

**Gebäudebestand.** Ältere Objekte mit schlechten Energiewerten werden sich künftig kaum noch vermieten lassen. Die Konkurrenz der »Green Buildings« ist zu groß.

VON WALTER SENK

# Zum alten Eisen

Was neu ist, muss ganz grün sein: Nachhaltigkeit ist das Gebot der Stunde – ganz besonders im Immobilienbereich. Die sogenannten „Green Buildings“ liegen im Trend. „Im Neubau sind diese Standards eigentlich schon zwingend“, erklärt Reinhardt Schertler, Vorstand der S+B Gruppe AG. Objekte zu errichten, die im Bereich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit nicht entsprechen, sei nicht mehr denkbar.

Was nun auf den Markt kommt, entspricht weitestgehend also den Ansprüchen der Nachhaltigkeit. Bis der Immobilienmarkt aber wirklich von Green Buildings dominiert wird, wird es noch dauern. „Auf den Gesamtmärkten und bei den Bauaktivitäten sind die Volumina bisher eher im Promille- als im Prozentbereich zu suchen“, bringt es Thomas Beyerle, Head of Global Research bei Aberdeen Property Investors, auf den Punkt. Ein Beispiel: „In Deutschland wird es rund 15 Jahre dauern, bis der Bestand einen signifikanten Prozentanteil an derartigen Objekttypen aufweist.“

## Sanierungsstau bei älteren Objekten

Der Grund dafür: Die Situation wird durch den großen Anteil von Bestandsimmobilien geprägt, nicht selten sind diese gerade in Sachen Nachhaltigkeit als problematisch zu beurteilen. So sind laut einer Untersuchung von Aberdeen Research in Deutschland rund 60 Prozent der Flächen von Bestandsobjekten älter als 25 Jahre – auch für Österreich werden die Zahlen in etwa in diesem Bereich liegen.

Bei diesen alten Immobilien ist ein erheblicher Sanierungsstau zu bemerken, nicht nur aus energetischer Sicht sind viele dringend sanierungsbedürftig. „Ein Bürogebäude ohne Klimatisierung – das geht heute nicht“, nennt Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult, einen Aspekt.

Was in den 1970er- und 80er-Jahren unter einem modernen Büro verstanden wurde, weicht ziemlich stark von den Vorstellungen heutiger zeitgemäßer Bürolandschaften ab. Die Kommunikationstechnik hat die Arbeitsmethoden und damit die Anforderungen an die Immobilie verändert. So ist beispielsweise die Aufteilung der Büroflächen längst überholt. In endlos langen Gängen hintereinander aufgefädelt uneinsehbare Einzelbüros, in denen die Mitarbeiter ihr Jobdasein fristen, sind kaum mehr gefragt.



**Oder ganz weg mit ihnen? Bei Bestandsobjekten muss geprüft werden, ob sich Revitalisierungen überhaupt rechnen.**

(fotostudio/nyeraguy)

Investoren sitzen damit zum Teil auf Bestandsgebäuden, die 30, 40 Jahre auf dem Buckel haben, weder in technischer Hinsicht noch vom Nutzungskonzept aus betrachtet marktgerecht sind, „und haben ein echtes Vermietungsproblem“, berichtet Stückler. „Sie funktionieren nicht“, sagt Schertler.

## Nur schwer vermietbar

Ganz im Gegensatz zu den neu errichteten Büroprojekten – eine fast übermächtige Konkurrenz für die Bauten von anno dazumal. „Die alten Projekte sind kaum zu vermieten. Auch dann nicht, wenn man sie um sieben Euro

Miete pro Quadratmeter anbietet“, weiß Stückler. Und besser wird die Lage nicht werden. Denn es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren „neben den steigenden Energie- und Rohstoffpreisen zahlreiche nachhaltige Stellschrauben beziehungsweise energieeffiziente Vorschriften und Incentives zum allmählichen Abbau des problembehafteten Gebäudebestands führen werden“, erläutert Beyerle. Mit dem Ergebnis: „Die Marktteilnehmer werden mittelfristig den nichtsanieren Bestand abstrafen.“

## Neue Konzepte für draußen und drinnen

Es geht also nicht ohne umfassende Sanierungen. Für Schertler sind insbesondere große innerstädtische Revitalisierungsprojekte „ein interessantes Thema und ein unglaublich spannendes Betätigungsfeld, denn eigentlich will ja niemand an die Peripherie ziehen.“ Dabei ist aber nicht nur das Prinzip der Green Buildings wichtig, sondern die „gesamte Neukonzeptionierung des Bürohauses“, meint Stückler zu Sanierungen. Es sei nicht nur der energietechnische Umbau wichtig, um aus einem Stromfresser ein effizientes Gebäude zu machen. „Sondern es geht auch darum, ob ich eine Bürolandschaft in den alten Grundrissen abbilden kann, die State of the Art ist.“ Und eine der wichtigsten Fragen für ihn ist überhaupt: Ist das finanziell noch machbar? Was muss investiert werden, um das Gebäude marktgerecht zu machen? Hier sieht Stückler das Problem, dass Unternehmen häufig zu viel in Umbaumaßnahmen stecken, ohne vorab entsprechend geplant zu haben.

Wo sich eine sinnvolle Renovierung nicht rechnet, muss entweder ein Teil des Projekts oder gleich das ganze Haus abgerissen werden. Im S+B Projekt „Green Worxx“ in der Lassallestraße etwa war, obwohl erst in den 1990er-Jahren gebaut, ein Teilabriss unumgänglich. Als UCI Kino entstanden, fiel das Projekt der großen Konkurrenz während des Entertainmentcenter-Booms zum Opfer. Das Kino wurde geschlossen, stand leer. Die S+B Gruppe hat das Projekt 2007 erworben und funktioniert es jetzt zu einem energieoptimierten Projekt mit neuem inhaltlichen Konzept um. Vom einstigen Großkomplex mit Kino bleibt lediglich ein Teil des Hotels erhalten. Der Rest wird in ein gemischt genutztes Projekt nach ökologischen Kriterien verwandelt.