

Maßgebliche Aspekte bei der Umnutzung eines Bürogebäudes in Wohnnutzfläche unter besonderer Berücksichtigung des immobilienwirtschaftlichen Umfeldes in Wien

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Harald Peham

Mag. Markus Frauwallner

9513271

Wien, 08.08.2013

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. MARKUS FRAUWALLNER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "MAßGEBLICHE ASPEKTE BEI DER UMNUTZUNG EINES BÜROGEBÄUDES IN WOHNNUTZFLÄCHE UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDES IN WIEN", 78 Seiten, gebunden, selbständig 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, 08.08.2013

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
Abkürzungsverzeichnis.....	V
1 Einleitung und Problemstellung	1
2 Ökonomische Rahmenbedingungen	6
2.1 Wirtschaftsstandort Wien	6
2.2 Demografisches Umfeld	11
2.3 Büromarkt Wien	14
2.4 Wohnmarkt Wien.....	17
2.5 Zusammenfassung der Entwicklungen und Tendenzen	20
3 Büroimmobilie	22
3.1 Definition und Kategorisierung	22
3.1.1 Charakteristika von Immobilien	22
3.1.2 Arten von Immobilien.....	23
3.1.3 Konzepte der Büro-Raumgestaltung.....	24
3.2 Büroimmobilien im Wandel der Zeit.....	27
3.2.1 Historische Entwicklung und Status Quo	27
3.2.2 Anforderungen der Zukunft	28
3.2.3 Conclusio	30
4 Umnutzung / Nutzungsänderung von Büroimmobilien.....	31
4.1 Definition und Stellung im Immobilien-Lebenszyklus	31
4.2 Rechtliche Aspekte der Nutzungsänderung	34
4.2.1 Baurechtlicher Aspekt	34
4.2.2 Energieausweisvorlagegesetz und OIB-Richtlinie 6	35
4.2.3 Wohnungseigentumsgesetz 2002.....	38
4.2.4 Bauträgervertragsgesetz.....	40
4.3 Planerische und Bautechnische Aspekte der Nutzungsänderung	42
4.3.1 Anpassungsmaßnahmen	42
4.3.2 Funktionale Anpassungsfähigkeit des Gebäudes.....	43
4.3.3 Konstruktive Anpassungsfähigkeit des Gebäudes.....	48
4.4 Betriebswirtschaftliche Aspekte der Nutzungsänderung.....	51
4.4.1 Allgemein	51

4.4.2	Dynamische und statische Methoden der Investitionsrechnung.....	52
4.4.3	Developmentrechnungen	57
4.4.4	Eingangsparameter der Investitionsüberlegung und –rechnung.....	59
4.5	Bewertungstechnische Aspekte der Nutzungsänderung	62
4.5.1	Allgemein	62
4.5.2	Bewertungsmodelle	63
4.5.3	Bewertung eines Umnutzungskonzepts	64
4.6	Ergänzende Aspekte	67
5	Praxisbeispiel.....	68
5.1	Allgemein	68
5.2	Bestand vor Umnutzung	68
5.3	Bestand nach Umnutzung	69
5.4	Kosten und Nutzen	70
6	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen.....	74
	Abstract / Kurzfassung	79
	Literaturverzeichnis	80

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bruttowertschöpfung (real) Wien - Veränderung gegenüber Vorjahr ...7	7
Abbildung 2: Bruttoregionalprodukt pro Kopf im europäischen Vergleich.....8	8
Abbildung 3: Unselbständig Beschäftigte nach Sektoren 20119	9
Abbildung 4: Arbeitslosenquote in Wien 2001-201110	10
Abbildung 5: Binnenkaufkraft im europäischen Vergleich (Index: Zürich = 100)....11	11
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Wien 2009-201212	12
Abbildung 7: Prognose der Ein- und Mehrpersonen-Haushalte in Wien13	13
Abbildung 8: Spitzenmieten und Leerstandsdaten im internat. Vergleich.....14	14
Abbildung 9: Entwicklung Neufächenproduktion, Nachfrage, Leerstand15	15
Abbildung 10: Entwicklung der Bruttoanfangsrenditen.....16	16
Abbildung 11: Renditen im europäischen Vergleich.....16	16
Abbildung 12: Preisindex neue und gebrauchte Eigentumswohnungen 1996-2012..18	18
Abbildung 13: Durchschnittliche Kaufpreise exkl. USt für ETW in Wien 2012.....18	18
Abbildung 14: Vergleich Verkaufspreise Deutscher Städte mit Wien.....19	19
Abbildung 15: Preisentwicklung ETW und Mieten in Wien, 2007-201320	20
Abbildung 16: Immobilienarten23	23
Abbildung 17: Der Immobilienlebenszyklus32	32
Abbildung 18: Tragkonstruktionen.....45	45
Abbildung 19: Tragkonstruktionen 2.....45	45
Abbildung 20: Grundprinzipien im Bürohausbau47	47
Abbildung 21: Methoden der Investitionsrechnung53	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung nach Gemeindebezirken 2004-2012.....	12
Tabelle 2: Zusammenfassung der ökonomischen Rahmenbedingungen.....	21
Tabelle 3: Charakteristika der Methoden	56
Tabelle 4: Ermittlung des Residuums II	58
Tabelle 5: Zahlungen im Zusammenhang einer Investition	60
Tabelle 6: Einnahmen- und Ausgabengrößen für Entwickler	61
Tabelle 7: Verteilung der Flächen nach ÖNORM B 1800	69
Tabelle 8: Bisherige Projektkosten	71
Tabelle 9: Hochgerechnete Projektkosten	72
Tabelle 10: Prognostizierte Projektnutzen.....	73
Tabelle 11: Gegenüberstellung Kosten und Nutzen	73
Tabelle 12: Dimensionen und Determinanten des Trading Profit	77

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
BauO	Bauordnung
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
bzw.	beziehungsweise
CBD	Central Business District
d.h.	das heißt
DL	Dienstleistung
EAGV	Energieausweisvorlagegesetz
et al.	et alteri
etc.	et cetera
ETW	Eigentumswohnung
EUR	Euro
exkl.	exklusive
FF	Funktionsfläche
ggf.	gegebenenfalls
HNF	Hauptnutzfläche
Hrsg.	Herausgeber
i.d.R.	in der Regel
i.e.	id est
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnologie
KP	Kaufpreis
lit.	littera
lt.	laut
m	Meter
MA	Magistratsabteilung
min.	mindestens
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
MRG	Mietrechtsgesetz

NGV	Nettogrundfläche
NNF	Nebennutzfläche
OG	Obergeschoss
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖVI	Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
rd.	Rund
sog.	sogenannte(r)
USt	Umsatzsteuer
VF	Verkehrsfläche
vgl.	vergleiche
VOFI	vollständiger Finanzplan
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGarG	Wiener Garagengesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung und Problemstellung

Bei genauerer Betrachtung der Märkte für Büro- und Wohnflächen im Ballungsgebiet Wien, lassen sich unterschiedliche Tendenzen erkennen.

Der Büromarkt ist gekennzeichnet von einem Verdrängungswettbewerb und anhaltend hoher bzw. sogar steigender Leerstandsquoten. Lt. Marktbericht der IVG ist die Leerstandsquote bei Büroimmobilien in Wien 2011 auf 6,1 % gestiegen.¹ Zufolge einer Veröffentlichung von CBRE ist diese 2012 sogar auf 6,6 % geklettert und wird nach Unternehmensmeinung im Jahre 2013 ein Niveau von 6,7 % erreichen.² Obwohl die Vermietungsleistung 2012 gemäß Angaben von EHL - im Gegensatz zu den vorangegangenen fünf Jahren - erstmals gestiegen sein wird, führt dies zu keiner Entlastung bei den Leerständen, da es sich bei den Vermietungen hauptsächlich um Umzüge in flächeneffizientere Neubauten handelt, bei denen der Flächenbedarf in der Regel um 10-20 % reduziert wird.³

Im Wiener Wohnbereich ist hingegen die Nachfrage nach Immobilien nach wie vor ungebrochen, wie aus dem Immobilienmarktbericht 2012 von Colliers International hervorgeht.⁴ Dies trotz eines Preisanstiegs von bis zu 100 % in den letzten 10 Jahren. Die Tageszeitung „Der Standard“ berichtet (im Rahmen eines Interviews mit einem EHL-Manager), dass Investoren auf der Suche nach sicheren Veranlagungen das Wiener Zinshaus weiterhin stark nachfragen und dieses Segment somit mittlerweile zu dem am stärksten wachsenden des Immobilieninvestmentmarktes wurde.⁵ In einem Artikel im Magazin Format wurden aufgrund der Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Wien bereits Hinweise für eine Immobilienblase geortet.⁶ Der

¹vgl. IVG Immobilien AG (Hrsg.): Marktreport 2012, Europäische Büroimmobilienmärkte, http://www.ivg.de/fileadmin/internet/daten/redakteur/dokumente/2012/IVG_Marktreport_Europa_2012_DE.pdf, S. 15

²vgl. CBRE GmbH (Hrsg.): Wiener Büromarkt, Marktbericht, http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports/wiener_marktberichte_content/Wiener%20Marktberichte%20-%20Left/CBRE_Vienna%20B%C3%BCro%20MV_Q4%202012_dt.pdf, S. 1

³vgl. EHL Immobilien GmbH (Hrsg.): Büromarktbericht Wien, Herbst 2012, S. 12ff, <http://www.ehl.at/de/research>, abgefragt am: 16.02.2013

⁴vgl. hierzu und im Folgenden: Colliers International: Immobilienmarktbericht Österreich 2012, <http://www.colliers.at/>, S. 12ff

⁵vgl. Der Standard: Kein Ende des Zinshausbooms in Wien, 05.02.2013, <http://derstandard.at/1358305725681/Kein-Ende-des-Zinshausbooms-in-Wien>

⁶vgl. Format: Platzt die Immobilienblase?, 19.07.2012, <http://www.format.at/articles/1229/525/334900/platzt-immobilien-blase>

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft sieht jedoch keine Preisblasenbildung und prognostiziert für 2013 sogar ein Anhalten des Trends im Bereich der Eigentumswohnungen im Wien, allerdings mit einer abflachenden Preiskurve.⁷

Die Leerstände bei den Büroflächen in Wien sind nicht durch die Entwicklung der Neuvermietung induziert. Gemäß der Analyse des Wiener Büromarktes durch CBRE wurden 2012 etwa 345.000 m² Bürofläche vermietet.⁸ Dies stellt den höchsten Wert seit 2009 dar und einen Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr von etwa 34,5 %. Dieser Anstieg beruht lt. Bericht von EHL auf dem anhaltenden Bestreben der Mietinteressenten nach Kosten- und Flächenoptimierung.⁹ Gefragt sind vor allem konsequent auf Kostenoptimierung ausgerichtete, flächeneffiziente und ökologisch nachhaltige Objekte. Da es sich bei den Neuvermietungen allerdings fast ausschließlich um Umzüge in Wien handelt, bei denen oft größere Flächen frei werden als danach angemietet werden, steigt die Leerstandsrate. Diese Entwicklung ist allerdings kein Wiener Phänomen; die Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds (DEGI) konstatierte bereits 2007, dass der überwiegende Teil der Flächenumsätze am deutschen Büroimmobilienmarkt in Form von Bestandsumschichtungen stattfindet, dabei werden ältere Bestandsflächen zugunsten modernerer Flächen aufgegeben.¹⁰ Dieser „Abtausch“ wird auch im Rahmen einer Untersuchung im Auftrag des Stadtplanungsamtes hinsichtlich des Leerstandes in Frankfurt am Main mit einer Konzentration des Leerstandes bei älteren Objekten erkannt.¹¹ Eine ähnliche Publikation im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sieht in dieser Entwicklung ebenfalls den Bürobestand aus der Zeit zwischen 1945 bis zu den 1970er Jahren als besonders vom Leerstand

⁷vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft: Immobilienmarkt Österreich – Ausblick 2013, <http://www.ovi.at/de/verband/presse/presstexte/2012/Marktausblick-2013-11final.pdf>, S. 1ff

⁸vgl. hierzu und im Folgenden: CBRE GmbH (Hrsg.): Wiener Büromarkt, Marktbericht, http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports/wiener_marktberichte_content/Wiener%20Marktberichte%20-%20Left/CBRE_Vienna%20B%C3%BCro%20MV_Q4%202012_dt.pdf, S. 3

⁹vgl. hierzu und im Folgenden: EHL Immobilien GmbH (Hrsg.): Büromarktbericht Wien, Herbst 2012, <http://www.ehl.at/de/research>, S. 8

¹⁰vgl. hierzu und im Folgenden: DEGI (Hrsg.): Umstrukturierung von Gewerbeimmobilien für die Wohnwirtschaft, <http://www.urban-future-forum.de/files/Restrukturierung-von-Gewerbeimmobilien-Volltext.pdf>, S. 1

¹¹vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernat Planung und Wirtschaft, Stadtplanungsamt (Hrsg.): Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main, <http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=10645&psid=18e6cdece0b1b214a1be06fa746f0344>, S. 4

gefährdet.¹² Als in allen großen Städten auf dem Immobilienmarkt problematische Baugruppe mit hohen Leerständen und schwierigen Vermarktungssituationen bezeichnen Kähler et al. die innerstädtischen Bürohäuser aus der Zeit nach 1949 und des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg.¹³ Sie sind aufgrund der eingeschränkten Grundrissvariabilität (meist Zweibund), ihrer häufig zu geringen Gesamtfläche (im Hinblick auf das Facility Management und die Betriebskosten), häufig wegen eines Innovationsstaus nicht oder nur durch erhöhten Aufwand an Anforderungen moderner Bürohaustechnik und zeitgemäßer Büroarbeitsformen anpassbar. Des Weiteren liegen lt. Kähler et al. die durchschnittlichen Mieten unter denen von innerstädtischen Neubau-Wohnungen.

Das deutsche Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) schreibt 2009 von der Veränderung der Arbeitswelt und dem Umstand, dass dadurch Nichtwohngebäude immer wieder ihre ursprüngliche Nutzung verlieren und die Umnutzung solcher Gebäude zu Wohnzwecken stark an Bedeutung gewonnen hat.¹⁴ Lt. Clamor et al. finden Büroneubauten aufgrund der hohen Qualitätsansprüche der Nutzer generell leichter Mieter, wobei sich dadurch allerdings die ökonomische Nutzungsdauer bestehender Gebäude verringert.¹⁵ Da als Folge hiervon ältere Gebäude besonders häufig leer stehen, erachten Clamor et al. den Umbau von Bürobauten zu Wohnungen als naheliegend. Und Harlfinger sieht in der Projektentwicklung im

¹²vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Umnutzung von alten Gebäuden zu Wohnzwecken, Neue Nutzungskonzepte zur Quartiersentwicklung, <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/umnutzung-von-alten-gebaeuden-zu-wohnzwecken/429>, S. 6

¹³vgl. hierzu und im Folgenden: Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 9

¹⁴vgl. Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umnutzung, Wohnen in alten Gebäuden, http://www.bbsr.bund.de/nr_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abgeschlossen/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Umnutzung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Umnutzung.pdf, S. 5

¹⁵vgl. Clamor, Tim; Haas, Heide; Voigtländer, Michael: Büroleerstand – ein zunehmendes Problem des deutschen Immobilienmarktes, http://www.iwkoeln.de/Portals/0/PDF/trends04_11_4.pdf, S. 13

Bestand vielfältige Möglichkeiten¹⁶ und ein künftig wachsendes Betätigungsfeld der Bauindustrie¹⁷.

Für den Büromarkt in Wien scheint vor dem Hintergrund steigender Leerstände im Büromarkt (und hier vor allem in Gebäuden aus der Bauperiode 1950 bis 1980) und anhaltender Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen eine Umnutzung der „leeren“ Bürogebäude in Wohngebäude als plausibel und naheliegend. Selbst die Tagespresse hat das Thema aufgegriffen. So titelt Die Presse 2012 „Entscheidung: Neu bauen, sanieren oder umwidmen?“ und schreibt von einem festzustellenden Trend, dass sanierungsbedürftige Bürogebäude in Wohnimmobilien umgewandelt werden.¹⁸ Der Standard beschäftigt sich in einem Artikel aus demselben Jahr ebenfalls mit der Umnutzung von nicht mehr marktkonformen Büroflächen und deren möglichen Folgenutzung als Wohnfläche.¹⁹ Das Wirtschaftsblatt setzt sich unter dem Titel „Aus Alt wird Neu: Umnutzung von Büros“ ebenfalls mit der Frage wie mit den Altbeständen im Büromarkt umgegangen werden kann auseinander und zeigt die Umwidmung in Wohnungen als möglichen Ausweg auf.²⁰

Die gegenständliche Arbeit soll sich mit der Frage, ob eine Umnutzung eines „in die Jahre gekommenen“, leerstehenden, innerstädtischen Bürogebäudes in Wohnnutzfläche einen ökonomisch sinnvollen Ausweg darstellt. Der Fokus soll auf Gebäude der 1960er bis 1980er gelegt werden (und somit auf nicht dem Vollanwendungsbereich des Österreichischen Mietrechtsgesetzes unterliegende Nutzfläche²¹). Lt. Kähler et al. kann eine ökonomische Antwort einer

¹⁶vgl. Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevelopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftenreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 3

¹⁷vgl. Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevelopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftenreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 251.

¹⁸vgl. Die Presse: Entscheidung: Neu bauen, sanieren oder umwidmen?, 17.09.2012, http://immobilien.diepresse.com/home/oesterreich/1291177/Entscheidung_Neu-bauen-sanieren-oder-umwidmen?_vl_backlink=/home/oesterreich/1291447/index.do&direct=1291447

¹⁹vgl. Der Standard: Neufächenproduktion trifft Vermietungsleistung, 27.02.2012, <http://derstandard.at/1329870472209/Wiener-Buromarkt-Neuflaechenproduktion-trifft-Vermietungsleistung>

²⁰vgl. Wirtschaftsblatt: Aus Alt wird Neu: Umnutzung von Büros, 02.12.2011, <http://wirtschaftsblatt.at/home/life/immobilien/1225927/index>

²¹vgl. § 1 Abs. 4 MRG

Umwidmungsüberlegung nur über die Rahmenbedingungen des Marktes geliefert werden.²² Dieser Logik folgend wird in einem ersten Schritt der Wiener Markt analysiert, beginnend bei den allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen hin zu den Eckdaten des Wiener Immobilienmarkt mit den Büro- und Wohnsegmenten. In einem nächsten Schritt soll, nach Beschreibung der Eigenschaften und somit dem Verständnis einer Büroimmobilie, die Entwicklung der Anforderungen (und somit der Gestalt) an eine solche Immobilie erörtert werden. Im folgenden Kapitel soll schließlich auf die Umnutzung einer Büroimmobilie eingegangen werden. Beginnend mit einer Definition der „Umnutzung“ und der Stellung im Immobilien-Lebenszyklus, werden die verschiedenen Aspekte aufgegriffen und analysiert. Im Sinne der Feststellung von Kähler et al., welche die Kostensituation als die wichtigste Grundlage bei Umnutzungsüberlegungen beschreibt²³, soll im Kontext einer Kosten-Nutzen-Überlegung die Wirtschaftlichkeit der Umnutzung und deren Bewertung(smöglichkeiten) genauer betrachtet werden. Die theoretischen Ausführungen werden anschließend mit empirischen Daten, i.e. Projektbeispiel am Wiener Immobilienmarkt, ergänzt. Abschließend sollen die wichtigsten Einflussfaktoren auf ein Umnutzungsprojekt zusammengefasst und etwaige Managementempfehlungen abgeleitet werden.

²²vgl. Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 29

²³vgl. Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 29f

2 Ökonomische Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel sollen die in der Einleitung erwähnten Rahmenbedingungen des Marktes beschrieben werden. Zu diesem Zweck werden in einem ersten Schritt die Entwicklungen maßgeblicher Wirtschaftskennzahlen im Raum Wien beschrieben, zudem werden soziodemografische Tendenzen im Stadtgebiet aufgezeigt. Im nächsten Schritt wird der Wiener Büro- und Wohnungsmarkt beleuchtet und Tendenzen illustriert. Abschließend werden die wichtigsten Eckdaten zusammengefasst.

2.1 Wirtschaftsstandort Wien

Wien ist die Bundeshauptstadt und zugleich Bundesland der Republik Österreich.²⁴ Sie ist die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt des Landes. Die Stadt, die in 23 Verwaltungsbezirke unterteilt wird, ist das wichtigste Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum des Landes und – neben New York und Genf – einer der drei Hauptsitze der Vereinten Nationen und Standort wichtiger internationaler Organisationen, wie z.B. IAEO, OPEC, OSZE und UNIDO. Wien verfügt außerdem über eine gut entwickelte Infrastruktur, eine hohe Rechtssicherheit, ein breites Angebot an Dienstleistungen, eine geringe Kriminalitätsrate, eine intakte Umwelt sowie ein breites Bildungs- und Kulturangebot. Zudem hat Wien durch seine geografische Lage eine Drehschreibenfunktion zu seinen östlichen Nachbarn eingenommen.²⁵

Die unterschiedlichen Wirtschaftssektoren, also primärer Sektor (Landwirtschaft und Bergbau), sekundärer Sektor (verarbeitendes Gewerbe, Industrie) und tertiärer Sektor (Dienstleistungen) sind in Ballungsräumen naturgemäß anders verteilt als in ländlichen Regionen.²⁶ Der tertiäre Sektor war 2009 in Wien mit einem Anteil von 83,1 % an der Bruttowertschöpfung der bedeutendste Wirtschaftssektor. Wobei die regionale Bruttowertschöpfung lt. Statistischem Jahrbuch der Stadt Wien als

²⁴vgl. hierzu und im Folgenden: MRG Metzger Realitäten Gruppe: Österreich 2012, http://www.metzger-estate.com/fileadmin/MRG/2012/Oesterreich_2012.pdf, S. 5

²⁵vgl.: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 10

²⁶vgl.: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 10f

Gesamtwert der von gebietsansässigen Einheiten erzeugten Waren und Dienstleistungen, vermindert um die im Produktionsprozess verbrauchten, verarbeiteten oder umgewandelten Waren und Dienstleistungen (Vorleistungen) zu verstehen ist.²⁷ Die nominelle Bruttowertschöpfung (d.h. nicht inflationsbereinigt) betrug 2009 in Wien rd. EUR 65 Mrd. Die Entwicklung der Wertschöpfung in Wien seit 2009 ist Abbildung 1 zu entnehmen, wobei lt. Prognose des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahre 2013 mit einem Wachstum von 1,7 % gerechnet wird.²⁸

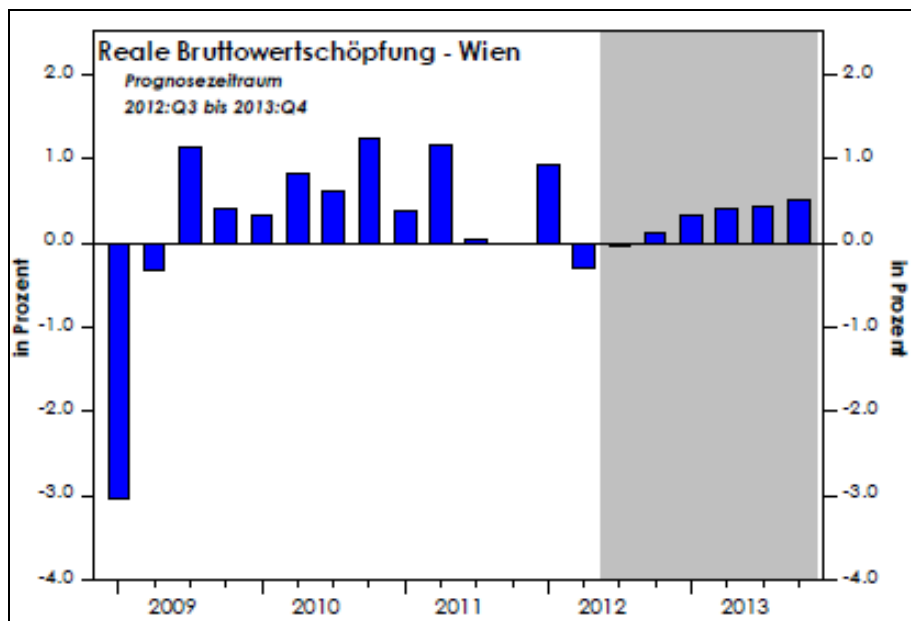


Abbildung 1: Bruttowertschöpfung (real) Wien - Veränderung gegenüber Vorjahr

Quelle: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Bericht zur Wiener Wirtschaft, Konjunkturbericht Herbst 2012 – Wiens Wirtschaft in Rezessionsphasen (insbesondere der Finanzmarkt – und Wirtschaftskrise): Eine empirische Analyse, <http://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/pdf/konj2012hj2.pdf>, S. 120

Das Bruttoregionalprodukt – die regionale Entsprechung des Bruttoinlandproduktes – belief sich 2009 in Wien auf rd. EUR 72 Mrd.²⁹, dies entspricht einem Bruttoregionalprodukt pro Kopf von rd. EUR 42.600,--³⁰. Im Vergleich nahm Wien

²⁷vgl. hierzu und im Folgenden: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2012, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wirtschaft12.pdf>, S. 192f

²⁸vgl. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Bericht zur Wiener Wirtschaft, Konjunkturbericht Herbst 2012 – Wiens Wirtschaft in Rezessionsphasen (insbesondere der Finanzmarkt – und Wirtschaftskrise): Eine empirische Analyse, <http://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/pdf/konj2012hj2.pdf>, S. 120

²⁹vgl. Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2012, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wirtschaft12.pdf>, S. 193

³⁰vgl. hierzu und im Folgenden: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 13

damit den 6. Platz unter den Hauptstädten der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union ein (vgl. Abbildung 2).

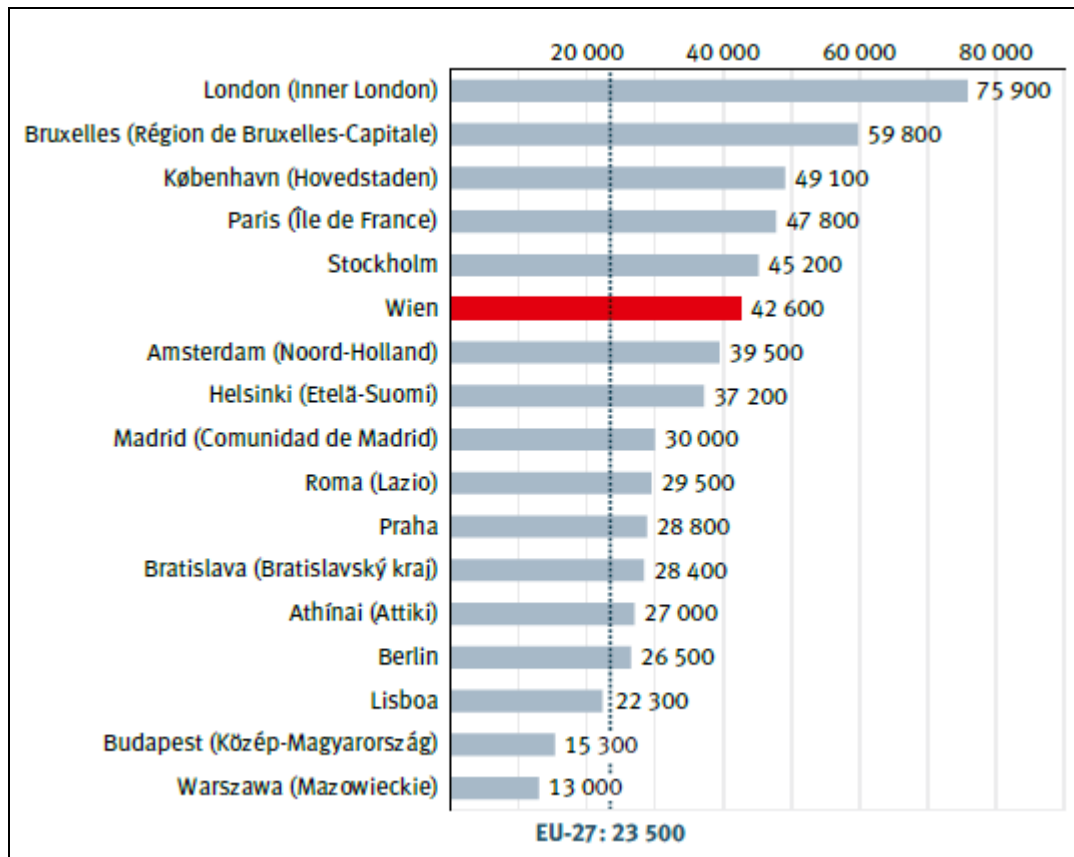


Abbildung 2: Bruttoregionalprodukt pro Kopf im europäischen Vergleich

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 13

Die Anzahl der Erwerbstätigen (lt. Statistik Austria definiert als Personen, die in der Referenzwoche mindestens eine Stunde als Unselbständige, Selbständige oder mithelfende Familienangehörige gearbeitet haben³¹) in Wien betrug 2011 rd. 807.000³², wobei der Großteil (rd. 28 %) im „Öffentlichen Bereich“ tätig waren, gefolgt vom Sektor „Handel, Verkehr, Tourismus“ mit rd. 24 % und rd. 18 % im Bereich „Wirtschaftsdienste“³³ (vgl. Abbildung 3).

³¹vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Arbeitskräfteerhebung 2011, Ergebnisse des Mikrozensus, Wien (Verlag Österreich GmbH) 2012, S. 83

³²vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Arbeitskräfteerhebung 2011, Ergebnisse des Mikrozensus, Wien (Verlag Österreich GmbH) 2012, S. 284

³³vgl. Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 21

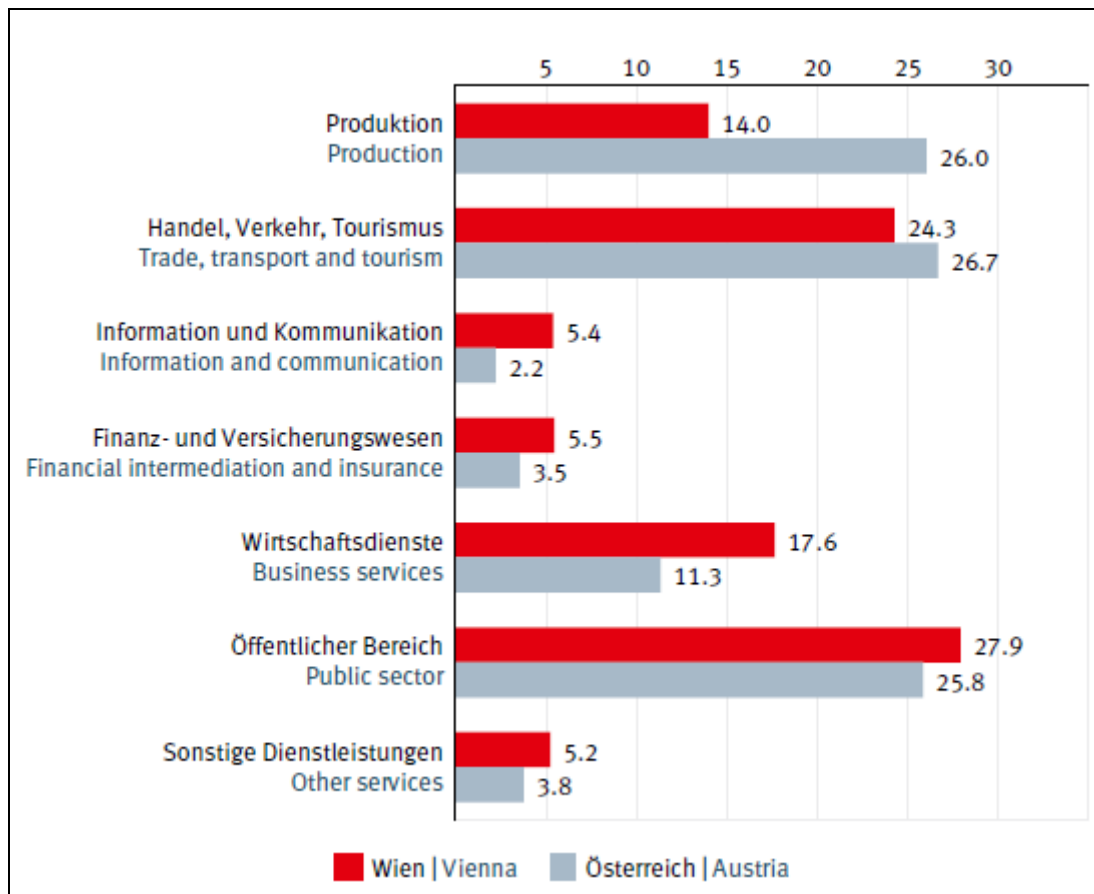


Abbildung 3: Unselbständig Beschäftigte nach Sektoren 2011

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 21

Die Erwerbsquote der Wiener Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15- bis 64-Jährige) belief sich 2011 somit auf 67,8 %.³⁴

Die Arbeitslosigkeit betrug in Wien 2011 nach nationaler Berechnungsmethode rd. 9,2 % und nach internationaler Methodik rd. 7,1 %³⁵ und war innerhalb der ersten Dekade des 21. Jahrhundert relativ stabil (vgl. Abbildung 4).

³⁴vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Arbeitskräfteerhebung 2011, Ergebnisse des Mikrozensus, Wien (Verlag Österreich GmbH) 2012, S. 275

³⁵vgl. Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 18

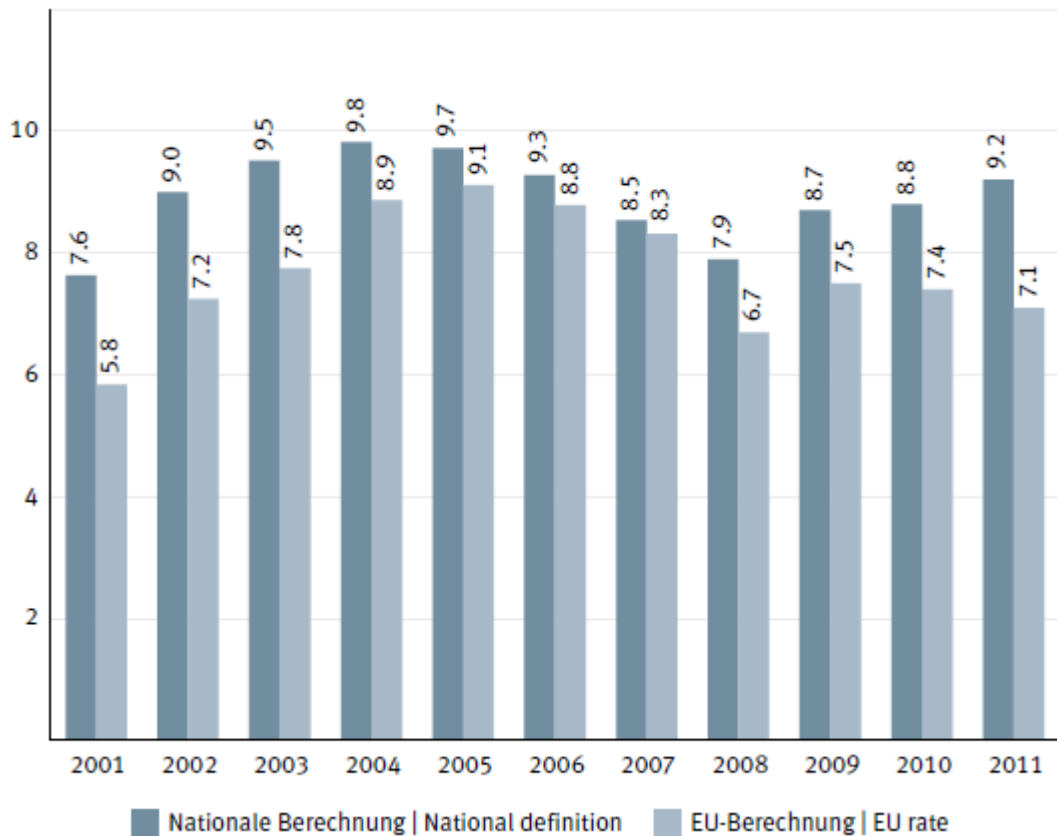


Abbildung 4: Arbeitslosenquote in Wien 2001-2011

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 20

Bei der Binnenkaufkraft, welche in Nettostundenlöhnen dividiert durch die Kosten eines Warenkorbs mit 122 Gütern und Dienstleistungen (ohne Miete) ausgedrückt wird, liegt Wien im Vergleich zu den übrigen europäischen Hauptstädten im Mittelfeld (vgl. Abbildung 5).³⁶

³⁶vgl. Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 36

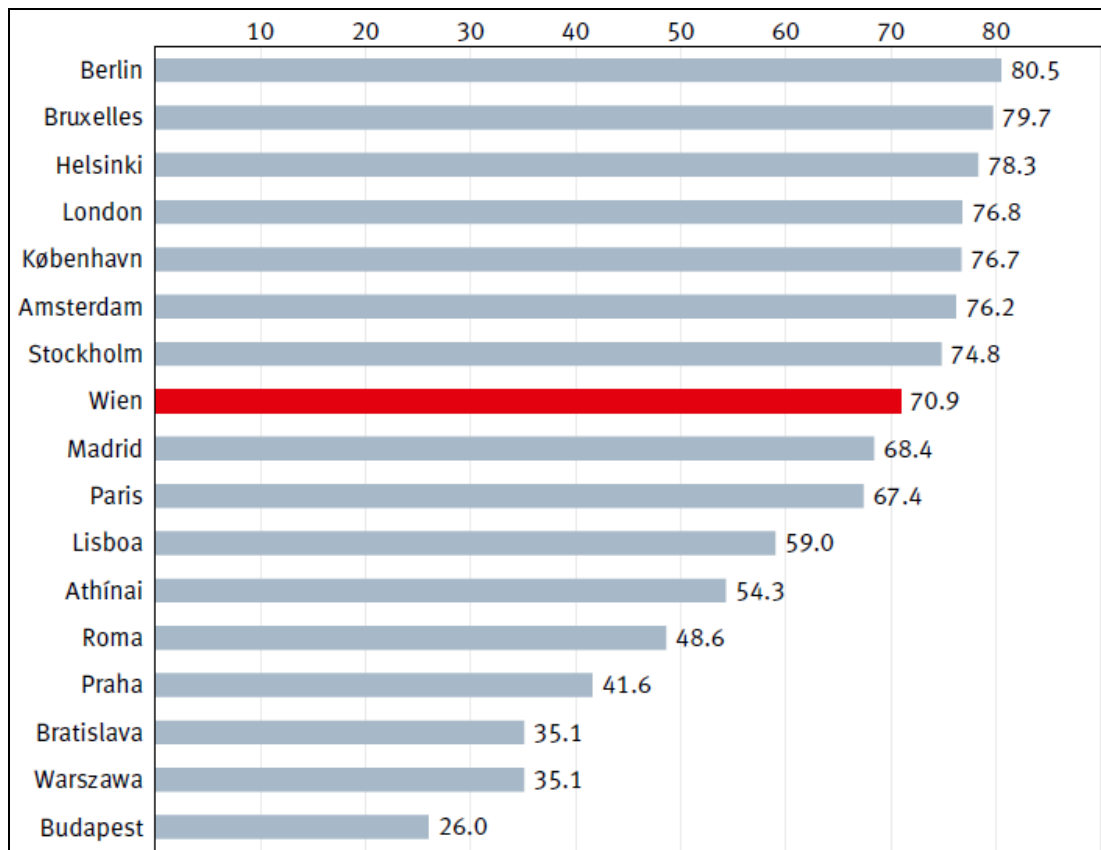


Abbildung 5: Binnenkaufkraft im europäischen Vergleich (Index: Zürich = 100)

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 36

2.2 Demografisches Umfeld

Mit einer (vorläufigen) Bevölkerungszahl von 1.757.353 per 1.1.2013 und somit einem Anteil von rd. 20,7 % ist Wien das bevölkerungsreichste Bundesland Österreichs.³⁷ Die Entwicklung der Wiener Bevölkerung zwischen 2004 bis 2012 verteilt auf die 23 Gemeindebezirke wird aus folgender Tabelle ersichtlich:

³⁷vgl. Statistik Austria, http://www.statistik.at/web_de/presse/070030

Gemeindebezirk	Bevölkerungsstand zum Stichtag 1.1.									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Wien	1.610.410	1.632.569	1.652.449	1.661.246	1.674.909	1.687.271	1.698.822	1.714.142	1.731.236	
1. Innere Stadt	17.384	17.294	17.285	17.147	17.157	16.958	16.944	16.854	16.797	
2. Leopoldstadt	90.837	91.364	92.170	93.313	94.020	94.595	95.410	96.016	97.677	
3. Landstraße	83.019	83.827	84.208	83.919	83.526	83.737	84.022	85.045	85.713	
4. Wieden	29.394	29.573	30.126	30.189	30.330	30.587	30.646	30.943	31.187	
5. Margareten	51.098	51.882	52.534	52.286	52.547	52.548	52.684	53.178	53.101	
6. Mariahilf	28.891	29.012	29.369	29.463	29.498	29.371	29.544	29.623	29.769	
7. Neubau	29.012	29.161	30.416	29.955	30.130	30.056	30.298	30.392	30.515	
8. Josefstadt	23.309	23.588	23.597	23.613	23.840	23.912	23.742	23.747	23.955	
9. Alsergrund	38.865	39.472	39.264	39.160	39.531	39.422	39.691	39.688	39.895	
10. Favoriten	159.105	163.695	167.238	169.413	171.343	173.623	175.209	177.215	179.179	
11. Simmering	81.369	82.429	82.722	82.903	85.881	88.102	89.693	90.712	91.606	
12. Meidling	82.178	83.372	84.240	85.011	85.917	87.285	87.896	88.579	89.172	
13. Hietzing	50.896	51.316	51.356	51.304	51.194	51.147	51.265	51.292	51.014	
14. Penzing	80.505	81.785	82.829	83.246	83.837	84.187	84.362	84.933	85.443	
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	68.760	69.467	70.235	70.228	70.441	70.902	71.213	72.021	72.593	
16. Ottakring	89.822	91.997	93.817	93.877	94.245	94.735	95.084	95.386	96.377	
17. Hernals	50.278	51.316	52.480	52.626	52.731	52.701	52.801	52.913	53.409	
18. Währing	46.309	46.921	47.291	47.333	47.568	47.861	48.034	48.013	48.147	
19. Döbling	66.437	66.900	67.389	67.832	68.186	68.277	68.462	68.820	69.324	
20. Brigittenau	79.441	80.758	81.288	81.719	81.888	82.369	82.536	83.607	84.159	
21. Floridsdorf	133.801	134.904	136.625	137.335	138.768	139.729	140.943	142.603	144.811	
22. Donaustadt	142.620	144.820	146.892	149.083	151.072	153.408	155.913	158.933	162.592	
23. Liesing	87.080	87.716	89.078	90.291	91.259	91.759	92.430	93.629	94.801	

Tabelle 1: Bevölkerung nach Gemeindebezirken 2004-2012

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2012, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wirtschaft12.pdf>, S. 60

Auf Ebene der Zählbezirke kann die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2009 bis 2012 aus der Abbildung 6 abgelesen werden.

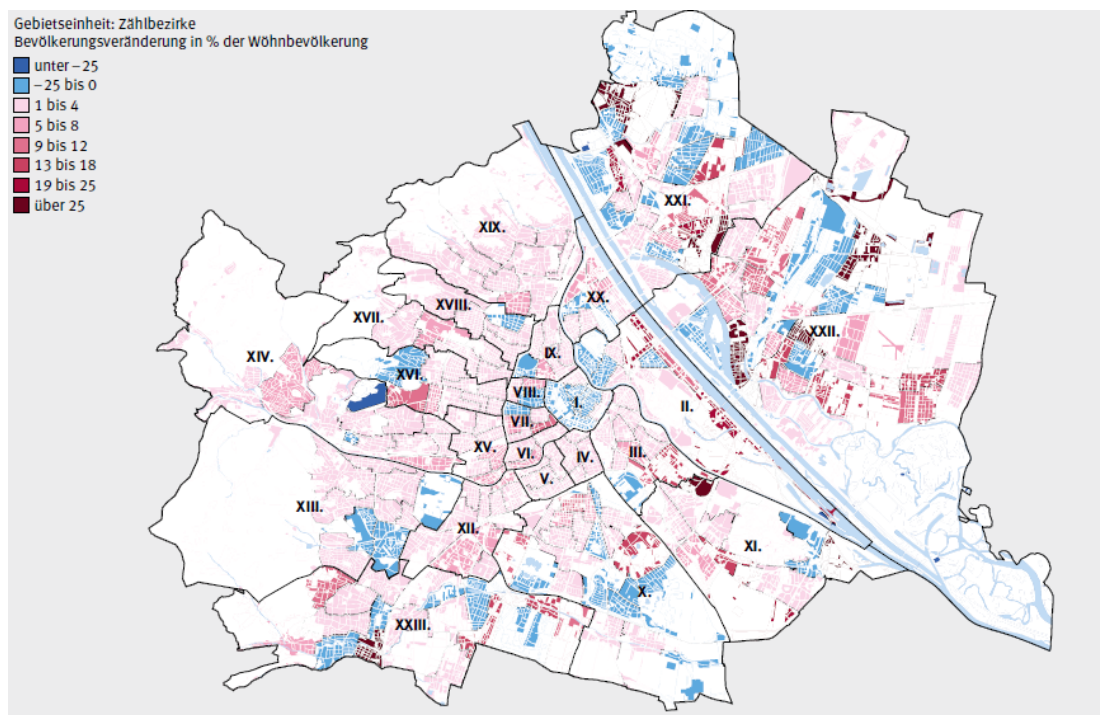


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Wien 2009-2012

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2012, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wirtschaft12.pdf>, S. 72

Lt. Statistischem Jahrbuch der Stadt Wien wird für die nächsten Dekaden ein stetiger Anstieg der Bevölkerung prognostiziert, wobei bis 2050 die Zwei-Millionen-Marke

durchbrochen werden soll.³⁸ In diesem Zeitraum wird auch der Anteil der Altersgruppe 60+ stark zunehmen.³⁹ Entsprechend einer Studie der EHL werden 2075 mehr als 620.000 Personen in Wien 60 Jahre und älter sein, dies entspricht im Verhältnis zum Stand 2011 eine Zunahme von rd. 62 %.

Ein ähnlicher Anstieg wird bei der Häufigkeit von Einpersonenhaushalten prognostiziert.⁴⁰ 2011 gab es in Wien 853.215 Privathaushalte, die sich aus 393.987 Einpersonnen- (46 % aller Wiener Haushalte) und 459.228 Mehrpersonen-Haushalten zusammensetzten. Durchschnittlich bestand ein Haushalt aus 1,99 Personen. Bis 2050 werden sich diese Werte folgendermaßen verändern (vgl. auch : Abbildung 7):

- Zahl der Haushalte in Wien steigt um 31,5 %,
- Zahl der Einpersonnen-Haushalte steigt um rd. 40 %,
- Zahl der Mehrpersonen Haushalte steigt um rd. 16 %,
- Ein Privathaushalt besteht im Schnitt aus 1,95 Personen.

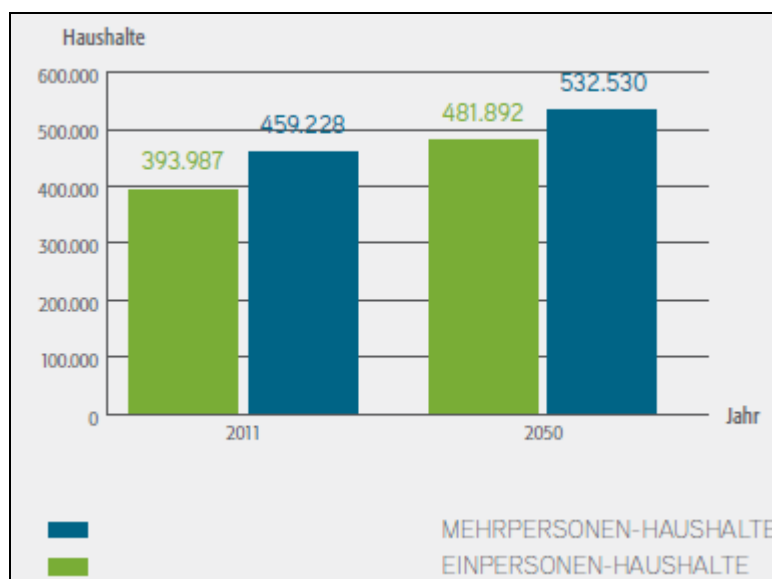


Abbildung 7: Prognose der Ein- und Mehrpersonen-Haushalte in Wien

Quelle: BUWOG, EHL (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bericht 2013, http://www.wohnungsmarktbericht.at/links/Buwog_EHL.pdf, S. 13

³⁸ vgl. Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2012, <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wirtschaft12.pdf>, S. 99

³⁹ vgl. hierzu und im Folgenden: BUWOG, EHL (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bericht 2013, http://www.wohnungsmarktbericht.at/links/Buwog_EHL.pdf, S. 12

⁴⁰ vgl. hierzu und im Folgenden: BUWOG, EHL (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bericht 2013, http://www.wohnungsmarktbericht.at/links/Buwog_EHL.pdf, S. 13

2.3 Büromarkt Wien

Der Wiener Büromarkt zeichnet sich im internationalen Vergleich lt. dem Büromarktbericht Wien – Herbst 2012 von EHL durch sein moderates Mietpreisniveau und seine geringe Leerstandsrate aus.⁴¹ Die hohen Leerstandsrate, die in anderen Großstädten auch Neubauten betreffen, treten in Wien vorwiegend in älteren Objekten auf.

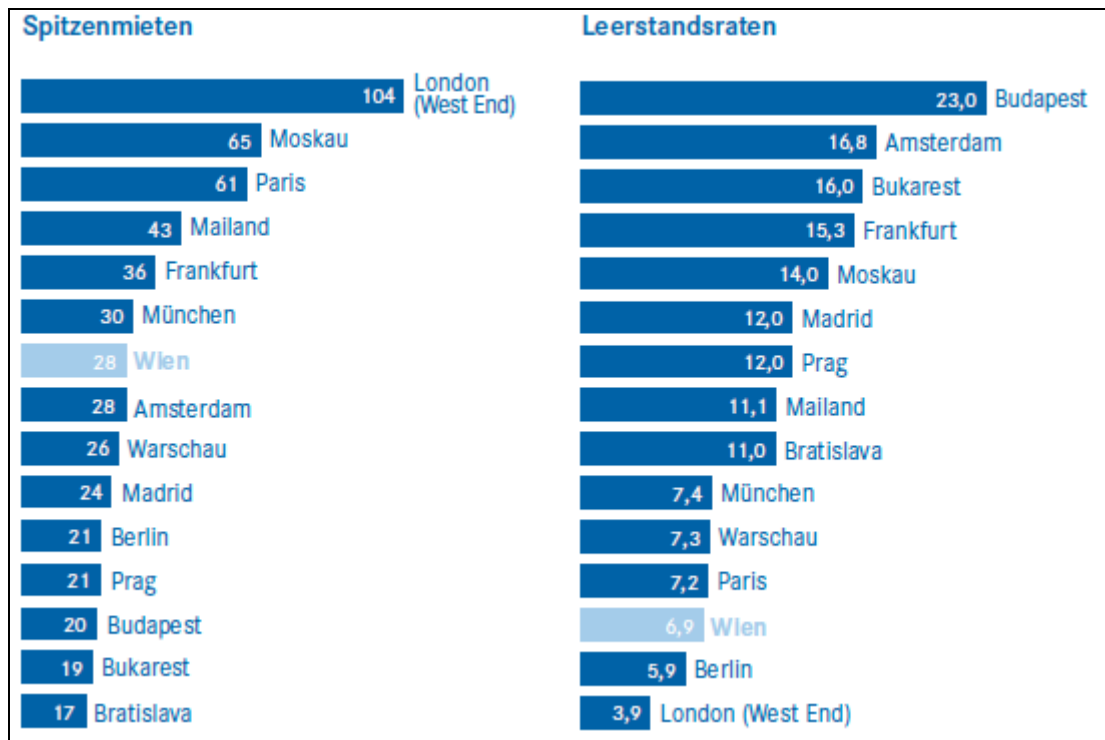


Abbildung 8: Spitzenmieten und Leerstandsrate im internat. Vergleich

Quelle: EHL Immobilien GmbH (Hrsg.): Büromarktbericht Wien, Herbst 2012, S. 11, <http://www.ehl.at/de/research>

Dem Marktbericht von CBRE folgend lagen am Wiener Büromarkt die (gewichteten) Spitzenmieten im 4. Quartal 2012 bei EUR 24,75/m² pro Monat und der Leerstand stieg gegen Ende des Jahres auf 6,6 % - bei einem Büroflächenbestand von rd. 10,66 Mio. m² - wobei mit einem Anstieg des Leerstandes auf 6,7 % für 2013 gerechnet wird.⁴²

⁴¹vgl. hierzu und im Folgenden: EHL Immobilien GmbH (Hrsg.): Büromarktbericht Wien, Herbst 2012, S. 11, <http://www.ehl.at/de/research>

⁴²vgl. CBRE GmbH (Hrsg.): Wiener Büromarkt, Marktbericht, http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports/wiener_marketberichte_content/Wiener%20Marktberichte%20-%20Left/CBRE_Vienna%20B%C3%BCro%20MV_Q4%202012_dt.pdf, S. 1ff

Die Neuf Flächenproduktion hat 2012 ein Rekordtief von 170.000 m² erreicht und wird gem. EHL 2013 auf 160.000 m² weiter zurückgehen. Erst durch die Fertigstellung der Büroflächen im Bereich des künftigen Hauptbahnhofs werden ab 2014 wieder deutlich mehr Flächen auf den Markt kommen. Nachfolgende Abbildung illustriert die Entwicklung der Neuf Flächenproduktion (hellblaue Balken) seit 2005.

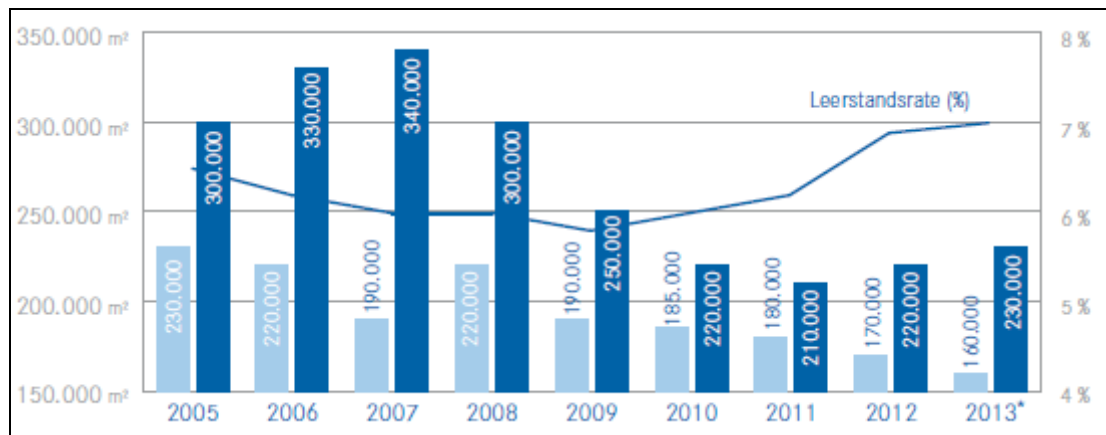


Abbildung 9: Entwicklung Neuf Flächenproduktion, Nachfrage, Leerstand

Quelle: EHL Immobilien GmbH (Hrsg.): Büromarktbericht Wien, Herbst 2012, S. 3, <http://www.ehl.at/de/research>

Die Vermietungsleistung ist 2012 nach Berechnungen der EHL mit 220.000 m² erstmals seit 2009 wieder gestiegen und wird nach unternehmensinterner Einschätzung 2013 nochmals zunehmen (vgl. Abbildung 9, dunkelblaue Balken). Wobei bei der Standortwahl gem. Analysen von CBRE die innere Stadt (CBD) die attraktivste Lage für Bürosuchende ist und somit auch die höchsten Mieten erzielt.⁴³ Dementsprechend sind auch die Spitzenrenditen für innerstädtische Lagen bis zum Jahresende 2012 weiter gesunken und lagen bei 5,0 %, bei durchschnittlichen Lagen sind sie hingegen leicht gestiegen und lagen bei 6,25 %. CBRE prognostiziert für 2013 stagnierende bzw. leicht steigende Renditen.

⁴³vgl. hierzu und im Folgenden: CBRE GmbH (Hrsg.): Wiener Büromarkt, Marktbericht, http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports/wiener_marketberichte_content/Wiener%20Marktberichte%20-%20Left/CBRE_Vienna%20B%C3%BCro%20MV_Q4%202012_dt.pdf, S. 3f

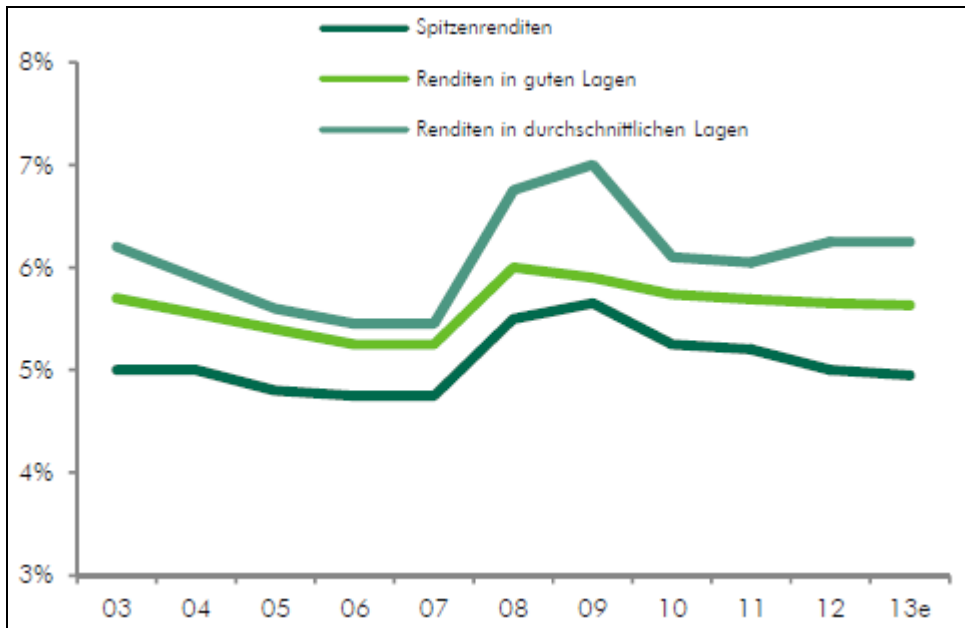


Abbildung 10: Entwicklung der Bruttoanfangsrenditen

Quelle: CBRE GmbH (Hrsg.): Wiener Büromarkt, Marktbericht, http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports/wiener_marktberichte_content/Wiener%20Marktberichte%20-%20Left/CBRE_Vienna%20B%C3%BCro%20MV_Q4%202012_dt.pdf, S. 4

Insgesamt fiel die Rendite lt. EHL auf 5,25 % gegen Ende des Jahres 2012.⁴⁴ Wichtigster wertbestimmender Faktor ist dabei ein langfristig gesicherter Cash Flow. Potenzielle Wertsteigerungen durch mögliche Mietsteigerungen nach Auslaufen der aktuellen Mietverträge schlagen sich in den Kaufpreisen hingegen kaum nieder. Im europäischen Vergleich belegt Wien somit einen Platz im Mittelfeld (vgl. Abbildung 11).

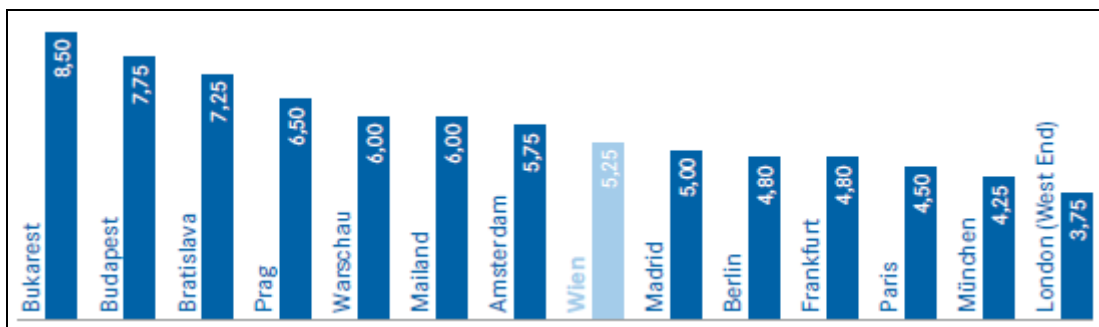


Abbildung 11: Renditen im europäischen Vergleich

Quelle: EHL Immobilien GmbH (Hrsg.): Büromarktbericht Wien, Herbst 2012, S. 13, <http://www.ehl.at/de/research>

⁴⁴vgl. EHL Immobilien GmbH (Hrsg.): Büromarktbericht Wien, Herbst 2012, S. 8, <http://www.ehl.at/de/research>

2.4 Wohnmarkt Wien

Wien hat aufgrund seiner Funktion als Bundeshauptstadt und der damit einhergehenden Bedeutung und Größe einen besonderen Stellenwert am österreichischen Wohnungsmarkt.⁴⁵ Rund die Hälfte der Wiener Wohnungen wurde in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg erbaut. Die 1960er Jahre waren die Phase der mit Abstand stärksten Wohnbautätigkeit. Der Bestand nahm in den Jahren 1961 bis 1971 um über 105.000 Wohnungen zu. Hingegen ist in den 1980ern eine deutliche Verringerung des Zuwachses festzustellen. Nach 1991 wurde die Wohnbautätigkeit wieder intensiviert und pendelte sich bis zur Mitte der 1990er bei rund 12.000 Neubauwohnungen pro Jahr ein.

Laut Wohnungsmarktbericht 2013, erstellt von BUWOG und EHL, gab es 2011 in Wien rund 1 Mio. Wohnungen und davon 854.000 mit Hauptwohnsitzbelegung, 23,4 % aller Hauptwohnsitze befanden sich somit in der Bundeshauptstadt.⁴⁶ Insgesamt gab es 2011 durchschnittlich 632.900 Mieter (dies entspricht rund der Hälfte aller Mieter in Österreich).

Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot an Immobilien ging insbesondere am Eigentumswohnungsmarkt mit kontinuierlichen Preissteigerungen einher.⁴⁷ Deutliche Anstiege hat der Wiener Eigentumsmarkt in den letzten Jahren vollzogen, nachdem er laut Österreichischem Verband der Immobilienwirtschaft Jahre hinweg kaum Bewegung gab (vgl. Abbildung 12). Ausgehend von den Angebotspreisen wurden 2012 in Wien gebrauchte Eigentumswohnungen um durchschnittlich (Median) EUR 2.700,-- pro m², neue Eigentumswohnungen im Durchschnitt um EUR 3.800,-- pro m² gehandelt.

⁴⁵vgl. hierzu und im Folgenden: MRG Metzger Realitäten Gruppe (Hrsg.): Österreich 2012, http://www.metzger-estate.com/fileadmin/MRG/2012/Oesterreich_2012.pdf, S. 9

⁴⁶vgl. hierzu und im Folgenden: BUWOG, EHL (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bericht 2013, http://www.wohnungsmarktbericht.at/links/Buwog_EHL.pdf, S. 8

⁴⁷vgl. hierzu und im Folgenden: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft: Immobilienmarkt Österreich – Ausblick 2013, <http://www.ovi.at/de/verband/presse/presstexte/2012/Marktausblick-2013-11final.pdf>, S. 1ff

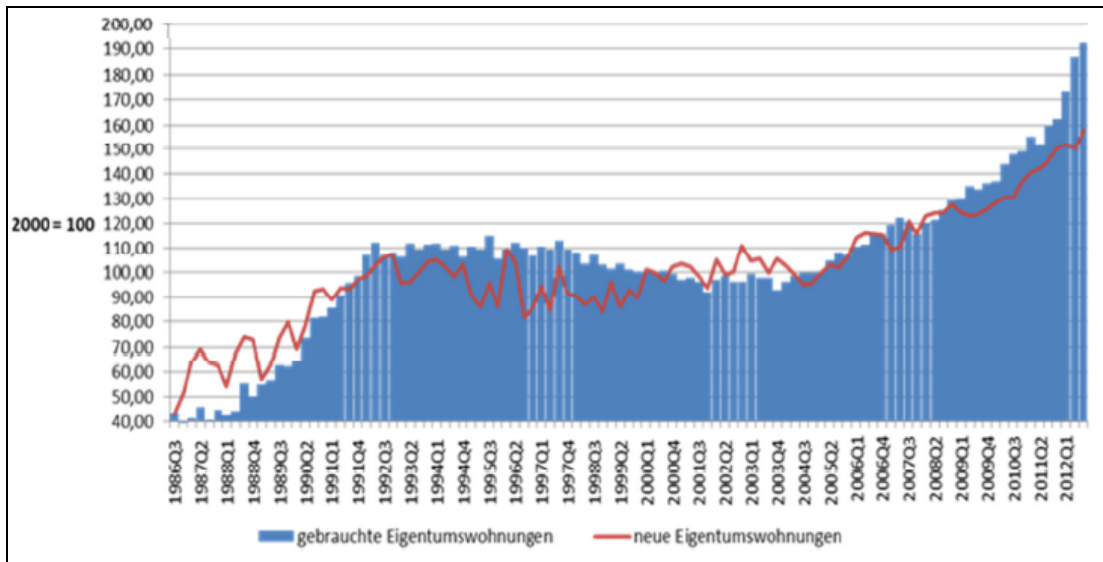


Abbildung 12: Preisindex neue und gebrauchte Eigentumswohnungen 1996-2012

Quelle: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft: Immobilienmarkt Österreich – Ausblick 2013, <http://www.oivi.at/de/verband/presse/presstexte/2012/Marktausblick-2013-11final.pdf>, S. 2

Lt. Marktbericht von Colliers International sind die Top-Lagen, in der die höchsten Verkaufspreise 2012 erzielt wurden, die Bezirke 1, 18 und 19.⁴⁸ Als sehr gute Lage gelten die innerstädtischen Bezirke 2.-9. (vgl. Abbildung 13).

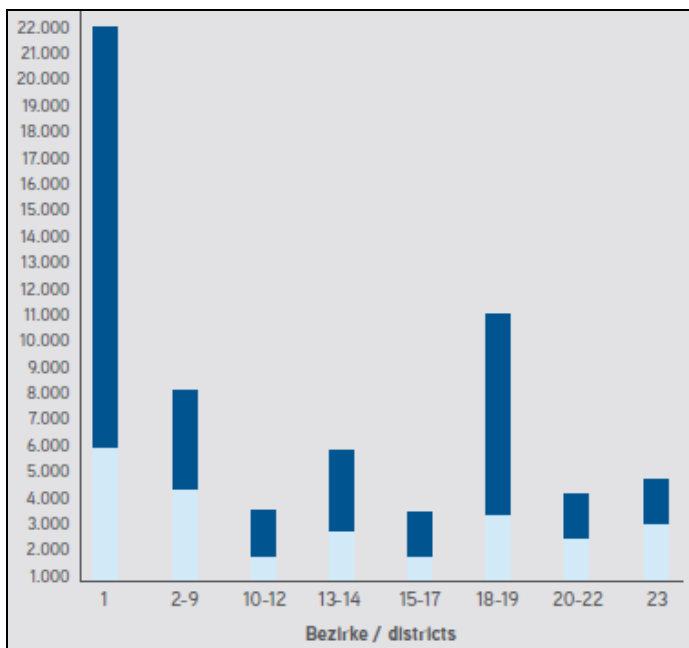


Abbildung 13: Durchschnittliche Kaufpreise exkl. USt für ETW in Wien 2012

Quelle: Colliers International: Immobilienmarktbericht Österreich 2012, <http://www.colliers.com/~media/files/emea/austria/research/marketreport2012.ashx>, S. 18

⁴⁸vgl. Colliers International: Immobilienmarktbericht Österreich 2012, <http://www.colliers.com/~media/files/emea/austria/research/marketreport2012.ashx>, S. 17

Im Vergleich zu deutschen Städten liegt Wien immer noch im preislichen Mittelfeld, gleichauf mit Städten wie Köln oder Stuttgart.⁴⁹

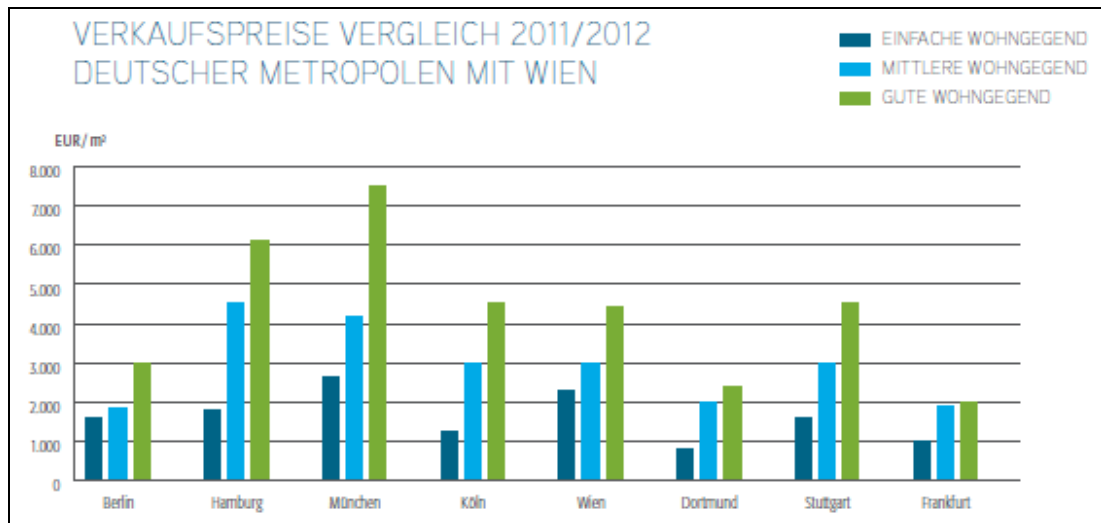


Abbildung 14: Vergleich Verkaufspreise Deutscher Städte mit Wien

Quelle: BUWOG, EHL (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bericht 2013, http://www.wohnungsmarktbericht.at/links/Buwog_EHL.pdf, S. 67

Die Mietentwicklung ist von der Preisdynamik am Eigentumsmarkt in Wien weitgehend entkoppelt.⁵⁰ Während die Preise für Eigentumswohnungen innerhalb von 12 Jahren eine Steigerung von 80 % erfahren haben, sind die Mieten (Angebotsmieten) im gleichen Zeitraum um 25 % gestiegen. Wobei dieser Mietanstieg lt. ÖVI auf die starke Zunahme an Mietwohnungen außerhalb der MRG-Preisbildung und einer sukzessiven Verschiebung zu Wohnungen mit höherem Wohnwert zurückzuführen ist. Nachfolgende Abbildung zeigt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Mieten in Wien zwischen 2007 bis 2013.

⁴⁹vgl. hierzu und im Folgenden: BUWOG, EHL (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bericht 2013, http://www.wohnungsmarktbericht.at/links/Buwog_EHL.pdf, S. 67

⁵⁰vgl. hierzu und im Folgenden: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft: Immobilienmarkt Österreich – Ausblick 2013, <http://www.ovi.at/de/verband/presse/presstexte/2012/Marktausblick-2013-11final.pdf>, S. 4

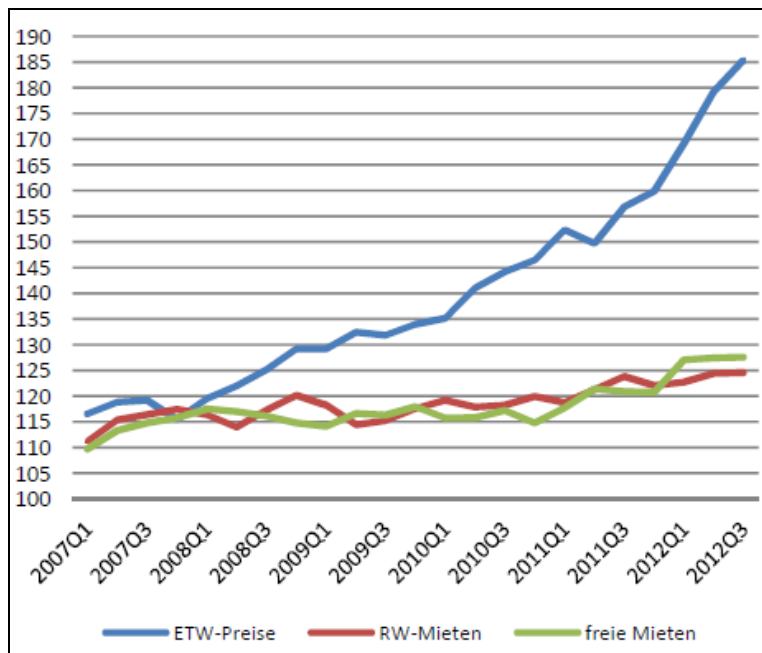


Abbildung 15: Preisentwicklung ETW und Mieten in Wien, 2007-2013

Quelle: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft: Immobilienmarkt Österreich – Ausblick 2013, <http://www.oivi.at/de/verband/presse/presstexte/2012/Marktausblick-2013-11final.pdf>, S. 5

Lt. Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung lag der durchschnittliche Bruttomietzins (Wohnungsaufwand ohne Garagenkosten und Heizkosten, inkl. USt) bei Neuvermietungen 2011 bei EUR 8,2 pro m², im Vergleich zu 2005 mit einem durchschnittlichen Bruttomietzins bei Neuvermietung von EUR 6,7 pro m² bedeutet dies eine Steigerung von 18 %.⁵¹

2.5 Zusammenfassung der Entwicklungen und Tendenzen

Gemäß Kähler et al. ergeben sich im Augenblick, da eine hohe Leerstandsrate an Büroflächen auf eine steigende Nachfrage auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt trifft neue Perspektiven und Überlegungen hinsichtlich einer Nutzungsänderung.⁵² Ebendiese Situation ist am Wiener Immobilienmarkt vorzufinden: Die Leerstandsrate im Bürosektor und die Bruttoanfangsrendite in Durchschnittslagen steigen, die Preise für Eigentumswohnungen nehmen hingegen (u.a. bedingt durch die soziodemografische Entwicklung) zu. Somit sinkt bei gleichbleibendem (fiktivem)

⁵¹vgl. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, [http://www.wifo.ac.at/wwa/downloadController/displayDbDoc.htm?item=S_2012_WOHNUNGSPOLITIK_45878\\$.PDF](http://www.wifo.ac.at/wwa/downloadController/displayDbDoc.htm?item=S_2012_WOHNUNGSPOLITIK_45878$.PDF), S. 82

⁵²vgl. Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 29

Ertrag einer Büroimmobilie, die nicht den aktuellen Anforderungen entspricht, und unter Zugrundelegung einer steigenden Anforderung an die Bruttoanfangsrendite, der erzielbare Verkaufspreis. Auf der anderen Seite sind die für Wohnnutzfläche in Wien bezahlten Beträge in den letzten Jahren maßgeblich gestiegen. Je größer dieser Unterschied, desto interessanter mag eine Umnutzungsüberlegung sein, da die entstehenden Umnutzungskosten „schneller“ über den höheren Marktwert amortisiert werden. Nachfolgend eine tabellarische Zusammenfassung der im gegenständlichen Kapitel illustrierten Entwicklungen und Tendenzen.

Wirtschaftsstandort Wien	
Nominelle Bruttowertschöpfung 2009	EUR 65 Mrd.
Anteil des DL-Sektors an der Bruttowertschöpfung 2009	83,1 %
Prognostiziertes Wachstum der Bruttowertschöpfung für 2013	1,7 %
Bruttoregionalprodukt 2009	EUR 72 Mrd.
Bruttoregionalprodukt 2009/Kopf	42.600,--
Erwerbstätige 2011	807.000
Anteil der Erwerbstätigen im Öffentlichen Bereich 2011	28 %
Erwerbsquote 2011	67,8 %
Arbeitslosigkeit 2011 (nat. Berechnung)	9,2 %
Arbeitslosigkeit 2011 (internationale Berechnung)	7,1 %
Soziodemografisches Umfeld	
Bevölkerungszahl per 1.1.2013	1.757.353
Anteil an der gesamtösterreichischen Bevölkerung	20,7 %
Prognose für 2050	2.016.190
Privathaushalte 2011	853.215
Anteil Einpersonen-Haushalte 2011	46 %
Privathaushalte 2050	1.014.422
Anteil Einpersonen-Haushalte	48 %
Büromarkt Wien	
Büroflächenbestand per 4. Quartal 2012	10,66 Mio. m ²
Leerstand 31.12.2012	6,6 %
Prognose Leerstand 2013	6,7 %
Neuflächenproduktion 2012	170.000 m ²
Prognose Neuflächenproduktion 2013	160.000 m ²
Bruttoanfangsrendite 2012	5,25 %
Spitzenmieten 2012	EUR 24,75/m ²
Wohnmarkt	
Wohnungsbestand 2011	1 Mio.
Angebotspreis gebrauchte ETW 2012 (Median)	EUR 2.700,--/m ²
Angebotspreis neue ETW 2012 (Median)	EUR 3.800,--/m ²
Teuerste Bezirke	1., 18. und 19.
Bruttomietzins bei Neuvermietungen 2011	EUR 8,20/m ²
Bruttomietzins bei Neuvermietungen 2005	EUR 6,70/m ²

Tabelle 2: Zusammenfassung der ökonomischen Rahmenbedingungen

Quelle: eigene Darstellung

3 Büroimmobilie

In diesem Kapitel soll die Büroimmobilie einer grundlegenden Systematik zugeordnet werden. Zu diesem Zweck wird in einem ersten Schritt die Besonderheit einer Immobilie beschrieben, um danach nach Typen differenziert zu werden. Zudem werden die einzelnen Büroraumkonzepte angeführt, um diese anschließend in einem historischen Kontext zu beschreiben. Schließlich werden auch die Anforderungen an einen Büroraum der Zukunft erörtert.

3.1 Definition und Kategorisierung

3.1.1 Charakteristika von Immobilien

Immobilien unterscheiden sich wesentlich von anderen Wirtschaftsgütern.⁵³ Insbesondere im Vergleich mit den Eigenschaften beweglicher Güter zeigen sich grundlegende Unterschiede, die für die Wissenschaft und Praxis bedeutend sind. Die wesentlichen Charakteristika des Wirtschaftsgutes Immobilie sind:

- Immobilität,
- Heterogenität,
- Dauer des Entwicklungsprozesses,
- Höhe der Investitionskosten,
- Höhe der Transaktionskosten,
- Länge des Lebenszyklus,
- Begrenzte Substituierbarkeit.

Die Immobilität bezieht sich auf die Standortgebundenheit, wobei die Lage nicht nur die Nutzungsmöglichkeit, sondern auch den ökonomischen Wert determiniert.⁵⁴ Die Heterogenität hängt stark mit der Ortsgebundenheit zusammen, da jeder Standort einzigartig ist, kann es keine völlig identen Immobilien geben. Im Rahmen der Entwicklung einer Immobilie von der Projektidee bis zur Baufertigstellung und

⁵³vgl. hierzu und im Folgenden: Bone-Winkel, Stephan; Schulte, Karl-Werner; Focke, Christian: Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 3-25, S. 16f

⁵⁴vgl. hierzu und im Folgenden: Bone-Winkel, Stephan; Schulte, Karl-Werner; Focke, Christian: Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 3-25, S. 17ff

Übergabe an den Nutzer ist ein Zeitraum von zwei bis fünf Jahren zu veranschlagen. Nur ein begrenzter Kreis potenzieller Investoren ist in der Lage Immobilien zu erwerben. Dies vor dem Hintergrund des hohen, dauerhaften Kapitaleinsatzes. Zudem sind die hohen Transaktionskosten (Grunderwerbssteuer, Notariatskosten etc.) bei jedem Immobilieninvestment eine wesentliche Komponente. Immobilien zählen zu den langlebigsten Wirtschaftsgütern, sowohl in physisch-technischer als auch in ökonomischer Hinsicht. Ebenso ist der für gewerbliche Nutzung notwendige „Raum“ eine notwendige Voraussetzung für die unternehmerische Existenz und kann nur sehr begrenzt durch andere Wirtschaftsgüter ersetzt (substituiert) werden.

3.1.2 Arten von Immobilien

Trotz der Heterogenität von Immobilien lassen sich Cluster bilden, die in wesentlichen Bestandteilen ausreichend Ähnlichkeit für eine schematische Darstellung bzw. Betrachtung aufweisen, wobei die Differenzierung nach der Funktion der Immobilie die am weitest verbreitete ist.⁵⁵ Unterschieden wird bei diesem funktionsorientierten Differenzierungsansatz zwischen Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Industrieimmobilien und Sonderimmobilien.

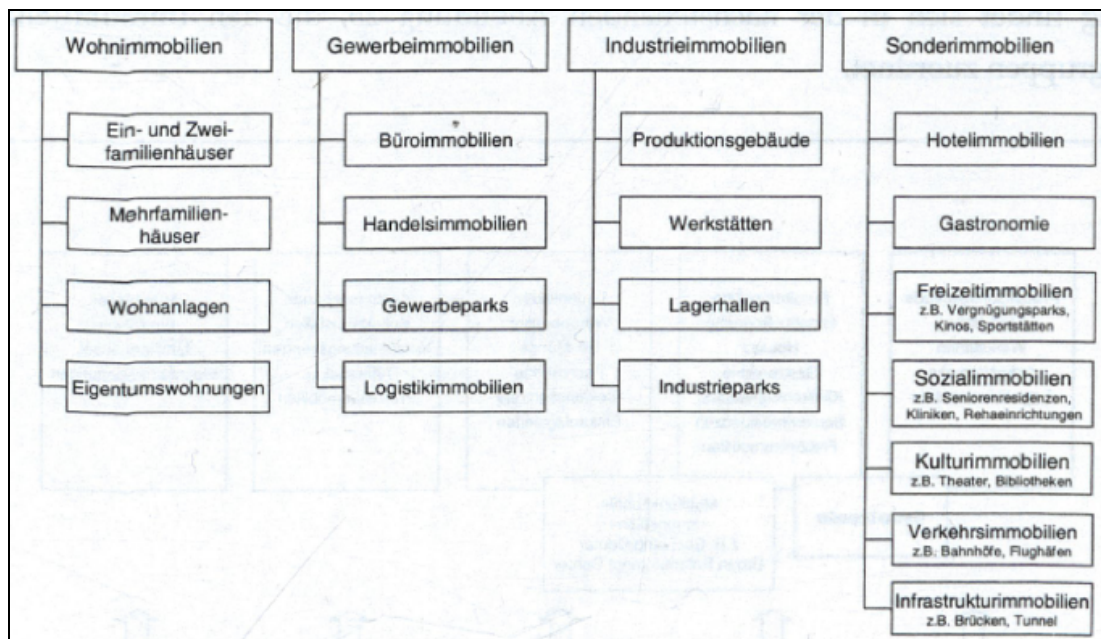


Abbildung 16: Immobilienarten

Quelle: Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 120

⁵⁵vgl. hierzu und im Folgenden: Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 119f

Wohnimmobilien stellen Raum zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen zur Verfügung, Gewerbeimmobilien liefern Raum, in welchem erwerbswirtschaftliche Zwecke verfolgt werden. Industrieimmobilien bieten Unternehmen den Raum zur Erstellung und Bearbeitung industrieller Güter. Allein die Zuordnung bei Sonderimmobilien ist komplexer, weil vielfältiger.⁵⁶

Die Büroimmobilie wird dem Cluster der Gewerbeimmobilien zugeordnet, wobei auch Handelsimmobilien, Gewerbeparks und ebenso die der Distribution von Waren dienenden Gebäude in Logistikimmobilien diesem Immobilientypus angehören.⁵⁷ Die Büroimmobilie selbst dient vordergründig als Arbeitsort für Aufgaben des tertiären Wirtschaftssektors, d.h. Dienstleistungs- und Verwaltungsaufgaben.⁵⁸

3.1.3 Konzepte der Büro-Raumgestaltung

Im Hinblick auf eine langfristig funktionsfähige Büroimmobilie ist die Raumgestaltung von entscheidender Bedeutung, ebenso im Hinblick auf das Entstehen sozialer Strukturen in den Büros.⁵⁹ In diesem Zusammenhang lassen sich lt. Wenzel sechs idealtypische Konzepte unterscheiden, nämlich

- Zellenbüros,
- Großraumbüros,
- Gruppen- oder Teambüros,
- Kombibüros,
- Flexspace-Büros,
- New Work Offices bzw. Business Clubs.

⁵⁶vgl. Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 120

⁵⁷vgl. Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 123

⁵⁸vgl. Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevlopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftenreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 10

⁵⁹vgl. hierzu und im Folgenden: Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 124f

Als Urtyp aller Büroformen ist das Zellenbüro zu bezeichnen. Mit einem festen oder flexiblen Grundriss kann es als Einzelbüro oder Mehrpersonen-Zellenbüro umgesetzt werden.⁶⁰ Die dafür wesentliche bauliche Voraussetzung ist die flexible Rauntrennwand, deren Position an die Fensterachse angebunden ist. Die Arbeitsplätze haben eine Mindestgröße von 10 m², Variationen liegen zwischen 12 und 15 m². Die Räume sind ca. 10 bis 40 m² groß und weisen Tiefen von 4 bis 6 m auf. Eine Klimatisierung ist möglich, jedoch nicht obligatorisch. Vielmehr besteht bei diesem Bürotyp die beste Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Im Zellenbüro findet konzentrierte Einzelarbeit statt; zu den problematischen Aspekten dieses Bürotyps gehört der Mangel an Kommunikation und Transparenz.

Großraumbüros haben eine Fläche von min. 400 bis 1.000 m², wobei rund 80 Mitarbeiter und mehr darin arbeiten.⁶¹ Raumtiefen von 20 bis 30 m, eine Vollklimatisierung sowie künstliche Beleuchtung in den Innenzonen prägen dieses Konzept.

Bei Gruppenbüros (als Verkleinerung des Großraumbüros) werden auf einer Fläche von 150 bis 300 m² 5 bis 25 Mitarbeiter untergebracht.⁶² Im Gegensatz zu Großraumbüros herrscht in den Gruppenbüros eine Teilklimatisierung oder Teilzeitklimatisierung mit unterstützender Be- und Entlüftung. Die Fenster sind teilweise zu öffnen und es befinden sich vergleichsweise viele Arbeitsplätze am Fenster. Im Mittelpunkt steht die Förderung der Kommunikation innerhalb einzelner Projektteams oder Abteilungen. Die Arbeitsplätze sollen möglichst gleichwertig sein und auch individuellen Raum zulassen.

In einem Kombibüro werden persönliche Büros für jeden Mitarbeiter mit einer Größe von ca. 10 bis 12 m² miteinander dadurch verbunden, dass eine gemeinschaftliche

⁶⁰vgl. hierzu und im Folgenden: Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 125

⁶¹vgl. hierzu und im Folgenden: Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 125f

⁶²vgl. hierzu und im Folgenden: Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 126

Nutzung zentralen „Multiraums“ für Archivierung, Postverteilung, Kopieren, Bibliothek, Pausen etc. ermöglicht wird.⁶³ Jeder Mitarbeiter hat die Möglichkeit, Besprechungen an seinem Arbeitsplatz mit bis zu zwei Besuchern durchzuführen. Wesentlich ist auch, dass sowohl thermische Bedingungen wie auch die Beleuchtung vom Mitarbeiter selbst zu bestimmen ist.

Das Konzept des reversiblen bzw. Flexspace-Büros besteht darin, verschiedene Büroarten in einer Gebäudestruktur zu verbinden.⁶⁴ Dabei stehen Zellenbüros gleichberechtigt neben Gruppen- und Kombibüros. Verschiedene Unternehmen oder Abteilungen eines Unternehmens können die für sie passende Form frei wählen.

Der kennzeichnende Aspekt des Business Clubs ist die Anwendung des Desk-Sharing.⁶⁵ Die räumliche Aufteilung geschieht in drei Zonen: Das Business-Center dient als Treffpunkt, es bildet das Zentrum des Business Clubs. Es beinhaltet die Besprechungsräume ebenso wie das Sekretariat und die gemeinsam zu nutzenden technischen Geräte. Das Team-Center besteht aus einer Vielzahl unterschiedlichster Arbeitsräume, vom Einzelbüro bis zu Gruppenbüros und Seminarräumen. Alle Arbeitsplätze sind mit einheitlichen Computern ausgestattet. Die Mitarbeiter haben ihre persönlichen Gegenstände in einem Rollcontainer, der in einem gesonderten Bereich „geparkt“ wird und loggen sich über ihre Laptops an den einzelnen Arbeitsplätzen in das Netz des Unternehmens ein. Der dritte Bereich ist die Lounge. Hier kann in ruhiger, entspannter Atmosphäre entweder kurzfristig gearbeitet oder sich zu einem Gespräch getroffen werden.

⁶³vgl. hierzu und im Folgenden: Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 126

⁶⁴vgl. hierzu und im Folgenden: Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 126

⁶⁵vgl. hierzu und im Folgenden: Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140, S. 126f

3.2 Büroimmobilien im Wandel der Zeit

3.2.1 Historische Entwicklung und Status Quo

Am Ende des 19. Jahrhundert entwickelten sich die ersten, mit modernen Bürogebäuden vergleichbaren Bürohäuser.⁶⁶ Sie waren damals eng an die Produktion gebunden und dienten fast ausnahmslos der Organisation und Verwaltung. Die Arbeitsmethoden und -räume waren noch sehr ähnlich und begünstigten die Entwicklung des Großraumbüros (Schreibsaal). In der gleichen Zeitepoche entwickelte sich das Zellenbüro. Hier erhielt jeder Mitarbeiter zur konzentrierten Einzelarbeit sein eigenes Büro. Beide Bürotypen wurden mehrheitlich in Gebäuden mit Skelettbauweise, die eine natürliche Lüftung besaßen, untergebracht. Mit der Entwicklung des Aufzuges bestand die Möglichkeit, die Gebäude in die Höhe zu entwickeln.

Ab 1930 wurden Bürogebäudetypen mit vermehrt künstlichen Beleuchtungs- und Klimasystemen eingesetzt.⁶⁷ Auf Basis dieser Systemmöglichkeiten nahmen die Grundrissflächen und die Gebäudetiefen zu. Im deutschsprachigen Raum wurden bis 1965 überwiegend zweibündige Konstruktionen mit Einzel- und kleineren Gruppenbüros auf beiden Seiten des Ganges errichtet.

Um der Kritik der Unflexibilität der Einzelzimmer in der Struktur des Zweibundes entgegenzuwirken, entwickelten sich Ende der 1960er bis Ende der 1970er Jahre die Bürolandschaften innerhalb der Großraumbüros.⁶⁸ Diese Büroimmobilien waren in der Regel vollklimatisiert und verfügten über einen hohen Technologisierungsgrad. Die funktionalen Nachteile und hohen Kosten der Großraumbüros führten ab dem Ende der 1970er Jahre allerdings wieder zu fensterorientierten Einzel- jedoch auch Gruppenbüros, vorwiegend in einer Zweibundstruktur. Der Einzug des

⁶⁶vgl. hierzu und im Folgenden: Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevlopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 12f

⁶⁷vgl. hierzu und im Folgenden: Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevlopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 13

⁶⁸vgl. hierzu und im Folgenden: Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevlopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 13

Personalcomputers ins Büro förderte den Bau von Gruppenbüros, in denen eine Arbeitsgruppe Drucker und Faxgeräte gemeinsam nutzen konnten.

Aufgrund der verstärkten Dynamisierung der Geschäftsprozesse setzten sich ab Ende der 1980er Jahre Bürohäuser mit einer Mischung aus flexiblen und transparenten Klein-, Team- und Gruppenräumen sowie erste Kombiraumstrukturen durch.⁶⁹ Das Komi-Büro (Einzelarbeitsplätze, die sich um eine Gemeinschaftszone anordnen) verband erstmals die Vorteile der früheren Büroformen und zeigte sich als Symbiose aus Zellen-, Großraum- und Gruppenbüro.

Ende der 1990er vollzog sich die Entwicklung zu reversiblen Strukturen innerhalb von Büroimmobilien, dem sogenannten Revi-Büro.⁷⁰ Das Zellenbüro hat aber immer noch eine dominierende Stellung, aufgrund seiner Attraktivitätsvorteile für den Nutzer.

3.2.2 Anforderungen der Zukunft

Bis zum Jahre 2030 wird der Büroarbeitsplatz lt. Rottke und Dabir einen tiefgreifenden Wandel erleben.⁷¹ Mit dem Wandel von einer Industrie- zu einer Wissensgesellschaft verändern sich die Anforderungen an den Arbeitsplatz – nicht die präzise und hochwertige Fertigung von Waren, sondern die erfolgreiche Schöpfung neuer Ideen und marktfähiger Produkte stehen im Vordergrund. Folglich muss das kreative Potenzial der Mitarbeiter zielgerichtet gefördert werden. Während die Zentralität des Arbeitsplatzes und starre Arbeitszeiten ihre Bedeutung verlieren, gewinnen Flexibilität, Kommunikation und Mobilität im Arbeitsalltag an Bedeutung.

⁶⁹vgl. hierzu und im Folgenden: Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevlopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 13

⁷⁰vgl. hierzu und im Folgenden: Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevlopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 13

⁷¹vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.; Dabir, Diana: Der Büroarbeitsplatz der Zukunft – Megatrends und Implikationen, http://www.westlb.it/cms/sitecontent/westlb/wib/de/wir_ueber_uns/publikationen/geschaeftsberichte/Geschaeftsbericht_2009.-bin.acq/qual-StdArticleContentParSys.0001.Cc13AttachmentList.0003.AttachmentFile/Rottke.PDF, S. 5

Eine entscheidende Rolle für die Produktivität spielt das Arbeitsumfeld, d.h. der Zusammenhang der Themenkomplexe Gebäude, Raum und Arbeitsplatz.⁷² Anfang der 1990er Jahre basierten Unterscheidungen zwischen Büroraumarten primär auf der Annahme, dass jeder Mitarbeiter über einen eigenen Arbeitsplatz verfügte. Heutige Konzepte sind jedoch von wesentlich mehr Mobilität geprägt. Die Begriffe „non-territoriales Büro“ und „Desk-Sharing“ sind die wohl bekanntesten Arbeitskonzepte der New-Work-Ära. Non-territoriale Bürokonzepte können auch auf Basis der gängigen Raumstrukturen wie Einzel-, Zellen- oder Kombibüros umgesetzt werden und sind gekennzeichnet durch die Aufhebung der festen Zuordnung des Arbeitsplatzes. Mitarbeiter eines Unternehmens teilen sich bei diesem Konzept Schreibtische und Büroausstattung und reservieren oder suchen sich an einem Arbeitstag einen Arbeitsplatz in der gewünschten Arbeitsumgebung.

Genauso wie sich bis heute der Begriff des „Green Building“ für nachhaltigkeitsorientierte Gebäude durchgesetzt hat, wird gem. Rottke und Dabir in Zukunft der Begriff „Green Office“ vermehrt an Bedeutung gewinnen.⁷³ Ein Green Office lässt sich in drei Komponenten unterteilen:

- Green IT,
- Green Interior und
- Green Behavior.

Green IT verweist auf die Nutzung von E-Work-Technologien wie beispielsweise Videokonferenzen und Telekonferenzen, bei der sowohl wirtschaftliche und ökologische Vorteile erreicht werden.⁷⁴ So sparen geografisch getrennte Projektgruppen, die über Videokonferenz kommunizieren und arbeiten,

⁷²vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.; Dabir, Diana: Der Büroarbeitsplatz der Zukunft – Megatrends und Implikationen, http://www.westlb.it/cms/sitecontent/westlb/wib/de/wir_ueber_uns/publikationen/geschaeftsberichte/Geschaeftsbericht_2009.-bin.acq/qual-StdArticleContentParSys.0001.Cc13AttachmentList.0003.AttachmentFile/Rottke.PDF, S. 6f

⁷³vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.; Dabir, Diana: Der Büroarbeitsplatz der Zukunft – Megatrends und Implikationen, http://www.westlb.it/cms/sitecontent/westlb/wib/de/wir_ueber_uns/publikationen/geschaeftsberichte/Geschaeftsbericht_2009.-bin.acq/qual-StdArticleContentParSys.0001.Cc13AttachmentList.0003.AttachmentFile/Rottke.PDF, S. 8

⁷⁴vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.; Dabir, Diana: Der Büroarbeitsplatz der Zukunft – Megatrends und Implikationen, http://www.westlb.it/cms/sitecontent/westlb/wib/de/wir_ueber_uns/publikationen/geschaeftsberichte/Geschaeftsbericht_2009.-bin.acq/qual-StdArticleContentParSys.0001.Cc13AttachmentList.0003.AttachmentFile/Rottke.PDF, S. 8

wirtschaftlich gesehen Zeit und Geld, ökologisch gesehen CO₂-Emissionen, die durch Flug- oder Autoreisen entstehen würden. Green Interior beschreibt die Verwendung umweltfreundlicher Materialien oder energiesparender Beleuchtung. Als Green Behavior wird das Umweltbewusstsein der Mitarbeiter bezeichnet. Dieser Komponente kommt eine Hilfsfunktion zu, da die Akzeptanz, ökologische Maßnahmen und Produkte in den Arbeitskreislauf zu integrieren, die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung von Nachhaltigkeit im Unternehmen darstellt.

3.2.3 Conclusio

Auch in Zukunft wird es nicht ein bestimmtes dominierendes Bürokonzept geben, das sich ausnahmslos auf die Entwicklung von Gebäuden anwenden lässt.⁷⁵ Die Herausforderung bei der Entwicklung von Bürogebäuden wird zunehmend darin liegen, die individuellen Anforderungen von Unternehmen zu analysieren, die Forschungsergebnisse bei der Planung des jeweiligen Gebäudes als Orientierung zu nutzen und das Gebäude dementsprechend als Hülle um den Arbeitsplatz zu bauen, damit eine Passgenauigkeit zwischen Nutzer und Immobilie hergestellt werden kann.

Die geschilderten Entwicklungen und Zukunftsaussichten werden allerdings auch dazu führen, dass die bereits bestehenden Büroflächen den Anforderungen der Nutzer immer weniger entsprechen. Bei bestehendem Verdrängungswettbewerb erschwert sich die Vermietbarkeit derartiger Flächen und der Ertrag eines „älteren“ Bürogebäudes wird unter Druck geraten. Die allgemeine Entwicklung der Anforderungen an Büroflächen führt somit zu einer verstärkten und beschleunigten Abwertung derartiger Flächen. Vor dem Hintergrund steigender Preise für Eigentumswohnungen in Wien scheint dieser (steigende) Wertunterschied (zwischen Büroflächen aus der Nachkriegszeit bis zu den 1980ern und Wohnnutzfläche) einen Umnutzungsgedanken immer interessanter (und gegebenenfalls wirtschaftlicher) zu machen.

⁷⁵vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.; Dabir, Diana: Der Büroarbeitsplatz der Zukunft – Megatrends und Implikationen, http://www.westlb.it/cms/sitecontent/westlb/wib/de/wir_ueber_uns/publikationen/geschaeftsberichte/Geschaeftsbericht_2009.-bin.acq/qual-StdArticleContentParSys.0001.Cc13AttachmentList.0003.AttachmentFile/Rottke.PDF, S. 8f

4 Umnutzung / Nutzungsänderung von Büroimmobilien

In gegenständlichem Kapital erfolgt eine Annäherung an die Begrifflichkeit und die Aspekte einer Umnutzung. Nach einer Begriffsdefinition und der Betrachtung der Umnutzung im Kontext des Immobilien-Lebenszyklus werden die für eine Umnutzung einer Büroimmobilie besonderen Determinanten in einem rechtlichen, planerischen, bautechnischen und betriebswirtschaftlichen Zusammenhang untersucht. Abschließend wird die Bewertungsmöglichkeit eines Umnutzungsprojektes respektive eines Objektes welches einer Umnutzung unterzogen werden kann bzw. soll, diskutiert.

4.1 Definition und Stellung im Immobilien-Lebenszyklus

Beim Redevelopment geht es im Sinne des Präfixes Re- um ein erneutes Aufgreifen bereits vorhandener Entwicklungen im immobilientechnischen und stadtwirtschaftlichen Verständnis.⁷⁶ Revitalisierung ist die Bezeichnung für das Bestreben einem von Veralterung (sowohl technisch als auch wirtschaftlich) betroffenen Gebäude eine neue materielle Funktion zu geben. Durch die Revitalisierung sollen ungenutzte, leer stehende oder von Leerstand bedrohte Bauwerke technisch funktionell, konstruktiv und optisch überholt und wieder umfassend nutzbar gemacht werden. Revitalisierung bezeichnet somit die Wiederbelebung/Weiterentwicklung einer Bestandsimmobilie durch bauliche Maßnahmen unter Beibehaltung der ursprünglichen Nutzungsart.

Wird eine Immobilie im Gegensatz zur Revitalisierung im Zuge der Wiederbelegung bzw. der Weiterentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt, so wird von Nutzungsänderung gesprochen.⁷⁷ Unter einer Umnutzung oder Nutzungsänderung wird die Zweckänderung von Gebäuden verstanden. Mit der Änderung der Nutzung gehen wesentliche bauliche Veränderungen einher, da in der Regel die statischen und

⁷⁶vgl. hierzu und im Folgenden: Lederer, Maximilian (Hrsg.): Redevelopment von Bestandsimmobilien, Planung, Steuerung und Bauen im Bestand, Berlin (Bauwerk Verlag) 2007, S. 33

⁷⁷vgl. hierzu und im Folgenden: Lederer, Maximilian (Hrsg.): Redevelopment von Bestandsimmobilien, Planung, Steuerung und Bauen im Bestand, Berlin (Bauwerk Verlag) 2007, S. 33

bauphysikalischen Ansprüche, die sich aus der Umnutzung ableiten, berücksichtigt werden müssen.

Die Umnutzung findet sich im Immobilien-Lebenszyklus in der Phase der Umstrukturierung wieder (vgl. Abbildung 17), wobei lt. Rottke und Wernecke der Immobilien-Lebenszyklus als die zeitliche Abfolge der Prozesse von der Entstehung eines Gebäudes über verschiedene Nutzungen hinweg bis zum Abriss zu verstehen ist.⁷⁸

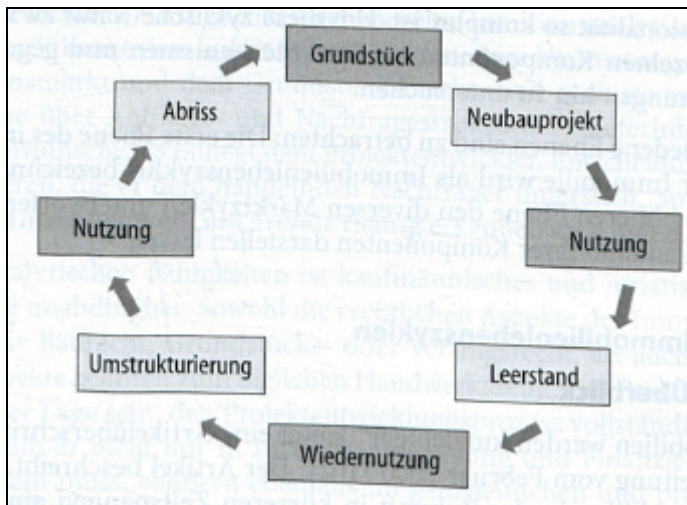


Abbildung 17: Der Immobilienlebenszyklus

Quelle: Schulte, Karl-Werner; Bohne-Winkel, Stephan (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Projektentwicklung*, 3. Auflage, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2008, S. 70

Mit der Projektentwicklung respektive der Bebauung eines Grundstücks beginnt der Lebenszyklus einer Immobilie.⁷⁹ Die Dauer der sich an das Neubauprojekt anschließenden Nutzungsphase variiert in Abhängigkeit von Standort und Gebäudetyp – es sind also Faktoren wie Lage und Nutzungsflexibilität entscheidend. Eingeschränkte oder fehlende Nutzungsflexibilität, mangelnde Instandhaltung, Verschlechterung der Standortqualität oder ungünstige Marktverhältnisse können dazu führen, dass Teilflächen in die Phase des Leerstandes eintreten. Auf die Leerstandsphase folgt eine Wiedernutzungsphase. Diese kann extern bedingt sein durch eine Angebotsverknappung im Marktzyklus oder intern beispielsweise durch

⁷⁸vgl. Rottke, Nico; Wernecke, Martin: Lebenszyklus von Immobilien, in: in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): *Immobilienökonomie*, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 209-229, S. 211

⁷⁹vgl. hierzu und im Folgenden: Schulte, Karl-Werner; Bohne-Winkel, Stephan (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Projektentwicklung*, 3. Auflage, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2008, S. 70f

ein konsequentes Mietvertragsmanagement. Erhöhtem oder vollständigem Leerstand kann in aller Regel nur durch eine Umstrukturierung bzw. dem Abriss des Gebäudes mit anschließender Projektentwicklung begegnet werden. Eine Umstrukturierung kann zum Ziel haben, die ursprüngliche Nutzungsstruktur auf einem höheren Niveau wiederherzustellen oder ein neues Nutzungskonzept zu implementieren. An das Redevelopment schließt sich wieder eine Nutzungsphase an. Im Unterschied zur ersten Nutzungsphase wird lt. Schulte und Bohne-Winkel eine erneute Umstrukturierung des Gebäudes nach erneutem Leerstand unwahrscheinlicher, da Innenausbau und Technik mittlerweile nicht mehr den Standards entsprechen und so nur noch ein Abriss infrage kommt. Der Lebenszyklus der Immobilie beginnt erneut mit der Errichtung einer neuen Immobilie.

Das Redevelopment hat zum Ziel, die Effizienz der Immobilie zu verbessern und bewirkt damit in der Regel eine bedeutende Verlängerung der ökonomischen Nutzungsdauer und demnach des Nutzungszeitraums der Immobilie⁸⁰, wobei im Falle einer Nutzungsänderung vielmehr die Verbesserung der Marktfähigkeit im Fokus steht. Für Bürobestandsimmobilien kann lt. Rotttke und Wernecke mit einer Wirtschaftlichen Lebensdauer von 20 bis 50 Jahren gerechnet werden⁸¹, wobei Lederer darauf verweist, dass die ökonomische Nutzungsdauer ganz entscheidend von den Standort- und Marktbedingungen beeinflusst wird und eine Verkürzung dieser Lebensdauer in der Zukunft vermutet wird⁸².

⁸⁰vgl. Lederer, Maximilian (Hrsg.): Redevelopment von Bestandsimmobilien, Planung, Steuerung und Bauen im Bestand, Berlin (Bauwerk Verlag) 2007, S. 34

⁸¹vgl. Rotttke, Nico; Wernecke, Martin: Lebenszyklus von Immobilien, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 209-229, S. 214

⁸²vgl. Lederer, Maximilian (Hrsg.): Redevelopment von Bestandsimmobilien, Planung, Steuerung und Bauen im Bestand, Berlin (Bauwerk Verlag) 2007, S. 35

4.2 Rechtliche Aspekte der Nutzungsänderung

4.2.1 Baurechtlicher Aspekt

Die Umwidmung / Nutzungsänderung einer Büroimmobilie respektive der Büroflächen in Wohnnutzfläche bedarf nach Wiener Bauordnung einer baubehördlichen Genehmigung bzw. Anzeige. Lt. § 60 Abs. 1 lit. c BauO Wien ist bei „Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraums eines Bauwerks...“⁸³ vor Beginn des Bauvorhabens die Bewilligung der Behörde zu erwirken⁸⁴. Wobei Moritz in diesem Zusammenhang ausführt, dass eine Raumwidmung nur dann baurechtlich relevant ist, wenn die BauO an die neue Widmung andere Anforderungen stellt als die alte.⁸⁵ Zudem besteht eine Bewilligungspflicht nur, wenn nicht eine Bauanzeige genügt.

Gem. § 62 Abs. 1 Zi 4 genügt für „alle sonstigen Bauführungen, die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen“⁸⁶ eine Bauanzeige.⁸⁷

Nach Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 31.03.2008 stellt das Errichten von Balkonen sowohl einen Einfluss auf das äußere Ansehen, als auch auf die Festigkeit von Teilen des Gebäudes dar⁸⁸, wobei in einem zeitlich davor liegendem Erkenntnis (30.08.1994) von einer Änderung der äußeren Gestaltung auch auszugehen ist, wenn die Veränderung von der Straße aus nicht sichtbar ist⁸⁹.

⁸³Moritz, Reinhold: Bauordnung für Wien, Wien (Manz) 2009, S. 151

⁸⁴vgl. Moritz, Reinhold: Bauordnung für Wien, Wien (Manz) 2009, S. 150

⁸⁵vgl. hierzu und im Folgenden: Moritz, Reinhold: Bauordnung für Wien, Wien (Manz) 2009, S. 156

⁸⁶Moritz, Reinhold: Bauordnung für Wien, Wien (Manz) 2009, S. 161

⁸⁷vgl. Moritz, Reinhold: Bauordnung für Wien, Wien (Manz) 2009, S. 160f

⁸⁸vgl. Moritz, Reinhold: Bauordnung für Wien, Wien (Manz) 2009, S. 157

⁸⁹vgl. Moritz, Reinhold: Bauordnung für Wien, Wien (Manz) 2009, S. 163

Gem. 5. Teil des Wiener Garagengesetzes (WGarG 2008) ist für jede Wohnung ein Stellplatz zu schaffen (vgl. § 50 Abs. 1 WGarG 2008); für Bürogebäude je ein Stellplatz je 80 m² Aufenthaltsraum (vgl. § 50 Abs. 2 WGarG 2008).⁹⁰ Bei Änderung der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung ist für die betroffenen Räume die Zahl der Pflichtstellplätze nach den oben angeführten Grundsätzen gesondert für die bisherige und für die neue Widmung zu ermitteln; Stellplätze sind dann insofern zu schaffen, als die Gegenüberstellung dieser Zahlen für die neue Raumwidmung eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

4.2.2 Energieausweisvorlagegesetz und OIB-Richtlinie 6

Im Jahre 2010 wurde die Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamteffizienz von Gebäuden überarbeitet und eine neue sogenannte „Gebäuderichtlinie“ verabschiedet.⁹¹ Ziel der Gebäuderichtlinie 2010 war und ist der Klimaschutz und die Sicherheit der Energieversorgung, vor allem vor dem Hintergrund dass 40 % des Gesamtenergieverbrauchs der Union auf Gebäude entfallen und infolge der Expansion des Sektors der Verbrauch weiter ansteigt. Die Richtlinie legt zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele allgemeine Grundsätze von Anforderungen betreffend die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden fest und trägt den Mitgliedstaaten auf, detaillierte Regelungen zu schaffen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Der überwiegende Teil der Richtliniennormen wurde nach dem innerstaatlichen Rechtssystem als dem Baurecht zugehörig angesehen, somit sind die Länder – entsprechend der festgelegten Kompetenzverteilung – für die Umsetzung der baurechtlichen und technischen Belange zuständig.⁹² Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) hat mit dem Ziel, möglichst harmonisierte Ländervorschriften herbeizuführen, bei der Vorbereitung der Umsetzungsnormen eine koordinierende Funktion ausgeübt. Die von ihm erarbeitete Richtlinie 6 (Energieeinsparung und

⁹⁰vgl. hierzu und im Folgenden: Fuchs, Gerald: Kodex Baurecht Wien 2013, 2. Auflage, Stand 1.1.2013, Wien (Linde) 2013, S. 338f

⁹¹vgl. hierzu und im Folgenden: Marzi, Theresia: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Textsammlungen mit Materialien und Anmerkungen – Neue Gebäuderichtlinie – OIB-Richtlinie 6 samt Leitfaden, Wien (Linde Verlag) 2012, S. 13

⁹²vgl. hierzu und im Folgenden: Marzi, Theresia: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Textsammlungen mit Materialien und Anmerkungen – Neue Gebäuderichtlinie – OIB-Richtlinie 6 samt Leitfaden, Wien (Linde Verlag) 2012, S. 16

Wärmeschutz) wurde als Grundlage für die Schaffung der Ländervorschriften herangezogen.

Der Bund als Zivilrechtsgesetzgeber war von jenen Richtliniennormen betroffen, welche die Ausstellung und Vorlage des Energieausweises regeln und wurden im Rahmen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 (seit 1. Dezember 2012 in Kraft) umgesetzt.⁹³ Wobei der Energieausweis als Information über den energietechnischen Zustand eines Objekts verstanden werden kann.⁹⁴

Das EAVG 2012 regelt neben der Vorlage- und Aushändigungspflicht des Energieausweises (unter anderem) auch die anzugebenden Informationen hinsichtlich eines Objekts bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien.⁹⁵ So hat der Abgeber (bzw. beauftragte Immobilienmakler) im Rahmen der Feilbietung eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme in einem Druckwerk oder einem elektronischem Medium den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder Nutzungsobjektes anzugeben (vgl. § 3 EAVG 2012). Bei tatsächlichem Verkauf bzw. tatsächlicher In-Bestand-Gabe hat der Verkäufer dem Käufer bzw. der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers bzw. Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen (vgl. § 4 Abs. 1 EAVG 2012). Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes die zuvor erwähnte Vorlage- und Aushändigungspflicht erfüllen (vgl. § 4 Abs. 2 EAVG). Die Pflichten

⁹³vgl. Marzi, Theresia: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Textsammlungen mit Materialien und Anmerkungen – Neue Gebäuderichtlinie – OIB-Richtlinie 6 samt Leitfaden, Wien (Linde Verlag) 2012, S. 16f

⁹⁴vgl. Marzi, Theresia: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Textsammlungen mit Materialien und Anmerkungen – Neue Gebäuderichtlinie – OIB-Richtlinie 6 samt Leitfaden, Wien (Linde Verlag) 2012, S. 14

⁹⁵vgl. hierzu und im Folgenden: vgl. Marzi, Theresia: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Textsammlungen mit Materialien und Anmerkungen – Neue Gebäuderichtlinie – OIB-Richtlinie 6 samt Leitfaden, Wien (Linde Verlag) 2012, S. 23ff

nach dem EAVG 2012 beziehen sich in der Praxis insbesondere auf Kauf- oder Bestandverträge (Miete, Pacht, Leasing) über bestehende Gebäude oder Nutzungsobjekte (Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten oder sonstige selbständige Räumlichkeiten). Gem. § 2 Abs. 4 und 5 EAVG 2012 erstreckt sich der Anwendungsbereich auch auf Verträge (Kauf- und Bestandverträge), die vor oder während der Bauphase eines Gebäudes geschlossen werden, sodass typische Bauträgerverträge im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) erfasst sind.⁹⁶

Gem. § 122 BauO für Wien (Stand 1.1.2013) wird per Verordnung der Landesregierung bestimmt, unter welchen Voraussetzungen die bautechnischen Vorschriften des 9. Teils der BauO für Wien erfüllt sind.⁹⁷ § 1 der Wiener Bautechnikverordnung in der Fassung von 2012 normiert, dass den im 9. Teil der BauO für Wien festgelegten bautechnischen Vorschriften entsprochen wird, wenn die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB), soweit in ihnen bautechnische Anforderungen geregelt sind, eingehalten werden.⁹⁸

Die OIB-Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) regelt unter anderem die Anforderungen an den Heizwärme- und Endenergiebedarf (vgl. Punkt 3 und 4 der OIB-Richtlinie 6) beim Neubau und größeren Renovierung von Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden der Gebäudekategorie 1-12 (d.s. Bürogebäude, Kindergarten und Pflichtschulen, höhere Schulen und Hochschulen, Krankenhäuser, Pflegeheime, Pensionen, Gaststätten, Veranstaltungsstätten, Sportstätten, Verkaufsstätten, Hallenbäder).⁹⁹ So sind beispielsweise folgende maximale Werte an jährlichem Heizwärmebedarf pro m² konditionierte Brutto-Grundfläche einzuhalten:

Höchstens 54,4 kWh/m²a bei einem Neubau von Wohngebäuden

Höchstens 18,7 kWh/m²a bei Neubau von Nicht-Wohngebäuden

⁹⁶vgl. Marzi, Theresia: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Textsammlungen mit Materialien und Anmerkungen – Neue Gebäuderichtlinie – OIB-Richtlinie 6 samt Leitfaden, Wien (Linde Verlag) 2012, S. 22

⁹⁷vgl. Fuchs, Gerald: Kodex Baurecht Wien 2013, 2. Auflage, Stand 1.1.2013, Wien (Linde) 2013, S. 63

⁹⁸vgl. Fuchs, Gerald: Kodex Baurecht Wien 2013, 2. Auflage, Stand 1.1.2013, Wien (Linde) 2013, S. 86

⁹⁹vgl. hierzu und im Folgenden: Marzi, Theresia: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Textsammlungen mit Materialien und Anmerkungen – Neue Gebäuderichtlinie – OIB-Richtlinie 6 samt Leitfaden, Wien (Linde Verlag) 2012, S. 123ff

Höchstens 87,5 kWh/m²a bei größeren Renovierung von Wohngebäuden
Höchstens 30,0 kWh/m²a bei größeren Renovierung von Nicht-Wohngebäuden.

Zudem werden in der OIB-Richtlinie Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile bei Neubau oder Renovierung eines Gebäudes oder Gebäudeteils sowie bei der Erneuerung eines Bauteils (vgl. Punkt 10.2 der OIB-Richtlinie 6) definiert.¹⁰⁰

Die Forcierung der Energieeffizienz von Gebäuden auf Unionsebene und deren Umsetzung auf nationaler Ebene führt letztendlich auch zu einer fortschreitenden technischen Überalterung der Bestandsgebäude, da sie aus Gesamtkostensicht des Nutzers einen klaren Wettbewerbsnachteil (aufgrund der höheren Betriebskosten) aufweisen. Als Folge sinkt der Ertrag der Objekte (höherer Leerstand bzw. geringere Mieten) und somit deren Marktwert. Die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit einer Nutzungsänderung in Wohnnutzfläche steigt.

4.2.3 Wohnungseigentumsgesetz 2002

Wohnungseigentum (WE) ist lt. Feil et al. kein Eigentum im eigentlichen Sinn, sondern das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich, sowie die allgemeinen Teile der Liegenschaft zu nutzen und über das WE-Objekt allein zu verfügen.¹⁰¹ Der Wohnungseigentümer ist somit Miteigentümer der ganzen Liegenschaft und erhält ein ungeteiltes Nutzungs- und Verfügungsrecht an bestimmten Räumlichkeiten. Das Wohnungseigentum wird üblicherweise durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer (= Wohnungseigentumsvertrag) begründet.¹⁰² Für die Frage der Widmung eines WE-Objekts ist somit auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (i.d.R. im WE-Vertrag) abzustellen; baurechtliche oder

¹⁰⁰vgl. Marzi, Theresia: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Textsammlungen mit Materialien und Anmerkungen – Neue Gebäuderichtlinie – OIB-Richtlinie 6 samt Leitfaden, Wien (Linde Verlag) 2012, S. 127

¹⁰¹vgl. hierzu und im Folgenden: Feil, Erich; Marent, Karl-Heinz; Preisl, Gerhard: Wohnungseigentumsgesetz, Wien (Linde) 2009, S. 39

¹⁰²vgl. Lenk, Friederike: Wohnungseigentum, Wien (Verlag Österreich) 2010, S. 23

raumordnungsrechtliche Widmungen definieren die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht.¹⁰³

Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (wobei der Begriff gem. Lenk weit zu verstehen ist, darunter fallen auch Änderungen der Widmung oder der Betriebsart¹⁰⁴) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten auf seine Kosten berechtigt¹⁰⁵, sofern dadurch weder das Haus als Ganzes geschädigt wird, noch die schutzwürdigen Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt oder ein Sicherheitsrisiko hervorgerufen wird¹⁰⁶ (vgl. § 16 Abs. 1 Z 1 WEG 2002). Unter Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses ist dabei gem. Derbolav et al. nicht jede (wertneutrale) Veränderung zu verstehen, sondern nur eine solche Veränderung, die eine Verschlechterung des Erscheinungsbildes bewirkt.¹⁰⁷ Nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer steht der Änderung entgegen, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung. Wenn durch die Änderung allgemeine Teile des Hauses in Anspruch genommen werden, muss sie auch (zusätzlich) einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen oder verkehrüblich sein. Als verkehrüblich sind gem. Feil et al. selbstverständliche Versorgungseinrichtungen moderner Wohnungen und nicht die der bloßen Befriedigung von Luxusbedürfnissen dienende Ausstattung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zu verstehen.¹⁰⁸ Selbst bei Fehlen der Verkehrsüblichkeit kann ein wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers an der Vornahme der Änderung im Einzelfall vorliegen. Die Rechtsprechung setzt das Vorliegen eines wichtigen Interesses auch in Relation zum Umfang der Inanspruchnahme allgemeiner Teile, sodass bei einer bloß geringfügigeren Inanspruchnahme

¹⁰³ vgl. Feil, Erich; Marent, Karl-Heinz; Preisl, Gerhard: Wohnungseigentumsgesetz, Wien (Linde) 2009, S. 138

¹⁰⁴ vgl. Lenk, Friederike: Wohnungseigentum, Wien (Verlag Österreich) 2010, S. 39

¹⁰⁵ vgl. Feil, Erich; Marent, Karl-Heinz; Preisl, Gerhard: Wohnungseigentumsgesetz, Wien (Linde) 2009, S. 130

¹⁰⁶ vgl. Derbolav, Dietrich; Harlfinger, Reinhold; Heindl, Peter; Hofmann, Lothar; Langer, Hans; Popper, Alfred; Wieninger Brigitte: Wohnungseigentumsrecht 2006, Handbuch und Kommentar für Juristen, Techniker und andere Praktiker, Wien-Graz (Neuer Wissenschaftlicher Verlag) 2007, S. 125

¹⁰⁷ vgl. hierzu und im Folgenden: Derbolav, Dietrich; Harlfinger, Reinhold; Heindl, Peter; Hofmann, Lothar; Langer, Hans; Popper, Alfred; Wieninger Brigitte: Wohnungseigentumsrecht 2006, Handbuch und Kommentar für Juristen, Techniker und andere Praktiker, Wien-Graz (Neuer Wissenschaftlicher Verlag) 2007, S. 125

¹⁰⁸ vgl. hierzu und im Folgenden: Feil, Erich; Marent, Karl-Heinz; Preisl, Gerhard: Wohnungseigentumsgesetz, Wien (Linde) 2009, S. 141f

allgemeiner Teile auch weniger wichtige Interessen zu berücksichtigen sind, als das bei einer umfangreichen Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Fall wäre.

Eine Änderung am WE-Objekt nach § 16 Abs. 2 WEG (d.h. auch einer Widmungsänderung) einschließlich der Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft setzt als Verfügungsrecht des änderungswilligen Wohnungseigentümers die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer voraus.¹⁰⁹ Ist für die Änderungen, die die anderen Miteigentümer dulden müssen (vgl. § 16 Abs. 2 Z 1 bis 3 WEG 2002), eine behördliche Bewilligung erforderlich, so dürfen die anderen Miteigentümer lt. Feil et al. eine allenfalls notwendige Zustimmung nicht verweigern.¹¹⁰ Die für baubewilligungspflichtige Maßnahmen durch die Baugesetze der Länder vorgeschriebene Zustimmung aller Miteigentümer ist durch Beschluss des Außerstreitrichters ersetzbar und wird durch den stattgebenden Beschluss ersetzt.

4.2.4 Bauträgervertragsgesetz

Das Bauträgervertragsgesetz (Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden) dient lt. Gartner vor allem der Verstärkung der Käuferrechte auf ausreichende Information über das angebotene Bauprojekt und die abzuschließenden Verträge und weiters den bestmöglichen Schutz der Käufer vor dem Verlust ihrer Geldmittel, vor allem im Fall der Insolvenz des Bauträgers.¹¹¹ Ansprüche auf Zahlungen eines Erwerbers vor Fertigstellung des Vertragsobjektes sollen von Gesetzes wegen erst dann fällig sein, wenn der Bauträger den Erwerber gegen den Verlust seiner Zahlungen sichergestellt hat.¹¹² Diese Sicherung kann durch eine schuldrechtliche Verpflichtung wirtschaftlich potenter Dritter (Banken etc.), durch die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers in Verbindung mit einer etappenweisen Fälligkeit der Zahlungen nach Baufortschritt oder durch die Bestellung eines ausreichend Deckung bietenden Liegenschaftspfandrechts erfolgen.

¹⁰⁹vgl. Feil, Erich; Marent, Karl-Heinz; Preisl, Gerhard: Wohnungseigentumsgesetz, Wien (Linde) 2009, S. 130

¹¹⁰vgl. hierzu und im Folgenden: Feil, Erich; Marent, Karl-Heinz; Preisl, Gerhard: Wohnungseigentumsgesetz, Wien (Linde) 2009, S. 143

¹¹¹vgl. Gartner, Herbert: Musterverträge im Rahmen des BTVG, Vorschläge zur Anpassung des Bauträgervertrages an die neue Rechtslage, Wien (Ueberreuter) 1998, S. 7

¹¹²vgl. hierzu und im Folgenden: Langer, Hans: Bauträgervertragsgesetz, Kurzkommentar, Wien (Österreichische Staatsdruckerei) 1997, S. 25

Das Bauträgervertragsgesetz normiert im § 1 Abs. 1, dass das BTVG auf Bauträgerverträge anzuwenden ist, „...bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche...an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss“.¹¹³ Wobei ein Bauträgervertrag gem. § 2 Abs. 1 BTVG „...ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, der Baurechte, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasing an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten“ ist.¹¹⁴

Lt. Prader gelten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, die über den Umfang der wohnungssinnenseitigen Sanierung dadurch hinausgehen, dass etwa Grundrissveränderungen und Änderungen an der technischen Infrastruktur des Hauses und der Erschließung vorgenommen werden und das vor allem Eingriffe in die konstruktive Substanz, insbesondere Deckenauswechslungen, Dachgeschossausbau, Veränderungen von Wohnungszwischenwänden und sonstigen tragenden Wänden, stattfinden, als durchgreifende Erneuerung.¹¹⁵ Dies wird damit begründet, dass diese Maßnahmen in der Regel Kosten verursachen, die wenigstens die Hälfte der Neubaukosten betragen.

Im Rahmen der Umnutzung einer Büroimmobilie (vor allem im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen) wäre schlussfolgernd im Falle eines Abverkaufs der Nutzflächen vor Vollendung des Bauvorhabens abzuklären, inwiefern die Regelungen des Bauträgervertragsgesetzes anzuwenden sind.

¹¹³vgl. Prader, Christian: WGG, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 2. Auflage, Wien (Manz) 2012, S. 443

¹¹⁴vgl. Prader, Christian: WGG, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 2. Auflage, Wien (Manz) 2012, S. 444

¹¹⁵vgl. Prader, Christian: WGG, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 2. Auflage, Wien (Manz) 2012, S. 445

4.3 Planerische und Bautechnische Aspekte der Nutzungsänderung

4.3.1 Anpassungsmaßnahmen

Die Frage, ob sich die Bausubstanz durch Umbau für Wohnzwecke eignet, ist zentrales Prüfkriterium im Rahmen der baulich/technischen Machbarkeitsprüfung.¹¹⁶ Zu klären ist insbesondere, ob zeitgemäße Grundrisse entstehen können, ob Wärmeschutz und Barrierefreiheit, Balkone und Terrassen herstellbar sind (natürlich in engem Zusammenhang mit den entsprechenden Baukosten). Das Ausmaß der Eingriffe und Veränderungen im Bestand ergibt sich aus den Anpassungsmaßnahmen – diese bestehen aus der Nutzungsanpassung und Modernisierung, den baulichen Ergänzungsmaßnahmen sowie dem Entfernen und Ersetzen.¹¹⁷

Die Modernisierung besteht aus der Veränderung der räumlichen Bedürfnisse, der Schaffung eines individuellen Wohnkomforts und der nachhaltigen Energieeinsparung.¹¹⁸ Zur baulichen Umsetzung gehören vor allem konstruktive und bautechnische Aspekte. Es geht um die Entscheidung, wo hinzugefügte Komponenten bestandsverträglich eingeplant werden können. So führen beispielsweise Erneuerungen von Heizungs-, Sanitär- und Elektroleitungen oft zu enormen Eingriffen.

Für die Neustrukturierung der Erschließung kann der Einbau eines neuen Treppenhauses und ggf. eines Aufzuges, entweder im Gebäude oder als Anbau,

¹¹⁶vgl. hierzu und im Folgenden: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Umnutzung von alten Gebäuden zu Wohnzwecken, Neue Nutzungskonzepte zur Quartiersentwicklung, <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/umnutzung-von-alten-gebaeuden-zu-wohnzwecken/429>, S. 6

¹¹⁷vgl. Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umnutzung, Wohnen in alten Gebäuden, http://www.bbsr.bund.de/nn_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abgeschlossen/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Umnutzung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Umnutzung.pdf, S. 57

¹¹⁸vgl. hierzu und im Folgenden: Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umnutzung, Wohnen in alten Gebäuden, http://www.bbsr.bund.de/nn_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abgeschlossen/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Umnutzung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Umnutzung.pdf, S. 57

erforderlich sein.¹¹⁹ Aber auch für die Erfüllung des Raumkonzeptes der neuen Nutzung kann eine bauliche Ergänzungsmaßnahme sinnvoll sein. Die grundlegenden Möglichkeiten des Weiterbauens hängen von der bestehenden Baustruktur ab und können in der Regel durch den Einbau zusätzlicher Wände oder Decken erfolgen. Die Ergänzung fügt für die Wohnnutzung Fehlendes in den Bestand ein.

Bei der Anpassung an die Wohnnutzung ist oftmals die Entfernung von nicht wieder verwertbaren Gebäudeteilen oder das Ersetzen von nicht funktionstüchtigen Bauteilen erforderlich.¹²⁰ Der Abbruch von Gebäudeteilen betrifft in der Regel Anbauten, die nachträglich aus Gründen erweiterten Nutzungsbedarfs hinzugefügt wurden.

Grundsätzlich hat die Variabilität des Gebäudes einen starken Einfluss auf die „Machbarkeit“ der Umnutzung. Wobei die Variabilität eines Gebäudes wiederum stark von den funktionalen und konstruktiven Voraussetzungen abhängt.¹²¹ Allgemein kann Variabilität gem. Schütze und Willkomm als die Anpassungsfähigkeit eines Gebäudes an eine Verschiedenartigkeit (oder Varietät/Variation) von Nutzungen im Laufe seiner möglichst langen Nutzungsdauer verstanden werden.

4.3.2 Funktionale Anpassungsfähigkeit des Gebäudes

Bei einem Umnutzungsprojekt sind lt. Schütze und Willkomm vor allem folgende funktionale Voraussetzungen entscheidend:¹²²

¹¹⁹vgl. hierzu und im Folgenden: Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umnutzung, Wohnen in alten Gebäuden, http://www.bbsr.bund.de/nn_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abgeschlossen/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Umnutzung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Umnutzung.pdf, S. 58

¹²⁰vgl. hierzu und im Folgenden: Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umnutzung, Wohnen in alten Gebäuden, http://www.bbsr.bund.de/nn_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abgeschlossen/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Umnutzung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Umnutzung.pdf, S. 58

¹²¹vgl. hierzu und im Folgenden: Schütze, Thorsten; Willkomm, Wolfgang: Planungskriterien für nutzungsvariable Gebäude – eine Auswertung durchgeführter und vorausschauend geplanter Nutzungsänderungen und ihrer Konsequenz für den konstruktiven Entwurf, http://www.solarchitect.de/pdf/planungskriterien_nutzungsvariable_gebaeude_2000.pdf, S. 4

¹²²vgl. Schütze, Thorsten; Willkomm, Wolfgang: Planungskriterien für nutzungsvariable Gebäude – eine Auswertung durchgeführter und vorausschauend geplanter Nutzungsänderungen und ihrer

- die Raumdimensionen (Höhe, Länge, Breite),
- die Erschließung der Räume (vertikal und horizontal),
- die natürliche Belichtung und Belüftung der Räume.

Lt. Kählert entwickelte sich im Bürohausbau nach 1945 sehr schnell der Skelettbau als das wesentliche Grundprinzip, vor allem um den Bürohausbau aus Mauerwerk mit tragenden Wänden und Stahlbetondecken mit seiner unflexiblen Nutzungsmöglichkeit entgegenzuwirken.¹²³ Bei Skelettkonstruktionen übernehmen die Wandscheiben der Festpunkte die Aussteifung des Gebäudes.¹²⁴ Die Windlasten, die auf die Fassaden einwirken, werden bei diesem statischen System über die Deckenscheiben in die Festpunkte eingeleitet. Die Stützen nehmen hingegen hauptsächlich nur die Vertikallasten, d.h. Eigenlasten des Gebäudes und Verkehrslasten auf. Allerdings wurden lt. Kähler et al. viele kleinere Bürogebäude in den 1950ern noch in Massivbauweise errichtet.¹²⁵ Während das tragende Gefüge im inneren der Gebäude auf Stahlbetonstützen und Unterzügen konstruiert wurde, setzte man Mauerwerk für die Außenwände, Treppenhäuser und für aussteifende Wände ein.

Neben der Skelettbauweise in Stahlbeton wurden Stahlträger als Haupt- und Nebenträger als die wesentlichen Tragelemente eingesetzt.¹²⁶ Die Grundprinzipien der Konstruktion (das Traggerippe) sind bei beiden Baustoffen in etwa gleich. Die

Konsequenz für den konstruktiven Entwurf,
http://www.solarchitect.de/pdf/planungskriterien_nutzungsvariable_gebaeude_2000.pdf, S. 5

¹²³vgl. Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 194

¹²⁴vgl. hierzu und im Folgenden: Dorsemagin, Dirk: Büro- und Geschäftshausfassaden der 50er Jahre, Konservatorische Probleme am Beispiel West-Berlin, <http://opus.kobv.de/5414F75F-DEB0-4A33-8A52-527F8DCE5DE5/FinalDownload/DownloadId-DAC6C1E65EF5046D25437DCC604CF5D8/> 5414F75F-DEB0-4A33-8A52-527F8DCE5DE5/tuberlin/volltexte/2004/845/pdf/dorsemagin_dirk.pdf, S. 48

¹²⁵vgl. hierzu und im Folgenden: Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 194

¹²⁶Vgl. hierzu und im Folgenden: Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 194

Decken spannen bei Stahlbetonkonstruktionen zwischen den Hauptträgern, während im Stahlbau und Stahlbetonfertigteiltbau die Deckenflächen über Nebenträger und Hauptträger Lasten abtragen. Die in Abbildung 18 und Abbildung 19 dargestellten Tragkonstruktionen sind als Quer- und Längsrahmen ausgebildet und wirken als Aussteifung. Die Rahmen können durch aussteifende Wände ersetzt werden.

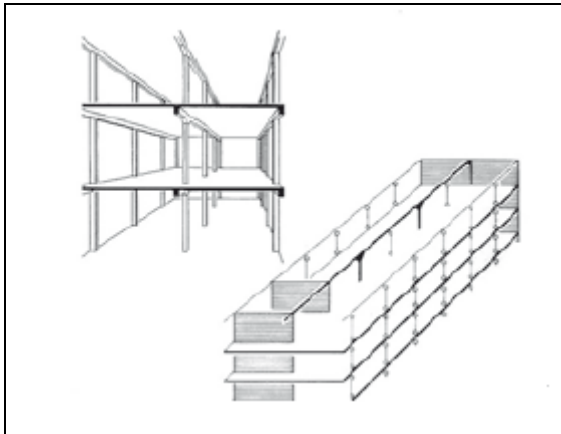


Abbildung 18: Tragkonstruktionen

Quelle: Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: *Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen*, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 194

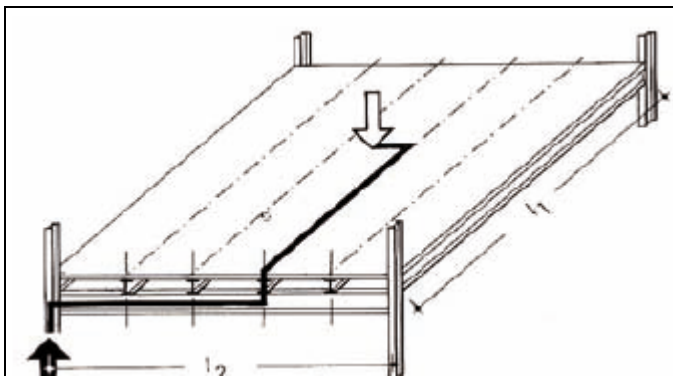


Abbildung 19: Tragkonstruktionen 2

Quelle: Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: *Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen*, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 194

Die Skelettbauweise mit Stützen und Unterzügen ermöglicht nach Abriss der nicht tragenden Innenwände im Rahmen einer Umnutzung eine freie Einteilung für die neuen Wohnungsgrundrisse.¹²⁷

Büroimmobilien besitzen aufgrund der zu ihren Entstehungszeitpunkten unterschiedlichen Anforderungen eine hohe Vielfältigkeit.¹²⁸ Die Gesamtentwicklung des Büros, der Büroarbeit, der Büroräume und der damit betrachteten Bürogebäude vollzog sich lt. Harlfinger in einem Prozess der gegenseitigen Beeinflussung. So zieht eine Veränderung der Büroarbeit eine Anpassung der Büroräume nach sich, die wiederum das Bürogebäude als solches verändert. In diesem Zusammenhang können im Bürohausbau vier Grundprinzipien der Geschoßeinteilung (Büroraumstrukturen) unterschieden werden:¹²⁹

- einbündige Geschoßeinteilung,
- zweibündige Geschoßeinteilung,
- dreibündige Geschoßeinteilung und
- flurlose Geschoßeinteilung (Großraum).

Während bei der einbündigen Anlage und Gebäudebreiten von 12-17 m sehr tiefe Räume entstehen und diese im Inneren künstlich belichtet werden müssen, liegt bei der zweibündigen Anlage der Flur im Inneren des Gebäudes. Die dreibündige Anlage ermöglicht, unbelichtete Funktionsräume (wie z.B. Toiletten, Fahrstühle, Abstellräume etc.) im Inneren anzuordnen. Bei der flurlosen Geschoßeinteilung werden nur die Toilettenanlagen, Fahrstühle, Treppenhäuser und Abstellräume abgetrennt. Die Bürofläche kann so als ganze Fläche genutzt werden (Großraum).

¹²⁷vgl. Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umnutzung, Wohnen in alten Gebäuden, http://www.bbsr.bund.de/nn_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abgeschlossen/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Umnutzung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Umnutzung.pdf, S. 26

¹²⁸vgl. hierzu und im Folgenden: Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevlopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 12

¹²⁹vgl. hierzu und im Folgenden: Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevlopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 194f

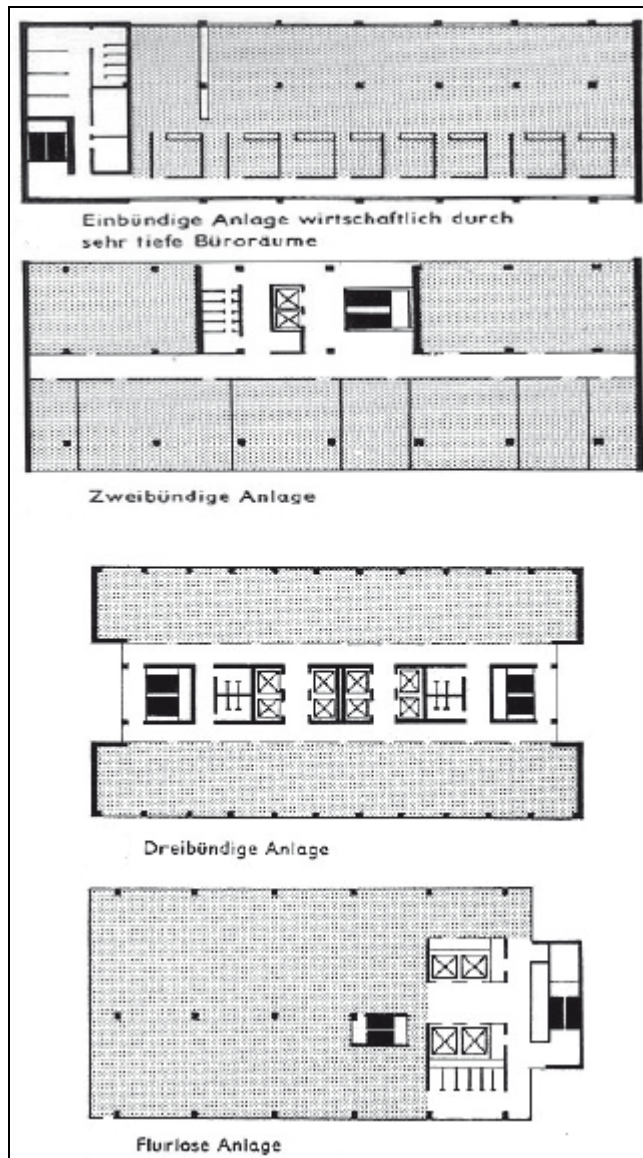


Abbildung 20: Grundprinzipien im Bürohausbau

Quelle: Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: *Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen*, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 195

Bei einer einfachen Zweibundanlage ist je nach Fensteröffnungsfläche eine Tiefe von 5 bis 7,5 m feststellbar.¹³⁰ Die Ausleuchtung mit natürlichem Tageslicht ist bei großen Fensterflächen bis 4,50 möglich. Tiefere Räume können dann nur durch zusätzliche künstliche Beleuchtung nutzbar gemacht werden. Der Mittelflur wird in einer Breite von 2 bis 2,50 m erstellt. Die Gesamtbreite eines einfachen

¹³⁰vgl. hierzu und im Folgenden. Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: *Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen*, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 196

Bürogebäudes liegt also zwischen 12 bis 17 m, wobei Halfinger eine Gebäudetiefe von 13,5 bis 16 m als optimal für etwaige Nutzungsanpassungen erachtet (u.a. im Zusammenhang mit einer natürlichen Belichtung und Belüftung)¹³¹.

Die Versorgung der Räume mit Energie, Wasser usw. wurde auf die entsprechenden Anforderungen angepasst.¹³² Heizungssysteme wurden im Bereich der Fensterfront geführt, Installationen wie z.B. Lüftungsleitungen an den Mittelwänden. Die Nasszellen mit WC und Abstellräume waren in der Regel an den Treppenhäusern und Fahrstuhlschächten angeordnet, um eine Konzentration der vertikalen Leitungsführung zu gewährleisten. Senkrechte Leitungsführungen wurden in den Stützbereichen vorgenommen.

4.3.3 Konstruktive Anpassungsfähigkeit des Gebäudes

Neben den oben erörterten funktionalen Voraussetzungen für die Nutzungsvariabilität und somit weitere Determinante für die Umnutzung eines Bürogebäudes in Wohnnutzfläche sind die konstruktiven Voraussetzungen.¹³³ Die konstruktiven Möglichkeiten für eine Nutzungsänderung sind nahezu unbegrenzt. Der technische Entwicklungsstand erlaubt es z.B. eine denkmalgeschützte Gebäudehülle zu erhalten und im Inneren mit einer vollständig neuen Konstruktion zu versehen. In der Mehrzahl der Umnutzungsprojekte entscheidet der notwendige Aufwand über das Pro und Contra. Die wichtigsten Teile des Bauwerks, die hierzu auf ihre Anpassungsfähigkeit und den dafür notwendigen Aufwand geprüft werden müssen, sind lt. Schütz und Willkomm:

¹³¹vgl. Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevelopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftenreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 273

¹³²vgl. hierzu und im Folgenden: Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009, S. 197

¹³³vgl. hierzu und im Folgenden: Schütze, Thorsten; Willkomm, Wolfgang: Planungskriterien für nutzungsvariable Gebäude – eine Auswertung durchgeführter und vorausschauend geplanter Nutzungsänderungen und ihrer Konsequenz für den konstruktiven Entwurf, http://www.solarchitect.de/pdf/planungskriterien_nutzungsvariable_gebaeude_2000.pdf, S. 6f

- das Tragwerk,
- die Gebäudehülle,
- die Gebäudetechnik und
- die Bauteilverbindungen.

Das Tragwerk liefert oft wesentliche Vorgaben dafür, welche Nutzungsänderungen überhaupt mit vertretbarem Aufwand realisierbar erscheinen.¹³⁴ Für die Anpassung an die Wohnnutzung sind oftmals Eingriffe in das Tragsystem notwendig, wie z.B. der zusätzliche Einbau von Treppenhäusern, der Öffnungen in vorhandenen Deckenkonstruktionen erfordert.¹³⁵ Auch bei Veränderungen von tragenden Wandelementen sind ergänzende Maßnahmen zur Erhaltung der Tragfähigkeit durch Unter- oder Überzüge notwendig. Bei baulichen Ergänzungen, wie dem Anbau von Balkonen oder Raumerweiterungen, müssen die statischen Aspekte der Tragstruktur geprüft werden. Auch Durchbrüche für Leitungsführungen stellen ggf. einen Eingriff in die Statik des Gebäudes dar. Der zusätzliche Einbau von Raumteilungen ist meist problemlos zu verwirklichen, da die berechneten Deckenlasten der ursprünglichen Funktion in der Regel genügend Spielraum für die neue Wohnnutzung bieten.

Die Gebäudehülle ist oftmals der Bereich, der den höchsten Anpassungsaufwand erzeugt.¹³⁶ Dies liegt einerseits daran, dass die Ansprüche an die Hülle für die ursprüngliche Nutzung von Anfang an geringer waren als für eine andere Nutzung. Andererseits liegt es auch daran, dass durch neue Komfortansprüche (z.B. Schallschutz) und aus Gründen der Energieeinsparung die bauphysikalischen Anforderungen an die Gebäudehülle stark gestiegen sind. Zudem haben diese

¹³⁴vgl. Schütze, Thorsten; Willkomm, Wolfgang: Planungskriterien für nutzungsvariable Gebäude – eine Auswertung durchgeführter und vorausschauend geplanter Nutzungsänderungen und ihrer Konsequenz für den konstruktiven Entwurf, http://www.solarchitect.de/pdf/planungskriterien_nutzungsvariable_gebaeude_2000.pdf, S. 7

¹³⁵vgl. hierzu und im Folgenden: Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umnutzung, Wohnen in alten Gebäuden, http://www.bbsr.bund.de/nm_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abgeschlossen/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Umnutzung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Umnutzung.pdf, S. 58f

¹³⁶vgl. hierzu und im Folgenden: Schütze, Thorsten; Willkomm, Wolfgang: Planungskriterien für nutzungsvariable Gebäude – eine Auswertung durchgeführter und vorausschauend geplanter Nutzungsänderungen und ihrer Konsequenz für den konstruktiven Entwurf, http://www.solarchitect.de/pdf/planungskriterien_nutzungsvariable_gebaeude_2000.pdf, S. 7

Bauteile zusammen mit der Gebäudetechnik entscheidenden Einfluss auf die Betriebskosten des Bauwerks.

Die Gebäudetechnik bedarf fast immer eines gewissen Anpassungsaufwandes, weil ihre Bauteile in der Regel eine geringere funktionale Lebensdauer als die der Primärkonstruktion (d.h. des Rohbaus¹³⁷) haben, also ohnehin in bestimmten Abständen erneuert werden.¹³⁸ Die häufigsten Herausforderungen für eine gebäudetechnische Nutzungsanpassung liegen in ihrer räumlichen Unterbringung. Zusätzliche Vertikalstränge und Horizontalverteilungen für Heizung, Wasser und Abwasser und ggf. Lüftung müssen mit dem Tragwerk, den Raumhöhen und den vorhandenen oder möglichen Schächten koordiniert werden. Je mehr Platz vorhanden ist, desto größer sind die Anpassungsmöglichkeiten – größere lichte Raumhöhen und –weiten als für die neue Funktion unbedingt nötig kommen der Nutzungsvervariabilität im gebäudetechnischen Bereich sehr entgegen.

Die Bauteilverbindungen spielen immer dann eine wichtige Rolle, wenn alte Bauteile mit geringem Aufwand und/oder ohne Zerstörung an verbleibenden Teilen entfernt werden sollen.¹³⁹ Die günstigsten Voraussetzungen bieten hierfür alle Verbindungen des sog. Montagebaus (Schraub- und Klemmverbindungen). Auch das Abschneiden oder Abtrennen von Stahlteilen kann als vertretbarer Aufwand gelten, wenn dadurch nicht die Tragstruktur beeinträchtigt wird und deshalb aufwendig gesichert werden muss. Alle Maßnahmen der Bauteilentfernung, die mit Erschütterungen verbunden sind (z.B. Herausschlagen bzw. –stemmen) bedürfen einer vorherigen Prüfung der möglichen Schäden für die Bausubstanz.

¹³⁷vgl. Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevlopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006, S. 145

¹³⁸vgl. hierzu und im Folgenden: Schütze, Thorsten; Willkomm, Wolfgang: Planungskriterien für nutzungsvariable Gebäude – eine Auswertung durchgeführter und vorausschauend geplanter Nutzungsänderungen und ihrer Konsequenz für den konstruktiven Entwurf, http://www.solarchitect.de/pdf/planungskriterien_nutzungsvariable_gebaeude_2000.pdf, S. 7f

¹³⁹vgl. hierzu und im Folgenden: Schütze, Thorsten; Willkomm, Wolfgang: Planungskriterien für nutzungsvariable Gebäude – eine Auswertung durchgeführter und vorausschauend geplanter Nutzungsänderungen und ihrer Konsequenz für den konstruktiven Entwurf, http://www.solarchitect.de/pdf/planungskriterien_nutzungsvariable_gebaeude_2000.pdf, S. 8

Die konstruktiven Voraussetzungen sind lt. Schütz und Willkomm keine grundsätzlichen Hindernisse, sondern bedürfen einer Entscheidung über die Angemessenheit des Aufwandes.¹⁴⁰

4.4 Betriebswirtschaftliche Aspekte der Nutzungsänderung

4.4.1 Allgemein

Die Zahl der in Betracht gezogenen (Immobilien-)Investitionsvorhaben übersteigt in der Regel die finanziellen Möglichkeiten eines Unternehmens.¹⁴¹ Diejenigen Investitionsvorhaben, die in die engere Wahl gezogen worden sind, sind einer Detailanalyse zu unterziehen.

Die Entscheidung einer Investition in eine Immobilie wird lt. Gondring durch eine Investitionsrechnung vorbereitet¹⁴². Investitionsrechnungen sind Verfahren, mit denen Investitionsvorhaben bezüglich quantifizierbarer Ziele beurteilt werden. Anhand der Ergebnisse der Investitionsrechnung soll die Vorteilhaftigkeit einer Investition beurteilt und rechnerisch begründet werden. Das Ziel der Investitionsrechnung ist somit, eine möglichst solide Entscheidungsbasis zu erstellen und die Sicherheit für die Durchführung zu erhöhen (und somit das Risiko zu reduzieren).¹⁴³

Bei einer Investitions- oder Wirtschaftlichkeitsberechnung kann grundsätzlich zwischen der Objektebene, also der Ebene, die lediglich die rein immobilien-spezifischen Zahlungsströme berücksichtigt, und der Subjektebene unterschieden werden.¹⁴⁴ Bei der Subjektebene wird die gesamte Entscheidungssituation des Investors berücksichtigt. Dazu gehören die Ermittlung

¹⁴⁰vgl. Schütze, Thorsten; Willkomm, Wolfgang: Planungskriterien für nutzungsvariable Gebäude – eine Auswertung durchgeführter und vorausschauend geplanter Nutzungsänderungen und ihrer Konsequenz für den konstruktiven Entwurf, http://www.solararchitect.de/pdf/planungskriterien_nutzungsvariable_gebaeude_2000.pdf, S. 8

¹⁴¹vgl. hierzu und im Folgenden: Kofner, Stefan: Investitionsrechnung für Immobilien, 3. Auflage, Hamburg (Hammonia-Verlag) 2010, S. 63

¹⁴²vgl. hierzu und im Folgenden: Gondring, Hanspeter (Hrsg.): Immobilienwirtschaft, Handbuch für Studium und Praxis, München (Vahlen) 2004, S. 604

¹⁴³vgl. Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 859

¹⁴⁴vgl. hierzu und im Folgenden: Schäfer, Jürgen; Conzen Georg (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, 2. Auflage, München (C. H. Beck) 2011, S. 533

der optimalen Finanzierungsstruktur, der optimalen steuerlichen Konzeptionen sowie Fragen der optimalen Investitionsstruktur. In weiterer Folge wird ausschließlich die Objektebene betrachtet.

An dieser Stelle soll aber auch festgehalten werden, dass es zwischen dem Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und der tatsächlichen Entscheidung über eine Investition zu Diskrepanzen kommen kann, wenn andere nicht quantifizierbare Tatbestände vorliegen.¹⁴⁵ Diese können beispielsweise nicht-monetäre Investitionsziele wie Marktmacht, Prestige aber auch soziale oder ethische Aspekte sein. Im Folgenden werden diese Aspekte außer Acht gelassen.

4.4.2 Dynamische und statische Methoden der Investitionsrechnung

Bei den klassischen Methoden der Investitionsrechnung wird zwischen statischen und dynamischen Methoden unterschieden.¹⁴⁶ Die statischen Ansätze der Rentabilitätsrechnung können Zins- und Zinseszinsseffekte nicht berücksichtigen. Während ein Außerachtlassen dieser Effekte für die Investorenrechnung mehr als problematisch ist, stellt sich eine Vernachlässigung der Zinsen lt. Hellerforth bei der Developerrechnung als nicht ganz so gravierend dar. Die erste überschlägige Rechnung der Bauträger erfolgt i.d.R. auf diese Art, denn oft muss über den Ankauf eines Grundstücks innerhalb kürzester Zeit entschieden werden. Die dynamischen Ansätze versuchen dem Zeitpunkt der jeweiligen Zahlung durch Diskontierung auf einen Bezugspunkt, und zwar i.d.R. den Investitionszeitpunkt, Rechnung zu tragen. Grundgedanke dabei ist, dass je weiter eine Einnahme oder Ausgabe in der Zukunft liegt, desto geringer ist ihr heutiger Wert.

Zu den statischen Verfahren zählen die Kostenvergleichsrechnung, die Gewinnvergleichsrechnung, die Rentabilitätsrechnung sowie die Amortisationsrechnung¹⁴⁷. Zu den dynamischen Verfahren zählen die Kapitalwertmethode, die interne Zinsfußmethode, die Annuitätenmethode sowie die

¹⁴⁵vgl. hierzu und im Folgenden: Schäfer, Jürgen; Conzen Georg (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, 2. Auflage, München (C. H. Beck) 2011, S. 533f

¹⁴⁶vgl. hierzu und im Folgenden: Hellerforth, Michaela: BWL für die Immobilienwirtschaft, München (Oldenbourg) 2007, S. 115f

¹⁴⁷vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 860

Methode vollständiger Finanzpläne. Rottke und Thomas unterscheiden bei den statischen Methoden noch zwischen ein- und mehrperiodigen Verfahren und bei den dynamischen Methoden zwischen zweitwert- und endwertorientierten Verfahren (vgl. Abbildung 21).

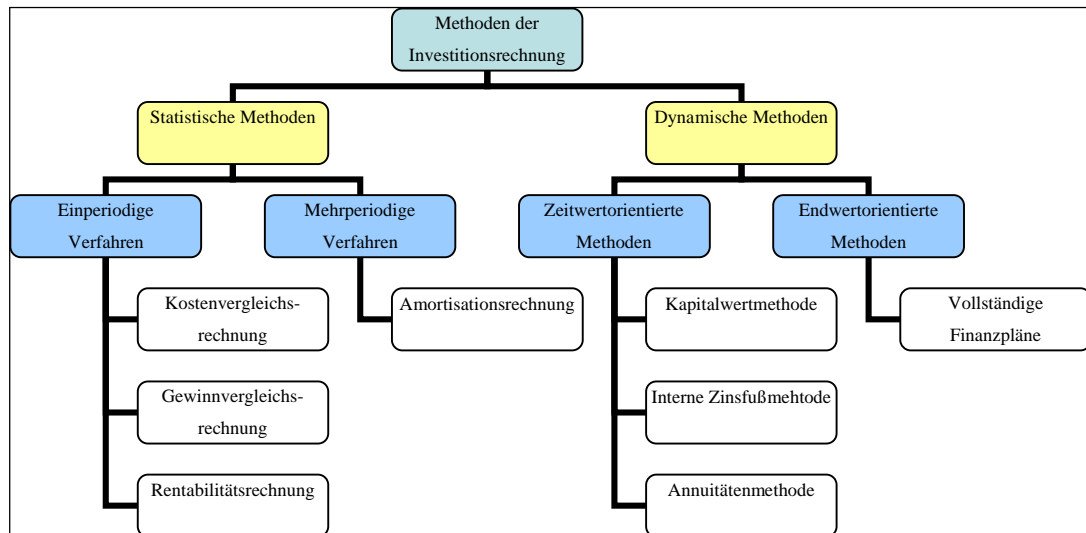


Abbildung 21: Methoden der Investitionsrechnung

In Anlehnung an: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 860

Bei der Kostenvergleichsrechnung wird zu Gunsten der Investitionsalternative entschieden, für welche die geringsten durchschnittlichen Kosten anfallen.¹⁴⁸ Für die Investitionsrechnung einer Immobilieninvestition erweist sich diese Methode als wenig praktikabel, da eine Betrachtung auf reiner Kostenbasis die tatsächliche Vorteilhaftigkeit einer Immobilieninvestition nicht abbilden kann.

Bei der Gewinnvergleichsrechnung werden nicht nur mehr die Kosten, sondern zusätzlich auch die Erlöse in die Berechnung miteinbezogen.¹⁴⁹ Das Investitionsvorhaben mit dem höheren Gewinn ist nach der Gewinnvergleichsmethode das zu favorisierende. Bei der Anwendung dieser Methode ist für eine Vergleichbarkeit der Investitionen sicherzustellen, dass eine einheitliche Laufzeit sowie ein Kapitaleinsatz in gleicher Höhe vorliegen. Da dies für

¹⁴⁸ vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 861ff

¹⁴⁹ vgl. Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 863

verschiedene Investitionsalternativen selten zutreffen wird, ist die Anwendbarkeit dieser Methode auf wenige Ausnahmefälle beschränkt.

Im Rahmen der Rentabilitätsrechnung wird der Gewinn (Unterschied zwischen Kosten und Erlösen analog der Gewinnvergleichsrechnung) in Verhältnis zum eingesetzten Kapital gesetzt.¹⁵⁰ Die Rentabilität kann als das prozentuelle Verhältnis von Gewinn zu eingesetztem Kapital definiert werden. Die Rentabilitätsvergleichsrechnung erlaubt neben dem Vergleich verschiedener Investitionsalternativen auch die individuelle Bewertung einer einzelnen Investition. Dies eröffnet beispielsweise die Möglichkeit, die Durchführung einer Investition von dem Überschreiten einer gewissen Mindestrendite (sog. Hurdle Rate) abhängig zu machen. Werden mehrere Alternativen verglichen, ist jene zu bevorzugen, welche die höchste Rentabilität aufweist und zugleich oberhalb der Hurdle Rate liegt.

Bei der Amortisationsrechnung handelt es sich um eine mehrperiodige Betrachtung, in der nicht Kosten und Erlöse, sondern Ein- und Auszahlungen betrachtet werden.¹⁵¹ Ziel der Amortisationsrechnung ist es, Informationen darüber zu erhalten, wie viel Zeit es bedarf, bis die Summe der Zahlungsüberschüsse die Investitionssumme übersteigt. Die Investitionsalternative mit der geringsten Amortisationsdauer ist zu wählen, da diese den schnellsten wirtschaftlichen Erfolg verspricht.

Alle Methoden der dynamischen Investitionsrechnung benötigen als Datenbasis den der Immobilieninvestition zugrunde liegenden Cashflows.¹⁵² Dieser ergibt sich für jede Periode aus der Differenz von Einnahmen und Ausgaben (sog. Einnahmenüberschuss / Ausgabenüberschuss).

¹⁵⁰ vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 864

¹⁵¹ vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 865

¹⁵² vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 870

Bei der Kapitalwertmethode ist der Kapitalwert von entscheidender Bedeutung, welcher als Mehrwert beschrieben werden kann, den ein Investor heute dadurch erhält, indem er ein Investitionsprojekt durchführt.¹⁵³ Der Kapitalwert stellt die Summe aus der Anfangsinvestition, der mit dem Kalkulationszinsfuß diskontierten Cashflows (Einnahmenüberschuss / Ausgabenüberschuss) inkl. Veräußerungsgewinn dar. Wird die Kapitalwertmethode als Entscheidungshilfe angewendet, ist die Investitionsalternative zu favorisieren, deren Kapitalwert der höchste ist und größer / gleich null ist. Alle Alternativen mit einem Kapitalwert größer / gleich null stellen Investitionen dar, welche den Verzinsungsanspruch des Investors erfüllen.

Im Falle der Annuitätenmethode wird angenommen, dass über den Investitionszeitraum ein gleichbleibender, periodisch anfallender Cashflow vorliegt.¹⁵⁴ Die Annuität lässt sich berechnen, indem der gewünschte Kreditbetrag

oder Barwert mit dem Annuitätenfaktor $(= \frac{i * (1+i)^N}{(1+i)^N - 1})$ multipliziert wird, und stellt

die Summe aus Zinsen und Tilgung dar. Eine Investition ist demnach vorteilhaft, solange die durchschnittlichen jährlichen Einnahmen mindestens der Höhe der durchschnittlichen jährlichen Ausgaben entsprechen. Die Anwendbarkeit dieser Methode ist beschränkt, da eine konstante und periodisch anfallende Zahlung nur selten die Realität abbildet und gerade bei Immobilieninvestitionen als unrealistisch erachtet werden kann.

Bei der Internen Zinsfußmethode wird jener Zinsfuß ermittelt, bei dem der Kapitalwert gleich null wird.¹⁵⁵ Der ermittelte interne Zinsfuß entspricht der Effektivverzinsung und gibt demnach im Vergleich zum Kapitalwert zusätzlich Auskunft über die Rentabilität einer Immobilieninvestition. Zur Bestimmung des

¹⁵³vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 871f

¹⁵⁴vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 874

¹⁵⁵vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 875

internen Zinsfußes muss, sobald mehr als drei Perioden betrachtet werden, ein iteratives Näherungsverfahren¹⁵⁶ angewandt werden.

Eine noch differenziertere Betrachtung der Rendite erlaubt die Renditeberechnung mithilfe der Methode vollständiger Finanzpläne (VOFI).¹⁵⁷ Der Cashflow wird bei dieser Methode auf das Ende des Betrachtungshorizontes aufgezinst und ergibt den Endwert. Durch die Bildung des geometrischen Mittels aus dem Quotienten von Endvermögen und eingesetztem Eigenkapital errechnet sich die VOFI-Rendite

$$(r^{EK} = \sqrt[N]{\frac{EV_N}{EK_0}} - 1).$$

Dies entspricht der durchschnittlichen jährlichen Rendite, die die

Investition erwirtschaftet. Um eine Entscheidung auf Basis der VOFI-Methode treffen zu können, muss diese Rendite mit alternativen Investitionen bzw. mit einer Finanzalternative verglichen werden. Ist die mittels VOFI-Methode bestimmte Rendite höher als die Finanzalternative, ist die Investition vorteilhaft.

Die wichtigsten Unterschiede zwischen den statischen und den dynamischen Methoden der Investitionsrechnung werden in Tabelle 3 dargestellt.

		Methoden							
		statisch				dynamisch			
		Kostenvergleichsrechnung	Gewinnvergleichsrechnung	Rentabilitätsrechnung	Amortisationsrechnung	Kapitalwertmethode	Inerne Zinsfußmethode	Annuitätenmethode	vollständige Finanzpläne
Charakteristika	zeitliche Unterschiede in Bezug auf Kalkulationselemente	keine Betrachtung (einfache oder keine Zinsberechnung)				genaue Betrachtung (Zinseszins-Beachtung)			
	Prognoseabdeckung	einperiodige Betrachtung mit Durchschnittsgrößen			mehriperiodige Betrachtung	periodenspezifische Betrachtung			
	Kalkulationselemente	Kosten	Erlöse und Kosten		Ein- und Auszahlungen	Ein- und Auszahlungen			

Tabelle 3: Charakteristika der Methoden

¹⁵⁶Zur Berechnung des internen Zinsfußes mittels Newtonschem Näherungsverfahren im Excel vgl. Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 875ff

¹⁵⁷vgl. hierzu und im Folgenden: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 883

In Anlehnung an: Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892, S. 861

4.4.3 Developmentrechnungen

Schäfer und Conzen unterteilen die Verfahren zur Investitionsrechnung weiters nach ihrer Anwendbarkeit entweder bei Grundstücken mit Bestand oder Grundstücken zur Entwicklung.¹⁵⁸ Die in Kapitel 4.4.2 dargestellten Methoden dienen demzufolge primär der Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Grundstücken mit Bestand. Für Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Grundstücke zur Entwicklung sind die Developmentrechnungen heranziehbar. Im Rahmen der Projektentwicklung werden mit Developmentrechnungen grundsätzlich zwei verschiedene Ziele verfolgt. Zum einen will der Projektentwickler wissen, welchen Maximalkaufpreis er für ein Grundstück sinnvollerweise bezahlen kann. Dieses Ziel erreicht er mit einer Rechnung nach dem Residualwertverfahren, auch Bauträgermethode genannt. Zum anderen ist der Projektentwickler sowohl vor als auch nach dem Start der Projektentwicklung ständig daran interessiert, den zu erwartenden Gewinn der Projektentwicklung zu kalkulieren. Dies erreicht er durch eine Investitionsrechnung („einfache Developmentrechnung“).

Mit dem Residualwertverfahren wird der Wert eines zur Entwicklung stehenden Grundstücks ermittelt.¹⁵⁹ Der Wert stellt hierbei den für den Entwickler im Hinblick auf eine angemessene Rendite und unter Berücksichtigung des erzielbaren Käuferlöses vertretbaren Grundstückskaufpreis dar, der vernünftigerweise nicht überschritten werden sollte. Bei der Berechnung des Residuums II wird folgendermaßen vorgegangen (vgl. Tabelle 4): Berechnet wird zunächst der Verkaufspreis des Grundstücks nach vollendeter Bebauung desselben. Hiervon werden die Bau-, Entwicklungs-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich des geplanten Projektentwicklergewinns abgezogen. Es verbleibt das Residuum I, das den Grundstückswert zum Zeitpunkt der Projektfertigstellung darstellt. Das Residuum I wird nun unter Berücksichtigung der Finanzierungs- und

¹⁵⁸ vgl. hierzu und im Folgenden: Schäfer, Jürgen; Conzen Georg (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, 2. Auflage, München (C. H. Beck) 2011, S. 534ff

¹⁵⁹ vgl. hierzu und im Folgenden: Schäfer, Jürgen; Conzen Georg (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, 2. Auflage, München (C. H. Beck) 2011, S. 539

Erwerbsnebenkosten über den Betrachtungszeitraum (Zahlung des Kaufpreises) abgezinst, um die Zeitspanne zwischen Akquisition des Grundstücks und Vermarktung des fertig gestellten Objekts zu berücksichtigen.

Residualverfahren:
Verkaufspreis nach vollendeter Bebauung des Grundstückes -
Bau-, Entwicklungs-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich Projektentwicklergewinn =
Residuum I (Grundstückswert zum Zeitpunkt der Projektfertigstellung)
-
Abzinsung für Zeitraum der Projektentwicklung und -fertigstellung sowie Abzug der Erwerbsnebenkosten =
Residuum II (vertretbarer Grundstückskaufpreis)

Tabelle 4: Ermittlung des Residuums II

In Anlehnung an: Schäfer, Jürgen; Conzen Georg (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, 2. Auflage, München (C. H. Beck) 2011, S. 539

Die „einfache Developmentrechnung“, welche lt. Schäfer und Conzen von einer Reihe von Entwicklern sowie Gewerbebauberatern mit kleineren Differenzierungen verwendet wird, beinhaltet eine Gegenüberstellung der Gesamtinvestitionskosten und den zu erzielenden Nettomieteträgen.¹⁶⁰ Das Verhältnis stellt somit eine statische Anfangsrendite dar und der reziproke Wert der Objektrendite entspricht den Gesamtinvestitionskosten durch den Nettohauptmietzins, d.h. das x-fache der Jahresnettomiete entspricht den Gesamtinvestitionskosten. Im Folgenden wird der Trading Profit errechnet. Wesentlich für die Errechnung ist die richtige Wahl des Vervielfältigers, von dem der Projektentwickler glaubt ihn am Markt erzielen zu können. Der Trading Profit ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Gesamtinvestitionskosten. Sinnvoll ist lt. Schäfer und Conzen eine Darstellung in Form einer Alternativmatrix, um das Risiko abschätzen zu können, welches mit einer Abweichung von den prognostizierten Ansätzen einhergeht.

¹⁶⁰vgl. hierzu und im Folgenden: Schäfer, Jürgen; Conzen Georg (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, 2. Auflage, München (C. H. Beck) 2011, S. 541ff

4.4.4 Eingangparameter der Investitionsüberlegung und –rechnung

Eine Immobilieninvestition bzw. die Investition in ein Immobilienprojekt basiert auf einer qualitativen und quantitativen Analyse des Immobilienmarktes.¹⁶¹ Ausgangspunkt qualitativer Entscheidungen bildet die Zielgruppenanalyse und sich hieraus ergebende konkrete Nutzeranforderungen an die Immobilie. Darauf aufbauend geht es um die quantitative Analyse in Form einmaliger und laufender Aufwendungen und Erträge bzw. Abflüsse und Zuflüsse. Hellerforth weist darauf hin, dass die Investitionsrechnung auf Basis bekannter oder prognostizierbarer Daten erfolgt; hinter diesen bekannten oder prognostizierbaren Daten steht natürlich eine genaue Objekt-, Markt- und Standortanalyse, um möglichst belastbare Daten zu erhalten.¹⁶² Bei Immobilieninvestitionen sind diese (bekannten oder prognostizierbaren) Daten im Wesentlichen die laufenden Mieteinnahmen, die Anschaffungs- bzw. Herstellkosten und der erzielbare Verkaufserlös.¹⁶³

Kofner bezeichnet den Kapitaleinsatz, den Cashflow, die Nutzungsdauer, den Kalkulationszinsfuß als auch den Liquidationserlös als die entscheidenden Eingangsgrößen der Investitionsrechnung.¹⁶⁴ Wobei er unter dem Kapitaleinsatz alle Auszahlungen versteht, die bis zum Zeitpunkt des Bezuges des Gebäudes anfallen. Schulte und Bone-Winkel identifizieren Zahlungen, die in der Investitionsrechnung Berücksichtigung finden und jeweils den¹⁶⁵

- Investitionsausgaben,
- laufenden Auszahlungen in der Perioden,
- laufenden Einzahlungen in den Perioden
- dem Netto-Veräußerungsgewinn

¹⁶¹vgl. hierzu und im Folgenden: Brauer, Kerry-U.: Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen, in: Brauer, Kerry-U.(Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2006, S. 435-459, S.439

¹⁶²vgl. Hellerforth, Michaela: Immobilieninvestition und –finanzierung kompakt, München (Oldenbourg) 2008, S. 10f

¹⁶³vgl. Beyerle, Thomas: Renditekennziffern – Zum aktuellen Stand der Diskussion in Deutschland, in: Mayrzedt, Hans; Geiger, Norbert; Klett, Eckhard; Beyerle, Thomas (Hrsg.): Internationales Immobilien Management, Handbuch für Praxis, Aus- und Weiterbildung, München (Vahlen) 2007, S. 398-405, S. 401

¹⁶⁴vgl. hierzu und im Folgenden: Kofner, Stefan: Investitionsrechnung für Immobilien, 3. Auflage, Hamburg (Hammonia-Verlag) 2010, S. 76

¹⁶⁵vgl. hierzu und im Folgenden: Schulte, Karl-Werner; Bohne-Winkel, Stephan (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 3. Auflage, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2008, S. 239f

zugeordnet werden können. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen identifizierten Zahlungen.

Investitionsausgaben
Anschaffungskosten für Grund und Boden sowie für eventuell miterworbene Aufbauten
Erstellungskosten des Projekts
Erwerbsnebenkosten, bestehend aus: - Maklergebühren - Grundbuchsgebühren - Notarkosten - Grunderwerbssteuer
laufende Ausgaben der Perioden
Periodische Kosten, d.h. Ausgaben, die regelmäßig in jeder Periode anfallen, wie - Versicherungen, - Verwaltungskosten, - Instandhaltungskosten, - Betriebskosten
Aperiodischen Kosten, d.h. Ausgaben, die entweder in ihrer Höhe oder dem Zeitpunkt ihres Anfalls unregelmäßig auftreten, wie - Instandsetzungskosten, - Modernisierungskosten
Abrisskosten, entweder zu Beginn der Investition oder während der Nutzungsdauer als Bestandteil einer Sanierung oder Modernisierung.
laufende Einnahmen der Perioden
Mieten, bestehend aus - Grundmiete, - vereinbarter Nebenkostenanteil; - zusätzliche Anteile lt. Mietvertrag
sonstige Periodenerlöse aus der Vermietung von - Park- oder sonstigen Stellflächen, - Werbeflächen usw.
Veräußerungserlös

Tabelle 5: Zahlungen im Zusammenhang einer Investition

In Anlehnung an: Schulte, Karl-Werner; Bohne-Winkel, Stephan (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 3. Auflage, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2008, S. 238f

Brauer fasst die Zahlungen für die Investitionsberechnung eines Zwischeninvestors (Entwicklers) bei einem Immobilienprojekt in zahlungswirksame Ausgabengrößen und zahlungswirksame Einnahmengrößen zusammen.¹⁶⁶ Die zahlungswirksamen

¹⁶⁶vgl. hierzu und im Folgenden: Brauer, Kerry-U.: Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen, in: Brauer, Kerry-U.(Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2006, S. 435-459, S.439

Ausgaben bestehen aus Grunderwerbskosten, Grundstücksaufbereitung, Bauhauptkosten, Baunebenkosten, Finanzierungskosten und Vertriebskosten. Die Einnahmenseite wird durch den Verkaufserlös abgebildet. Die zuvor angeführten Kostengruppen lassen sich in die Einzelkosten aufgliedern (vgl. Tabelle 6).

Zahlungswirksame Ausgabengrößen
<p>Grunderwerbskosten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstückskaufpreis - Grunderwerbsteuer - Notar- und Amtsgerichtsgebühren - Maklercourtage
<p>Grundstücksaufbereitung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungskosten - Altlastenuntersuchung - Baugrundgutachten - Abbruch/Räumung - Altlastenbeseitigung - innere Erschließung - Ablösung von Rechten
<p>Bauhauptkosten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baukosten - Kosten für technische Ausstattung - Kosten für PKW-Stellplätze - Kosten für befestigte Außenanlagen - Kosten für Grünanlagen
<p>Baunebenkosten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Studien zu Standort- und Marktanalysen - Projektentwicklungskosten - Planungskosten - Kosten für die Baugenehmigung - Stellplatzablösekosten - Projektsteuerungskosten - Kosten für Ersatzpflanzungen
<p>Finanzierungskosten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zinsen für Grundstück - Zinsen für Bauhaupt- und Baunebenkosten
<p>Vertriebskosten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maklercourtage - Werbung - Prospektkosten - Miet- und Zinsgarantie
Zahlungswirksame Einnahmengrößen
<p>Verkaufserlös</p>

Tabelle 6: Einnahmen- und Ausgabengrößen für Entwickler

In Anlehnung an: Brauer, Kerry-U.: Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen, in: Brauer, Kerry-U.(Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2006, S. 435-459, S.434f

Die in die Investitionsrechnung eingehenden Größen dienen der Fundierung mittel- bis langfristiger Kapitaldispositionen und geben somit Antwort auf zwei Fragestellungen:¹⁶⁷

- Lohnt sich die geplante Investition?
- Ist die betrachtete Investition besser als andere, alternativ mögliche Investitionen?

Sie stellen somit die Eingangsparameter dar, die über die Durchführung des Projekts entscheiden.

4.5 Bewertungstechnische Aspekte der Nutzungsänderung

4.5.1 Allgemein

Bei der Herleitung von Wertansätzen hat der Gutachter lt. Bienert immer darauf zu achten, dass er dem Leitgedanken des „highest and best use“ gerecht wird.¹⁶⁸ Diese Prämisse ist stets anzuwenden, außer die gegenwärtige Nutzung wird als Bewertungsprämisse zwingend vorgegeben. Dieser Logik folgend, müsste bei der Bewertung einer Büroimmobilie stets die mögliche Umnutzung in eine Wohnimmobilie geprüft werden, um den „highest value“ zu bestimmen. Dies umso mehr bei Liegenschaften im Innerstädtischen Bereich, deren Standort sowohl für Wohn- als auch für Büroimmobilien interessant sein mag (und der Standort durch die Immobilität der Immobilie einen entscheidenden Einflussfaktor darstellt¹⁶⁹).

Bienert zu Folge wird der Gutachter regelmäßig mit der Frage konfrontiert, ob die gegenwärtige Nutzung noch die Beste ist und wenn dies nicht der Fall ist, ob sie dennoch weiterhin unterstellt werden muss.¹⁷⁰ Kann eine wirtschaftliche Überalterung unterstellt und bei freier Disponierbarkeit der Flächen eine Umnutzung

¹⁶⁷vgl. Bohne-Winkel et al.: Immobilieninvestition, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, München (Oldenbourg) 2008, S. 627-712, S. 630

¹⁶⁸vgl. hierzu und im Folgenden: Bienert, Sven: Grundlagen der Bewertung von Spezial- bzw. Sonderimmobilien, in: Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005, S. 3-26, S. 17

¹⁶⁹vgl. Fierz, Kaspar: Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, Zürich-Basel-Genf (Schulthess) 2011, S. 68

¹⁷⁰vgl. hierzu und im Folgenden: Bienert, Sven: Grundlagen der Bewertung von Spezial- bzw. Sonderimmobilien, in: Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005, S. 3-26, S. 12ff

in Betrag gezogen werden, so sollte dies die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestmögliche und nahe liegende Alternative sein – darf also nicht rein spekulativer Natur sein. Bei Umnutzungsüberlegungen gilt es lt. Bienert vier Aspekte kumulativ zu beachten:

- aufgrund des Baurechtes und anderer Normen legal möglich,
- aufgrund der Gebäudestruktur technisch umsetzbar,
- finanziell machbar,
- im Ergebnis die Lösung mit den maximalen Renditeaussichten.

4.5.2 Bewertungsmodelle

Obwohl es bei den nationalen Ausgestaltungen der Bewertungsmethoden eine Vielzahl von Unterschieden gibt, lassen sich die Bewertungsmethoden weltweit auf die drei Konzepte – vergleichswert-, ertragswert- oder sachwertorientierte Vorgehensweisen – reduzieren.¹⁷¹ Aus diesen Urformen haben sich gemäß Sommer und Kröll unter dem Einfluss der jeweiligen landeseigenen Normen andere Verfahren entwickelt.¹⁷²

Lt. French und Bienert lassen sich die international üblichen Bewertungsmodelle folgendermaßen gruppieren:¹⁷³

- Vergleichswertmethode (Comparable / Direct value comparison method): Anwendung für die meisten Immobilienkategorien, bei denen gute Anhaltspunkte für bereits erfolgte und öffentlich zugängliche Verkaufsdaten vorhanden sind. Also so genannte „Non-specialised property“ und damit Objekte, die im Regelfall keine Spezialimmobilien darstellen.
- Ertragswertmethode (Investment/Income method): Anwendung für die meisten gewerblich (und wohnwirtschaftlich) genutzten Immobilien, die

¹⁷¹vgl. French, Nick; Bienert, Sven: Internationale Methoden zur Bewertung von Spezialimmobilien – ein Überblick, in: Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005, S. 109-132, S.117

¹⁷²vgl. Sommer, Goetz; Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Köln (Luchterhand) 2008, S. 7

¹⁷³vgl. hierzu und im Folgenden: French, Nick; Bienert, Sven: Internationale Methoden zur Bewertung von Spezialimmobilien – ein Überblick, in: Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005, S. 109-132, S.117f

gegenwärtig und in der Zukunft Einzahlungsströme aus der Vermietung der Liegenschaft an Nutzer generieren – oder generieren könnten. Also wiederum „Non-specialised property“ und damit Objekte, die im Regelfall keine Spezialimmobilie darstellen.

- Gewinn- oder auch Pachtwertmethode (Account/Profit method): Anwendung für Immobilien mit Bezug zum Verkauf von Produkten oder Dienstleistungen (jedoch keine normalen Ladenlokale oder Einkaufszentren), bei denen gegebenenfalls nur wenige Miet- oder Pachtansätze bekannt sind, weil sie im Regelfall nicht als Anlageobjekt gehalten werden. Die Gewinnmethode bestimmt hierbei eine tragbare Miete, die dann wiederum im Rahmen der ertragsorientierten Methode kapitalisiert werden kann; also bei Spezialimmobilien.
- Sachwertmethode (Contractor's/Cost method, Depreciated replacement cost method): Anwendung für Objekte, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem Markt gehandelt werden oder bei Wertfindungen für bestimmte Zwecke der Rechnungslegung oder aufgrund von gesetzlichen Vorgaben.
- Residualwertmethode (Development/Residual method): Anwendung für Immobilien, die für eine Entwicklung oder zum Redevelopment zur Verfügung stehen oder bei unbebautem Grund und Boden.

4.5.3 Bewertung eines Umnutzungskonzepts

Laut Mannek hat bei der Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren die oberste Priorität.¹⁷⁴ Die Bewertung von Immobilien auf Basis eines Vergleichsmodells muss sich nicht dem Gedankenprozess des potenziellen Käufers widmen, sondern greift vielmehr auf die vorhandene Datenbasis aus erfolgten Transaktionen zurück.¹⁷⁵ Diese Methode ist lt. French und Bienert allerdings wenig verlässlich, wenn in dem betrachteten Teilmarkt nur wenige Transaktionen erfolgen oder Informationen nicht öffentlich zugänglich oder veraltet sind. Gerade im Segment innerstädtischer Büroimmobilien kommt es lt. Geppert und Werling nicht

¹⁷⁴vgl. Mannek, Wilfried: Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien, 5. aktualisierte Auflage, Regensburg (Walhalla) 2010, S. 35

¹⁷⁵vgl. hierzu und im Folgenden: French, Nick; Bienert, Sven: Internationale Methoden zur Bewertung von Spezialimmobilien – ein Überblick, in: Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005, S. 109-132, S.119

selten dazu, dass ein Gebäude in vielerlei Hinsicht nicht mehr zeitgemäß ist und ein grundlegendes Redevelopment ansteht.¹⁷⁶ Zudem erfolgen derartige Maßnahmen selten im Bestand institutioneller Investoren, häufiger werden die Immobilien vorher an einen Projektentwickler verkauft. Sommer und Kröll führen an, dass ein Entwickler, welcher den Wert des bebauten Grundstücks nicht aus Vergleichswerten ableiten kann, den für die beabsichtigte Entwicklung tragbaren Preis evaluieren wird.¹⁷⁷ Dieser Wert kann über das Residualwertverfahren ermittelt werden¹⁷⁸, wobei Becker die Ansicht vertritt, dass im Residuum das Wertpotenzial der Projektentwicklung weitgehend abgebildet wird¹⁷⁹.

Bei der Residualwertmethode ermittelt der Gutachter den Wert der fertig entwickelten Immobilie (entweder auf Basis von Vergleichswerten oder durch eine Ertragswertberechnung).¹⁸⁰ Von dieser Ausgangsbasis werden alle Kosten subtrahiert, die bei der Herstellung (bzw. Entwicklung) des Objekts anfallen. Sommer und Kröll weisen darauf hin, dass die Kosten einer Entwicklung in Art und Höhe sowie Fälligkeitszeitpunkt sehr unterschiedlich sein können und führen folgende Kostenarten an, die jedoch nicht immer im konkreten Fall vorkommen:¹⁸¹

- Erwerbsnebenkosten: Gebühren für Ämter, Honorare für Makler, Notare, Sondergutachter etc.;
- Planungskosten: Kosten der Planung vor Beginn der Bauzeit;

¹⁷⁶vgl. hierzu und im Folgenden: Geppert, Ulrich; Werling, Ullrich: Verfahren der Wertermittlung, in: Geppert, Hubert; Werling, Ullrich (Hrsg.): praxishandbuch wertermittlung von immobilieninvestments, Köln (IMV) 2009, S. 35-74, S. 70

¹⁷⁷vgl.: Sommer, Goetz; Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Köln (Luchterhand) 2008, S. 118

¹⁷⁸vgl.: Sommer, Goetz; Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Köln (Luchterhand) 2008, S. 118

¹⁷⁹vgl. Becker, Rolf: Wertermittlung für Kapitalanlagegesellschaften, in: Geppert, Hubert; Werling, Ullrich (Hrsg.): praxishandbuch wertermittlung von immobilieninvestments, Köln (IMV) 2009, S. 367-378, S. 378

¹⁸⁰vgl. hierzu und im Folgenden: French, Nick; Bienert, Sven: Internationale Methoden zur Bewertung von Spezialimmobilien – ein Überblick, in: Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005, S. 109-132, S.123

¹⁸¹vgl. hierzu und im Folgenden: Sommer, Goetz; Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Köln (Luchterhand) 2008, S. 118f

- Freilegungskosten: Im Falle der gesamten oder teilweisen Liquidation einer vorhandenen Bebauung muss der Boden erste eine Baureife erfahren. Dazu gehören auch Kosten einer Dekontamination;
- Ablösesummen: für Stellplätze etc.;
- Baukosten: der Neuerrichtung bzw. Modernisierung/Sanierung, ggf. inklusive besonderer Betriebseinrichtungen;
- Kosten der Außenanlagen im weitesten Sinne: Straßen, Wege, Einfriedungen, Aufwuchs etc.;
- Baunebenkosten: Honorare für Architekten, Statiker, Löhne und Gehälter für Projektentwickler und deren Hilfskräfte etc.;
- Finanzierungskosten: Die anfallenden Kosten müssen finanziert werden.
- Kosten für Unvorhergesehenes: Finanzierungsrisiken und Verzögerungen bei Genehmigungen, Lieferungen, Naturereignissen, Streiks etc.;
- Kosten des Leerstands: Der nach Fertigstellung anfängliche Leerstand ist in die Kalkulation einzubeziehen;
- Kosten der Verwertung: Vermietungs- und Vermarktungsprovisionen;
- Entwicklergewinn und –wagnis.

Nach Abzug der Entwicklungskosten vom endgültigen Marktwert verbleibt ein Residuum, das den maximalen Betrag zum Ankauf der zu entwickelnden Liegenschaft darstellt.¹⁸² Das Ergebnis ist jedoch insofern unvollständig, als dass das Residuum in Form eines Geldbetrages am Ende des Entwicklungszeitraums vorliegt (sog. Gross Residual Value).¹⁸³ Im Regelfall muss jedoch der Landankauf zu Beginn der Entwicklungsmaßnahmen erfolgen, weshalb nicht der Endwert, sondern der Barwert des Residuums von Interesse ist (sog. Net Residual Value). Finanzmathematisch erfolgt die Berücksichtigung durch Abzinsung des Residuums über die Zeit der Entwicklung.

¹⁸²vgl. French, Nick; Bienert, Sven: Internationale Methoden zur Bewertung von Spezialimmobilien – ein Überblick, in: Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005, S. 109-132, S.123

¹⁸³vgl. hierzu und im Folgenden: Bienert, Sven; Steixner, David: Residualwertverfahren, in: Funk, Margret; Bienert, Sven (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien (ÖVI Immobilienakademie) 2009, S. 389-398, S. 394

Die Herausforderung des Verfahrens ist, dass einerseits geklärt werden muss, was die fiktive Liegenschaft wert sein könnte, und parallel dazu die Kosten der Entwickler ermittelt werden müssen.¹⁸⁴ Zur Ermittlung des fiktiven Verkehrswerts der vollendeten Entwicklung kommen je nach Nutzungsart der Liegenschaft entweder das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Erstere Methode, wenn hinreichend vergleichbare Objekte für die Ermittlung des Verkehrswerts zur Verfügung stehen. Bei einer ertragsorientierten Projektierung wird auf den Cashflow und somit auf den Ertragswert abgestellt.

4.6 Ergänzende Aspekte

Bei einem Immobilienprojekt sind natürlich unterschiedlichste Aspekte zu berücksichtigen. Die oben diskutierten Komponenten wurden aufgrund der Spezifika bei einem Umnutzungskonzept bzw. -projekt konkretisiert und diskutiert. Neben den „Besonderheiten“ bei einer Umnutzung einer Büroimmobilie in Wohnfläche bzw. in Wohneinheiten dürfen - im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung - die grundlegenden Aspekte eines Immobilienprojekts bzw. einer Maßnahme im Bestand nicht vernachlässigt werden.

An dieser Stelle soll nur demonstrativ auf folgende Ansätze und Betrachtungsweisen hingewiesen werden:

- Architektonische Aspekte,
- Förderrechtliche Aspekte,
- Steuerliche Aspekte,
- Finanzierungsaspekte,
- Städtebauliche Aspekte,
- Ökologische Aspekte.

¹⁸⁴vgl. hierzu und im Folgenden: Bienert, Sven; Steixner, David: Residualwertverfahren, in: Funk, Margret; Bienert, Sven (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien (ÖVI Immobilienakademie) 2009, S. 389-398, S. 391f

5 Praxisbeispiel

In diesem Kapitel wird ein (nahezu) abgeschlossenes Umnutzungsprojekt im Wiener Innergürtelbereich vorgestellt. Zu diesem Zweck wird beginnend die ursprüngliche Liegenschaft und die Lage des Objekts beschrieben und danach die Projektfantasie und somit die Liegenschaft nach Umnutzung illustriert. Zur besseren Beurteilung werden abschließend die Kosten zusammengefasst und dem Nutzen (den Verkaufserlösen) gegenübergestellt.

5.1 Allgemein

Das Objekt befindet sich innerhalb des Gürtels an einer Hauptverkehrsader zwischen der Inneren Stadt (dem Ring) und dem vorgenannten Wiener Gürtel. Alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs, wie Nahversorgung, Einkaufen, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken etc. befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist über Straßenbahnen und Busse, sowie über die in der Nähe gelegene U-Bahn-Station (rd. 800 m entfernt) gegeben.

5.2 Bestand vor Umnutzung

Das Bürogebäude wurde 1988 in Stahlbetonskelettbauweise errichtet und verfügt(e) über zwei Kellergeschosse, das Erdgeschoss, 5 Obergeschosse und zwei Dachgeschosse. In den Kellergeschossen befanden sich neben einer Tiefgarage für 41 Personenkraftwagen vor allem Flächen zur Lagerung und für die Energieversorgung (z.B. Batterieraum, Notstromaggregatraum, Traforaum). Die Flächen im Erdgeschoss wurden mehrheitlich als Funktionsfläche genutzt (Systemräume), wobei unter Funktionsflächen gem. ÖNORM B 1800 jene Flächen verstanden werden, die der Unterbringung von allgemein benötigten haustechnischen Einrichtungen dienen¹⁸⁵. Die Obergeschossflächen wurden überwiegend als Haupt- und Nebennutzflächen verwendet (d.h. Büros, Teeküchen, Kopierräume, Sanitäranlagen etc.). Die ÖNORM B 1800 beschreibt Hauptnutzflächen (HNF) als Flächen, die dem Verwendungszweck des Bauwerks unmittelbar dienen und Nebennutzflächen (NNF), die nicht unmittelbar dem Verwendungszweck des Bauwerks dienen (beispielsweise Sanitärräume, Garderoben, Abstell- und

¹⁸⁵vgl. ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, http://zeus.h1arch.tuwien.ac.at/TISS_img/Prieberinig/%C3%96N%201800.pdf, S. 3

Müllsammelräume).¹⁸⁶ Die Gangflächen werden lt. ÖNORM B 1800 den Verkehrsflächen zugeordnet, welche dem Zugang und dem Verlassen von Nutz- und Funktionsflächen oder dem Verkehr zwischen diesen Flächen dienen.¹⁸⁷ Die Dachgeschossflächen wurden wiederum hauptsächlich für Haustechnik verwendet (so z.B. Wärmerückgewinnungsanlage, Rückkühlanlage, Heizzentrale). Eine detaillierte Verteilung der einzelnen Flächen ist Tabelle 7 zu entnehmen.

Geschoss	Hauptnutzfläche (HNF)	Nebennutzfläche (NNF)	Funktionsflächen (FF)	Verkehrsflächen (VF)	Nettogrundfläche (NGF)
1. Kellergeschoss	-	1.180,79	283,30	71,53	1.535,62
2. Kellergeschoss	-	272,52	338,99	132,27	743,78
Erdgeschoss	288,73	212,98	619,83	378,06	1.499,60
1. Obergeschoss	625,60	189,19	21,34	223,87	1.060,00
2. Obergeschoss	721,98	59,91	48,55	189,43	1.019,87
3. Obergeschoss	682,07	39,55	17,64	216,43	955,69
4. Obergeschoss	678,60	62,40	18,10	199,00	958,10
5. Obergeschoss	372,82	145,19	166,80	206,83	891,64
1. Dachgeschoss	-	195,41	411,82	47,50	654,73
2. Dachgeschoss	-	-	138,35	20,30	158,65
SUMME	3.369,80	2.357,94	2.064,72	1.685,22	9.477,68

Tabelle 7: Verteilung der Flächen nach ÖNORM B 1800

Quelle: eigene Darstellung

Das Objekt wird durch zwei Stiegenhäuser erschlossen. Die Raumkonzeption des ursprünglichen Bürogebäudes wurde in den OGs 1-5 dominiert von Einzel- und Mehrpersonenzellenbüros, bei mehrheitlich zweibündiger Geschosseinteilung.

5.3 Bestand nach Umnutzung

Die in Kapitel 5.2 beschriebenen Flächen wurden bereits größtenteils in Wohnnutzfläche umgewandelt. Die Projektkonzeption beinhaltet die bauliche Umnutzung der Flächen in den Regelgeschossen in Wohnnutzfläche, wobei das Erdgeschoss für einen Lebensmitteleinzelhändler „vorbereitet“ wurde. Die Untergeschosse wurden entsprechend der neuen Nutzung mit Kellerabteilen versehen, zudem wurden Weinkeller errichtet. Zusätzlich wird ein Fitnessraum, eine

¹⁸⁶vgl. ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, http://zeus.h1arch.tuwien.ac.at/TISS_img/Priebernig/%C3%96N%201800.pdf, S. 2

¹⁸⁷vgl. ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, http://zeus.h1arch.tuwien.ac.at/TISS_img/Priebernig/%C3%96N%201800.pdf, S. 3

Sauna, ein (möbliertes) Büro und ein Partyraum zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Produktgestaltung wurden auch Zusatzleistungen bzw. Serviceangebote erarbeitet, wie beispielsweise „med points“ (Erste-Hilfe-Einheiten samt Defibrillator), „bring & take points“ (über Codes kommt ein Lieferant bei dem z.B. Lebensmittel bestellt wurden zu diesem Point und stellt diese in den Kühlbereich bzw. den für die jeweilige Wohnung zugeordneten Point ab; der Hausbewohner kann die geordnete Ware sobald er oder sie die Zeit findet holen) und „energie points“ (Aufladestationen für E-Bikes und E-Cars in der Tiefgarage). Die Tiefgarage selbst wurde für 48 Stellplätze adaptiert.

Die Entwicklung der Flächen in den Dachgeschossen wurde von Seiten des Entwicklers nur bis zum Rohbau fertig gestellt. Dem potenziellen Kunden wird die Ausgestaltung der Flächen überlassen, wobei eine entsprechende Fertigstellung durch die ausführenden Unternehmen angeboten wird.

Dementsprechend entstehen 4.401,55 m² an Wohnnutzfläche verteilt auf 73 Wohneinheiten in den Regelgeschossen, weitere 1.297,03 m² Wohnnutzfläche verteilt auf sieben Wohneinheiten in den Dachgeschossen und 1.267 m² (plus 200 m² Lager) an Retail-Fläche, zudem 48 Stellplätze.

5.4 Kosten und Nutzen

Da das Projekt noch nicht vollständig abgewickelt ist, kann auch noch keine endgültige Gegenüberstellung der Gesamtkosten und des Gesamtnutzens erfolgen. Auf der Kostenseite bezieht sich diese Unsicherheit vor allem auf die noch verbleibenden Finanzierungs- und Vertriebskosten, wobei ausgehend von der bisherigen Entwicklung eine Hochrechnung erfolgen kann. Ebenso kann aufgrund der bisherigen Verkaufspreise ein prognostizierter Projektnutzen errechnet werden.

Analog zur Kostenaufstellung gem. Tabelle 6 ergaben sich bis Ende Juni 2013 folgende Projektkosten:

Grunderwerbskosten	brutto
<i>Summe</i>	<i>13.050.000,00</i>
Grundstücksaufbereitung	
<i>Summe</i>	<i>244.639,68</i>
Bauhauptkosten	
<i>Summe</i>	<i>7.507.454,16</i>
Baunebenkosten	
<i>Summe</i>	<i>812.125,75</i>
Finanzierungskosten	
<i>Summe</i>	<i>383.413,66</i>
GESAMTSUMME	21.997.633,25

Tabelle 8: Bisherige Projektkosten

Quelle: eigene Darstellung

Der Erwerb der Liegenschaft erfolgte im Rahmen eines Share-Deals im November 2011, dieser wurde primär fremdfinanziert. Die Verkäufe der Wohnungen erfolgten im Rahmen des Bauträgervertragsgesetzes, somit konnten die Bauhaupt- und Nebenkosten mehrheitlich über die durch den Treuhänder freigegebenen Raten finanziert werden. In den 20 Monaten seit Ankauf der Liegenschaft konnten so rd. 59 % der Ankaufsfinanzierung rückgeführt werden. Bei linearer Fortführung dieses Trends wäre die gesamte Finanzierung in weiteren 14 Monaten getilgt. In diesem Falle würden sich die Finanzierungskosten auf insgesamt EUR 461.648,04 belaufen. Hinsichtlich möglicher Vertriebskosten ist anzumerken, dass der Verkauf der Flächen sowohl über den Bauträger als auch über Fremdmakler erfolgt. Werden bei einem Verkaufsvolumen von EUR 23.672.536,--¹⁸⁸ Vertriebskosten in Höhe von 1,2 % angesetzt, so würden sich diese absolut auf EUR 284.070,43 belaufen.

¹⁸⁸Dieser Wert entspricht dem Best-Case in einer 3-Varianten-Aufstellung des Entwicklers hinsichtlich der Verkaufspreise der Wohnnutzfläche

Die prognostizierten Gesamtprojektkosten sind aus Tabelle 9 zu entnehmen:

Grunderwerbskosten		brutto
<i>Summe</i>		13.050.000,00
Grundstücksaufbereitung		
<i>Summe</i>		244.639,68
Bauhauptkosten		
<i>Summe</i>		7.507.454,16
Baunebenkosten		
<i>Summe</i>		812.125,75
Finanzierungskosten		
<i>Summe</i>		461.648,04
Vertriebskosten		
<i>Summe</i>		284.070,43
GESAMTSUMME		22.359.938,06

Tabelle 9: Hochgerechnete Projektkosten

Quelle: eigene Darstellung

Von den 80 Wohneinheiten wurden bereits 60 Stück verkauft, wobei sich diese alle in den Regelgeschossen befanden. Zudem konnte die Erdgeschossfläche bereits an einen Lebensmitteleinzelhändler übergeben und die Fläche an einen Investor verkauft werden. Der bisher erzielte Verkaufspreis der 60 Wohnungen (diese entsprechen einer Fläche von 3.529,76 m²) beträgt EUR 14.976.043,08; somit einem Ertrag pro m² von 4.242,79. Bei Hochrechnung der durchschnittlichen Verkaufspreise pro m² pro Stockwerk auf die verbleibenden Flächen in den Regelgeschossen beträgt der prognostizierte Ertrag EUR 18.686.674,43. Nach Hinzurechnung des lukrierten Betrages im Erdgeschoss in Höhe von EUR 3.475.000,-- ergibt sich ein Projektnutzen von EUR 22.161.674,43.

Die Dachgeschossflächen im Ausmaß von 1.297,03 m² werden vom Projektanten mit einem Mindestverkaufspreis von EUR 5.100,-- pro m² kalkuliert. Vor dem Hintergrund, dass von Verkäuferseite lediglich der „Rohbau“ verkauft wird, wobei die (mitverkaufte) Fertigstellung bei diesem Betrag zu berücksichtigen ist, werden in der Nutzenprognose EUR 2.900,-- pro m² angesetzt.

Der prognostizierte Projektnutzen unter Berücksichtigung der oben angeführten Berechnungen/Annahmen beläuft sich somit auf EUR 25.923.061,43 (vgl. Tabelle 10).

Stiege/ Stock	Fläche	Ertrag jetzt	verkaufte Fläche	Ø KP/m2	Prognose gesamt
I/1. OG	464,12	1.134.989,60	263,53	4.306,87	1.998.904,77
I/2. OG	508,91	1.527.282,00	354,61	4.306,93	2.191.841,97
I/3. OG	528,25	1.769.898,34	424,76	4.166,82	2.201.122,51
I/4. OG	556,24	2.192.771,19	511,25	4.289,04	2.385.735,05
I/5. OG	567,68	2.412.437,20	567,68	4.249,64	2.412.437,20
II/1. OG	383,61	424.116,00	100,45	4.222,16	1.619.662,90
II/2. OG	436,12	1.612.151,80	394,19	4.089,78	1.783.636,43
II/ 3. OG	462,63	1.847.674,40	419,30	4.406,57	2.038.611,04
II/4. OG	493,99	2.054.722,55	493,99	4.159,44	2.054.722,55
Summe 1	4.401,55	14.976.043,08	3.529,76	4.242,79	18.686.674,43
EG		3.475.000,00			3.475.000,00
Summe 2					22.161.674,43
DG-Flächen	1.297,03			2.900,00	3.761.387,00
Gesamt					25.923.061,43

Tabelle 10: Prognostizierte Projektnutzen

Quelle: eigene Darstellung

Bei Gegenüberstellung der Projektkosten mit den Projekterträgen ergibt sich ein Nettotonutzen von EUR 3.563.123,37, dies entspricht einer statischen Projektrendite (Trading Profit in Relation zur den Kosten) von rd. 16 % (vgl. Tabelle 11).

Kosten	22.359.938,06
Nutzen	25.923.061,43
Trading Profit	3.563.123,37
statische Projektrendite	15,94%

Tabelle 11: Gegenüberstellung Kosten und Nutzen

Quelle: eigene Darstellung

6 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Zentrales Thema gegenständlicher Arbeit war und ist die Bewertung der Wirtschaftlichkeit eines Umnutzungsprojektes im Wiener Stadtgebiet.

Ausgehend von einer Erhebung der ökonomischen Rahmenbedingungen wurde aufgezeigt, dass der Wiener Büromarkt vor allem durch einen starken Verdrängungswettbewerb charakterisiert ist. Die Entwicklung neuer und energieeffizienter(er) Büroflächen führt zu einem Kannibalisierungseffekt, der vor allem zu Lasten der Bürogebäude aus der Bauperiode ab 1945 bis inkl. der 1980er Jahre geht. Dieser Tendenz liegt das Bedürfnis einer flächen- und energieeffizienten Nutzung der Mieter zugrunde. Wenn Leerstand entsteht, beginnt lt. Linhardt die Suche nach neuen Verwertungsmöglichkeiten.¹⁸⁹ Gibt es dann Wirtschaftsbereiche mit erhöhter Nachfrage, bietet sich die Chance, das mit der alten Nutzung nicht mehr gefragte Gebäude der neuen Nutzung anzupassen und es damit wieder einträglich zu machen.

Diese erhöhte Nachfrage ist am Wiener Markt bei den Wohnflächen zu erkennen. Das Bevölkerungswachstum gepaart mit einer Tendenz zu Einfamilienhaushalten hat dazu geführt, dass die (realen) Preise für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen sind und (bei gleichbleibender Flächenproduktion) weiter steigen werden. Gemäß einem Artikel des Wirtschaftsblatts vom 7. März 2013 hat die Wirtschaftskrise diese Entwicklung dadurch noch verstärkt, indem der Wohnungsmarkt durch die „Flucht ins Betongold“ profitierte und der Büroimmobilienmarkt unter Insolvenzen und krisenbedingten Flächenreduktionen leidet.¹⁹⁰ Allerdings wird ebenfalls in einem Artikel im Wirtschaftsblatt, welcher sich

¹⁸⁹vgl. hierzu und im Folgenden: Linhardt, Achim: Handbuch Umbau und Modernisierung, planen – kalkulieren – ausführen, Köln (Rudolf Müller) 2008, S. 35

¹⁹⁰vgl. Wirtschaftsblatt: Der Wohnungsmarkt feiert, der Büromarkt trauert, 07.03.2013, <http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/oesterreich/1352786/Wohnungsmarkt-feiert-Bueromarkt-trauert>

mit dem steigenden Leerstand bei Büroimmobilien in Wien auseinandersetzt, festgestellt, dass nicht jedes Bürohaus in Wohnungen umgewandelt werden kann.¹⁹¹

Um die Wirtschaftlichkeit zu beurteilen wurden drei zentrale Aspekte der Umnutzung einer Büroimmobilie analysiert: der rechtliche, bautechnisch/planerische und betriebswirtschaftliche Aspekt. Diese wurden ergänzt durch einen vierten, den bewertungstechnischen Aspekt, um den Marktwert einer umnutzungsfähigen Büroimmobilie zu ermitteln.

Grundsätzlich bedarf die Umnutzung einer Büroimmobilie in Wohnungen bzw. Wohnnutzfläche einer baubehördlichen Genehmigung. Eine Umnutzung stellt einen Umbau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien dar, da das Gebäude nach Durchführung der Nutzungsänderung als ein anderes anzusehen ist.¹⁹² Aufgrund der notwendigen Baumaßnahmen (Änderung der Flächenaufteilungen, Anbringung von Balkonen etc.) wird ein Baubewilligungsverfahren gem. § 70 BO für Wien notwendig sein. Wobei im baurechtlichen Kontext nunmehr die Richtlinien gem. OIB zu beachten sind, da lt. Wiener Bautechnikverordnung in der Fassung von 2012 die bautechnischen Vorschriften gemäß Bauordnung für Wien erfüllt sind, wenn den (entsprechenden) OIB-Richtlinien entsprochen wird. D.h. es sind unter anderem die Obergrenzen beim Heizwärmebedarf zu berücksichtigen. Allerdings geht aus der Richtlinie nicht eindeutig der jeweilige Grenzwert für das jeweilige Projekt hervor. So wird bei den Anforderungen an den Nutzenenergiebedarf in der OIB-Richtlinie 6 nur auf die Fälle eines Neubaus bzw. einer größeren Renovierung von jeweils Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden eingegangen. Eine Zuordnung der Umnutzung von einem Büro- in ein Wohngebäude fällt schwer. Die Baupolizei beurteilt ein entsprechendes Projekt wie einen Neubau eines Wohngebäudes.¹⁹³

¹⁹¹vgl. Wirtschaftsblatt: Wiener Büromarkt steht vor langer Durststrecke, 09.01.2013, <http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/oesterreich/1330540/Wiener-Bueromarkt-steht-vor-langer-Durststrecke>

¹⁹²Dies wurde auch durch die Bauoberbehörde der Stadt Wien bestätigt (Telefonat vom 26.03.2013 mit Mag. Andreas Trenner, Jurist am Magistrat der Stadt Wien, Magistratsdirektion, für die Bauoberbehörde für Wien)

¹⁹³Telefonat vom 26.03.2013 mit Frau DI Irmgard Eder, Leiterin der Kompetenzstelle Brandschutz (KSB) in der MA 37 (Baupolizei)

Neben dem Baurecht können auch Rechtsmaterien wie das Wohnungseigentumsgesetz oder das Bauträgervertragsgesetz, einerseits bei der Herbeiführung einer entsprechenden Baugenehmigung, aber auch bei der Vermarktung von Anteilen des umzunutzenden Objekts vor Fertigstellung, eine zu beachtende Rolle spielen.

Die bautechnische Machbarkeit einer Nutzungsänderung wird durch die Variabilität des Gebäudes determiniert. Wie im Kapitel 4.3 ausgeführt besteht diese wiederum aus den Dimensionen funktionale und konstruktive Anpassungsfähigkeit. Bei der funktionalen Perspektive wäre zu prüfen, ob aufgrund der gegebenen Substanz eine bestimmte neue Nutzung möglich ist. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Parameter Raumdimension, Erschließung und Belichtung/Belüftung relevant. Von einer funktionalen Anpassungsfähigkeit kann bei einem Bürogebäude aus der Zeit nach 1953 vermutlich ausgegangen werden, da dieses ebenfalls für die Nutzung bzw. im weiteren Sinne für eine „Beherbergung“ von Menschen dient(e). Die Relevanz der Frage nach der funktionalen Anpassungsfähigkeit wird mit zunehmender Unterschiedlichkeit der Nutzungen (momentaner und zukünftig geplanter Nutzung) zunehmen (vgl. Sonderimmobilien wie Kirchen, Bunkeranlagen, Windmühlen etc.). Die konstruktive Anpassungsfähigkeit ist wiederum weniger eine Frage der Machbarkeit sondern vielmehr eine Frage der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit. In diesem Zusammenhang sind vor allem die notwendigen Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten zu evaluieren. Diese werden umso höher sein, je umfangreicher die notwendigen Eingriffe beim Tragwerk, der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik sind. Somit wird der Unterschied zwischen Kosten und Nutzen über die Machbarkeit entscheiden.

Diese Gegenüberstellung der Kosten und des Nutzens (des Ertrags) ist auch Grundlage für die betriebswirtschaftliche Beurteilung eines Umnutzungsprojekts. Für Entwicklungsprojekte bedient sich die Immobilienwirtschaft vor allem der (einfachen) Developmentrechnung bei der der Trading Profit (Differenz zwischen Verkaufserlös und den Gesamtinvestitionskosten) ermittelt wird. Der Trading Profit stellt bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten eine statische Anfangsrendite dar. Im Falle der Umnutzung einer Büroimmobilie in eine Wohnimmobilie sind

entsprechend den Ausführungen in Kapitel 4.4.4 – im Falle eines Verkaufsszenarios - folgende Kosten- und Nutzenkomponenten gegenüberzustellen:

Kosten	Nutzen
Grunderwerbskosten	Verkaufspreise
Grundstücksaufbereitung	Ggfs. Einnahmen während der
Bauhauptkosten	Entwicklung ¹⁹⁴
Baunebenkosten	
Finanzierungskosten	
Vertriebskosten	
Differenz = Trading Profit	

Tabelle 12: Dimensionen und Determinanten des Trading Profit

Quelle: eigene Darstellung

Wie in Kapitel 4.4.3 angeführt, ist eine derartige wirtschaftliche Evaluierung in Form einer Alternativmatrix empfehlenswert, um das Risiko der Veränderung der Kosten- und Nutzenkomponenten besser einschätzen zu können. Durch Variation der einzelnen Kosten- bzw. Ertragskomponenten (analog zu Tabelle 12) kann die Veränderung des Trading Profits untersucht und dessen Sensitivität hinsichtlich der Veränderung einer (einzelnen) Komponente aufgezeigt werden.

Die Ermittlung bzw. der Ermittlungsansatz des Verkehrswerts eines „Umnutzungsobjekts“ fußt ebenfalls auf den oben angeführten Überlegungen eines Residuums. Wobei im Kontext der Marktwertermittlung nicht der Trading Profit, sondern der unter Berücksichtigung des Verkehrswerts der Immobilie nach abgeschlossener Umnutzung/Entwicklung und der Entwicklungskosten samt Gewinnanforderungen des Entwicklers verbleibende tragbare Preis der Bestandsimmobilie ermittelt wird. Über Diskontierung wird der Barwert des errechneten Residuums hergeleitet, welcher den Verkehrswert der umzunutzenden Büroimmobilie darstellt. Diese „einseitige“ Bewertung basiert allerdings auf der Vorgabe der Wertevaluierung der umzunutzenden Immobilie. Im Falle der Bewertung einer Büroimmobilie (ohne weitere Vorgaben) wäre im Sinne des „highest and best use“-Ansatzes bei freier Disponierbarkeit der Flächen jene im

¹⁹⁴vgl. beispielsweise Einnahmen aus Affichierungen

Geschäftsverkehr bestmögliche und nahe liegende Nutzung zu unterstellen, die den höchsten „Wert“ ergibt. In der Literatur wird darauf hingewiesen, dass diese alternative Nutzung nicht rein spekulativer Natur sein darf.¹⁹⁵ Im Falle einer Büroimmobilie kann bei einer Umnutzung in Wohnfläche - vor allem vor dem Hintergrund der Entwicklungen der Büro- und Wohnimmobiliensegmente im Wiener Ballungsgebiet – nicht von einer reinen Spekulation ausgegangen werden. Somit müsste bei der Bewertung eines wirtschaftlich überalterten und flächenmäßig frei disponierbaren Bürogebäudes sowohl der Verkehrswert bei gleichbleibender Nutzung und der Barwert des Residuums bei Umnutzung in eine Wohnimmobilie ermittelt werden. Der höhere Wert begründet schließlich den Verkehrswert.

Die eingangs der Arbeit gestellte Frage hinsichtlich der (betriebswirtschaftlichen) Vorteilhaftigkeit einer Umnutzung einer Büroimmobilie in Wien in Wohnfläche kann über das Residuum bei einem Trade-off der erwarteten Einnahmen und notwendigen Kosten geklärt werden. Allerdings muss bei diesem Zugang mit besonderer Sorgfalt bei der Ermittlung der einzelnen Parameter vorgegangen werden, da die Berechnungen im Rahmen von Residualwertverfahren grundsätzlich mit erhöhter Unsicherheit behaftet und die Ergebnisse leichter manipulierbar sind.¹⁹⁶ Kleine Abweichungen von wenigen Prozentpunkten bei den zu erwartenden Kosten der Umnutzung oder den Erlösen nach Vollendung der Entwicklung wirken sich erheblich auf das Residuum und somit auf die prognostizierte Wirtschaftlichkeit aus.

¹⁹⁵ vgl. hierzu und im Folgenden: Bienert, Sven: Grundlagen der Bewertung von Spezial- bzw. Sonderimmobilien, in: Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005, S. 3-26, S. 12ff

¹⁹⁶ vgl. hierzu und im Folgenden: Bienert, Sven; Steixner, David: Residualwertverfahren, in: Funk, Margret; Bienert, Sven (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien (ÖVI Immobilienakademie) 2009, S. 389-398, S. 397f

Abstract / Kurzfassung

Die Situation am Wiener Immobilienmarkt, vor allem im Hinblick auf den Büro- und Wohnimmobilienbereich, ist von divergierenden Entwicklungen geprägt. Der Büroimmobilienmarkt ist gekennzeichnet durch einen Verdrängungswettbewerb und steigenden Leerständen – vor allem bei Objekten, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Mieter entsprechen. Der Wohnimmobilienmarkt ist aufgrund demografischer, mikro- und makroökonomischer Umstände durch eine anhaltende Nachfrage und einhergehender Preissteigerungen zu beschreiben. Determiniert durch obige Rahmenbedingungen wird der Möglichkeit und wirtschaftlichen „Sinnhaftigkeit“ einer Umnutzung eines Bürogebäudes in Wohnfläche nachgegangen. Zu diesem Zweck werden die grundsätzlichen Spezifika einer Umnutzung aus rechtlicher und planerischer bzw. bautechnischer Sicht diskutiert. Diese Aspekte werden ergänzt hinsichtlich der wirtschaftlichen Beurteilbarkeit einer Umnutzung und somit auch einer Wertevaluierung eines entsprechenden Projekts. Ergänzt werden die theoretischen Ausführungen mit der Beschreibung eines (im Abschluss befindlichen) Umnutzungsprojekts im Wiener Innergürtelbereich. Auf Basis einer Kosten-/Nutzenüberlegung werden abschließend die Ergebnisse zusammengefasst, die wichtigsten Indikatoren für den Erfolg eines Umnutzungsprojekts konkretisiert und eine Annäherung an die Frage der Wirtschaftlichkeit und Bewertbarkeit der Umnutzung eines Bürogebäudes im Wiener Stadtgebiet vorgenommen.

Literaturverzeichnis

Becker, Rolf: Wertermittlung für Kapitalanlagegesellschaften, in: Geppert, Hubert; Werling, Ullrich (Hrsg.): praxishandbuch wertermittlung von immobilieninvestments, Köln (IMV) 2009, S. 367-378

Beyerle, Thomas: Renditekennziffern – Zum aktuellen Stand der Diskussion in Deutschland, in: Mayrzedt, Hans; Geiger, Norbert; Klett, Eckhard; Beyerle, Thomas (Hrsg.): Internationales Immobilien Management, Handbuch für Praxis, Aus- und Weiterbildung, München (Vahlen) 2007, S. 398-405

Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005

Bienert, Sven: Grundlagen der Bewertung von Spezial- bzw. Sonderimmobilien, in: Bienert, Sven (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2005, S. 3-26

Bienert, Sven; Steixner, David: Residualwertverfahren, in: Funk, Margret; Bienert, Sven (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien (ÖVI Immobilienakademie) 2009, S. 389-398

Bohne-Winkel et al.: Immobilieninvestition, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, München (Oldenbourg) 2008, S. 627-712

Bone-Winkel, Stephan; Schulte, Karl-Werner; Focke, Christian: Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 3-25

Brauer, Kerry-U.(Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2006

Brauer, Kerry-U.: Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen, in: Brauer, Kerry-U.(Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Wiesbaden (Gabler) 2006, S. 435-459

Derbolav, Dietrich; Harlfinger, Reinhold; Heindl, Peter; Hofmann, Lothar; Langer, Hans; Popper, Alfred; Wieninger Brigitte: Wohnungseigentumsrecht 2006, Handbuch und Kommentar für Juristen, Techniker und andere Praktiker, Wien-Graz (Neuer Wissenschaftlicher Verlag) 2007

Feil, Erich; Marent, Karl-Heinz; Preisl, Gerhard: Wohnungseigentumsgesetz, Wien (Linde) 2009

Fierz, Kaspar: Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, Zürich-Basel-Genf (Schulthess) 2011

Fuchs, Gerald: Kodex Baurecht Wien 2013, 2. Auflage, Stand 1.1.2013, Wien (Linde) 2013

Funk, Margret; Bienert, Sven (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien (ÖVI Immobilienakademie) 2009

Gartner, Herbert: Musterverträge im Rahmen des BTVG, Vorschläge zur Anpassung des Bauträgervertrages an die neue Rechtslage, Wien (Ueberreuter) 1998

Geppert, Hubert; Werling, Ullrich (Hrsg.): praxishandbuch wertermittlung von immobilieninvestments, Köln (IMV) 2009

Geppert, Ulrich; Werling, Ullrich: Verfahren der Wertermittlung, in: Geppert, Hubert; Werling, Ullrich (Hrsg.): praxishandbuch wertermittlung von immobilieninvestments, Köln (IMV) 2009, S. 35-74

Gondring, Hanspeter (Hrsg.): Immobilienwirtschaft, Handbuch für Studium und Praxis, München (Vahlen) 2004

Harlfinger, Thomas: Referenzvorgehensmodell zum Redevelopment von Bürobestandsimmobilien, Schriftreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 10, Norderstedt (Books on Demand) 2006

Hellerforth, Michaela: BWL für die Immobilienwirtschaft, München (Oldenbourg) 2007

Hellerforth, Michaela: Immobilieninvestition und –finanzierung kompakt, München (Oldenbourg) 2008

Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen, Stuttgart (Fraunhofer IRB Verlag) 2009

Kofner, Stefan: Investitionsrechnung für Immobilien, 3. Auflage, Hamburg (Hammonia-Verlag) 2010

Langer, Hans: Bauträgervertragsgesetz, Kurzkommentar, Wien (Österreichische Staatsdruckerei) 1997

Lederer, Maximilien (Hrsg.): Redevelopment von Bestandsimmobilien, Planung, Steuerung und Bauen im Bestand, Berlin (Bauwerk Verlag) 2007

Linhardt, Achim: Handbuch Umbau und Modernisierung, planen – kalkulieren – ausführen, Köln (Rudolf Müller) 2008

Mannek, Wilfried: Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien, 5. aktualisierte Auflage, Regensburg (Walhalla) 2010

Marzi, Theresia: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Textsammlungen mit Materialien und Anmerkungen – Neue Gebäuderichtlinie – OIB-Richtlinie 6 samt Leitfaden, Wien (Linde Verlag) 2012

Mayrzedt, Hans; Geiger, Norbert; Klett, Eckhard; Beyerle, Thomas (Hrsg.): Internationales Immobilien Management, Handbuch für Praxis, Aus- und Weiterbildung, München (Vahlen) 2007

Moritz, Reinhold: Bauordnung für Wien, Wien (Manz) 2009

Prader, Christian: WGG, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 2. Auflage, Wien (Manz) 2012

Rottke, Nico B.: Immobilieninvestition, in: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011, S. 835-892

Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011

Rottke, Nico; Wernecke, Martin: Lebenszyklus von Immobilien, in: in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 209-229

Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008

Schulte, Karl-Werner; Bohne-Winkel, Stephan (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 3. Auflage, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2008

Sommer, Goetz; Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Köln (Luchterhand) 2008

Statistik Austria (Hrsg.): Arbeitskräfteerhebung 2011, Ergebnisse des Mikrozensus,
Wien (Verlag Österreich GmbH) 2012

Wenzel, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner
(Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen,
München (Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH) 2008, S. 117-140

Internetquellen

BUWOG, EHL (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bericht 2013, http://www.wohnungsmarktbericht.at/links/Buwog_EHL.pdf, abgefragt am: 02.03.2013

CBRE GmbH (Hrsg.): Wiener Büromarkt, Marktbericht, http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports/wiener_marktberichte_content/Wiener%20Marktberichte%20-%20Left/CBRE_Vienna%20B%C3%BCro%20MV_Q4%202012_dt.pdf, abgefragt am: 16.02.2013

Clamor, Tim; Haas, Heide; Voigtländer, Michael: Büroleerstand – ein zunehmendes Problem des deutschen Immobilienmarktes, http://www.iwkoeln.de/Portals/0/PDF/trends04_11_4.pdf, abgefragt am: 27.03.2013

Colliers International: Immobilienmarktbericht Österreich 2012, <http://www.colliers.com/~media/files/emea/austria/research/marketreport2012.ashx>, abgefragt am: 16.02.2013

DEGI (Hrsg.): Umstrukturierung von Gewerbeimmobilien für die Wohnwirtschaft, <http://www.urban-future-forum.de/files/Restrukturierung-von-Gewerbeimmobilien-Volltext.pdf>, abgefragt am: 16.02.2013

Der Standard: Kein Ende des Zinshausbooms in Wien, 05.02.2013, <http://derstandard.at/1358305725681/Kein-Ende-des-Zinshausbooms-in-Wien>, abgefragt am: 16.02.2013

Der Standard: Neuflächenproduktion trifft Vermietungsleistung, 27.02.2012, <http://derstandard.at/1329870472209/Wiener-Bueromarkt-Neuflaechenproduktion-trifft-Vermietungsleistung>, abgefragt am: 17.02.2013

Die Presse: Entscheidung: Neu bauen, sanieren oder umwidmen?, 17.09.2012,
http://immobilien.diepresse.com/home/oesterreich/1291177/Entscheidung_Neu-bauen-sanieren-oder-umwidmen?_vl_backlink=/home/oesterreich/1291447/index.do&direct=1291447,
abgefragt am: 17.02.2013

Dorsemagin, Dirk: Büro- und Geschäftshausfassaden der 50er Jahre, Konservatorische Probleme am Beispiel West-Berlin, http://opus.kobv.de/5414F75F-DEB0-4A33-8A52-527F8DCE5DE5/FinalDownload/DownloadId-DAC6C1E65EF5046D25437DCC604CF5D8/5414F75F-DEB0-4A33-8A52-527F8DCE5DE5/tuberlin/volltexte/2004/845/pdf/dorsemagin_dirk.pdf, abgefragt am: 23.03.2013

EHL Immobilien GmbH (Hrsg.): Büromarktbericht Wien, Herbst 2012, <http://www.ehl.at/de/research>, abgefragt am: 16.02.2013

Format: Platz die Immobilienblase?, 19.07.2012, <http://www.format.at/articles/1229/525/334900/platzt-immobilien-blase>, abgefragt am: 16.02.2013

Initiative Arbeit und Klimaschutz (Hrsg.): Architektur Preis 2006, Zukunft im Bestand, <http://klima.hamburg.de/contentblob/2007706/data/architekturp-2006.pdf>, abgefragt am: 31.03.2013

IVG Immobilien AG (Hrsg.): Marktreport 2012, Europäische Büroimmobilienmärkte, http://www.ivg.de/fileadmin/internet/daten/redakteur/dokumente/2012/IVG_Marktreport_Europa_2012_DE.pdf, abgefragt am: 16.02.2013

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umnutzung, Wohnen in alten Gebäuden, http://www.bbsr.bund.de/nn_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abge

schlossen/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Umnutzung,template
Id=raw,property=publicationFile.pdf/Umnutzung.pdf, abgefragt am: 17.02.2013

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernat Planung und Wirtschaft,
Stadtplanungsamt (Hrsg.): Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum
in Frankfurt am Main, [http://www.stadtplanungsamt-
frankfurt.de/show.php?ID=10645&psid=18e6cdece0b1b214a1be06fa746f0344](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=10645&psid=18e6cdece0b1b214a1be06fa746f0344),
abgefragt am: 16.02.2013

Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2012,
<http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wirtschaft12.pdf>, S. 192, abgefragt am:
23.02.2013

Magistrat der Stadt Wien, MA 23: Wirtschaftsstandort Wien,
<http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wi-standort2012.pdf>, S. 10, abgefragt am:
23.02.2013

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.):
Umnutzung von alten Gebäuden zu Wohnzwecken, Neue Nutzungskonzepte zur
Quartiersentwicklung,
[https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/umnutzu-
ng-von-alten-gebaeuden-zu-wohnzwecken/429](https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/umnutzung-von-alten-gebaeuden-zu-wohnzwecken/429), abgefragt am: 16.02.2013

MRG Metzger Realitäten Gruppe: Österreich 2012, [http://www.metzger-
estate.com/fileadmin/MRG/2012/Oesterreich_2012.pdf](http://www.metzger-estate.com/fileadmin/MRG/2012/Oesterreich_2012.pdf), abgefragt am: 01.03.2013

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft: Immobilienmarkt Österreich –
Ausblick 2013,
[http://www.ovi.at/de/verband/presse/presstexte/2012/Marktausblick-2013-
11final.pdf](http://www.ovi.at/de/verband/presse/presstexte/2012/Marktausblick-2013-11final.pdf), abgefragt am: 16.02.2013

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Bericht zur Wiener Wirtschaft,
Konjunkturbericht Herbst 2012 – Wiens Wirtschaft in Rezessionsphasen

(insbesondere der Finanzmarkt – und Wirtschaftskrise): Eine empirische Analyse, <http://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/pdf/konj2012hj2.pdf>, abgefragt am: 23.02.2013

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, [http://www.wifo.ac.at/wwa/downloadController/displayDbDoc.htm?item=S_2012_WOHNUNGSPOLITIK_45878\\$.PDF](http://www.wifo.ac.at/wwa/downloadController/displayDbDoc.htm?item=S_2012_WOHNUNGSPOLITIK_45878$.PDF), abgefragt am: 02.03.2013

Rottke, Nico B.; Dabir, Diana: Der Büroarbeitsplatz der Zukunft – Megatrends und Implikationen, http://www.westlb.it/cms/sitecontent/westlb/wib/de/wir_ueber_uns/publikationen/geschaeftsberichte/Geschaeftsbericht_2009.-bin.acq/qual-StdArticleContentParSys.0001.Cc13AttachmentList.0003.AttachmentFile/Rottke.PDF, abgefragt am: 18.03.2013

Schütze, Thorsten; Willkomm, Wolfgang: Planungskriterien für nutzungsvariable Gebäude – eine Auswertung durchgeführter und vorausschauend geplanter Nutzungsänderungen und ihrer Konsequenz für den konstruktiven Entwurf, http://www.solarchitect.de/pdf/planungskriterien_nutzungsvariable_gebaeude_2000.pdf, abgefragt am: 23.03.2013

Statistik Austria, http://www.statistik.at/web_de/presse/070030, abgefragt am: 23.02.2013

Wirtschaftsblatt: Aus Alt wird Neu: Umnutzung von Büros, 02.12.2011, <http://wirtschaftsblatt.at/home/life/immobilien/1225927/index>, abgefragt am: 17.02.2013

Wirtschaftsblatt: Der Wohnungsmarkt feiert, der Büromarkt trauert, 07.03.2013, <http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/oesterreich/1352786/Wohnungsmarkt-feiert-Bueromarkt-trauert>, abgefragt am: 27.04.2013

Wirtschaftsblatt: Wiener Büromarkt steht vor langer Durststrecke, 09.01.2013,
<http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/oesterreich/1330540/Wiener-Bueromarkt-steht-vor-langer-Durststrecke>, abgefragt am: 27.04.2013

ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken,
http://zeus.h1arch.tuwien.ac.at/TISS_img/Priebernig/%C3%96N%201800.pdf,
abgefragt am: 30.05.2013