

**Bestand.** Nur 185.000 Quadratmeter neue Büroflächen kommen auf den Wiener Markt, aber dennoch bleiben alte Bürohäuser leer zurück.

VON WALTER SENK

# Alte Flächen mit neuen Chancen?

Auch wenn der Wunsch mancher Investoren „in Immobilien zu gehen sehr groß ist, es gibt derzeit kaum Projekte zu drehen“, erklärt Anton Bondi, Geschäftsführer von Bondi Consulting. Der Geschäftsführer der Magan Holding, Alexander Neuhuber, bestätigt: „Große Bürohäuser auf Vorrat zu bauen, nach dem Motto: ‚Wir werden schon einen Mieter finden‘ – das geht derzeit nicht.“ Im Vergleich zu anderen Jahren ist der Neubau von rund 185.000 Quadratmetern im Jahr 2010 gering gewesen. Auch für heuer rechnet man mit einer ähnlichen Zahl. Doch trotzdem stehen ältere Bestandsgebäude leer. Denn die Mieter ziehen aus den alten Gebäuden weg in neue und effizientere Flächen.

Wie in allen europäischen Großstädten dreht sich daher die Frage immer mehr um das Thema „Was tun mit dem Altbestand?“ (siehe auch Seite I 18). Matthäus Jiszda, Geschäftsführender Gesellschafter von J & P Gewerbeimmobilien Beratung, ist überzeugt, „dass nur mehr ökologisch nachhaltige Projekte künftig einen Mieter finden werden, die anderen sind in zehn Jahren aus dem Mietermarkt verschwunden“. Dies gilt prinzipiell für Neubauten, aber auch für Altbauten. Das Rad der Zeit drehe sich sehr schnell, sagt Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult (TOC): „2003 waren die Bauträger noch der Meinung, ökologisch zu bauen, kostet nur Geld, bringt aber nichts.“ Inzwischen ist es fast sträflich, einen Neubau ohne Zertifizierung zu errichten. Dabei ist es für Stückler egal, welche Zertifizierung angestrebt wird – wichtig ist, dass zertifiziert wird: „Eines der drei großen Zertifizierungssysteme muss dabei sein.“ (LEED, BREEAM oder DGNB.) Projekte ohne Zertifizierung kommen gar nicht mehr auf die Shortlist der Mieter bei der Auswahl der Objekte, sondern werden schon von Beginn an aussortiert.

## Der Weg zur Shortlist

Damit Bestandsobjekte aber eine Chance haben, besteht die Möglichkeit, alte Bauten nachzertifizieren zu lassen. Tecno Office Consult und das ÖGNI haben vor Kurzem eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die genau das machen soll: die Zertifizierung von Bestandsimmobilien. Das erste Projekt ist schon in Arbeit. Im Auftrag der Otto Immobilien Gruppe wird das Bürogebäude „Optimum“ der deutschen CommerzReal überprüft. Das Bürohaus befindet sich in der Dresdner Straße im 20. Bezirk. „Die großen Fonds haben erkannt, dass sie neue Wege gehen müssen“, so Stückler. Für den Fall, dass ein Gebäude nicht zertifizierbar wäre, meint der TOC-Geschäftsführer: „Das ist



Bürogebäude „Optimum“ in 1020 Wien wird geprüft: Es soll nachzertifiziert werden.

[Otto Immobilien Gruppe]

auch eine Aussage, mit der der Eigentümer arbeiten kann.“ Man könne sich dann überlegen, welche weiteren Schritte gesetzt werden müssen.

## Umwidmung als Alternative

Eine Option könnte Umwidmung heißen. „Es gibt immer mehr Büroflächen aus den 1960er- und 1970er-Jahren, die zu Wohnungen umgebaut werden“, so Jiszda. Die neuen Wohneinheiten haben einen Vorteil: Sie finden sich im Normalfall in sehr guten Lagen, da sie zu Zeiten errichtet wurden, als dort noch mehr Platz war. Neben Wohnungen gibt es noch andere Nutzungsalternativen etwa als Hotel oder Studentenwohnheim. „Man muss sich jede Immobilie im Einzelnen genau anschauen“, erklärt Stefan Brezovich, Vorstand der Österreichische Realitäten AG (Örag). Auch er stellt fest, dass es vermehrt Einzelfälle gebe, bei denen eine Umwidmung und ein Umbau in Erwägung gezogen würden. Und es spielen viele Parameter mit: Beispielsweise darf es sich nicht um eine reine Bürolage handeln, und nicht jedes Haus eignet sich für eine Umwandlung. Vor allem muss die Durchmischung von Büros und Wohnungen passen. Man kann bei den Wohnungen zwar nicht mehr Miete erwirtschaften, „aber die Nachfrage ist besser“, so Brezovich: „Der Sinn einer Immobilie ist

ja nicht, sie leer stehen zu lassen.“ Recht radikal hat sich die S+B-Gruppe mit diesem Thema bei dem UCI Kino aus den 1990er-Jahren in der Lasallestraße auseinandergesetzt. Das Gebäude wurde zu einem großen Teil abgerissen, ein neuer Bürokomplex mit 19.000 Quadratmeter Fläche wird errichtet. Mit dem Projekt Green Worx konnte als erstes Projekt österreichweit die Zertifizierung LEED Platin erreicht werden. [www.oerag.at](http://www.oerag.at), [www.tecno.at](http://www.tecno.at), [www.sb-Gruppe.at](http://www.sb-Gruppe.at), [www.jpi.at](http://www.jpi.at)

Top Büros in ganz Wien.

www.ehl.at

## IN KÜRZE

### Finalisten stehen fest. Preisverleihung

Herausragende Leistungen im Büro- und Gewerbebereich werden mit dem Diva-Award ausgezeichnet. Am neunten November wird der Sieger unter folgenden acht – sieben davon finden sich in Wien – Finalisten gekürt: die BahnhofCity Wien West, das Bürohaus in der Biberstraße 5 in 1010 Wien, das Biz Zwei im Viertel Zwei in 1020 Wien, das Bürogebäude LX2 in der Laxenburger Straße in 1100 Wien, die Lieblgasse 3 in 1220 Wien, die Neubaugasse in 1070 Wien, der Office Campus Gasometer sowie das Niederösterreich Haus Krens. Die Jury wird die Aspekte Innovation, Architektur, Wirtschaftlichkeit, Marketing und Vermietungserfolg bewerten. [www.diva.at](http://www.diva.at)

### Kongress in Wien. Lebenszyklus Hochbau

Innovative Kooperations- und Beschaffungsmodelle in der Bau- und Immobilienwirtschaft thematisiert der erste Kongress Lebenszyklus Hochbau am 8. November in Wien in der Siemens City. Keynote-Sprecher ist Bundesminister Nikolaus Berlakovich. Der Kongress stellt die Auftaktveranstaltung für die IG Lebenszyklus Hochbau dar, die sich der ganzheitlichen Sichtweise entlang des Gebäudelebenszyklus verpflichtet hat. [www.ig-lebenszyklus.at](http://www.ig-lebenszyklus.at)

WALTER BUSINESS-PARK

Ihr Business-„Park“ zum Wohlfühlen

Mieten Sie Büro + Lager im Süden Wiens!

58 Nachbarn: Hitachi, Konica Minolta, Leifheit, Pelikan, Segafredo, Zollamt ...

Eigener Autobahnanschluss  
A2  
11  
IZ NÖ-Süd

S+B GRUPPE

Investor  
Projektentwickler  
Generalunternehmer

Wir setzen neue Standards!

Von der Idee zur perfekten Immobilie!

13. Oktober 2011  
12. Dezember 2011  
16. September 2010  
1. Februar 2011