

Gebäudeoptimierungen: Chancen in Zeiten fallender Immobilienpreise

Wenn die Lage nicht stimmt, helfen auch perfekte Grundrisse nicht, aber sie sind dennoch ein wichtiger Baustein für den Erfolg, sagt Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult.

IMMOBILIENSTANDARD: Welche Bedeutung hat eine Gebäudeoptimierung in Zeiten fallender Immobilienpreise?

Ewald Stückler: Eine Bedeutung mit extrem hohem Stellenwert. Speziell in schwierigen Zeiten schauen Mieter (Nutzer) besonders stark auf die Gebäudeeffizienz. Mietfläche ist nicht gleich Nutzfläche, Gebäude werden nach Ihrer nutzbaren Fläche verglichen und nicht nach der Mietfläche.

Welches Potenzial ist hier derzeit in Österreich gegeben. Also: Wie verbesserungswürdig sind in Wien die neu entwickelten Bürobäuser?

Stückler: Das Potenzial beginnt eigentlich schon bei der Standortwahl, Gebäude wie der TWIN TOWER oder der FLORIDO TOWER würden auch bei einer optimierten und reversiblen Fläche nicht optimal im Vergleich mit z.B. dem EURO PLAZA, oder VIERTEL ZWEI abschneiden. Bei einem erfolgreichen Entwicklungsprojekt muss das Gesamtpaket stimmen, also Lage, Infrastruktur, öffentliche Anbindung und natürlich auch die Gebäudeeffizienz. Es

gibt leider auch in aktuellen Großprojekten Gebäude, die zwar optisch ansprechend sind, aber bei einem Gebäudevergleich mit optimierten Bürogebäuden extrem schlecht abschneiden.

Hat sich das Interesse seitens der Unternehmen an derartigen Flächenoptimierungen durch die wirtschaftlichen Probleme spürbar gesteigert?

Stückler: Jene Unternehmen, welche auch in schwierigen Zeiten erfolgreich sind, wissen auch, dass Maßnahmen gesetzt werden müssen, um eine Standortverlegung erfolgreich umzusetzen. Sie bedienen sich externer Berater um eine Standortsuche nicht nach Quadratmetern, sondern nach Nutzbarkeit und Nachhaltigkeit zu überprüfen. Kosten spielen bei allen Unternehmen eine Rolle, unabhängig ob sie eine sehr hohe Grundmiete zahlen müssen. Die Standortwahl muss wirtschaftlich belegbar sein, da kann ein neuer Standort trotz höherer Miete günstiger als der aktuelle Standort werden.

Wie sieht es hierzu im Vergleich zu Altgebäuden, beispielsweise aus den 70er und

80er Jahren aus – gibt es hier überhaupt noch die Möglichkeit zu optimieren und wenn ja, in welcher Größenordnung?

Stückler: Das Thema Gebäudeoptimierung fehlte im Wortschatz der 70er und 80er Jahre. Natürlich kann man auch diese Gebäude mit finanziellem Aufwand bis zu einem gewissen Grad optimieren. Wir sprechen dabei von Gebäude-Recycling. Ein sehr erfolgreiches Projekt haben wir für die Soravia Group in Skopje umgesetzt, dabei wurde ein zehn Jahre altes Büro- und Geschäftshaus von uns umgeplant, bevor das Architektenteam mit den Baumaßnahmen begonnen hat. Oft ist das Problem der aktuellen Ladenhüter nur, dass man zuerst Geld in die Hand nehmen muss, um diese Gebäude wieder marktfähig zu machen, dazu sind leider viele Vermieter nicht bereit. Somit bleiben diese Gebäude Mietobjekte der dritten Kategorie und somit schwer vermietbar.

Sind derartige Flächenoptimierungen auch ohne Übersiedlungen – also mehr oder weniger bei laufendem Bürobetrieb möglich und sinnvoll?

Stückler: Dies hängt natürlich vom Objekt ab, gibt es einen Großmieter, oder einen Mietermix, welchen ich teilweise in bereits umgebaute Mietflächen verlegen kann. Wenn es eine optimale Abstimmung mit allen beteiligten Professionisten gibt, ist es zwar nicht optimal aber machbar.

Wie groß ist das Bewusstsein dafür bei den Projektentwicklern, beziehungsweise bei den Nutzern?

Stückler: In Österreich wird dieses Bewusstsein immer stärker und zwar bei jenen Entwicklern, die ihre Großprojekte bereits erfolgreich (nicht nur durch Gebäudeoptimierung) am Markt platziert haben. Projektentwickler wie TOWN TOWN, VIERTEL ZWEI, MARXIMUM, oder EURO PLAZA, sind in dieser Hinsicht sicher Vordenker. Bürogebäude werden durch Optimierung fünf bis acht Prozent effizienter, das sind auf die Baukosten Millionen von Euro, die dadurch eingespart werden. Die klassischen Entwickler - respektive Baufirmen - glauben noch immer, daß Bauen auch ohne Überprüfung der Reversibilität

und Marktkonformität möglich ist – ein großer Irrglaube.

Wo steht Österreich in Bezug auf optimierte Büroflächen im internationalen Vergleich?

Stückler: Wir orientieren uns ja gerne an unserem großen Bruder Deutschland, dort wird das Thema Gebäudeoptimierung bereits seit 20 Jahren erfolgreich umgesetzt, natürlich auch nicht bei allen Gebäuden... Österreich hat sich dieser Thematik ernsthaft erst seit den letzten Jahren gewidmet. Wir begleiten aber auch bereits Projekte in Prag oder Belgard, also unsere östlichen Nachbarn sind uns auf den Fersen.

Vielfach wird mit Flächenoptimierung insbesondere ein Zusammenführen von möglichst vielen Mitarbeitern auf möglichst wenig Fläche verstanden. Wie weit stimmt dieses Vorurteil heute?

Stückler: Da müssen wir unterscheiden zwischen Gebäudeoptimierung und Flächenoptimierung. Bei der Flächenoptimierung für Mitarbeiter kann es durchaus sein, dass die persönliche Arbeitsfläche gerin-

ger wird. Dies ist auch oft sinnvoll, da durch die Einführung der Flat Screen und andere technische Hilfsmittel, wie EADS (Elektronisches Akten Daten System). Arbeits-, und Ablageflächen reduziert werden können. Die eingesparten Flächen, werden aber in Allgemeinflächen, wie Recreation Areas, Think-Tanks, Meeting Points, etc. verplant. Also weniger Fläche für den einzelnen Mitarbeiter, aber mehr Fläche für die Teams.

Danke für das Gespräch.



Ewald Stückler