

IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

MAGAZIN FÜR IMMOBILIENPROFIS

1·14

06 > Mobile Gebäude

04 >
ZWEITE MIETE
So bekommen
Sie die Büro-Neben-
kosten in den Griff

24 >
BESTAND
Die Zertifizierungs-
Möglichkeiten im
Überblick

38 >
LEBENSZYKLUS
Studie: Die Folge-
kosten machen
nur 55 Prozent aus

Von Ihnen
die Vision.
Von uns die
Immobilie.

ORAG

Immobilien. Seit 1871.

www.oerag.at

IMMOBILIEN
VERMITTLUNG

LIEGENSCHAFTS
VERWALTUNG

ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT

FACILITY
MANAGEMENT



IM-MOBIL

Verrückt. Eine völlig neue Welt eröffnet sich, wenn Gebäude nicht mit Grund und Boden verbunden sind.



SHOWROOM

Premiere. In der Blauen Lagune steht Österreichs erster 4D-Showroom für Immobilien.

ZERTIFIZIERUNG

Bestand. Jetzt kommen die großen Zertifizierer mit ihren Bestandssystemen auf den Markt. Ein Überblick.

BAUORDNUNG NEU

Fallstudie. Eine Beispielrechnung zeigt, was billiger ist: Photovoltaik oder ein Energiemix.

WISSENSCHAFT

Lebenszyklus. Die herkömmliche Gewichtung der Errichtungskosten zu den Folgekosten ist falsch.



4 > **NEBENKOSTEN**
Büro. Vergleichen Sie, ob Sie zu hohe Büro-Nebenkosten haben.



14 > **WAS WURDE AUS ...**
Die magische 7. Jones Lang LaSalle verpufft sich aus Österreich, dafür kommen neue Paketabholstationen (aus Polen).

20 > **HAUS OHNE TECHNIK**
Genial. Ein Bürohaus verzichtet auf die Haustechnik und damit auf Kosten.

23 > **UMFRAGE**
Bau(un)kultur. Sind optimierte Investitionskosten und Architektur ein Widerspruch?



34 > **PARTIZIPATION**
Wohnbau. Partizipative Planungsprozesse sind für Bauträger ein Mehraufwand. Die Ergebnisse lassen sich aber sehen.

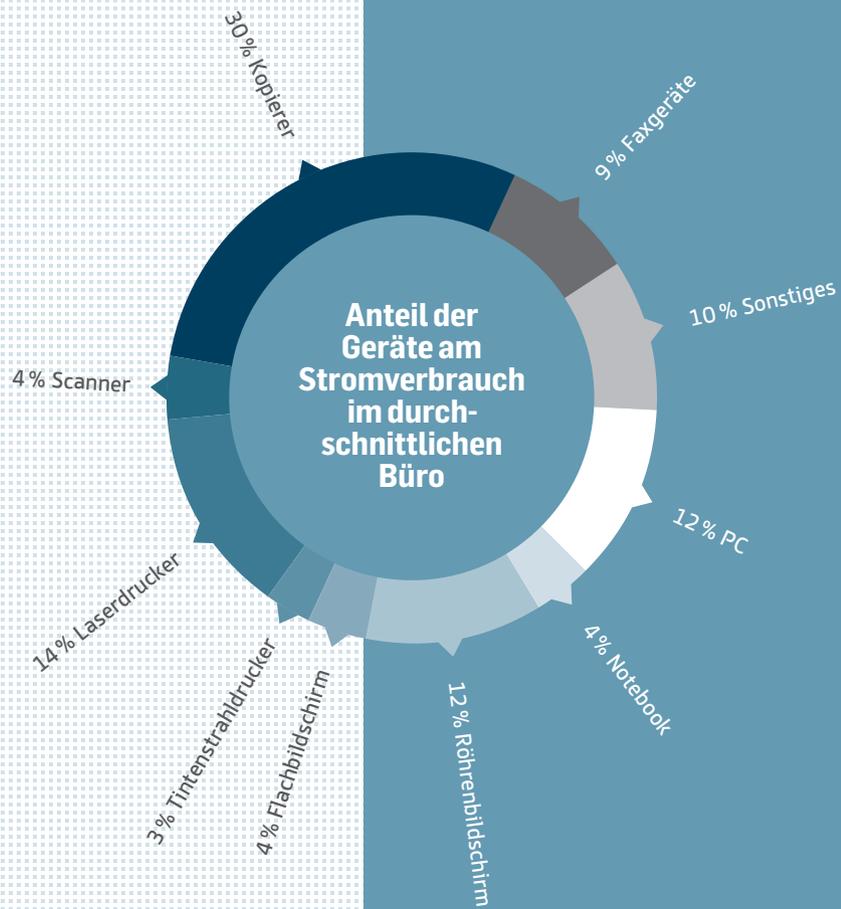
42 > **KOMMENTAR**
Hans Jörg Ulreich



Ratlose Bewerter

Gerade einmal bei der Zertifizierung von Neubauten gibt es langsam aussagekräftige Vergleiche (siehe Seite 30). Eine Gegenüberstellung der Bestandzertifikate traut sich noch niemand anzustellen. Und eine Gruppe steht vor dem Zertifizierungsthema ganz besonders wie der Ochs vor dem verschlossenen Tor: die Bewerter. Einerseits gibt es in der Tat einfach zu wenige Transaktionen von zertifizierten Gebäuden (also kritische Masse), um statistisch solides Zahlenmaterial zur Bewertung zu strapazieren. In der Zwischenzeit hilft man sich mit der plakativen Ausrede, „nachhaltige Mieteinnahmen“ zu bewerten, über die Runden.

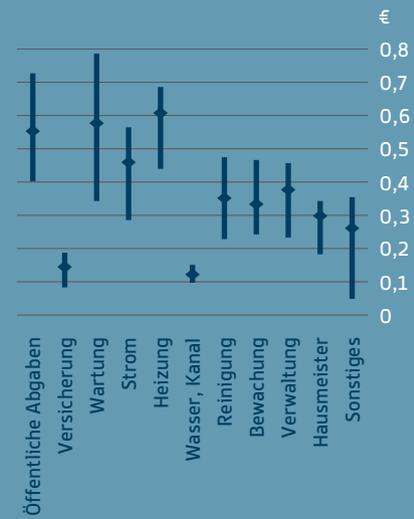
Dabei nehmen die Zertifizierungen den Bewertern eigentlich einen Haufen an Operationalisierungs-Hirnschmalz ab. Dass Zertifikate als Informationsquelle zur Bewertung dienen werden, hielten Christian Schützenhofer und Sven Bienert bereits 2009 in ihrem Buchbeitrag über den „Paradigmenwechsel in der Immobilienbewertung“ fest. Passiert ist seitdem allerdings nichts Wesentliches, schon gar kein Paradigmenwechsel. Blöd nur, dass die Zukunft noch komplizierter werden wird. Ein Investor kauft bekanntlich nicht das Haus, sondern die damit verbundenen Mietverträge. Und das große Problem von allen Zertifikaten ist, dass sie – auch im Falle des Bestands – keine Auskunft über die tatsächliche Benutzung des Gebäudes geben. Da nützt es nichts, wenn eine Platin-Gold-Super-Medaille verliehen wurde, die Mieter aber das Geld beim Fenster rausheizen. Klar, Betriebskosten werden einfach umgewälzt, nachhaltig ist das dennoch nicht.



DIE ZWEITE MIETE

Die zweite Miete, wie sie so schön heißt, ist in den letzten Jahren immer mehr in die Aufmerksamkeit der Unternehmen gerückt. Denn nicht der eigentliche Quadratmeterpreis einer Büromiete ist ausschlaggebend dafür, ob man für eine Gebäudefläche viel oder wenig bezahlt. Nein, es sind die Nebengeräusche: Aufzugswartung, Reinigung, Hausverwaltung, Versicherungen und dann natürlich der ganze Block der Energie.

Der Trend zu nachhaltigen Immobilien hat vor allem bei Letzterem einiges verändert. Manche Häuser produzieren schon mehr Energie, als sie verbrauchen. Das ist gut für die Öko-, aber auch für die finanzielle Bilanz. Aber wie sieht es mit dem Verhältnis Allgemeinfläche zu Nutzfläche aus? Nicht selten zahlen die Mieter eines Hauses für unnötig viele Allgemeinflächen, weil das Gebäude einfach ineffizient geplant ist. Die Frage ist: Was ist normal? Wie viel Nebenkosten darf ein Büro haben? Antworten hierfür gibt etwa OSCAR, eine Büro-nebenkostenanalyse des internationalen Beraters JLL und des deutschen Büros Neumann & Partner – CREIS Real Estate Solutions. In der Untersuchung muss leider festgestellt werden: Die Betriebskosten steigen von Jahr zu Jahr ziemlich stark an. Bei Gebäuden von hoher Qualität überschritten die Nebenkosten erstmals die 4-Euro-Marke (4,06 Euro/m²/Monat). Umso interessanter werden da neuartige Konzepte wie All-inclusive-Mieten und natürlich neue Formen des Arbeitens, bei denen nicht alle Mitarbeiter permanent im Büro sind und daher insgesamt weniger Platz verbraucht wird.



Schwankungsbreite der Nebenkosten

Hier sehen Sie, wie sehr die Nebenkosten variieren können. Die Zahlen beziehen sich auf ein Gebäude mit sehr hohem Ausstattungsstandard, zum Beispiel mit abgehängten Decken mit direkt/indirekt strahlenden Leuchten, Gebäudeleittechnik, Videoüberwachung, Doppelböden, vorgehängter Fassade etc. Bei niedrigerem Ausstattungsstandard sind die Schwankungsbreiten teilweise geringer. (alle Angaben in Euro/m²/Monat)

Quelle: JLL



Kosten pro Arbeitsplatz

Eine andere Betrachtungsweise der Bürokosten ist diese: Man addiert alle tatsächlichen Kosten, also Miete, Betriebskosten und Steuern, und dividiert sie durch die Mitarbeiter und – voilà – weiß, wie viel ein Arbeitsplatz kostet. So können auch international verschiedene Standorte miteinander verglichen werden. Die teuersten Arbeitsplätze sind demnach in London. Interessanterweise liegt New York bei dieser Betrachtung nur auf Platz 20. (Angaben: Arbeitsplatz pro Mitarbeiter in Euro pro Jahr)

LONDON	18.897
HONGKONG	15.513
LAGOS	12.633
ZÜRICH	12.252
GENÈVE	12.202
MOSKAU	11.239
STOCKHOLM	10.873
OSLO	10.241
PARIS	10.025
DOHA	9.760

Flächenverhältnis

Bei den Mietflächen sollten mindestens die folgenden Relationen gelten.

- > Verhältnis Mietfläche (MF) zu Bruttogeschossfläche (BGF = gesamte Fläche innerhalb der Außenabmessung inkl. Wände etc.): mind. **85 PROZENT**
- > Verhältnis Hauptnutzfläche (HNF) zu Mietfläche (MF): mind. **75 PROZENT**
- > Als Kalkulationsgrundlage gilt pro Mitarbeiter 20–25m² Mietfläche (MF), je nach Struktur des Unternehmens kann sich der Flächenbedarf auf bis zu 15m² pro Mitarbeiter reduzieren.

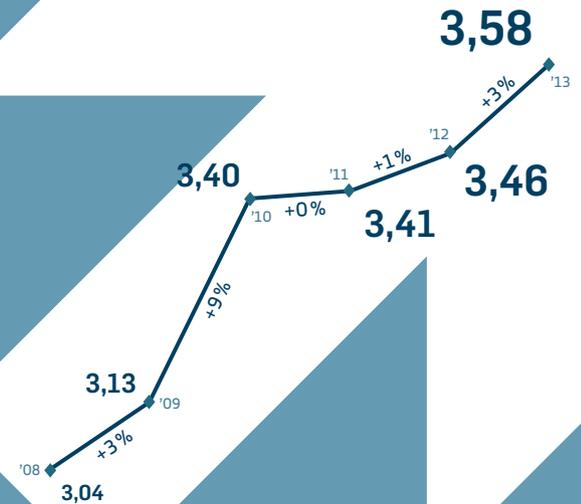
Quelle: Strabag

DURCHSCHNITTSWERTE ALLER NEBENKOSTEN NACH GEBÄUDEGRÖSSE (Euro/m²/Monat)

	1.000–4.999 m ²		5.000–9.999 m ²		10.000–19.999 m ²		20.000–49.999 m ²		≥ 50.000 m ²	
	k.	uk.	k.	uk.	k.	uk.	k.	uk.	k.	uk.
Öffentliche Abgaben	0,52	0,50	0,53	0,52	0,54	0,51	0,54	0,51	0,55	-
Versicherung	0,12	0,10	0,12	0,10	0,12	0,10	0,14	0,11	0,14	-
Wartung	0,46	0,40	0,48	0,45	0,54	0,46	0,56	0,49	0,59	-
Strom	0,40	0,29	0,36	0,31	0,42	0,35	0,44	0,36	0,46	-
Heizung	0,58	0,54	0,60	0,56	0,60	0,60	0,59	0,63	0,60	-
Wasser, Kanal	0,14	0,13	0,12	0,12	0,11	0,12	0,12	0,12	0,13	-
Reinigung	0,34	0,32	0,35	0,29	0,34	0,31	0,34	0,30	0,34	-
Bewachung	0,32	0,26	0,30	0,27	0,31	0,30	0,33	0,35	0,36	-
Verwaltung	0,33	0,28	0,33	0,28	0,30	0,29	0,31	0,29	0,36	-
Hausmeister	0,30	0,29	0,30	0,26	0,28	0,28	0,26	0,27	0,25	-
Sonstiges	0,19	0,11	0,13	0,12	0,18	0,14	0,22	0,24	0,29	-
Gesamt	3,70	3,22	3,62	3,28	3,74	3,46	3,85	3,67	4,07	-

k. = klimatisiert, uk. = unklimateisiert

Quelle: JLL



Nebenkosten steigen ständig

Für 2013 stellte der OSCAR-Report fest: Der Durchschnittswert aller Nebenkosten über alle Gebäude hinweg ist im Jahresvergleich um rund 3 Prozent gestiegen und erreicht mit 3,58 Euro/m²/Monat den höchsten jemals gemessenen Wert. Von der Steigerung sind klimatisierte Offices genauso wie nicht klimatisierte betroffen. (Angaben in Euro)

Quelle: JLL

IM-MOBIL

WER HÄUSER VON
GRUNDSTÜCKEN
TRENNT, WIRD
EINE NEUE WELT
VORFINDEN





VERRÜCKTE IMMOBILIEN-WELT

Wenn Häuser mobil werden, funktioniert das gewohnte Regelwerk nicht mehr. Die Chancen: billigeres und modulares Wohnen und Arbeiten auf immer unterschiedlichen Grundstücken. Auch der Tourismus könnte davon profitieren.

Lage, Lage, Lage – das eherne Gesetz der Immobilien wird mit mobilen Häusern ad absurdum geführt. Denn mit ihnen kann man plötzlich auf innerstädtischen Flachdächern ein Büro betreiben. Oder wohnen. Auf der Almwiese, wo nicht gebaut werden darf, könnte die Sommermonate über ein kleines Feriendomizil als Rückzugsort dienen. Danach verschwindet es wieder. Oder das leerstehende Grundstück, das seine Kreditrückzahlung aufbessert, indem es für drei Jahre einem Scheidungsoffer als Boden dient. Es hat sein mobiles Haus gemietet und einfach draufgestellt. Die Anwendungen von mobilen Immobilien sind – sowohl gewerblich als auch im Wohnbau – mannigfaltig.

Das Prinzip ist in der Regel gleich: Kleine, effizient ausgerichtete und flexibel erweiterbare Einheiten, die im Vergleich zu normalen Immobilien relativ leicht abtransportiert und woanders hingestellt werden können. „Wohnen in Bewegung entspricht einem uralten menschlichen Bedürfnis“, glaubt etwa der Salzburger Hersteller Nomadhome, der ein gleichnamiges mobiles Haus in Serienfertigung anbietet. „Schnell, effizient, einfach“, wird das stylische mobile Wohn- und Arbeitsraumkonzept ange-

priesen. Ein Nomadhome steht etwa in Kaprun und dient als Skischul-Büro. Zuvor war es ein Touristenhotspot („Mozart Infolounge“) in Salzburg.

Grundstück als Kostenfaktor fällt weg

Sascha Haas, Geschäftsführer von Mikrohaus, einem weiteren heimischen Hersteller von mobilen Wohn- und Arbeitslösungen, glaubt, dass hinter der Nachfrage nach mobilen Immobilien weniger der Wunsch des Menschen steht, zu seinen Wurzeln als Nomade zurückzukehren, sondern vielmehr der Komfort, ein schlüsselfertiges Haus geliefert zu bekommen. Dass seine Kunden ihre Mikrohäuser bevorzugt auf gepachteten Grundstücken abstellen, habe auch eher einen pragmatischen Hintergrund. „Schließlich ist das Grundstück der größte Kostenfaktor beim Hausbau“, sagt er. Pachtet man dagegen über einen überschaubaren Zeitraum ein Stück Land, so stehe nicht dessen Wert im Vordergrund, sondern das Wohnen. Haas spricht von einer Win-win-Situation für beide Seiten: Der Hausbesitzer spart sich den Kaufpreis und der Grundstückseigentümer die Pflege sowie die mit dem Besitz verbundenen finanziellen Aufwendungen.

>

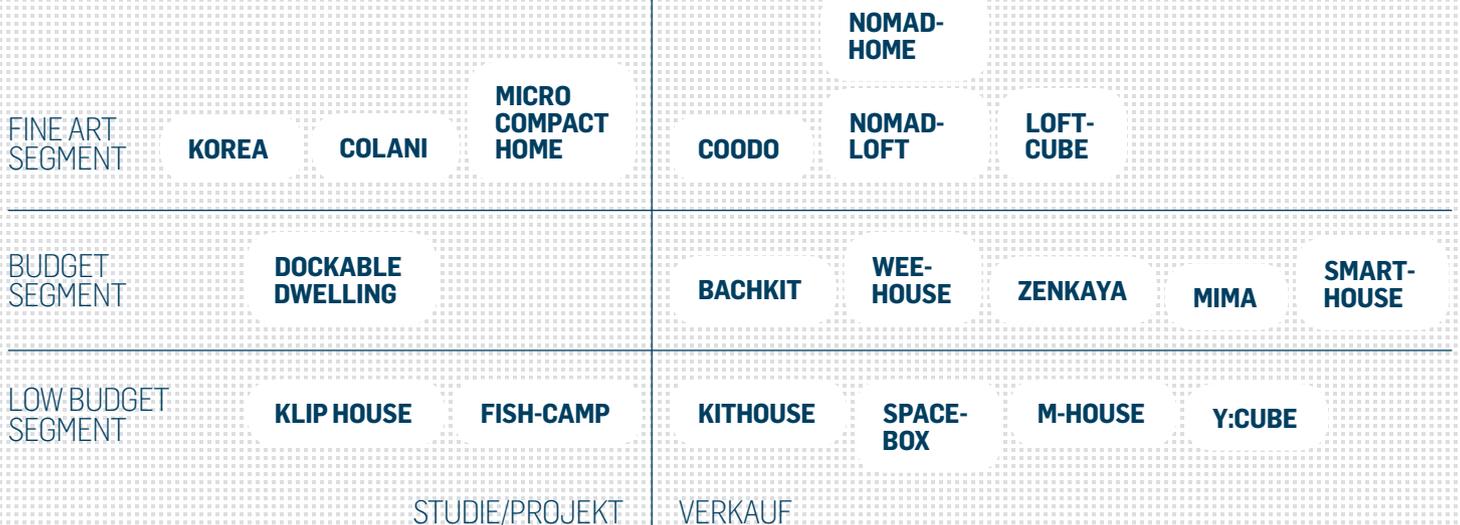


BÜRO



HOTEL

MARKTÜBERSICHT > MODULARES WOHNEN





ZUHAUSE

Die mobilen Immobilien kommen in allen Nutzungsarten zum Einsatz. Ein klassischer Projektentwickler verwendet einen Loftcube als Büro und Showroom. Heute auf dieser Baustelle, morgen auf jener ...

Der Markt von flexiblen Häusern ist überschaubar, aber immerhin gibt es bereits unterschiedliche Preissegmente, wie diese (unvollständige) Einteilung zeigt. Ein Microhaus kostet 1.080 Euro/m². Loftcube hingegen ist mit mindestens 2.000 Euro/m² preislich oben angesiedelt. Ein anderer österreichischer Anbieter, Immacon, bietet ein fertig möbliertes Haus mit 75 m² Netto-Wohnfläche, vollständig gedämmt (möglich bis zur Passivhausqualität) um 120.000 Euro an – Lieferung und Montage auf einem Schraubfundament inklusive.

>

Laut Daniel Richter, Experte für Immobilienrecht bei Dorda Brugger Jordis, spricht man in solchen Fällen von Superädifikaten. „Dem Grundbesitzer gehört dann – anders als normalerweise – das Bauwerk nicht“, erklärt er.

An eine gänzlich andere Zielgruppe will sich das Grazer Architekturbüro WG3 mit dem Hypercube wenden. Dabei handelt es sich um eine mobile Unterkunft, die speziell für den Fremdenverkehr entwickelt wurde. Die Idee dazu kam Matthias Gumhalter und seinem Partner Christian Reschreiter während des Architekturstudiums an der TU Graz, als sie mit der Aufgabe konfrontiert wurden, eine Wohnmöglichkeit auf möglichst kleinem Raum zu realisieren. Wichtiger Input kam dabei von Gumhalters Schwester, die sich im Rahmen ihrer Bachelorarbeit mit dem Potenzial mobiler Wohneinheiten im burgenländischen Tourismus beschäftigte.

Flexible Häuschen statt Bettenburgen

Innerhalb kürzester Zeit wurde dann ein Prototyp entwickelt. Trotz der überschaubaren Normmaße – die deshalb notwendig sind, damit der Transport mit dem Lkw möglich ist – verfügt der 7 Meter lange und 3 Meter breite Hypercube über drei Wohnebenen. Auf der untersten befinden sich Bad und Küche, in der mittleren der Wohnbereich und in der oberen schließlich das Schlafzimmer. Die großzügigen Verglasungen sollen das touristische Vergnügen fördern. Die Mini-Apartments benötigen neben dem ebenfalls mobilen Fundament, an dem sie angebracht werden, vor Ort lediglich einen Anschluss an das Wasser-, Strom- und Kanalnetz. Eine weitere Version ist dank Wassertank und Photovoltaik-Anlage vollkommen energieautark. Ansprechen will man mit dem Hypercube einerseits kleinere Ortschaften, die eine sanfte Form des Tourismus betreiben möchten, ohne die Landschaft

>

>

langfristig mit Hotelburgen zuzupflastern. „Funktioniert es in einem Ort nicht, so kann man die mobilen Immobilien woanders hinstellen“, so Gumhalter. Größere Fremdenverkehrsregionen können mit dem Hypercubus wiederum saisonale Engpässe überbrücken, die etwa im Winter bei guter Schneelage oder bei Events wie Skirennen oft gegeben sind. Im Sommer könnten die mobilen Unterkünfte dann an einem See abgestellt werden. „Denkbar ist auch, dass die Hotels mit einer Großveranstaltung mitwandern“, meint der Eigentümer und Geschäftsführer der Blauen Lagune, Erich Benischek, egal ob sie mit Grund und Boden verbunden sind oder nicht. „Technisch gesehen lassen sich bestimmte Gebäude wieder demontieren, das kann ein Vorteil sein.“

Schwierig: Floating Homes

Gute Ideen im Kopf sind das eine, in der Realität funktionieren sie halt nicht immer. Auf ungeahnte Schwierigkeiten stieß Sascha Haas mit den „Floating Homes“, die 2011 angeboten wurden. Dabei handelt es sich um nichts anderes als schwimmende Mikrohäuser. Die Idee dahinter sei schlicht und einfach gewesen, diese dort aufs Wasser zu bringen, wo es keine Baubewilligung gibt, erklärt Haas. Aus einer einfachen Idee wurde eine – vor allem kostspielige – Odyssee: Denn damit die Häuser auf dem Wasser abgestellt werden durften, mussten sie seetauglich gemacht werden – also mit Lenkung und Nautik versehen werden. Dafür musste das Unternehmen wiederum um eine Konzession als Schiffswerft ansuchen.

Showroom für Projektentwickler

Das Leben von Pionieren ... Christian Friedrich weiß ein Lied davon zu singen, er war bereits bei der Entwicklung des Smart als neuartiges Auto beteiligt, jetzt ist er Geschäftsführer von Loftcube.

>



Floating Homes: in Amsterdam selbstverständlich, in Wien aufgrund der Vorschriften schwer möglich.

ÜBERSIEDELN

Wie leicht man eine mobile Immobilie übersiedeln kann, hängt von dem jeweiligen Konzept ab. Nomadhome lässt sich laut Eigenangaben mehrmals transportieren, wengleich jeder Transport mindestens 10.000 Euro kostet. Ein viermoduliges Nomadhome ist bereits sechs Mal übersiedelt. Ob sich eine Übersiedelung wirtschaftlich auszahlt, entscheidet die Relation der Auf- und Abbaukosten im Verhältnis zum generierten Einkommen (zum Beispiel zusätzliche Mieten). Zu beachten sind hierbei auch die unterschiedlichen Packgrößen der Häuser, die zu einem unterschiedlichen Logistik-Aufwand führen.

LEBENSZYKLUS

Der muss neu gedacht werden. Das Grundstück ist vom Bauwerk entkoppelt, das Haus lässt sich in den meisten Fällen modulartig erweitern. Ein Kind mehr? Nehmen wir halt ein Zimmer dazu. Warum soll ein Gebäude-Lebenszyklus 25 Jahre dauern? Vielleicht sind 7 Jahre für ein Fachmarktzentrum genug, weil der Handel dann ohnehin anders funktioniert? Beziehungsweise: Vielleicht steht das Haus auch 80 Jahre – aber halt nicht dort.

NUTZUNG

Die flexiblen Immobilien werden bereits vielfach genutzt: vom Kindergarten in Hagenbrunn bis zu Büros oder Wohnungen auf Flachdächern im urbanen Raum. „Rund 40 Prozent der Anfragen, die wir bekommen, sind geschäftlicher Natur. 60 Prozent sind privat“, so Gerold Peham von Nomadhome. In der Natur dienen die Immobilien meist als Rückzugsort oder zur touristischen Nutzung – u. a. als Möglichkeit, Überkapazitäten abzubauen. Privat werden sie als normale (temporäre) Wohnmöglichkeit genutzt. Christian Friedrich von Loftcube erzählt hingegen, dass bei seinem (höherpreisigen) Produkt die klassische private Hausnutzung selten angefragt wird: „Entweder werden die Häuser als Apartments weitervermietet oder selbst als Wochenendhaus genutzt.“



Der Transport scheint aufwändig – ist im Vergleich zu den traditionellen Baukosten aber zu vernachlässigen.

FINANZIEREN & STEUER

Die Erfahrungen mit der Finanzierung mobiler Immobilien sind unterschiedlich. Fest steht, dass der klassische Bankbeamte damit wenig anfängt. Eine Finanzierung als Immobilie ist eher schwierig, da Haus und Grund bei uns rechtlich sehr eng verbunden sind und der mobile Charakter hier hindert. Auch als Besicherung ist die Mobilität eher nicht geeignet. Dafür bietet Leasing interessante Möglichkeiten. Gerold Peham: „Da das Nomadhome als Mobilität eingestuft ist, ist es auch leasingfähig. Wir sind dafür eine Kooperation mit Raiffeisen eingegangen. Es ist also ein Raiffeisen-Leasing auf zehn Jahre möglich. Interessant ist, dass deshalb für Business-Lösungen eine Abschreibbarkeit gegeben ist.“ Unklar ist hingegen oft noch der Rückkaufswert. Erste Erfahrungen aus dem Gebrauchtmittelmarkt zeigen einen Verkaufspreis leicht oberhalb der realisierten Abschreibungen der Jahre. Der untere Schwellwert liegt bei ca. 40 Prozent des Verkaufspreises.

VORFERTIGUNG

Neben der Mobilität punkten die meisten flexiblen Immobilien auch durch ihre Fertigungsart, da sie dem seriellen Wohnbau entspringen. Die Module werden in der Fabrik vorgefertigt und auf der Baustelle im Nu zusammengesetzt. Die Materialien können dabei Ziegel, Holz oder auch Beton sein. Weiterer Vorteil: die Kosten. Ein Hotelzimmer im Budgetbereich kostet in Modulbauweise vollmöbliert 19.000 Euro (statt wie herkömmlich ab 50.000 Euro). Im Viersternbereich kalkuliert man mit 35.000 Euro (in traditioneller Bauweise mit 70.000 Euro). Derzeit werden Hotels in dieser Modulart in Liezen, Loosdorf und Velden errichtet.



Facility Management

Intelligent & wirtschaftlich.
Unser Auftrag! Unsere Werte!

Individuelle Facility-Lösungen sichern Ihnen optimale Abläufe. Aber auch mehr Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.



WISAG heißt Wertschätzung!
WISAG heißt Einsatz!
WISAG heißt bunt!

www.wisag.at



400 Studenten sollen in der Berliner Container-Anlage „Frankie & Johnny“ untergebracht werden. Der Betreiber sucht angeblich auch einen Standort in Wien, konkrete Suchergebnisse kann er aber noch nicht vermelden.

>

Installiert wurde diese „Moblie“ als Office genauso wie im privaten Bereich, erzählt er. „Immobilienentwickler nutzen den Loftcube als Vertriebsbüro direkt beim Projekt. Dort ist dann auch ein Showroom für die Kunden untergebracht.“ Ist das Projekt fertig, wandert das Büro weiter zum nächsten Projekt, im Falle eines Loftcubes zum Beispiel von München nach Augsburg. Im Norden Deutschlands werden gerade mehrere Familienhäuser mit 120 Quadratmeter Wohnfläche geplant, in der Schweiz arbeitet Friedrich an einer Dachinstallation als Apartment mit 85 Quadratmeter und in Dubai sei eine größere Hotelanlage geplant. Und in Österreich? Da ist eine mobile Einheit auf einem Hoteldach geplant. Wo, möchte Friedrich noch nicht verraten, derzeit laufen gerade die Genehmigungen. Die sind freilich ein heikles Thema, denn hierfür sind immer die lokalen Behörden zuständig. Während die einen der Argumentation („Okay, ein Büro für drei Jahre muss nicht für die Ewigkeit genehmigt werden und es ist keine Immobilie“) folgen können, steht man bei anderen an. In dieser

Hinsicht stimmen die Hersteller jedenfalls überein: Es muss viel Überzeugungsarbeit für ihre Produkte geleistet werden. „Auch wenn das Interesse grundsätzlich da ist, kann sich keiner so richtig vorstellen, dass das wirklich funktioniert“, meint Gumhalter. Er hat im Übrigen den Eindruck, dass im Ausland viel offener mit der Thematik umgegangen werde. „In der Slowakei lachen sie uns aus. Die dürfen sogar zweistöckige schwimmende Häuser auf dem Wasser bauen“, meint Sascha Haas, der von „großer Skepsis“ und einem „verhaltenen und konservativen Markt“ in Österreich spricht. „Es war nicht einfach, die ersten Kunden zu finden“, sagt er. Mittlerweile läuft es jedenfalls ganz gut. Im Rekordjahr 2012 konnten 21 Einheiten verkauft werden. Im Vorjahr waren es immerhin elf. Haas macht keinen Hehl daraus, dass ohne die starke Partnergruppe im Hintergrund – Mikrohaus gehört zum Fenster- und Türenspezialisten Gebrüder Haas – das Überleben deutlich schwerer wäre. Gerold Peham fasst den heimischen Markt so zusammen: „In Österreich fehlt etwas die geistige Mobilität.“ ■



RIVERGATE
das office center an der donau



IHR TOR ZUR BUSINESSWELT

Das Office Center RIVERGATE am Donauufer verbindet **repräsentative Architektur** und **individuelle Raumgestaltung**. Großzügige Open-Space-Lösungen, **kreative Gruppenbüros** oder **repräsentative Einzeleinheiten ab ca. 200 m²** – Ihren Wünschen und Bedürfnissen sind keine Grenzen gesetzt. Genießen Sie die **mit Tageslicht durchfluteten, modern ausgestatteten Räumlichkeiten** mit anregendem **Blick ins Grüne**. Der Standort überzeugt durch **optimale Verkehrsanbindung** und **beste Infrastruktur**.



RIVERGATE

Handelskai 92
1200 Wien

VERMIETUNG

Tel.: +43 / 5 9998 9990
www.rivergate.at

7 > FRAGEN: WAS WURDE AUS ...



Von der Buh-Wog zum Börsegang:
Die Wohnbaumaschine der Immofinanz
hat das Vertrauensief überwunden.

1 > ... DEM VERTRAUEN?

Kurzum: Es ist wieder da. Vor allem Immobilienwertpapiere hatten es nicht immer leicht in der letzten Zeit. Stichwort Petrikovics, Meinel oder die als konservativ angesehene IVG in Deutschland. Die deutschen Nachbarn nagen derzeit noch am Wöllbern-Skandal, von dem immerhin 40.000 Anleger betroffen sind. Selbst die deutschen Offenen Fonds sind noch nicht abgewickelt, ihre Objekte werden zu Ramschpreisen verkauft, wie der Berater DTZ feststellt: „Nach Aufschlägen auf den Buchwert von durchschnittlich 7 Prozent im Jahr 2012 wurden 2013 Abschläge in Höhe von 13 Prozent verzeichnet. Mit 20 Prozent fielen die Abschläge im Jahr 2013 in Benelux und Südeuropa am höchsten aus.“ Das macht nicht gerade Mut. Scheint den heimischen Immo-Anlagegesellschaften aber egal zu sein, sie erreichen fröhliche Werte (der Kurs von S Immo AG und Immofinanz stieg in den letzten zwölf Monaten um fast 10 Prozent, CA Immo und Warimpex schafften um die 14 Prozent) und ein Börsegang der BUWOG (sic!) ist ebenso ein gutes Zeichen.

2 v

... ALTEN POP-UP-STORES?

Sie poppen für kurze Zeit auf und verschwinden dann wieder: Pop-up-Stores, die den stationären Handel beeinflussen, aber auch als Zwischennutzung spannend sind. Aber halt, da kommt eines zweimal! Das Projekt „Neubau“ hatte in der Wiener Westbahnstraße im letzten Jahr drei Monate lang offen und: „Wir waren von der enormen Resonanz und dem Andrang überwältigt. Der Pop-up-Store hat unsere Erwartungen mehrfach übertroffen“, so Shop-Manager Bernhard Tobola. Jetzt will das Team 2014 das temporäre Geschäft auch wieder von September bis Dezember aufpoppen lassen. Aktuell suchen die Verantwortlichen nach einer neuen Shop-Fläche, in der das Projekt neu aufgelegt werden soll. Verkauft werden im Shop vor allem Produkte und Projekte der dritten industriellen Revolution und heimischer Designer. Alle 14 Tage wechseln die Produkte. Fazit: Eine neue Spielart der Pop-up-Stores ist womöglich wie Wimmerl. Sie verschwinden zwar, kommen aber immer wieder ...

www.neubau.me



... SAMIH SAWIRIS?



Der Mann, der mehrere Städte in der Wüste aus dem Nichts errichtet hat und nun selbst betreibt, der Mann, der aus einer der reichsten ägyptischen Familien stammt; der in Andermatt das komplette Dorf neu errichtet und gleich auch die Skigebiete dazu kaufte. Um den wurde es ruhiger, seitdem es in seiner Heimat politisch turbulenter zugeht. Die von Sawiris aufgebauten Destinationen El Gouna und Taba Heights leiden an den ausbleibenden Gästen. Sawiris Unternehmen, die Orascom Development Holding, steckt deswegen seit 2011 in den roten Zahlen. Das Projekt Andermatt gehört mittlerweile zum Großteil Sawiris privat. Trotzdem geht's weiter. Die Aktivitäten in Montenegro (Lustica Bay, siehe IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2/2013) laufen nach Plan, und schon kommt das nächste Mega-Projekt. Muriya heißt das Joint Venture mit dem Tourismus-Entwicklungs-Arm des Staates Oman. Aktuell wird an drei Destinationen gebastelt. Gebaut wird das Übliche: Apartments, Villen, Hotels, Golfplätze, Marinas etc. Allein die Destination Salalah Beach hat eine Landfläche von 15,6 Millionen Quadratmetern und soll 1.150 Immobilieneinheiten umfassen (dazu noch sieben Hotels). Und woher kommen die Gäste? Dafür hat Samih Sawiris abermals privat in die Tasche gegriffen und sich Anfang März mit 25 bis 35 Prozent bei der FTI Group und mit fast 75 Prozent bei der Raiffeisen Touristik beteiligt.

Die nächsten Wüstenstädte im Oman werden schon gebaut – trotz roter Zahlen.



**Ihr
Business-*"Park"*
zum Wohlfühlen**



Mieten Sie Büro + Lager im Süden Wiens!





A2
↑
Eigener
Autobahn-
anschluss

▲ 11
IZ NÖ-Süd

61 Nachbarn: ABUS, Hitachi, Konica Minolta, Leitheit, Segafredo, Zollamt ...

AT-2355 Wiener Neudorf • Tel.: 02236 61148 • www.walter-business-park.com

Ziel beider Initiativen ist, den Betrieb eines Gebäudes auf hohem Niveau sicherzustellen.



4
↓

... DEN PAKETABHOLSTATIONEN?

Andere Frage: Was hat das mit Immobilien zu tun? Genug, denn die kleinen Boxen, an denen Pakete rund um die Uhr in einer Art Schließfach abgeholt werden können, müssen an gut erreichbaren Plätzen stehen, bieten Zusatzgeschäft für dort angesiedelte Unternehmen und sorgen zudem noch für Mieteinkommen. Außerdem beleben sie den Raum. Ihre Zukunft wäre groß – schließlich boomt der Internet-Versand und mit den Postämtern geht es den Bach hinunter. Also: Was wurde aus den Paketabholstationen? Derzeit gibt es 34 in ganz Österreich. Sie gehören der Post AG. Auf unsere Nachfrage erfuhren wir, dass die Post weitere 100 Stationen bis Ende des Jahres plant. Dass inzwischen aber schon ein anderer Anbieter dieses Feld erobern will, lässt die Österreichische Post kalt. Das Unternehmen InPost wird heuer noch in Österreich loslegen, bestätigt deren Business Development Director Tomasz Wnuk. InPost ist eine der am schnellsten wachsenden Firmen, die an der Warschauer Börse gelistet sind. Es hat das größte Netzwerk an Paketabholstationen weltweit (akutell in 17 Ländern), 55.000 Stationen sollen es 2017 sein.

InPost plant heuer rund 300 Paketabholstationen in Österreich.



5
^

... DEM FM-LEITFADEN FÜR DEN BETRIEB?

Vor einem Jahr stellte die FMA Facility Management Austria, klima:aktiv und das Beratungsbüro e7 die „Leitlinien für nachhaltiges Facility Management in der Betriebs- und Nutzungsphase“ vor. Diese sind ein ganz wesentlicher Schritt zur Qualitätssicherung in der Nutzungsphase und können nach wie vor kostenlos auf den Websites der genannten Organisationen heruntergeladen werden. Nie wirklich klar war, ob aus dem Leitfaden eine eigene Zertifizierung entstehen sollte. Daran hat sich bis heute nichts geändert, zu diffus ist das Brancheninteresse an noch einer Zertifizierung, zu unklar die Finanzierung. Anders sieht das offensichtlich die EuroFM. Gemeinsam mit lokalen Partnern (in Österreich ist das die REUG – Real Estate User Group) zertifiziert sie seit Anfang April Objektmanager. „Durch dieses Zertifikat wird eine zukünftige Mindestanforderung im Bereich Objektmanagement definiert“, erklärt Alexander Redlein von der REUG. Die Kosten betragen 500 Euro pro Objektmanager, das Zertifikat gilt drei Jahre lang und verlängert sich automatisch, wenn „einschlägige“ Weiterbildungen von insgesamt neun Tagen nachgewiesen werden.

www.reug.org, www.fma.or.at

6

Der Gerngross-Auftrag ist dahin, in der Investment-Vermittlung spielt JLL in Österreich allerdings noch mit.



7 >

... DER MIETKAUTION?

Ende 2011 startete ein cleveres Produkt am österreichischen Markt. Jetzt gibt DieMietkaution.at wieder Gas; sie entwickelte ein weiteres Produkt (Mietausfallgarantie) und plant die Kautionsgarantie auch für den gewerblichen Bereich zu adaptieren. Der Markt nehme die Mietkaution selbst durchaus an, bestätigen Makler und Hausverwalter. Warum auch nicht, es haben ja alle etwas davon: Der Mieter erspart sich Bares und bleibt liquider (zahlt dafür halt eine überschaubare jährliche Prämie), der Vermieter muss nicht um seine Kautionsbänke bangen. Seit fast einem Jahr gibt es bei DieMietkaution.at einen neuen Geschäftsführer, Thomas Cimal. Und seit Dezember 2013 kann er eine neues Produkt anpreisen: eine Mietausfallgarantie, mit der sich Eigentümer gegen jegliche Ausfälle – bis zum Betrug oder Mietnomaden – schützen können. Für mehrere Wohnungen kann ein ganzes Paket abgeschlossen werden. Für gewerbliche Flächen gibt es das Produkt vorerst noch nicht. Dafür, so Cimal, hat sein Unternehmen bereits erste (ausgewählte) Kautionsgarantien mit Gewerblichen abgeschlossen.

www.diemietkaution.at

... JLL IN ÖSTERREICH?

Futsch. Das weltweit agierende Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang LaSalle, das neuerdings nur mehr JLL heißt, hat den letzten großen Management-Auftrag in Österreich verloren. Die Verwaltung des Gerngross-Einkaufszentrums in Wien wird seit April von der SES Spar European Shoppingcenters erledigt. Ruft man bei der Telefonnummer von JLL Österreich an, meldet sich das Hotel Bella Vienna, die mit JLL überhaupt nichts anfangen können. Ein Anruf in der Zentrale in Deutschland klärt auf: „Ja, wir haben den Auftrag verloren, das hat uns weh getan.“ Und: „Nein, wir haben derzeit gar kein Büro mehr in Österreich.“ Ist nach DTZ nun auch JLL am heimischen Markt gescheitert? Nicht ganz. Denn in der Vermittlung von Investments mischt JLL ordentlich mit. Im vergangenen Jahr war das Unternehmen etwa beim Hilton Vienna Danube Deal beteiligt, das UNIQA Hotel Portfolio mit elf Objekten ging ebenso auf seine Kappe wie die sieben Shoppingcenter, bei denen die Allianz mit 50 Prozent eingestiegen ist – Verkäufer dieser Anteile war übrigens die SES.

**„Die Kombination aus Finanzierungs-
Expertise und Immobilienwissen
hat mich überzeugt.“**

Hubert Obermayr, Inhaber und Geschäftsführer von Innotec Österreich

Das ist die
Realität!



Brille auf und los geht's.
Mit der Konsole wandert man
durch die Immobilie.

Durch unfertige Projekte spazieren

Nicht gebaute Räume kann man nicht betreten. Jetzt schon: Ein virtueller Showroom bietet zum ersten Mal die Möglichkeit, Kunden und Partner schon vor Baubeginn durch das Objekt spazieren zu lassen. Ein Europa-Roll-out ist geplant.

Das Problem: Bauvorhaben sind für viele schwer vorstellbar. Bauträger, egal ob sie Wohnungen errichten oder Class-A Offices, tun sich schwer, den potenziellen Käufern oder Mietern ein Gefühl für das Objekt zu vermitteln. Ein Folder, ein paar hochgerechnete Visualisierungen, maximal ein Musterzimmer – das war bislang das höchste der Marketing-Gefühle.

Erster Standort: Blaue Lagune

Im Kellergeschoß der Blauen Lagune steht eine Hightech-Höhle, die Immobilien in einer neuen Dimension erfahrbar macht. Man betritt einen würfelartigen Raum, umgeben von HD-Leinwänden (selbst der Boden ist Projektionsfläche), setzt eine Brille auf und staunt nicht schlecht, wenn man plötzlich mitten in einem eingerichteten Haus steht. Lebensgroß, interaktiv und dreidimensional. Eigentlich 4-D, denn mittels einer Steuerkonsole bewegt man sich wie in einem Computerspiel in und um das Objekt herum; schlendert Richtung Wohnzimmer, durch die Wand auf die Terrasse, rast die Stiegen hinauf – und bekommt zum ersten Mal ein richtiges Raumgefühl. Dass das Meeresrauschen

lauter wird, je näher man Richtung Küste steuert oder dass man einfach 20 Meter auf den Boden fällt, wenn man das Balkongeländer „überklettert“, sind Gimmicks, der Bonus-Track sozusagen.

Bauträger können mieten

Zwei Jahre hat die nicht ganz billige Entwicklung, die – zumindest derzeit noch – den Namen Interior Cave trägt, gedauert. Visualisieren lasse sich jeder Raum, versichert Hartwig Schönhart, Geschäftsführer von Lichtenegger Interior, die die Cave-Idee real werden lassen und betreiben werden. Hotels, Büros, Wohnhausanlagen, Shops, alles sei möglich. Im Test hat die IMMOBILIENWIRTSCHAFT ein ganzes Fabrikgelände virtuell erkundet. Die Daten beruhen auf 3D-Hochrechnungen, die aus den Plänen gezimmert werden. Gemeinsam mit der Blauen Lagune soll der (oder heißt es die oder das?) Interior Cave nun vermarktet werden, und nun sollen erst mal Partner dafür gewonnen werden. Das Geschäftsmodell sieht nämlich vor, dass Immobilienunternehmen wie Bauträger monatlich einen Betrag zahlen und dafür ihre Präsentationen bzw. Daten in den

Interior Cave spielen dürfen. In weiterer Folge können sie dann auch Kunden, Banken, Partner zum Cave einladen. Architekten könnten theoretisch auch gemeinsam mit einem Visualisierungsprogrammierer „live“ planen und Veränderungen innerhalb weniger Augenblicke herzeigen. Für Privatkunden sei das Modell derzeit nicht ausgelegt, so Schönhart, die würden auch über keine 3-D-Aufbereitung verfügen bzw. diese zahlen wollen.

Ein eigener Interior-Cave-Standort rechnet sich, wenn 20 B2B-Partner gewonnen werden. Die Blaue Lagune ist demnach erst der Anfang, einen europaweiten Roll-out kann sich Schönhart gut vorstellen. Auch mobile Versionen (etwa für Messen oder die Baustelle) soll es geben. Sind die Partnerverträge festgemacht, wird sich auch der Standort ändern. Der Keller im Technik-Haus der Blauen Lagune ist nur ein Provisorium. Erich Benischek, Eigentümer und Geschäftsführer der Blauen Lagune, ist von der Idee begeistert und möchte jedenfalls ein eigenes Gebäude für das innovative Marketing-Tool errichten. ■

www.lichtenegger-interior.com

„Die Kombination aus Finanzierungs- Expertise und Immobilienwissen hat mich überzeugt.“

Hubert Obermayr, Inhaber und Geschäftsführer von Innotec Österreich

Das ist die
Realität!



Die erfolgreiche Firmengruppe Innotec Österreich setzt beim Neubau ihrer Zentrale im Tiroler Kirchbichl auf Leistungen der Erste Group Immorent. Von der Vision, die von der Architekturabteilung der Erste Group Immorent in Abstimmung mit dem Bauherrn zu Papier gebracht wurde, über die – gemeinsam mit der Sparkasse Kufstein eingeräumte – Finanzierung und das Baumanagement bis hin zur Übergabe kommt somit alles aus einer Hand.

Vom wunderschönen Ort Kirchbichl aus leitet Hubert Obermayr äußerst erfolgreich die Geschäfte von Innotec Österreich – dem Lieferanten von besonders hochwertigen chemisch-technischen Lösungen für gewerbliche Endverbraucher. Die Produktpalette reicht von Schmier-, Reinigungs- und Pflege-Produkten über Klebe- und Dicht-Materialien bis hin zu speziellen Verarbeitungswerkzeug. Obermayr ist Inhaber und Geschäftsführer des Unternehmens und Generalvertreter für die Länder Österreich und Ungarn. Die Marke Innotec wird übrigens weltweit vertrieben.

Das neue Leasing-finanzierte Gebäude mit einem Bauvolumen von 6 Mio. Euro wird als Büro- und Verwaltungsbereich und zur Disposition genutzt werden. Hubert Obermayr: „Wir arbeiten bereits seit vielen Jahren ausgesprochen gut mit der Sparkasse Kufstein zusammen. Für unsere neue Firmenzentrale haben wir uns für eine Leasingfinanzierung entschieden, womit die Erste Group Immorent ins Boot geholt wurde. Abgesehen von der problemlosen Abwicklung der Leasingfinanzierung hat mich die Kompetenz der Erste Group Immorent in der gesamten Bauplanung und -abwicklung überzeugt.“



Haus ohne Technik

Die Mauern des Objekts 2226 von Baumschlager Eberle sind fast doppelt so dick wie eine aufgeschlagene Doppelseite dieses Magazins. Haustechnik gibt es keine. Das macht es zu einem Zukunftsmodell.

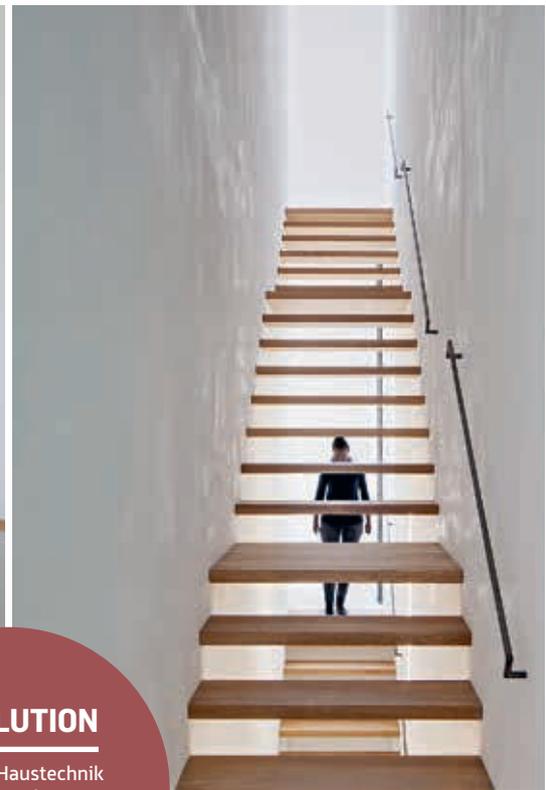
Das Bürohaus mit dem Namen 2226 ist aus mehreren Perspektiven interessant. Immobilienwirtschaftlich betrachtet ist es eine Revolution. Das Architektenbüro baumschlager eberle – das selbst rund 50 Prozent des Gebäudes nützt, der Rest ist fremdvermietet – hat alles vollkommen einfach gehalten und die Haustechnik weggelassen. Woher kommt Wärme? Von den Menschen. Und von Computern und der Beleuchtung. Keine Heizkörper, keine Klimaanlage. Funktionieren kann das Ganze, weil die Mauern aus Ziegel 76 cm dick sind und das Gebäude gemeinsam mit den massiven Betondecken träge machen. Es heizt sich nicht sofort mit jedem Sonnenstrahl auf bzw. kühlt auch nicht so schnell ab. Außen auf den Ziegeln ist eine Schicht gelöschter Kalk, der die Feuchtigkeit aufnimmt und fungizid wirkt. Das war's. Dämmstoffe, die später mal als Sondermüll entsorgt werden müssen, gibt es ebenso wenig wie eine Klimaanlage.

Das einzig Technische in dem würfelförmigen Gebäude ist eine Software, die die Paneele bei den Fenstern steuert. Wird es im Gebäude zu warm, öffnet sie die Paneele einen Spalt. Auch in warmen Sommernächten geht sie dazwischen und kühlt das Objekt runter. Das Haus wurde Ende Juli 2013 bezogen und hat somit jetzt

einen halben Sommer und einen kompletten Winter hinter sich. Im Komfort gab es bislang keine Einschränkungen. Das Zahlenkürzel 2226, das als Name gewählt wurde, gibt den Temperaturbereich an, der als angenehm empfunden wird: 22 bis 26 Grad Celsius. Ziel des Gebäudes war es, einen Jahresdurchschnitt in diesem Temperaturbereich zu erreichen und dabei möglichst wenig Energie einzusetzen.

Der Clou an dem Konzept

Was nicht da ist, braucht nicht bezahlt zu werden, will nicht gewartet werden und kann nicht kaputtgehen. Der Anteil der Haustechnik an den Gesamterrichtungskosten steigt im allgemeinen Trend immer weiter an, bei einem Bürogebäude sind das gleich mal 20 Prozent der Gesamtkosten. Auch die Wartung fällt weg. „Die Facility Manager werden keine Freude damit haben, die haben nichts mehr zu tun“, meint Gert Walden von der Pressestelle des Architekturbüros. Gute Haustechnik hält 20 Jahre, dann müssen Teile davon ausgetauscht werden, wobei auch schon vorher die Ersatzteilbeschaffung und die Systemkompatibilität zum Problem werden können. „Der Weg zur Nachhaltigkeit über die Haustechnik ist daher nicht



REVOLUTION

Wo keine Haustechnik eingebaut ist, kann sie auch nicht kaputt werden. Das spart dramatisch Kosten.

„DIE FACILITY MANAGER WERDEN KEINE FREUDE DAMIT HABEN, DIE HABEN NICHTS MEHR ZU TUN.“

Gert Walden, be baumschlagler eberle

so effizient wie über Architektur“, argumentiert Walden. Und was die Architektur mit diesem Ansatz leisten kann, wird auch die CFOs der Geschäftswelt freuen.

Die Errichtungskosten bewegen sich in diesem Fall bei 916 Euro pro Quadratmeter (nach ÖNORM B1801/Ab-satz 2, 3, 4, also vom Rohbau das Bauwerk, Technik und Ausstattung). Schließlich sind auch die Planungskosten geringer, weil es sich um „simple Wände, ohne Anschlussstellen für Dampfsperren etc.“ handle, so Walden. Und letztendlich wird keine zusätzliche Energie benötigt. Gut für den Unternehmenseinkauf, aber vor allem auch für die Gesellschaft. Gebaute Entschleunigung. ■

2226 > DIE FAKTEN

Standort: in einem Gewerbepark in Lustenau

Nutzfläche: 2.421 Quadratmeter

Bruttogeschoßfläche: 3.201 Quadratmeter

Nutzung: Büro, im Erdgeschoß befinden sich eine Cafeteria und eine Galerie

Das Gebäude wurde ohne Subventionen errichtet.

TOP-UNTERNEHMEN IN TOP-BÜROS

Das EURO PLAZA zählt zu den besten Bürostandorten Wiens. Seit 2001 lässt der Office Park mit Vermietungserfolgen aufhorchen. Zuletzt gab der Projektentwickler bekannt, dass die jüngste Bau-phase des Projekts bereits vor ihrer Fertigstellung zu 65 Prozent vermietet werden konnte.

Zu den neuen Mietern zählt unter anderem das Multi-Technologieunternehmen 3M. Das Unternehmen bezog Anfang 2014 2.600 Quadratmeter im EURO PLAZA 5. „Wir hatten ursprünglich 56 Projekte in der Auswahl. Ausschlaggebend für unsere Entscheidung war eine standardisierte Evaluierung. Sie hat gezeigt, dass dieser Standort für uns ideal ist“, erklärt Christiane Grün, Managing Director 3M Österreich und Schweiz.



Auch andere internationale Top-Unternehmen setzen auf die besonderen Qualitäten des Office Parks im Süden von Wien. Darunter Microsoft, Nestlé, Coca-Cola und HP.

Eigentümer des EURO PLAZA ist Kapsch Immobilien. Deren Geschäftsführerin Elisabeth Kapsch erklärt den Erfolg des EURO PLAZA: „Nachhaltigkeit, Qualität und Flexibilität werden immer wichtiger bei der Standortsuche. Ein weiterer Aspekt ist mit Sicherheit das Firmen-Umfeld, also gewissermaßen die gute Nachbarschaft – und diese können wir im EURO PLAZA zweifellos anbieten.“



FAQ: REFINANZIERUNG

Ist es Ihnen auch aufgefallen? Selbst beim Wochenendeinkauf sprechen die Leute vor der Wursttheke vom „Refinanzieren“. Was der Begriff in der Immobilienwirtschaft eigentlich bedeutet und ob eine Refinanzierung auf notleidende Objekte hinweist, erfahren Sie hier.

Was versteht man unter einer Refinanzierung?

„Bei einer Refinanzierung handelt es sich um die Umschichtung von einer bestehenden hin zu einer neuen Projektfinanzierungsstruktur“, erklärt Brigitte Bruckmüller, Leiterin der Erste Group Immorent Österreich. Dazu komme es etwa oft beim Verkauf von Immobilien, wenn die neuen Eigentümer eine andere Tilgungsstruktur oder eine neue Laufzeit bevorzugen oder ganz einfach mit dem Kaufobjekt eine andere Strategie verfolgen möchten. Refinanzierungen sind laut der Expertin auch dann ein Thema, wenn die Mieteinnahmen nicht mehr zu einer bestehenden Finanzierung passen oder durch eine Änderung des Zinsniveaus nicht mehr genügend Spielraum für notwendige Maßnahmen wie die Instandhaltung einer Immobilie gegeben ist. Ein häufiger Grund ist auch das Auslaufen einer Finanzierungsvereinbarung.

Wer refinanziert?

„Am häufigsten sicherlich Banken“, meint Oliver Frühwirth, CEO der Wolf Theiss-Tochter Re-Structure. Zum Teil würden auch Versicherungen in das Geschäft einsteigen. Dazu kommen Family Offices.

Letztere würden zwei Ansätze verfolgen: Entweder sie sind sehr vorsichtig und zielen auf eine Rendite zwischen 4 und 5 Prozent ab oder eher aggressiv mit einer Zielrendite von 10 Prozent.

Was spricht für die Umschichtung von einer Kredit- in eine Leasingfinanzierung und umgekehrt?

Hier spielt die Unternehmensstrategie eine entscheidende Rolle. Unternehmen, die etwa selbst genutzte Objekte über Kredite finanziert haben und diese auch längerfristig nutzen möchten, entscheiden sich häufig für die Änderung zu einer Leasingfinanzierung. Bei geleasten Vermietungsobjekten, die nicht selbst genutzt werden und wo die Absicht besteht, sie später weiterzuverkaufen, kann es vorteilhaft sein, eine Leasingfinanzierung in eine Kreditfinanzierung umzuschichten.

Ist Refinanzierung eine Krisenerscheinung?

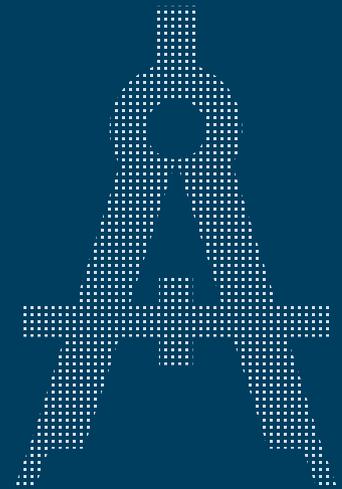
„Eine Krisenerscheinung ist sicherlich, dass sich Banken aus gewissen Märkten zurückziehen und sich die Kunden daher einen neuen Partner suchen müssen“, sagt Frühwirth. Generell würden Banken heute wesentlich vorsichtiger refinanzieren, was angesichts der Entwicklungen

der letzten Jahre auch verständlich sei. Dass es in den letzten Jahren immer häufiger zu Refinanzierungen gekommen ist, ist für Bruckmüller weniger eine Krisenerscheinung als ein allgemeiner Markttrend. „Immobilien werden heute einfach nicht mehr so lange gehalten“, meint sie. Schließlich komme es im Zuge des Verkaufs auch normalerweise zu Umschichtungen.

Welche Verbesserungen bringt eine Refinanzierung bzw. wie viel kann eingespart werden?

Eine Refinanzierung macht dann Sinn, wenn bestehende Strukturen optimiert werden können. Wie viel tatsächlich eingespart werden kann, hängt laut Stefan Marker, Konzernleiter Finanzierung bei der CA Immo, vom Leverage ab, also der Frage, wie viel Eigenkapital man bereit sei zu setzen, ebenso wie von der geografischen Lage der zu refinanzierenden Immobilie. „Abhängig vom Land gibt es verschiedene Risikoaufschläge“, sagt er. Als Beispiel nennt der Experte Ungarn, wo Finanzierungen früher für 2 Prozent zu haben waren. „Wenn man heute jemanden findet, der bereit ist zu finanzieren, zahlt man rund 5 Prozent.“ ■

Bau(un)kultur



Büros im Einheitslook, Fachmarktzeilen als entsetzliche Verhüttelung. Sind Architektur und optimierte Investitionskosten ein Widerspruch? Oder woran liegt es, dass Objekte so anspruchslos sind? Sind es die Kosten oder das fehlende Verständnis seitens der Bauherren? Wir haben bei Architekten nachgefragt.

TEURE MATERIALIEN SIND KEIN INDIZ

> **CHRISTIAN MANG**
Mang Architekten

Nein, Architektur und optimierte Investitionskosten sind kein Widerspruch. Gute Architektur erkennt man nicht an teuren Materialien, sondern an strukturellen und inhaltlichen Konzepten – und die sind ja wirtschaftlich. Ich denke, man muss differenzieren zwischen dem Jungunternehmer, der eine billige Halle braucht – dem kann man kaum einen Vorwurf machen – und etablierten Firmen, die sehr wohl eine Bauherrenfunktion wahrnehmen sollten. Sie sollten sich einen Planer leisten, der nicht mehr kostet, aber mehr bringt.

ES IST DUMM

> **Jakob Dunkl**
Querkraft

An kreativer Planung zu sparen ist kurzfristig, da die Planungskosten nur einen Bruchteil der Lebenszykluskosten ausmachen. Es ist dumm, in identitäts-/einfalllose Objekte zu investieren. Gut geplante Gebäude müssen nicht teurer sein! Eine schlaue Planung wird effizientere Gebäude hervorbringen. Die Wertschätzung für das, was man errichtet, ist entscheidend. Das Ergebnis ist für die Gestaltung unserer Umwelt ein Gewinn: Gebäude, die wir spannend und schön finden.

UNBEDEUTEND

> **ROMAN DELUGAN**
Delugan Meissl Associated Architects (DMAA)

Delugan Meissl kann diese Frage nicht beantworten, weil „das Büro DMAA für solche Anfragen leider nicht zur Verfügung steht“.



< KEINE ZAHLENSACHE

MARKUS GEISWINKLER
Geiswinkler & Geiswinkler

Viele Bauherren sehen in ihren Projekten in erster Linie die Zahlen – Rentabilität lässt sich aber nicht immer nur in Euro ausdrücken. Zukunftsweisende Architektur muss nicht zwangsläufig teuer sein, sie braucht aber zumindest den Willen der Bauherren, neue Wege zu gehen. Ein anspruchsloses, billig gebautes Bürohaus ist schwerer zu vermieten als innovative Architektur, die in der Investition vielleicht aufwändiger ist, dafür – unterm Strich gesehen – sicher rentabler.



< DREITEILUNG

FRANZ GRUBER
BEHF

Baukultur ist keine Frage des Geldes, sondern Ausdruck von Qualitätsverständnis, Engagement und Haltung aller Akteure. Qualitätsverständnis, weil der geschaffene Lebensraum gesellschaftliche Anforderungen und Werte repräsentiert. Engagement, weil ein bewusstes Bessermachen mit Anstrengung und intensiver Gesprächskultur verbunden ist. Haltung, weil es darum geht, welche heute verantworteten Bauwerke und Räume wir den nächsten Generationen als Lebensgrundlage überlassen.



< ARCHITEKTUR IST WIRTSCHAFTLICHKEIT

MARTIN KOHLBAUER
Architekt

Die Kosten sind es definitiv nicht. Lediglich der Umgang mit den zur Verfügung stehenden Mitteln. Golf oder Bentley lautet die Frage. Sicher aber nicht, ob nur drei Räder günstiger kämen. Sowohl „Low Cost“ als auch „Luxus“ müssen mit dem entsprechenden, jeder Bauaufgabe innewohnenden kulturellen Anspruch entwickelt werden. Dieser Herausforderung müssen sich Bauherr und Architekt gemeinsam stellen. Gute Architektur ist jedenfalls imstande, effiziente und attraktive Raumlösungen anzubieten und kann damit ganz entscheidend zur Wirtschaftlichkeit eines Gesamtprojektes beitragen.



Bestands- zertifizierung

Eigentlich sollte in der IMMOBILIENWIRTSCHAFT so schnell kein Artikel mehr über Nachhaltigkeitszertifikate erscheinen. Das Thema ist ausgelutscht. Und jetzt doch. Warum? Erstens, weil Anrufe in der Redaktion („Grüß Gott, ich wollte nachfragen, wer bei der ÖGNI für LEED zuständig ist“) zeigen, dass noch lange nicht alle kapiert haben, wer was macht. Zweitens – und das ist viel dringlicher –, weil nun langsam Bewegung in die Bestandszertifizierung kommt.

Wir ersparen uns hier aber das übliche Blabla über Nachhaltigkeit und dass es immer mehr zur Haltung von Unternehmen wird, dass sie nicht direkt in höheren Mieten messbar ist und dass sie allgemein für niedrigere Betriebskosten sorgt. Wissen wir. Die umweltfreundlichste Immobilie ist trotzdem die, die nicht gebaut wird. „Stoppt den Neubau“, provozierte daher Daniel Fuhrhop im Gastkommentar unserer letzten Ausgabe. Der Schlüssel für eine wirklich nachhaltige (Immobilien-)Welt liegt nicht im Neubau, sondern im Bestand. Er macht die Masse auch, nur mit ihm kann etwas grob verändert werden.

ÖGNI Bluecard

Mit den derzeitigen Sanierungsraten können wir die EU-Ziele nie erreichen, predigt ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann seit Jahren. Die ÖGNI führte daher die Bluecard ein, ein schnelles, aber auch simples Checkinstrument, ob ein Bestand nachhaltig ist. Für Kritiker zu simpel, und vieles davon würde ohnehin mit der Ökologisierung der Bauordnung zum verpflichtenden Standard werden. So sehe die Novelle der Wiener Bauordnung „Maßnahmen zur Wahrung der Sicherheit“ vor. Eigentümer werden verpflichtet sein, ein Bauwerksbuch zu führen, in dem Instandhaltungsmaßnahmen und die Ergebnisse von regelmäßigen Überprüfungen dokumentiert werden. Kaufmann rechtfertigt seine Bluecard mit der Notwendigkeit,

schnell zu handeln. Die DGNB hat ihre offizielle Bestandszertifizierung übrigens gerade erst im Endstadium, diese sollte dann auch inhaltlich tiefer gehen als die Bluecard derzeit.

BREEAM In-Use

Nun zieht BREEAM nach und bringt das erste umfassende Zertifizierungslabel für den Bestand nach Österreich – BREEAM In-Use (siehe Interview). Das Bürogebäude City Point in Wien, das Einkaufszentrum VARENA in Vöcklabruck und das Business Center Muthgasse sind etwa unter den ersten österreichischen BREEAM-Bestands-Ausgezeichneten. Das DIFNI, die offiziellen „Lizenzinhaber“ für die DACH-Region, hat dafür gesorgt, dass eine Vielzahl österreichischer Standards und Normen von BREEAM bei der Zertifizierung akzeptiert werden und dass eigene österreichische Auditoren-Ausbildungen stattfinden. Freilich gibt es auch an dem BREEAM-System Kritik. Die wesentlichste: Zertifiziert kann in drei Bereichen werden – im Gebäude, im Betrieb und im Management. Um eine Plakette zu bekommen, reicht es, einen Teil zu machen. Potenzielle Käufer eines Objektes sollten also vor allem auch die anderen (nicht zertifizierten) Bereiche abklopfen.

LEED EB:OM

Und der Dritte im Bunde der internationalen Zertifizierungssysteme? Er heißt LEED und verfügt ebenso über eine Be-

standsvariante namens LEED EB:OM. Eine Aufschlüsselung der einzelnen LEED-Zertifizierungsarten zeigt den klaren Trend zu Bestandszertifizierungen (siehe Grafik 1). Oft wird LEED als eher oberflächliches System abgehandelt. Das rührt vor allem auch daher, dass es aus den USA stammt und in seiner Internationalisierung eine etwas andere Strategie eingeschlagen hat. Ursprünglich wollte das US Green Building Council (USGBC) für jedes Land eine eigene Systemvariante schaffen, kam dann aber recht schnell drauf, dass die Länderorganisationen (wenn überhaupt vorhanden) dafür zu schwach waren. Nun will man das Ganze großflächiger angehen und hofft auf die Arbeit regionaler Vertretungen: In Deutschland versucht etwa der private Verein GGBA (German Green Building Association) die europäischen Standards für die Amerikaner verständlich zu machen, damit diese in einer LEED-Zertifizierung dann auch gelten. Österreich hinkt hier nach. Es gibt keine Vertretung in Österreich und somit auch keine Österreichs bei LEED. Sucht man einen offiziellen Österreich-Repräsentanten, befindet man sich im luftleeren Raum. Das heißt auch: In Österreich gibt es keine Möglichkeit zu alternativen Nachweispflichten, es muss nach amerikanischen oder in (zum Beispiel von GGBA) ausverhandelten europäischen Normen nachgewiesen werden.

Was LEED EB:OM im Vergleich mit den beiden anderen Systemen zugeht: Es gibt eine tatsächliche

Benutzer-Befragung. Zum ersten Mal spielen also die Mieter auch eine Rolle. Wermutstropfen: Der Punkt ist nicht verpflichtend, und „viele machen das gar nicht, weil es sehr aufwändig ist und viele es gar nicht wissen wollen“, erzählt Judith Wendelin von ALPHA Energy & Environment Austria. Spricht ja eigentlich nicht für die Gebäude und auch nicht für die Investoren, wenn sie ihre LEED-Punkte lieber woanders sammeln. Interessant ist übrigens auch, dass zwar seit November 2013 die deutlich härtere LEED-Version 4 gültig ist, bis Juni 2015 kann allerdings noch nach der alten Version eingereicht werden. Kay Killmann vom GGBA: „Ja, die Systemversion 4 wird härter. Da kann man schon mal ein Label runterrutschen.“

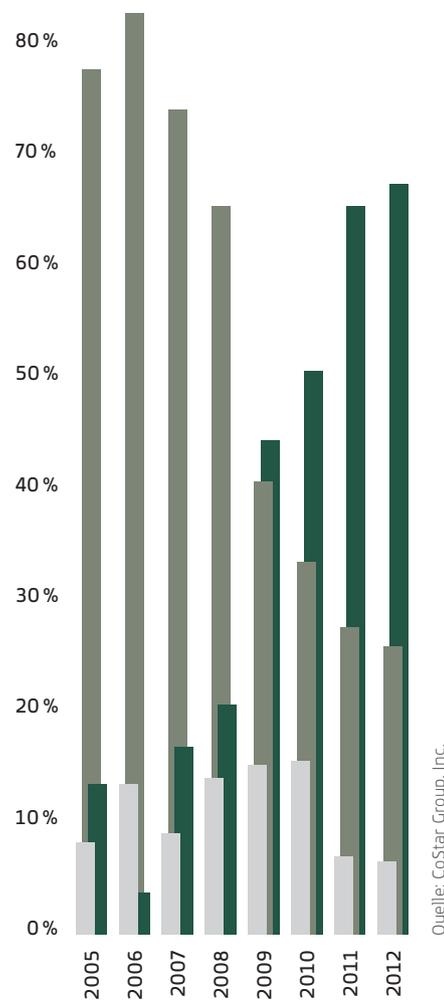
Echtzeitzertifikate

Genauere Vergleiche der Bestandszertifikate gibt es noch nicht. Solche Gegenüberstellungen gibt es gerade einmal für die Neubauvarianten (siehe Seite 29). Und was bringt die Zukunft? Bei den grünen Mietvertragsklauseln (Green Leases) werden die Mieter miteingebunden und

zur Einhaltung/Erbringung bestimmter Punkte verpflichtet. Macht das Ganze natürlich nicht einfacher. Auch, weil es hier natürlich noch lokaler als bei – sagen wir einmal – nachhaltigen Bauarten zugeht. Allgemein gültige Vorschläge liegen bereits am Tisch, die Anwaltskette CMS hatte vor rund einem Jahr 20 solcher Klauseln öffentlich ins Netz gestellt. Die nationale Adaptierung vieler solcher Vorschläge muss allerdings noch passieren.

Dass sich die unterschiedlichen Zertifikatsanbieter irgendwann vereinheitlichen, kann sich derzeit niemand vorstellen. Zu unterschiedlich sind die Auffassungen und zu viel Geld lässt sich damit verdienen.

Für Judith Wendelin von Alpha E + E riecht die Zukunft eher nach einem Echtzeitzertifikat. Dabei wird interaktiv der Benutzer miteinbezogen (etwa wie er die Heizung regelt) und in Echtzeit ein Output geliefert, der wiederum Feedback für andere Gebäudebenutzer sein kann. Durchschnittswerte daraus könnten dann Basis für eine Bewertung bzw. für eine Due Dilligence sein. ■



TREND ZU BESTANDS-ZERTIFIZIERUNG, AM BEISPIEL LEED

- LEED Neubau
- LEED Bestand
- LEED Core & Shell

S gibt gute Gründe.

Für die S IMMO AG spricht viel: Ein nachhaltiges Geschäftsmodell, stabile Partnernetzwerke und beste Perspektiven. Wir sind schlank, effizient und erfolgreich – und das seit über 25 Jahren. www.simmoag.at



**SIMONE
LAKENBRINK**

Sie schrieb 2009 eines der ersten Bücher zur DGNB-Zertifizierung im Bestand. Heute ist Lakenbrink Geschäftsführerin des DIFNI und somit offizielle BREEAM-Repräsentantin für Deutschland und Österreich.

Jetzt erobert BREEAM Österreich

BREEAM ist das älteste Zertifizierungssystem für nachhaltige Gebäude. In Österreich führte es bislang ein stiefmütterliches Dasein. Das ändert sich nun. Die ersten Bestandszertifizierungen sind bereits umgesetzt. Simone Lakenbrink, Geschäftsführende Gesellschafterin des DIFNI, erklärt, was alles noch kommt.

Seit Kurzem haben Sie mit BREEAM Österreich entdeckt. Was passiert da genau?

Lakenbrink: Mit der Gründung des DIFNI, des Deutschen Privaten Instituts für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, startete im Sommer 2012 die Adaption des BREEAM In-Use International für den deutschen Markt. An der sogenannten Pilotphase nahm auch ein Projekt in Wien teil. Der City Point Wien wurde mit dem ersten BREEAM DE Bestand Zertifikat in Österreich ausgezeichnet. Die Adaption von BREEAM DE auf BREEAM AT Bestand war nur noch ein kleiner Schritt und wurde in der Pilotphase mit sechs Projekten in Österreich erfolgreich getestet. Seit Oktober 2013 ist die Pilotphase mit steigender Nachfrage abgeschlossen, die ersten Projekte sind bereits für die Marktversion registriert.

Ist DIFNI nur für BREEAM In-Use zuständig oder auch für Neubau-Zertifizierungen in Österreich?

Lakenbrink: Grundsätzlich ist DIFNI für die Adaption aller Systeme zuständig, das DIFNI hat mit Bestand gestartet und wird zukünftig analog zur Adaption in Deutschland auch für Österreich weitere Systeme adaptieren, u. a. auch Neubau.

Der Bestand ist ja heterogen. Wie kann man da die Gebäude miteinander vergleichen?

Lakenbrink: Die Bewertungskriterien von BREEAM Bestand beziehen sich auf alle gewerblichen Immobilien. Zertifikate können für drei unterschiedliche Teile verliehen werden: Teil 1 bewertet das Gebäude mit seinen technischen Anlagen, Teil 2 den Gebäudebetrieb und Teil 3 den Mieter. Die Kriterien sind

Die Bluecard soll ins MRG

Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) stellt für Bestandsgebäude als Nachhaltigkeitsnachweis sogenannte Bluecards aus. ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann versucht das Konzept zu erklären und wünscht sich, dass die Bluecard im Mietrechtsgesetz eine Rolle spielt.

Wie viele Bluecards sind in Österreich bereits ausgestellt?

Kaufmann: Derzeit sind 17 Gebäude mit der Bluecard in Österreich zertifiziert, und wir haben das größte Wachstum in der Anmeldung von Bluecards.

Die Bluecard gibt eigentlich nur an, ob ein Gebäude nachhaltig ist oder nicht. Warum gibt es dabei keine Verbesserungsvorschläge?

Kaufmann: Die angesprochenen Vorschläge sind der zentrale Hebel für die Verbesserung des Bestandes – wie wir wissen, liegt im Bestand der Schlüssel, und mit der derzeitigen Sanierungsrate sind wir von den Zielen meilenweit entfernt. Für diese Maßnahmen ist jedoch eine Erfassung des Ist-Zustandes unbedingt notwendig, und dies soll und kann die Bluecard leisten. In der Praxis gilt es im Bestand diejenigen Aktivitäten zu identifizieren, mit denen ich über den gesamten Bestand den größten Hebel habe. Gleichzeitig gilt es, Mindeststandards zu definieren und gesichert einzuhalten. Genau diese zwei Orientierungen erfüllt die Bluecard und bietet darüber hinaus ein „Marketinginstrument“ für alle Stakeholder. Erst wenn der Zustand erhoben ist, beginnt der Kreislauf hin zu einer laufenden Verbesserung.

Worin unterscheidet sich die Bluecard von BREEAM In-Use oder Leed In-Use?

Kaufmann: Das System ist durch und durch an österreichische Rahmenbedingungen angepasst: Im Gegensatz zu BREEAM und LEED sind wir Partner von klima:aktiv und erfüllen die Basiskriterien 2011. Und mit der Entwicklung der Bluecard ist es doch schön, wenn wir aus Österreich heraus internationale Entwicklungen vorantreiben, oder?

▼



**PHILIPP
KAUFMANN**

Der ÖGNI-Präsident hatte schon lange vor dem jetzt erst auf den Markt kommenden „DGNB-Bestandszertifikat“ mit der Bluecard die „Light“-Version in Österreich vorangetrieben.

§ Komplexe Immobilienprojekte sind unsere Spezialität.

CMS Immobilienrechtsexperten sind erprobte Partner,
um Sie kostensicher durch komplexe Immobilien- und
Bauprojekte zu begleiten.



blog.cms-rrh.com

www.cms-rrh.com

Aberdeen | Algiers | Amsterdam | Antwerp | Barcelona | Beijing | Belgrade | Berlin | Bratislava | Bristol
Brussels | Bucharest | Budapest | Casablanca | Cologne | Dresden | Dubai | Duesseldorf | Edinburgh
Frankfurt | Hamburg | Istanbul | Kyiv | Leipzig | Lisbon | Ljubljana | London | Luxembourg | Lyon | Madrid
Mexico City | Milan | Moscow | Munich | Paris | Podgorica | Prague | Rio de Janeiro | Rome | Sarajevo
Seville | Shanghai | Sofia | Strasbourg | Stuttgart | Tirana | Utrecht | Vienna | Warsaw | Zagreb | Zurich

▼

auf gewerbliche Immobilien zugeschnitten, die Benchmark für Energieverbräuche richtet sich nach der Nutzungsart. Mit diesen Voraussetzungen und Anforderungen ist eine einheitliche Bewertung möglich und einfach in der Anwendung. Insbesondere im Hinblick auf gemischt genutzte Immobilien und ganze Portfolien mit unterschiedlich genutzten Objekten bietet das System diesen Vorteil.

Wie viele Projekte sind derzeit in Österreich zertifiziert und wie viele befinden sich in Vorzertifizierung?

Lakenbrink: Nach BREEAM In-Use sind zurzeit zwölf Objekte in Österreich zertifiziert, weitere zwölf Projekte sind registriert und befinden sich gerade im Audit. Da im Bestand eine reine Zustandsbewertung zertifiziert wird, erfolgt keine Vergabe von Vorzertifikaten.

Die Gebäude von heute sind morgen auch schon wieder alt. Gibt es Re-Zertifizierungen?

Lakenbrink: Das System BREEAM Bestand zielt sowohl auf eine erste Zustandsbewertung als auch auf jährliche Überprüfungen (Re-Zertifizierung) insbesondere im Hinblick auf Optimierungen ab. Vom Prinzip erfolgt eine jährliche Re-Zertifizierung, jedoch mit der Möglichkeit, den gleichgebliebenen Zustand zwei Jahre zu bestätigen, in Jahr 3 erfolgt eine vollständige Re-Zertifizierung inkl. Ortsbegehung. Dieses Prinzip ermöglicht es, in den Re-Zertifizierungszyklen Optimierungen an Gebäude und Management vorzunehmen und somit die Nachhaltigkeits-Performance in Form von sich verbessernden Bewertungen darzustellen.

Wie viele Auditoren gibt es in Österreich, was ist an Ausbildung noch geplant?

Lakenbrink: Eine klare Zahl zu nennen ist ein wenig schwierig, da alle BREEAM DE Auditoren auch in Österreich auditieren dürfen. Zuzüglich der drei Auditoren, die in Österreich ansässig sind, gibt es 37 lizenzierte deutsche Auditoren. Die Lizenz des BREEAM Bestand Auditors kann auf unterschiedliche Art erworben werden: Zum einen werden diejenigen Auditoren anerkannt, die bereits vor der Gründung des DIFNI bzw. BREEAM AT Bestand die Qualifikation zum BREEAM In-Use International Auditor erworben haben. Anerkannt werden auch BREEAM In-Use Auditoren, die ihre Qualifikation in den BREEAM-Ländervertretungen in den Niederlanden, Spanien, Norwegen oder Schweden erworben haben. Dieses Vorgehen folgt der Strategie der gegenseitigen europäischen Anerkennung von Auditoren insbesondere vor dem Hintergrund der grenzüberschreitenden Portfolio-Zertifizierung. Nicht zuletzt qualifiziert eine Ausbildung beim DIFNI zum BREEAM Bestand Auditor für Deutschland, Österreich und international. Die Ausbildungen erfolgen mindestens halbjährlich, die Teilnehmerzahl ist auf maximal 15 Personen begrenzt.

▼

VISIONÄRER ALS ANDERE

Die Chance, Bestandsimmobilien nachhaltig zu revitalisieren, wird von österreichischen Investoren größer eingeschätzt als von deutschen, so eine Studie von Ernst & Young.



Das Shoppingcenter VARENA in Vöcklabruck erhielt die beste BREEAM-Bestandszertifizierung im deutschsprachigen Raum.

▼

Ab wann zählt ein Gebäude denn bei Ihnen als Bestand? Auch das Sofitel oder Europlaza F haben eine Bluecard.

Kaufmann: Der Bestand beginnt am Tag der Eröffnung und mit Beginn der Nutzung. Mit diesem Stichtag zeigt sich, wie gut die Planung und (Bau-)Ausführung war – gleichzeitig gibt es im Bestand neue Qualitäten und Aufgabenstellungen, wie die des Objektmanagements, der Umsetzung der Konzepte aus der Projektentwicklung, der Pflege der Daten bzw. dem Monitoring. Gerade wegen dieser Unterschiede war es notwendig, neben den Zertifizierungssystemen für das nachhaltige Bauen etwas Neues für die Bewirtschaftung zu entwickeln. Dies haben die ÖGNI-Mitglieder gemacht und bieten mit der Bluecard ein Management-Tool für die Bewirtschaftung, fürs Portfolio an. Für die Anwendung gilt, dass die Betriebsgenehmigung mehr als drei Jahre zurückliegen muss.

Was meinen Sie mit Anwendung?

Kaufmann: Mit der Anwendung ist die Bluecard gemeint. Wir haben als Vorgabe, dass die Immobilie drei Jahre alt sein muss. Wir knüpfen dies an die Betriebsgenehmigung. Wobei es auch Immobilien gibt, die bereits davor das System anwenden, jedoch erhalten diese dann keine Bluecard.

▼

VERGLEICH > DER ZERTIFIKATE

Die Kosten für die Zertifizierung von einem Bestandsgebäude hängen sehr stark von den existierenden Daten ab. Gerade ihre Verfügbarkeit ist entscheidend, ob ein Gebäude nachhaltig bewirtschaftet werden kann. Ohne Plan und ohne normierte Quadratmeterangaben kann ein Haus nur unseriös verkauft werden. Für neu zu errichtende Gebäude lassen sich die Mehrkosten in etwa abschätzen und vergleichen.

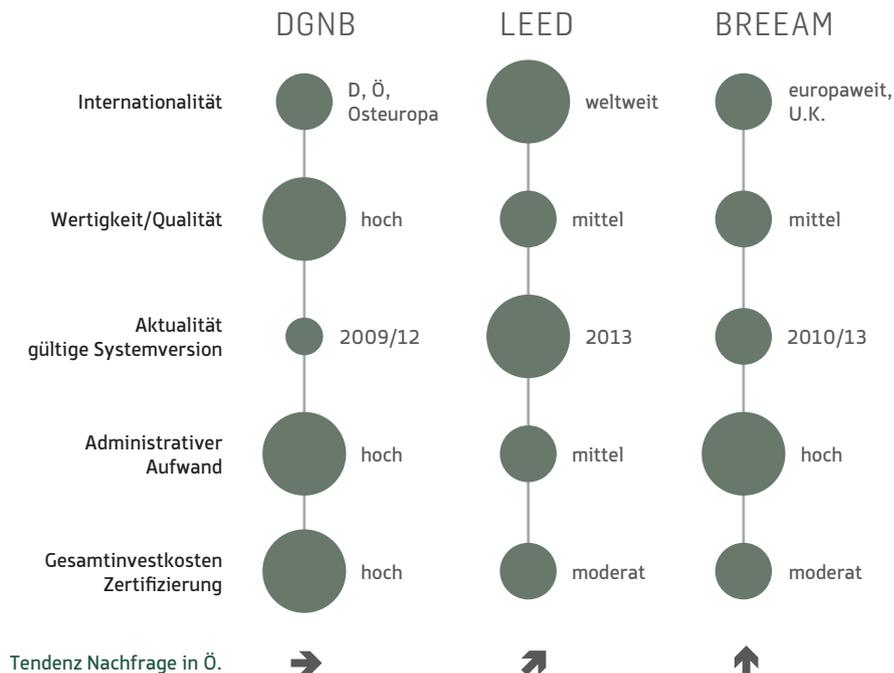
Mehrkosten einer Zertifizierung am Beispiel eines Büroneubaus

- > A-Klasse-Gebäude (Fernwärme, Fernkälte, Gründach etc.)
- > Zentrale innerstädtische Lage mit ausgezeichnete öffentlicher Verkehrsanbindung
- > Retailflächen in der Sockelzone
- > Geschätzte Baukosten rund 38 Mio. Euro netto

+0,5 – 0,6 % = LEED GOLD / BREEAM EXCELLENT

+1,5 – 1,6 % = DGNB SILBER

+4,1 – 4,2 % = DGNB GOLD



Quelle: S Immo AG/ALPHA Energy
& Environment Austria

Darstellung aus Projekterfahrungen der ALPHA-Gruppe, bezogen auf gewerbliche Neubauten in Österreich und aktuell gültige Systemversionen.

BESUCHEN SIE UNSERE MUSTERWOHNUNG



RUSTLER DIE MAKLER

RUSTLER IMMOBILIENTREUHAND GMBH

MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE



1050 WIEN, GIESSAUFGASSE

- TRAUMHAFTE, MODERNE REGEL- UND DACHGESCHOSSWOHNUNGEN
- EIGENTUMSWOHNUNGEN VON 73 M² BIS 113 M² GRÖSSE
- 3 ZIMMERWOHNUNGEN MIT WUNDERSCHÖNEN TERRASSEN ODER LOGGIEN
- AUSSTATTUNG NACH INDIVIDUELLEN WÜNSCHEN
- RUHELAGE
- BEZUG IM DEZEMBER 2014
- HWB 78,70 KWH fGEE: 1,53 (REGELGESCHOSS)
- HWB 38,40 KWH fGEE: 1,01 (DACHGESCHOSS)

IHR ANSPRECHPARTNER
ZUR TERMINVEREINBARUNG:

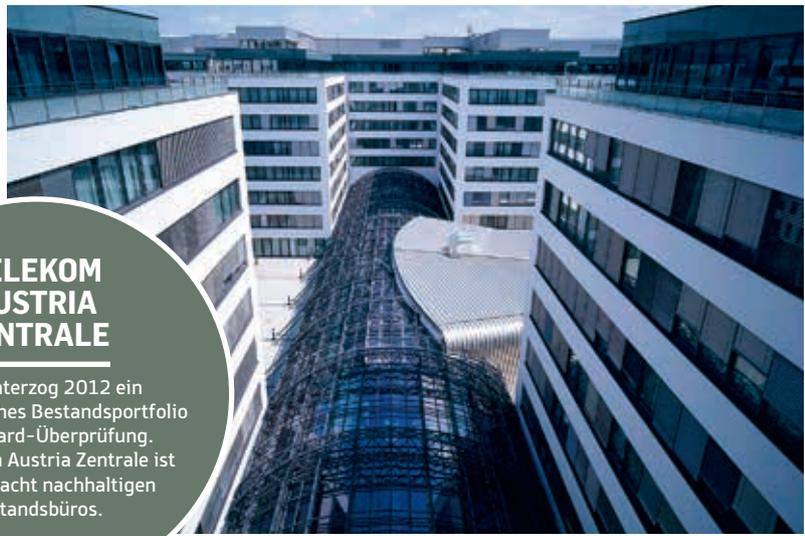
SABINE ANZELETTI

RUSTLER – DIE MAKLER

0676 | 834 34 662

ANZELETTI@MAKLER.RUSTLER.EU

WWW.MAKLER.RUSTLER.EU



TELEKOM AUSTRIA ZENTRALE

KGAL unterzog 2012 ein österreichisches Bestandsportfolio der Bluecard-Überprüfung. Die Telekom Austria Zentrale ist eines der acht nachhaltigen Bestandsbüros.

V

Fließen bei BREEAM auch Faktoren wie soziale Nachhaltigkeit oder die Aufenthaltsqualität mit ein? Das große Problem hierbei ist doch die Operationalisierung?

Lakenbrink: BREEAM Bestand berücksichtigt alle drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelle Faktoren. Neben visuellem, akustischem und thermischem Komfort werden auch die Qualität des Außenraums sowie die Aufenthalts- sowie bauökologische Qualitäten bewertet. Die Sicherstellung dieser und weiterer Qualitäten erfolgt insbesondere durch den Teil 2 Gebäudebetrieb. Die Zielsetzung, Umsetzung und Überprüfung von Richtlinien und Strategien zum Beispiel des Facility Managements trägt zur Qualitätssicherung bei. Eine Zertifizierung im Teil 2 ist optional, jedoch aus den Erfahrungen im Umgang mit BREEAM Bestand der Teil, in dem die höchsten Optimierungspotenziale schlummern, die nach Umsetzung auch in älteren Gebäuden die Nachhaltigkeit sicherstellen können. ■

V

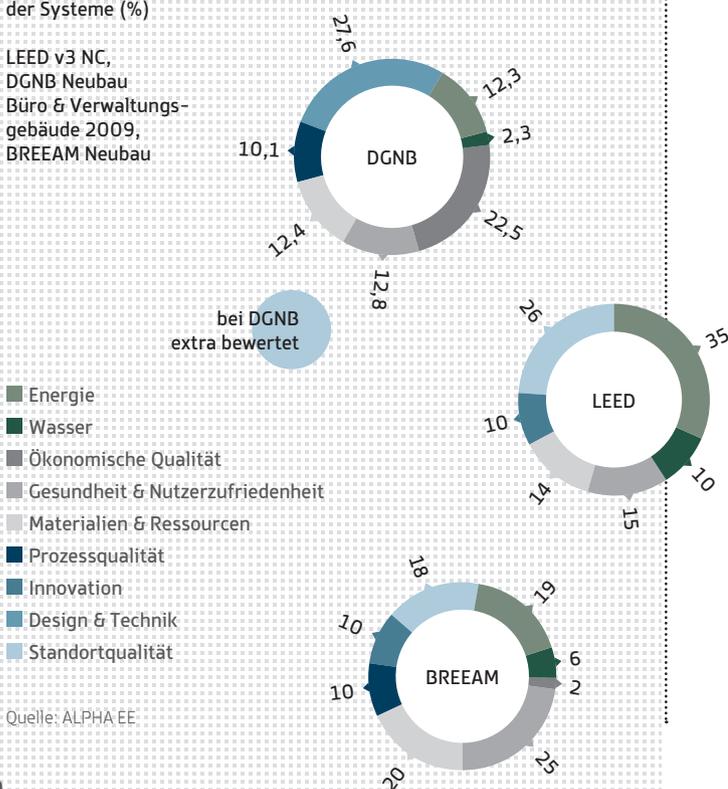
Ist es nicht schwierig, unterschiedliche Gebäude, wie sie im Bestand vorzufinden sind, einheitlich zu bewerten?

Kaufmann: Ja, dieses Thema hat die Arbeitsgruppe intensiv beschäftigt. Aber ich glaube, wir haben hier gute Antworten erarbeitet. Beim Bestand stellt sich immer die Frage, welche Qualitäten vorhanden sind; im Gegensatz zum Neubau, wo eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung genaue Informationen liefert (und auch diese sind oft nicht vollständig und aussagekräftig), tappen wir beim Bestand alleine schon wegen der oft nicht vorhandenen Pläne im Dunkeln. Und hier setzen wir an: Wir brauchen Pläne, wir bewerten Prozesse und dokumentieren, ob Mindestqualitäten, wie zum Beispiel bei der Innenraumluft, vorhanden sind.

UNTERSCHIEDLICHE GEWICHTUNG

Inhaltliche Schwerpunkte der Systeme (%)

LEED v3 NC,
DGNB Neubau
Büro & Verwaltungs-
gebäude 2009,
BREEAM Neubau



Quelle: ALPHA EE

Fließen bei der Bluecard auch Faktoren wie soziale Nachhaltigkeit oder die Aufenthaltsqualität mit ein? Wie werden die operationalisiert?

Kaufmann: Die Bluecard in der DGNB-Systematik bietet in der sozialen Nachhaltigkeit einen umfassenden Kriterienatz; so werden u. a. der thermische, akustische bzw. visuelle Komfort, die Einflussmöglichkeit des Nutzers, die Außenraumgestaltung oder die Innenraumluftqualität berücksichtigt.

Ist eine Re-Zertifizierung vorgesehen?

Kaufmann: Ja, alle 5 Jahre. Und dieser Punkt ist ein zentraler Ansatz, da die Aussage im Gegensatz zum nachhaltigen Bauen nicht für immer gilt, sondern für einen bestimmten Zeitraum.

Wenn wir wissen: „Okay, dieses oder jenes Bestandsgebäude ist nachhaltig“ – was passiert dann danach?

Kaufmann: Die Entwicklung soll dazu führen, dass der Gesetzgeber diesen guten Bestand mit dem Neubau im Mietrechtsgesetz bei der Mietzinsbildung rechtlich gleichsetzt. So soll anstelle des Datums der Baugenehmigung das verjüngte Baujahr herangezogen werden. In der Immobilienbewertung hat sich dieser Ansatz schon längst durchgesetzt, und auch in der Immobilienfinanzierung spielt nicht die Baugenehmigung die entscheidende Rolle. Mit dieser Gesetzesänderung kann die Immobilienwirtschaft entfesselt werden und der Bestand wird dank Sanierung nachhaltig. Die Entscheidung ist gefallen, dass in der nächsten Version der Verbrauch als zentrale Stellgröße berücksichtigt wird. ■

WIR EXPANDIEREN WEITER

und suchen österreichweit zum Kauf, zur Miete oder zur Pacht in Orten mit einem Einzugsgebiet von rund 10.000 Einwohnern, in hochfrequentierten Lagen mit guter Verkehrsanbindung:

- > Bebaute oder unbebaute Grundstücke ab 4.000 m².
- > Neu- und Bestandsbauten ab ca. 700 m² Verkaufsfläche zzgl. Nebenräume.



Bezahlte Anzeige



Lidl lohnt sich.

KONTAKT > LIDL ÖSTERREICH

Gerne nehmen wir Ihre Angebote entgegen unter:

LIDL Österreich GmbH,
Unter der Leiten 11
5020 Salzburg
Tel.: 0043 662 4428331304
oder
immobilien@lidl.at

RE.

Raiffeisen evolution

Weil morgen heute ist.



Unser Name steht für die Entwicklung der Zukunft in den Immobilienmärkten Bulgariens, Polens, Rumäniens, Russlands, Serbiens, der Slowakei, Tschechiens, der Ukraine sowie Ungarns und Österreichs. Unser Blick ist nach vorne gerichtet, um investorentaugliche „Wohlfühl-Immobilien“ mit hoher Wertbeständigkeit für viele Generationen zu schaffen. Der Mensch steht im Mittelpunkt all unserer Projektentwicklungen.

**Developing the future.
Since 2003.**

www.raiffeisenevolution.com

BAUORDNUNG: WAS KOSTET AM WENIGSTEN?

Die neue Wiener Bauordnung sieht vor, dass bei Gewerbeimmobilien Photovoltaikanlagen oder eine Mischung aus Photovoltaik und anderen alternativen Energiemaßnahmen zum Einsatz kommen müssen. Was das an Mehrkosten bedeutet, haben Experten für die IMMOBILIENWIRTSCHAFT errechnet. Die Ergebnisse unterscheiden sich dramatisch, je nachdem, ob der Lebenszyklus berücksichtigt wird oder nicht.

Hintergrundwissen

Die Novelle zur Wiener Bauordnung (Entwurf vom 15. Jänner 2014), über die aktuell debattiert wird, sieht vor, dass Büroneubauten energieeffizienter werden müssen. Konkret wird vorgeschrieben, dass das Ziel der Energiegewinnung von 1 kWp/100 Quadratmeter Bruttogeschosßfläche (BGF) entweder

> **Variante A:** durch den ausschließlichen Einsatz von Photovoltaikanlagen oder

> **Variante B:** durch die Mischung von Photovoltaikanlagen, abgekürzt PV (zu 0,3 kWp/100 Quadratmeter BGF), und alternativen Energieeffizienzmaßnahmen (entsprechend 0,7 kWp/100 Quadratmeter BGF) zu erreichen ist.

Ein Kilowattpeak, abgekürzt kWp, ist eine Messeinheit, die die maximale Leistung einer Photovoltaikanlage angibt. e7 Energie Markt Analyse und M.O.O.CON, die sich auf die Berechnung von Lebenszykluskosten (Investitions-, Energie- und Betriebskosten)

spezialisiert und zusammen mit bauXund auch eine eigene Methode namens LZK TOOL ÖKO entwickelt haben, haben die wirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf zwei fiktive Bürogebäude in urbaner Wiener Lage ausgerechnet. Das erste, kleine Bürogebäude weist eine Bruttogeschosßfläche von 1.800 Quadratmeter, das zweite, große Bürogebäude eine Bruttogeschosßfläche von 9.600 Quadratmeter auf. Für die Berechnung der Auswirkungen nach der neuen Bauordnung wurden vier verschiedene Maßnahmenbündel berücksichtigt:

> **Variante A:** Gebäude nach Bauordnung mit Photovoltaik mit einer Leistung von 1 kWp/100 Quadratmeter BGF

> **Variante B:** Optimierung der Gebäudehülle und der Fensterqualitäten (äquivalent zu 0,7 kWp/100 Quadratmeter BGF) hinsichtlich winterlichem Wärmeschutz mit PV 0,3 kWp/100 Quadratmeter BGF
> Optimierung der Gebäudehülle und Verschattung (äquivalent zu 0,7 kWp/

100 Quadratmeter BGF) hinsichtlich sommerlichem Wärmeschutz mit PV 0,3 kWp/100 Quadratmeter BGF
> Optimierung der Beleuchtung (äquivalent zu 0,7 kWp/100 Quadratmeter BGF) durch den Einsatz effizienterer Technologie mit PV 0,3 kWp/100 Quadratmeter BGF

Ergebnisse der Berechnung

Nach der jetzigen Bauordnung würden sich die Investitionskosten der energierelevanten Gewerke – also für die Gebäudehülle sowie für die Heizung – auf knapp mehr als 390.000 Euro für das kleine und auf mehr als 1,3 Millionen Euro für das große Bürogebäude belaufen.

Variante A: Die Erfüllung der Verpflichtung alleine durch eine PV-Anlage, d. h. die Installation von 1 kWp/100 Quadratmeter BGF, stellt in jedem Fall jene Variante mit den niedrigsten Zusatzinvestitionskosten im Vergleich zu den anderen alternativen Energieeffizienzmaßnahmen dar. Die zusätzlichen Investitionskosten, die sich aus der PV-Verpflichtung ergeben,

WIRTSCHAFTLICHKEIT > VON GROSSEN UND KLEINEN BÜROS

KLEINE BÜROGEBÄUDE

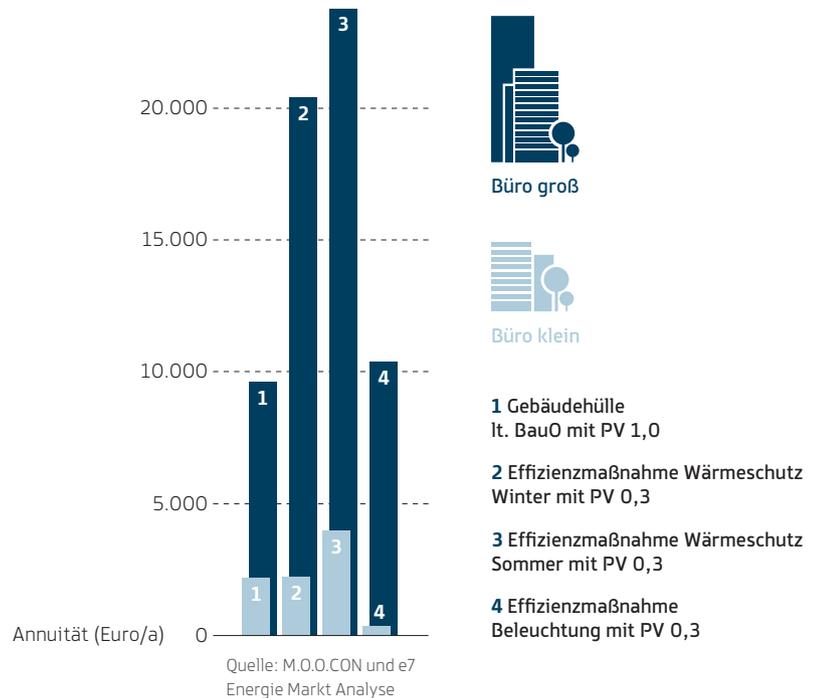
Keine der betrachteten Varianten im kleinen Bürogebäude ergibt Erträge (= negative Annuität). Die Beleuchtungsoptimierung ist jene Variante mit den geringsten jährlichen Annuitäten. Die Annuität der PV-Anlage mit einer Leistung von 1 kWp/100 m² BGF ist die zweitniedrigste. Die beiden Maßnahmen, die den Wärmeschutz betreffen, haben höhere jährliche Zahlungen zur Folge. Werden im realen Projekt auch Förderungen in die Berechnung mit einbezogen, ändern sich die Ergebnisse der jeweiligen Varianten. Dies ist für den realen Fall im Detail zu betrachten.

GROSSE BÜROGEBÄUDE

Im großen Bürogebäude sind alle betrachteten Varianten mit Zahlungen verbunden und produzieren keine Erträge. In diesem Gebäude ist die „große“ PV-Anlage, das heißt jene

mit 1 kWp/100 m² BGF laut Entwurf Wiener Bauordnung, die günstigste Variante. Annähernd gleich schneidet die Variante mit optimierter Beleuchtung ab. Sie verursacht jährliche Zahlungen von knapp mehr als 10.000 Euro/Jahr. Auch bei diesem Beispielgebäude weist die Variante, die den Wärmeschutz betrifft, höhere Annuitäten auf. Werden im realen Projekt Förderungen berücksichtigt, ändern sich die Ergebnisse ebenso wie in der Variante der kleinen Bürogebäude.

Zusatzanmerkung: Beim großen Beispielgebäude mit großer Bruttogrundfläche reicht die Dachfläche nicht aus, um die geforderte PV-Fläche für 1 kWp/100 m² BGF unterzubringen. Wird die PV-Fläche nicht nur am Dach, sondern auch auf der Fassade installiert, würden sich andere Energieerträge ergeben und sich die Ergebnisse ändern.



liegen zwischen 38,50 und 75,00 Euro pro Quadratmeter BGF für die betrachteten Beispielgebäude.

Sowohl für das kleine als auch für das große Gebäude sind die Investitionskosten der Photovoltaikanlage im vollen Umfang von 1 kWp/100 Quadratmeter BGF – also die Variante A – wesentlich günstiger als die alternativen Maßnahmen – also die Variante B. So wird aus den oberen Abbildungen ersichtlich, dass während beispielsweise beim kleinen Gebäude der ausschließliche Einsatz einer Photovoltaikanlage zu Mehrkosten von knapp 40 Euro pro Quadratmeter BGF führen würde, die Mehrkosten mit knapp 60 Euro pro Quadratmeter im Falle der Wärmeschutzmaßnahmen für den Winter und mit mehr als 60 Euro pro Quadratmeter im Falle der anderen energieeffizienten Maßnahmen deutlich höher wären. Allerdings reicht die Betrachtung der Investitionskosten allein nicht aus, um die wirtschaftlich beste Variante über den Gebäudelebenszyklus zu bestimmen. Über den Lebenszyklus betrachtet, ist die

Erfüllung der Verpflichtung alleine durch die PV-Anlage nicht in jedem Fall die günstigste Variante. Werden die Maßnahmen über den Gebäudelebenszyklus (20 Jahre) betrachtet, stellt sich folgende Situation dar:

Variante B: Durch die Optimierung der Beleuchtung (LED-Stehleuchte pro Arbeitsplatz statt Rasterleuchten) ist eine Erfüllung der Energieeffizienzmaßnahme entsprechend 0,7 kWp/100 Quadratmeter BGF möglich. In Abhängigkeit von der Gebäudegröße stellt dies eine sehr wirtschaftliche Maßnahme im Vergleich zu den anderen betrachteten Energieeffizienzmaßnahmen dar.

Für die Wirtschaftlichkeitsanalyse, also die Berechnung der Lebenszykluskosten, wurden jeweils nur die Differenzkosten beachtet, d.h. jene Investitions-, Energie- und Betriebskosten, die eine Variante gegenüber der Referenzvariante zusätzlich verursacht. Die Referenzvariante erfüllt die Anforderungen der aktuellen Bauordnung. Es wurden keine Förderungen betrachtet. ■

FAZIT > NACHRECHNEN!

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unter den oben dargestellten Annahmen die Erreichung der vorgeschriebenen Ziele von 1 kWp/100 m² BGF allein durch eine PV-Anlage die niedrigsten zusätzlichen Investitionskosten verursachen würde. Aber: Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, stellt die Optimierung der Beleuchtung eine sehr wirtschaftliche Maßnahme im Vergleich zu den anderen betrachteten Maßnahmen dar. Die Ergebnisse sind jedoch von der tatsächlichen Gebäudegröße und von den Förderungen – wo es welche gibt – abhängig. Mit der dargestellten Methode der Lebenszyklusbetrachtung kann auf jeden Fall die kosteneffizienteste Variante für das jeweilige Projekt ermittelt werden.

WER ANDERS WOHNEN WILL, MUSS ANDERS PLANEN

Die alte Baugruppenidee flammt wieder auf. Aber auch Projekte, bei denen zukünftige Mieter oder auch Anrainer bereits in der Entwurfsphase eines Wohnprojekts mitreden dürfen, liegen im Trend. Vielfältige Vorteile für die Nutzer – aber ein Mehraufwand für Planer und Bauträger.



OASE 22

Studio uek architektur
lieferte das städtebauliche
Konzept für den experi-
mentellen Wohnpark
mit rund 350 Wohn-
einheiten.

SO.VIE.SO

im Sonnewendviertel:
Zuerst wurden Interessenten
gesucht, dann der
partizipative Wohnbau
geplant.



Das gemeinsame Planen und Bauen ist international „in“. Nicht vergleichbar mit der Kommunenidee der 70er-Jahre, steht dennoch das Gemeinschaftliche einerseits und die Individualität andererseits im Vordergrund. Reinhard Seiss beleuchtet in seinem Film „Häuser für Menschen“ gleich zwei alternative Bau-träger-Modelle – das Guglmugl von Fritz Matzinger und die Sargfabrik in Wien von BKK2. Beides schon in die Jahre gekommene Projekte und immer noch erfolgreich. Fazit: Die Mieterzufriedenheit ist, verglichen mit anderen Wohnprojekten, sehr hoch, die Identifikation mit dem Projekt wesentlich stärker, die Bewohner übernehmen mehr Verantwortung für „ihren“ Wohnbau.

Keine exzessive Partizipation

Als Pilotprojekt gilt das „so.vie.so“ im Sonnewendviertel. In dem Bau-träger-wettbewerb war ein partizipativer Wohnbau ausgeschrieben. Robert Pfeffer, BWS-Gruppe, wusste, worauf er sich einließ: „Ich hab bereits mit Cornelia Schindler gearbeitet – ich wusste, mit ihr schaffen wir diese Aufgabenstellung.“ Cornelia Schindler, s&s architekten, verfolgt bereits länger partizipative Prozesse, die autofreie Mustersiedlung war ihr erstes Projekt. „Wir fragten uns, was können wir im normalen Geschoßwohnbau für Menschen anbieten, die nicht an exzessiven gruppendynamischen Prozessen interessiert sind, sondern einfach nur eine Wohnung wollen. Die Intention ist Partizipation, bereits in

der Planungsphase, und Selbstorganisation in der späteren Nutzung.“ Das Ziel des Projekts war das „auf-einander-bauen“ in sozialen Nachbarschaftsnetzen. Die soziale Nachhaltigkeit hat dabei den gleichen Stellenwert wie die Ökologie.

Verkehrte Chronologie

s&s entwickelten ein Passivhaus mit unzählig vielen Wohnungstypen – mit Senkgärten, Dachterrassen, Gemeinschaftsräumen und Freiflächen. Bereits in der Entwurfsphase gab es reichlich Interessenten. Durch die offene Statik und die Flexibilität in der Längsrichtung konnten die zukünftigen Bewohner ihre Vorstellungen verwirklichen. Es gibt kompakte kleine Wohnungen bis zu großen Vierzimmerwohnungen, jede mit Balkon. Pfeffer beschreibt die völlig veränderte Chronologie: „Wir suchten zuerst die Interessenten, planten dann mit ihnen gemeinsam und hatten so, bereits als die Einreichplanung fertig war, 60 Prozent der Wohnungen vergeben.“ Der Wohnservice Wien half bei der Vergabe und s&s architekten planten mit den Bewohnern um, erfüllten Sonderwünsche und erarbeiteten Bedürfnisse. Zur Standardausstattung gab es ein großes Angebot an zusätzlichen Sonderausstattungen, aus denen die Mieter wählen konnten. Ein Mieter verlangte eine elektrische Schiebetür bei der Küche, berichtet Schindler: „Weil er, wenn die Frau in der Küche ist, die Tür zumachen möchte, und wenn

sie serviert, sonst die Tür ja nicht öffnen kann.“ Birgit Eisler, eine zukünftige Bewohnerin, war auf der Suche nach einer leistbaren Wohnung. Da beide Architekten sind, waren sie sofort von dem Mitbestimmungsprozess begeistert: „Wir sind immer an den üblichen Grundrissen gescheitert – nun konnten wir unser Wohnungsmodell selbst finden.“

Viel Gemeinschaft, kompakte Grundrisse

Das hohe Angebot an Gemeinschaftsräumen ermöglicht kompakte Grundrisse, der am häufigsten gewählte misst um die 86 Quadratmeter. Das System setzt ein großes Vertrauen des Bau-trägers voraus, denn es gibt natürlich ein Vermittlungsrisiko, wie Pfeffer einräumt. Aber auch die Planer hatten anfangs ihre Bedenken. Doch der Ansturm war enorm und alle Wohnungen konnten in Windeseile vergeben werden. wohnbund:consult koordiniert und moderiert die neun Arbeitsgruppen, die für das Funktionieren des gemeinschaftlichen Lebens gegründet wurden, wie auch die Aktivitäten des Bewohnerbeirates, veranstaltet Workshops zur Unterstützung der Entwicklung der Wünsche. Die Bewohnergemeinschaft formierte sich bereits lange bevor der Wohnbau übergeben war. Ein ähnliches Projekt entwickeln die s&s architekten derzeit auch für den Bau-träger Heimbau Eisenhof. In der Lorenz-Reiter-Straße in Simmering, nicht weit von den Gasometern, soll das Projekt „smart wohnen“ mit >

OASE 22

Bauteil BUWOG: Soziale Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und ein hoher Grad an Individualität sind die Grundgedanken des Wohnbaus.



>

rund 150 Wohnungen entstehen. Die Vermarktung wurde Ende 2013 gestartet, die Fertigstellung ist für Ende 2015 geplant.

Caritas als Partner

Mit der Oase 22 wagte die Gesiba ihr erstes experimentelles Wohnbauprojekt. Die Aufgabenstellung lautete „Wohnen für alle, in allen Lebenslagen“. Mit eingebunden wurde die Caritas, die das soziale Management leitet. Theresa Krenn, studio uek architektur, entwarf drei Bewohner-typen – jung, Familie und ältere Menschen. Das Ziel war, einen eigenständigen Ort zu schaffen, der mit seiner Umgebung vernetzt ist, das Thema lautet Partizipation: „Zäsuren vermitteln jedoch zwischen außen und innen, der Garten ist zum Beispiel aber für alle da“, so Krenn.

Bei dem Gesiba-Bauteil (die anderen Bauteile der Oase 22 setzen ÖSW, BUWOG und ÖSG um) gibt es 30 betreubare Wohnungen, rund 140 Mietwohnungen und ein geriatrisches Tageszentrum. Die Umsetzung des Partizipationskonzeptes koordinierte Quartiersmanager Daniel Ritter von der Caritas für alle Bauteile. Harald Prokopetz wohnt in einer betreubaren Wohnung im Gesiba-Teil – das heißt, bei Bedarf kann er eine Unterstützung in Anspruch nehmen. Er ist begeistert: „Die Wohnung ist großartig – barrierefrei, mit zahlreichen Haltegriffen und praktischen Vorrichtungen. Besonders gefällt mir aber die Durchmischung – ich bin in keinem Altengetto. Das war für mich ausschlaggebend.“ Als besonderes Highlight nennt er das Kellerabteil, das gleich neben

seiner Wohnung ist. Das Konzept, dass die Bewohner aktiv zum gemeinschaftlichen Leben beitragen sollen, trägt bereits die ersten Früchte: Prokopetz präsentierte dem Bauträger die Idee einer Bibliothek – er leitet diese nun voller Eifer.

Quer gedacht

In der Seestadt Aspern tüfteln ja zurzeit mehrere Baugruppen an ihrem Traumprojekt. Entweder gemeinsam mit einem Bauträger oder vollständig eigenverantwortlich errichten die Baugruppen jeweils ein gemeinsames Gebäude, zum Wohnen und gegebenenfalls auch zum Arbeiten.

Der Bau des Baugruppenprojekts |Que[e]rbau Wien, Aspern startete Anfang 2014. Der Wohnbau wird von einem Verein gemeinsam mit dem gemeinnützigen Bauträger WBV-GPA realisiert. Queer steht für Bewohner-Diversität in unterschiedlichen Dimensionen: Gender und sexuelle Orientierung, Alt/Jung, Herkunft/Sprachen sowie alternative Familienformen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Mit dem Projekt sollen heteronormative Diskurse durchbrochen werden, klassische Wohn- und Lebensformen hinterfragt werden.

Zurzeit läuft noch der mehrstufige, partizipative Entwurfsprozess. Architekt Roland Hampl: „Für die Planungen der Wohneinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen wird ein für dieses spezielle Projekt entwickelter Reflexions-Fragebogen verwendet. Dabei geht es um gewünschte Lebensformen, dazu passende Wohnformen und auch um Atmosphäri-

sches. Nach persönlichen Gesprächen mit den künftigen Bewohnern habe ich als Baugruppenplaner dann eine gute Grundlage für wirklich individuelle Entwürfe.“

Kooperatives Planungsverfahren

Viel Zeit und auch einen erheblichen Aufwand für alle Beteiligten bedeutet die Abwicklung eines Bauvorhabens über ein kooperatives Planungsverfahren. Der Vorteil: Alle Vorbehalte gegen den Bau können bereits im Vorfeld ausgeräumt werden.

Auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau in Wien-Floridsdorf wurde das bis dato größte kooperative Planungsverfahren Österreichs durchgeführt. Ab 2016 werden auf dem 13,5 Hektar großen Gebiet rund um 17 denkmalgeschützte Gebäude, Wohnungen, Gewerbeflächen und viel Grünraum entstehen. Der Startschuss für das kooperative Planungsverfahren erfolgte im Herbst 2012.

Als begleitende Planer wurden von einer neunköpfigen Jury aus 28 Bewerbern die Teams querkraft architekten, Tillner&Willinger ZT GmbH sowie ABP Arquitectos – Madrid/1:1 Architektur – Wien ausgewählt. Bis Mitte 2014 soll die Flächenwidmung abgeschlossen sein, danach folgen ein kooperativer zweistufiger Bauträgerwettbewerb, die konkrete Planungsphase und schließlich im Jahr 2016 der Baubeginn. Parallel zur Flächenwidmung wird ein Zwischennutzungskonzept entwickelt. Geplant ist auch ein eigenes Verfahren für Baugruppen. ■

7.100 m² jung, knackig

und frisch gebaut

sind auf der Suche

nach Spaziergängern,

Morgen-Joggern,

Hobby-Shakespeares und

Sonnen-Anbetern.

DER WOHNRAUM

sucht den Bewohner fürs Leben.



IMMER UP TO DATE



www.facebook.at/derwohnraumsucht
www.derwohnraum.at

VERMARKTUNG DURCH

amb. 
immobilien

+43 664 105 16 41
office@amb-immo.at

DIE PROJEKTE DER


S+B
GRUPPE

www.sb-gruppe.at

10 zu 90: Diese Regel ist falsch!

Das Verhältnis zwischen den Erst- und Folgekosten von 10 Prozent Erstkosten zu 90 Prozent Folgekosten ist mittlerweile oft zitiert. Eine Untersuchung hat nun ergeben, dass diese Werte für eine statische Betrachtung der Lebenszykluskosten zutreffen, nicht jedoch für eine dynamische Betrachtung.

ÜBER > DIE AUTOREN

Die Untersuchungen wurden am Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart unter der Leitung von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Fritz Berner durchgeführt. Die zugrundeliegende Abschlussarbeit wurde von Katharina Quiring, B.Sc. erstellt und von Dipl.-Wirt.-Ing. Katharina Kleinschrot, akademische Mitarbeiterin am Institut für Baubetriebslehre, betreut und fortgeführt.

Das sorgt für Aufregung, was das Team rund um Katharina Kleinschrot an der Universität Stuttgart herausgefunden hat. Die so schön plakativ verwendbaren Zahlen, dass die Errichtung eines Gebäudes 10 Prozent der Gesamtlebenszykluskosten ausmachen und fette 90 Prozent auf alles danach fallen, sind – sagen wir mal – sehr relativ. Schlechte Nachrichten für alle, die damit ihr Geschäft argumentieren konnten.

Kleinschrots Team untersuchte drei Verwaltungsgebäude der öffentlichen Hand in Baden-Württemberg, die zwischen 1993 und 2000 erstellt wurden und über die eine umfangreiche Datenlage zu den Erstellungskosten der Gebäude nach DIN 276-1 sowie den Folgekosten nach DIN 18960 aus den Jahren 2006 bis 2011 vorliegen. (Übrigens gar nicht so leicht, an Forschungsobjekte zu kommen, die

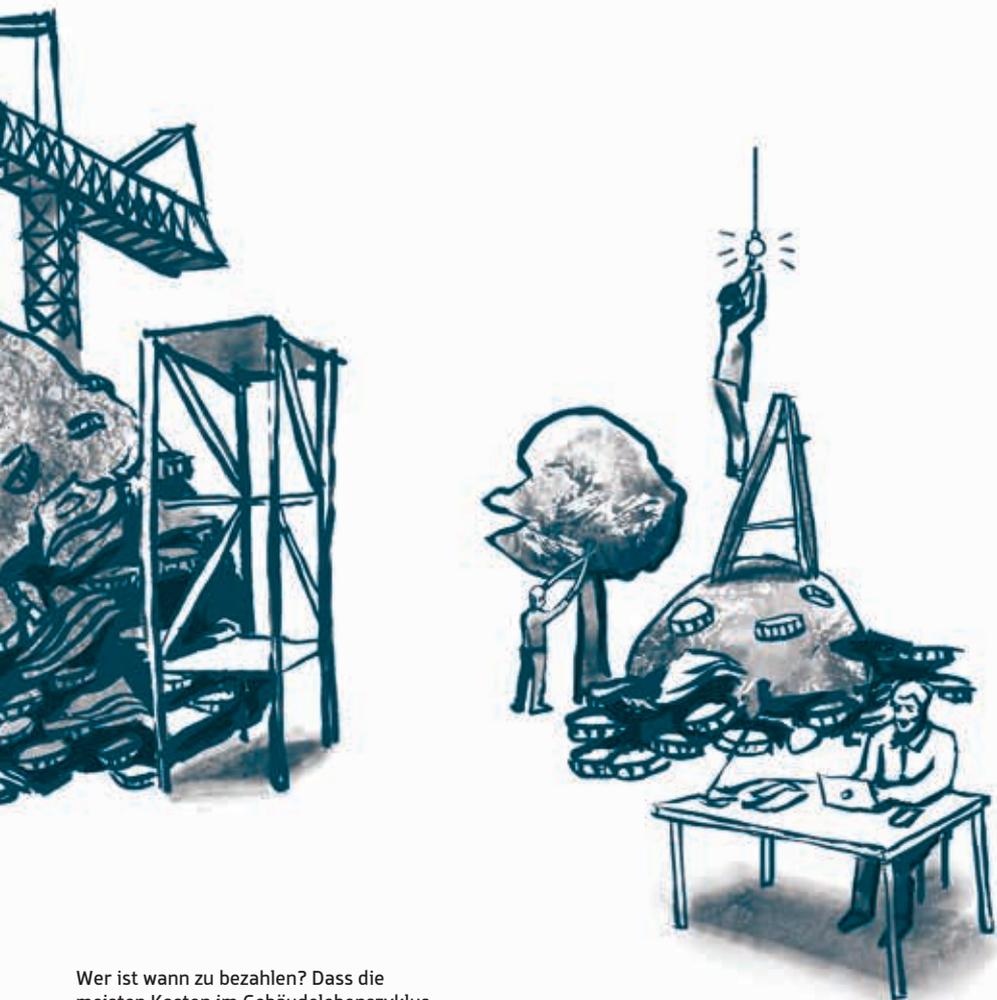
ihre Daten hergeben). Anhand dieser Daten wurden die Lebenszykluskosten der Immobilien zum einen statisch und zum anderen dynamisch berechnet und anschließend die Erstkosten und Folgekosten einander gegenübergestellt.

Dynamisch statt statisch

Dass die dynamische Methode der Investitionsrechnung der statischen Methode vorzuziehen ist, ist unumstritten. Dies gilt insbesondere auch für die Lebenszykluskostenberechnung von Immobilien, bei der die unterschiedlichen Zeitpunkte der Kostenentstehung gerade aufgrund der langen Lebensdauer einer Immobilie sehr große zeitliche Abstände aufweisen.

So, wie geht's nun weiter? Die Erstkosten wurden definiert, das geht recht leicht, es sind die Kosten der DIN 276 mit Ausnahme der Grundstückskosten. Die





Wer ist wann zu bezahlen? Dass die meisten Kosten im Gebäudelebenszyklus erst im Betrieb entstehen, können Forscher aus Stuttgart so nicht stehen lassen.

Folgekosten hingegen sind schon schwieriger, die ergeben sich aus den Kosten- gruppen der DIN 18960, die jedoch keine Modernisierungs- oder Sanierungskosten sowie Kosten für das nutzerbezogene in- frastrukturelle Gebäudemanagement be- inhalten. Da insbesondere die Modernisie- rungs- oder Sanierungskosten unter den Folgekosten zu subsumieren sind, wurden hierfür im Rahmen einer Sensitivitätsana- lyse der vorliegenden Daten Kostenwerte angenommen und in das Berechnungs- modell integriert. Sensitivitätsanalyse – was ist das? Mit ihr wird geprüft, wie sich das Ergebnis bei einer Anpassung der Ausgangswerte verändert.

In einem ersten Schritt wurde also das Verhältnis der Erst- und Folgekosten der drei Beispielobjekte mit den vorliegenden Daten über eine statische sowie eine dy- namische Berechnung ermittelt. Dies ge-

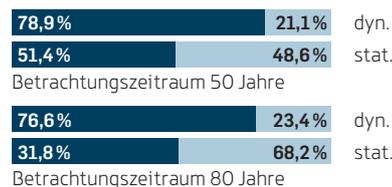
schah im Rahmen einer Abschlussarbeit am Institut für Baubetriebslehre. Dabei wurden Betrachtungszeiträume von 50 und 80 Jahren gewählt. Die durchschnitt- lichen Folgekosten aus den vorliegenden Daten der Jahre 2006 bis 2011 wurden mit einer Preissteigerungsrate von 2 Prozent pro Jahr für die weiteren Jahre fortge- schrieben. Für die dynamische Berech- nung wurde ein Diskontierungszinssatz gemäß der Lebenszyklusberechnung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude (BNB) in Höhe von 5,5 Prozent angesetzt, der die KG 100 Kapitalkosten der DIN 18960 abbildet.

Das Ergebnis der Untersuchung stellt sich wie in Abbildung 1 aufgezeigt dar. Dabei wird erkennbar, dass lediglich bei dem Verwaltungsgebäude 3 im Zuge der statischen Berechnung bei einem Betrachtungszeitraum von 80 Jahren

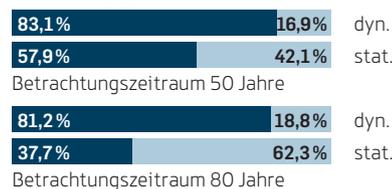
Abb. 1

VERHÄLTNIS DER REALEN ERST- UND FOLGEKOSTEN

Verwaltungsgebäude 1



Verwaltungsgebäude 2



Verwaltungsgebäude 3

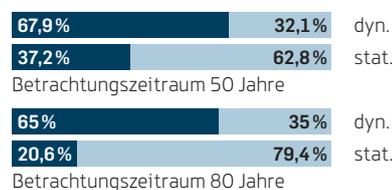
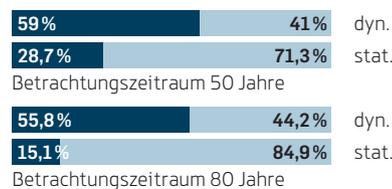


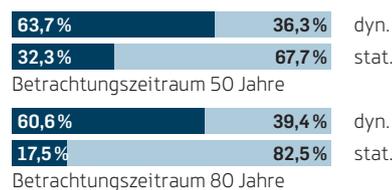
Abb. 2

VERHÄLTNIS DER SENSITIVIERTEN ERST- UND FOLGEKOSTEN

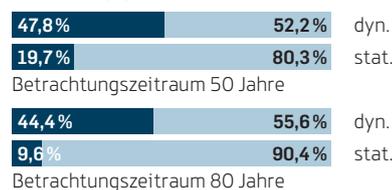
Verwaltungsgebäude 1



Verwaltungsgebäude 2



Verwaltungsgebäude 3



■ Anteil Erstkosten ■ Anteil Folgekosten
 stat.: statistische LZK-Berechnung
 dyn.: dynamische LZK-Berechnung
 LZK: Lebenszykluskosten



ENTWICKLUNG DER LEBENSZYKLUSKOSTEN

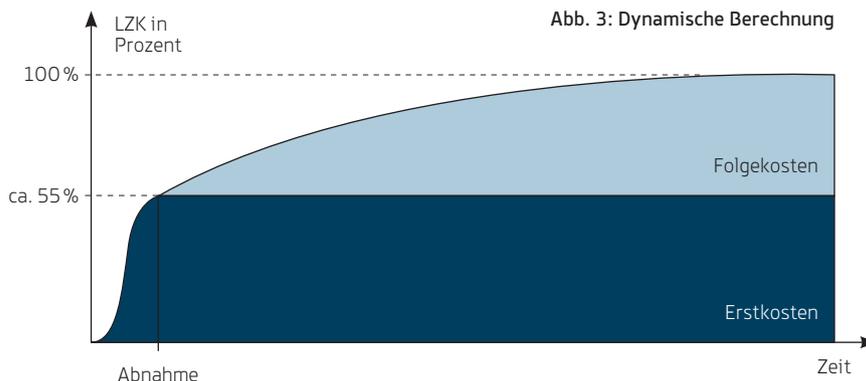


Abb. 3: Dynamische Berechnung

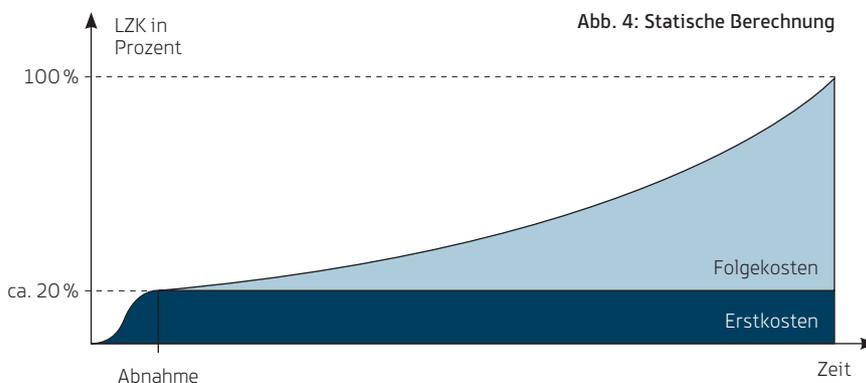


Abb. 4: Statische Berechnung

>

ein Kostenverhältnis von ca. 20 Prozent Erstkosten zu ca. 80 Prozent Folgekosten nachgewiesen werden kann. Die Ergebnisse der dynamischen Betrachtung weisen hingegen entgegengesetzte Werte auf.

Noch einen draufgesetzt

Bei den untersuchten Gebäuden lagen die Kosten insbesondere für Instandsetzungsmaßnahmen unterhalb der durchschnittlichen Werte. Daher wurden in einem zweiten Untersuchungsschritt die vorliegenden Daten der Sensitivitätsanalyse unterzogen, bei denen die Objektmanagementkosten und die Instandsetzungskosten um 400 Prozent und die Betriebskosten um 200 Prozent erhöht wurden. Des Weiteren fanden Modernisierung- oder Sanierungskosten Eingang in die Berechnung.

Die in Abbildung 2 dargestellten Ergebnisse zeigen, dass auch bei den sensitivierten Kosten nur bei der statischen Betrachtung des Verwaltungsgebäudes 3 ein Verhältnis von ca. 10 Prozent Erstkosten zu 90 Prozent Folgekosten im Betrachtungszeitraum von 80 Jahren nachgewiesen werden kann. Die dynamische Betrachtungsweise zeigt hingegen Werte zwischen durchschnittlich 55 Prozent Erstkosten zu 45 Prozent Folgekosten in den Betrachtungszeiträumen von 50 Jahren und 80 Jahren.

Es lässt sich demnach vermuten, dass ein Verhältnis von 10 Prozent Erstkosten zu 90 Prozent Folgekosten auf einer statischen Berechnung beruht, die die Relation von Erstkosten zu Folgekosten sehr extrem erscheinen lässt. Aufgrund der langen Lebenszyklen von Immobilien sind

die statischen Berechnungsmethoden für die Ermittlung der Lebenszykluskosten jedoch nicht geeignet. Es ist vielmehr die dynamische Berechnung mit ca. 55 Prozent Erstkosten zu ca. 45 Prozent Folgekosten anzugeben.

Und noch einen Schluss lässt die Untersuchung zu: Sie verdeutlicht, dass die Länge des Betrachtungszeitraums bei den dynamisch berechneten Lebenszykluskosten ab einem bestimmten Zeitpunkt keinen erheblichen Einfluss mehr auf das Berechnungsergebnis hat. Die Kosten, die in späten Phasen des Betrachtungszeitraums entstehen (hier zwischen 50 und 80 Jahren), fallen bei der dynamischen Betrachtung zum Bezugszeitpunkt der

Diskontierung zum heutigen Zeitpunkt (t_0) nur wenig ins Gewicht.

Die Verteilung der dynamisch berechneten Lebenszykluskosten zum Zeitpunkt t_0 , der zum Beispiel als Projektstart definiert werden kann, wird grafisch gemäß Abbildung 3 dargestellt. Die Erstkosten werden dabei entsprechend ihrer Entstehung als idealisierte S-Kurve abgebildet. Die Folgekosten bilden im Anschluss an die Erstkosten eine degressiv verlaufende Kostenkurve, die die kumulierten dynamisch ermittelten Kosten aufzeigt. Bei den statisch berechneten Lebenszykluskosten hingegen stellen sich die Folgekosten gemäß Abbildung 4 in einem exponentiellen Verlauf dar. ■

TECH GATE VIENNA

WIENS GRÖSSTER
WISSENSCHAFTS- UND
TECHNOLOGIEPARK

- BÜROFLÄCHEN
- SEMINARE
- KONFERENZEN
- EVENTS

www.techgate.at



KOMMENTAR > HANS JÖRG ULREICH



Dichte Stadt statt ohne Ausweg

Wien wächst stetig und im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen enorm. Rund 25.000 Menschen ziehen pro Jahr neu zu, mit jährlich nur 6.000 statt 10.000 neu errichteten Wohnungen hinkt Wien dieser Entwicklung gewaltig hinterher.

Um in Wien zukünftig genügend Wohnraum zu schaffen, gibt es im Grunde genommen nur zwei Möglichkeiten: die bestehende Stadt nach innen zu verdichten und den vorhandenen Boden sparsam zu nutzen oder das Wiener Umland zu besiedeln. Die wienerische Lösung sieht aktuell anders aus: Innerstädtische Nachverdichtung gilt als neues Lieblingsbekenntnis der Wiener Baupolitiker, die den Experten dazu in zahlreichen Diskussionsveranstaltungen medienwirksam beipflichten. Tatsächlich werden aber brachliegende Flächen im Wiener Umland in neue (See-)Städte verbaut. Als in Wien tätiger Bauträger und Sanierer fordere ich seit Langem einen tragfähigen rechtlichen Rahmen für mehr Dichte in der Stadt, und in jüngster Zeit stimmen mir die politisch Verantwortlichen verbal zwar zu, die realpolitische Umsetzung hingegen fehlt immer noch zur Gänze.

Vermutlich sind es die vermeintlichen Ängste der Wähler, die Dichte und die Stadtentwicklung hemmen. Dichte wird von der Allgemeinheit gerne mit sozialen Brennpunkten verknüpft, und auch die Angst vor Veränderungen im eigenen Grätzl ist groß. Die Furcht vor Verdrängung aus dem gewohnten Lebensbezirk spielt eine weitere Rolle, denn mit Sanierungen im innerstädtischen Bereich verbindet man natürlich Erhöhung der Grund- und damit der Mietpreise. Dazu kommt die Angst vor Verlust von kostbaren Grün-, Frei- und Lichtflächen, Stellplatznöte

und vieles mehr. Diskussionen, welchen man sich als Stadtpolitiker vermutlich nur ungern stellt. In Wahrheit werden diese Ängste aber weder durch Umlandbebauung gelöst noch durch Nachverdichtung verursacht. Soziale Brennpunkte entstehen durch schlechte sozialpolitische Rahmenbedingungen und Isolation sozial Schwacher, nicht durch Dichte. Das schönste Zimmer mit Ausblick hilft nicht, wenn man ihn mit tausend anderen Armen teilt! Französische Banlieus, die trotz Freiflächen, Spielanlagen und guter Anbindung an öffentliche Verkehrsnetze zum sozialen Brandherd werden, sind dafür das beste Beispiel. Heute ist Wien eine der sichersten Metropolen mit der besten Lebensqualität weltweit. Damit das trotz der steigenden Bevölkerungszahl so bleibt, braucht es jetzt die richtigen Weichenstellungen: Baupolitisch bedeutet das, sofort die veralteten innerstädtischen Flächenwidmungspläne, die immer noch von einem Bevölkerungsrückgang ausgehen, zu reformieren und wieder mehr Dichte zuzulassen. Ein Zuwachs an Wohnfläche etwa darf kein Förderungshindernis mehr darstellen, sondern muss – sofern ökologisch nachhaltig gebaut wird und wenn die Umgebungsdichte es zulässt – sogar zum erklärten Förderungsziel werden. Und wir brauchen einen Mix an sozialpolitischen Rahmenbedingungen, damit Menschen unterschiedlichster Schichten in der Stadt miteinander menschenwürdig leben können.

Das politische Ziel Nachverdichtung muss ökologisch nachhaltig, dem Stadtbild angepasst und sozial verträglich umgesetzt werden – jetzt. Wenn das Problem rasch und mit diesen Grundbedingungen angegangen wird, dann werden sich die Wienerinnen und Wiener dafür begeistern lassen. Konzepte und Lösungen von Experten gibt es dafür bereits genug. Wenn Wien aber weiter nur in Satellitenstädte im Umland investiert, entwickelt sich unsere Hauptstadt von der beliebtesten Weltmetropole bald zu einer Stadt ohne Ausweg – und da kann auch die nächste Seestadt oder eine neue U-Bahn-Verlängerung nichts mehr retten!

Hans Jörg Ulreich ist seit 1999 selbstständiger Bauträger in Wien, zudem ist er Bauträgersprecher der Wirtschaftskammer. Als Lektor unterrichtet er an der TU Wien am Institut für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung sowie an der FHWien.

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett
Grafik Andrea Höbarth, Vera Kapfenberger
Illustration Sascha Vernik (S. 38)
Fotos Hypercubus (S. 01, 08), Steffen Jänicke/Shooting Mailand (S. 06), Dirk Wilhelmy/Shooting Frankfurt (S. 08, 11), Nomadhome (S. 09), Jens Bösenberg/Shooting Berlin (S. 09), Mikrohaus (S. 10), Jan Skolik, Animated (S. 10), Christian Friedrich/Shooting Beirut (S. 11), Erich Benischek (S. 11), M. Parachkevova by Eba51 (S. 12), Holzer Kobler Architekturen (S. 12), BUWOG (S. 14), Muriya (S. 15), Genesis InPost (S. 16), ISS World Services A/S (S. 16), Deka (S. 17), Lichtenegger (S. 18), Heimo Rollett (S. 18), archphoto/EH + IL (S. 20, 21), Shutterstock (S. 22, 32), Dieter Brasch (S. 23), Herta Hurnaus (S. 23), Daniela Klemencic (S. 23), beigestellt (S. 26), ÖGNI (S. 26), SES-Center VARENA/Karin Lohberger Photography (S. 28), 2013 Telekom Austria (S. 30), Studio uek (S. 34), s&s architekten (S. 35), BUWOG (S. 36)
Autoren Ewald Ceh, Gisela Gary, Hans Jörg Ulreich, Katharina Kleinschrot, Katharina Quiring, Fritz Berner
Redaktionsanschrift immobranche.at
 Kommunikationsbüro, Brucknerstraße 2/5, 1040 Wien
 office@immobranche.at
Anzeigen- und Promotionskontakt STANDARD Verlagsgesellschaft m. b. H., Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien
 Anzeigen: Henning Leschhorn, T: +43-1-53170-234, henning.leschhorn@derStandard.at
Druckunterlagen T: +43-1-53170-388 oder -431, produktion@derStandard.at
Druck Leykam Druck GmbH & Co KG, Eggenberger Straße 7, 8020 Graz
Eigentümerin (100 %) Medieninhaberin, Verlagsort, Verwaltungs- und Herausgeberadresse EGGGER & LERCH GmbH, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, T: +43-1-5248900
Geschäftsführung Wolfgang Bergmann
Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2 und 3 Mediengesetz
 www.egger-lerch.at/impressum

BORSE
BÜROS
AM RING

*MEHR
RAUM
FÜR ERFOLG.*

PERFECT BALANCE

„Als Citroën Österreich schätzen wir die ausgezeichnete Infrastruktur und die ideale Verkehrsanbindung.“

Cornelius Grzimek, Generaldirektor der Citroën Österreich GmbH

Der Business Park Vienna überzeugt: Business, Shopping, Gastronomie und Freizeitangebote – alles in perfekter Balance. Beste Anbindung an City, Airport, Autobahn und das öffentliche Verkehrsnetz. Der ideale Standort für Unternehmen.



IHR BÜRO MIT
PERFEKTER BALANCE WARTET
IM BUSINESS PARK VIENNA.

Kontakt Vermietung: Tel. +43 (0)1 88 090-2900

www.businessparkvienna.com

