



MASTERTHESE

QUALITÄTS- UND LEBENSZYKLUSANALYSE VON BÜROIMMOBILIEN AUS NUTZERINNENSICHT

**MODELL EINES BEWERTUNGSVERFAHRENS
UND
GEGENÜBERSTELLUNG BESTEHENDER
BEWERTUNGSSYSTEME
BAND I**

Master-Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
Master of advanced Studies in Facility Management
eingereicht am Zentrum für Bauen und Umwelt
der Donau-Universität Krems

Christina Nekola – Johann Domej

Betreuer: Mag. Susanne Geissler, Günther Neumann

1 KURZFASSUNG

Durch das Überangebot an Büroimmobilien und der Wandlung des Immobilienmarktes vom Vermieter-/Verkäufer- zum Mieter-/Käufermarkt, ist ein allgemeines Bestreben zu erkennen, auf Qualität der Nutzbarkeit zu fokussieren, um damit eine Verbesserung der Vermietbarkeit von Büroimmobilien zu erzielen. Für eine langfristige Nutzbarkeit müssen darüber hinaus die Entwicklung einer nachhaltigen Immobilie angestrebt und wirtschaftliche Faktoren berücksichtigt werden.

Die AutorInnen stellten sich der Aufgabe, ein Modell für ein integriertes Bewertungssystem zu entwickeln, welches den Bedarf der NutzerInnen dem entsprechenden Angebot einer Immobilie gegenüberstellt und deren Übereinstimmung bzw. Abweichung bestimmt. Dabei standen die spezifischen Anforderungen der NutzerInnen im Mittelpunkt.

Auf die vielen Erkenntnisse der einschlägigen Literatur und einer Marktrecherche bestehender Bewertungsverfahren aufsetzend wurde eine Kriterienmatrix aufgebaut. Diese Kriterienmatrix umfasst nutzungsrelevante Kriterien einer Büroimmobilie, die mit von uns entwickelten Kriterien ergänzt wurden. Die Gesamtheit all dieser Kriterien diente als Basis für die Erarbeitung des Bewertungsverfahrens.

Im Kapitel 3 wurden Anwendungsgebiete von nichtmonetären Bewertungssystemen erläutert. Deren Ziele, die an sie gestellten Anforderungen, prinzipielle Methodiken und Abläufe und die Rollen bei einer Bewertung wurden dargestellt. Das nachfolgende Kapitel beschäftigt sich mit der Büroimmobilie und den darin ablaufenden Büroarbeitsprozessen, welche den spezifischen Bedarf der NutzerInnen stark beeinflussen.

Das allgemeine und umfassende Zielsystem der Nachhaltigkeit diente dem Bewertungssystem als Grundlage. Der Begriff der Nachhaltigkeit wurde erläutert und die sich daraus ergebenden Anforderungen für eine nachhaltige Entwicklung im Bauwesen formuliert.

In Kapitel 6 erfolgte die Darstellung der Vorgehensweise bei der Modellentwicklung und die Beschreibung der einzelnen Bausteine des Bewertungsverfahrens. Ziele und Nutzen des Bewertungsverfahrens wurden angeführt und dessen Grenzen und Probleme bei der Ergebnisdarstellung aufgezeigt.

Zwei Kriterien wurden als Beispiele angeführt. An Hand derer wird das theoretische Modell in die Praxis umgesetzt. Dabei erfolgte nach der Zielformulierung für die einzelnen Kriterien die Erarbeitung der Indikatoren, welche den Zielerreichungsgrad und die Beschreibung der Vorgehensweise für die Datenerfassung angeben.

Die am Markt existierenden, von den AutorInnen recherchierten Bewertungssysteme wurden vorgestellt und davon wurden sieben aus dem deutsch- und englischsprachigen Raum, auf Basis der einzelnen Kriterien und Indikatoren gegenübergestellt. Welche Systeme, welche Kriterien und Betrachtungsbereiche der Immobilie bei ihrer Bewertung berücksichtigt wurden, wurde im Rahmen der Kriterienmatrix dargestellt.

Durch die intensive Auseinandersetzung mit den diversen, am Markt bestehenden Bewertungssystemen, welche im Bereich der Büroimmobilie Anwendung finden, konnte ein integriertes Bewertungssystem entwickelt werden, welches das allgemeingültige Nachhaltigkeitsprinzip mit den individuellen Anforderungen der NutzerInnen an eine Büroimmobilie in Einklang bringt. Aus der Marktanalyse konnten Themenbereiche bzw. Kriterien identifiziert werden, welche aus der Sicht der AutorInnen noch nicht oder nur wenig bearbeitet wurden. Hier wurde weiterer Forschungsbedarf festgestellt.