

Branchenmix statt Themenpark: Wien ist anders – und mietet auch so

Standortentscheidungen unterliegen in Wien eigenen Gesetzen. Synergien aus sich ergänzenden Branchen in einem Businesspark, wie sie international oft angestrebt werden, spielen in Wien kaum eine Rolle.

Während in anderen internationalen Großstädten wie London und Frankfurt schon seit Jahren eine Ansiedelung von gleichen Branchen an einem Standort stattfindet, so geht der Trend in Wien in eine völlig andere Richtung. Hier ist der Branchenmix in den Businessparks durchmischer als je zuvor.

Im „Viertel Zwei“ (Büroachse Prater/Messe), „Euro Plaza“ (Wienerberg) oder „MGC-St. Marx“ (Erdberg / St. Marx) findet man beispielsweise Pharmakonzerne, Konsumgüter-, IT-Unternehmen und Dienstleister Tür an Tür. Selbst bei repräsentativen Projekten in der Innenstadt setzt sich dieser Trend weiter fort. So mieten in den derzeit sehr begehrten „Premium Offices“ in der Rotenturmstraße / Ecke Fleischmarkt die Österreich-Niederlassung einer großen Bank neben einer renommierten Rechtsanwaltskanzlei und einem internationalen Handelskonzern.

Die Frage liegt auf der Hand: Warum hat diese Entwicklung so stattgefunden? Standortentscheidungen werden in Wien offensichtlich aufgrund anderer Kriterien getroffen. In den letzten Jahren waren Kosten- und Flächeneffizienz nicht nur die stärksten Umzugsmotive, sondern auch für die Standortauswahl entscheidend.

Nach der von Colliers International er-

stellten „Mietstatistik für Wien“, die auf den internen Erhebungen der Jahre 2006 bis 2012 basiert, sind die nächstgereihten Umzugskriterien die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung, also maximal 500 Meter Gehentfernung zur U-Bahn und in der Nähe einer Autobahnabfahrt, sowie eine am Standort vorhandene Infrastruktur.

Mit einem anderen Unternehmen aus der gleichen Branche im Businesspark oder Gebäude zu sein spielte demnach eine sehr untergeordnete Rolle. Diese Entscheidungsfreiheit gibt dem Mietinteressenten große Flexibilität. Er kann seine Entscheidung vom Standort unabhängig treffen und ist in einer dementsprechend guten Position, um Mietpreise, Investitionskostenzuschüsse und andere Incentives maßgeblich beeinflussen und stark verhandeln zu können. Vor allem aber ist er frei, die Standortentscheidung nach den vom ihm festgesetzten Kriterien zu treffen und so die beste Lösung für das Unternehmen und die Mitarbeiter zu finden.

Wie heißt es immer? „Wien ist anders“ – und genauso mietet es auch.



ZUR PERSON

Dagmar Oberhollenzer leitet beim Immobilienmaklerbüro Colliers International die Abteilung Büroimmobilien

und ist auf die Betreuung von Corporate Clients spezialisiert.

Foto: Colliers International