



Neuentwicklungen kurbeln das Geschäft an

Andreas Polak-Evans und Sebastian Scheufele, geschäftsführende Gesellschafter von Modesta Real Estate, blicken entspannt auf das laufende Geschäftsjahr: Viele Unternehmen suchen insbesondere in Wien nach neuen, modernen Büro- und Industrieflächen und setzen dabei auf die Erfahrung des österreichischen Immobilienspezialisten.



Andreas Polak-Evans



Sebastian Scheufele

Die europäische Wirtschaft hat sich 2016 positiv entwickelt. Wie wirkt sich das auf den Immobiliensektor aus?

POLAK-EVANS: Der Immobilienmarkt profitiert davon. Eine erhöhte Nachfrage nach Büroflächen ist spürbar. Nach Jahren des Stillstands expandieren Firmen wieder, fusionieren oder optimieren ihre Standorte und suchen daher nach geeigneten Büroflächen. Auch das Volumen der Neuentwicklungen steigt merklich an, und zahlreiche Projekte werden nun realisiert und fertiggestellt. Dieser Trend setzt sich 2017/2018 fort.

SCHEUFELE: Auf dem Industrie- und Logistikmarkt zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Es ist eine verstärkte Nachfrage nach modernen Industrie- und Logistikimmobilien erkennbar. Mieter haben vermehrt Interesse, aus nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden auf neue, hochwertige Flächen umzusiedeln.

Welche Art von Büro- und Gewerbeflächen und welche Lagen sind derzeit besonders gefragt?

POLAK-EVANS: Im Büromarkt sind weiterhin die neuen Standorte rund um den Hauptbahnhof oder am Prater und in dessen Umgebung sehr gefragt. Diese sind modern ausgestattet, nahe beim Stadtzentrum und verfügen über eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung. Wir verzeichnen aber auch in peripheren Lagen eine steigende Nachfrage.

SCHEUFELE: Im Industriebereich liegt der Fokus in Österreich aktuell auf modernen Logistikhallen in und um Wien, die derzeit allerdings erst in geringem Ausmaß vorhanden sind. Auch im Großraum Graz bzw. Linz wird verstärkt gesucht. In der CEE-Region boomen insbesondere die Slowakei – vor allem der Großraum Bratislava – und Tschechien – vor allem der Großraum Prag sowie Pilsen – sowohl auf Nutzer- und Entwickler- als auch auf Investorenmenseite.

Deckt das Angebot an mietbaren Immobilien in Österreich die Nachfrage ab?

POLAK-EVANS: Ja, auf dem Büroimmobilienmarkt definitiv. Im Gegensatz zu 2016 kam heuer einiges an neuen Flächen auf den Markt, und zahlreiche Projekte werden 2017/2018 entwickelt und/oder fertiggestellt.

SCHEUFELE: Auf dem Industriemarkt ist das nur teilweise der Fall. Gründe dafür sind der nicht mehr zeitgemäße Altbestand und das geringe Volumen an modernen Neuentwicklungen nach internationalen Standards.

In welchem Segment und in welchen Ländern sehen Sie in den nächsten Jahren die größten Chancen für Vermietungen und Investments?

POLAK-EVANS: Das größte Potenzial für Büroflächen gibt es weiterhin in Wien, wo gerade eine große Zahl an Projekten in vollem Gange ist: etwa das QBC, The Icon oder der Austria Campus. Diese Neuentwicklungen führen zu steigenden Vermietungsleistungen und damit zu erhöhten Investitionstätigkeiten.

SCHEUFELE: Im Industriemarkt sehen wir viel Potenzial in der Slowakei und in Tschechien. Dort steigt – wie in der gesamten CEE-Region – die Nachfrage nach hochwertigen Logistikimmobilien kontinuierlich an, und Neuentwicklungen schreiten zügig voran. Auch Österreich steht zunehmend im Fokus internationaler Immobilieninvestoren, die nach geeigneten Investments suchen. Allerdings ist das Verhältnis von Verfügbarkeit und Nachfrage nicht stimmig. Der Markt muss noch entsprechend nachziehen.

■■■ ANITA ORTHNER