

Schwerpunkt: Herausforderung Wirtschaftsarchitektur

Vom Wert der Architektur aus Investorensicht

Egal ob ein Immobilieninvestor Liegenschaften entwickelt, vermietet oder verkauft, auf den Verwertungserfolg der Gebäude hat deren Architektur einen maßgeblichen Einfluss, wissen die Autoren. Doch während Nachhaltigkeit längst Standard ist, steigen einerseits die Ansprüche hinsichtlich flexibler Raumaufteilung, damit Bürozuschnitte möglichst unkompliziert an neue Organisationsanforderungen und Prozesse angepasst werden können. Andererseits erwarten die Nutzer auch von gewerblichen Immobilien immer öfter ein durch Klima, Farb- und Lichtgestaltung erzeugtes Wohlfühlerlebnis, weil dies nachweislich die Produktivität der Mitarbeiter steigert und zugleich imagebildend sein kann. Insofern ist Architektur ein wohl zu oft vernachlässigter Wertfaktor in der Immobilienanlage.

(Red.)

Schon im 1. Jahrhundert v. Chr. definierte Vitruv – ein römischer Architekt, Ingenieur und Architekturtheoretiker – Anmut, Zweckmäßigkeit und Stabilität als die drei Hauptanforderungen an die Architektur. Diese Werte gelten nach wie vor unverändert und zählen neben Nachhaltigkeit und Lage zu den wichtigsten Qualitätsmerkmalen von Gebäuden.

Während Anmut als Ausdruck der Ästhetik für Eigentümer oder Nutzer in vielen Fällen vorrangig einen subjektiven Wert darstellt, drücken Zweckmäßigkeit und Stabilität einen objektiven Wert aus. Beide Werte bilden die Grundlage für die Beurteilung von Immobilien aus Investorensicht.

Als Immobilieninvestor und -entwickler steht die Immofinanz Group in permanentem Kontakt mit ihren bestehenden und potenziellen Mietern. Sie kennt deren Bedürfnisse und weiß sehr genau, nach welchen Kriterien sie ein Büro, eine Einzelhandelsfläche oder eine Wohnung aussuchen. Das Thema Funktionalität steht auf der Prioritätenliste ganz oben – in Vitruvs Sinn die Kombination von Zweckmäßigkeit und Stabilität.

Funktionalität als „conditio sine qua non“

Heutzutage ist die Stabilität einer Gebäudestruktur eine Selbstverständlichkeit, geregelt in nationalen Normen und überregionalen Richtlinien. Darunter fallen beispielsweise die Bestimmungen der Europäischen Union, die auch Nicht-Mitgliedsstaaten anerkennen. Diese beinhalten klare Vorgaben zur Statik, zur Verwendung von Materialien et cetera. Anders, wenn es zur Funktionalität kommt. Die Zweckmäßigkeit einer Immobilie definiert sich in erster Linie aus Sicht des Nutzers. Sie beeinflusst den Verwertungserfolg daher substantiell.

Gerade bei Gewerbeimmobilien sind steigende Ansprüche der Mieter an die Gestaltungsqualität festzustellen. Am Beispiel Büro lässt sich das illustrieren: Flächeneffizienz ist ein zentrales Thema. Gleichzeitig erwarten Unternehmen ein hohes Maß an Flexibilität. Von Einzel- oder Teambüros bis hin zu Großraum- und Kombibüros – alles soll möglich sein, rasch und kostengünstig. Im Idealfall orientiert sich die Flächenaufteilung ausschließlich an den individuellen Arbeitskonzepten der Mieter. Darüber hinaus bestimmen Themen wie Kosten- und

Energieeffizienz die Verhandlungsgespräche. Modernste Gebäudetechnik mit raumweise regulierbaren Heiz- und Kühlsystemen sowie individuell steuerbaren Sonnenschutzlösungen gehören heute zur Standardausstattung hochwertiger Büroimmobilien.

Nach Grün kommt Blau

Ein Aspekt, der in enger Verbindung mit der Funktionalität von Gebäuden steht, ist die Nachhaltigkeit. Die Europäische Union hat sich bis 2020 im Bereich Klimawandel und Energie ehrgeizige Ziele gesetzt: Treibhausmissionen sollen um 20 Prozent reduziert, der Anteil erneuerbarer Energien auf 20 Prozent gesteigert und die Energieeffizienz um 20 Prozent verbessert werden. Diese Vorgaben haben unmittelbaren Einfluss auf die Immobilienbranche. Gefordert werden der bewusste Umgang mit natürlichen Ressourcen und Energieeffizienz, die optimale Nutzung von Tageslicht, der Einsatz lokaler Materialien, die Reduktion des Trinkwasserverbrauchs. Bei Architekten und Bauherren hat daher ein Umdenken stattgefunden. Zertifizierungssysteme dienen als Orientierungshilfe, um bereits in der Frühphase Projekte entsprechend zu planen.

Vor allem große internationale Unternehmen haben zum Teil strikte Vorgaben, was die Standortwahl anbelangt. Kann ein Objekt kein Nachhaltigkeitszertifikat vorweisen, scheidet es von vornherein aus. In der Immofinanz Group wird bei allen gewerblichen Entwicklungsprojekten eine Zertifizierung angestrebt – entweder LEED oder BREEAM. Interessant ist auch der Green Building Award der Europäischen Union. Genau diesen hat das Unternehmen vor einigen Monaten für das generalsanierte und LEED-Gold zertifizierte Bureau am Belvedere in der Wiener Innenstadt erhalten.

Außerdem gewinnt der Wohlfühlfaktor in Bürogebäuden kontinuierlich an Bedeutung. Mit „Blue Building“ gibt es mittlerweile dafür auch schon einen eigenen Begriff. Im Wettbewerb um die besten Köpfe spielt die Ausgestaltung des Arbeitsplatzes eine wesentliche Rolle. Rückzugsorte, Grünflächen, architektoni-

Die Autoren

Eduard Zehetner



Vorsitzender des Vorstands,

Ralph Bezjak



Director Commercial Development,
IMMOFINANZ AG, Wien

sche Elemente als Treffpunkte, der bewusste Einsatz von Farben – das alles trägt zu einem angenehmen Arbeitsumfeld bei. Auf diesen Trend legen Projektentwickler besonderes Augenmerk. Für immer mehr Menschen sind beispielsweise eine Laufeinheit am Morgen oder mit dem Fahrrad ins Büro zu fahren selbstverständlich. Dem hat die Immofinanz Group in dem aktuellen Büroentwicklungsprojekt Jind iřská 16 im Herzen von Prag Rechnung getragen und eigene Fahrradabstellplätze, Duschen und Spinde eingeplant. Das kommt bei potenziellen Mietern sehr gut an.

Neben der funktionalen Gebäudequalität fließt natürlich die Lage in die Standortentscheidung ein. Stellt sich die Frage, ob die Lage Einfluss auf die Architektur hat. Im aktuell angespannten Umfeld konzentrieren sich institutionelle Investoren in Europa auf Prime-Immobilien, auf hochwertige Objekte in Toplagen. Hier kommt Architektur als imagebildendes Element ins Spiel: Architektur als Ausdruck der Haltung und Werte des Investors und Nutzers, Architektur als visueller Anker, Architektur als ästhetisches Manifest.

Spannend wird es, wenn Architektur und Umfeld eine Symbiose bilden. Erst kürzlich präsentierte Immofinanz Group ein Entwicklungsprojekt der besonderen Art: das Pantarhei in Düsseldorf. Inspiriert durch den Lauf des Rheins entwarf das Architekturbüro RKW Rhode, Kellermann, Wawrosky ein Bürogebäude, das sich charmant in die Architekturlandschaft einfügt. Die Verlaufskurven des Flussbettes durch Düsseldorf Gebiet haben eins zu eins als Grundriss von Pantarhei gedient. Die gesamte Gebäudehülle über alle Etagen schließt sich zu einer maßstabgetreuen Abbildung dieser Flusslinien zusammen und kommt auch noch einmal in der um das Gebäude laufenden Fläche wie ein Passepartout zum Ausdruck. „Alles fließt“ bedeutet der klangvolle Name. Die fließenden Formen der geschwungenen Fassade spiegeln das wider – eine Architektur, die gefällt.

Letztlich zählt die Ästhetik

Wenn heute neu errichtete Immobilien im gleichen Qualitätssegment verglichen werden, lassen sich in den meisten Fällen nur marginale Unterschiede in der Funktionalität der Gebäude feststellen. Genau dann wird die Ästhetik der Architektur zum entscheidenden Faktor, eine span-

nende Herausforderung an Architekten und Bauherren. Denn schließlich liegt die Schönheit im Auge des Betrachters. Dank Vordenker wie Vitruv, dessen frühe Theorien über die Ästhetik der Architektur Bestandteil zahlreicher europäischer Architekturtraktate sind und auch heute noch die Architekturtheorie in Europa prägen, können Architekten und Bauherren auf jahrhundertlang bewährtes Wissen zurückgreifen und dieses in ihre Projekte zeitgemäß übersetzen.

Als eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa hat die Immofinanz Group eine klare Verantwortung den Aktionären gegenüber, nämlich solide, nachhaltige Erträge zu

erwirtschaften. Aktuell wird intensiv daran gearbeitet, das Unternehmen von einem „Immobilienhalter“ zu einer „Immobilienmaschine“ zu entwickeln, um höchste Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu erwirtschaften.

Konkret geht es dabei um die Verzahnung der drei Kerngeschäftsbereiche: die Entwicklung nachhaltiger, maßgeschneiderter Top-Immobilien in Premiumlagen, die professionelle Bewirtschaftung der Objekte und zyklusoptimierte Verkäufe. Dass Architektur durch ihren Einfluss auf die Verwertung der Immobilien einen entscheidenden Wert darstellt, ist evident.

Deutsches Gesellschaftsrecht in französischer Sprache

La GmbH

Von Oleg de Lousanoff und Benoît Laurin
3., neu bearbeitete Auflage
2010. 672 Seiten,
gebunden, 84,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-2958-5.

Die häufigste Gesellschaftsrechtsform in Deutschland, die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), wird hier in französischer Sprache dargestellt. Dem beschreibenden Teil schließt sich eine synoptische Übersetzung des GmbH-Gesetzes an. Ein umfangreicher Anhangteil (ebenfalls synoptisch angeordnet) enthält Gründungsunterlagen nebst Musteratzung, einen Handelsregisterauszug und die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Das Buch stellt auch in seiner 3. Auflage ein unverzichtbares Handwerkszeug dar für Juristen, Steuer- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften oder Investoren, die im Rahmen deutsch-französischer Beziehungen tätig sind.



Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de