

Flächeneffizienz bei Büroimmobilien gewinnt an Bedeutung



v.l.n.r Edmund Pelikan (Sachverständiger),
Patrick Will (Vorstand PROJECT Immobilien Gewerbe AG)

Die Stiftung Finanzbildung hat kürzlich ihre Evaluation der Flächeneffizienz von Büroimmobilien vorgestellt und das erste Gutachten dazu veröffentlicht. Das Objekt NUBIS ist das erste Bürogebäude der PROJECT Immobilien Gewerbe AG in Berlin-Adlershof an der Franz-Ehrlich-Straße, das das Zertifikat bekommt und damit die hocheffiziente Flächenausnutzung sowie die Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinienverordnung nachweist. Der BeteiligungsReport sprach mit dem Vorstand der PROJECT Immobilien Gewerbe AG, Patrick Will, über die Bedeutung der Flächeneffizienz und die künftigen Anforderungen von Mietern und Investoren an Büroimmobilien.

BeteiligungsReport: *Herr Will, Sie leiten als Vorstand der PROJECT Immobilien Gewerbe AG hier in Berlin die Mieter- und Investorenbetreuung. Warum entwickelt sich derzeit der Standort Berlin-Adlershof so rasant und welche Projektentwicklungen bietet PROJECT Immobilien am Technologiepark Adlershof an?*

Herr Will: Adlershof ist ein hochwertiger Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medien-Standort mit überdurchschnittlichem Wachstum. Mit über 1.000 Unternehmen und über 15.000 Beschäftigten ist der Technologiepark Adlershof zudem auf der Achse zum Flughafen Schönefeld und

dem neuen BER verkehrlich sehr gut erschlossen. Hier stimmt die Relation von Preis und Leistung, zu denen Großmieter noch zusammenhängende Mietflächen finden.

Die Entwicklung der letzten Jahre ist beachtlich und zeigt, dass sich Adlershof als Bürostandort in Berlin fest etabliert hat. Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein weiteres Umsatzwachstum erwartet.

PROJECT Immobilien hat in den vergangenen Jahren rund 8.000 Quadratmeter Büroflächen entwickelt, vermietet und an Investoren veräußert. Aktuell haben wir rund 17.000 Quadratmeter moderne Büroflächen in unserem Büroneubau NUBIS in Adlershof direkt an der S-Bahn in der Entwicklung. Der erste Bauabschnitt ist bereits dieses Jahr bezugsfertig.

BeteiligungsReport: *Vor Kurzem hat Ihr Büroimmobilienprojekt NUBIS eine Auszeichnung für hocheffiziente Flächengestaltung von der anleger- und investorenorientierten Stiftung Finanzbildung bekommen. Wem nützt diese hohe Flächeneffizienz für Büroflächen überhaupt?*

Herr Will: Hauptsächlich natürlich den Mietern. Die Nutzer mieten genau die Mietflächen an, die zur optimalen Umsetzung der jeweiligen Geschäftsmodelle benötigt werden. Hier wird kein Platz verschenkt. Nur die Mietfläche wird gemietet, die auch benötigt wird. Somit sind die Ausgaben pro Mitarbeiter klar und effizient kalkulierbar. Dies kommt den Mietern besonders aufgrund der aktuellen Mietpreisentwicklung Berlins entgegen. Im Ergebnis können mit der effizienten Flächenplanung von PROJECT Immobilien auf der gleichen Fläche bis zu 30 Prozent Kosten gespart und 30 Prozent mehr Arbeitsplätze geschaffen werden.

BeteiligungsReport: *Bedeutet Flächeneffizienz Eintönigkeit und Schlichtheit oder ist dies auch mit hochwertigen und attraktiven Bürolandschaften kombinierbar?*

Herr Will: Auf jeden Fall. Die Umsetzung von effizienten Büroflächen hat keinerlei negativen Einfluss auf die Ästhetik oder ein ansprechen-

des Design und einen zeitgemäßen Innenausbau. Viel mehr achten wir neben einer flächeneffizienten Bauweise bei der Entwicklung und Umsetzung der Büroflächen darauf, dass das Bürokonzept den aktuellen Anforderungen und Wünschen zukunftsorientierter Mieter entspricht. Gleichzeitig sollen innovative Konzepte individuell und flexibel umgesetzt werden können.

BeteiligungsReport: *Kürzlich hatten Sie in Ihrem Büroimmobilienprojekt in Berlin-Adlershof eine Großflächenvermietung erfolgreich abgeschlossen, für dessen Neumieter Flächeneffizienz das ausschlaggebende Kriterium war. Warum war diesem Mieter dies so wichtig?*

Herr Will: Firmen kalkulieren heutzutage die Ausgaben und Investitionen pro Mitarbeiter. Je effizienter der Flächenverbrauch pro Mitarbeiter ist, desto geringer sind letztendlich auch die Kosten für die Miete von Büroflächen.

BeteiligungsReport: *Wer ist die Zielgruppe an Mietern, die ebenso ticken?*

Herr Will: Neben der Lage eines Objektes ist der Mietpreis für eine Anmietung entscheidend.

Somit haben alle Mieter und alle Zielgruppen ein berechtigtes Interesse, die Mietbelastung möglichst gering zu halten.

BeteiligungsReport: *Ist Flächeneffizienz auch für Investoren ein Kriterium?*

Herr Will: Unbedingt. Investoren ist die sogenannte Zweit- und Drittverwendung ihrer Immobilien sehr wichtig. Flächeneffizienz ist somit ein großer Vorteil für die Nachvermietung der Mietflächen.

BeteiligungsReport: *Sie werden ja in Berlin neben dem 2. und 3. Bauabschnitt des Büroneubaus NUBIS auch weitere Büroprojekte realisieren. Sind dort auch flächeneffiziente Planungen angedacht oder ist dies nur für Berlin-Adlershof vorgesehen gewesen?*

Herr Will: Grundsätzlich projektieren wir alle Neubauprojekte unter dem Motto der Flächeneffizienz. Den Anspruch haben wir also bei allen Objekten, die wir aktuell vermarkten.

BeteiligungsReport: *Herr Will, danke für das Gespräch.* ■