc.) und z.B. auch das Thema Parken viel einfacher ist als im dicht besiedelten Gebiet.</p> |
| 13 | <p>Nein, wichtig sind in erster Linie die wirtschaftlichen und technischen Parameter. Selbstverständlich ist der optische Außenauftritt für viele Betriebe (häufig mit Kundenverkehr) ebenso ein wichtiges Entscheidungskriterium.</p> |
| 14 | <p>Mieter sind mir nicht bekannt. Vorteile: mögliche Synergien, nachhaltige Standortattraktivität; Nachteile: erhöhte Preise, geringe Erweiterungsmöglichkeiten bei voller Auslastung.</p> |
| 15 | <p>Gewerbeparks werden nicht dezidiert nachgefragt. Es gibt Nutzer, die die Vorteile eines Gewerbeparks schätzen: Synergien nutzen, gemeinsame Einrichtungen (Verpflegung, Verwaltung, FM, Kindergarten, Ansprechpartner vor Ort, gemeinsame Werbemöglichkeit). Andere Nutzer schließen gemeinsam zu nutzende Flächen generell aus ziehen unbedingt den Einzelstandort vor, viele auch aus Konzernvorgaben, Aspekte der Sicherheit. Gewerbeparks sind generell eher hochpreisig.</p> |
| 16 | <p>Die wirklichen Vorteile sehen Mieter in erster Linie in Bezug auf entsprechend vorhandene Widmungen, entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten (nutzungsunabhängig). Mir sind aber kaum Beispiele bekannt, wo Mieter dezidiert nach Flächen in Gewerbeparks nachfragen, sondern eher ihre Anforderungen deponieren, die dann bestmöglich abgearbeitet und erfüllt werden sollten.</p> |
| F | <p>Können Sie bei näherer Betrachtung des Marktes sagen, dass sich das derzeit vorhandene Angebot mit der Nachfrage deckt? Ist der Bestand vermietbar oder besteht der Bedarf an neuen Flächen? Wie sollten diese speziell bzgl. Lage, Größe, Flex Fläche, Anbindung ausgestaltet sein?</p> |
| 11 | <p>Das Angebot deckt sich zum Teil nicht mit den Anforderungen. Der Bestand ist über den Preis – Miete und BK – natürlich vermietbar. Der Bedarf ist meiner Ansicht nach aber ein anderer: modulare, duplizierbare Flächen, einfache Struktur, kleine Büroflächen, Halle 6 m, Mezzanin, ASchG (Arbeitnehmerschutzgesetz) tauglich, und von der Lage nach „vorne Kinderwagen, hinten LKW“.</p> |
| 12 | <p>S.o. - für das Segment der KMUs mit Sonderflächenbedarf der über reinen</p> |

| | |
|----|--|
| | Bürobedarf hinausgeht gibt es aktuell nicht genug Flächen. |
| 13 | Nein, nicht unbedingt; wir könnten gut und gerne mehr moderne Flächen im Raum Wien vertragen (gilt für Industrie und Logistik gleichermaßen). Ein Großteil des Bestands ist gut vermietbar; gewisse Adaptierungen sind jedoch oft nötig (Anschlüsse, Oberflächensanierung im Büro/Service Bereich, etc.). |
| 14 | Nein. Bei leerstehendem Bestand mangelt es oft an Drittverwertbarkeit. Standort > 20.000 m ² GST-FL sind in verkehrstechnischen guten Lagen mit Gewerbe-Widmung Mangelware. Anbindung möglichst nahe an Autobahnanschlüssen oder Hauptverkehrsstraßen. |
| 15 | Am Beispiel des Segroparks zeigt sich, wie schwierig und schleppend die Vermarktung voranschreitet. Seit 2018 konnten 2 Mieter gewonnen werden. Es gibt keine optimalen Gestaltungen, weil jede Branche, jeder Nutzer unterschiedlichen Bedarf hat. Autobahnanbindung ist sehr wichtig, ebenso gute öffentliche Anbindung. |
| 16 | Angebot/Nachfrage Das sehe ich aktuell zu einem großen Teil gedeckt – es gibt vereinzelte spekulative Developments doch sind diese in Österreich nach wie vor ein Nischenprodukt. Betreffend Lage geht es sowohl um die Nähe zum übergeordneten Straßennetz oder der Bahn, aber auch um eine gewisse Nähe zu den Ballungszentren selbst, wobei Ballungszentrum hier nicht nur Wien darstellt. |
| F | Welche Rolle spielt das große Thema Nachhaltigkeit bzw. ökologische Zertifizierungen für Unternehmen bei der Wahl der Betriebsobjekte? |
| 11 | Bei einem modernen, flexiblen Gebäude schadet es nicht, dass es nachhaltig gebaut wird, Zertifizierungen sind etwas für institutionelle Anleger |
| 12 | Das Thema hat spielt einen zentrale Rolle und große Bedeutung bei der Standortwahl für Nutzer – genauso wie für Endinvestoren, und das wird sich bestimmt in Zukunft nicht ändern. |
| 13 | Derzeit wird dieses Thema noch eher nachrangig behandelt, wobei bei einigen Branchengruppen bzw. Unternehmen dieser Punkt immer mehr Beachtung geschenkt wird. Betriebe die Sauberkeit, ökologisch nachhaltige oder medizinische Produkte repräsentieren, legen am ehesten großen Wert auf Nachhaltigkeit bzw. ökologische Zertifizierungen. Bei großen, internationalen Konzernen legt man ebenso bereits immer öfter Wert auf die Optimierung vom Stromverbrauch und dem CO ₂ -Fußabdruck. Der Wunsch ein Betriebsobjekt nach dem Maßstab der Baubiologie nachhaltig und sozio- |

| | |
|----|--|
| | ökologisch auszugestalten wurde vom Kunden noch nicht geäußert. |
| 14 | Bei Eigennutzern dzt. noch nicht, bei Investoren oder Entwicklern immer mehr. |
| 15 | Für die wenigsten Betriebe steht dieser Aspekt im Vordergrund, bei neu errichteten Parks werden Zertifizierungen jedoch erwartet. |
| 16 | Das Thema Nachhaltigkeit spielt eine Rolle, wiewohl mir kaum Beispiele bekannt sind, dass ein beispielsweise höhere Preis deswegen besondere Wertschätzung erfährt. Das Thema ist oftmals für institutionelle Investoren aber auch für manche Banken wichtiger als für den Nutzer selbst. Dies auch deshalb weil Zertifizierungen alleine oftmals noch keine niedrigen BK bedeuten können. |
| F | <p>Europaweit werden in den letzten Jahren im zunehmenden Maße Gewerbeparks in modularer Bauweise errichtet, diese versprechen neben ansprechender Optik und hochwertiger Ausstattung vor allem eine flexible Flächengestaltung bei Nutzungsart und Größe.</p> <p>Wie hoch ist, Ihrer Erfahrung nach, die Nachfrage speziell nach Flex-Spaces (Modularen Gewerbeparks) und welche Unternehmen fragen diese an? Welche Flächengrößen und -arten werden von potentiellen Mietern gesucht und inwiefern spielen Erweiterungsmöglichkeiten hier eine Rolle? Wer sind interessierte Mietergruppen und wie lässt sich der durch Modulare Gewerbeparks versprochene Mehrwert entsprechend vermarkten?</p> |
| 11 | <p>Die hochwertige Ausstattung wird nicht bezahlt, siehe Segro, Flexibilität und Anschlüsse an die komplette Ver- und Entsorgung ist notwendig, von Breitband für Industrie 4.0 und Online bis zum Fettabscheider muss alles möglich sein.</p> <p>Ich kann Ihnen leider keine Branchen und Kundengruppen nennen. Meiner Ansicht nach beginnt der Flächenbedarf bei 600qm und sollte in 300-600qm Schritten erweiterbar sein</p> |

| | |
|----|---|
| 12 | <p>Aktuell sind neue Parks um Wien – speziell im Süden – in der Konzeption. Die Realisierung wird noch einige Jahre dauern, aktuell sind auch die Flächenwidmungen für die Parks vorhanden. Hinsichtlich der Flächengrößen ist die Nachfrage sehr unterschiedlich – das geht von einem Kleinbetrieb mit weniger als 5 Mitarbeitern und einer kleinen Lagerfläche bis zu Unternehmen mittlerer Größe die sich ein neues Headquarter – stand alone – entwickeln wollen – ein Beispiel dafür ist etwas der TÜV und seine Zentrale am Campus 21 als Folge der Konzentrationsstrategie mehrerer Standorte die in Wien verteilt waren.</p> |
| 13 | <p>Wie bereits oben angeführt:</p> <p>Die Nachfrage unserer Klienten betreffen in erster Linie die wirtschaftlichen und technischen Parameter. Der optische Außenauftritt ist dazukommend für viele Betriebe (häufig mit Kundenverkehr) jedoch auch ein wichtiges Entscheidungskriterium.</p> <p>Der Grund einen Modularen Gewerbepark zu errichten ist aus meiner Sicht (neben den Errichtungskosten & kurzer Bauzeit) eher ein praktischer Ansatz vom Developer die Zielgruppenansprache dadurch zu vergrößern. Durch die technisch leicht zu bewerkstellende Zusammenlegung von angrenzenden Flächen, kann der Betreiber rasch und flexibel (re-)agieren. Ebenso allfällige Expansionspläne am Standort können bereits vorab klar mitberücksichtigt werden (Vormietrecht bei Bestandsflächen/Zubau von weiteren Bauphasen, etc.)</p> |
| 14 | <p>Nachfrage und Angebot begrenzt bekannt. Mietergruppen Richtung Office. Mehrwert durch Flexibilität, Serviceleistungen und mögliche Synergien mit anderen Nutzern.</p> |
| 15 | <p>Erweiterungsmöglichkeiten kann es nicht geben. Wenn ein Mieter eine Einheit bezieht, kann es sich kein Vermieter leisten, angrenzende Flächen für diesen – womöglich jahrelang - frei zu halten. Ev. kann mit Vormietrechten verhandelt werden, aber auch das ist in der Praxis von der zeitlichen Schiene her eher unpraktikabel.</p> |
| 16 | <p>In Bezug auf Modulare Gewerbeparks habe ich persönlich sehr wenig Erfahrung und kann daher auch keine wirklich fundierte Einschätzung bieten.</p> |

| | |
|----|---|
| F | Welche Vorteile und Nachteile sind Ihrer Meinung nach mit Flex-Flächen/Modularen Gewerbeparks für unterschiedliche Marktteilnehmer (Mieter, Vermieter, Developer, Investoren...) damit verbunden? Wie verhalten sich die Mietpreise von modularen Gewerbeparks und welche Auswirkungen ergeben sich aus der derzeitigen Mietpreisgestaltung im Markt? In welcher Hinsicht erweist sich (anhand der aktuellen Marktentwicklung) die modulare Bauweise als wirtschaftlich sinnvoll für unterschiedliche Player im Markt? |
| I1 | Dazu kann ich Ihnen nichts sagen, hier fehlen die Marktdaten, eine modulare, vorgefertigte Bauweise ist aber aus der Erfahrung deutlich günstiger als das lokale Baumeisterhaus |
| I2 | Flexibilität, Sonderflächen, hochwertige Aussenflächen und Grünraum, Stellplätze, attraktive Mietpreise im kompetitiven Umfeld – wie schon ausgeführt. |
| I3 | Der Vorteil ist mE ein Kostenpunkt und die rasche Errichtungszeit. Jedoch sollte dieser Punkt eher von Planern und Bauträgern beantwortet werden. |
| I4 | Investoren Eigentümer Vorteile: geringere Leerstandsquoten, Risikominimierung; Nachteil: hoher Verwaltungsaufwand. Mietpreise sind aufgrund kleinerer Flächen und zusätzlichen Serviceleistungen höher. Wirtschaftlich sinnvoll für Mieter aufgrund flexibler Mietdauern und variierender und ändernder Bedarfsnachfrage. |
| I5 | Modulare Bauweise spart Kosten bei Planung und Ausführung, steht aber den Kosten für längeren Leerstand gegenüber. |
| I6 | - |
| F | Welches Entwicklungspotential sehen Sie im Segment für Modulare Gewerbeparks speziell in Wien und Wien-Umgebung? Wie schätzen Sie das Potential dieser Asset-Klasse für diverse Marktteilnehmer (Investoren, Developer, Mieter) ein? |
| I1 | Diese Assetklasse wird derzeit noch von wenigen Investoren nachgefragt, weil auch das professionelle Angebot fehlt. Ich schätze das Entwicklungspotential aber als hoch ein. |
| I2 | - |

| | |
|----|--|
| 13 | <p>Das Angebot an Gesuchen von KMUs wäre ausreichend vorhanden. Dem gegenüber stehen die verfügbaren Flächen in guten Lagen zu marktkonformen Mietansätzen, wodurch Grundstücke mit überhöhten Preisen (sicherlich oft durch Lage und Ausnutzbarkeit berechtigt) für den klassischen Gewerbepark-Developer aus kaufmännischer Sicht weniger interessant sind.</p> <p>Darüber hinaus werden idR Projekte nur mit gewisser Vorverwertung einem Bau zugeführt. Ein klassischer Kunde, der eine Flächen zwischen 800 – 1.500 m² NFL für einen Anmietungszeitraum von 3-5 Jahren sucht, wünscht sich aber erfahrungsgemäß ein Referenzobjekt (idealerweise im Std.Ausbau) und eine rasche Verfügbarkeit (Bezug zw. 3-6 Monate ab MV-Unterzeichnung). Sie sehen..nicht einfach!</p> |
| 14 | Entwicklungspotential eher im Stadtgebiet bzw. an Standorten mit guter Anbindung und Infrastruktur. |
| 15 | Ich beurteile modulare Gewerbeparks wie zB der SegroPark – besonders im Hinblick auf Corona, wo das Vermietungsgeschäft rückläufig sein wird – eher skeptisch. |
| 16 | - |
| F | Marktstudien beschreiben einen steigenden, erhöhten Bedarf an flexiblen, innerstädtischen Gewerbemietflächen, wobei diese Nachfrage nicht gedeckt sei. Gibt es Ihres Wissens nach in Wien und Wien-Umgebung Developer, die entsprechende Grundstücke suchen, erwerben oder bereits bebauen und welche sind das und wo liegen diese Grundstücke/Entwicklungsgebiete? Welche Chancen und Risiken sind für Developer mit diesem Marktsegment verbunden? |
| 11 | Es gibt diese Developer auch in Wien, die auch diese Produktgruppe bedienen. Es werden hier alle noch nicht vom Wohnbau getroffenen Flächen als Entwicklungsgebiet gesehen, und es gibt in allen äußeren Bezirke interessante Flächen, man muss nur dann auch die Nutzungsmöglichkeiten bedarfsgerecht variieren können. |
| 12 | Wie schon erwähnt, sind einige Projekte in Planung. Die Nachfrageseite akzeptiert allerdings nur eine gewisse kritische Entfernung zum Wiener Stadtgebiet. Im Bereich Schwechat und im Bereich Vösendorf / Brunn / Wr. Neudorf könnten wir uns insbesondere aufgrund der öffentlichen Anbindung durchaus vorstellen dass man entsprechende Nachfrage generieren kann. |

| | |
|----|---|
| | Von beiden Seiten – aus Wien wie auch aus dezentraleren Gebieten im Süden, die hier eine wirkliche Verbesserung vorfinden würden. Ein Risiko ist die relativ lange Verwertungsdauer, insofern muss in Phasen entwickelt werden. Hat man allerdings dann Mieter gewonnen dann zeigt sich wiederum eine überdurchschnittliche Standortloyalität. |
| 13 | Sprechen Sie von Gewerbehöfen? Ja, hier gibt es Developer die suchen bzw. ein solches Konzept bereits in Planung haben. In Deutschland (Bsp. München) funktioniert diese Art von Immobilie hervorragend. In Wien/Umland gibt es den ein oder anderen sehr gut funktionierenden Altbestand, der hervorragend für Kleinunternehmen (durch Flächenflexibilität & Schaffung von Synergien am Areal) geeignet ist. |
| 14 | Verstärkt von ausländischen Investoren und Entwicklern nachgefragt. Nachgefragt werden verkehrstechnisch gut angebunden Lagen, Lagen die den Nutzern sehr Nahe sind. |
| 15 | Es gibt immer wieder Entwickler, die Modelle entwickeln, aber immer in Hinblick einer möglichst guten Rendite, die sich durch bloße Ansiedlung für Betriebe, die oftmals die zulässige Bauhöhe nicht erreichen würden, nicht rentieren kann. Entwicklungen finden statt oder sollen stattfinden: BC 21 Brünner Straße, Perfektastr. 86, |
| 16 | - |
| F | Wie sehen Sie die Zukunft Modularer Gewerbeparks und welche Markttrends sind hier absehbar? |
| 11 | Nach einem wirtschaftlichen Einbruch dauert die erste Erholungsphase ca. 2-4 Jahre, in dieser Zeit kann mit einem „neuen“ Produkt viel gewonnen werden |
| 12 | Aktuell sehen wir viel Potential für Projekte an der Stadtgrenze aufgrund der Verdichtung im urbanen dicht besiedelten Wiener Stadtgebiet. Allerdings werden die Projekte nach dem Fachkonzept der produktiven Stadt auch in diesen Gebieten Angebot bringen dass dann wiederum in direkter Konkurrenz zu den Parks stehen wird. Es wird dann von den Mietpreiserwartungen und dem Zusatznutzen am Standort i.e Infrastruktur etc. abhängen, welches Konzept mittelfristig erfolgreicher sein wird. |
| 13 | Ob nun modular oder nicht - Moderne Gewerbeparks in attraktiven Lagen zu nachhaltig, erzielbaren Mietpreisen bzw. Konditionen werden auch in der Zukunft für Mieter, Developer und Investor interessant sein. |

| | |
|----|--|
| 14 | Für KMU's sehr interessant, jedoch ist die Nachfrage auch begrenzt. Verstärkte Nachfrage in innerstädtischen Lagen vorstellbar. |
| 15 | Es ist bestimmt ein schwieriger Markt. Je größer der Park desto schwieriger die Verwertung. |
| 16 | - |