Die Modernisierung von Bestandsgebäuden muss nicht teuer sein, sagt Drees & Sommer, und stellt es am eigenen Gebäude unter Beweis. Fotos: Wilhelm Mierendorf

Was dem Mitarbeiter nützt

Bestandsimmobilien. Viele Bürogebäude aus den 1980er Jahren stehen leer, weil ein Umbau zu teuer wäre, die Fläche zu unflexibel oder einfach zu langweilig ist. Es geht aber auch anders.

„Das ist mein alter Laptop.“ Professor Hans Sommer zeigt auf einen unförmigen Kunststoffkasten. Man sieht dem Gerät die Jahre an, genauso wie den anderen Gegenständen in dem für eine Präsentation nachgestellten Büro. „Der 1980er-Jahre-Bau war geprägt durch kleine Strukturen mit vielen winzigen Räumen. So arbeitete man damals halt“, erklärt Patrick Theis, Geschäftsführer und Partner bei Drees & Sommer. Heute hingegen verlange das Arbeiten offene Strukturen, weil ganz anders kommuniziert werde. Auch die Mitarbeiter hätten sich verändert.

Viele Bürogebäude aus den 1980er Jahren haben mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten. Entweder stehen sie leer, weil sich keine Nachmieter mehr finden, oder sie müssen mit großen Nachlässen abgegeben werden, wie auch in der Landeshauptstadt immer wieder zu beobachten ist. Im schlimmsten Fall droht auch schon mal der Abriss.

Doch es geht auch anders, sagt Drees & Sommer. Der Ingenieurberater hat sich die Frage gestellt, ob der Lebenszyklus einer Bestandsimmobilie dahingehend beeinflusst werden kann, dass dieser einer Neubaunutzung vorgezogen wird? Am Beispiel eines Bürogebäudes aus den 1980er Jahren in Stuttgart-Vaihingen, das vom Unternehmen selbst genutzt wird, sollte aufgezeigt werden, dass man es durchaus an die heutige Zeit anpassen kann. „Wir haben mit minimalen Kosten ein Konzept erzeugt, das genauso gut ist wie ein Neubau, aber weit unter dessen Kosten liegt“, freut sich Patrick Theis heute.

Bei der Modernisierung von Bestandsimmobilien gibt es laut Drees & Sommer drei Möglichkeiten. Bei der Pinselsanierung sind die Investitionen mit 100 bis 200 Euro pro Quadratmeter am niedrigsten. Auch die Gebäudestruktur bleibt erhalten. Allerdings liegt die Verzinsung bei einer angenommenen Miete von 60 bis 80 Prozent unter der Marktmiete bei durchschnittlich vier Prozent. Aber auch teuer ist nicht immer gut. Zwar ermöglichen neue Strukturen, wie sie zum Beispiel bei einer Entkernung eines Gebäudes entstehen können, mehr Flexibilität und Effizienz, allerdings liegt die Verzinsung mit 4,88 Prozent nicht viel höher als bei der Pinselsanierung. Dafür ist das Investment mit 1200 bis 1500 Euro pro Quadratmeter deutlich höher.

INTELLIGENT IN DEN BESTAND INVESTIEREN

„Man kann aber auch intelligent in eine Bestandsimmobilie investieren“, sagt Patrick Theis und legt zum Beweis die Zahlen der Revitalisierung der eigenen Immobilie auf den Tisch. Die Rendite der modernisierten Büroimmobilie liege jetzt bei sieben Prozent. Und das bei einer Investition zwischen 600 und 800 Euro pro Quadratmeter, erläutert er. Das funktioniert in erster Linie deshalb, weil sich Drees & Sommer für ein multifunktionales Büro entschieden habe.

Durch die Anwendung von Desksharing könnten jetzt fast doppelt so viele Leute in dem modernisierten Bürogebäude arbeiten als vorher. „So etwas geht natürlich nur dann, wenn im Büro Mehrwertflächen geschaffen werden“, erklärt Theis das Konzept. Beim sogenannten Desksharing sucht sich der Mitarbeiter jeden Tag aufs Neue aus, wo er arbeiten möchte. Dadurch sei man extrem flächen- und damit auch kosteneffizient, betont der Geschäftsführer – „und das bei einem Gebäude aus den 1980er Jahren, das oft leer steht“.

Möglich wurden die flexiblen und multifunktionalen Arbeitsplätze durch eine Mischung aus offenen Arbeitsbereichen und geschlossenen Einzelbüros, so Theis weiter. Aber: „Durch flächeneffiziente Konzepte lassen sich zwar Ausbaukosten reduzieren, dabei dürfen jedoch Energieeffizienz und für die verschiedenen Räume eine individualisierte Akustik, Klimatisierung und Beleuchtung nicht außer Acht gelassen werden“, ergänzt Götz Schönfeld, dessen Unternehmen Renz Solutions die gewerbeübergreifende Ausbautechnik für umgebauten Büroräume von Drees & Sommer entwickelt hat. Zum Einsatz kamen Bürotrennwände mit transparenten Glaselementen und akustisch wirksamen Paneelen, über die die Räume an den Wänden auch gekühlt werden. Das Licht kommt in den Arbeitsbereichen von Wandleuchten sowie LED-Stehleuchten mit Präsenzmeldern. „Das Arbeiten unter diesen Bedingungen ist sehr angenehm.“ Oft wird bei derartigen Maßnahmen gleich das ganze Gebäude entkernt. „Wir haben uns nur darauf konzentriert, was den Mitarbeitern nützt“, sagt Theis.

BÜROARBEIT WIRD NOCH FLEXIBLER

„Büroarbeit wird in Zukunft noch flexibler und nach wie vor auch an mehreren Orten stattfinden“, so Stefan Rief. Der Leiter des Competence Center Workspace beim Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation sagt aber auch, dass die Menschen zumindest in den nächsten Jahren wieder in qualitativ hochwertige, individuell gestaltete Arbeitsumgebungen zurückkehren werden, sofern sie optimale Bedingungen vorfänden. Von denen konnten die Angestellten in den 1980er Jahren in Anbetracht heutiger Bürowelten nur träumen. *Ingo Dalcolmo*

» INFO

Das Video erlaubt unter http://youtu.be/aW-PhUbQq1t0 einen Blick in den Umbau. Wer sich das Eintippen sparen will, kann auch den nebenstehenden QR-Code mit seinem Smartphone und der Software Barcoo einscannen. red

Quelle: Stuttgarter Zeitung 20.09.2014