

Immobilien

Wir geben Ihrer
Geschäftsidee Raum!



www.buero.at

CONCORDE
BUSINESS PARK

ERFOLG BRAUCHT EIN ZUHAUSE.

www.concordebusinesspark.at

» Im Interview. Ewald Stückler Geschäftsführer T.O.C.

„Es gibt immer mehr Büroleichen“

Der Büromarktexperte Ewald Stückler sieht immer mehr Problemzonen am Wiener Büromarkt: Oft ist die Revitalisierung aufgrund der niedrigen Mieten nicht wirtschaftlich.

WirtschaftsBlatt: Wie sehen Sie den Wiener Büromarkt?

Ewald Stückler: Der Markt hat ein Problem: Konjunkturbedingt gibt es vor allem Umzüge mit Flächenreduktionen. Wien hat zudem seine Rolle als Brückenkopf nach Osteuropa verloren: Unternehmensneuanstellungen sind selten, Abwanderungen auf der Tagesordnung. Spätestens nach den Wahlen sollte sich die Politik dazu entschließen, hier Initiativen zu setzen; etwa mit Steuererleichterungen für ausländische Konzerne, die ihre Zentrale hierhin verlegen. Das hat schon in der Schweiz sehr gut funktioniert.

Wird der Leerstand steigen?

Es trennt sich die Spreu vom Weizen: Neue und moderne Flächen sind gut vermietbar, während alte Bürohäuser zunehmend ein Problem haben. Mit „alt“ sind oft auch schon vor 15 Jahren gebaute Häuser gemeint.

Das ist aber doch nicht alt?

Leider doch, denn am Büromarkt hat inzwischen eine technische Revolution stattgefunden, die meisten Mieter wollen heute nur Green Buildings. Daher gibt es immer mehr Büroleichen – und viele 15 bis 20 Jahre alte Häuser werden ein riesiges Nachvermietungsproblem bekommen.



Oft bringen Wohnungen schon höhere Mieten als Büros, sagt **Ewald Stückler**, Geschäftsführer Tecno Office Consult (T.O.C.)

Denn viele typische 90er-Jahre-Bürohäuser mit ihren Glasfassaden sind nur zu horrenden Kosten auf Green-Building-Standards zu heben.

Aber machbar ist es, oder?

Machbar ist alles, die Frage ist, zu welchem Preis. Und wenn auf dem jeweiligen Standort keine attraktiven Mieten erreichbar sind, empbaute Häuser gemeint.

» **Am Büromarkt hat eine technische Revolution stattgefunden, die meisten Mieter wollen heute nur Green Buildings**

fehlen wir unseren Kunden oft eine Umnutzung – etwa für Wohnen. Es gibt Standorte, wo Wohnungen schon höhere Mieten bringen als Büros.

Was sind sonst typische Probleme alter Bürohäuser?

Es gibt keine Serverräume oder Leerverrohrungen für die Klimatisierung, auch sind die Raumtiefen oft so, dass keine Flächeneffizienz möglich ist. Und oft macht auch die Architektur des Gebäudes bei der Umnutzung einen Strich durch die Rechnung.

Inwiefern?

Es gibt viele „Single Tenant“-Gebäude, sprich Häuser, die speziell als Konzernzentrale gebaut wurden. Dass bei der Nachvermietung an mehrere kleinere Unterneh-

men riesige Hallen aus Glas oder überdimensionierte Besprechungsräume ein Problem sind, versteht sich von selbst. Der Mieter fragt sich, warum er so etwas mitbezahlen soll. Auch sind oft die Stockwerke zu groß, 1000 Quadratmeter auf einmal braucht nicht jeder Mieter.

Könnte es auch ein Problem sein, dass ein Haus marketingtechnisch mit einem Unternehmen verbunden ist? „Die Zentrale der Firma X oder das Y-Haus“ zum Beispiel?

In der Praxis ist das „Rebranding“ weniger ein Problem als die Nachnutzung selbst – aus den vorhin erwähnten Gründen.

Wie gehen Sie bei der Analyse von Gebäuden vor?

Wir erstellen ein Konzept, das jeden Aspekt von der Lage über die Barrierefreiheit und die Parkplatzsituation bis hin zur Vermietbarkeit mit dem Ampelsystem misst. Da sieht der Kunde sofort: Wenn die Ampel auf Rot steht, ist in diesem Punkt akuter Handlungsbedarf gegeben.

Wie gehen die Kunden mit diesen Informationen um?

Das ist unterschiedlich. Viele sehen erst nach unserer Analyse ein, dass sie ein anderes Konzept für die Immobilie brauchen. Manchmal wird das Haus gleich verkauft, weil der Kunde merkt, dass die Revitalisierung ein zu großer Aufwand wäre.

Das Interview führte
ANDRE EXNER
andre.exner@wirtschaftsblatt.at

DIE BESTEN
BÜROS
IN WIEN.

TEL: + 43/1/205 215
WWW.BAR.AT

BAR
BesteAussichten

BAREAL
IMMOBILIENREHAND GMBH



KÄRNTNERRINGHOF