

# DIE JETZT NICHT MEHR GEHEIME OBSESSION DES HERRN S.

Einige Spitzenrepräsentanten der Immobilienbranche formieren soeben eine Arbeitsgruppe, die die Sterne-Kategorisierung von Büro- und Wohnimmobilien zum Ziel hat. Dieser Arbeitskreis wird ab sofort regelmäßig tagen.

AUTOR: GERHARD RODLER

**I**n der Hitze der Round-Table-Fachdiskussion rund um Ansätze für „Alte-Eisen-Verwertungskonzepte für Bestandsimmobilien“ ist es passiert. Ein Wort ergab das andere. Dann outete sich Tecno Office Consult (TOC)-Eigentümer Ewald Stückler vor versammelter Branchenkollegenschar: „Ich suche mir Fünf-Sterne-Hotels zum Übernachten.“ So das Eingeständnis seiner Obsession. Und das in der Wirtschaftskrise – wo bleibt da die Spargesinnung? Na wenigstens hat die ohnedies krisengeschüttelte Luxushotelindustrie einen Vorteil davon ...

Aber im Ernst: Der „Sager“ hat einen realen, fachspezifischen Hintergrund und passt genau deshalb perfekt zum Thema. Im Grunde waren Häuser früher alle gleich gebaut, es gab wenige Baustoffe, deren Kombination und Einsatz auch hundert Jahre später keine bösen, jedenfalls aber keine unerwarteten Einflüsse aufwiesen.

Bei modernen Bauten ist das schon anders. Immer neuere Technologien, immer unterschiedlichere Baumaterialien und deren fast unlimitierte Kombinationsmöglichkeiten macht es selbst technischen Experten schwer, sich eine zerstörungsfreie – also auf das freie Auge reduzierte – Beurteilung zu machen. Für BauConsult-Chef Jürgen Pinter beginnen diese Probleme erst: „Im Grunde muss jedes einzelne Gebäude relativ aufwendig untersucht werden.“ Eine standardisierte Kategorisierung würde da schon helfen. „Richtig, genau das ist es“, leitet Ewald Stückler sein ungewolltes Outing (siehe oben) ein: „Wir brau-

chen eine einfache, für alle allgemein verständliche Kategorisierung für Büro- und Wohnimmobilien.“ Gemeint ist eine an die Sterne bei den Hotels angelehnte Kategorisierung mit jeweils klar definierten Mindeststandards, an denen sich auch der Laie – also der jeweilige Nutzer – orientieren und eine Vorselektion treffen kann.

conwert-Manager Thomas Rohr gibt sich prinzipiell offen für alle Innovationen, die die heimische Immobilienbranche weiterbringen, bleibt im ersten Ansatz aber noch vorsichtig: „Mit einer derart vereinfachenden Kategorisierung bin ich zunächst nicht glücklich. Die Ware ‚Immobilie‘ – ganz besonders Wohnimmobilien, aber genauso auch Büroobjekte – hat sehr viel mit Emotionen zu tun. Genau das verkaufen oder vermieten wir: Emotionen. Wie soll man das mit Sternen einteilen können?“ Dennoch bleibt Rohr am Ball und will sich bei der sich gerade spontan bildenden Arbeitsgruppe zur Evaluierung eines „Sterne-Systems“ für Büro- und Wohnimmobilien aktiv beteiligen.

Für Nachhaltigkeitsspezialist Philipp Kaufmann (ÖGNI) ist das Wasser auf die Mühlen. Er hat für solche Anforderungen bereits die nötigen Werkzeuge in der Tasche. Sein Institut beschäftigt sich professionell mit der Zertifizierung – in erster Linie von Nachhaltigkeitsfragen – von Immobilien. Also eine gute Basis – für die Einführung eines derartigen Sternerankings allemal. Dazu kommt, dass bei derartigen Kategorisierungen die Kernthemen von Immobilien wieder transparenter werden. Wer „A“ – nämlich Lage, Lage, Lage – sagt, müsse, so Kauf-

mann, auch „B“ – City, City, City – sagen und damit ein Bekenntnis zum Altbestand und dessen Revitalisierung abgeben. In der City ist die Infrastruktur bereits perfekt vorhanden, in neuen Siedlungsgebieten muss diese erst aufwendig neu geschaffen werden.

Es macht daher durchaus Sinn, zunächst die Immobilien in der Innenstadt zu optimieren. „Und dazu zählt ganz klar die Revitalisierung“, so Kaufmann. Im Übrigen sei der Investitionsrückstau bei heimischen Immobilien im internationalen Vergleich gar nicht so übel. Das Fraunhofer-Institut verglich in einer Studie die drei Städte Wien, Frankfurt und Stuttgart. Das Ergebnis mag den gelernten Wiener überraschen. Hier schneidet Wien mit einem durchschnittlichen Investitionsrückstau von 130 €/m<sup>2</sup> deutlich besser ab als Frankfurt mit 245 € und Stuttgart mit sogar 460 €/m<sup>2</sup> Gebäudefläche im Durchschnitt. Das mag vielleicht auch daran liegen, dass beispielsweise in der Wiener City seit Jahrzehnten überschaubar, aber dafür kontinuierlich revitalisiert und saniert wird.

Architekt Bodo Rehak: „Vor allem Gründerzeithäuser sind auch heute noch in hohem Maße wertbeständig und für viele gehobene Dienstleister wie Wirtschaftsanwälte ist der erste Bezirk als Geschäftsadresse fast unverzichtbar. Diese Anforderung hat dazu geführt, dass Gebäude in der City sukzessive an die heutigen Anforderungen herangeführt und im besten Sinn des Wortes revitalisiert werden.“ Dies sei ein seit Jahren regelmäßiger Prozess. Das sieht auch Rohr so: „Man kann zwar von keinem Sanierungsboom sprechen, aber es ist seit Jahren ein kontinuierlicher Prozess, was auf lange Sicht sogar noch besser ist.“

Dass sich auch aufwendige Revitalisierungen durchaus rechnen würden, sieht man am Beispiel eines echten Schmuckstückes, der conwert-Zentrale in der Albertgasse: Das in jeder Hinsicht aufwendig revitalisierte, jetzt perfekte Gebäude liegt mit Kosten von 2.700 €/m<sup>2</sup> inklusive sämtlicher Kosten für Umbau und Anschaffung der Liegenschaft doch deutlich unter vergleichbaren Neubaukosten für eine derartige Qualität. Da würden die Kosten nämlich bei 4.000 €/m<sup>2</sup> liegen. Alles in allem ergibt das mit marktüblichen Mieten eine Rendite von 4,75 %, und da wurde das vorhandene Potenzial für höhere Renditen durch einen noch bestehenden Altmietler, der deutlich unter den Marktmieten liegt, noch nicht berücksichtigt.

Thomas Urbanek von der online hausverwaltung und selbst Revitalisierer eines historischen Gebäudes (Palais Zögernitz, siehe Immobilien Magazin 02/2010) befürwortet auch die Revitalisierung, aber nicht ohne zu differenzieren: „Wenn Gebäude eine Geschichte haben und man mit ihnen sogar eine Geschichte verbindet, dann hat das natürlich einen positiven Effekt auf den Marktwert. Und der kann sogar so groß sein, dass sich damit höhere Revitalisierungskosten rechnen als es einem Neubau entsprechen würde. Wenn es so eine Geschichte nicht gibt, dann ist aber schon auch mal Abriss und Neubau wirtschaftlicher.“ ■



Die Diskutanten des Round Tables gründeten spontan eine Arbeitsgruppe, um ein System für „Fünf-Sterne-Immobilien“ zu finden.



Ewald Stückler, Tecno Office Consult.



Bodo Rehak, Architekt.



Philipp Kaufmann, ÖGNI.



Thomas Rohr, conwert.



Thomas Urbanek, online hausverwaltung.



Jürgen Pinter, BauConsult.