

**ANGEMERKT**  
**Immofonds:**  
*Deutsche*  
*gehen weg*  
*von daheim*

**D**ie milliardenschweren deutschen offenen Immofonds investieren immer mehr im Ausland – gleichzeitig wenden sie sich von ihrem ursprünglichen Kernmarkt Deutschland Stück für Stück ab. Laut Zahlen des deutschen Bundesverbands Investment (BVI) stieg der durchschnittliche



**IRINA FRÜHMANN**  
 irina.fruehmann  
 @wirtschaftsblatt.at

*Deutsche Immofonds investieren immer weniger in Deutschland*

schwache deutsche Büromarkt sowie eine erst seit kurzem als erstrebenswert entdeckte Diversifizierungsstrategie. Erst durch Skandale und Performanceeinbrüche erkannten die Fonds, dass es zu riskant ist, zu viel in einem einzigen Markt zu veranlagen. Der Trend weg von Deutschland ist noch nicht zu Ende. Einer der Gewinner ist Österreich. In Relation zur Mini-Größe unseres Landes und verglichen mit anderen Ländern haben die Deutschen hier schon viel investiert: In Summe 1,2 Milliarden €. Das ist in etwa doppelt so viel wie in Tschechien und rund viermal mehr als in Ungarn. Übrigens steht den Fonds noch einiges bevor: Ein Viertel aller ihrer Mietverträge läuft zwischen heuer und Ende 2010 aus.

## » IMMOBILIEN

**FLÄCHENOPTIMIERUNG**

# Der lange Weg zur



**Wiens neueste Büro-Immobilie, Euro Plaza 4, steht kurz vor der Eröffnung. Damit sich alles am rechten Platz befindet und bestmöglich vermietet werden kann, engagierte man Gebäudeoptimierer.**

Neo-Mieter wie Nestlé oder BKS scharren bereits in den Startlöchern, Ende September ist es soweit. Dann wird fristgerecht das Euro Plaza 4, ein weiterer Bauteil des Office Parks am Wienerberg, eröffnet. Das „EP4“ ist mit 52.000 Quadratmeter Büro-, Gastronomie- und Geschäftsfläche der bisher größte Bauteil des bekannten Bürocenters. Das Interessante da-

ran ist neben seiner optimalen Einbindung in das bisher bestehende Gebäudeensemble vor allem die Tatsache, dass noch vor Baubeginn das komplette Layout auf Flächenoptimierung überprüft wurde. Den Auftrag dafür erhielt das Team von Tecno Office Consult (TOC) rund um Geschäftsführer Ewald Stückler. „Wir sind für Immobilienentwickler ein starkes Vis-à-vis. Bei unseren Überarbeitungen stellen wir uns immer die Frage nach der Sinnhaftigkeit“, definiert Stückler seine Aufgabe.

**Zwei Monate.** Sein Unternehmen erhielt zu Beginn des Analyse-Jobs sämtliche Detailpläne ausgehändigt. Drei Wochen hatten die Experten dann Zeit, einen ersten Vorentwurf zu liefern, nach zwei Mo-

naten gab es die kompletten Verbesserungs-Vorschläge. Diese wurden in Meetings mit den am Bau beteiligten Professionisten im Detail besprochen.

„Das ergibt oft kritische Diskussionen zwischen den Beteiligten“, erklärt der mit Vertrieb und Verwaltung des Euro Plaza beauftragte Projektentwickler Karl-Heinz Strauss. „Ich setze auf das Vier-Augen-Prinzip. Ein weiterer Profi, der die Pläne kritisch betrachtet, ist mir dabei nur recht.“ Er scheut auch keine Diskussion mit den Architekten. Strauss: „Nur Beton, Stahl und Glas ist nicht mein Stil. Zumindest in der Aula wollte ich Holz haben. Schließlich müssen sich die Menschen ja auch wohl fühlen, die darin arbeiten.“ Konkret empfahl TOC unter an-



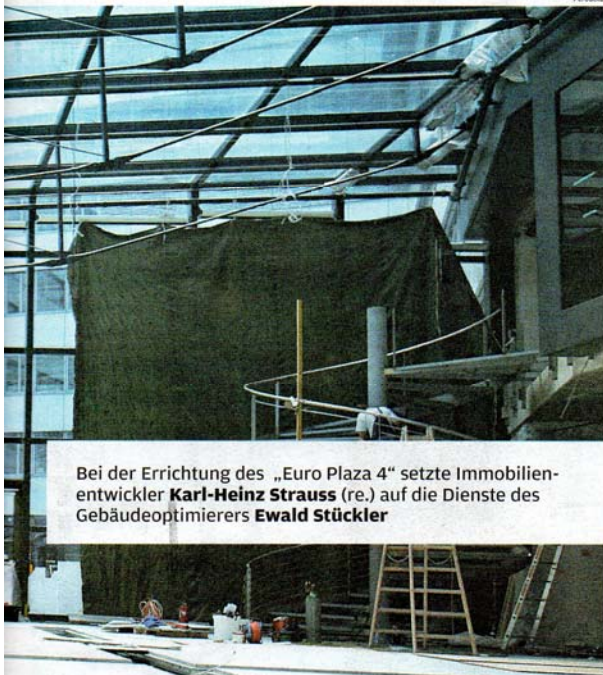
63 Mio. €

**Verkauft**  
Trotz Krise verkauft Donald Trump sein Anwesen in Palm Beach um 63 Mio. €. Käufer ist ein russischer Oligarch.

700 €

**Bezahlt**  
Laut Findmyhome.at sind Österreicher bereit, bis zu 700 € monatlich für einen Zweitwohnsitz zu bezahlen.

# Gebäudeeffizienz



Bei der Errichtung des „Euro Plaza 4“ setzte Immobilienentwickler **Karl-Heinz Strauss** (re.) auf die Dienste des Gebäudeoptimierers **Ewald Stückler**

derem im EP 4 die Stiegenhäuser zu versetzen, sodass die verwertbare Bruttogeschossfläche um fünf bis acht Prozent effizienter und flexibler als in anderen Office Parks genutzt werden kann.

**Bruchteil der Baukosten.** Ein „sensibles Eingehen auf Unternehmensstrukturen“ ist laut Stückler notwendig, um einen höheren wirtschaftlichen Erfolg zu erbringen. Er verweist auf eine lange Liste von erfolgreich umgesetzten Projekten. Diese umfasst etliche bereits im Bau befindliche Wiener Büroimmobilien. Im Viertel Zwei (das Stadtentwicklungsgebiet entlang der U2, unweit der Donau) wurden zum Beispiel vorhandene Architektenentwürfe zur Flächenoptimierung überarbeitet, Ge-

bäude zur Ertragsverbesserung bewertet und Funktions- und Flächenprogramme für innovative Raum- und Arbeitsplatzkonzepte erstellt.

Stückler: „Viele Immobilienmanager glauben noch immer, dass sie alles selbst beherrschen.“ Dabei ließe sich durch Gebäudeoptimierung eine Menge Geld sparen, ist der gebürtige Kärntner überzeugt. Ein durchschnittliches Optimierungskonzept kostet bei TOC rund 20.000 bis 40.000 €. „Ein Bruchteil jener Kosten, die sich Bauherren dadurch ersparen“, meint Stückler. Flächenoptimierungen erscheinen auch deshalb sinnvoll, da zu erwarten ist, dass in nächster Zeit die Mieterträge in Wien nur mehr wenig steigen werden. Deshalb und aufgrund der bei

## ZUR PERSON

**Karl-Heinz Strauss**  
Geschäftsführer  
Strauss & Partner Immobilien

**Der 48-jährige** Klagenfurter absolvierte Studien in Harvard, St. Gallen und Fontainebleau. Strauss war Vorstand der Raiffeisen Wohnbaubank, ehe er im Jahr 2000 Strauss & Partner gründete. Der Euro Plaza Office Park ist „sein“ viel beachtetes Vorzeigeprojekt.

## ZUR PERSON

**Ewald Stückler**  
Geschäftsführer  
Tecno Office Consult

**Der 42-jährige** Kärntner trat 1990 als Geschäftsführer in die Behan & Thum (B&T) Gruppe ein, die sich mit Büroeinrichtung beschäftigt. 2002 gründete er TOC. Seither widmet sich Stückler der Aufgabe, Millionen bei Büroimmobilien einzusparen.

Finanzierungen restriktiver gewordenen Banken müssten heute viele Projekte länger auf ihre Realisierung warten.

**Begehrter Standort.** Damit hatte das Euro Plaza 4 nie zu kämpfen: 69 Prozent der Büroflächen sind bereits vermietet, bei 22 weiteren liegen unterschrittsreife Verträge vor, erklärt Immobilienmanager Strauss und plant schon für die Zukunft. Bis zur endgültigen Fertigstellung im Jahr 2012 werden auf dem Bauplatz in Wien-Meidling – der vor 15 Jahren nur Industrieruinen beherbergte – 18 Gebäude mit insgesamt 250.000 Quadratmeter Bürofläche errichtet worden sein.

GERALD POHL  
gerald.pohl@wirtschaftsblatt.at

## BÜROMARKT Steigender Energiepreis ändert Nachfrage

Der Anstieg des Energiepreises sorgt für eine veränderte Nachfrage am Markt für Büroimmobilien in Wien – das zeigt eine Marktanalyse der CPB Immobilien-treuhand. Zwar haben sich Mieter immer schon an den Gesamtkosten orientiert, doch jetzt werde immer mehr berücksichtigt, wie sich weitere Änderungen der Energiekosten in Zukunft auswirken werden „und ob nicht ein Objekt, das heute zu einer niedrigen Gesamtmiete angemietet wird, bei weiter steigenden Energiekosten bald teurer sein könnte als ein energieeffizienter Neubau“, sagt CPB-Chef Michael Ehlmaier. Viele übersiedeln daher in Neubauprojekte mit effizienten Grundrissen und energiesparsamen Betriebsanlagen. Darauf reagieren die Büroentwickler: Spezielle „Öko-Bürohäuser“ wie das 9000 Quadratmeter große Solaris-Gebäude in Wien-Erdberg sind noch die Ausnahme, aber schon richtungsweisend: „5000 Quadratmeter davon haben wir schon vermietet, und bei jedem Abschluss waren die Energiekosten ein entscheidender Faktor“, sagt Ehlmaier.

**Stabiler Markt.** Der Wiener Markt für Büroimmobilien zeigt sich dabei nach wie vor stabil, sagt CB Richard Ellis-Chef Andreas Ridder. Im ersten Halbjahr 2008 wurden rund 900 Millionen € investiert, 2007 waren es noch 960 Millionen €. Für den geringen Rückgang ist vor allem der Verkauf der SCS an Unibail-Rodamco um 607 Millionen € verantwortlich. Im kommenden Halbjahr erwartet der Experte einen stärkeren Rückgang, aber „einige große Transaktionen sind noch am Laufen.“ (man, bea)