Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (http://www.ub.tuwien.ac.at).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/).

CONTINUING EDUCATION CENTER

TU VIENNA

Postgradualer Universitätslehrgang "Immobilienmanagement und Bewertung"

Anschlussverwertung von langjährig vermieteten Gewerbeimmobilien

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades eines „Master of Science (Real Estate - Investment and Valuation)“

Betreuer: Dkfm. Dr. Michael Kraus

Ing. Mag. Eva Aschauer

Wien, am 23. März 2009

Matrikelnummer: 0003405

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Ing. Mag. EVA ASCHAUER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, „Anschlussverwertung von langjährig vermieteten Gewerbeimmobilien ", 61 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am _____ _____

Datum Unterschrift

Vorwort

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit dem Thema „Anschlussverwertung von langjährig vermieteten Gewerbeimmobilien“, insbesondere mit der Thematik, welche Aspekte bereits vorausschauend berücksichtigt werden sollten, um eine erfolgreiche Weiterverwertung auch zu einem Zeitpunkt sehr lange nach Baufertigstellung zu ermöglichen.

Spannend an dieser Arbeit war für mich persönlich, dass sowohl Aspekte aus meiner beruflichen Erfahrung Einfluss fanden, als auch die Recherchen zu der gewählten Thematik für mich interessante Erkenntnisse lieferten.

Bedanken möchte ich mich an dieser Stelle bei Herrn Prof. Bob Martens, FRICS sowie insbesondere bei meinem Betreuer Herrn Dr. Michael Kraus, der mir im Verlauf meiner Arbeit mit Rat und Tat bei meinen Problemen und Fragen zur Seite stand.

Weiters möchte ich mich bei meinem Lektor, Herrn Matthias Heilbrunner, für die Durchsicht dieser Arbeit sowie die strenge grammatikalische und orthographische Prüfung bedanken.

Mein Dank gilt allen weiteren Personen, die mich bei der Verfassung der vorliegenden Arbeit unterstützt haben.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5
2 Definitionen und Begriffsabgrenzungen 7
2.1 Immobilien, ökonomischer Immobilienbegriff 7
2.2 Gewerbliche Immobilien, Gewerbeimmobilien 8
2.3 Gesamtnutzungsdauer 9
2.4 Technische Gesamtnutzungsdauer 10
2.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 10
2.6 Restnutzungsdauer 11
2.7 Lebenszyklus einer Immobilie 12
3 Relevante Aspekte einer Anschlussverwertung von Gewerbeimmobilien 18
3.1 Nutzungsflexibilität 18
3.2 Drittverwendungsfähigkeit 25
3.3 Verwertbarkeit, Vermietbarkeit, Marktfähigkeit 27
3.4 Anschlussverwertung im Allgemeinen und Redevelopment 27
3.5 Vorteile von Bestandsimmobilien im Vergleich zu Neubauobjekten 31
3.6 Risiken von Bestandsimmobilien im Vergleich zu Neubauobjekten 33
4 Ergänzende Aspekte 36
4.1 Bankenaspekte 36
4.2 Kommunikation mit bestehenden Mietern 37
4.3 Kommunikation mit potentiellen Mietern 38
4.4 Standortattraktivität 38
4.5 Trends und Trendänderung 39
4.6 Bedarfsänderung 40
4.7 Gesamtwirtschaftlicher Rahmen/ Situation 42
5 Beispiele 44
5.1 Beispiel 1 – Gasometer in Wien 45
5.2 Beispiel 2 – Altes AKH Wien 53
6 Resümee und Schlussfolgerungen 62

1 Einleitung

Oft werden Mietverträge für große Gewerbeflächen mit einem langjährigen Kündigungsverzicht von 10 bis 25 Jahren für den Mieter ausgestaltet. Zu diesem Zeitpunkt des Auslaufens des vereinbarten Kündigungsverzichtes ist das Mietobjekt meist schon etwas „in die Jahre gekommen“ und entspricht oft in vielerlei Hinsicht nicht mehr ganz dem Status quo.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie – sofern der langjährige Großmieter nicht bereit ist, die Flächen zu beiderseitig akzeptablen Konditionen weiter zu mieten – eine wirtschaftlich sinnvolle Anschlussverwertung ermöglicht werden kann.

In dieser Arbeit wird insbesondere untersucht, welche Arten der Verwertung bzw. Drittverwertung für Gewerbeimmobilien grundsätzlich möglich sind und welche im Hinblick auf die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer sinnvoll sind bzw. ob allfällige Investitionen die Restnutzungsdauer entsprechend positiv beeinflussen.

Weiteres wird untersucht, welche Faktoren letztlich für eine erfolgreiche Anschlussverwertung entscheidend sind, sowie welche Investitionen klassischerweise - auf Basis des heutigen Stands der Technik und des heutigen Immobilienmarktes - erforderlich sind. Dabei wird vor allem auf die relevanten wirtschaftlichen, ökologischen, technischen, infrastrukturellen und etwaigen rechtlichen Entscheidungsfaktoren eingegangen.

Ebenso wird aufgezeigt, welche Aspekte bereits während der Bauphase berücksichtigt werden können bzw. sollen, um eine Weiterverwertung an einen Dritten zu einem Zeitpunkt sehr lange nach Baufertigstellung zu ermöglichen bzw. zu gewährleisten (z.B. statische Flexibilität, etc.), d.h. welche Faktoren die Drittverwendungsfähigkeit einer Gewerbe-/Büroimmobilie generell beeinflussen.

Abschließend wird die Thematik anhand von zwei Fallbeispielen aus dem Raum Wien illustriert, in denen eine erfolgreiche Anschlussverwertung der ehemaligen Wiener Gasometer als Wohn-, Büro- und Shoppingkomplex einerseits und des ehemaligen Wiener Allgemeinen Krankenhauses als Universitätscampus andererseits erläutert wird.

2 Definitionen und Begriffsabgrenzungen

Bei nachfolgenden Definitionen wurde eine Beschränkung auf die wesentlichsten Begriffe in Zusammenhang mit dieser Arbeit vorgenommen.

2.1 Immobilien, ökonomischer Immobilienbegriff

Die wirtschaftswissenschaftliche Betrachtung differenziert zwischen dem investitionstheoretischen und dem produktionstheoretischen Verständnis von Immobilien. Investitionstheoretisch sind Immobilien, Kapitalanlagen oder Sachvermögen, während die produktionswirtschaftliche Analyse auf die Immobilie als Produktionsfaktor rekurriert.[1]

James A. Graaskamp, einer der Begründer der Immobilieninvestment-Theorie, beschreibt die investitionstheoretische Dimension folgendermaßen:[2]:

> „Eine Immobilie ist ein Produkt künstlich abgegrenzten Raums mit einer institutionellen Zeitdimension (Quadratmeter pro Jahr, Raum pro Nacht, Höhle pro Mondperiode) konzipiert, um die Gesellschaft mit der natürlichen Ressource Grund und Boden zu verbinden.“

Demzufolge sind die herausragenden Inhalte des Immobilienbegriffs

- der abgeschlossene Raum,
- die Nutzenstiftung des Raumes und
- die zeitliche Dimension der Nutzung.

[1] Schäfers, (1997), S. 14ff.
[2] Graaskamp (1972), S. 513ff

Streng ökonomisch betrachtet erzeugt die Immobilie über einen bestimmten Zeitraum hinweg eine Nutzungsmöglichkeit; diese ist ein Gut, welches sich als Stromgröße darstellen lässt. Die Anmietung bzw. das Leasen einer Immobilie durch den Nutzer entspricht wirtschaftlich einem Kauf von zeitlich determinierten Nutzungsmöglichkeitseinheiten der vorab definierten Flächen. Oder wie es von Phyrr, Cooper et al. formuliert wird: „Real estate is space and money over time“[3] Eine Immobilie ist demnach ein Vermögensgegenstand, der einen Güterstrom produzieren kann, welcher gegen Entgelt dem Nutzer übertragen wird.[4]

2.2 Gewerbliche Immobilien, Gewerbeimmobilien

Unter dem Begriff Gewerbeimmobilien[5] werden alle zur Produktion von Gütern und Dienstleistungen genutzten Flächen zusammengefasst, ebenso die der Distribution von Waren dienenden Gebäude.

Bei gewerblichen Immobilien wird grundsätzlich unterschieden in:

- Büroimmobilien
- Handelsimmobilien
- Hotelimmobilien
- Industrieimmobilien

Für **Büroimmobilien** ist vor allem deren Standort ein gängiges Unterscheidungskriterium. Typische Segmente sind City, City-Rand, Bürozentrum/ Backoffice-Standort, übriges Stadtgebiet oder Umland, teilweise ergänzt durch Branchenagglomerationen wie Banken- oder Medienviertel. Zunehmend rücken jedoch auch Größe, Teilbarkeit, Flexibilität, Alter und Ausbauzustand der Büroflächen sowie zusätzliche Serviceangebote für die Flächennutzer ins Zentrum der Betrachtung.

[3] Phyrr, Cooper et al. (1989), S. 4.
[4] vgl. Schulte (2000), S. 17.
[5] vgl. Schulte (2000), S 23ff; Maier (2004), S. 60ff.

Zu den **Handelsimmobilien** zählen neben Kaufhäusern und klassischen Ladenflächen mit direktem Straßenzugang auch Kaufhäuser, Einkaufszentren, Ladenpassagen, Einkaufsgalerien sowie Supermärkte und Verbrauchermärkte. Handelsagglomerationen werden häufig mit dem Begriff „Shopping Center“ belegt.

Hotelimmobilien zählen ebenfalls zu den Gewerbeimmobilien. In Zusammenhang mit Hotelimmobilien spielt das Vertragsverhältnis – Pachtvertrag bzw. Managementvertrag – eine wesentliche Rolle.

Industrieimmobilien sind auf die Nutzungsart zugeschnitten, nicht auf einen bestimmten Nutzen. Sie umfassen regelmäßig relativ große Räume oder Hallen mit wenigen Innenausbauten und gewinnen hieraus ihre Flexibilität. Typische Beispiele dieser Gattung sind Fertigungsgebäude, Werkstätten, Lagerhallen oder Distributionszentren. Industrieimmobilien werden nur dann den Gewerbeimmobilien zugerechnet, wenn sie eine hinreichende Drittverwendungsfähigkeit besitzen.

In Zusammenhang mit dieser Arbeit werden Büroimmobilien und Industrieimmobilien eher hintangestellt und das Hauptaugenmerk der Recherche auf Handelsimmobilien gelegt und der Begriff Gewerbeimmobilien entsprechend dieser Fokussierung verwendet.

2.3 Gesamtnutzungsdauer[6]

Immobilien zählen zu den langlebigsten Wirtschaftsgütern. Während die Nutzungsmöglichkeit des Bodens im Normalfall zeitlich unbegrenzt ist, ist für das Gebäude die Nutzungsdauer von Relevanz.

Unter der Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes wird die übliche Gesamtnutzungsdauer verstanden, die einer baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung beizumessen ist. Es wird dabei weiters zwischen der technischen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer differenziert.

[6] vgl. Immobilienbewertung Österreich S. 280ff.

2.4 Technische Gesamtnutzungsdauer[7]

Die technische Gesamtnutzungsdauer hängt vom physischen Bestand der Rohbauteile, wie Fundamente, Außenwände, Decken und Treppen, von der Art der verwendeten Baustoffe, von der Konstruktion und der Güte der Bauausführung sowie von der Nutzungs- und Instandhaltungsintensität ab.

Die tragenden Bauteile weisen oft eine technische Lebensdauer von mehr als 200 Jahren auf. Schneller alternde Bauteile und Ausbauelemente werden entsprechend der Gebäudenutzung mehrmals ausgetauscht. Wird das Gebäude nicht ordnungsgemäß Instand gehalten, so altern die tragenden Bauteile erheblich schneller.

Die technische Gesamtnutzungsdauer übertrifft in den allermeisten Fällen die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Immobilie bei weitem. Durch bautechnische Maßnahmen lässt sich die technische Gesamtnutzungsdauer fast beliebig verlängern – mit entsprechenden Auswirkungen auf die laufenden Instandhaltungskosten. Ein Beispiel bilden unter Denkmalschutz stehende Gebäude, die bereits seit Jahrhunderten erhalten werden und durchaus wirtschaftlichen Zwecken dienen können.

2.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer[8]

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird durch jenen Zeitraum bestimmt, in dem das Gebäude wirtschaftlich nutzfähig ist. Sie wird durch den Zeitraum der marktlichen Verwertbarkeit der Gebäude entsprechend ihrer Zweckbestimmung vorgegeben.

---

[7] vgl. Immobilienbewertung Österreich S. 280ff.; Kranewitter S. 104.
[8] vgl. Immobilienbewertung Österreich S. 282ff.; Kranewitter S. 80.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist je nach Nutzungsart des Gebäudes von unterschiedlichen Faktoren abhängig, deren Relevanz sich im Laufe der Zeit verändern kann. Bei gewerblich genutzten Objekten wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer im Allgemeinen von der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung und den Trends der Branchen bestimmt.

Für die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Immobilien ist allein die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Bedeutung. Sie endet, wenn die Erträge aus der Immobilie nicht mehr zur Deckung der entstehenden Kosten – inklusive kalkulatorischer Kosten – ausreichen und eine Sanierung bzw. Revitalisierung keine entscheidende Renditesteigerung erwarten lässt. Auch können alternative Nutzungen, die im Vergleich zur aktuellen Nutzung eine höhere Rendite versprechen, zu einem vorzeitigen Flächenrecycling führen.[9]

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche im Durchschnitt deutlich vermindert. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes von zahlreichen Faktoren beeinflusst wird, ist eine exakte Ermittlung nicht möglich. In der Praxis werden Erfahrungswerte zugrunde gelegt, die nach Nutzungsarten und Ausführungsarten gegliedert sind.

2.6 Restnutzungsdauer[10]

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

[9] vgl. Schulte , S. 20-21.
[10] vgl. Immobilienbewertung Österreich S. 284-285; ÖNORM B 1802 S. 4.

2.7 Lebenszyklus einer Immobilie[11]

Immobilien unterliegen einem Lebenszyklus, der mit Produktlebenszyklen vergleichbar ist, sich jedoch in seiner Länge erheblich von dem anderer Produkte unterscheiden kann. Die eigentliche Entwicklung und Erstellung eines Gebäudes beansprucht ca. zwei bis fünf Jahre, die Nutzung des Gebäudes dagegen meist mehrere Jahrzehnte.

Die Besonderheit des Lebenszyklus bezogen auf Immobilien besteht darin, dass eine Anfang-Ende-Betrachtung nicht prinzipiell richtig ist. Daraus folgt, dass der Lebenszyklus einer Immobilie insgesamt einem Kreislauf entspricht (Immobilienlebenszyklus i.w.S.), der Lebenszyklus eines Gebäudes hingegen einem Anfang-Ende-Prozess (Immobilienlebenszyklus i.e.S) – siehe Abbildung 1.

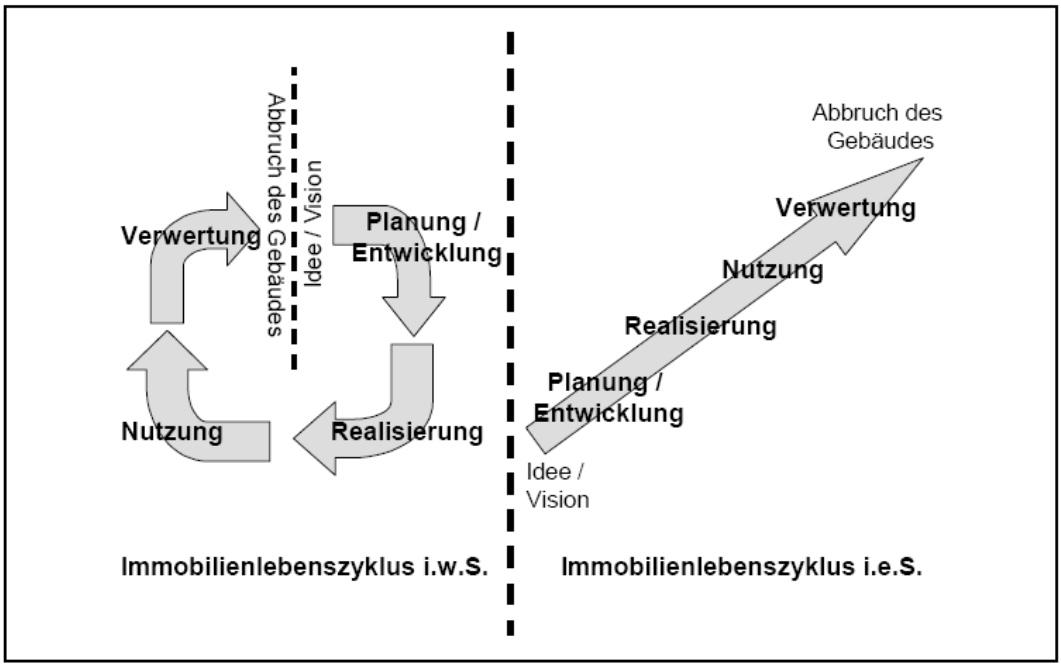

Abbildung 1: Immobilienlebenszyklus i.w.S und i.e.S.

[11] vgl. Brunnke/ Küber S. 497ff.

Im Detail stellt sich der Immobilienlebenszyklus wie folgt dar:

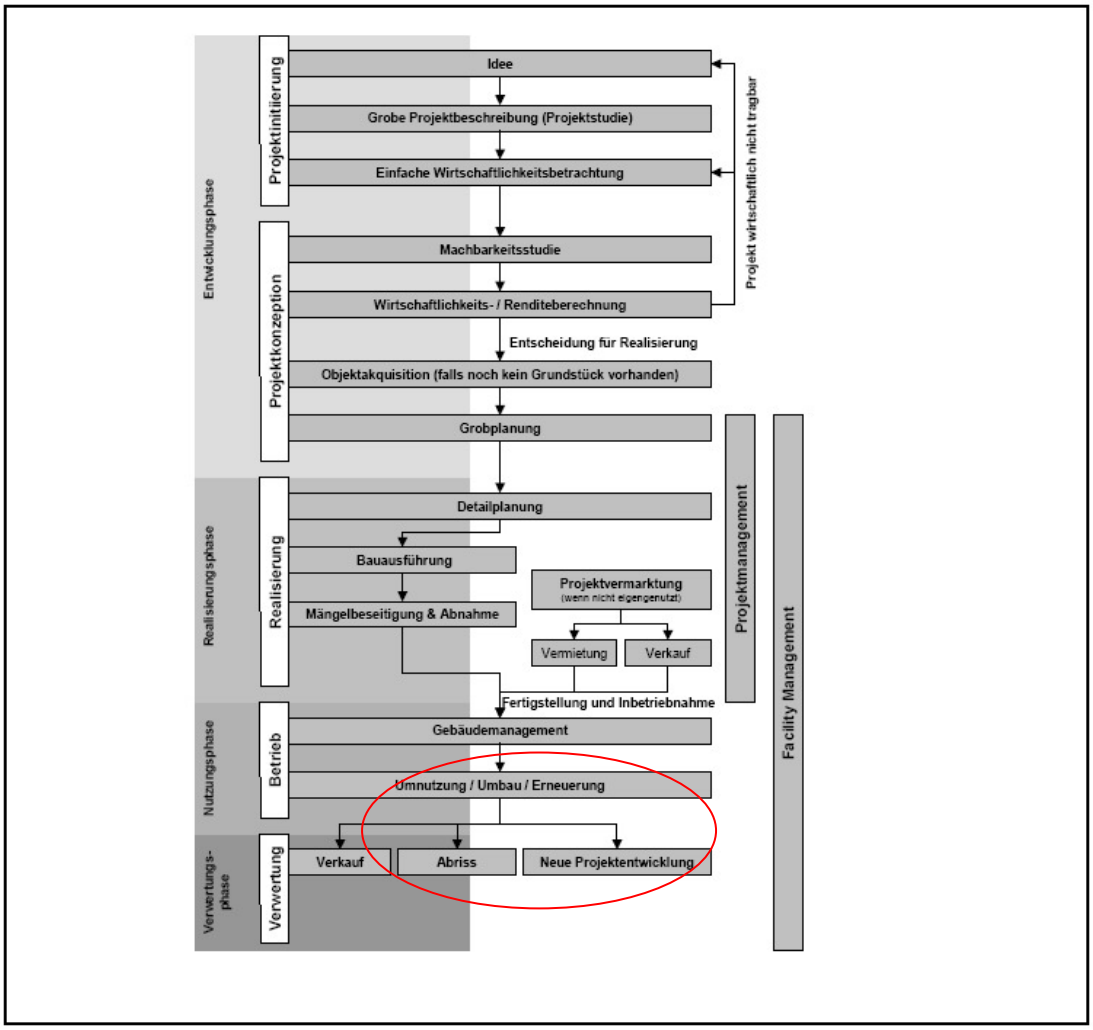

Abbildung 2: Immobilienlebenszyklus im Detail

Charakteristisch für die **Entwicklungsphase** ist, dass sie die Voraussetzungen für die folgenden Phasen des Lebenszyklus, den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie und die Möglichkeiten der Nutzung schafft. Zu diesem Zeitpunkt können Gestaltung und Kosten der Immobilie aktiv gesteuert werden, was in den nachfolgenden Phasen nur noch teilweise bzw. überhaupt nicht mehr möglich ist.

Ist die Idee für ein Projekt vorhanden, wird zunächst eine grobe Projektbeschreibung erstellt. In Verbindung mit einer einfachen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kann die prinzipielle Durchführbarkeit des Projektes geprüft werden. Während der Projektkonzeption geht es vor allem darum, die bis dahin gesammelten Ideen und

Informationen zu konkretisieren und anhand von detaillierten Analysen und Prognosen darüber zu urteilen, ob und wie das Projekt realisierungsfähig ist. Nach einer sich anschließenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung fällt die Entscheidung für oder gegen die Realisierung. Die Realisierung wird im abschließenden Schritt dieser Phase mit einer Grobplanung des Projektes vorbereitet.

Der Übergang von der Entwicklungs- zur **Realisierungsphase** ist fließend. Er beginnt mit der Detailplanung und endet mit der Übernahme durch den Nutzer. Die bauliche Umsetzung erfordert es, die zukünftige Funktionsfähigkeit und Kostengünstigkeit der Immobilie sicherzustellen sowie die Teilprozesse der Planung und Ausführung zu einem Gesamtprozess zusammenzufügen. Zur Bewältigung dieser Aufgabe wird ein Projektmanagement herangezogen, das meist schon während der Grobplanung installiert wird.

Die Inbetriebnahme der Immobilie markiert den Übergang zwischen den vorangegangenen Phasen Entwicklung und Realisierung und der nun beginnenden **Nutzungsphase**. Zu diesem Zeitpunkt wird die Immobilie ihrem primären Nutzen bzw. ihrer originären Verwendung zugeführt, also gemäß der zu Grunde liegenden Nutzungskonzeption genutzt und betrieben. Die hierzu grundsätzlich notwendigen Aufgaben umfassen neben der technischen Betriebsführung, der Gebäudereinigung, der Pflege der Außenanlagen auch alle kaufmännischen Bereiche, die sich im Zusammenhang mit der Nutzung von Immobilien ergeben. Hierzu gehören z.B. die Nutzer-/Mieterbetreuung, die Kostenerfassung und Kostenabrechnung sowie das Vertrags- und Versicherungswesen.

Gleichzeitig unterliegen Gebäude unterschiedlichen Formen der Veralterung und der Abnutzung, durch die das im Rahmen der Erstellung geschaffene Nutzungspotential „abgeschmolzen“ wird. Zur Sicherung und Wiederherstellung des Nutzungspotentials müssen Maßnahmen der Immobilieninstandhaltung und der

Modernisierung im Verlauf der Nutzungsphase durch das Immobilienmanagement ergriffen werden.[12]

Die Nutzungsphase einer Immobilie nimmt im gesamten Lebenszyklus den längsten Zeitraum ein. Außerdem entstehen in dieser Phase die mit Abstand höchsten Kosten. Nach einer Nutzungszeit von ca. vier Jahren übersteigen bei einer Gesamtnutzungszeit von 20 Jahren die Nutzungskosten bereits die Investitionskosten.

Zwei Begriffe, welche die Nutzungsphase einer Immobilie wesentlich prägen, sind das Facility Management und das Gebäudemanagement. Sehr häufig werden diese beiden Begriffe synonym verwendet, was jedoch nicht korrekt ist.[13]

Eine Verknüpfung des Facility Managements zu den anderen Lebenszyklusphasen einer Immobilie bietet die von Braun, Oesterle und Haller aufgestellte Definition:[14]

> „Facility Management ist ein unternehmerischer Prozess, der durch die Integration von Planung, Kontrolle und Bewirtschaftung bei Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen („Facilities“) und unter Berücksichtigung von Arbeitsplatz und Arbeitsumfeld eine verbesserte Nutzungsflexibilität, Arbeitsproduktivität und Kapitalrentabilität zum Ziel hat. „Facilities“ werden als strategische Ressourcen in den unternehmerischen Gesamtprozess integriert.“

Neben dem Facility Management ist das Gebäudemanagement der zweite Begriff, der in diesem Zusammenhang von Wichtigkeit ist. Gebäudemanagement ist ein Teilbereich von Facility Management, der Aktivitäten während der Nutzungsphase

[12] vgl. Brunnke/ Küber S. 502; Rottke/ Wernecke „Management im Immobilienzyklus“ (erschienen als Serie in der dt. Immobilienzeitung).
[13] vgl. Galonska (2001): „Der strategische Ansatz des Facility Managements“ in „Praxishandbuch für integriertes Immobilienmanagement
[14] Zitat Braun, Oesterle, Haller

des Gebäudes zum Gegenstand hat. Es enthält auch Dienstleistungen ohne Bezug zum Gebäude.

So bleibt festzuhalten, dass Facility Management für einen wirtschaftlichen Betrieb von Immobilien verantwortlich ist. Diese Verantwortlichkeit beginnt aber nicht erst mit der Übergabe der Immobilie an den Nutzer, sie muss vielmehr schon in der Entwicklungsphase einsetzen und wichtige Impulse bei der Erstellung der Immobilie geben. Denn nur dann hat das Gebäudemanagement als Teildisziplin des Facility Managements die Möglichkeit, in der Nutzungsphase so wirtschaftlich wie möglich mit der Immobilie umzugehen.[15]

Die drei Bereiche **Umnutzung, Umbau** und **Erneuerung**[16] können dazu führen, dass eine Immobilie einer erneuten Nutzung zur Verfügung gestellt wird und der Immobilienlebenszyklus nicht in die Verwertungsphase übergeht.

Eine Umnutzung ist immer eine Nutzungsänderung, dies muss jedoch nicht mit einer baulichen Veränderung verbunden sein. Im Gegensatz zur Umnutzung ist ein Umbau immer mit einer baulichen Veränderung verbunden. Auch hier sind die Auslöser veränderte Nutzeranforderungen oder andere Nutzer. Die Erneuerung bzw. Modernisierung ist nicht zwangsläufig mit veränderten Nutzeranforderungen oder Nutzern verbunden. Sie wird häufig dann notwendig, wenn die Immobilie bereits länger genutzt wurde und bauliche und/oder technische Anlagen nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen.

Wie bereits erwähnt, nimmt die Nutzungsphase die entscheidende Rolle im Lebenszyklus einer Immobilie ein, wobei der besondere Fokus auf dem Kostenverhalten der Immobilie liegt. Um die Immobilie wirtschaftlich betreiben zu können, ist ein durchdachtes Konzept, eine ordnungsgemäße Bauausführung und ein professionelles Facility Management notwendig.

---

[15] vgl. Bruhnke, Kübler, „Der Lebenszyklus einer Immobilie“

[16] in der Literatur wird in Zusammenhang mit Projektentwicklung in dieser Phase auch der Begriff „Redevelopment“ verwendet

Ist zum Ende der Nutzungsphase die Entscheidung gefallen, dass eine Umnutzung, Erneuerung oder ein Umbau nicht möglich oder gewünscht ist, geht der Immobilienlebenszyklus in die **Verwertungsphase** über. Die Verwertungsphase ist im Vergleich zu den anderen Phasen sehr kurz und beinhaltet letztlich nur die Entscheidung, welche der drei Verwertungsmöglichkeiten Verkauf, Abriss oder neue Projektentwicklung genutzt werden soll. Der Lebenszyklus der Immobilie beginnt in allen drei Fällen von vorn, einzig der Faktor Zeit ist hinsichtlich des Neubeginns unterschiedlich.

Der Einfluss der Verwertungsphase auf den Immobilienlebenszyklus ist vergleichsweise gering. Jedoch hat die gewählte Verwertungsart einen Einfluss darauf, ob und in welcher Weise der Lebenszyklus der Immobilie erneut beginnt.

3 Relevante Aspekte einer Anschlussverwertung von Gewerbeimmobilien

In Zusammenhang mit einer erfolgreichen Anschlussverwertung einer Gewerbeimmobilie gibt es einige Aspekte, deren Vorhandensein sich als besonders wesentlich herausstellt. Hierzu gehören hinsichtlich der Eigenschaften des jeweiligen Objektes insbesondere die Nutzungsflexibilität, die Drittverwendungsfähigkeit sowie die Marktfähigkeit bzw. die Verwertbarkeit eines Objektes, sodass diese genannten Eigenschaften in diesem Kapitel ausführlich behandelt werden.

Weiters spielen hinsichtlich einer Anschlussverwertung die gegebenen Vorteile von Bauen im Bestand – das heißt Adaptierungen von Bestandsimmobilien anstatt eines Neubaus – eine nicht zu unterscheidende Rolle, die potentiellen Projektpartner, Investioren sowie Mieters gegenüber auch entsprechend zu vermarkten sind. Auf diese Thematik wird im Verlauf diese Kapitels aus diesem Grund intensiv eingegangen.

3.1 Nutzungsflexibilität[17]

Die Nutzungsflexibilität eines Gebäudes zählt zu den wichtigsten Objekteigenschaften einer Gewerbeimmobilie. Sie wirkt sich unmittelbar auf deren Konkurrenzfähigkeit aus. Die Forderung etwa nach flexiblen Büroräumen entsteht durch die zunehmende Dynamisierung und Flexibilisierung der Arbeitswelt. Wirtschaftliche Trends, wie der Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft, lassen den Produktionsfaktor Wissen bzw. Information in den Vordergrund rücken. Informationen sind gleichzeitig an den verschiedensten Orten schnell und aktuell zur Verfügung zu stellen. Die Unternehmen sind gezwungen, dynamisch auf die schnelllebige Entwicklung zu reagieren.

[17] vgl. Harlfinger/ Wünsche: S. 573ff.

Es ist daher notwendig Immobilien zu entwickeln, die flexibel auf die jeweiligen Anforderungen der Mieter reagieren können. Etwa müssen sich im Bürobereich sowohl die traditionellen als auch modernste Bürokonzepte mit Multiräumen, Denkzellen etc. mit geringem Aufwand realisieren lassen.

Diesem Trend steht die steigende Bedeutung von Revitalisierungsmaßnahmen gegenüber. Das Bauen im Bestand nimmt seit den siebziger Jahren kontinuierlich einen immer höheren Stellenwert ein. Während Mitte der achtziger Jahre bereits über die Hälfte der Bauinvestitionen in den Bestand flossen, werden heute etwa zwei Drittel aller Baumaßnahmen an Bestandsimmobilien vorgenommen. Dieser Trend wird sich insbesondere aufgrund der politisch geplanten Maßnahmen zur Senkung des Flächen- und Rohstoffverbrauches fortsetzen.

Eine weitere Ursache für die steigende Bedeutung des Bauens im Bestand ist die in den Konzepten der Stadtplanung integrierte Verlagerung des Schwerpunktes vom Neubau zur Revitalisierung. Prägte vom Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg bis zum Ende der siebziger Jahre noch der Abriss und anschließende Neubau bzw. die Erschließung neuer Flächen am Stadtrand das Bild unserer Städte, so stellen nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte die Grundlage für den heutigen Stadtumbau dar. Gewachsene innerstädtische Strukturen werden verstärkt in den Vordergrund gerückt. Auch ein gesellschaftlicher Wertewandel ist für die Bedeutung des Bauens im Bestand ausschlaggebend. Nicht nur bei den Planern sondern auch bei den Bürgern wächst die Wertschätzung gegenüber den Bauwerken und ihrer Geschichte.

Betrachtet man diese beiden Trends, so muss sich die Immobilienprojektentwicklung gegenwärtig und zukünftig verstärkt mit der Integration moderner Gebäudeeigenschaften, wie die Nutzungsflexibilität, in Bestandsimmobilien auseinandersetzen. Insbesondere die Gebäude der sechziger und siebziger Jahre werden demnächst in eine erste Revitalisierungsphase gelangen. Berücksichtigt man den Nachhaltigkeitsgedanken, so stellt die Nutzungsflexibilität nicht nur eine moderne Gebäudeeigenschaft und somit einen Vorteil gegenüber der Konkurrenz dar, sondern ist außerdem die Grundlage für eine lange Nutzungsdauer der Gebäude,

da auch die Anforderungen zukünftiger Nutzer erfüllt werden können. Das Gebäude ist länger wirtschaftlich nutzbar.

Nutzungsflexibilität lässt sich auf zwei Ebenen definieren. Bei der **Nutzungsflexibilität im engeren Sinne** bleibt die eigentliche Nutzung - etwa als Büroimmobilie - erhalten. Sie umfasst die Möglichkeiten einer Immobilie unterschiedlich große Büroeinheiten, verschiedene Bürokonzepte (z.B. Einzel-, Großraum-, Gruppen- und Kombibüros) sowie flexible Raumaufteilungen und Raumgrößen zu realisieren. Darüber hinaus müssen die entstehenden Büroräume unterschiedlich nutzbar sein (z.B. Technikräume, Archive, Arbeits- und Besprechungsräume) und entsprechend der Nutzung optimale Arbeitsbedingungen ermöglichen. Dafür sorgt insbesondere eine flexible Gebäudetechnik, die sich an die Größe und Nutzung der Räume sowie die Lage der Arbeitsplätze mit geringem Aufwand anpassen lässt.

Die **Nutzungsflexibilität im weiteren Sinne** geht über die eigentliche derzeitige Nutzung - etwa als Einkaufszentrum - hinaus. Sie beinhaltet das Potenzial einer Immobilie, auch andere Nutzungen, z.B. Wohnungen, schnell und mit möglichst geringen finanziellen Aufwand in das Gebäude zu integrieren.

Zu Beginn einer revitalisierenden Projektentwicklung ist es von Bedeutung, das Potenzial der Bestandsimmobilie einzuschätzen bzw. zu beurteilen, inwieweit in diese Nutzungsflexibilität integriert werden kann. Von untergeordneter Bedeutung ist die derzeitig vorhandene Nutzungsflexibilität der Immobilie. Im Rahmen einer umfassenden Revitalisierung, z.B. eines Bürogebäudes der siebziger Jahre, wird in der Regel die Gebäudetechnik komplett erneuert, da deren Nutzungsdauer beendet ist. Die Analyse der Flexibilität dieser Gebäudetechnik ist nicht notwendig. Vielmehr ist es von Bedeutung, inwieweit eine moderne modulare und nutzungsflexible Gebäudetechnik in die Büroimmobilie integriert werden kann.

Aufgrund der Komplexität der Einflussfaktoren eines Gebäudes auf die Nutzungsflexibilität ist es notwendig, alle einflussnehmenden Elemente separat zu bewerten - siehe Abbildung 3.

Abbildung 3: Einflussfaktoren auf die Nutzungsflexibilität eines Gebäudes

Der Augenmerk ist dabei in erster Linie auf den **Rohbau** des Gebäudes zu legen, da dieser bei der Revitalisierung in der Regel kaum verändert wird. Da Optimierungen am Rohbau mit einem sehr großen Aufwand verbunden sind, sollten diese Elemente möglichst optimal sein, um Nutzungsflexibilität zu integrieren.

Insbesondere die **Gebäudetiefe und Geschoßhöhe** eines Bauwerkes haben einen hohen Einfluss auf die zukünftige Integration von Nutzungsflexibilität. Ist ein Gebäude von geringer Tiefe (<12,0m), so lassen sich etwa im Bürobereich fast nur typische Einzelbüros entlang eines schmalen Flures realisieren. Größere Multiräume in Kombibüros sind nur begrenzt realisierbar. Sehr tiefe Gebäude (>22,0m) eignen sich ebenfalls nur begrenzt für eine Vielzahl von Bürokonzepten. Werden die fensternahen Bereiche typischerweise für Arbeitsplätze genutzt, so entsteht eine sehr

große fensterlose Innenzone, die für eine in diesem Bereich häufige multifunktionale Nutzung (Multiraum) zu groß, d.h. flächenunwirtschaftlich, ist.

Als **lichte Raumhöhe** eines Geschoßes sollten mindestens 3,00m eingehalten werden, um auch größere Räume und offene Bürozonen zu gewährleisten. Idealerweise sollte die Geschosshöhe je nach vorgesehenem Technisierungsgrad mindestens 3,50m betragen, um genügend Raum für eine Unterdecken- und Fußbodenkonstruktion zu bieten.

Weitere Elemente des Rohbaus, die die Nutzungsflexibilität beeinflussen sind die **Tragkonstruktion,** der **Achsraster** und die **Deckenkonstruktion** und -tragfähigkeit des Bauwerkes. Viele typische Verwaltungsgebäude verfügen über tragende Flurwände. Veränderungen zur Erhöhung der Nutzungsflexibilität sind sehr aufwendig, da Eingriffe in das statische System des Gebäudes vorgenommen werden müssen. Ideal zur Integration von Nutzungsflexibilität sind Skelettbauweisen, deren Stützenraster ein optimales Ausbauraster gewährleisten. Ein optimales Achsraster lässt sich nicht genau festlegen, da dieses immer im Zusammenhang mit der Gebäude- und Raumtiefe und der daraus resultierenden Flächenwirtschaftlichkeit der Räume betrachtet werden muss. Grundsätzlich sind mittlere Achsraster zwischen 1,25m und 1,50m für moderne Büroraumkonzepte geeignet. Diese müssen jedoch auf ihre Flächenwirtschaftlichkeit überprüft werden.

Hinsichtlich der **Deckenkonstruktionen** kann man sagen, dass Unterzugdecken die flexible Installation der Gebäudetechnik beeinträchtigen. Zwar können im Rahmen der Revitalisierung optimale Lösungen für das erste Bürokonzept nach der Revitalisierung entwickelt werden, die Verlegung der Technik, z.B. bei einer veränderten Raumaufteilung, kann jedoch problematisch werden. Flachdecken gewährleisten eine optimale Nutzungsflexibilität. Sind jedoch Unterzugdecken vorhanden, so ist abzuwägen, ob durch moderne Methoden (z.B. textile Bewehrung) die Nutzungsflexibilität nachhaltig positiv beeinflusst werden kann. Neben der Deckenkonstruktion ist auch deren **Tragfähigkeit** zu beachten. Bei der verbreiteten

Tragfähigkeit[18] von 5 KN/m² lassen sich beispielsweise größere Archive nicht realisieren. Diese erfordern eine Tragfähigkeit von 7,5 KN/m².

Weiters ist die **Gebäudeerschließung** von großer Bedeutung für die Nutzungsflexibilität. Die meisten Mieter fordern eine separate Zugangsmöglichkeit zu ihrer Büroeinheit. Durchgangsräume bzw. -einheiten sind weniger akzeptiert. Werden beispielsweise zurzeit vorwiegend kleine Büroflächen nachgefragt, so ist die Vermietbarkeit einer Büroimmobilie gefährdet, die aufgrund nur eines Aufganges ausschließlich eine geschoßweise Vermietung ermöglicht. Gleiche Überlegungen sind bei der Lage der Toiletten und Teeküchen vorzunehmen. Vertikale Installationsschächte sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass Nachrüstungen bzw. Veränderungen leicht vorgenommen werden können.

Ein weiteres Element, das die Nutzungsflexibilität eines Gebäudes beeinflusst, ist die **Fassade**. Insbesondere die Anordnung der Fenster (vgl. auch Achsraster) beeinflusst die Möglichkeiten der Raumaufteilung. Ist die Anordnung nicht optimal, so sind Änderungen an einer nichttragenden Fassade unproblematischer, da keine Änderungen des statischen Systems vorgenommen werden müssen. Bandfassaden eignen sich aufgrund der gleichmäßigeren Belichtung besser für eine beliebige Anordnung der Arbeitsplätze als Lochfassaden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der Sonnenschutz. Dieser sollte raumunabhängig für jedes Fenster einzeln steuerbar sein, um bei Veränderungen der Raumaufteilung diesen nicht anpassen zu müssen.

Bei der Analyse des Potenzials einer Immobilie, sind auch die **Ausbauelemente** zu beurteilen. Verglichen zum Rohbau und der Fassade sind diese Elemente jedoch von geringerer Bedeutung, da sie mit geringerem Aufwand optimiert werden können. Nichttragende Wände aus Mauerwerk sind für eine nutzungsflexible Büroimmobilie ungeeignet und sollten in jedem Fall durch flexible Konstruktionen ersetzt werden. Außerdem ist die Fußboden- und Deckenkonstruktion im Hinblick auf ihre Eignung zur Integration von Nutzungsflexibilität zu untersuchen.

[18] vgl. ÖNORM EN 1991-1-1 und ÖNORM B 1991-1-1 „Nutzlastannahmen in Gebäuden“.

Der **Idealzustand einer absoluten Nutzungsflexibilität** aus bautechnischer Sicht kann anhand eines fiktiven Beispiels eines Einkaufszentrums wie folgt näher dargestellt werden:[19]

Einkaufszentren nehmen vermehrt handelsferne Nutzungen wie Kinos usw. auf. Diese Einheiten stellen häufig Betreiber- bzw. Sonderimmobilien dar, wo sich eine Nachnutzung schwierig gestaltet. Oft findet sich kein passender Ersatz, speziell da unterschiedliche (Kino-)Betreiber unterschiedliche Anforderungen - beispielsweise hinsichtlich unterschiedliche erforderliche Projektionsverfahren oder unterschiedliche Raumkonzepte - haben.

Folgender Fall weist - in massiv vereinfachter Form - die Richtung einer absoluten Nutzungsflexibilität:

Ausgangssituation ist **ein Kino** mit einer Raumhöhe von 11m. Nach einigen Jahren gibt der Kinobetreiber eines Kinos auf. An diesem Punkt gilt es zu klären, welche Möglichkeiten der Anschlussverwertung sich nunmehr aufgrund der zu berücksichtigenden Aspekte - vor allem der bautechnischen Aspekte - ergeben.

Beispielsweise könnte nunmehr das Kino mit der Raumhöhe von 11m rückgebaut werden und stattdessen **zwei Ebenen Handelsflächen** mit einer Raumhöhe von jeweils 5,50m eingebaut werden. Leider stellt sich heraus, dass Handelsflächen an diesem Standort nicht funktionieren. Aus diesem Grund gilt es abermals abzuklären, welche Alternativen hinsichtlich einer Verwertung aufgrund der gegebenen Nutzungsflexibilität des Objektes möglich sind.

Nunmehr könnten etwa die zwei Ebenen Handelsflächen mit einer Raumhöhe von jeweils 5,50m rückgebaut werden und durch **drei Ebenen Büroflächen** zu jeweils 3,65m Raumhöhe ersetzt werden. Das Ergebnis sind großraumfähige Büro-Etagen.

In weiterer Folge stellt sich jedoch heraus, dass hinsichtlich Büroflächen an dem entsprechenden Standort mittlerweile ein massives Überangebot herrscht.

[19] in Anlehnung an: Elmar Pfeifer „Zentrenplanung – Dimensionen und Prinzipien“

Abzuklären gilt es daher, welche weiteren Verwertungsformen für das erläuterte Objekt in Frage kommen können.

Nunmehr könnten die drei Ebenen Büroflächen zu einer Raumhöhe von jeweils 3,65m rückgebaut werden und **vier Ebenen Wohnflächen** zu jeweils 2,75m Raumhöhe eingebaut werden.

So einfach wie hier dargestellt, gehen Umwandlungen eines Objektes natürlich in der Praxis kaum vonstatten. Um Leerstandsrisiken zu verringern, empfiehlt sich jedoch grundsätzlich ein möglichst wandlungsfähiges Baukonzept. Vorausschauend entwickelte Baukastensysteme eröffnen gleichwohl gute Aussichten, dauerhafte wirtschaftliche Schieflagen vermeiden zu können.

3.2 Drittverwendungsfähigkeit

Eine entscheidende Rolle hinsichtlich einer erfolgreichen Anschlussverwertung spielt weiters die Drittverwendungsfähigkeit[20] des Objektes. Dies bedeutet, dass nach Ablauf eines Mietvertrags das Objekt problemlos für andere Zwecke bzw. von anderen Unternehmen genutzt werden kann und somit eine vollständige Amortisation der Investitionskosten ermöglicht wird.

Der Developer muss also darauf achten, dass er trotz einer weitgehenden Anpassung der Immobilie an die individuellen Bedürfnisse und Wünsche des (potentiellen) Mieters, zu der er aus Konkurrenzgründen immer stärker gezwungen wird, das Objekt auch anschließend - nach Ablauf des Mietvertrages - weiter verwerten bzw. weiter nutzen kann.[21]

[20] In der Literatur wird sowohl der Begriff „Drittverwendungsfähigkeit“ als auch der Begriff „Fungibilität“ verwendet. Mit beiden Begriffen ist das gleiche gemeint.
[21] vgl. Gabele/ Dannenberg/ Kroll (2001), S. 141.

Häufig stellt sich die Frage, wie weit der Begriff der Drittverwendungsfähigkeit zu sehen ist. Grundsätzlich ist bei der Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilie zwischen

- der Drittverwendungsfähigkeit **im engeren Sinne**, d.h. einer Drittverwendung der Immobilie ohne erheblichen Umbauaufwand für eine anderwertige Nutzung und

- der Drittverwendungsfähigkeit **im weiteren Sinne**, d.h. einer Drittverwendung der Immobilie mit erheblichen Umbauaufwand für eine anderwertige Nutzung

zu unterscheiden. [22]

Drittverwendung im engeren Sinne ist die Möglichkeit, eine Immobilie zu einem beliebigen Zeitpunkt einer anderen Nutzung zuzuführen. Dabei soll der Kostenaufwand zur Umnutzung gering sein. Dies folgt der Überlegung, dass eine Nutzung der Immobilie störungsfrei erfolgen soll, um eine kontinuierliche Kapitaldienstfähigkeit zu gewährleisten. Bei genauer Betrachtung sind die meisten Gebäude- und Nutzungsarten nicht ohne größeren Aufwand drittverwendungsfähig. So ist ein Mehrfamilienhaus nur schwer in ein Pflegeheim umzubauen und ein Bürohaus wird nicht ohne weiteres in ein Hotel umzubauen.

Bei einzelnen Objektarten wird man auf Grund ihrer Spezifik davon ausgehen können, dass sie nicht drittverwendungsfähig sind. So sind Grundstücke mit Molkereien, Schlachtbetrieben und Industriebetrieben in ihrer speziellen Ausprägung häufig nicht als drittverwendungsfähig zu betrachten, weil keine weitere Nachfrage besteht. Allerdings sollte auch hier nicht pauschal eingeordnet werden, sondern eine „Fall zu Fall-Entscheidung“ getroffen werden. So kann eine moderne Werkhalle

[22] Vgl. Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken S.270

ohne besondere Einbauten durchaus Produktionsstandort mit Nachfragequalität sein.[23]

Festzuhalten ist in Zusammenhang mit der Drittverwendungsfähigkeit, dass eine eindeutige Abgrenzung zum Begriff der Nutzungsflexibilität aus Sicht der Autorin nicht gegeben ist.

3.3 Verwertbarkeit, Vermietbarkeit, Marktfähigkeit

Vermietbarkeit bzw. **Verwertbarkeit** bedeutet, dass eine Nachfrage zur Anmietung bzw. zum Ankauf der jeweiligen Immobilie auf Basis der gegebenen Parameter besteht.

Ein guter Standort ist hier ebenfalls von Bedeutung, da die Vergangenheit gezeigt hat, dass nur gute Lagen einen überproportionalen Wertverfall verhindern, und andererseits die Verwertbarkeit einer Immobilie in guter Lage jedenfalls besser ist.[24]

Marktfähigkeit bedeutet, dass die kurzfristige Vermietbarkeit (bzw. der kurzfristige Verkauf oder die kurzfristige Verpachtung) der jeweiligen Immobilie zu angemessenen Konditionen gewährleistet ist.[25]

3.4 Anschlussverwertung im Allgemeinen und Redevelopment[26]

Bei Immobilien können eingeschränkte Nutzungsadäquanz, mangelnde Instandhaltung und unprofessionelles Mietvertragsmanagement, aber auch eine

[23] vgl Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken S.2807-2808
[24] vgl. Schulte/ Achleitner (2002), S. 130.
[25] vgl. Company Profil, Eco Busuness Immobilien AG www.eco-immo.at
[26] vgl. Schulte Band 1, Seite 145

Verschlechterung der Standortqualität durch negative externe Einflusse oder ungünstige Marktverhältnisse dazu führen, dass Teilflächen in die Phase des Leerstandes eintreten. Als Leerstand wird bezeichnet, wenn Flächen nicht genützt werden bzw. nicht vermietet sind.

Falls in solchen Fällen keine geeigneten Gegenmaßnahmen ergriffen werden, gehen die Immobilien nach Auslaufen langfristiger Mietverträge oftmals sukzessive in den kompletten Leerstand über. Hierfür sind auch psychologische Gründe von Seiten der Mieter verantwortlich. Diese empfinden wachsenden Leerstand als unattraktiv bzw. fühlen sich unwohl und glauben, dass sie „übrig geblieben sind", und drängen demzufolge auf eine Beendigung ihrer Mietverhältnisse. [27]

In Abhängigkeit von der Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie und den Gegebenheiten des Marktes kann sich die Suche nach Fremdnutzern als sinnvolle Alternative für den Eigner darstellen.

Vollständigem Leerstand der Immobilie kann in der Regel nur durch ein Redevelopment[28] bzw. den Abriss des Gebäudebestandes[29] begegnet werden. Die Entscheidung hierüber wird durch eine Vielzahl von Einflussfaktoren bestimmt. Dazu zählen u.a. eventuelle Änderungen der Standortqualität, der jeweiligen Marktkonditionen, die Qualität der Bausubstanz sowie die architektonischen und bautechnischen Möglichkeiten einer Umstrukturierung.

Nicht zuletzt können auch Vorschriften des Denkmalschutzes einen Abriss verhindern und damit ein Redevelopment zur einzig gangbaren Alternative machen. Allerdings ist hier die wirtschaftliche Tragfähigkeit in besonderem Maße zu überprüfen, da die restriktiven Eingriffe von Denkmalpflegern unkalkulierbare Risiken finanzieller Natur darstellen können.

---

[27] Kaufmann Philip/ Bosak, Skriptum TU Wien (2008) "Immobilienmarketing"
[28] Redevelopment: Restrukturierung und Sanierung der Bausubstanz bei eventueller Umnutzung
[29] Anmerkung: gemeint ist ein Abriss des Gebäudebestandes mit anschließender Neuprojektentwicklung

Bei einem Redevelopment kann entweder die ursprüngliche Nutzungsstruktur aufgegriffen werden oder eine völlig andere Nutzungskonzeption zugrunde gelegt werden – denkbar sind auch Kombinationen beider Extreme.

Die Dauer der sich anschließenden zweiten Nutzungsphase bemisst sich nach den gleichen Kriterien wie die der ersten. Im Unterschied zur Nutzungsphase bei Neubauprojekten führt technische und/oder ökonomische Veralterung in dieser Phase jedoch tendenziell zu einem Abriss anstelle eines erneuten Redevelopment.

Nach dem Grad der zu der Neunutzung erforderlichen Maßnahmen unterscheidet man in Zusammenhang mit Redevelopment zwischen Flächenrecycling und der Revitalisierung von Immobilien. Flächenrecycling ist die Neu- und Wiedernutzung bereits erschlossener und in der Regel früher anderweitig genutzter Flächen.

Das Ziel des Flächenrecyclings ist es, eine wirtschaftlichere Nutzung der Flächen zu erreichen. Ein Unterbegriff des Flächenrecyclings ist die Revitalisierung. Hierunter wird die Anpassung der Ausstattung und Qualität der Immobilie an geänderte Marktverhältnisse verstanden.

Bei der Revitalisierung wird im Gegensatz zum Flächenrecycling der ursprüngliche Nutzungszweck beibehalten. Typische Beispiele für die Revitalisierung von Flächen sind die Einrichtung von Shop-in-Shop-Konzepten in ehemaligen Warenhäusern wie etwa dem Galeria-Konzept in den Häusern der deutschen Kaufhauskette Kaufhof.

Revitalisierungen werden zunehmend auch bei Bürogebäuden vorgenommen, insbesondere um historische Gebäude oder zumindest deren Fassaden zu erhalten und gleichzeitig modernen Nutzungsanforderungen zu entsprechen. Die Revitalisierung geht nicht mit dem Ablauf der technischen Nutzungsdauer des Gebäudes einher, die Notwendigkeit ergibt sich vielmehr aus der wirtschaftlichen Veralterung des Objektes.

Von Flächenrecycling wird gesprochen, wenn die Reaktivierung von ehemaligen Industrie- oder Brachflächen eine wesentliche Veränderung des ehemaligen Nutzungszwecks nach sich zieht.

Beispiele für Flächen, die typischerweise zum Flächenrecycling anstehen, finden sich etwa

- an abschmelzenden Industriestandorten (z.B. im Ruhrgebiet),
- an ausgelaugten Standorten des Bergbaus,
- in Hafenstädten (z.B. die Docklands von London und Sydney),
- in ostdeutschen Innenstädten (z.B. Dresden).

Da auch von der Flächenrevitalisierung eine mehr oder minder starke Veränderung des Nutzungszwecks ausgeht, sind die Grenzen zwischen Revitalisierung und Flächenrecycling fließend. Grundsätzlich lässt sich durch Revitalisierung und Flächenrecycling eine langfristig wirtschaftlich effektivere Nutzung aufgegebener oder minder genutzter Flächen erreichen, wenn ein ganzheitliches Konzept zur Umstrukturierung der Flächen unter Berücksichtigung aller rechtlichen und standortspezifischen Gegebenheiten entwickelt wird.

Die mit der Umwidmung verbundenen Ziele des Projektentwicklers treffen auf historisch gewachsene Architektur und Nutzungsstrukturen auf deren Beibehaltung oder Weiterentwicklung sich Teile des öffentlichen Interesses richten.

Das Flächenrecycling und die Revitalisierung schaffen ein Spannungsfeld zwischen städtebaulichen Notwendigkeiten zur Vorbeugung von Zersiedelung, regionalwirtschaftlichen Zielvorstellungen, ökologischen Zielen und einzelwirtschaftlichen Zielsetzungen der Projektentwickler sowie der Nutzer.

Der Aufbruch bestehender Strukturen bedingt im Vergleich zur Projektentwicklung einer Freifläche im Außenbereich eine erheblich stärkere Beteiligung der Öffentlichkeit. Typisch für die Rahmenbedingungen der Genehmigungsverfahren im Zuge der Flächenumnutzung sind folgende zwei beispielhafte Szenarien:

Szenario 1: In der öffentlichen Wahrnehmung ist die Immobilie untrennbar an die ehemalige Nutzung gekoppelt. Werden, wie bei zur Revitalisierung anstehenden Industrieflächen regelmäßig zu beobachten, Werke stillgelegt und Arbeitnehmer entlassen, so vermutet die Öffentlichkeit in der Flächenumwidmung ein Spekulationsgeschäft für die Betriebsstilllegung.

Szenario 2: Der Grund und Boden für Neuansiedelungen in Ballungszentren wird zunehmend knapper. Flächenrevitalisierungen sind deshalb die Handlungsgrundlage der regionalen Wirtschaftsförderung. Über die Vorzeigenswürdigkeit von alternativen Nutzungskonzepten für die knappen Flächen entsteht politischer Streit.

In Abhängigkeit von der Stärke des öffentlichen Interesses wird die Schaffung von Bau- und Nutzungsrechten als das Hauptproblem der Umwidmung von Immobilienflächen angesehen. Ferner steht der Initiator aus juristischer und technischer Sicht vor der Problematik der Bewältigung von Altlasten auf dem Grundstück. Beide Spezialprobleme des Flächenrecyclings sind nachfolgend näher zu analysieren.

3.5 Vorteile von Bestandsimmobilien im Vergleich zu Neubauobjekten[30]

Das Redevelopment von Bestandsimmobilien bietet im Vergleich zu Entwicklung von Neuprojekten entgegen allgemeinen Behauptungen eine ganze Reihe potentieller

[30] vgl. Bohn/ Harlfinger, „Objektentwicklung von Bestandsimmobilien, S.556 ff.

Chancen, die durch eine geschickte Objektentwicklung erschlossen werden können - siehe Abbildung 4:

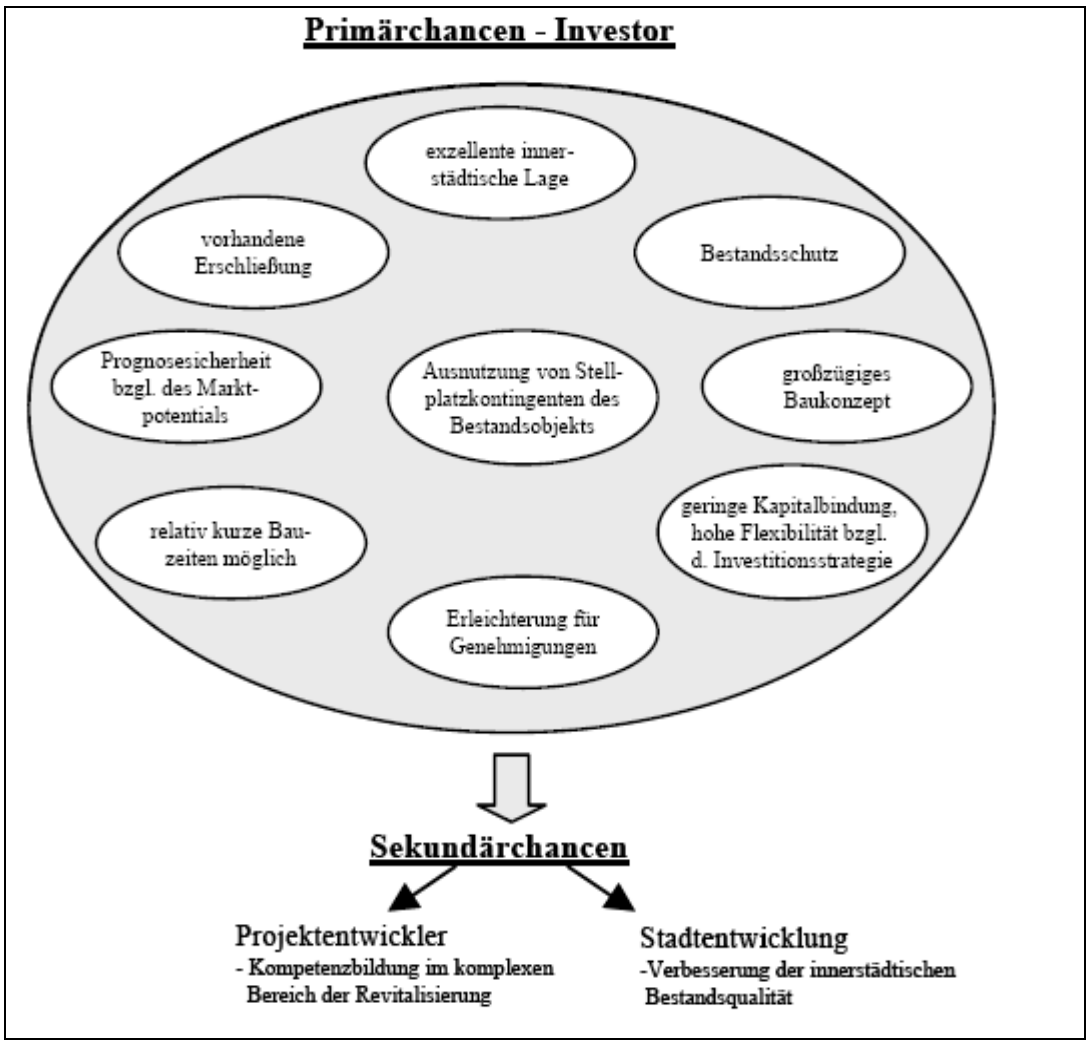

Abbildung 4: Primäre und sekundäre Chancenpotentiale der Objektentwicklung von Bestandsgebäuden

Im Folgenden wird beispielhaft auf einige Chancen des Bauens im Bestand eingegangen.

Bei Bestandsobjekten können mehrere Standortvorteile genutzt werden. Zum einen ist das Grundstück i.d.R. erschlossen, wodurch die bei Neubauten in der Peripherie sehr kostintensiven infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen wesentlich gemindert werden bzw. u.U. entfallen.

Zum anderen besitzen der vorhandene Standort und das Bestandsobjekt ein Image, das von der Objektentwicklung aufgegriffen und weiterentwickelt werden sollte. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Objektimage nach der Revitalisierung positiv mit dem Standortimage korrelieren muss, um grundlegende Standorteigenschaften nicht negativ zu beeinflussen. Innerstädtische Bestandsobjekte zeichnen sich durch eine exponierte städtebauliche Lage aus und bieten damit ein enormes Wertschöpfungspotential.

Ein Marktvorteil des Bestandsobjektes gegenüber dem Neubau auf unbebauten Freiflächen in der Peripherie liegt in der erhöhten Prognosegenauigkeit über Passanten- und Kundenströme. Dies ist ein wesentlicher Vorteil, da somit die Akzeptanz des Standortes - die bei Unternehmen mit wirtschaftsbezogenem Publikumsverkehr wie z.B. Banken, Handelsketten sehr bedeutend für die Ertragskraft ist - wesentlich sicherer vorausgesagt werden kann. Ein weiterer Marktvorteil von Bestandsobjekten ergibt sich aus dem bekannten Marktumfeld, in welchem Konkurrenten und deren Entwicklung exakter prognostizierbar sind.

3.6 Risiken von Bestandsimmobilien im Vergleich zu Neubauobjekten[31]

Die Revitalisierung von Bestandsimmobilien ist durch eine hohe Komplexität und wirtschaftliche Intransparenz in der Planungs- und Ausführungsphase gekennzeichnet und stellt somit ungleich höhere Anforderungen an den Entwickler als ein Neubau. Das Bauen im Bestand beinhaltet neben dem großen Chancenpotential eine Vielzahl gewichtiger Risiken, die im Vorfeld der Objektentwicklung zwingend überprüft werden müssen - siehe Abbildung 5.

[31] vgl. Bohn/ Harlfinger, Seite 9-11

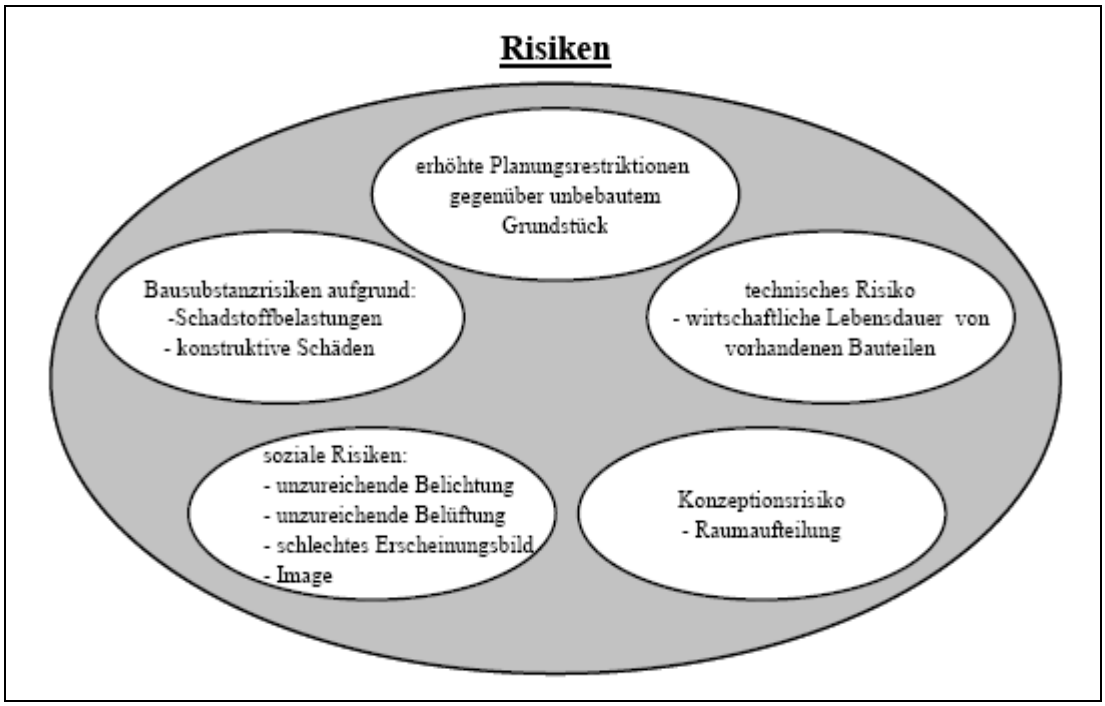

Abbildung 5: Risiken bei der Objektentwicklung von Bestandsgebäuden

Im Folgenden wird beispielhaft auf einige Risiken des Bauens im Bestand eingegangen.

Konzeptionsrisiko

Die Thematik der Gebäudekonzeption wird bedingt durch den Wandel der Arbeits- und Wirtschaftswelt im Projektentwicklungsmarkt immer einflussreicher. Aufgrund der stärker in den Vordergrund rückenden Cash-Flow-Orientierung einer Projektentwicklung muss im Zuge der finanzstrategischen Akquisition von Fremdkapital den Fremdkapitalgebern die Nachhaltigkeit der intendierten Rendite bzw. die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie nachgewiesen werden.

Die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie wird aus der integrierten Nutzungsflexibilität bestimmt. Gebäudeparameter im Zusammenhang mit dem Rohbau, wie z.B. die Gebäudetiefe, die Geschosshöhe und die Fassadenkonstruktion, bilden die Bewertungsbasis der Nutzungsflexibilität. Die Komplexität der Thematik

lässt es an dieser Stelle nicht zu, umfassender auf die Problematik der Nutzungsflexibilität einzugehen.

Es gilt im Sinne eines frühzeitig implementierten Risikomanagements das Bestandsobjekt im Vorfeld der Objektentwicklung bzw. Akquisition in Bezug zur Gewährleistung eines Maximums an Nutzungsflexibilität eingehend zu prüfen.

Bausubstanzrisiko

Charakteristisch für die Objektentwicklung von Bestandsimmobilien ist das Bausubstanzrisiko. Hier ist ein signifikanter Risikoaufschlag der Bestandsobjekte gegenüber Neubauentwicklungen festzustellen.

Zwei entscheidende Faktoren führen bei Investoren des Öfteren zu erheblichen Vorbehalten:

Zum einen ist die mögliche Schadstoffbelastung der verbauten Materialien ein Grund zur Zurückhaltung. Rechtliche Vorgaben wie z.B. das Bundesimmissionsschutzgesetz oder die Gefahrstoffverordnung beinhalten Auflagen bzgl. der Sanierung, die eine Kostenkalkulation ohne Schadstoffsanierung um ein Vielfaches erhöhen können.

Zum anderen führen verdeckte konstruktive Bauschäden zur Änderung des Bauablaufs und des Sanierungsumfanges. Dies impliziert einen wesentlichen monetären Mehraufwand im Zuge von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.

Um in diesem Zusammenhang eine Risikominimierung bzw. Risikobegrenzung zu gewährleisten, ist eine umfangreiche Bestandsaufnahme im Vorfeld der Akquisition des Bestandsobjektes zwingend erforderlich.

4 Ergänzende Aspekte

Neben den im vorangegangenen Kapitel ausführlich erläuterten Punkten können für eine erfolgreiche Anschlussverwertung von Gewerbeimmobilien weitere Aspekte relevant, die in diese Kapitel erläutert werden.

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass die hierunter erläuterten Aspekte abhängig von den jeweiligen Merkmalen und Eckdaten einer Immobilie – eine tragender oder weniger tragende Rolle spielen können

4.1 Bankenaspekte

Das Risikomanagement der Finanzierung von Immobilien hat sich in den letzten Jahren im Einklang mit Entwicklungen im Risikomanagement in der gesamten Finanzindustrie rasant fortentwickelt. Regulatorische Vorgaben unter dem Basel II-Rahmenwerk haben entscheidend die konkreten Anforderungen an Methoden und Verfahren des heutigen Risikomanagements bestimmt.[32]

Durch Basel II wird heute und zukünftig im Immobilien-Kreditrating neben dem zu entwickelnden Projekt mit wachsender Bedeutung auch das Immobilien-projektentwicklungsunternehmen berücksichtigt.

Für Projektentwickler wird es immer wichtiger, sich einem Rating zu unterziehen - jedoch besitzen die bestehenden Verfahren des klassischen Kreditratings für die Immobilienfinanzierung nur unzureichende Aussagekraft, da bei der Finanzierung von Immobilien sowohl das Projekt bzw. Objekt relevant ist, als auch darüber hinaus das jeweilige Unternehmen bzw. das hinter der jeweiligen Projektgesellschaft stehende Unternehmen (d.h. der Projektsponsor) von Interesse sind.

[32] vgl. www.pfandbrief.de; „Professionelles Immobilien-Banking 2008/2009“, S. 17.

Auf Basis dieses Hintergrundes ergibt sich, das das Immobilien-Kreditrating als Synthese aus Unternehmensrating und einem reinen Projekt- bzw. Objektrating zu verstehen ist.

Wesentlich bei der Kreditvergabe und damit dem Immobilien-Kreditrating ist weiters der Dialog zwischen Projektentwicklern und Analysten. In diesem Zusammenhang werden weiters auch die Ausgestaltung der Mietverträge, das Mietvertragsmanagement sowie die mittel- und langfristigen Konzepte zu Anschlussverwertungen und weiteren Strategien hinsichtlich der Verwertung einer Immobilie genau erörtert und unter die Lupe genommen.

Basel II wird zunächst den Banken die Kreditvergabe und den Projektentwicklern die Kreditaufnahme aufgrund genauerer marktorientierter Bewertungen der Objekte, Projekte und der Unternehmen erschweren. Zudem werden den Banken dauerhaft höhere Kosten durch das angestrebte komplexere Verfahren der Kreditbeurteilung entstehen. Durch die Weiterleitung dieser Kosten an die Projektentwickler werden letztere mit höheren Kapitalkosten konfrontiert. Somit verbindet sich mit Basel II – je nach Rating-Ergebnis – prinzipiell sowohl das Risiko einer erschwerten und verteuerten Fremdkapitalfinanzierung als auch die Chance zur Realisierung besserer Finanzierungskonditionen.[33]

4.2 Kommunikation mit bestehenden Mietern

Generell ist eine regelmäßige Kommunikation mit den jeweiligen Mietern eines Objektes – unabhängig von der Zeitdauer bis zum Auslaufen des jeweiligen Mietvertrages und allfälligen zu lösenden Themen – jedenfalls für den Vermieter sehr vorteilhaft und empfehlenswert.

Der Vermieter erhält durch diese Vorgehensweise die Möglichkeit, sich jederzeit ein „Gesamtbild“ bzw. einen aktuellen Eindruck über die Stimmung und die Themen

[33] vgl. Harlfinger/ Jacobi; S. 567.

von Mieterseite zu bekommen und somit ein vorausschauendes Immobilienmanagement zu betreiben.

4.3 Kommunikation mit potentiellen Mietern

Bereits in der Planungsphase eines Neuprojektes bzw. in der Planungsphase eines Redevelopments, d.h. sobald die Vision bzw. die Idee eines bestimmten Immobilienprojektes existiert müssen konkrete Ansätze, welche Zielgruppen als potentielle Nutzer in Frage kommen, erarbeitet und ausreichend begründet werden.[34]

In weiterer Folge gilt es, die die Aufmerksamkeit der definierten Zielgruppen durch eine entsprechende Kommunikationspolitik und ein zugeschnittenes Vermarktungskonzept zu erreichen.

4.4 Standortattraktivität

Entsprechend dem Bonmot der Immobilienbrache - „Die drei wichtigsten Kriterien einer Immobilien sind Lage, Lage und Lage“ – kommt der Standortattraktivität hinsichtlich einer Anschlussverwertung eines Gebäudes eine ganz zentrale Rolle zu und sollte bei jeder Überlegung hinsichtlich einer alternativen Nutzung im Speziellen für die geplante neue Nutzung geprüft werden.

Trotz dieser Tatsache wird mittlerweise die Lage bzw. der Standort nicht mehr als ausschließlichstes Kriterium für die Beurteilung der Verwertbarkeit einer Immobilie gesehen. Dennoch kommt den nachfolgenden Standortfaktoren wie etwa

- Eignung des Mikrostandortes für die Objektart und Nutzerzielgruppe
- Image des Standortes/ Ruf des Quartier und der Adresse
- Qualität der Verkehrsanbindung der Liegenschaft und des Quartiers

[34] vgl. Kaufmann/ Borak, S. 23.

- Qualität der Nahversorgung der Liegenschaft und des Quartiers
- Risiken von höherer Gewalt (z.B. Erdbebengebiet)

nach wie vor ein hoher Stellenwert zu, da Standorte nicht duplizert bzw. beliebig „gestaltet“ werden können.[35]

4.5 Trends und Trendänderung[36]

Als signifikante gesellschaftliche Entwicklungen im Gewerbeimmobilienbereich – speziell im Büroimmobilienbereich – sind der Wertewandel und die zunehmende **Beachtung der ökologischen und sozialen Komponente** zu nennen.

Mit dem Wertewandel wird der Wunsch nach mehr Individualität, flexible Arbeitszeiten und Arbeitsorten verbunden. Diese sind Bestandteil der neuen Arbeitskonzepte. Darüber hinaus berücksichtigt man immer mehr die ökologischen und sozialen Aspekte bei der Gestaltung von Büroräumen. Ziel ist es in diesem Kontext, die Produktivität des Büroarbeiters durch die Berücksichtigung sozialer Faktoren in Form einer humanen Arbeitswelt wesentlich zu steigern.

Aus **energietechnischer Sicht** geht der Trend dazu, Bürogebäude zu gestalten, die sich durch einen geringen Jahresenergiebedarf, durch sparsamen Medien- sowie Materialverbrauch, durch langfristig geringe Betriebskosten auszeichnen und darüber hinaus dadurch aus soziokultureller Sicht eine hohe Akzeptanz der Nutzer schaffen.

Hinsichtlich der Gebäudetechnik gewinnt die Nachrüstbarkeit und die Erneuerbarkeit der Gebäudetechnik immer mehr an Bedeutung. Wichtig ist in diesem Zusammenhang etwa, dass die Leitungsnetze über zugängliche Schächte geführt werden und zusätzlich Leerrohre für eine allfällige spätere Nutzung eingebaut werden.

[35] vgl. Immobilienbewertung Österreich S. 655.
[36] vgl. Harlfinger, S 49ff.

4.6 Bedarfsänderung[37]

In Zusammenhang mit einer erfolgreichen Anschlussverwertung ist auch eine allfällige Bedarfsänderung zu berücksichtigen und in das jeweilige Konzept hinsichtlich der relevanten Parameter zu prüfen.

Im Folgenden wird beispielhaft auf zwei Parameter und deren Einfluss auf die Verwertungsmöglichkeiten von Gewerbeimmobilien eingegangen:

Es vollzieht sich in Österreich ein **demografischer Wandel**, der in seiner Konsequenz trotz anhaltender Zuwanderung mittelfristig zur Abnahme der Bevölkerungszahlen führen wird. Auf die gewerbliche Immobilienwirtschaft wirkt im entscheidenden Maße die Entwicklung bei der erwerbsfähigen Bevölkerung – siehe dazu auch die Entwicklung der Bevölkerungspyramide in Abbildung 6.

[37] vgl. Bohn/Harlfinger, S. 551ff.

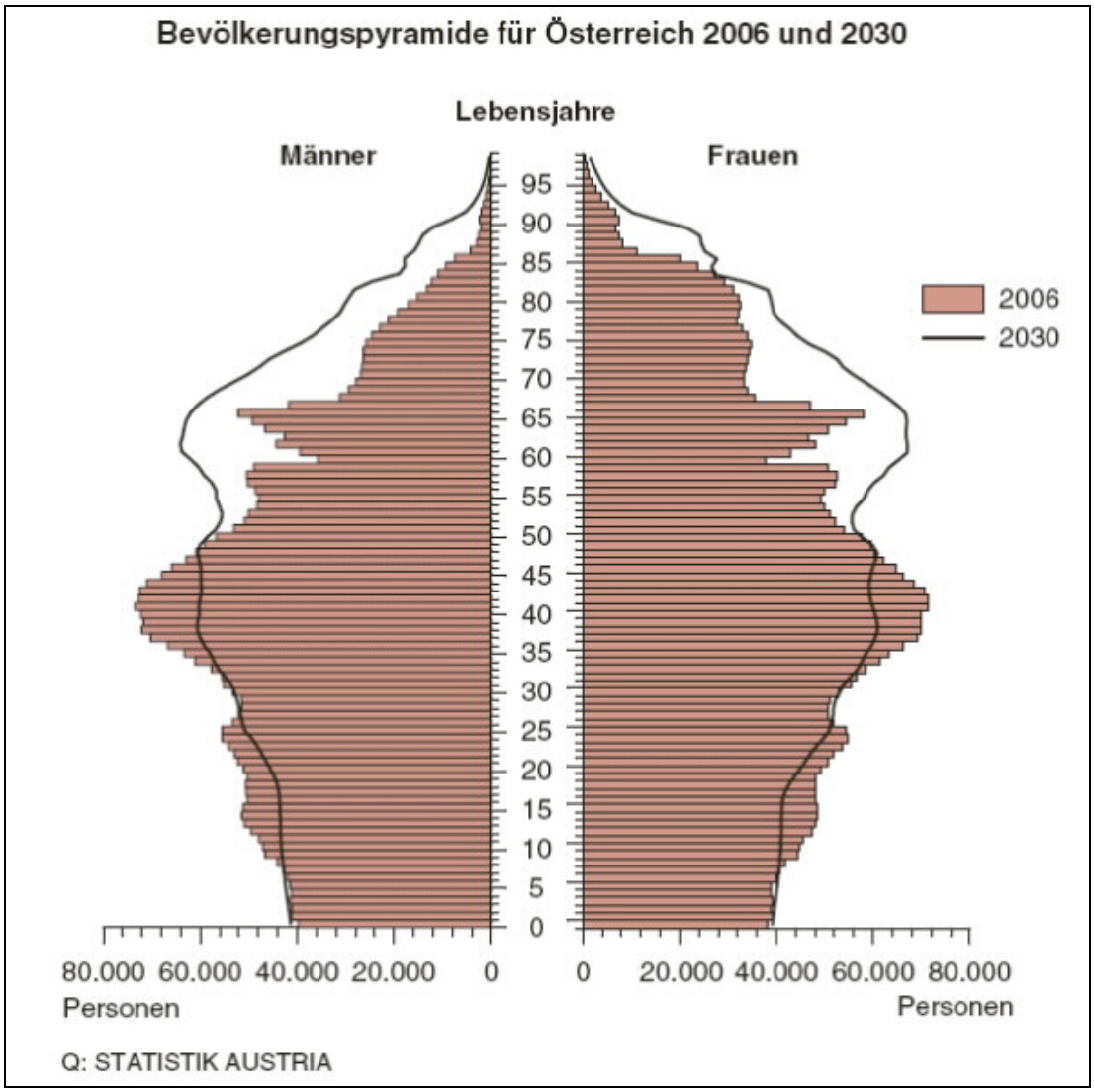

Abbildung 6: Bevökerungspyramide für Österreich

Laut Statistik Austria standen im Jahr 2006 rund 5,16 Mio. Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 60 Jahren. Bis 2015 wird sich das Erwerbspotenzial durch die Zuwanderung noch leicht auf rund 5,27 Mio. Personen erhöhen - das entspricht einem Plus von 2%. Danach werden jedoch deutlich mehr Personen ins Pensionsalter übertreten als Jugendliche bzw. Zuwanderer hinzukommen. Die Zahl der Erwerbsfähigen wird zwischen 2020 und 2030 von rund 5,20 Mio. auf rund 4,93 Mio. – dies entspricht einem Minus von 5% gegenüber 2006 - abnehmen. Unter der Annahme einer dann wegen des Rückgangs der Bevölkerung

im Erwerbsalter stärkeren Zuwanderung wird das Erwerbspotenzial dann in weiterer Folge konstant bleiben, allerdings auf einem niedrigeren Niveau als derzeit.[38]

Durch diese Entwicklung wird das Büroimmobiliensegment den demografischen Wandel früher und stärker zu spüren bekommen als der Wohnungssektor.

Ein weiterer relevanter Faktor für die Anschlussverwertung von Bestandsimmobilien ist die **politische Vorgangsweise** hinsichtlich **Neuwidmung von Bauland** bzw. die jeweilige regionale und überregionale Strategie hinsichtlich Stadtentwicklung, da eine (finanzielle) Förderung und Forcierung von Bauen im Bestand eine Anschlussverwertung von Bestandsimmobilien zugute kommt.

Beide oben beschriebenen Parameter - ein demografischer Wandel sowie eine entsprechende Bundes- und Kommunalpolitik - bewirken ein nachhaltige Konsequenzen auf das Bauens im Bestand und die Möglichkeiten eine Anschlussverwertung.

Der demografische Wandel führt gezwungener Maßen zum Umdenken bei den Eigentümern von Gewerbeimmobilien. Sie müssen ihre Objekte kontinuierlich den Anforderungen der Nutzer anpassen, um gegenüber den Mitbewerbern im Mietermarkt konkurrenzfähig zu bleiben.

4.7 Gesamtwirtschaftlicher Rahmen/ Situation

Die Immobilienmärkte (im Hinblick auf ihre Entwicklung), als wesentlicher Einflussfaktor auf die Verwertbarkeit einer Immobilie, sind in einer zunehmend globalisierten Immobilienwirtschaft zum einen länderübergreifend zu analysieren und zum anderen innerhalb der Nationalstaaten regional zu differenzieren.

[38] vgl.: www.statistik-autria.at

Dabei wird vor allem auf Querschnittsvergleiche, vorausschauende Indikatoren und Prognosen national und international anerkannter Institutionen zurückgegriffen, wobei im Wesentlichen die nachfolgenden Kriterien von Relevanz sind:

- Soziodemographische Entwicklung
- Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung
- Internationale Attraktivität
- Politische, rechtliche steuerliche und monetäre Bedingungen

5 Beispiele

Beispiele für eine Anschlussverwertung von langjährig genutzten Gewerbeimmobilien gibt es allein in Österreich in großer Anzahl – viele davon sind der breiten Öffentlichkeit ein Begriff, etwa die Wiener Gasometer oder das „Alte AKH“ in Wien das nunmehr als Universitätscampus inklusive einer entsprechenden Gastronomie, Nahversorgung, sowie studentischen Infrastruktur (Reisebüro, Bankschalter, Buchhandlung) erfolgreich genutzt wird.

Die beiden oben genannten Beispiele für eine gelungene Anschlussverwertung von jeweils langjährig genutzten Gewerbeobjekten werden nunmehr im Folgenden im Detail erläutert:

5.1 Beispiel 1 – Gasometer in Wien[39]

Die Gasometer City wie sie heute existiert, besteht aus den vier intakten Gasbehältern des einst größten Gaswerks Europas, das 1899 erbaut wurde und immerhin bis zum Jahre 1969 betrieben wurde.

Da die Gasometer des Gaswerkes Wien 1978 nicht mehr dem Stand der Technik entsprachen - es gab bereits Hochdruckgasbehälter in Kugelformen bzw. unterirdische Gaslagerungsarten, die effektiver und platzsparender das Gas aufbewahrten - entschloss man sich, die Gasometer als Gasspeicher endgültig still zu legen.

Abbildung 7: Historische Bilder der Gasometer

Am 21. Juli 1981 erfolgte eine zukunftsweisende Entscheidung im Bundesdenkmalamt: Die vier Gasbehälter wurden unter Denkmalschutz gestellt und so der Nachwelt erhalten. Obwohl eine Außerbetriebnahme bereits in der Luft lag konnten somit die Gasbehälter nicht abgerissen werden. (Das Ansuchen um Denkmalschutz stellte das Wiener städtische Gaswerk selbst.)

[39] vgl. www.wiener-gasometer.at¸www.gasometer.at.

Der Gasometer B wurde als erster Gasometer der vier Gasbehälter am 14. Juni 1984 außer Betrieb genommen, die restlichen drei Gasometer A, C und D werden in weiterer Folge außer Betrieb gesetzt.

Abbildung 8: Ansicht Gasometer A bis D

Im Jahr 1989 wurde von Architekt Univ.-Prof. Manfred Wehdorn in Abstimmung mit dem Wiener Wirtschaftsförderungsfonds und dem Creditanstalt-Bankverein eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der erstmals die technische Machbarkeit einer Fremdnutzung unter Beweis gestellt worden war. Seine Studie wurde aber - wie die Geschichte zeigt - durch die neuen Bauträger zum Teil verworfen bzw. umgeplant.

In weiterer Folge wurden die Gasometer und das Bauareal rundherum im Ausmaß von rund 52.000m² - einschließlich des Reglergebäudes - vom Wiener Wirtschaftsförderungsfonds im April 1991 von den Wiener Stadtwerken mit dem Ziel angekauft, die denkmalgeschützten Baulichkeiten einer wirtschaftlich selbständigen und tragfähigen Nutzung zuzuführen.

Die zukünftige Nutzung der Industriedenkmäler wurde ausführlich und intensiv diskutiert. Viele unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten wurden mit potentiellen Investoren überlegt. Die Pläne reichten von einem Hotel über eine Indoor-Skihalle, einem Messegelände, die Unterbringung des Guggenheim-Museums bis zu Kletterwänden und Schwimmhallen.

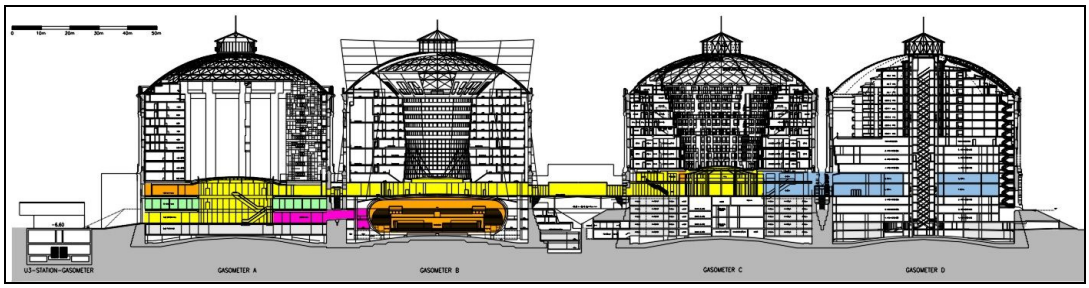

Abbildung 9: Vertikalschnitt Gasometer A bis D

Letztendlich setzte sich aber die Idee eines Nutzungsmixes mit dem Schwerpunkt Wohnen durch. Dabei stellten die EUR 22,5 Mio. an Wohnbauförderungsmittel seitens der Stadt in der Gesamtfinanzierung von EUR 174,4 Mio. des heute fertig gestellten Projekts den entscheidenden Impuls dar.

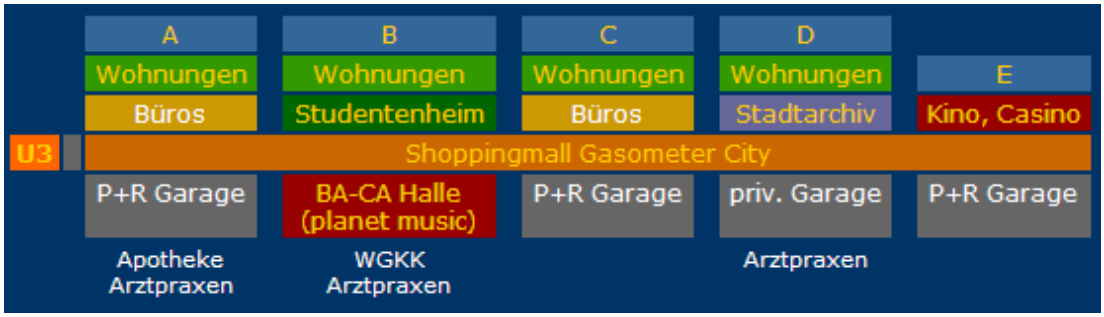

Abbildung 10: Nutzungskonzept Gasometer A bis D

Im Jahr 1996 entschied sich die Stadt Wien, ein Projekt mit Schwerpunkt Wohnen in Angriff zu nehmen. Nach einem zweistufigen Gutachterverfahren wurde das Projekt an drei Bauträger vergeben und zwar an:

- SEG (Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.)
- GPA (Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige GmbH)

- GESIBA (Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft)

Diese Bauträger erarbeiteten in der Folge aufgrund von Planungen der Architektenbüros

- AJN-Jean Nouvel, Paris,
- Coop-Himmelb(l)au (Prof. Wolf D. Prix & Arch. Helmut Swiczinsky + Partner),
- Manfred Wehdorn und
- Wilhelm Holzbauer

ein neues Gesamtprojekt.

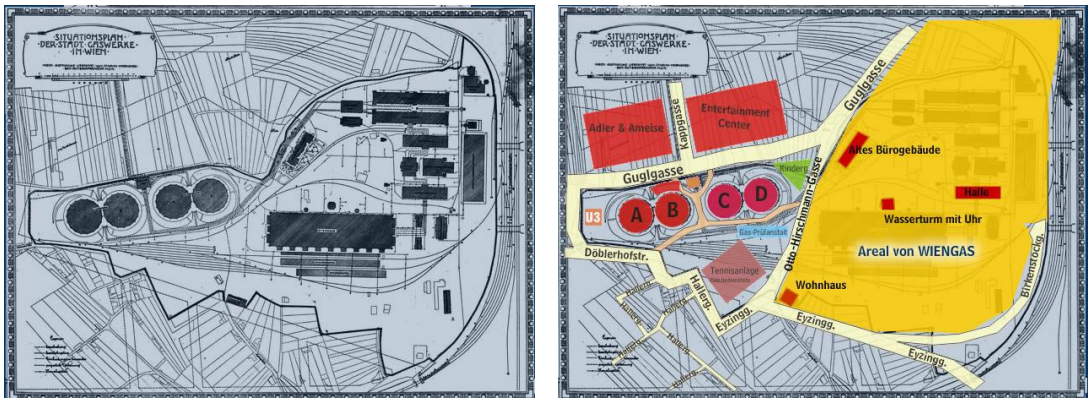

Abbildung 11: Historische Darstellung versus Neuadaptierung Gasometer-Areal

Im Februar 1999 erfolgte der erste Spatenanstich für die Revitalisierung – nach drei Jahren Bauzeit wurden im August 2001 die revitalisierten Gasometer eröffnet. Heute wohnen rund 1.600 Menschen dort und rund 600 Beschäftigte üben innerhalb der Gasometer ihren Beruf aus.

In Zahlen stellt sich das Gasometer-Projekt wie folgt dar:

602 geförderte Miet- und Eigentumswohnungen
247 Studentenheimplätze
11.000m² Büros
20.000m² Shoppingmall
7.000m² Veranstaltungshalle
1.000 PKW-Abstellplätze
1 Kindertagesheim mit 5 Gruppen
12 Kinosäle
35 Kilometer Regallänge für das Wiener Stadt- und Landesarchiv
15.800m² Archivfläche für das Stadt- und Landesarchiv

Abbildung 12: Gasometer in Zahlen

Abbildung 13: Gasometer A bis D aus der Vogelperspektive

Mit einer aufwendigen Revitalisierung wurden die vier Gasbehälter des einst größten Gaswerks Europas von leeren Gasbehältern zu lebendigen Gebäuden verwandelt. Aus der Außenhülle, die den Gasspeicher umgab, wurde ein lebendiges Dorf gefüllt mit Wohnungen, Studentenheim, Geschäften und Restaurants in einer Shoppingmall sowie einem Kino, Casino, Stadt- und Landesarchiv.

Bedauerlicherweise lässt sich aus **heutiger Sicht über die Shopping-Mall** in den Gasometern, die „Gasometer-Mall" sagen, dass diese ein weiterer klassischer Fall für das sogenannte „Haas-Haus-Syndrom" ist. Hier wurden dem ohne Zweifel bedeutenden urbanistischen und architektonischen Grundgedanken die Funktionalität, Sinnhaftigkeit und echter Konsumentennutzen der Mall geopfert.

Der enorme PR-Aufwand und die sich daraus ergebende starke Präsenz von Politik und Medien haben die schon in der Planung erkennbaren Probleme überlagert und dien Blick für das Wesentliche verstellt, sodass Marketing- und konsumentenorientierte Erfordernisse dabei zu kurz gekommen sind.[40]

Gemäß einer Prüfung und Detailanalyse im Jahr 2003 ist das Konzept Gasometer Mall gemessen an den Erwartungen und Ansprüchen der Eigentümer, der Projektentwickler, des Handesl und des Publikum als gescheitert zu betrachten.

Faktisch lässt sich dieses Scheitern an der geringen Kundenfrequenz, des deutlich unter den Erwartungen gebliebenen Umsatzes der Mieter, der vorzeitigen Schließung von Geschäftslokalen durch die Mieter sowie einer Reihen von Streitigkeiten oder von Mieterseite angekündigten Streitigkeiten über die Miethöhe belegen.

[40] vgl. Kraus (2008), Skriptum"Gewerbeimmobilien und Centermanagement", TU Wien, S. 89ff.

Lösungsmöglichkeiten für einer Anschlussverwertung der Gasometer-Mall[41]

Aufgrund der wichtigsten Mängel der Gasometer Mall, nämlich

- Das viel zu geringe unmittelbare Kerneinzugsgebiet, also die Bewohner der Gasometer rund die Dienstnehmer am Standort, von nicht mehr als knapp 2.000 Personen,
- die nur durch öffentliche Maßnahmen entscheidend verbesserbare Erreichbarkeit und
- die besondere Schwierigkeit, Magneten oder sonstige Attraktionen zu akquirieren – was natürlich auch mit der Konkurrenzlage und nicht mit den Fehlern des eigenen Standorts zu tun hat -

wäre grundsätzlich ein kompletter Rückzug aus den Einzelhandelsnutzung durchaus überlegenswert.

Dabei ist jedoch weiters auch zu berücksichtigen, dass gerade in Simmering mittelfristig massive Bauvorhaben (z.B. Office Campus, Schlachthof St.Marx, Aspanggründe, etc.) geplant sind, die den Standort Gasometer auch für den Einzelhandel durchaus weiter attraktiv werden lassen könnten.

Unter den oben erläuterten Gesichtspunktspunkte wäre es etwa denkbar, ein echtes Nahversorgungszentrum für das unmittelbare Einzugsgebiet (2.000 Personen) sowie das Kerneinzugsgebiet Simmering (rd. 77.000 Personen) einzurichten. Hierfür bieten sich vor allem die Gasometer A und B an, die auch ohne besondere aufwändige Baumaßnahmen von den dahinter liegenden Gasometern C und D abgekoppelt werden können.

Für die Gasometer C und D sind alternative Anschlussverwertungen zu überlegen, die nicht unbedingt mit der Verwertung der Gasometer A und B in Zusammenhang stehen muss. Um jedoch in weiterer Folge eine Flexibilität hinslichtlich der Nutzung der Gasometer C und D zu gewährleisten, sollte die Möglichkeit, die Gasometer A

[41] vgl. Kraus (2008), Skriptum“Gewerbeimmobilien und Centermanagement“, TU Wien, S. 98ff.

bis D wieder einer gemeinsamen Nutzung (z.B. wieder als Handelsflächen) zuzuführen, bereits jetzt in der Umkonzeptionierung mitberücksichtigt werden.

So kann sichergestellt werden, dass – sofern sich auch den genannten Bauvorhaben in Simmering mittelfristig ein Bedarf nach Handelsflächen entsteht – diesem sehr einfach und schnell sowie ohne aufwändige Adaptierungserfordernisse gerecht werden kann.

Als aktuelle Nutzungsmöglichkeiten der Gasometer C und D bieten sich unter anderem spezielle Fachmärkte, univiersitäre Einrichtungen oder kulturelle sowie museale Nutzungen an, wobei die Machbarkeit dieser Konzepte noch jeweils im Detail zu prüfen ist.

5.2 Beispiel 2 – Altes AKH Wien[42]

Die Möglichkeiten der Umnutzung einer Krankenhausimmobilie (Gebäude und Grundstück) als Spezialimmobilie sind im Allgemeinen begrenzt. Für die Krankenhausgebäude kämen grundsätzlich beispielsweise nachfolgende Alternativen der Drittverwendung in Betracht[43]:

- Vermietung der gesamten Immobilie oder Teilen der Immobilie an einen anderen Krankenhausbetreiber oder an niedergelassene Ärzte (z.B. für die Durchführung ambulanter Operationen),
- Umnutzung des Bettenhauses oder Teilen davon in eine Reha-Klinik, ein Altenheim, eine Hospiz, ein Pflegeheim bzw. Kurzzeitpflegezentren,
- Umgestaltung von Etagen des Bettenhauses in Büro- und Geschäftsräume (mögliche Nutzung, z.B. durch Bildungsträger im Gesundheitsbereich),
- Umbau des Bettenhauses zu einer Freizeitimmobilie (z. B. Fitnesscenter, Gaststätten, Bowlingbahn usw.),
- Abriss des Gesamtkomplexes oder von nicht vermietbaren Teilen mit anschließender Grundstücksentwicklung innerhalb eines neuen Nutzungskonzepts (z.B. Wohngebiet, Parkanlage, Parkflächen usw.).

Grundsätzlich sollten bei Krankenhausarealen weiters neben den Krankenhausgebäuden zusätzlich auch die Möglichkeiten der Drittverwendung von unbebauten Grundstücken, die ehemals zur Krankenhausimmobilie zählten, berücksichtigt werden.

[42] vgl: http://www.univie.ac.at/archiv/rg/24.htm; http://campus.univie.ac.at/
[43] Vgl: Dieter Jacob/ Uhlig/ Stuhr, Februar 2005

Die Transformation des Alten Allgemeinen Krankenhauses (AAKH) in den Campus der Universität Wien am Ende des 20. Jahrhunderts stellt nicht die erste Umwidmung in der Geschichte dieses Areals in der Alservorstadt dar.

Schon Kaiser Joseph II. (1765–1790) wandelte das seit dem 17. Jahrhundert existierende Großarmenhaus in ein Allgemeines Krankenhaus nach dem Vorbild des Pariser Spitals „Hôtel Dieu“ um. Die Inschrift am Haupteingang an der Alserstraße bekundet die josephinische Umgestaltung: "Saluti et solatio aegrorum – Josephus II. Augustus Anno MDCCLXXXIV"

Abbildung 14: Universitäts-Campus/ Altes AKH – historische Abbildung

Das Großkrankenhaus (die heutigen Höfe 1 bis 7 - siehe Abbildung 15) wurde unter der Leitung des Hofarztes und ersten Direktors des Allgemeinen Krankenhauses Joseph von Quarin (1733–1814) und nach Plänen des Hofbaumeisters Joseph Gerl (1734–1798) errichtet. Eröffnet wurde es am 16. August 1784.

Die Umwandlung des Alten Allgemeinen Krankenhauses in den Universitätscampus Wien, der am 16. Oktober 1998 eröffnet wurde, war zweifellos das größte

Einzelprojekt der Universität Wien, das deren drückende Raumknappheit lindern sollte.

Die Stadt Wien hatte im Jahre 1988 das Krankenhausareal von 96.000m^2 mit seinen historischen Höfen und Gebäudetrakten, die zum Teil bis zum Jahr 1693 zurückgehen, der Alma Mater in großzügiger Weise zum Geschenk gemacht und damit eine historische Wende in der Kooperation von Stadt und Universität Wien eingeleitet.

Die Universität hat diese Jahrhundertchance ergriffen und das ursprüngliche Armenhaus und spätere Großspital in den Universitätscampus Wien, in allernächster Nähe zum Universitäts-Hauptgebäude, in einer zehnjährigen Planungs- und Bauzeit umgestaltet.

Die Finanzierung dieses Großprojektes wurde durch die Schenkung der Stadt, durch Bereitstellung von Bundesmitteln, aber auch durch ein zukunftsweisendes Drittmittelprojekt der Universität Wien sichergestellt.

Es konnten in dem Komplex 15 Institute der Geisteswissenschaftlichen Fakultät, die bislang disloziert waren, zusammengeführt werden. Damit wurde erstmals in der langen Geschichte der Alma Mater Rudolphina eine Idee verwirklicht, die schon in dem Stiftbrief Herzog Rudolfs IV. vom 12. März 1365 angeklungen ist: die Schaffung eines Universitätscampus.

Abbildung 15: Universitäts-Campus/ Altes AKH – Grundriss

Die Leitidee war die Umstrukturierung des Anstaltareals zu einem vernetzten Stadtraum. Mit neu zu schaffenden Durchstichen parallel zur Alserstraße wurde versucht eine von der Dimension städtischer Baublocks abgeleitete Wegestruktur in das Areal einzulagern.

Die bisher durch das 10 Hektar große Betriebsgelände in Verbindung mit dem angrenzenden Areal des Garnisonspitals geteilten Stadtbereiche des 9. Bezirks wurden verbunden und das Areal an das Stadtzentrum und die bestehenden Hauptgebäude der Universität an Ring und Währingerstraße anzubinden. Als

progressiver städtebaulicher Ansatz wurde in dieses System auch das Areal der Neuen ÖNB (ehemaliger Wirtschaftshof des Alten AKH) einbezogen, die als städtischer Baublock von öffentlichem Straßenraum umgeben, die städtische Struktur übernimmt.

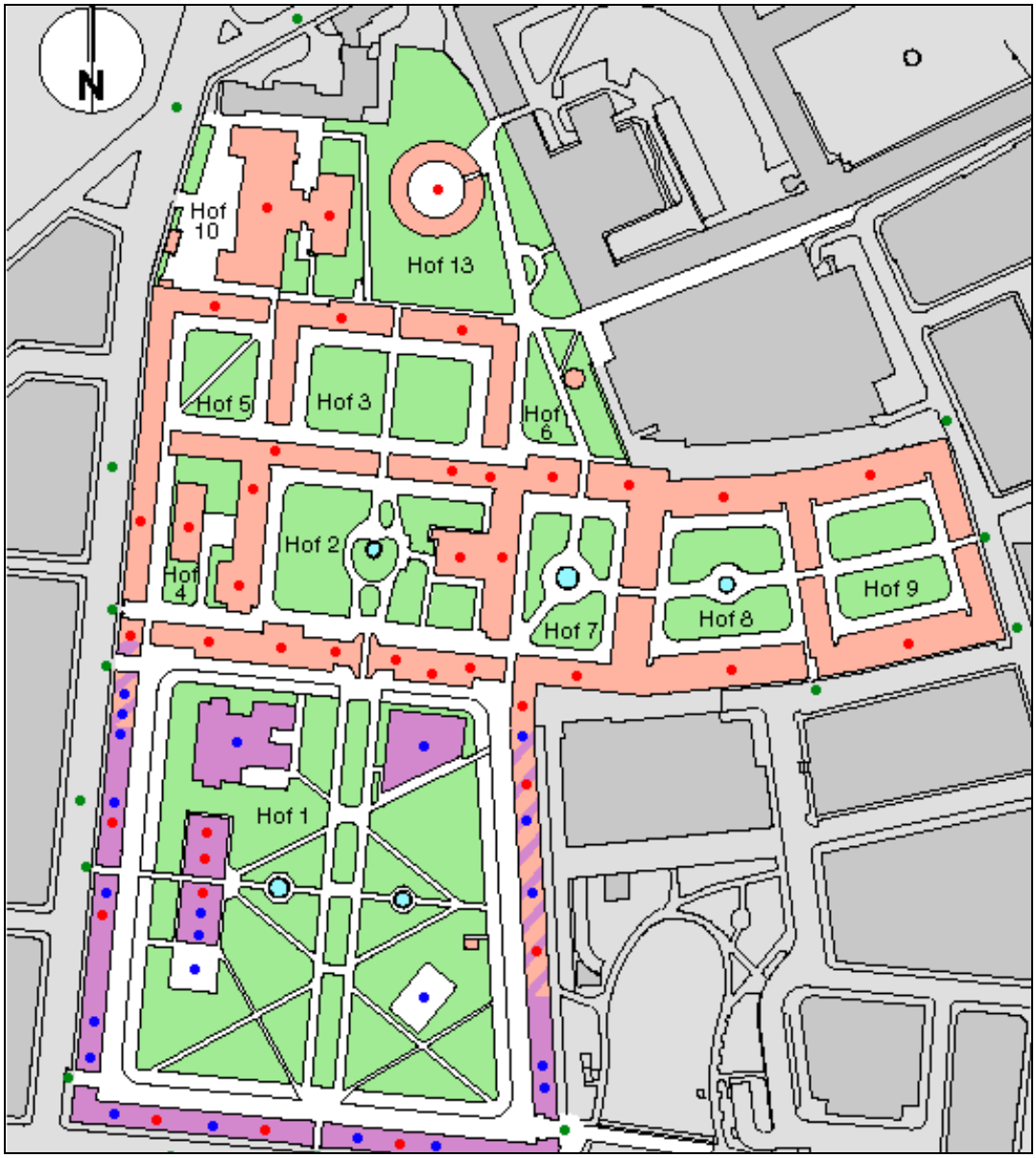

Abbildung 16: Universitäts-Campus/ Altes AKH – aktueller Übersichtsplan (rote Punkte sind Einrichtungen der Universität Wien)

Im Bereich Sensengasse/ Spitalgasse überlagern sich diese Verbindungsachsen mit einem hier noch teilweise erhaltenen geologischen Terrassenrücken des Wiener Donaubeckens, die analog der Strudlhofstiege mit Stiegenanlagen auch räumlich erlebbar gemacht werden sollten.

Die langen Trakte konnten punktuell aufgebrochen, die Höfe dahinter somit besser und augenscheinlicher erschlossen werden. Neben einer Entrümpelung sämtlicher Höfe von parasitären Einbauten, die durch die neue Aufgabenstellung ihre Nutzung einbüßten wurden im universitär genutzten Bereich der Höfe 2 bis 9 Zubauten nur in den Höfen 8 und 9 vorgeschlagen.

Dieser Bereich (2. Bauetappe in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts) hat bereits ein 2. Obergeschoss dem zur Erweiterung der einhüftigen Nutzung sogenannte "Vorgelege" zur effizienten Nutzflächenerhöhung vorgestellt wurden. Diese wurden als Skelettkonstruktion mit leichten Glasfassaden geplant.[44]

Der 2. Hof wird durch seine bereits drei vorhandenen Hörsäle mit einem weiteren Hörsaal ausgestattet und als zentraler Ort des Campus (Universitätsforum) als großteils harter Platz vorgeschlagen um dem Nutzungswechsel und der großen Studentenzahl Rechnung zu tragen.

Die Integration eines neuen Baukörpers in die komplizierte Geometrie des Hofes stellte die Architekten Zeininger & Kopper vor keine einfache Aufgabe. Die beiden unterschiedlich großen Hörsäle wurden zur dichten Packung gefügt und von einem luftigen Gebäudemantel umschlossen, der die Foyerzone enthält.

Den „aufgeständerten“ großen Hörsaal vergleicht Zeininger mit einem Schiffsrumpf im Trockendock, dem der kleine Hörsaal unterschoben wurde: “Wegen der auch vom Bundesdenkmalamt geforderten kompakten Abmessungen des Neubaus wurde die Hauptebene des Foyers mit Nebenräumen und einer kleinen Cafeteria unter den aufsteigenden Rängen des Großhörsaals ein Geschoss unter Hofniveau angelegt und in eine, einem Amphitheater gleichende Niveauabsenkung des Außengeländes

[44] Vgl. www.zeininger.at

erweitert. Diese kann in der warmen Jahreszeit für studentische und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden."

Insgesamt finden in dem kompakten, auch außeruniversitärer Nutzung offen stehenden Hörsaalzentrum 600 Personen Platz, wobei die Transparenz und Leichtigkeit des Foyers den Eindruck räumlicher Großzügigkeit hinterlässt, der man die dahinter stehende Millimeterarbeit nicht mehr ansieht.[45]

Abbildung 17: Glasbaukörper im Hof 2

Im Hof 1 wurde für eine kommerzielle Nutzung der Gebäude und eine Adaptierung der Grünfläche als Naherholungsfläche für die umliegende Bevölkerung vorgesehen. Die Geschäfte sind ausnahmslos Richtung Hof hin orientiert. Bis auf die schlichten

[45] vgl. www.nextroom.at

neuen Durchgänge ist kein Umbau der Straßenfassade vorgesehen, um die Charakteristik und Dimension des Gebäudekomplexes im Straßenraum zu erhalten.

Möglichkeiten für einer weitere Anschlussverwertung des Altes AKH Wien

Für den Fall, dass das nunmehr als Universitätscampus von der Universität Wien genutzte Alte AKH Wien – aus welchem Grund immer – von der Universität Wien nicht mehr weiter genutzt werden sollte, würde nicht unter anderem folgende Anschlussverwertungsmöglichkeiten, die ohne großen Adaptierungsbedarf machbar wären, anbieten:

- Weiterhin universitäre Nutzung durch andere öffentliche Universitäten wie etwa der TU Wien, der Universität für Bodenkultur, etc.,
- Nutzung als Campus einer Privatuniversität oder einer Fachhochschule,
- Nutzung als Forschungszentrum,
- Nutzung als Seminar- bzw. Weiterbildungszentrum.

In diesem Zusammenhang ist jeweils auch die Auswirkung der jeweiligen Anschlussverwertung auf die Konzeption des Hofes 1 (Gastronomie, etc.) zu prüfen.

Weiters wäre zu prüfen, inwieweit etwa eine (Teil-)Nutzung des Alten AKHs als

- Krankenhaus (erneut sozusagen),
- als Schule oder Schulzentrum,
- als Kino
- als Freizeit- und Sportzentrum oder
- als Bürostandort

machbar ist bzw. in Frage kommt.

Durch die relativ klare Trennungsmöglichkeit des Alten AKHs aufgrund der Gliederung in einzelne Höfe sollte jedenfalls eine Anschlussverwertung mit unterschiedlichen Nutzungen der einzelnen Höfe möglich sein.

So wäre etwa eine Teilung des Alten AKHs in eine Fachhochschule inklusive einem angeschlossenen Forschungszentrum unter Beibehaltung der Gastronomie sowie sonstigen Infrastruktur des Hof 1 denkbar.

6 Resümee und Schlussfolgerungen[46]

Für eine erfolgreiche Anschlussverwertung einer Gewerbeimmobilie sind neben der Standortattraktivität vor allem die Nutzungsflexibilität bzw. die Drittverwendungsfähigkeit der jeweiligen Immobilie sehr entscheidende Faktoren.

Wirtschaftliche Trends, wie der Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft, lassen den Produktionsfaktor Wissen bzw. Information in den Vordergrund rücken. Informationen sind gleichzeitig an den verschiedensten Orten schnell und aktuell zur Verfügung zu stellen.

Kürzerer Produktzyklen, erhöhte Anforderungen der Kunden, an den Service und der Innovationsdruck aufgrund globaler Konkurrenz sind nur einige der Randbedingungen den sich Unternehmen heute stellen müssen und denen die von den jeweiligen Unternehmen genutzten Immobilien bestmöglich entsprechen sollten.

Es ist daher notwendig Immobilien zu entwickeln, die flexibel auf die jeweiligen Anforderungen der Mieter reagieren können. Etwa müssen sich im Bürobereich sowohl die traditionellen als auch modernste Bürokonzepte mit geringem Aufwand realisieren lassen.

Bei einer revitalisierenden Projektentwicklung ist es von Bedeutung, zu Beginn das Potenzial der Bestandsimmobilie einzuschätzen bzw. zu beurteilen, inwieweit in diese Nutzungsflexibilität integriert werden kann, während die derzeitig vorhandene Nutzungsflexibilität der Immobilie eher von untergeordneter Bedeutung ist. Vielmehr ist es von Bedeutung, inwieweit etwas aktuellen Anforderungen einer Immobilien – z.B. eine moderne modulare und nutzungsflexible Gebäudetechnik - in die Immobilie integriert werden kann.

[46] vgl. Harlfinger/ Wünsche, S.573ff.

Die Nutzungsflexibilität als moderne Eigenschaft einer Gewerbeimmobilie wird in Zusammenhang mit den vorgenannten Anforderungen an Unternehmern weiter an Bedeutung gewinnen. In diesem Zusammenhang stehen die Immobilienprojektentwickler gegenwärtig vor der Herausforderung sich diesem Trend zu stellen. Die Nutzungsflexibilität eines Gebäudes wirkt sich unmittelbar auf die Konkurrenzfähigkeit einer Immobilie aus.

Diesem Trend steht weiters die steigende Bedeutung von Revitalisierungsmaßnahmen gegenüber. Das Bauen im Bestand nimmt seit den siebziger Jahren kontinuierlich einen immer höheren Stellenwert ein. Während Mitte der achtziger Jahre bereits über die Hälfte der Bauinvestitionen in den Bestand flossen, werden heute etwa zwei Drittel aller Baumaßnahmen an Bestandsimmobilien vorgenommen. Dieser Trend wird sich insbesondere aufgrund der politisch geplanten Maßnahmen zur Senkung des Flächen- und Rohstoffverbrauches fortsetzen.[47]

Eine weitere Ursache für die steigende Bedeutung des Bauens im Bestand ist die in den Konzepten der Stadtplanung integrierte Verlagerung des Schwerpunktes vom Neubau zur Revitalisierung. Prägte vom Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg bis zum Ende der siebziger Jahre noch der Abriss und anschließende Neubau bzw. die Erschließung neuer Flächen am Stadtrand das Bild unserer Städte, so stellen nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte die Grundlage für den heutigen Stadtumbau dar. Gewachsene innerstädtische Strukturen werden verstärkt in den Vordergrund gerückt.

Auch ein gesellschaftlicher Wertewandel ist für die Bedeutung des Bauens im Bestand ausschlaggebend. Nicht nur bei den Planern sondern auch bei den Bürgern wächst die Wertschätzung gegenüber den Bauwerken und ihrer Geschichte.

[47] vgl. Bohn/Harlfinger, S. 565ff.

Betrachtet man diese Trends, so muss sich die Immobilienprojektentwicklung und dem Immobilienmanagement gegenwärtig und zukünftig verstärkt mit der Integration von modernen Gebäudeeigenschaften, wie der Nutzungsflexibilität sowie der Drittverwendungsfähigkeit, in Immobilien - sowie im Besonderen in Bestandsimmobilien - auseinandersetzen.

Berücksichtigt man auch den Nachhaltigkeitsgedanken, so stellt die Nutzungsflexibilität nicht nur eine moderne Gebäudeeigenschaft und somit einen nicht zu unterschätzenden Vorteil gegenüber der Konkurrenz dar, sondern ist außerdem die Grundlage für eine lange Nutzungsdauer der Gebäude, da auch die Anforderungen zukünftiger Nutzer erfüllt werden können.

Kurzfassung

Für großflächige Gewerbeimmobilien werden oft Mietverträge mit einem langjährigen Kündigungsverzicht für den Mieter ausgestaltet.

Zu diesem Zeitpunkt des Auslaufens des vereinbarten Kündigungsverzichtet ist das Mietobjekt meist schon etwas „in die Jahre gekommen“ und entspricht oft in vielerlei Hinsicht nicht mehr ganz dem Status quo.

In diesem Zusammenhang wurde in der vorliegenden Arbeit untersucht, welche Arten der Verwertung bzw. Drittverwertung grundsätzlich möglich sind und welche im Hinblick auf die jeweils verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer sinnvoll sind bzw. ob allfällige Investitionen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entsprechend positiv beeinflussen können.

Im Zuge der vorliegenden Arbeit wurde weiters insbesondere untersucht, welche Faktoren letztlich für eine erfolgreiche Anschlussverwertung entscheidend sind sowie welche Investitionen klassischerweise – aus Basis des heutigen Stand der Technik und des heutigen Immobilienmarktes - erforderlich sind. Dabei wurden vor allem auf die relevanten wirtschaftlichen, energietechnischen, ökologischen, technischen und infrastrukturellen Entscheidungsparameter herausgearbeitet.

Ebenso wurde aufgezeigt, welche Aspekte bereits während der Bauphase berücksichtigt werden sollen, um eine Weiterverwertung an einen Dritten zu einem Zeitpunkt sehr lange nach Baufertigstellung ermöglichen bzw. gewährleisten, d.h. welche Faktoren die Drittverwendungsfähigkeit einer Gewerbe-/Büroimmobilie generell beeinflussen.

Schlussendlich wurde die Thematik anhand von zwei in Wien sehr bekannten Fallbeispielen illustriert, in denen erfolgreich eine wirtschaftlich sinnvolle Vorgehensweise für die Phase nach einer langjährigen Verwertung einer Immobilie konzipiert wurde.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Immobilienlebenszyklus i.w.S und i.e.S. 12

Abbildung 2: Immobilienlebenszyklus im Detail 13

Abbildung 3: Einflussfaktoren auf die Nutzungsflexibilität eines Gebäudes 21

Abbildung 4: Primäre und sekundäre Chancenpotentiale der Objektentwicklung von Bestandsgebäuden 32

Abbildung 5: Risiken bei der Objektentwicklung von Bestandsgebäuden 34

Abbildung 6: Bevökerungspyramide für Österreich 41

Abbildung 7: Historische Bilder der Gasometer 45

Abbildung 8: Ansicht Gasometer A bis D 46

Abbildung 9: Vertikalschnitt Gasometer A bis D 47

Abbildung 10: Nutzungskonzept Gasometer A bis D 47

Abbildung 11: Historische Darstellung versus Neuadaptierung Gasometer-Areal ... 48

Abbildung 12: Gasometer in Zahlen 49

Abbildung 13: Gasometer A bis D aus der Vogelperspektive 49

Abbildung 14: Universitäts-Campus/ Altes AKH – historische Abbildung 54

Abbildung 15: Universitäts-Campus/ Altes AKH – Grundriss 56

Abbildung 16: Universitäts-Campus/ Altes AKH – aktueller Übersichtsplan (rote Punkte sind Einrichtungen der Universität Wien) 57

Abbildung 17: Glasbaukörper im Hof 2 59

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
Bspl.	Beispiel
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
div.	diverse
etc.	et cetera
ev.	eventuell
ff.	folgende
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
Hrsg.	Herausgeber/in
i.d.R.	in der Regel

i.e.S.	im engeren Sinne
i.w.S.	im weiteren Sinne
Kap.	Kapitel
lt.	laut
m^2	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
o.a.	oben angeführten
o.V.	ohne Verfasser/in
u.a.	unter anderem, und andere
u.ä.	und ähnliche
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
zw.	zwischen

Literaturverzeichnis

Bienert Sven, **Funk** Margret,: *Immobilienbewertung Österreich. Edition ÖVI* lmmobilienakademie - ÖVl Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien, 2007.

Brueggeman, William B., **Fisher**, Jeffrey D., *Real Estate Finance & Investments*, 12. Auflage, McGraw-Hill/ Irwin Verlag, New York et al., 2004.

Bruhnke Karl-Heinz, **Kübler** Reinhard, *Der Lebenszyklus einer Immobilie*, Universität Leipzig, 2005

Fischer, Edwin O., *Finanzwirtschaft für Fortgeschrittene*, Oldenbourg Verlag, München, 3. Auflage, Wien, 2004.

Funk, Margret [Hrsg.], *Immobilienlexikon Österreich*, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2003.

Harlfinger, Thomas, **Bohn,** Thomas, *Objektentwicklung von Bestandsimmobilien,* Institut für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft, Universität Leipzig, 2005

Harlfinger, Thomas, *Nutzungsflexibilität bei der Revitalisierung von Büroimmobilien – ein Referenzvorgehnsmodell zum Redevelopment von Bürobestandsimmobilien,* Institut für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft, Universität Leipzig, 2006

International Valuation Standards Committee IVSC (2007): International Valuation Standards 2007. 8th Edition, IVSC, Chicago, USA.

Jacob Dieter, **Uhlig** Tilo, **Stuhr** Constanze, *Bewertung der Immobilien von Akutkrankenhäusern der Regelversorgung unter Beachtung des neuen DRG-orientierten Vergütungssystems für stationäre Leistunge*n, Technische Universität Bergakademie Freiberg, 2005

Kaufmann, Philip, *Immobilienmarketing,* Skriptum, TU Wien, 2008.

Kleiber, Wolfgang, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken* . 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Deutschland, 2002

Kranewitter Heimo, *Liegenschaftsbewertung*. 5 .AufIage., Manz, Wien, 2007.

Kraus, Michael, *Gewerbeimmobilien und Centermanagement*, Skriptum, TU Wien, 2008.

Millington, A.F., *Property Development*, 3. Auflage, EG Books, Estates Gazettes, London, 2004

Millington, A.F., *An Introduction to Property Valuation*, 5. Auflage, Estates Gazettes, London, 2000

Maier, Kurt M., *Risikomanagement im Immobilien- und Finanzwesen*, 2. überarbeitete und erweiterte Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt, 2004.

Neuß, Norbert., *Real Estate und Facility Management, aus Sicht der Consultingpraxis*, Springer Verlag, Berlin, 2003.

Österreichisches Normungsinstitut,: *ÖNÖRM B 1802*, Wien, 2002.

Pfeifer, Elmar, *Zentrenplanung – Dimensionen und Prinzipien*, www.stalys.de (Stand per 20.02.2008)

Pfnür, Andreas, *Betriebliche Immobilienökonomie*, Springer-Verlag, Heidelberg, 2002.

Phyrr, S. A.; Cooper, J. R. et al., *Real Estate Investment – Strategy, Analysis, Decisions*, 2. Auflage, New York, 1989.

Poorvu, William J., *The Real Estate Game: The Intelligent Guide to Decision-making and Investment*, 1. Auflage, The Free Press, New York, 1999.

RICS Valuation Faculty, RIGS Valuation Standards, 6th Edition, RICS, Conventry, UK, 2007

Schäfers, Walter, *Strategisches Management von Unternehmensimmobilien – Bausteine einer theoretischen Konzeption und Ergebnisse einer empirischen Untersuchung*, in: Schulte, Karl-Werner [Hrsg.]: Schriften zur Immobilienökonomie, Band 3, Köln, 1997.

Schauer, Martin, *Rechtsformen unternehmerischer Liegenschaftsnutzung*, Skriptum Wintersemester 2004, Institut für Zivilrecht, Universität Wien, 2004.

Schulte, Karl-Werner, **Achleitner**, Ann-Kristin [Hrsg.], *Handbuch Immobilien-Banking*, Müller-Verlag, Köln, 2002.

Schulte, Karl-Werner, *Immobilienökonomie, Band 1, Betriebswirtschaftliche Grundlagen*, 2. Auflage, Oldenbourg Verlag, München et al., 2000.