



„myhive“ steht für ein freundliches und lebendiges Ambiente wie in einem Hotel sowie für optimale Infrastruktur und Dienstleistungen.

Mietern wird immer mehr geboten

Erfolgreiche heimische **Business- und Gewerbeparks** sind in den letzten Jahren sukzessive gewachsen und versuchen zunehmend über Infrastruktur zu punkten. *TEXT: *Patrick Baldia*

Unternehmen, die eine Kombination aus Büro- und größeren Lagerflächen – und oft auch Industrieflächen – benötigen, werden sich in einem der heimischen Business- und Gewerbeparks gut aufgehoben fühlen. Sie befinden sich in der Regel an Hauptverkehrsachsen am Rand größerer Städte oder in der Peripherie. Das konkrete Verhältnis der einzelnen Nutzungsarten hängt dabei von der Lage ab. „Im innerstädtischen Bereich wird es etwa keine Objekte mit 200 Quadratmetern Büroflächen und 1.000 Quadratmetern Lagerflächen bei einer Raumhöhe von fünf Metern geben“, so Mario Stöckel, Head of Office Real Estate bei Colliers International.

Zu den Charakteristika eines Businessparks zählt Stefan Wernhart, Geschäftsführer der **EHI**, Gewerbeimmobilien GmbH, eine Gesamtfläche von mindestens 50.000 Quadratmetern, ein einheitliches Center-Management, diverse Infrastruktureinrichtungen sowie eine sehr gute

Anbindung an ein hochrangiges Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel. „In den meisten Fällen handelt es sich um über die Jahre gewachsene Standorte“, so der Experte. Tatsächlich wurden erfolgreiche Objekte wie unter anderem der Business Park Vienna bzw. „myhive am Wienerberg“, das Europlaza in Wien-Meidling, der Campus 21 im Brunn am Gebirge oder der Walter Business-Park in Wiener Neudorf in den vergangenen Jahren sukzessive erweitert. Für die Nutzer hat das den Vorteil, dass für sie maßgeschneiderte Flächen entwickelt werden können.

WICHTIGER: WORK-LIFE-BALANCE

Trends, die derzeit an den urbanen Büromärkten auszumachen sind, zeigen sich auch in den heimischen Business- und Gewerbeparks. Dazu gehört etwa, dass dem Faktor Work-Life-Balance mehr Beachtung geschenkt wird. „myhive am Wienerberg“ bietet die perfekte Kombination für eine gelungene Work-Life-Bal-

ance unserer Mitarbeiter und Bewohner: modernste Bürotürme, eine Shoppingmall, ein attraktives Hotelangebot sowie zahlreiche Entertainment-Möglichkeiten mit dem modernsten Kino Österreichs und einem Naherholungszentrum mit viel Grünfläche direkt vor der Bürotür“, erklärt Dietmar Reindl, COO der Immofinanz.

Insgesamt ist die Bedeutung der gebotenen Infrastruktur in den Business- und Gewerbeparks merklich gestiegen. Ein weiteres Beispiel ist der am südlichen Stadtrand von Graz gelegene Technopark Raaba. Dort stehen den Mietern neben einem Nahversorger auch ein Restaurant, ein Reisebüro und ein Fitnesscenter zur Verfügung. Über diverse Maßnahmen und gemeinschaftlich nutzbare Flächen versuchen die Betreiber aber auch verstärkt den Community-Gedanken zu fördern und die Mieter näher zusammenzubringen.

„Die Mietpreise orientieren sich sowohl in Stadtnähe als auch im ländlichen Bereich am ortsüblichen Niveau“, so Wernhart. Da die Grundstückspreise in der Peripherie etwas niedriger sind, sind auch die Mieten in der Regel etwas günstiger als am städtischen Büromarkt. Laut Stöckel kostet der Quadratmeter in einem Businesspark derzeit zwischen sieben und 15 Euro im Monat. „Insgesamt sind die Mietpreise in jedem Objekt etwas anders“, sagt er.