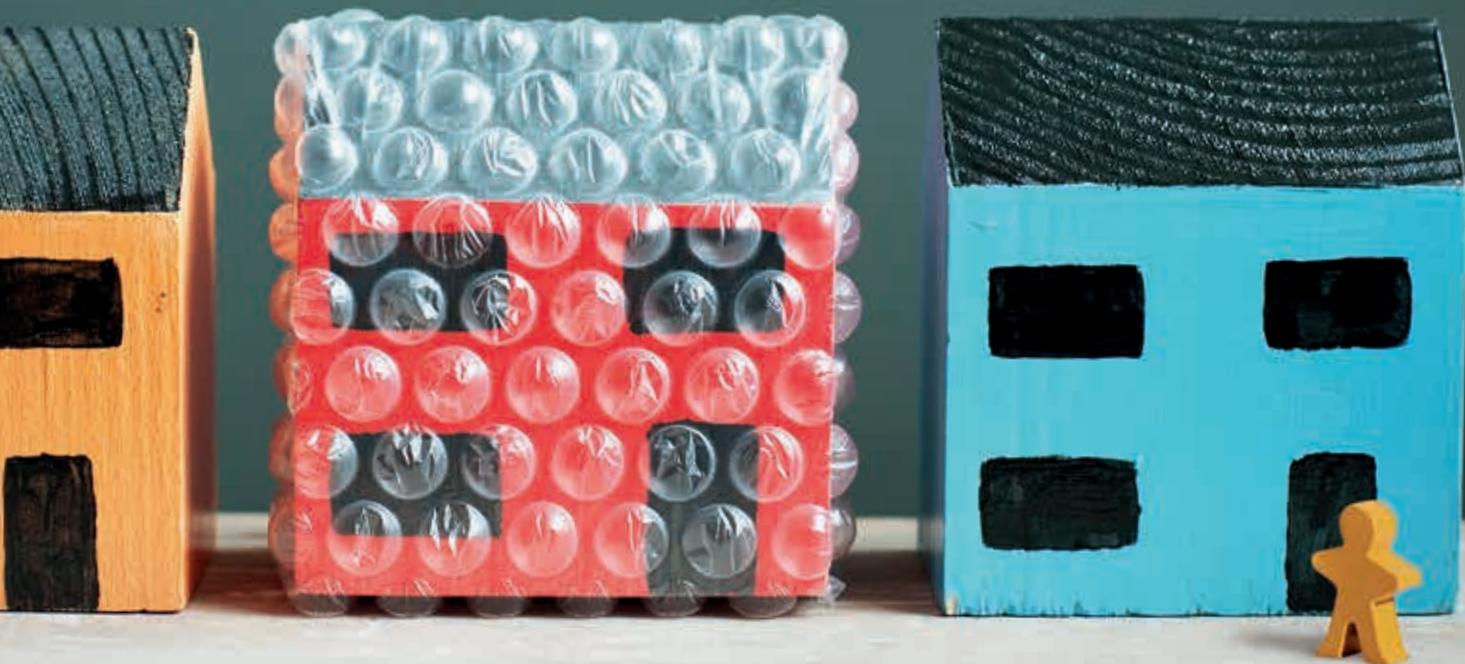


IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

MAGAZIN FÜR IMMOBILIENPROFIS

4·14



06 >
UNTERSCHÄTZT

Risiko Gebäudebetrieb

22 >
BÖRSE
Die erste reine
Development-AG

28 >
BEWERTUNG
Ein neuer Preis-
spiegel für Grätzler

32 >
HAUSDRUCK
Gebäude aus dem
3D-Drucker

Von Ihnen
die Geschäftsidee.
Von uns die
Immobilie.



ORAG

Immobilien. Seit 1871.

www.oerag.at

IMMOBILIEN
VERMITTLUNG

LIEGENSCHAFTS
VERWALTUNG

ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT

FACILITY
MANAGEMENT



COVERSTORY <

Nutzungsphase. Gebäude sind kein Selbstzweck, dennoch kommt der Betrieb in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu kurz.



DENKMALSCHUTZ <

Sanieren. Wie der Spagat zwischen Investor und Bewahrern gelingt.

UMFRAGE <

Finanzprodukte. Braucht es ein eigenes Nachhaltigkeits-Zertifikat für Immo-Veranlagungen?

PREISSPIEGEL <

Wissenschaft. Ein neues Modell clustert nach Grätzeln, nicht nach Bezirken.

HAUSDRUCK <

Revolution. Ein amerikanischer Forscher hat einen 3D-Drucker für Gebäude entwickelt. Die NASA will damit im All bauen.

4 > FAKTEN

Unternehmensimmobilien. Erstmals gibt es handfeste Zahlen über investierfähige „Corporate“-Objekte.



14 > ENERGIE-EFFIZIENZGESETZ

7 Auswirkungen. Unternehmen können von der Richtlinie profitieren, weil sie ihre Effizienz für bares Geld verkaufen können.

22 > UBM NEU

Börse. Eine reine Development AG

24 > GLOBALISIERUNG

Markt. China war gestern, die globale Produktion verlagert sich nach Vietnam.



34 > KOMMENTAR

Manuela Maurer-Kollenz

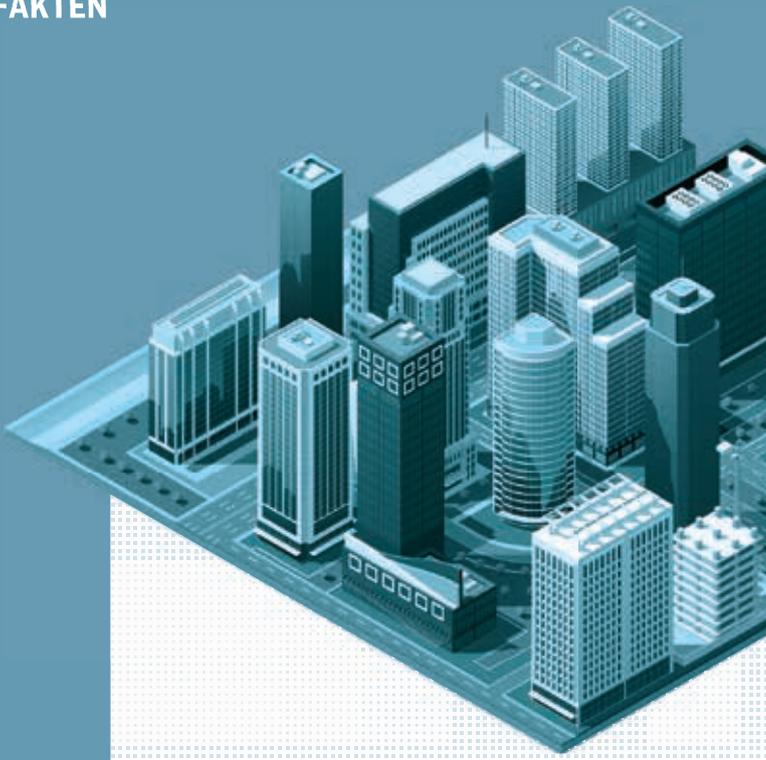


Besser doppelt

So, ich habe das Vieraugenprinzip eingeführt. Nicht, weil ich Brillenträger bin, sondern ich schau zweimal hin. Manches mag man beim ersten Mal nämlich gar nicht glauben. Zum Beispiel hat die Suchplattform Zoomsquare abermals eine Förderung bekommen. 750.000 Euro haben das Austria Wirtschaftsservice (AWS) und die Forschungs Förderungsgesellschaft (FFG) in das Budget der jungen Crew geschmissen. Das Unerklärbare: Zoomsquare macht nichts Neues. Die Geo-Suche von Objekten hatten andere auch schon. Metasuche? Gibt's längst. Mit dem frischen Kapital solle die Internationalisierung vorangetrieben werden. Ob Deutschland oder Großbritannien eine weitere Plattform (ohne klares Geschäftsmodell) brauchen?

Doppelt verglichen habe ich auch die Zahlen, die ich in Toronto gehört habe. Die Wirtschaftshauptstadt Kanadas hat einen Zuzug von 100.000 Menschen jährlich. Das relativiert die ständige Angstmache, dass 140.000 Menschen nach Wien kommen werden – in den nächsten 10 Jahren wohl-gemerkt. 2029 soll Wien dann 2,11 Millionen Einwohner haben. Die Greater Area Toronto zählt aktuell 8,5 Millionen.

Gewundert habe ich mich schließlich noch über die teuersten Wohnungen Wiens. Der Anrufer einer PR-Agentur hatte versucht, mich mit diesem Aufhänger zu einer Pressekonferenz zu locken. Rund 15.000 Euro pro Quadratmeter, pries er an. Ich klärte ihn höflich auf. Armer Tropf, hat wohl zehn Jahre verschlafen.



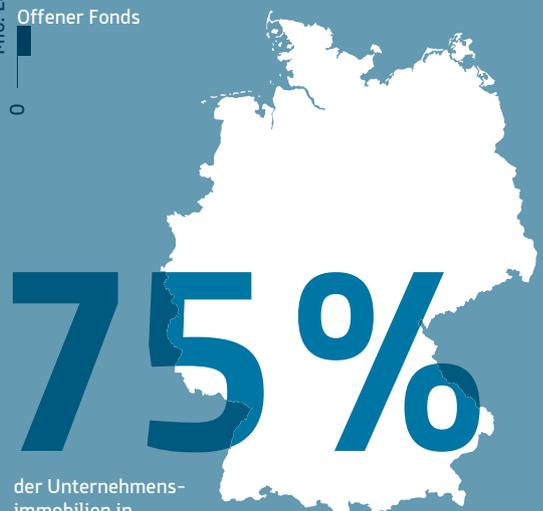
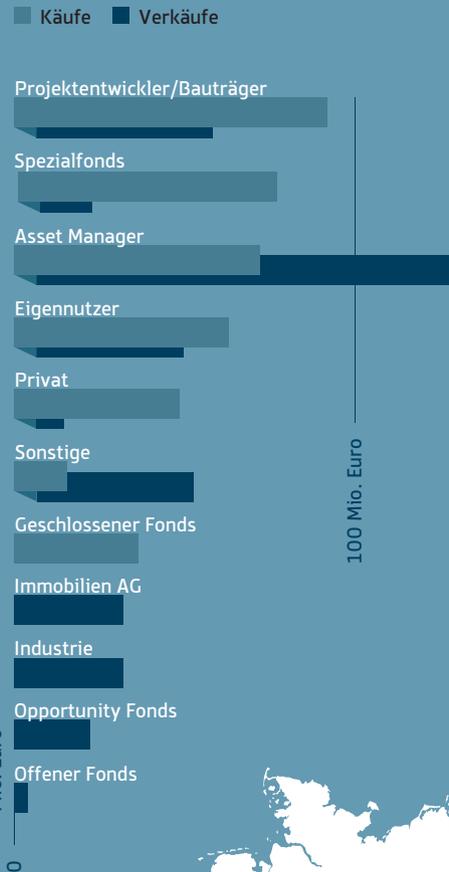
UNTER-NEHMENS-IMMOBILIEN

In der Industrie 4.0 muss die Gebäudehülle flexibel sein. Immobilien müssen sich so verändern können, dass sie stets der eigentlichen Tätigkeit der Unternehmung dienen. Unternehmensimmobilien verändern sich also, sie werden vor allem auch immer multidimensionaler – sprich: je nach Bedarf mutiert schnell mal eine Logistikfläche zum Büro, um dann später als Serviceräum genutzt zu werden. Neu ist vor allem, dass diese Unternehmensimmobilien zunehmend von Investoren entdeckt werden. Eine neue Assetklasse bildet sich. Denn für die Bilanz und das Risiko ist es meist sinnvoller, die Gebäude nicht selbst im Eigentum zu haben (siehe Immobilienwirtschaft 2/14).

Der Haken daran: Man weiß statistisch noch kaum etwas über diese Unternehmensimmobilien. Wie viele gibt es? Welche Arten genau, und zu welchen Preisen werden sie gehandelt? In Deutschland hat sich deswegen eine Bewegung gegründet, die sich Initiative Unternehmensimmobilie nennt und in Zukunft regelmäßig Marktreports zu dem Thema rausbringen will. Bei den darin erhobenen Daten wurden die Eigentümer direkt befragt und nicht – wie sonst oft üblich – einfach auf Sekundärquellen zugegriffen. Übrigens: Der Wandel der Industrie ist auch aus anderen Blickwinkeln interessant. Zum Beispiel sollte die Stadtentwicklung beachten, dass durch die immer emissionsärmeren Verarbeitungsprozesse Produktionsprozesse wieder näher Richtung Stadtkern rücken könnten.

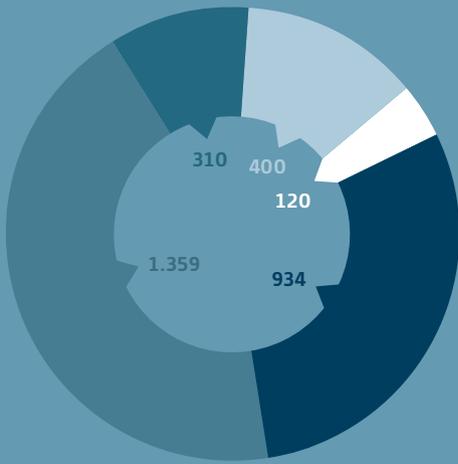
HÄNDLER- AKTIVITÄT

Diese Gruppen kauften bzw. verkauften im 1. Halbjahr 2014 besonders viele Unternehmensimmobilien.



75% der Unternehmensimmobilien in Deutschland gehören den Unternehmen selbst.

In Asien und Nordamerika sind es hingegen **20% – 30%**



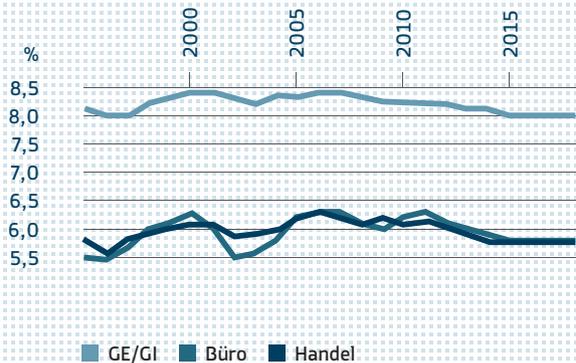
Flächen

Im Vergleich zu anderen Assetklassen machen Unternehmensimmobilien rund ein Drittel der Gesamtfläche aus. Dargestellt ist hier das Flächenvolumen (in Millionen Quadratmeter) von deutschen Gewerbeimmobilien (ohne Hotel).

- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Unternehmensimmobilien
- Industrieflächen
- Gewerbeflächen in kleineren Objekten (zum Beispiel Handwerk)

Performance

Wie Immobilieninvestments langfristig performen, lässt sich an Benchmarks wie dem German Property Index (GPI) messen. Dieser verfügt über ein eigenes Segment Gewerbe/Industrie (GE/GI). Der Index misst die jährliche Veränderung des Total Returns auf Basis der Wertänderungsrendite und der Mietrendite. Die Kurven vergleichen die GPI-Cashflow-Rendite der einzelnen Segmente in Deutschland, Angabe in Prozent.



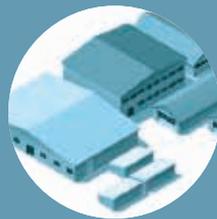
WAS SIND > UNTERNEHMENSIMMOBILIEN?

Hilfreich ist es, in vier verschiedenen Kategorien zu denken:



Transformationsimmobilien

Umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften, oftmals mit eigenem Charme, wie etwa die Hamburger Hafencity oder auch das Wiener Arsenal, das WUK, die Heller-Zuckerfabrik etc.



Lager-/Logistikobjekte

Hauptsächlich Bestandsobjekte mit einfachen Lagermöglichkeiten und eventuell ein paar Serviceflächen. Meist recht flexibel, in der Qualität schwanken sie.



Produktionsimmobilien

Die klassischen Produktionshallen, wie man sie sich in der Industrie halt vorstellt. Nur teilweise umnutzbar, wenn, dann für Lager, Forschung, Handel. 40 Prozent von ihnen sind investmentfähige Objekte.



Gewerbeparks

Meist mehrere Einzelgebäude, die für die Vermietung an Unternehmen errichtet wurden und einheitlich von einer Verwaltung organisiert werden.

**NUTZUNGS-
PHASE**
DER WICHTIGSTE
ABSCHNITT IM
LEBENSZYKLUS





TREFFEN SICH ZWEI IMMOBILIEN

Ich fühl mich so leer.

_ Du hast's gut, du hast keine Nutzer. Weißt du, wie die einem im Magen liegen? Sei froh, dass du nicht in Betrieb bist, was du dir da ersparst! Obwohl ich gerade erst fertiggestellt wurde, operieren sie mich die ganze Zeit. Eine Rolltreppe haben sie mir jetzt eingebaut - als ob sie das nicht früher hätten wissen können. Und dann kommt wieder diese Reinigungs-firma und wischt herum.

Trotzdem, ich will auch betrieben werden!

_ Da weißt du nie, was auf dich zukommt ...

Mein Traum wäre, dass von Anfang an klar wäre, was mit mir gemacht wird!

_ Wie soll das gehen?

Naja, wenn sie schon bei der Planung oder der Idee festlegen, welche Qualitäten ein Gebäude haben soll. Vorher schon, verstehst du? Nicht erst dann, wenn wir schon fertig in der Gegend herumstehen. Das ist ein ganzheitlicher Ansatz, integrale Planung nennt es der Professor Achammer von ATP, andere sagen wieder anders dazu.

_ Vorher schon an nachher denken ...

Genau. Heute weiß eh schon jeder, dass in der Planungsphase die späteren Kosten festgelegt werden und dass die Planung und Errichtung gerade mal 10 bis 20 Prozent der gesamten Lebenszykluskosten eines Gebäudes ausmachen. Wenn ich also ein bissl mehr Zeit und Geld am Anfang reinpulvere, spar ich mir nachher viel.

_ Bei mir ist das so: Die haben genau festgelegt, wann ich gewartet werden muss, also wann meine Heizung kontrolliert werden muss, wann die Aufzüge etc. Da hab ich einen fixen Plan.

So ein Blödsinn! Du gehst ja auch nicht an jedem Dienstag zum Arzt, einfach so. Es soll nicht 1 Stück Wartung und 1 Stück Überprüfung bestellt

>

>

werden, sondern genau die Qualität, die in der Planung definiert wurde. Ob dafür 1 Stück Wartung oder 12 Stück erforderlich sind, ist dabei „Problem“ oder „Kompetenz“ des Betriebsführers, aber sicher nicht die des Investors oder Nutzers. Musst du den Mikis Waschl von CAFM Engineering fragen, der fordert eine Output-orientierte Ausschreibung des Gebäudebetriebs. Der sagt Folgendes: Würde Facility Managern die Expertise abverlangt werden, selbst zu planen, wie viele Wartungen man braucht, um ein Qualitätsziel, das seit der Planung existiert – zum Beispiel eine vorgegebene/ausgeschriebene Luftqualität –, zu erreichen, dann würde Facility Management wirklich zu einer Managementdisziplin, und sie würde sich vom Hausmeistertum bzw. Gebäudemanagement emanzipieren.

– Mir wurscht, wie die das nennen. Ist ja so und so ein Witz, da sagen sie, ich brauch weniger Energie – so war das geplant – und dann komm ich mir erst vor wie ein Junkie in der U-Bahn-Station. Geplant war ich als Niedrigenergiehaus. Kaum geh ich in Betrieb, saug ich aber fast doppelt so viel Energie. Aber dazu gibt es ohnehin einen eigenen Artikel (rechte Seite). Und dann trockne ich aus, gerade jetzt, wo sie alle heizen wie wild. Florawalls haben sie mir reingestellt, weil sich die Nutzer wegen der trockenen Luft beschwert haben. Tut ganz gut, sind so begrünte Innenwände mit echten Pflanzen, das ist Yoga für meine Lungen. Und das Beste, das muss ich dir noch erzählen, das Beste ist, wie sie das gemessen haben, die Nutzer: Thermokon, das ist eine österreichische Firma, hat ein dessertteller großes Messgerät entwickelt, das können die Nutzer einfach irgendwo aufstellen und es misst Temperatur, Feuchtigkeit, CO₂ und das ganze Zeug und funkt die Daten einfach an eine App. Kannst also übers iPad die Verläufe anschauen. Das war irre! Die sind mit dem dann zu ihren Chefs gelaufen und haben sich beschwert. Weil in Wahrheit ist ja in fast allen Gebäuden die Luftfeuchtigkeit zu niedrig. Schefflera und Drachenbaum!

– Was?

Das sind Pflanzen, die bei einer Untersuchung, ich glaub von Bellaflora und meinteraumlufat, eingesetzt wurden. In einer Schulklasse. Sie sollen vor allem Schadstoffe aufnehmen, die aus Vorhängen, Spanplatten oder Ähnlichem ausgasen.

– Und, hat's was gebracht?

Logisch, sonst hätten sie die Studie wohl nicht veröffentlicht. Da fällt mir übrigens auch noch der Gerhard Seidl vom Kunsthistorischen Museum ein.



Die müssen jeden Stoff, jedes Material, einfach alles, was sie in den Räumen des Museums verwenden oder einbauen, zuerst testen, damit ja kein Kunstwerk zu Schaden kommt.

– Auch nicht schlecht, so ein Museum müsste man sein. Die haben auch ein fein gleichbleibendes Klima ...

Ach (seufzt), und die haben Besucher. Irgendwelche Mieter, ich will nicht mehr leer stehen, ich will einen Lebenszyklusabschnittspartner. Irgendwen, auch wenn sie sich über die Raumluft oder sonst was beschweren.

– Wobei, das ist eh eine Ausnahme. Normalerweise sind die Nutzer jedem wurscht. Maximal der Häuptling von denen, der mit dem Eigentümer den Mietervertrag aushandelt, darf was melden.

Da hab ich anderes gehört. Kennst du den Westbahnhof?

– Klar.

Man kann ja viel über die ÖBB sagen, aber da braucht keiner schimpfen. Die befragen da jedes Monat die Passanten, die im Bahnhof rumrennen, ob sie zufrieden sind. Die ÖBB! Und die Ergebnisse fließen dann sogar als Feedback in die Hausverwaltung oder auch in den Einkauf ein. Da wird dann zum Beispiel eine Tür, die regelmäßig klemmt, das nächste Mal nicht mehr gekauft.

– Mei, der Westbahnhof hat's gut. Die ÖBB nutzt ihre Immobilien halt selber, ich gehöre einem Fonds, da bin ich bloß eine Nummer.

Jessas! Feueralarm. Du, ich muss. Ist zwar eh wieder nur eine Probe und keiner rennt runter, aber wir müssen halt alle so tun, als ob wir die Auflagen erfüllen. Tschü, und viel Glück bei der Nutzersuche! ■

Der falsche Betrieb kann die besten Häuser in eine Schiefelage bringen.

>



„ERFAHRUNGS-
GEMÄSS BRAUCHT
ES DREI JAHRE,
BIS EIN GEBÄUDE
HALBWEGS
EINREGULIERT
IST.“

Margot Grim,
e7 Energie Markt Analyse

GUT GEPLANT, SCHLECHT BETRIEBEN

Die Inbetriebnahme ist jener Abschnitt bei der Gebäudeentwicklung, wo oft aus einer energieeffizient geplanten bzw. gebauten Immobilie ein ineffizient betriebenes Gebäude wird. Ein neuer Prozess soll das vermeiden.

Gemeinhin denkt man: Ein Herr Bauherr beauftragt ein Gebäude, der Herr Planer entwirft es, ein Herr Errichter baut es und schließlich betreibt es der Herr Facility Management. Und schon steht am Ende ein energieeffizientes Gebäude mit niedrigen Energiekosten da. Im besten Fall ist das Herr übrigens durch Frau zu ersetzen, in der Bau- und Immobilienwirtschaft ist das allerdings nach wie vor sehr selten der Fall. Und überhaupt sieht die Realität ganz anders aus. Überall zwischen den vielen Schnittstellen vom Bauherrn über Planung bis zum Betrieb gehen wichtige Informationen verloren oder sie sind so aufbereitet, dass der darauffolgende Vertragspartner seine eigenen Interpretationen daraus entwickeln muss/kann. Die Ursprungsidee des Herrn Planer – warum welche Anlagen wie zu laufen haben – gelangt meist nicht bis zum Herrn Facility Management im Betrieb. Die TU Braunschweig hat einen Prozess entwickelt,

der verhindern soll, dass die meist intelligente Intention der Planung einfach so mir nichts, dir nichts auf der Strecke bleibt und am Ende, in der Nutzungsphase, davon gar nichts mehr zu merken ist. Das Beratungsunternehmen e7 Energie Markt Analyse bringt den Prozess nun nach Österreich. „Dabei ist die Inbetriebnahme eine Schlüsselstelle. Wir haben den Prozess durchleuchtet, wann wer was machen muss, damit ein gut geplantes Gebäude optimal und effizient funktioniert“, kündigt Margot Grim, Gesellschafterin von e7, an und verweist auf konkrete Projekte, bei denen dieser Prozess bereits angewandt wird.

Festnageln statt Wischiwaschi

Und das geht so (zur allgemeinen Verständlichkeit ein wenig vereinfacht ausgedrückt): Der Bauherr muss gefragt werden, was er denn eigentlich haben will. Wie effizient soll das Gebäude sein? Wie gut, welche Quali-

täten? Das Ganze muss operationalisiert werden. Bestellqualität nennt sich das, und sie soll auch schon für die Betriebsführung festgelegt werden. Es muss vorher schon klar sein, was zu geschehen hat, wenn zum Beispiel Störungen auftreten, wie und wie schnell reagiert werden soll etc. Die begleitende Beratung für diesen Prozess nagelt aber auch die Hausplaner fest. Das Wissen des Haustechnikplaners wird strukturiert aufbereitet, damit seine Planung unmissverständlich für alle künftigen Vertragspartner ist. Dies geschieht zum Beispiel, indem er gezwungen wird, in vorgegebenen Formatvorlagen zu arbeiten.

Monitoring und Optimierung

Drei Phasen brauche es insgesamt, glaubt Grim, damit Planung und Betrieb endlich Hand in Hand gehen. Zu der in Ansätzen beschriebenen gut aufbereiteten Planung komme zweitens ein brauchbares Monitoring während der Inbetriebnahmephase und drittens eine konsequente Betriebsoptimierung. Für Punkt zwei wurde ein spezielles Tool entwickelt, das Funktionen in der Inbetriebnahmephase überprüfbar macht, die laut Grim bislang nicht überprüfbar waren. Dafür werden eigene „Referenzräume“ definiert, damit Herr Errichter und Herr Facility Manager gemeinsam in dem Tool arbeiten und kontrollieren können, ob alle Gewerke optimiert laufen oder nicht.

So geht es dann in den echten Betrieb. Erfahrungsgemäß brauchen die Branchenkollegen des Herrn Facility Managers etwa drei Jahre, ehe ihr Gebäude halbwegs einreguliert ist und sie die „Tücken des Objekts“ kennen. Beim energie navigator, wie die Software von e7 heißt, wird die Haustechnik auf ihre einzelnen Komponenten „zerlegt“, um Fehlerstellen lokalisieren zu können. Mit diesen Daten marschiert e7 dann vor der Abnahme zum Herrn Errichter, den sie auf allfällige Mängel hinweisen, und nach der Abnahme wird mit dem Facility Manager in puncto Optimierung der Betriebsabläufe zusammengearbeitet. Fragen der Gewährleistung werden offen ausdiskutiert. Auch für jenen Herrn, der am Anfang der gesamten Kette steht, nämlich den Investor, ist dieser Zugang interessant, weil in der Gewährleistungsfrist schneller Mängel gefunden – und behoben – werden können. Eine „krampfhaftige Fehlersuche“, etwa indem der Herr Investor Personen bezahlt, Mängel im Gebäude zu finden, bleibt aus. ■



Kaum überblickbar sind jene Regeln und Gesetze, die den korrekten Gebäudebetrieb ins Wanken bringen können.

DER EIGENTÜMER IST IMMER VERANTWORTLICH

Wenn das Haus einmal steht, kann ja nichts mehr passieren – glaubt man. Der Betrieb einer Immobilie ist diffiziler, als man vermuten möchte. Ein Wirrwarr an Pflichten ist einzuhalten, verantwortlich ist der Eigentümer, ob er will oder nicht. Erstmals gibt es alle Themen dazu zusammengefasst in einem Werk.

„Betreiberpflichten“ lautet das Stichwort, unter dem diverse Regularien zusammengefasst werden, die den Betrieb überhaupt „am Kochen“ halten – sofern man sich an ihnen nicht die Finger verbrennt. Denn es ist schwer, sich einen Überblick über alle diese Pflichten zu verschaffen. Sie gründen auf unterschiedlichen Richtlinien und Gesetzen mit lokaler bis hin zur europäischen Dimension: vom Abfallwirtschaftsgesetz (z.B. muss für größere Gebäude ein eigenes Abfallkonzept vorgelegt werden) über die Kennzeichnungsverordnung (wehe dem,

der Beschilderungen vergisst) bis zum Arbeitnehmerschutz (im Kunsthistorischen Museum in Wien musste erst unlängst der denkmalgeschützte Kassenbereich umgebaut werden, weil die Sitzhöhe des Verkaufspersonals nicht den arbeitsrechtlichen Vorgaben entsprach – gar nicht leicht, denn die Verkaufstheke mit dem Kassenfensterl durfte nicht verändert werden). Kurz gesagt: alles ziemlich chaotisch, jetzt schon; und die wachsende Zahl gesetzlicher Vorschriften und die Zunahme der Haftungsrisiken vereinfachen das nicht.

Ein Lichtblick dabei: ein Werk des Interessenverbandes FMA Facility Management Austria, das zum ersten Mal sämtliche Betreiberpflichten in einem Dokument zusammengefasst hat. Keine 73 Seiten für den Sonntagnachmittag, aber wichtige Lektüre, denn es geht letztlich sogar bis zur persönlichen Haftung der Gebäudeeigentümer und Betreiber. Die Richtlinie kann über die Website www.fma.or.at für 98 Euro bezogen werden, ein paar wichtige Stichworte haben wir hier für Sie zusammengefasst. ■

SCHNEERÄUMUNG > EIGENTÜMER HAFTET

Ein Beispiel, das die umfassende Pflicht des Betreibers (= des Eigentümers) klar macht: Ein Hauseigentümer beauftragt eine Schneeräumfirma. Diese schafft es aber nicht rechtzeitig zum Grundstück und frühmorgens rutscht der erste Spaziergänger aus und verletzt sich schwer. Trotz Beauftragung trifft den Hauseigentümer die Haftung für diesen Unfall – er hat seine Kontrollpflicht nicht erfüllt, wie es die Wegeerhaltungspflicht vorschreibt.

DOKUMENTATION > FATAL, WENN SIE FEHLT

Schon ein Foto mit dem Handy, das zeigt, dass ein Warnschild (zum Beispiel „Vorsicht, Rutschgefahr“) wirklich aufgestellt wurde, reicht großteils für die Dokumentation. Der Aufwand eines Fotos ist gering, das Ergebnis ist – im Falle eines Falles – jedoch unbezahlbar. „Dokumentation ist im Betrieb ein ganz wesentlicher Faktor“, weiß FMA-Vorstand Hardwig Wilfinger, der an der Richtlinie mitgearbeitet hat. Man denke nur daran, wie oft ein Gebäude weiterverkauft wird und dabei einige Dokumentationen im Trubel verschwinden. Auch komme es laut Wilfinger schon mal vor, dass bei Behörden Unterlagen verloren gehen, zum Beispiel bei Gebäuden, die in den Vorkriegszeiten entstanden sind: „Diese Situationen sind aus der Sicht des Betreibers fatal.“

VERSICHERUNG > VORSICHT, KLAUSELN!

Versicherungen decken in aller Regel Schadensfälle ab, sofern diese vom Betreiber nicht grob fahrlässig verursacht wurden. Versicherungen haben heute aber die starke Tendenz, wiederkehrende Selbstüberprüfungen zu verlangen, auch laufende Evaluationen durch Sachverständige – etwa beim Brandschutz. Brennt beispielsweise ein Gebäude ab, und stimmt das Gebaute nicht mit dem Plan überein, kann die Versicherung aussteigen.

UNFÄLLE > IM GEBÄUDE

Der Hauseigentümer ist für Unfälle in seinem Objekt haftbar – auch für Mitarbeiter (und auch Erfüllungsgehilfen) beauftragter Firmen. Daher braucht es eine ausreichende Gefahrenschutzanalyse, eine umfassende Dokumentation (also einen Nachweis, dass man „eh alles richtig gemacht hat, was notwendig ist“), auch müssen die Gesundheitsschutzdokumente für jeden Mitarbeiter aufliegen und bewertet sein; später ist es sehr wahrscheinlich, dass das Arbeitsinspektorat gerade nach diesen Papieren fragt.



„Beste Immobilienfinanzierung für beste Studienbedingungen“

Wilhelm Behensky, Geschäftsführer der FH Campus Wien

Das ist die
Realität!

>

UNTERWEISUNGEN > UNPRAGMATISCH

Stichwort „An-, Ein- und Unterweisung“: Wenn Mitarbeiter für die seitens des Auftraggebers gestellten Arbeitsaufträge mit ihrer Unterschrift einsehen, ist der Betreiber zumeist (auch bei etwaigen Gerichtsverfahren) auf der „sicheren Seite“. Die groteske Praxis sieht dann so aus: „Damit ein Mitarbeiter auf eine Leiter steigen darf, muss man ihm das erklären, dann auch noch prüfen, ob er das Erklärte verstanden hat, und zudem die Unterschrift von ihm einfordern – das macht den Praxisbetrieb einigermaßen kompliziert“, pointiert Gerhard Schenk, Geschäftsführer von HSG Zander Austria.

ABNAHME, ÜBERGABE UND INBETRIEBNAHME > UNTERLAGEN SIND PFLICHT

Stellen wir uns ein weiteres mögliches Fehler-Szenario vor: Nach Ende der Bauphase gibt es keine (oder nur eine mangelhafte) Dokumentation, auch werden entsprechende Betriebsanleitungen, Sollwerte und Einregelprotokolle einfach nicht übergeben. Betriebsführer und Dienstleister können dann kein optimales Betreiben der Anlagen gewährleisten. So sind nach dem Baustellenkoordinationsgesetz Unterlagen für „spätere Arbeiten“, auch für den laufenden Betrieb zu erstellen. Diese Unterlagen sollen einen Überblick geben und die Handhabung von Schutzeinrichtungen sowie Maßnahmen für einzelne Instandhaltungsarbeiten beziehungsweise Bauteile beschreiben.



RICHTIG DELEGIEREN

Helmut Floegl ist Leiter des Zentrums für Facility Management und Sicherheit der Donau-Universität Krems, das mit der Erstellung der Richtlinie beauftragt wurde.

Warum wird die Kenntnis von Betreiberpflichten immer wichtiger?

Floegl: Die in den letzten Jahrzehnten errichteten Gebäude sind moderner und technischer und damit auch komplexer geworden. Gerade die Gebäudetechnik hat den Betreibern neue, umfangreiche Vorschriften und Auflagen in den Betriebsgenehmigungen und damit verbundene Verpflichtungen aufgebürdet. Betreiber müssen alle diese Pflichten kennen, Unterlassungen – das heißt Nichtstun – sind auch eine Verletzung der Verpflichtungen.

Wie wird richtig delegiert?

Floegl: Das Delegieren von Pflichten und der damit verbundene Verantwortung gilt nur für die Ausführungsverantwortung, die der Auftraggeber dem Auftragnehmer überbinden kann. Die Auswahlverantwortung, nämlich jemanden auszuwählen, der in der Lage ist, die entsprechenden Pflichten zu erfüllen, verbleibt dem Auftraggeber. Auch die Anweisungsverantwortung verbleibt dem Auftraggeber. Er muss sicherstellen, dass der Auftragnehmer alle erforderlichen Bereitstellungen und Informationen hat, die Leistung zu erfüllen. Zuletzt bleibt dem Auftragnehmer die Kontrollverantwortung, dass die Leistung auch ordnungsgemäß erbracht wurde.



Manche Vorschriften sind in der Praxis nur schwer umzusetzen, widersprechen sich oder machen ein Haus zur reinen Rechtsfrage, ohne dabei auf den Nutzer zu achten.

„Beste Immobilienfinanzierung für beste Studienbedingungen“

Wilhelm Behensky, Geschäftsführer der FH Campus Wien

Das ist die
Realität!

Wer fit für die Zukunft sein will, muss wendig bleiben. Die richtige Aus- und Weiterbildung hilft dabei. Im besten Fall finden Bildung und Forschung in so funktionalen Räumen wie jenen der FH Campus Wien statt. So clever wie die Köpfe, die darin forschen und lernen, ist auch die Finanzierung.



Die Erste Group Immorent war schon Konsortialführer bei der anfänglichen Leasingfinanzierung des neuen Hauptgebäudes der FH Campus Wien und begleitet die Fachhochschule nun auch weiter, indem das Leasing in einen Kredit umgewandelt wurde. Die Vorteile, die daraus entstehen, erklärt Wilhelm Behensky, Geschäftsführer der FH Campus Wien: „Wir sind ein privatwirtschaftlicher Träger, darum war Leasing am Beginn eine gute Lösung. Es ist uns aber wichtig, dass wir wachsen können. Durch den klassischen Kredit sind wir nun Eigentümer des Gebäudes und haben die Basis für weitere Entwicklungen geschaffen.“

Die FH Campus Wien hat sich rasant zur größten akkreditierten Fachhochschule Österreichs entwickelt. Insgesamt zählt sie 4.600 Studierende. 22 Bachelorstudien, 16 Masterstudien und 10 Masterlehrgänge in den Departments Applied Life Sciences, Bauen und Gestalten, Gesundheit, Public Sector, Soziales sowie Technik werden angeboten.

„Schon bei der Auswahl des Grundstücks im Süden Wiens war klar, dass wir neben dem nun bestehenden Gebäude weitere hochfunktionale Bauten errichten wollen. Dafür brauchen wir in allen Bereichen die besten Partner“, so Behensky.

DIE MAGISCHE SIEBEN

> 7 ÄNDERUNGEN, DIE DURCH
DAS ENERGIEEFFIZIENZGESETZ
ENTSTEHEN



Brüssel
gibt es vor:
1,5 Prozent der
Primärenergie
müssen
eingespart
werden.

DIE RICHTLINIE

Energieeffizienz bekommt mit dem aus Brüssel kommenden Gesetz nun auch in Österreich einen höheren Stellenwert – bis dato waren eher die erneuerbaren Energieträger im Fokus der Aufmerksamkeit. Die Richtlinie gibt für alle europäischen Mitgliedsstaaten vor, dass über sieben Jahre lang 1,5 Prozent der Endenergie eingespart werden muss. Da Gebäude zu den Hauptenergiefressern gehören (40 Prozent des Gesamtverbrauchs), wird diese Richtlinie einiges durcheinanderbringen. Allerdings nur sehr indirekt: In die Pflicht wurden nämlich vor allem die Energieanbieter genommen, sie sind wesentlich für die Einsparungen verantwortlich und haben daher Interesse daran, entsprechende Modelle bei ihren Abnehmern umgesetzt zu sehen. Eine Monitoring-Stelle überwacht, ob die Unternehmen ihre Verpflichtungen tatsächlich einhalten, und ist darüber hinaus für regelmäßige Reportings verantwortlich.

2
v

VERSORGER WERDEN ZU DIENSTLEISTERN

Bislang war das Geschäft der Energieversorger, Energie von A nach B zu verkaufen. Mit dem Energieeffizienzgesetz wird sich deren Business aber massiv ändern (müssen), die Energieversorger mutieren plötzlich zu Dienstleistern, die paradoxerweise gegen ihr bisheriges Kerngeschäft beraten müssen, weil sie ja Einsparungen bei ihren oder anderen Kunden erwirken müssen (wenn sie die geforderten Einsparungen nicht bei sich selbst holen können, zum Beispiel durch Sanierung ihrer Bürogebäude). 0,6 Prozent ihres Gesamtumsatzes müssen die Betriebe einsparen, schaffen sie das nicht, müssen sie einen sogenannten Ausgleichsbetrag zahlen (20 Cent pro nicht nachgewiesener Kilowattstunde an Endenergieeffizienzmaßnahme). Die Energieversorger treten zudem möglicherweise auch in einen „Mitbewerb“ mit den Förderstellen, sollten sie es schaffen, bei ihren Kunden den gleichen Effekt mit weniger Bürokratie oder sonst wie attraktiver zu erreichen.



Nur in ihren Kraftwerken werden die Energieversorger die vorgeschriebenen Einsparungen nicht erreichen – sie müssen bei ihren Kunden sparen.

1
>

Die Wohnanlage Kierling wurde von der BUWOG vom Energiefresser zum Passivhaus saniert.



UNTERNEHMEN SIND GEFORDERT

Die Zeit drängt. Große Unternehmen müssen sich bis Ende Jänner 2015 entscheiden, ob sie entweder Audits durch- oder ein Energiemanagementsystem einführen. Letzteres ist eine ISO-Zertifizierung (ISO 50001), die kontinuierlich darauf achtet, dass die Energieströme und Verbräuche sichtbar und verbessert werden. Beim Audit handelt es sich hingegen um eine rein punktuelle Begutachtung des Gebäudes durch einen externen Auditor, die aber alle vier Jahre durchgeführt werden muss.

Welche Unternehmen sind nun betroffen? Als Daumenregel gilt: Alle mit über 249 Mitarbeitern sind jedenfalls verpflichtet. Sind weniger Mitarbeiter bei einem Unternehmen beschäftigt, dann müssen sowohl Umsatz als auch Bilanzsumme einen gewissen Schwellenwert (50 Millionen Euro bzw. 43 Millionen Euro) überschreiten, um als großes Unternehmen zu gelten. Im Wirtschaftsministerium wird von rund 2.500 verpflichteten Unternehmen in Österreich ausgegangen. Die Verpflichtung betrifft jedoch nur die fristgerechte Ein- bzw. Durchführung. Ansonsten droht eine Verwaltungsstrafe. Umsetzen muss es ein Audit oder Energiemanagementsystem freilich trotzdem, es kann sich also nicht einfach „freikaufen“.

Die BUWOG hat sich hier zum Beispiel schon rechtzeitig visionär gezeigt und 2013 als erster österreichischer Bauträger das ISO-Zertifikat erhalten. Wobei: Die neue Richtlinie war dabei gar nicht ausschlaggebend, erzählt Michael Herbek vom BUWOG-Nachhaltigkeitsmanagement: „Dies ist nur ein Baustein des Nachhaltigkeits- und Energiesparprogramms der BUWOG. Das Programm umfasst die Bereiche Bauen und Sanieren, Erneuerbare Energieträger, Mobilität sowie NutzerInneninformation und Sensibilisierungsmaßnahmen. Insbesondere durch Optimierung von Heizungsanlagen und verbesserte Wärmedämmung im Bestand wurde eine stark verbesserte Energieeffizienz erreicht. Neubauten werden im Durchschnitt in einem Standard errichtet, der 15 Prozent besser als die Anforderungen der Bauordnung ist. Bei geförderten Wohnbauprojekten wird der klima:aktiv-Standard eingehalten.“

< 3

S hat Perspektive.

Wir erkennen Potenziale, nützen Marktchancen und setzen Projekte erfolgreich um. Unser aktueller Fokus liegt auf dem aussichtsreichen Berliner Immobilienmarkt: www.simmoag.at

 @simmoag

Weil die Realität zählt.

 **SIMMO**

4 >

DIE EINGESPARTE STUNDE WIRD MEHR WERT

Energieversorger sind auf der Suche nach Effizienzmaßnahmen. Sie werden Anreize setzen müssen, damit sie diese auch erhalten. Somit ist jede Einsparung Gold wert. Neben der Kosteneinsparung, die für Unternehmen ohnehin schon was bringt, kann man Energieeinsparung selbst nun auch noch gewinnbringend an die Energieversorgungsunternehmen verkaufen. Ein eigener Zweig, der mit diesen Einsparungen makelt, wäre auch denkbar. Welcher Preis letztendlich bezahlt wird, entscheiden Angebot und Nachfrage. Es gilt jedoch, sich rechtzeitig darüber zu informieren, welche Energieeffizienzmaßnahmen angerechnet und somit „verkauft“ werden können und welche formalen Schritte dafür erforderlich sind.



Aufgrund der Energiesparrichtlinie rückt der Gebäudebetrieb plötzlich viel stärker in den Mittelpunkt.

5 >

FM WIRD AUFGEWERTET

Die Richtlinie wirbelt vieles auf. Einiges ist noch unklar, viele Konsequenzen sind immer noch nicht absehbar. Fest steht aber: Der Gebäudebetrieb und damit das Facility Management rückt in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit, da Gebäude künftig stärker hinsichtlich ihres Energieeffizienzpotenzials untersucht werden müssen. Das Facility Management eines Gebäudes kennt dieses am besten. Jeder externe Auditor tut gut daran, dieses Know-how für seine Audits zu nutzen, um möglichst viel wirtschaftliches Einsparpotenzial ausfindig zu machen.

6 >

ZUSATZNUTZEN FÜR UNTERNEHMEN

Das Ganze klingt nach Aufwand für Unternehmen und Organisationen. Ist es auch. Aber im Endeffekt lernen Unternehmen dadurch ihre Gebäude und Prozesse besser kennen. Das führt am Ende zu einem besseren Ergebnis für alle. Zum Beispiel bei den Barmherzigen Schwestern in Linz. Hier wurden innerhalb von zwei Jahren ohne zusätzliche Investition mehr als 15 Prozent der Energiekosten eingespart – und das in einem Betrieb, der rund um die Uhr versorgt sein muss. Eine detaillierte Verbrauchsanalyse des Beratungsunternehmens e7 Energie Markt Analyse GmbH schaffte die Basis, um gezielt Maßnahmen zu setzen: Unter anderem wurde die Regelung bei zahlreichen Klima- und Lüftungsanlagen neu eingestellt. Durch Informationsaktivitäten – wie zum Beispiel einem Energie-Quiz – wurden auch die Nutzer, also die Mitarbeiter, motiviert, im hauseigenen Ideenpool ihre Energiesparvorschläge einzubringen.



15 Prozent der Energiekosten ohne Investitionen – das Krankenhaus der Barmherzigen Schwestern in Linz hat bewiesen, dass das geht.

7 >

Das Amtsgebäude in Bruck an der Mur wurde vorbildlich saniert und ist mit dem Total Quality Building (TQB) Zertifikat und dem klimaaktiv-Zertifikat in Gold ausgezeichnet.

BUND MUSS AUCH MIT

Nach langer Diskussion wurde nun nicht nur der Bund, der 48 GWh einsparen muss, sondern auch die Bundesimmobilien-gesellschaft (BIG) in die Pflicht genommen. Diese muss bei ihrem Gebäudebestand bis 2020 insgesamt 125 Gigawattstunden einsparen. Allerdings kann die BIG sowohl bei der Sanierung als auch im Contracting auf eine längerfristige Expertise zurückgreifen. Beispiel: das Bürogebäude aus den 60er-Jahren in Bruck an der Mur. In ihm sind Bezirksgericht, Finanzamt und Vermessungsamt eingemietet. Schon bei der Planung der Sanierung gab es neben dem „klassischen“ Team aus Bauherr, Generalplaner und Nutzer zusätzliche Fachplaner für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Das Ergebnis lässt sich sehen: Die Maßnahmen sorgen dafür, dass der Nutzenergiebedarf um rund 60 Prozent und die CO₂-Emissionen um rund 75 Prozent gesenkt werden.



Immobilienforum Wien 2015

Innovative Projekte – Geldgeber von morgen – Ideen mit Zukunft

29. Jänner 2015, Sofitel Vienna Stephansdom, Wien



- **Investmentmarkt Wien** – Attraktivität und Zukunftsperspektiven
- **Smart City Wien** – Vision oder bereits gelebter Alltag?
- **Bestandsimmobilien** – Reanimation und bestmögliche Nutzung
- **Headquarter für Institutionen und Unternehmen** – so überzeugt Wien

Special für Leser der
IMMOBILIENWIRTSCHAFT
€ 100,- Rabatt auf Ihre
Teilnahme! Kennwort: IW

Vorträge u.a. von: **DI Thomas Madreiter**
Planungsdirektor,
Stadt Wien

Dr. Doris Ritzberger-Grünwald
Direktorin der Hauptabteilung Volkswirtschaft,
Oesterreichische Nationalbank

Veranstalter:

MANAGEMENTCIRCLE®
BILDUNG FÜR DIE BESTEN

Jetzt mit Kennwort anmelden und Rabatt sichern!

www.immobilienforum-wien.com

Hotline +43 1 516 333 809

Schön und verdammt

Der Denkmalschutz bewahrt unser kulturelles Erbe. Aus der Sicht der Planer, Architekten und Investoren ist er freilich eine Herausforderung. Oft gilt es, einen Spagat zwischen hohen Ansprüchen und knappen Budgets zu schaffen.

An die 37.000 Objekte stehen in Österreich laut Architekt Manfred Wehdorn unter Denkmalschutz, davon sind rund 22.000 Profanbauten und ein Drittel Kirchen etc. Gerechnet auf die rund 2,2 Millionen Hochbauten, die es in Österreich gibt, stehen nur 1,7 Prozent der Bauten unter Denkmalschutz – in Wien natürlich mehr, rund 2,2 Prozent. „Heute wird ein Gebäude per Bescheid unter Denkmalschutz gestellt – oder eben nicht –, aber unabhängig davon, ob es ein privates oder öffentliches Gebäude ist“, erklärt Wehdorn. Zuletzt war seine Expertise bei der Sanierung und Erweiterung des umstrittenen ORF-Zentrums am Küniglberg in Wien gefragt. „Ich hab mit meiner Studie den ORF am Berg quasi einzementiert“, gibt er sich selbstbewusst.

Noch viel schwerer als der ORF tun sich allerdings Private, wenn sie unter den Auflagen des Denkmalschutzes sanieren oder gar umnutzen. Karl-Heinz Strauss, CEO der PORR: „Denkmalschutz ist in der Regel immer ein finanzieller und organisatorischer Mehraufwand. Aber sowohl in ideeller als auch wirtschaftlicher Hinsicht dürfen sein Nutzen und seine Umweg-

rentabilität nicht außer Acht gelassen werden. Denn was wäre eine Welt ohne unser kulturelles und bauliches Erbe? Und was alles würde dem Tourismus fehlen – und damit auch unserer Volkswirtschaft –, wenn es die gut und originalgetreu erhaltenen Bauten oder Ensembles nicht gäbe?“

Meisterstück im Hyatt

Und was wäre ein High-End-Luxushotel in Wien, wenn es sich nicht in einem geschichtsträchtigen Haus befände? Eines der aktuellsten und prominentesten Projekte unter Denkmalschutz ist das Park Hyatt am Hof in Wien, das ehemalige Länderbank-Gebäude aus dem Jahr 1915. Die Auflagen des Denkmalschutzes waren enorm, und trotzdem hat der Investor und Developer ein erstaunliches Produkt abgeliefert. Kompromisse sind hier keine halben Sachen, sondern sie machen das Objekt erst einzigartig. In der ehemaligen Telefonzelle befindet sich heute etwa der Humidor der Zigarrenlounge, die so elegant-retro ist, dass es einen nicht wundern würde, wenn Phileas Fogg vorbeispazierte. Bevor aber solche Details in Angriff genommen werden konnten,

musste der Investor Signa erst einmal ein Meisterstück anfertigen. Wenn dieses zur Zufriedenheit des Denkmalamtes ausfiel, durfte weitergebaut werden. Die Aufgabe: Ein Wandteil mit Kamin musste renoviert werden. Dafür wurde extra ein aufgelassener Steinbruch in Siena reaktiviert, um den originalen Marmor einbauen zu können. Dass die metallenen Löwenköpfe nach dem Brand im Gebäude rekonstruiert werden konnten, war lediglich einem Zufall zu verdanken; im Schutt und der Asche konnte einer der beiden Köpfe gefunden werden, der andere wurde daraus mittels Gipsabdruck hergestellt.

Man sieht schon: Das sind keine gewöhnlichen Tätigkeiten eines Immobilienentwicklers. Auch die Auftragsvergaben sind mitunter anders. Wer stellt den Wandteppich, der Marc Aurel in einer Schlacht zeigt, originalgetreu her? An wen vergibt man schnell einmal Unmengen an Holzschnitzereien, und wo bekommt man die ganzen Kirchenrestaureure her? Teilweise wurden für das Hyatt auch noch die Originalquellen angezapft: Luster vom Lobmeyr, Uhren vom Hofer ums Eck. Es gibt Billigeres ...





Neu trifft Alt: Das Hotel Hubertus wurde behutsam erweitert und kassierte dafür den BAU.GENIAL-Preis ab.



BEL ETAGE ALS REFERENZ

Mit dem Kamin und den Holzarbeiten in der Bel Etage musste die Signa beweisen, dass sie die Auflagen des Denkmalamtes erfüllen kann. Erst danach durfte weitergearbeitet werden.

Zahlt sich das alles aus? „Gebäude mit historischem Bestand sind gefragt – der Denkmalschutz ist dabei aus unserer Sicht kein Hemmnis für Investoren“, sieht Walter Burger, technischer Bereichsleiter bei Böhm Stadtbaumeister & Gebäudetechnik GmbH, einer Tochter der Strabag SE, die höheren Kosten als zumindest teilweise gerechtfertigt an. Einen Nachteil sieht Burger maximal bei der Ausnutzung der erreichbaren Nutzflächen, Raumhöhen Neu-/Altbau, „doch wegen der exquisiten Nutzung ist die Entwicklung von denkmalgeschützten Projekten wirtschaftlich nachvollziehbar.“

Abschreibungen interessant

Auch Karl-Heinz Strauss ist optimistisch: „Eine denkmalgeschützte Immobilie kann bei günstiger Anschaffung und hohen Investitionen aufgrund der höheren AfA auch wirtschaftlich interessant sein. Aber natürlich ist für renditegetriebene Investoren der Denkmalschutz eher ein Nach- als ein Vorteil, da bei jeglicher baulicher Änderung bzw. unter bestimmten Umständen auch bei Nutzungsänderungen das Denkmalamt einbezogen



AUSGEKLÜGELTE TECHNIK FÜR EIN ANGENEHMES ARBEITSKLIMA

Effiziente Büroarbeit wird im Hochsommer zu einer Gratwanderung zwischen lähmender Hitze und ungesunder Zugluft, die durch schlechte Klimaanlage hervorgerufen wird.

Dass gute Klimatisierung kein unnötiger Luxus ist, wurde bereits hinreichend belegt. Die optimale Temperatur für Büroarbeit liegt bei 23 Grad Celsius. Bei 30 Grad nimmt die menschliche Leistungsfähigkeit bereits um bis zu 70 Prozent ab. An effizientes Arbeiten ist dann nicht mehr zu denken.

In vielen Büros versteht man unter „Klimatisierung“ aber nicht die Schaffung eines angenehmen Raumklimas. Meist wird hemmungslos gekühlt, ohne dabei Rücksicht auf die Gesundheit und



individuelle Bedürfnisse zu nehmen. Die Folgen sind nicht mehr Effizienz, sondern mehr Krankenstände.

In den Gebäuden des Office Parks EURO PLAZA wurde ein Klima-Konzept mit Kühlbalken umgesetzt. Dabei entsteht keine Zugluft. Unterstützt wird das System durch einen außenliegenden Sonnenschutz, der über Sonnensensoren gesteuert wird. Gemeinsam mit einer guten Isolierung wird mit relativ wenig Energieaufwand ein ausgezeichnetes „Arbeitsklima“ geschaffen. Darüber hinaus lässt sich die Temperatur in den Räumen auch individuell anpassen. So lässt es sich im Büro auch bei tropischen Temperaturen sehr gut arbeiten.

>

werden muss und die Aufwendungen in der Sanierung zum Teil enorm sind. Ein sinnvolles Miteinander hilft allen Beteiligten.“ Stehen Denkmalschutz und private Sanierung also eigentlich doch gar nicht im Widerspruch? Der Chef der PORR-Tochter UBM, Karl Bier, will sich nicht ganz so weit aus dem Fenster lehnen wie sein Aufsichtsrat. Bier: „Da es nur selten eine entsprechende Kompensation gibt, lassen private Entwickler meist die Finger von solchen Projekten. Ein Projekt unter Kuratel von UNESCO oder nationalen Denkmalschützern greift man bestenfalls vielleicht aus Imagegründen oder CSR-Motiven an. Oder man wird im Zuge der Bauarbeiten davon überrascht, wenn man beim Aushub der Garage auf einmal feststellen muss, dass man mitten in einem Gräberfeld baut.“ Und sei es auch ein römischer Tempel: Kein Mieter zahle einen Cent mehr, weil sein Büro über historischer Stätte errichtet wurde. Und die Wertsteigerung des Objektes selbst? „Wertsteigernd ist der Denkmalschutz nur in den seltensten Fällen. Die Auflagen des Denkmalschutzes beschränken das Eigentumsrecht und verteuern

„IN WIEN GIBT ES 35.000 GRÜNDERZEITHÄUSER, DIE KÖNNEN NICHT ALLE EINGEPACKT WERDEN.“

Manfred Wehdorn, Architekt

oft auch den Betrieb. Abschlüsse bei der Bewertung sind die Konsequenz. Für Repräsentationsobjekte aber hat das keine Gültigkeit, hier kann es ausnahmsweise förderlich sein“, ist sich Bier sicher.

Bier ist zudem überzeugt, dass für den institutionellen Investor Energieeffizienz jedenfalls klar vor Denkmalschutz geht, sprich ein Greenbuilding-Zertifikat ist begehrt als eine UNESCO-Plakette an der Fassade. Das mag zwar so sein, doch Wehdorn warnt die Bauwirtschaft davor, den Siegel Weltkulturerbe zu unterschätzen, festgemacht am Projekt Eislaufverein: „Das mag ein durchaus gutes Objekt sein – aber am falschen Ort. Ich bin davon überzeugt, dass, wenn dieses

Projekt realisiert wird, Wien in ärgste Schwierigkeiten mit der UNESCO und dem Weltkulturerbe-Büro kommt – und das sollte eine Kulturstadt nicht riskieren.“

Knackpunkt Energieeffizienz

Gerade bei Revitalisierungen von historischen Gebäuden erweist sich das Thema Energieeffizienz als häufiger Knackpunkt – keine Möglichkeiten für Dämmung, Kastenfenster, zugige Parapete, Wärmebrücken ohne Ende. Burger kennt die Tücken: „Die Energieeffizienz ist wegen der meist ungedämmten Außenhülle nicht vergleichbar mit Neubauten. Altbauten sind aufgrund ihrer Massivbauweise jedoch gute Wärmespeicher. Die Implementierung einer zeitgemäßen Haustechnik ist grundsätzlich möglich und muss natürlich mit dem Denkmalschutz abgestimmt sein. Sie kann architektonisch das Alte mit dem Neuen interessant verbinden.“

In Wien gibt es an die 35.000 Gründerzeithäuser, die können nicht alle „eingepackt“ werden, verweist Wehdorn. Als Vorzeigebeispiel nennt der Architekt das Stadtpalais Liechtenstein, das zu einem Greenbuilding revitalisiert wurde: „Das ist ökologisch eigentlich sehr gut, es zeigt, ich muss nicht die Fassade zunageln, es gibt viele andere Möglichkeiten, Energieeffizienz kann ich auch in einem Barockgebäude implementieren. Die Dämmung im Dachbereich wie auch der obersten Geschosdecken bringt zum Beispiel sicher viel.“

Haustechnik als Übel

Die größten Probleme entstehen laut Strauss bei nachträglichen Änderungen der haustechnischen Gewerke beziehungsweise der Anforderungen an die Nutzung: „Eine Revitalisierung ist mit einem Neubau kaum vergleichbar. Da die Materialien in einem Altbau – unter anderem Ziegel, Holzdecken, unterschiedliche Putzstrukturen und unterschiedliche Holzaufbauten – im Gegensatz zu einem Neubau, der vorwiegend in Stahlbeton ausgeführt wird, sehr unterschiedliche Lösungen erfordern, sind genaue Bestandserhebung und Planung vor Baubeginn unerlässlich.“ Architekt Heinz Neumann meint dazu:

Revitalisierung Johannesgasse – ein Vorzeigeobjekt des Stadtbaumeisters Böhm, ein Unternehmen der Strabag.



„Mit einem gewissen Mehraufwand ist jede zeitgemäße Haustechnik in ein denkmalgeschütztes Gebäude integrierbar.“ Jedenfalls müsse jeder, der alten Bestand sanieren will, mit mehr Graubereichen rechnen, warnt Martina Maly-Gärtner von Michaeler & Partner. Es komme hier einfach öfters zu Überraschungen, die Bauzeitplan oder Kalkulation über den Haufen werfen. Zum Beispiel entsprechen zugelassene Baumaterialien oft nicht dem Stand der Technik, eine auf Stroh aufgezogene Zwischendecke ist bestenfalls romantisch.

Es geht auch ohne Denkmalschutz

Dass gar nicht immer der Denkmalschutz, der Auslöser für verantwortungsvolles Bauen ist, hat Johannes Kaufmann, Kaufmann Architektur aus Vorarlberg, gezeigt. Er wagte mit einem Um- und Zubau des Hotel Hubertus in Mellau mutige neue Aspekte, die sich aber letztlich gut zu dem Altbau ergänzen. Der Denkmalschutz war offiziell kein Thema, sehr wohl aber der Erhalt des Altbaus und die Verbindung ohne harten Bruch. In nur elf Wochen konnte aufgrund der Holz- und Modulbauweise die Revitalisierung und Erweiterung des Hotels durchgeführt werden. Das ausführende Unternehmen, die Kaufmann Zimmerei, hatte keine fünf Wochen Zeit für die Produktion: „Wir sind ja Zeitdruck gewohnt, aber das Hotel Hubertus war schon eine besondere Herausforderung“, lacht Michael Kaufmann. Das Team erhielt dafür vor Kurzem den BAU.GENIAL-Preis, der heuer erstmals verliehen wurde.

Mehrere österreichische Beispiele zeigen mittlerweile, dass das Konservieren des Schönen und die moderne Nutzung kein Widerspruch sein müssen. „Ob der Denkmalschutz ein Hindernis darstellt, ist von Fall zu Fall abzuwägen, denn die Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes in einen Industriebetrieb wird wahrscheinlich nicht gelingen“, ist Heinz Neumann überzeugt. Investoren brauchen den Denkmalschutz nicht zu verdammen, wenn sie es richtig angehen, heißt es am Ende: verdammt schön. ■



STADTPALAIS LIECHTENSTEIN

Ein Beweis, dass Energieeffizienz auch ohne „zugepappte“ Fassade funktioniert: Das barocke Gebäude in Wien wurde Vorbildlich zu einem Greenbuilding saniert.



Der Bauherrenkongress 2015

Donnerstag, 29. Jänner 2015, ab 8:30 Uhr

Veranstaltungszentrum der Arbeiterkammer OÖ, Linz

» Einfluss und Wirkung eines
gesunden Arbeitsumfeldes
auf den Menschen «

Mehr Informationen:
www.moo-con.com





Das Repertoire von UBM-CEO Karl Bier bleibt auch nach der Verschmelzung mit der PIAG gleich. Sein Publikum wird aber deutlich mehr.

EINE DEVELOPMENT-AG ZUM ANLEGEN

UBM neu. Was wird das? Die PIAG wird nach einem zweimonatigen Gastspiel wieder verschwinden. Am Ende gibt es eine europäische Premiere: den ersten reinen Developer, der an einer Börse notiert.

Viele Fragen stellen sich rund um die neue Immo-AG, die durch die Integration von Strauss + Partner und den PORR-Immobilien in die UBM entsteht. Zum Beispiel diese: Wird die ehemalige Mit-eigentümerin an der UBM, die CA Immo, nun plötzlich zum Mitbewerber? UBM-Chef Karl Bier: „Nein, wir sind bei mehreren Projekten sogar Partner.“ Aber bei den Anlegern? Auch das nicht, beschwichtigt Bier, derzeit würden ja alle Immo-AGs versuchen, sich auf die Bestandshalter-Rolle zurückzuziehen und Erträge aus der Vermietung zu erwirtschaften. Die UBM neu gehe hingegen einen ganz anderen Weg, entstehen soll ein reiner Developer. Das macht was her, die Story unterscheidet sich damit von allen anderen Immo-AGs. Es gebe keinen anderen börsennotierten, reinen Developer in Europa, weiß Karl Bier. Reizvoll bei dem Geschäftsmodell

ist freilich, dass in der Entwicklung mehr Ertragsmöglichkeit steckt als in der Bewirtschaftung. „Unser Ziel ist es, in jeder Phase der Entwicklung an der Wertschöpfung teilzunehmen: beim Kauf der Liegenschaft, durch die Schaffung des Baurechts etc. Am Ende des Tages schaffen wir ein Produkt, das zumindest 15 Prozent günstiger ist, als wenn man es am Markt zukauft“, gibt Bier die Richtung vor und meint weiter: „Aufgrund unserer Größe und Internationalität kommen Kunden zu uns und fragen, ob wir für sie dieses oder jenes zum Beispiel auch in einer anderen Stadt entwickeln können.“ Allein die UBM alt ist in neun Ländern tätig.

Klares Profil, unklares Portfolio

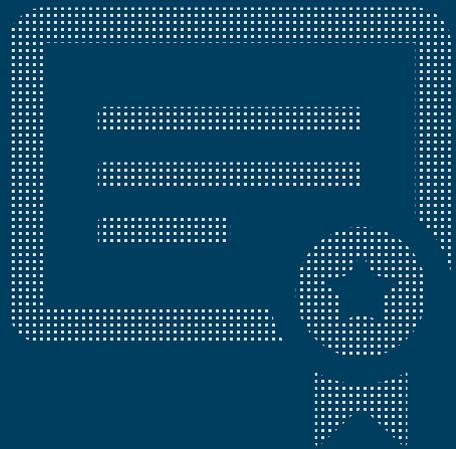
Mit dem Bekenntnis zum Entwickler bekommt der neue Börsentitel erstmals ein klareres Profil – mit Vor- und Nach-

teilen. Große internationale Investoren werden die bei einem Developer natürlich auftretende höhere Volatilität vielleicht weniger schätzen. Österreichische Institutionelle hingegen kennen und schätzen das Modell, ebenso können Privatanleger am reinen Entwicklungsgeschäft partizipieren. Klar, ein kleines Portfolio wird die UBM wie jeder Entwickler naturgemäß auch immer haben. Erstens, um die Immobilie bis zur Marktreife halten zu können, und zweitens, um den bestmöglichen Verkaufszeitpunkt abwarten zu können. Jene Objekte, die beim Start der UBM neu aus den unterschiedlichen Quellen eingebracht werden, können quasi als Startkapital gesehen werden. Von einem „durchmischten“ Portfolio, das die PORR/PIAG mitbringt, spricht Wilhelm Rasinger vom Interessenverband für Anleger. „Knackpunkt für den Streubesitz wird die faire und ausgewogene Bewertung der beiden Unternehmen, PIAG und UBM, und ihrer Immobilien sein“, so Rasinger. Langfristig ist ein Entwicklungsunternehmen mit kleinem Arbeits-Portfolio jedenfalls von Marktschwankungen insofern unabhängiger, als dass es seine Objektwerte nicht ständig korrigieren muss.

Außerdem gibt es durch das Aufdröseln der PORR in eine sortenreine Baufirma und eine Entwicklungsfirma jeweils eine klare Linie. Das sehen auch die Analysten so, zum Beispiel Günther Artner von der Erste Group: „Wenn es gelingt, auch die UBM an der Börse liquide zu machen, dann haben wir – gemeinsam mit der erfolgreichen PORR – zwei neue interessante Werte an der Wiener Börse, das ist sicherlich ein gutes Zeichen.“ Und auch Anlegerschützer Rasinger streut Rosen: „Die UBM war bislang recht konservativ – im positiven Sinn. Ich sehe sie als ein Juwel, das nun sukzessive geschliffen wird.“ ■

Transparente Anlage

Das Österreichische Umweltzeichen für nachhaltige Finanzprodukte (Richtlinie UZ 49) soll eine Hilfestellung für nachhaltigkeitsorientierte Anleger bieten. Greifen solche Maßnahmen auch für Immobilien-AGs? Braucht es eigene Zertifikate?



OBJEKTE SIND WICHTIG >

DANIEL RIEDL
BUWOG

Das Thema Nachhaltigkeit hat jetzt schon einen sehr hohen Stellenwert und wird oft nachgefragt. Bereits kurz nach Börsengang wurde die BUWOG etwa in den VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex aufgenommen. Ein zusätzliches Gütesiegel für Finanzprodukte ist unseres Erachtens nicht notwendig. Auf der Ebene der Immobilienprojekte gibt es bereits eine Vielzahl an anerkannten Nachhaltigkeitszertifikaten. Ein Finanzprodukt eines Immobilienunternehmens ist im ökologischen Sinn so nachhaltig wie die Objekte, die es errichtet und verwaltet.

UNSINNIG >
FLORIAN NOWOTNY
CA IMMO AG

Die Sinnhaftigkeit einer solchen Zertifizierung erschließt sich uns nicht. Im Gegenteil, es besteht hier die große Gefahr, dass durch ein auf eine bestimmte Dimension (hier: Nachhaltigkeit) abgestimmtes „Gütesiegel“ eine allgemeine Eignung eines gewissen Produkts für weite Anlegerschichten suggeriert wird. Insbesondere kann von vorhandener oder nicht vorhandener Nachhaltigkeit kein Rückschluss auf die Einschätzung eines Finanzprodukts hinsichtlich dessen Risiko-/Ertragsprofils gewonnen werden.

NICHT ZIELFÜHREND >

CLEMENS SCHNEIDER
Conwert

Eine über die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen hinausgehende Regulierung für börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften halte ich nicht für zielführend. Das Gleiche gilt auch für Anleihen von Immobilienunternehmen. Conwert hat den Geschäftsbericht 2013 erstmals nach den GRI-4-Kriterien erstellt.



< **KEIN INTERESSE**
ERNST VEJDOVSKY
S IMMO AG

Aus Sicht der börsennotierten S IMMO bietet ein eigenes Gütesiegel für die Immobilienbranche keinen Mehrwert. Seitens institutioneller Investoren nehmen wir aktuell kein Interesse daran wahr. Relevante Kriterien für Anleger sind die Strategie und die Reputation der Gesellschaft. Nachhaltigkeitszertifizierungen auf Objekt-Basis hingegen sind auch in One-on-Ones mit internationalen Investoren immer öfter ein Thema.



< **WIE ALLE ANDEREN AUCH**
EDUARD ZEHETNER
IMMOFINANZ

Börsennotierte, operativ tätige Immobilien-AGs wie die IMMOFINANZ unterliegen bereits einer Vielzahl von Vorschriften. Wir unterscheiden uns damit nicht von anderen im Prime Market der Börse Wien notierten Unternehmen, beispielsweise eine voestalpine oder eine OMV. Zusätzliche, üblicherweise mit Mehraufwand verbundene Zertifizierungen brächten folglich keinerlei Zusatznutzen für den Anleger.



< **WARUM NICHT?**
FRANZ JURKOWITSCH
Warimpex

Natürlich steht es jedem frei, hier noch einen Schritt weiter zu gehen. Wir lassen beispielsweise unsere Immobilien halbjährlich von einem unabhängigen Gutachter bewerten. Für Anleger, die über kein großes Branchen-Know-how verfügen, gewährleistet ein eigenes Gütesiegel vor allem Vertrauen. Aus Unternehmenssicht verlangt jedoch jede Art von Zertifizierung auch zeitliche und personelle Ressourcen und sollte daher genau abgewogen werden.





Der Tiger zeigt wieder Stärke

Nach einer harten Konsolidierung setzt Vietnam abseits der großen Scheinwerfer nun zum nächsten Aufschwung an – auch im Immobilienmarkt. Gastautor Sven Heckle hat sich den Markt und die Partizipationsmöglichkeiten genauer angesehen.

In Vietnam ist nicht nur der Tourismus ein großes Thema. Die Wirtschaft wächst rasant und vor allen Dingen konstant. Die Lohnkosten liegen deutlich unter jenen in China, weshalb internationale Top-Konzerne ihre Produktionsstandorte bereits von China abziehen und sich in dem südlicheren Land ansiedeln. Die Immobilienpreise in den Städten steigen wieder deutlich an, ebenso die Preise für Landflächen. Klingt toll, aber es sei nicht unerwähnt, dass Vietnam in den zurückliegenden Jahren gerade erst eine turbulente Phase hinter sich gebracht hat (siehe Kasten).

Übersicht Investitionen

In diesem Jahr wurden bis dato jedenfalls bereits ausländische Direktinvestitionen (FDI) im Wert von über 10 Milliarden US-Dollar realisiert, weitere 13,69 Milliarden US-Dollar sind bewilligt. Da derzeit noch einige große Projekte zur Genehmigung anstehen, dürfte der letztjährige Wert von 22,3 Milliarden US-Dollar sogar noch übertroffen werden. So plant die thailändische PTT in Zentralvietnam einen Raffineriekomplex mit einem Investitionsvolumen von zunächst 22 Milliarden US-Dollar, während Samsung Electronics zu den bereits bestehenden Produktionsstätten weitere Investitionen im Volumen von 3 Milliarden US-Dollar angekündigt hat. Insgesamt hat sich über die letzten 10 Jahre eine FDI-Pipeline von über 100 Milliarden US-Dollar aufgebaut.

Trendwende am Immobilienmarkt

Aufgrund der Beschleunigung des Wirtschaftswachstums und der wieder wachsenden Investitionsfreude ausländischer Unternehmen ist nach vier Jahren Stagnation seit diesem Jahr endlich auch wieder auf dem Immobilienmarkt eine nachhaltige Trendwende zu erkennen. „Die großen internationalen Immobilienhändler sprechen von einer knappen Verdoppelung der Immobilientransaktionen gegenüber dem Vorjahr, zum ersten Mal seit Jahren haben die Preise für Mittelklasse-Apartments wieder zugelegt“, berichtet Phuc Nguyen von der asiatischen Investmentbank CIMB. Auch lokale Immobilienbroker verzeichnen demnach einen kräftigen Anstieg der Immobilienaktivitäten, während die Regierung einen scharfen Rückgang des Angebotsüberhangs bei Apartments beobachtet. Verschiedene Investmenthäuser haben daher in den vergangenen Monaten Kaufempfehlungen für Immobilienaktien ausgesprochen, deren Kurse sich in den vergangenen 12 Monaten sogar noch deutlich besser als der Gesamtmarkt entwickelt haben. Während die meisten europäischen Indizes nur minimal im Plus oder zumeist sogar in der Verlustzone notieren, weist der vietnamesische VN-Index seit Jahresbeginn einen Gewinn von rund 15 Prozent aus. Dieser Aufwärtstrend sollte sich weiter fortsetzen. Zum einen



Hongkong? Nein, aber
Ho-Chi-Minh-Stadt – früher
Saigon – hat ungeheures
Potenzial nach oben.
Immobilienaktien notieren
derzeit sogar 40 Prozent
unter dem NAV.

dürfte sich das Interesse ausländischer Investoren in den kommenden beiden Jahren durch die beschlossenen Privatisierungen nochmals deutlich erhöhen, zum anderen ist die Bewertung von vietnamesischen Aktien (die 20 Aktien mit der größten Börsenkapitalisierung einmal ausgeklammert) mit einem durchschnittlichen Kurs-Gewinn-Verhältnis von etwa 8 und einem Price/Earnings to Growth Ratio um lediglich 0,5 sehr günstig.

Mit 30 Prozent Discount zum inneren Wert liegen Immobilienaktien aktuell zwar noch immer auf einem günstigen, nach Ansicht von CIMB aber nicht auf einem extrem billigen Niveau. Allerdings rechnen die Analysten damit, dass sich viele Net-Asset-Value-Bewertungen der Titel aufgrund der Preissteigerungen innerhalb des Immobilienmarktes in den kommenden Monaten als viel zu konservativ herausstellen werden und der eigentliche Wert deutlich höher liegt. Darüber hinaus dürfte sich der branchenweite Discount zum NAV während des laufenden Bullenmarktes verringern und dem gesamten Sektor eine höhere Bewertung zugestanden werden.

Kurschancen bei Immobilientiteln

Gerade für ausländische Privatinvestoren ist es mitunter schwierig, vom Kurspotenzial vietnamesischer Immobilienaktien zu profitieren. Käufe an der Börse Saigon sind aufgrund administrativer Hürden für

Ausländer selbst für institutionelle Investoren nicht immer leicht, für Privatanleger praktisch unmöglich. Wesentlich geeigneter sind hingegen Investmentfonds und Aktien, die an einer europäischen Börse gehandelt werden – wie etwa VinaLand (ISIN KYG936361016, Börse London/Frankfurt, Kurs USD 0,58/EUR 0,46). Die Investmentgesellschaft konzentriert sich auf Landflächen und Immobilienentwicklung in Vietnam. Nachdem der Aktienkurs durch die Börsenbaisse Ende 2012 einen gewaltigen Discount zum Net Asset Value aufgebaut hatte, haben die Aktionäre eine Realisierung der Hälfte des Portfolios und einen damit verbundenen Rückkauf eigener Aktien in einem Zeitraum von drei Jahren beschlossen. Bislang hat das Management zwar nur Assets im Wert von 62,2 Millionen US-Dollar von den kalkulierten 233,2 Millionen US-Dollar verkauft, dafür lagen die erzielten Preise im Schnitt jedoch um mehr als 34 Prozent über dem NAV bei Erteilung des Verkaufsmandats bzw. 9,5 Prozent über dem NAV zum Verkaufszeitpunkt. „Ich habe keinen Zweifel, dass es dem Manager im sich ständig verbessernden Umfeld gelingen wird, in den nächsten 12 Monaten weitere Verkäufe im Wert von ca. 180 Millionen US-Dollar durchzuführen“, berichtet Markus Winkler, in dessen von ihm geleitetem Discover Asia Investments Fonds (ISIN KYG276791020) VinaLand zuletzt einen Portfolioanteil von mehr als 21 Prozent innehatte. Das britische Researchhaus Edison Research kalkuliert den Discount zum NAV trotz des Kursanstiegs um rund 50 Prozent in den zurückliegenden 12 Monaten noch immer auf rund 40 Prozent. Da die Verkaufserlöse vor allem für Aktienrückkäufe verwendet werden, birgt die Substanzverdichtung ein zusätzliches Kurspotenzial. ■

JUNGES LAND > GUTE ZAHLEN

Vietnam hat in den zurückliegenden Jahren eine turbulente Phase hinter sich gebracht. Das Land zählt seit 2005 zu den „Next Eleven“, den wachstumsstärksten Schwellenländern der Welt. Die Wachstumsraten von durchschnittlich rund 8 Prozent in den Jahren 2004 bis 2007 erreichten fast chinesisches Niveau. Allein schon aufgrund der demografischen Entwicklung verfügt Vietnam über ein großes Wachstumspotenzial. Es hat 93 Millionen Einwohner und verfügt über eine extrem junge Bevölkerung mit einem Durchschnittsalter von 29,2 Jahren. Das starke Wachstum hat jedoch zu Überinvestitionen und einem Überangebot im Immobilienmarkt geführt. Diese schwierige Phase hat Vietnam allem Anschein nach nun hinter sich gebracht. „Vietnam ist die mit Abstand beste Makro-Story und der interessanteste Investment-Case weltweit“, zeigt sich Vietnam-Experte Markus Winkler von der VGZ Vermögensverwaltungs-Gesellschaft Zürich sehr optimistisch.

Wirtschaftswachstum beschleunigt wieder

Inzwischen haben sich die ökonomischen Rahmenbedingungen in Vietnam dank struktureller Bemühungen seitens der Regierung und einer Bankenreform wieder kräftig aufgehellt. Der Internationale Währungsfonds stellt Vietnam bis 2019 ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 5,8 Prozent in Aussicht, die Inflation ist mit einer Jahresrate von 3,2 Prozent inzwischen wieder unter Kontrolle. Zusammen mit sehr stabilen politischen Verhältnissen und den geringen Lohnkosten bieten diese Rahmenbedingungen ein vielversprechendes Investitionsumfeld.

„VIETNAM IST MIT
ABSTAND DIE BESTE
MAKRO-STORY.“

Markus Winkler, VGZ Vermögensverwaltungs-Gesellschaft Zürich

NEUE GESCHÄFTSMODELLE

Gastautor Peter Mösle zeigt, wie sich in der Nachhaltigkeitsbewegung neue Business Cases entwickeln. Er schlägt zum Beispiel Leasingmodelle für die in einem Bau enthaltenen Rohstoffe vor.

Mit Cradle to Cradle (von der Wiege zur Wiege) ist ein neues Wirtschaftsprinzip entstanden. Hinter dem Konzept von Michael Braungart verbirgt sich nicht nur eine ökologisch motivierte Theorie der Kreislaufwirtschaft von Rohstoffen – vielmehr lassen sich die ökonomischen Effekte praxisbezogen berechnen. Angesichts der Tatsache, dass das Bauwesen mit einem Anteil von fast 50 Prozent der größte Verbraucher von Rohstoffen ist, kommt der Immobilienwirtschaft nicht nur eine enorme soziale Verantwortung zu. Gerade diese Branche kann am meisten davon profitieren, die Rohstoffe immer wieder in gleichwertiger Qualität für neue Produkte aufzubereiten (Upcycling). In Verbindung mit der steigenden Nachfrage, die insbesondere durch die stark wachsende Mittelschicht in den Schwellenländern entsteht, kann langfristig für viele Rohstoffe von einer überinflationären Preisentwicklung ausgegangen werden. Die Immobilie wird somit zum Rohstofflager, dessen Wert kontinuierlich steigt. Berechnungen von Drees & Sommer haben ergeben, dass Cradle to Cradle (C2C) eine Wertsteigerung von bis zu 10 Prozent in Relation zu konventionellen Gebäuden ermöglichen kann.

Upcycling als Mehrwert

Betrachtet man Immobilien als Rohstoffdepots, die ihre Materialien nach der Nutzungszeit wieder herausgeben, erhalten die Objekte einen zusätzlichen Wert. Das für die Baustoffe gebundene Kapital ist nicht verloren, sondern wird ähnlich einer mittel- bis langfristigen Wertanlage wieder freigegeben. Der Eigentümer der eingesetzten Produkte oder der Gebäude profitiert von künftigen Rohstoffpreisentwicklungen – ohne in deren Lagerung

investieren zu müssen. Für die Rentabilität entscheidend ist eine genaue Analyse der jeweiligen verwendeten Rohstoffe hinsichtlich ihrer Preisänderungs- und Währungsrisiken. Gegebenenfalls sollten entsprechende Absicherungskosten einkalkuliert werden. Bei Materialkosten von durchschnittlich 22 Prozent der Bruttobaukosten für Hochbauten kann durch das Upcyclen der Baustoffe ein nennenswerter Zusatzwert generiert werden. Darüber hinaus lassen sich die Instandsetzungs-, Rückbau- und Entsorgungskosten auf ein Minimum reduzieren. Da nur schadstofffreie Materialien in die Recyclingkreisläufe gehen dürfen, entstehen durch C2C automatisch vollkommen gesunde Gebäude. Daher werden diese Immobilien während des gesamten Lebenszyklus Mieten erzielen, die deutlich über dem Marktdurchschnitt liegen.



ÜBER > DEN AUTOR

Als Geschäftsführer bei Drees & Sommer verantwortet Peter Mösle den Bereich Energiedesign und Energiemanagement sowie Nachhaltiges Bauen. Er vertritt eine ganzheitliche Herangehensweise, die das komplexe Zusammenspiel von Gebäudehülle, der Haustechnik und anderen Gewerken sowie den Nutzern des Gebäudes berücksichtigt.

Neu: Produktleasing

Die vollständige Rezyklierbarkeit von Bauprodukten ermöglicht neue Geschäftsmodelle: Hersteller nehmen die Rohstoffe am Ende der Nutzungszeit wieder zurück (zum Beispiel beim Mieterwechsel) und sichern sich hochwertige Materialien zu kalkulierbaren Preisen. Gleichzeitig sind sie für die sortenreine Trennung und Aufbereitung am Ende der Nutzungszeit verantwortlich. Der Immobilienbesitzer spart sich die Entsorgung von Sondermüll, auch seine Anfangsinvestitionen werden geringer.

Rentabilität von C2C prognostizieren

Um die Mehrwerte quantifizieren zu können, bedient sich Drees & Sommer klassischer, ertragswertbasierter Methoden der Immobilienbewertung sowie Ansätzen der Investitionsrechnung. Damit lassen sich verschiedene Geschäftsmodelle und Abwicklungsstrukturen, zum Beispiel klassische Projektentwicklung oder Leasingmodelle, abbilden.

Deutlich werden die Effekte von C2C am Beispiel einer durchschnittlichen Logistikimmobilie: Mit einer dynamischen Investitionsanalyse auf Kapitalwertbasis wurde das herkömmliche Realisierungsmodell einer C2C-Realisierung im Leasingmodell gegenübergestellt. Als Betrachtungszeitraum wurden 20 Jahre gewählt, ein für einfache Logistikimmobilien üblicher Wert zur Nutzungsdauer. Das Ergebnis: Selbst unter Berücksichtigung etwaiger C2C-Mehrkosten und Ausgaben zur Inflationsabsicherung steigt die Rendite beim C2C-Gebäude um circa 0,5 bis 1 Prozentpunkte im Vergleich zur herkömmlichen Immobilie. In der Plausibilität der Ertragswertbewertung entspräche dies einer Wertsteigerung von bis zu 10 Prozent. ■



Zuckerandlgasse 23



IG Immobilien

Wir leben Qualität!

EIGENTUM

Toplage: 19. Bezirk

Zuckerandlgasse 23

- 130 m², 4 Zimmer mit Balkon
- 103 m², 3 Zimmer mit Balkon

Die beiden exklusiven Appartements sind mit Alarmanlage, Fußbodenheizung, Parkettboden, Markenküche, offenem Kamin uvm. ausgestattet.

Döblinger Hauptstraße 52a

- 122 m², DG-Wohnung, 3 Zimmer mit Terrasse
- Das Appartement ist mit Parkettboden, moderner Einbauküche, Marmorbad uvm. ausgestattet.

Die Wohnhausanlagen befinden sich mitten im Grünen und verfügen über ein Indoor/Outdoor-Pool, einen Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad und eine Tiefgarage. *Foto mit Möblierungsvorschlag.*



Zuckerandlgasse 23

MIETE

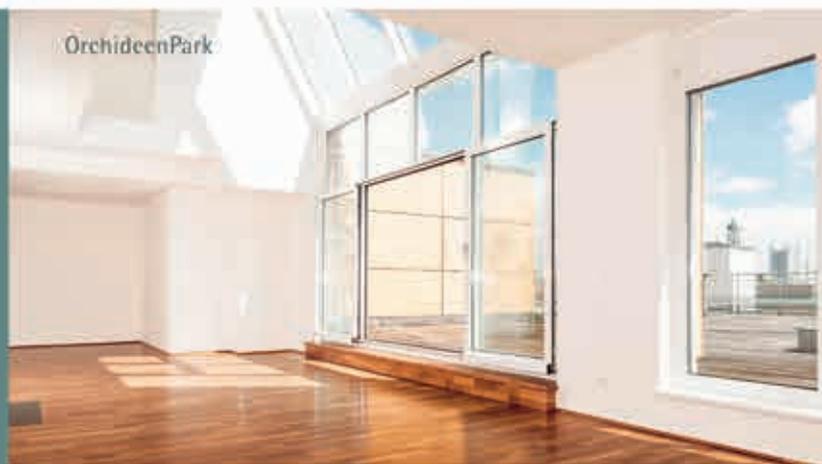
OrchideenPark: 19. Bezirk

Püchlgasse 1A-1D

- 151 m² traumhaftes Dachgeschoß-Appartement mit 117 m² Terrasse und 26 m² Wintergarten
- 58 m²-110 m² Wohnungen mit Balkon/Loggia

Die Wohnhausanlage - nahe der Hohen Warte - bietet hochwertig ausgestattete Appartements mit 2 - 4 Zimmern. Alle Appartements sind mit Parkettboden, moderner Markenküche mit allen technischen Geräten, Marmorbad uvm. ausgestattet.

Ein großzügiger Outdoor-Pool (20 m x 8 m), Sauna- und Wellnessbereich, Fitness- und Partyraum sowie Concierge Service sind inklusive. Auch eine Tiefgarage mit 200 Stellplätzen befindet sich in der Anlage.



OrchideenPark



OrchideenPark

Der Wert des Grätzels

Wie teuer sind Wohnungen in meiner bevorzugten Wohngegend? Ist der Preis, den ich bezahle, für die Gegend wirklich angemessen? Zur Beantwortung solcher Fragen bieten Immobilienpreisspiegel einen ersten raschen Überblick über Preisniveaus in unterschiedlichen Regionen. Mit erheblichen Schwächen, wie eine aktuelle Masterarbeit an der FH Wien zeigt.

ÜBER > DEN AUTOR

Mit seiner Arbeit „Immobilienpreisspiegel“ schloss Matthias Grosse bei Alexander Bosak sein Masterstudium Immobilienmanagement an der FH Wien mit Auszeichnung ab. Zuvor absolvierte er mit einer Analyse mithilfe Geographischer Informationssysteme (GIS) bei Prof. Feilmayr erfolgreich sein Raumplanungsstudium an der TU Wien und war 10 Jahre lang in der Projektentwicklung im Baubereich tätig.

Herkömmliche Immobilienpreisspiegel führen für Immobilien je nach Gebiet einen durchschnittlichen Preis pro Quadratmeter Fläche an. Dabei wird zumeist zwischen Kauf- und Mietpreisen, Nutzungsarten (Wohnen, Büro, Geschäftsfläche), Objekttypen (Einfamilienhaus, Wohnung gebraucht/Erstbezug, Grundstück etc.) oder Ausstattungsqualität unterschieden. So kostete beispielsweise laut dem weithin anerkannten Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich eine Wohnung im Erstbezug mit gutem Wohnwert in Wien Ottakring im Jahr 2013 durchschnittlich 3.100 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

Preisspiegel wenig verlässlich

Die gleiche Wohnung kostet nach Angaben von Immobilienplattformen aber je nach Quelle zwischen 2.000

und 3.700 Euro pro Quadratmeter, wie Matthias Grosse in seiner Abschlussarbeit aufzeigt. Allein schon diese enorme Bandbreite zeigt das Problem mit Immobilienpreisspiegeln: „Es ist unklar, was überhaupt als eine ‚durchschnittliche‘ Wohnung oder eine Wohnung ‚mit gutem Wohnwert‘ angesehen werden kann; die Datengrundlagen unterscheiden sich ganz wesentlich; und die Aussagen sind somit insgesamt wenig verlässlich.“

Der alljährlich erscheinende Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer basiert etwa rein auf einer Befragung von Mitgliedsbetrieben. Freiwillig und nicht kontrollierbar. Immobilienplattformen im Internet werten wiederum lediglich „ihre“ Immobilienanzeigen aus. Mit Angebotspreisen, die vom tatsächlichen Abschluss weit entfernt sein können. Ein Qualitätssprung gelingt, werden anstelle der Inserate die tatsächlichen Verkaufspreise aus dem Grundbuch herangezogen, was mittlerweile mit einer eigenen Datenbank (IMMOUnited) auch möglich ist.

Genau auf diese Datenquelle hat Matthias Grosse zugegriffen, um ein nächstes Problem anzugehen: Immobilienpreisspiegel werfen Werte pro Bezirk aus. Warum aber sollte sich der Preis schlagartig mit der Bezirksgrenze ändern? Innerhalb eines Bezirks wird wiederum gar nicht differenziert. Am Beispiel eines Wiener Randbezirks wie Ottakring wird

Immobilienpreise halten sich nicht an willkürliche Bezirksgrenzen. Ein neuer Immobilienpreisspiegel wurde daher entworfen.



in der Masterarbeit offenkundig: „Einen Durchschnittspreis für einen Bezirk kann es eigentlich gar nicht geben“, wie der Immobilitreuhänder meint. Innerhalb eines Bezirks bestünden gravierende Preisunterschiede. Die Grenzziehung wäre in Wahrheit vollkommen willkürlich nur aufgrund von Verwaltungseinheiten und orientiere sich so gut wie gar nicht am Immobilienmarkt.

Das Grätzel macht den Wert

In seiner Analyse nimmt der FH-Wien-Absolvent dies zum Anlass, um eine neue Abgrenzungsmethodik zu entwickeln. Das Ergebnis nennt er „Immobiliengrätzel“. Mit mehreren geostatistischen Analysen, wie Clusteranalyse, Kriging-Verfahren und Gruppierungsanalyse gelingt ihm erstmals ein viel differenzierterer Blick auf den lokalen Immobilienmarkt. Und es

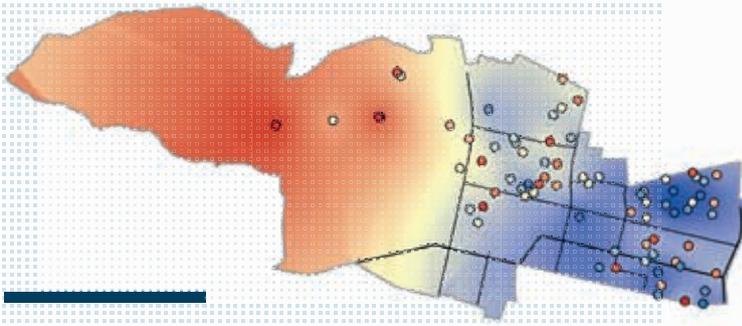
zeigt sich: Viel mehr als die Zugehörigkeit zu einem Bezirk entscheidet die Lage in einem Grätzel über den Wert einer Immobilie.

Diese Erkenntnis ist freilich nicht ganz neu: Schon historische Standorttheorien und Stadtentwicklungsmodelle kannten Agglomerationseffekte, Ringe, Achsen und Sektoren mit unterschiedlichen Bodenpreisen. So stellt beispielsweise Homer Hoyt bereits 1939 in seinem Sektoren-Modell fest, dass die „Ausdehnung von Wohngebieten hoher Mieten in Richtung auf höher gelegenes Land“ erfolgt. Eine Entwicklung, die in den Nobelvierteln entlang des Wienerwaldes in Wien und auch in Ottakring gut nachvollzogen werden kann. Auch die Stadtplanung beeinflusst ganz wesentlich die lokale Standortqualität und damit die Immobilienpreise, stellt der studierte

Raumplaner in seiner Arbeit fest. So erlebte Alt-Ottakring durch die Errichtung der U3 Ende der 90er-Jahre einen deutlichen Entwicklungsimpuls. Die groß angelegten Umgestaltungsmaßnahmen am Gürtel und am Brunnenmarkt haben wiederum dort zu einer markanten Quartiersaufwertung geführt. Insbesondere rund um den hippen Yppenplatz setzte eine Gentrifizierung mit steigenden Immobilienpreisen ein, wie aus der Analyse hervorgeht.

3.500 Transaktionen ausgewertet

Das Ergebnis der Masterarbeit: Für das Beispiel des 16. Wiener Gemeindebezirks wurden sämtliche 3.500 Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Jahren 2008 bis 2013 in die Analyse miteinbezogen. Ausschließlich aufgrund der Preisunterschiede wurden sieben verschiedene >

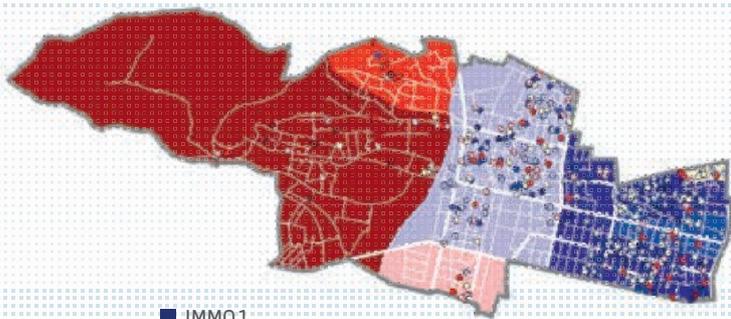


HEAT MAP > FÜR IMMOBILIENPREISE

Mit einer „heat map“ der Immobilienpreise lässt sich das unterschiedliche Preisniveau in einer Region anschaulich visualisieren (blau – geringer Wert, rot-hoher Wert). (Abbildung: Masterarbeit Matthias Grosse, Datengrundlage: Transaktionen von Eigentumswohnungen in Wien 16 im Jahr 2012)

IMMOBILIEN-GRÄTZEL-PREISSPIEGEL > FÜR DEN 16. WIENER GEMEINDEBEZIRK

	Immobiliengrätzel	m ² -Preis
IMMO1	Neulerchenfeld	2.315
IMMO2	Yppenviertel	2.973
IMMO3	Thaliastraße	2.434
IMMO4	Alt-Ottakring	2.746
IMMO5	Breitensee	3.639
IMMO6	Sandleiten	4.521
IMMO7	Wilhelminenberg	4.964
16. Bezirk gesamt		2.973



- IMMO1
- IMMO2
- IMMO3
- IMMO4
- IMMO5
- IMMO6
- IMMO7

>

Immobiliengrätzel identifiziert: mit so unterschiedlichen Durchschnittspreisen wie rund 2.300 Euro für den Quadratmeter im dicht bebauten Gründerzeitviertel Neulerchenfeld und 5.000 Euro am noblen Wilhelminenberg (siehe Grafik).

Die Methodik basiert dabei auf dem gesetzlich geregelten Vergleichswertverfahren, wie es etwa aktuell im in 3. Auflage erschienenen Standardwerk „Immobilienbewertung Österreich“ dargestellt wird. Im Unterschied dazu werden aber keine Zu- und Abschläge für unterschiedliche Ausstattungskategorien der Vergleichswohnungen dazugezählt, sondern die tatsächlichen Kaufpreise „echter“ Wohnungen herangezogen. Der ausgeworfene Preis repräsentiert damit auch die durchschnittliche Ausstattungsqualität von Wohnungen in dem Grätzel. Überwiegen etwa Transaktionen von neu errichteten Dachgeschoßwohnungen, wird dies den Durchschnittspreis ganz wesentlich erhöhen. Damit beschreibt der Wert also nicht nur den Preis für eine durchschnittliche Wohnung, sondern implizit auch die Qualitäten der im Grätzel gehandelten Wohnungen.

Die Zukunft der Wertinformation

In einem nächsten Schritt ist nun eine Auswertung über ganz Wien oder auch anderer Städte möglich. Und auch für Baugrundstücke am Land sind spannende Ergebnisse zu erwarten. Für die Wertinformation über ein konkretes Objekt bedeutet das freilich weiterhin: Ein Gutachten für den Einzelfall ist dadurch nicht ersetzbar. Zu viele andere Werteinflüsse neben der Grätzellage, wie insbesondere die unmittelbaren Objekteigenschaften, sind in Bewertungsverfahren zu berücksichtigen. Aber ein derart erstellter „Immobiliengrätzel-Preisspiegel“ kann einmal mehr zu höherer Transparenz und damit mehr Qualität in der Immobilienwirtschaft führen. ■

Quelle: Masterarbeit Matthias Grosse; Datengrundlage: IMMOUnited GmbH, Karte Datenquelle: Stadt Wien – data.wien.gv.at

Der richtige Standort zählt ...



Exklusive Büroflächen

1010 Wien

Rotenturmstraße 16-18:

255 m² und 220 m² Büroflächen in modernem Neubau

Lugeck 1-2:

184 m², 565 m² und 439 m² großzügige Neubaubüros

Wipplingerstraße 30:

370 m² außergewöhnliches Dachgeschossbüro

Kärntnerstraße 25:

2 x 201 m² (intern verbindbar) moderne Büroflächen

Börseplatz 6:

410 m² klassisches Altbaubüro mit Parkblick

1030 Wien

Kelsenstraße 2:

3 x 795 m² Neubaubüros mit Bestausstattung

1040 Wien

Faulmanngasse 4:

284 m² / 293 m² gekühlte, moderne Neubaubüros

Linke Wienzeile 4:

254 m² prachtvolles Altbaubüro beim Naschmarkt

1070 Wien

Döblergasse 4:

206 m² schönes Altbaubüro in Otto Wagner Haus

1080 Wien

Pfeilgasse 8:

158 m² nettes Altbaubüro

1090 Wien

Rooseveltplatz 4-5:

486 m² prachtvolles Altbaubüro bei der Votivkirche

Über unsere Büroangebote in den Bundesländern
informieren wir Sie gerne.



01 535 01 01

Wohnungen Büros
Geschäftslokale Hausverwaltung



Der nächste Schritt zum industrialisierten Bauen:
Die Baustelle der Zukunft kommt praktisch ohne Menschen aus.

DRUCK MIR MEIN HAUS

Der US-Ingenieur Behrokh Khoshnevis nennt sie liebevoll „Ein-Haus-an-einem-Tag-Maschine“: Mit Recht fürchtet sich die Bauindustrie vor Contour Crafting.

Was drucken 3D-Geräte eigentlich noch nicht aus? Spielzeug, eine Handyhülle, bunte Weihnachtsdekoration: im Bedarfsfall – wie von Geisterhand – ausgedruckt? Nur kurz flackerte anfänglich unsere Aufmerksamkeit auf, bald werden wir 3D-Ausdrucke als alltäglich erleben. Viel faszinierender ist da schon die Vorstellung, sich ein zweistöckiges Einfamilienhaus mit 200 Quadratmetern binnen eines Tages ausdrucken lassen zu können – inklusive Dach, Fliesen und allen Leitungen.

„Mauern ohne Maurer“: Nichts weniger verspricht Behrokh Khoshnevis, 63, der sein Produkt als „die größte Errungenschaft seit der Chinesischen Mauer“ bewirbt. Der aus dem Iran stammende Ingenieur an der University of Southern California in Los Angeles entwickelt Roboter, deren Einsatz einer Revolution im Hausbau gleichkommt: Zeit- und Kostenersparnisse in der Errichtung sind schon gewaltige zukunftsentscheidende Faktoren. Wie funktioniert also diese Technologie namens Contour Crafting (CC)?

Contour Crafting

Vollmundig verspricht Khoshnevis mit Contour Crafting eine energie- und ressourcenschonende sowie emissionsarme Bautechnologie zur Fabrikation großer Komponenten: Ein Computerportal steuert die Roboterarme, die Beton durch

Düsen sprühen. Auch direkt vom Rechner des Architekten kann die Maschine ihre Anweisungen erhalten – ein handelsübliches CAD-Programm (Computer Aided Design) reicht völlig aus.

CC ist eine hybride Herstellungsmethode: Zuerst formt ein Verfahren die Objektoberflächen, vor dem Betonieren verankert der Roboter in den „Proto-Wänden“ Stahlarmierungen, dann werden die Skelettwände in einem Füllprozess mit schnell härtendem Spezialbeton Schicht um Schicht verfüllt. Die Düsen tragen Beton als das Kernstrukturmaterial auf, als äußeres Oberflächenmaterial spritzen die Düsen später Gips auf, auch wird dieser gestrichen. Der Roboter verwendet vorproduzierte Versatzstücke, etwa Wandmodule für Strom- und Telefonleitungen, Dachbalken und Dachziegel.

CC arbeitet eng mit der Bauindustrie und mit Baumaterialien sowie Maschinenherstellern zusammen. Khoshnevis sieht das Potenzial von CC darin, die städtische wie die ländliche Wohninfrastruktur signifikant zu verändern und nachhaltig zu verbessern – die CC-Erfolgsfaktoren seien eine höhere Konstruktionsqualität zu viel niedrigeren Herstellungskosten als heute üblich, so entfällt etwa ein Großteil der Arbeitskosten. Auch wird die Umwelt geschont, fällt doch schließlich kaum Bauschutt an. Und wo kann die Technologie Contour Crafting eingesetzt werden?

Familienheim bis Mondkolonie

Bei Contour Crafting kann ein einzelnes Haus, auch eine Kolonie von Häusern – jedes mit einem anderen Design – in einem durchgängigen Prozess automatisch hergestellt werden. Es wurde an alles gedacht – selbstverständlich an elektrische Leitungen, an sämtliche sanitären Installationen, auch an die Klimaanlage.

Die möglichen Anwendungen dieser Technologie sind weitreichend, dazu gehören etwa Nothäuser (anstelle von Zelten in Katastrophengebieten) genauso wie der Hausbau in allen Preiskategorien, freilich auch Mehrfamilienhäuser, Krankenhäuser, Schulen sowie Brücken, Türme und Geschäfts- bzw. Regierungsgebäude.

Bald keine Zukunftsmusik mehr: Zerstörte, historisch wertvolle Städte lassen sich in kürzester Zeit wieder aufbauen. Gearbeitet wird auch an der Adaptierung von CC für Infrastrukturen, wie zum Beispiel Gehsteige und Wasserreservoirs. Geplant ist auch die Entwicklung von Projektmanagement-Software, Sensory-Systemen und Informationstechnologien für die Gebäudeüberwachung und den Benachrichtigungsdienst von CC-Häusern in Echtzeit.

Weltraum-Bauträger NASA

Selbst die NASA hat die baulichen Möglichkeiten von CC erkannt – zur Schaffung von Habitaten auf anderen Planeten: Werden der Mond oder Mars bis zum Ende unseres Jahrhunderts Ziele menschlicher Kolonisation, wird CC an der Vorderfront zu finden sein. Die Erfindungen von Contour Crafting werden – nicht nur medial – in vielen Ländern der Erde aufmerksam beobachtet, zu den zahlreichen Auszeichnungen zählt etwa auch die Aufnahme in die National Inventor's Hall of Fame. Rund 560 Jahre nach Erfindung des Buchdruckes kündigt sich also der „Hausdruck“ an. ■

www.contourcrafting.org



Die computer-gesteuerten Arme spritzen den Beton Schicht für Schicht auf.



KOMMENTAR > MANUELA MAURER-KOLLENZ



Betreutes Wohnen – was ist das?

Der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung steigt enorm. Immer mehr werden barrierefrei gestaltete Wohnräume und spezielle Services und Dienstleistungen nachgefragt. So unterschiedlich die Wohnbedürfnisse der Senioren sind, eines ist sicher, die Mehrheit will so lange wie möglich in den „eigenen vier Wänden“ leben. Während die klassischen Alten- und Pflegeheime für ältere Menschen mit einer Pflegestufe geeignet sind, die rund um die Uhr medizinische und pflegerische Betreuung erfordern, haben sich für die selbstbestimmte Lebensweise älterer Menschen verschiedene Wohnformen herausgebildet, die am Markt als Betreutes oder Betreubares Wohnen, Wohnen mit Concierge, Mehrgenerationenwohnen, Seniorenresidenzen, Seniorenwohngemeinschaften u. v. m. bezeichnet werden. Betreutes oder betreubares Wohnen ist in den Förderungsvorschriften der meisten Bundesländer verankert, allerdings besteht keine detaillierte Definition über Bezeichnung und Inhalte des Konzepts.

Seit 1. Mai 2012 gilt in Österreich die ÖNORM CEN/TS 16118 „Betreutes Wohnen – Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen der Wohnform Betreutes Wohnen“. Sie soll die Qualitätsmaßstäbe für betreutes Wohnen europaweit vereinheitlichen und gibt Planern, Entwicklern, Bauträgern, Investoren, Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie ihren Beratern wertvolle Hinweise für die wirtschaftlich nachhaltige Gestaltung und ein zielorientiertes Vorgehen bei der Entwicklung, Realisierung und dem Betrieb von Wohnräumen mit Betreuungsleistungen für ältere Menschen. Betreutes Wohnen bietet eine barrierefreie Wohnung innerhalb einer für

ältere Menschen betreuten Wohnanlage, bei der als Dienstleistungen Grund- und Wahlleistungen erbracht werden. Anforderungen an die Wohnung (zum Beispiel stufenfreie Dusche), an das Gebäude (zum Beispiel Gemeinschaftsraum) und an den Standort (zum Beispiel Erreichbarkeit von Einkaufs- und Gesundheitseinrichtungen) sind zu erfüllen. Als Grundleistungen ist ein Mindestdienstleistungsangebot sicherzustellen, wie das Vorhandensein eines Ansprechpartners vor Ort, der die Bewohner berät, informiert und Kontakte herstellt. Zudem muss ein Notrufsystem zur Verfügung stehen. Wahlleistungen sind alle anderen Leistungen, die freiwillig und individuell gegen direkte Bezahlung in Anspruch genommen werden können, wie Hilfen im Haushalt, Mahlzeitservice, Besuchs- und Begleitservice, Fahrservice und ambulante Pflegeleistungen. Ein Träger (zum Beispiel Gemeinde, Privatunternehmen, Wohltätigkeitsorganisation oder Eigentümergemeinschaft) hat die Verantwortung, dass die Anforderungen erfüllt und die entsprechenden Leistungen erbracht werden. Derzeit wird betreutes Wohnen nur im Mietmodell angeboten. Im Wohnungseigentum sind betreute Wohnungen erst zu entwickeln und bedürfen einer komplexeren Vertragsgestaltung.

Betreubares Wohnen kann als Schaffung einer Wohnung in einer Anlage verstanden werden, die baulich und bezüglich des Umfelds alle Voraussetzungen erfüllt, dass mit den von den Wohnungsnutzern selbst beizuziehenden Dienstleistern betreutes Wohnen im Sinne der ÖNORM möglich ist. Die erste Sicherstellung der Grundleistungen sollte durch einen Kooperationsvertrag mit geeigneten Dienstleistern erfolgen. Anlagen können vielfältige Zusatzleistungen für ältere Menschen anbieten. An Bedeutung gewinnen dabei technische Assistenzsysteme (AAL – Ambient Assisted Living). Die Schaffung von leistbaren Wohnungen, die den Bedürfnissen älterer Menschen mit Betreuungsbedarf gerecht werden, ist die Herausforderung an den Wohnbau.

Manuela Maurer-Kollenz ist Wirtschaftsjuristin und Expertin für Immobilien- und Bauträgerrecht. Seit 1996 Rechtsanwältin und seit 2012 Partnerin der Kanzlei Willheim Müller Rechtsanwälte.

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett
Grafik Barbara Günther, Vera Kapfenberger
Bildbearbeitung Michael Krebs, Reinhard Lang
Illustration Sascha Vernik (S. 29)
Fotos Ian Nolan/Splash News/Corbis (S. 1, 6, 8, 9, 10, 12), Shutterstock/tele52 (S. 4, 5), beigestellt (S. 12), Shutterstock/Bombaert Patrick (S. 14), BUWOG (S. 15), BHS Linz (S. 16), Shutterstock/Christian Delbert (S. 16), Markus Kaiser (S. 17), Gregor Titze (S. 19), Adolf Bereuter (S. 19), Strabag SE (S. 20), SFL (S. 21), UBM AG (S. 22), Schenk (S. 23), BUWOG Group (S. 23), IMMOFINANZ Group (S. 23), CA IMMO AG (S. 23), Stefan Badegruber (S. 23), iStock/progat (S. 24), ISE Dept. USC (S. 32, 33), beigestellt (S. 34)
Autoren Peter Möslle, Sven Heckle, Eric Svoboda, Gisela Gary, Eva Nahberg, Manuela Maurer-Kollenz
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
 EGGER & 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

STANDORTE SIND STATEMENTS

IHR NEUER PLATZ FÜR HÖCHSTLEISTUNGEN: Der DC TOWER 1, Landmark des neuen Wien. Österreichs höchstes Bürogebäude mit Weitblick, Führungsanspruch und flexiblem Raumkonzept. Entworfen von Architekt Dominique Perrault. Einzigartig und mit bester Anbindung. Mit Platz für Ihr Unternehmen auf einigen hundert oder mehreren tausend Quadratmetern. **GET INSIDE: +43 1 205 215 ODER OFFICE@BAR.AT**

W W W . D C T O W E R S . A T

Repräsentative Büroflächen

Von rund 350 – 2.500 m² auf einer Ebene.

Jetzt besichtigen!

Kontakt Tel.: +43 (0)1 88090-2900

E-Mail: offices_at@immofinanz.com

IMMOFINANZ
G R O U P



Ing. Robert H. Friedl, Geschäftsführer, GROHE Gesellschaft m.b.H.

Büros auf hohem Niveau –
im **businesspark** vienna ist alles möglich.

 **businesspark** vienna
Ihr Büro. Ihr Shop. Ihr Restaurant. Ihr Event.

Grohe ist Europas größter und weltweit führender Hersteller von Sanitärarmaturen. Wir legen größten Wert auf Technologie, Design, Qualität und Verantwortung. All das bietet auch der Business Park Vienna: Perfekte Lage, moderne Büros, ausgezeichnete Infrastruktur und direkte Nähe zum Erholungsgebiet Wienerberg. Der ideale Standort für Top-Unternehmen.

Mehr Infos unter www.businessparkvienna.com