

Umbauen oder anders nutzen

PROBLEMLÄCHEN. 45 Prozent aller verfügbaren Wiener Büroflächen gelten als schwer vermittelbar.

VON MARTIN FISCHER

Immer mehr Wiener Firmen „opfern“ ihr schickes Büro in einem Altbau für ein modernes Bestandsobjekt, etwa in einem Business Park. Dahinter steckt weniger der Wunsch nach mehr Bürofläche denn die Frage nach mehr Effizienz, wie Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult, erklärt: „Es gibt in alten Büros oft Gangflächen und Rauntiefen, die ich für meinen Betrieb kaum brauchen kann. Bei Miete und Betriebskosten zahle ich für diese Flächen aber trotzdem voll mit.“

Stephan Pasquali von Inter-Pool/FaciCon bestätigt: „Ort hat das neue Büro sogar weniger Quadratmeter. Man kommt mit 1500 statt 2000 Quadratmetern aus, weil keine Platzfresser mehr dabei sind.“ Das ist aber nicht der einzige Vorteil gegenüber Büros in älteren Gebäuden. Schließlich ist auch die Haustechnik auf dem letzten Stand und die Mieter erfreuen sich weitgehender Gestaltungsfreiheit. Pasquali: „Der Wunsch nach Flexibilität bei der Bürogestaltung ist groß. Bei einem Altbau kann ich nicht einfach hergehen und eine Wand niederreißen. Klimatisierung ist ein weiteres Problem.“

Aus Büros werden Wohnungen

„Verlassene“ Büros wieder anzubringen, ist kein leichtes Unterfangen, wie eine Studie von Inter-Pool/FaciCon zeigt: 45 Prozent aller derzeit verfügbaren Büroflächen in Wien waren bereits vor 30 Monaten zu haben und gelten als „Problemflächen“. Die Ursache für den Leerstand liegt aber nicht alleine in der veralteten Haustechnik. Auch falsche Mietpreispolitik oder ein schlechter Standort spielen hier mit hinein.

Demartige Nachteile werden meist nur aus Imagegründen akzeptiert. „Als Rechtsanwalt hat man eben vorzugsweise eine Kanzlei im ersten Bezirk. Wenn ich mein Büro in einem schicken Palais habe, muss ich aber davon ausgehen, dass ich ein Drittel Leerfläche mitzähle“, erläutert Ewald Stückler, „und durch den Denkmalschutz bin ich oft noch zusätzlich eingezwängt.“ Wählt man ein

prestigeträchtiges Objekt als Büro sollte man bei der Unterschrift unter den Mietvertrag achtgeben: „Es kann bei Altbauten sehr teuer kommen, wenn vorgesehen ist, dass beim Auszug Umbauarbeiten wieder rückgängig gemacht werden müssen.“

Spielt Prestige keine überragende Rolle, spricht für die meisten Firmen nichts dagegen, in Business Parks (Europalaza, Office Campus Gasometer) abzuwandern. Diese haben auch den Vorteil einer guten öffentlichen Verkehrsbindung.

Wie aber können überhaupt Nachmieter für „benachteiligte“ Büros gefunden wer-

den? Ohne Investitionen funktioniert das einzig über den Preis. „Verlange ich nur noch einen Preis von fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter, wird auch akzeptiert, dass das Gebäude nicht am neuesten Stand der Technik ist“, meint Pasquali. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Netto-Monatsmiete für Wiener Büroflächen liegt bei rund 11,50 Euro. Die Entscheidung pro Investition ist für den Eigentümer freilich keine leichte, sind doch oft grundlegende, kostenintensive Arbeiten an Verkabelung, Sanitärbereichen und Lichtklemmern durchzuführen. „Danach sind die Gebäude wieder wetbe-

werbsfähig und auch die Nachfrage stimmt“, weiß Pasquali anhand eines konkreten Projektes in Schönbrunn-Nähe zu berichten. „Die Mietpreise bewegen sich bei sanierten Gebäuden zwischen acht und zehn Euro.“ „Der Trend“, so Stückler, „geht derzeit aber eher in die Richtung, dass die Büros zu Wohnungen umgebaut werden.“ Eine andere Variante ist, dass die Räumlichkeiten fortan für Lagerzwecke genutzt werden. Dennoch erwartet Stückler für die kommenden Jahre kaum Änderungen beim Leerstand, denn der Abwanderungstrend wird sich fortsetzen.

DIE BESTEN
BÜROS IN WIEN.

BAR
BesteAussichten

TEL. 01/205 215
WWW.BAR.AT

