

IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

MAGAZIN FÜR IMMOBILIENPROFIS

3.16

06 >

IMMOBILIEN MÄRKTE VERSTEHEN

20 >
WÄSCHESTÄNDER
Innovative Planung
nimmt den Käufern
Sorgen ab.

24 >
NIX URBAN
53 Prozent der
Österreicher wollen
am Land leben.

48 >
GEFÄNGNIS
So sicher sind
Österreichs
Häfn.

Baumanagement und Objektsicherheitsprüfungen
ÖNORM B1300 und B1301

www.ehl.at

An International
Associate of **savills**

Wir leben
Immobilien.



Von Ihnen
die Vision.
Von uns die
Immobilie.



ORAG

Immobilien. Seit 1871.

www.oerag.at

LIEGENSCHAFTS
VERWALTUNG

IMMOBILIEN
VERMITTLUNG

ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT

FACILITY
MANAGEMENT



A-1010 Wien, Herrengasse 17
T +43 1 534 73-0

63 Mrd. Euro

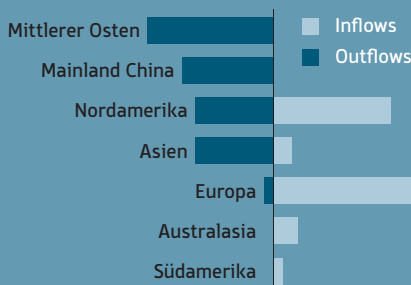
So viel dürfte heuer weltweit für Hotelkäufe ausgegeben werden. Das ist etwas weniger als letztes Jahr, da wurden 76 Milliarden Euro investiert – was aber auch das zweitstärkste Ergebnis überhaupt war.

Quelle: JLL

WER KAUFT WO?

Die Grafik zeigt, woher das Geld für Hotels kommt und wohin es geht. Der Mittlere Osten und China gehören demnach zu den starken Käufergruppen, wobei in den Ländern selbst nicht investiert wurde.

Quelle: JLL



HOTELS – LIEBLING BEI ANLEGERN

Ein Hotel aus Immobiliensicht ist eine besondere Anlage. Architektur, Betrieb und Qualität sind in dieser Gebäudeart noch wichtiger als bei anderen Immobilien. Anders als bei der Bürovermietung oder beim Wohnen spürt der Hotelbetrieb sofort, wenn die Wirtschaft stottert oder touristische Ströme zurückgehen – die Buchungen bleiben aus. In Wien kann davon allerdings keine Rede sein, ein Rekordjahr folgt dem nächsten, wenn man sich die Übernachtungszahlen ansieht.

Institutionelle Anleger haben Hotels – auch aufgrund fehlender anderer adäquater Produkte – als Lieblingsinvestition entdeckt (siehe dazu auch IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2|2016, Seite 34). Vor allem asiatische Käufer sind nach wie vor auf Einkaufstour in Europa, bis zur Mitte des Jahres gaben sie 1 Milliarde US-Dollar für Hotelimmobilien aus. Auch der Mittlere Osten ist recht aktiv.

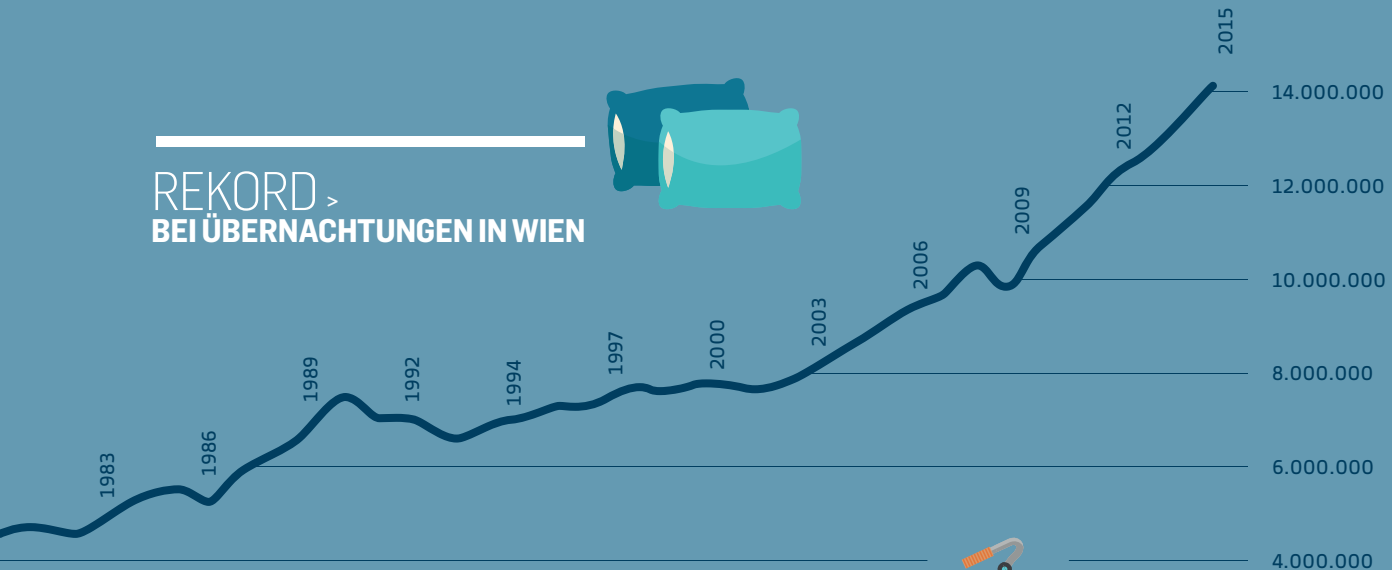
ALLEINE IM ERSTEN HALBJAHR WURDEN IN ÖSTERREICH HOTEL-TRANSAKTIONEN IM GESAMT-VOLUMEN VON KNAPP 440 MILLIONEN EURO VERZEICHNET. DAMIT WURDE BEREITS IM JUNI DAS VOLUMEN DES GESAMTEN LETZTEN JAHRES DEUTLICH ÜBERTROFFEN. GRUND DAFÜR SIND EINIGE GROSSE TROPHY-TRANSAKTIONEN."

Lukas Hochedlinger, Managing Director Germany, Austria & CEE bei Christie & Co.



Die Digitalisierung macht auch vor der Hotelbranche nicht halt. Erfolgt die Buchung über ein Internetportal, müssen aktuell bis zu 25 Prozent an die Buchungsplattform abgegeben werden. Die Buchungsmaschinen bekommen immer mehr Marktdominanz, allein booking.com hat in Österreich einen Marktanteil von über 60 Prozent bei Online-Buchungen. Für diese Plattform wurde vor Kurzem die sogenannte Bestpreis-Garantie aufgehoben, somit können Betriebe jetzt wieder billigere Raten als auf booking.com anbieten – auf die Hotelwebsite zu schauen, lohnt sich also!

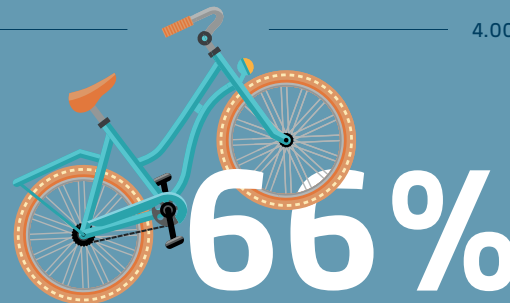
REKORD > BEI ÜBERNACHTUNGEN IN WIEN



STERNDERL SCHAUEN

Mit den steigenden Nächtigungszahlen wurde sukzessive auch das Angebot ausgebaut. Nur die 1-/2-Stern-Kategorie ging in den letzten 15 Jahren zurück. Quelle: MA 23

JAHR	INSGESAMT	HOTELS UND PENSIONEN			
		★★★★★	★★★★	★★★	★ bis ★★
2000	349	13	120	125	91
2015	437	21	165	169	82



der heimischen Hotels bieten ihren Gästen Leihfahrräder an. 86 Prozent sind der Meinung, den Gästen damit einen echten Mehrwert zu liefern.

Quelle: Die Österreichische Hoteliervereinigung

MARKTCHECK
WER
GEWINNT,
WER
VERLIERT



In den letzten 10 Jahren haben sich die Ausgaben von Touristen in Wien verdoppelt – das hat Auswirkungen auf die Mieten von Geschäftslokalen.

DER GROSSE IMMOBILIEN CHECK

Eine der häufigsten Fragen, nämlich „Wie geht es dem Immobilienmarkt?“, lässt sich nicht beantworten. Weil: Es gibt nicht den einen Immobilienmarkt. Zu unterschiedlich sind die einzelnen Teilmärkte, Regionen, Immobilienarten. Wer allerdings die Mechanismen dahinter versteht, kann die Märkte leicht selbst beurteilen und richtig investieren. Hier finden Sie die wichtigsten Infos dazu.

1. Unterscheiden Sie die Teilmärkte!

Schon allein der Markt für Wohnungen ist von Land zu Stadt und selbst innerhalb eines städtischen Wohnbezirks vollkommen unterschiedlich. Während kleine, durchschnittliche Wohnungen im urbanen Raum wie die warmen Semmeln weggehen und der Mieter nehmen muss, was er bekommt, läuft es am Markt für gehobene Dachgeschosswohnungen in die andere Richtung. Hier gibt es viel Angebot, und der potenzielle Käufer bekommt ordentliche Wünsche erfüllt. Wenn Sie also professionell aktuelle Tendenzen recherchieren wollen, fragen Sie immer konkret nach Segment (zum Beispiel Anlegerwohnungen oder Bürovermietung) und Mikrolage (zum Beispiel Graz Zentrum).

2. Wohnraum ist und bleibt knapp

Zumindest in Wien und den Landeshauptstädten. Während in allen anderen Bundesländern die Eigentumsquote über 50 Prozent liegt, wohnen in Wien lediglich 18 Prozent im Eigentum. Die große Mehrheit mietet also. Rund ein Drittel (32 Prozent) wohnt in der Bundeshauptstadt in einer Mietwohnung, 26 Prozent in einer Genossenschaftswohnung und 18 Prozent in einer Gemeindeförderung. Der Trend: Die Lücke zwischen Nachfrage und Angebot wird weiter wachsen, weil allein

2015 etwa so viele Menschen nach Wien gezogen sind, wie in Wiener Neustadt insgesamt wohnen (43.200). Zugleich gibt es immer mehr Singles, es braucht also noch mehr Einheiten. Sandra Bauernfeind von EHL rechnet vor: „Wenn wir von zwei Personen pro Haushalt ausgehen, bräuchten wir im Jahr 2015 21.600 Wohnungen in Wien. Es gab aber nur rund 12.000 Baubewilligungen, wobei hier sogar Änderungsbewilligungen mitgerechnet sind.“ Fazit: Wohnraum verknappt sich in Wien immer mehr, es wird auf weniger Quadratmeter in mehr Einheiten gewohnt, und weil die Leute ihr Geld bei der derzeitigen Lage (Unsicherheit, Niedrigzinsphase) auch lieber in Immobilien investieren, spiegeln die Preise diese Situation wider. Laut Sandra Bauernfeind hatten auch die Erhöhung der Immobilien-Ertragssteuer von 25 auf 30 Prozent und die Erhöhung des Grundkostenanteils von 20 auf 40 Prozent keinen die Investitionen bremsenden Effekt.

Hotspots für Wohnungen – Wien

Als derzeit am stärksten nachgefragte Areale werden von den Profis vor allem die Stadtentwicklungsgebiete wie Seestadt Aspern, das Gebiet am Nordbahnhof und entlang der Floridsdorfer Hauptstraße (Krankenhaus Nord) und nach wie vor alles um den Hauptbahnhof genannt. Hinzu kommt: Durch den Ausbau der U-Bahn-Linien werden Grätzl aufgewertet und die Preise der umliegenden Immo-

bilien steigen. Auch ohne den Zuzug ist in Wien immer was los: 12 bis 15 Prozent der Wiener Bevölkerung sind, was ihre Wohnung betrifft, in Bewegung, schätzt Wiens Fachgruppenobmann Michael Pisecky.

Hotspots für Wohnungen – Österreich

Huch – jetzt wird es kompliziert. Ob die Immobilienpreise einer Region nach oben oder nach unten tendieren, lässt sich einerseits am erwarteten Zuzug einer Region ablesen (siehe auch Seite 24, >

WOHNUNGSMARKT > WIEN IM ÜBERBLICK

- Wohnungen als Wertanlage weiterhin sehr begehrt
- Weiter moderat steigende Mieten und Wohnungspreise
- Erwarteter Anstieg der Mieten 2016: 1,1–1,25 Prozent
- Erwarteter Anstieg Wohnungskaufpreise in guten/sehr guten Lagen: 1–1,5 Prozent
- Erwarteter Anstieg Wohnungskaufpreise in durchschnittlichen Lagen: 1,75–2,25 Prozent
- Bereits deutliche Preissteigerungen (5–10 Prozent) bei Grundstücken entlang der U1-Verlängerung nach Süden (Oberlaa) – Einzeltransaktionen bereits um die 1.000 Euro pro Quadratmeter
- Künftig wird eine Preissteigerung entlang der neuen U5-Achse nach Norden erwartet

(Einschätzung EHL Immobilien)

>

bzw. Infos dazu findet man bei der Österreichischen Raumordnungskonferenz, www.oerok.gv.at), andererseits an ihrer wirtschaftlichen Entwicklung (siehe Österreichkarte rechts). Österreich schneidet da mit sage und schreibe elf Regionen extrem gut ab, selbst der Wirtschaftsdampfer Deutschland hat nicht mehr. Überhaupt sieht die Europakarte recht rötlich aus, CEE ist hingegen fast ausschließlich hellgrün.

Dafür, dass die Wirtschaft doch recht gut läuft, sind die Preisanstiege in Gesamtösterreich gar nicht so wild: Moderat haben sich etwa die Preise für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt. Den höchsten Anstieg gab es mit einem Plus von 5,1 Prozent im Bundesland Salzburg, am wenigsten kletterten die Preise für Baugrundstücke mit einem Plus von 1,5 Prozent in Tirol. Absoluter Spitzenreiter war erneut Wien, am günstigsten waren Baugrundstücke in der Steiermark.

Weiters gibt der Immobilienpreisspiegel des Fachverbandes der Immobilien-treuhänder Auskunft über die Wertentwicklung von Einfamilienhäusern. Auch hier gab es nur moderate Preissteigerungen, die höchsten mit 3,5 Prozent in Tirol sowie 3,3 Prozent in der Steiermark. Deutliche Unterschiede zeigen sich hingegen im Bundesländervergleich bei Eigentumswohnungen im Erstbezug: Während in Tirol die Preise mit +4,7 Prozent am stärksten gestiegen sind, hat es in Niederösterreich doch einen deutlichen Preisrückgang um 6 Prozent gegeben. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen hat sich der Höhenflug der Preise weiter eingebremst. Ausnahme ist Tirol, wo die Durchschnittspreise in diesem Segment um 10,2 Prozent zugelegt haben.

Nur wenig Bewegung war bei den Preisen für Mietwohnungen (freier Mietzins) zu beobachten: Am niedrigsten waren die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter in Kärnten, am höchsten in Wien. Platz zwei belegte in diesem Ranking Vorarlberg.



3. Wann ist es zu viel?

Kommt die Frage nach der Blase. Mit der ist es auch so eine Sache, die hüpft sich zwar von einer Zeitung zur anderen und keiner weiß so recht, was eine Blase wirklich ist. Wird es teurer? Ja. Wird es gefährlich? Nein. Zumindest sind die Schulden der Käufer in einem vernünftigen Verhältnis zu den Eigenmitteln, schon allein weil viel Kapital eben nicht aus Krediten, sondern aus bestehenden Geldanlagen in Immobilien umgeschichtet wird, bestätigt Martin Roth, Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH. Für die Volkswirtschaft sind mehr Wohnungen gut. „Dies führt nicht nur dazu, dass durch vermehrtes Angebot die Mieten konstant gehalten werden, sondern hat erhebliche Auswirkungen auf die gesamte Volkswirtschaft“, meint Georg Eilauer vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. „Alleine wenn man jährlich die fehlenden 5.000 Wohnungen schaffen würde, ergibt dies einen BIP-Effekt in Höhe von mehr als 1,1 Milliarden Euro und schafft 9.000 Arbeitsplätze.“



Durchschnittlich kostet ein Quadratmeter Einfamilienhaus 1.913 Euro, das ist um 1,9 Prozent mehr als im Vorjahr.

Und noch etwas: Was Wohnen kostet, hängt immer davon ab, wie man die Wohnung betrachtet. In der letzten Zeit sind ja vor allem in Wien die Nebenkosten wie Wasser, Kanal, Müllabfuhr gestiegen, die haben mit den eigentlichen Immobilienpreisen kausal nichts zu tun. Und wer immer nur den bloßen Preisanstieg betrachtet und sich freut, hat die Inflation vergessen. Ein Rechenbeispiel der Wirtschaftskammer zeigt, dass die Mieten eigentlich kaum gestiegen sind, wenn man die Geldentwertung mitrechnet (siehe Grafik Seite 9). Ein anderer Zugang, die Wohnkosten zu berechnen und zu beurteilen, führt über das Haushaltsnettoeinkommen. Hier liegt Wien laut Wohnstudie 2016 der s Bausparkasse mit 570 Euro - das entspricht 28 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens - auf Österreicher-niveau.



MIETENTWICKLUNG > INFLATION BERÜCKSICHTIGEN!

Quelle: Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich

BEISPIEL WIEN

Miete 1979 in Wien, gute Lage, bis 70 m ²	40 bis 50 ATS pro m ²
in Euro umgerechnet bei 156 % Inflation (VPI 1976)	7,40 bis 9,30 Euro
Miete 2016 selbe Wohnkategorie	8,90 bis 9,60 Euro

BEISPIEL ST. PÖLTEN

Miete 1979 in St. Pölten, gute Lage, bis 70 m ²	28 bis 40 ATS pro m ²
in Euro umgerechnet bei 156 % Inflation (VPI 1976)	5,23 bis 7,44 Euro
Miete 2016 selbe Wohnkategorie	6,00 bis 7,00 Euro

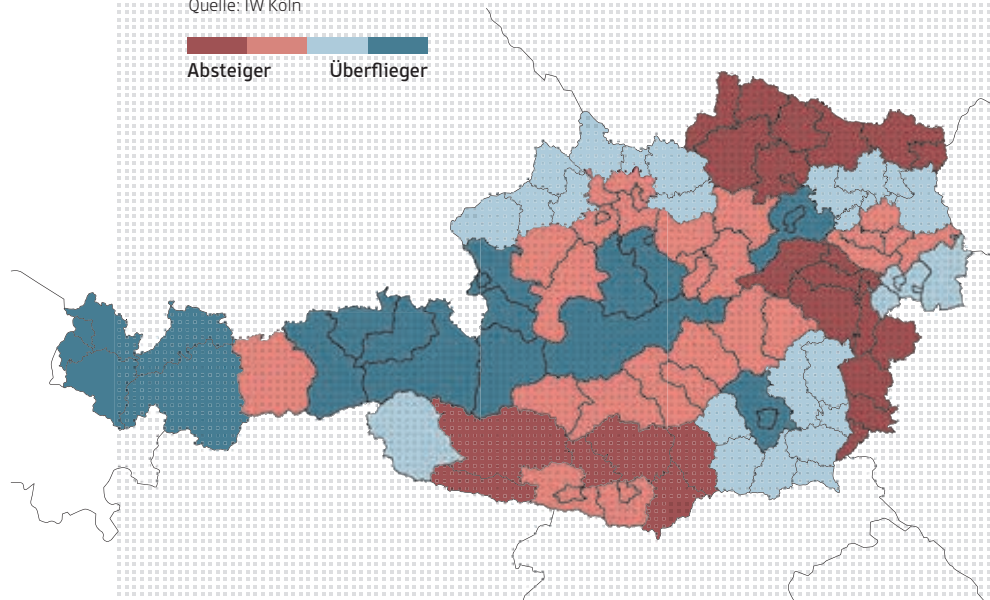
4. Extremer Büromarkt

Für seine wilden Ausschläge ist der österreichische Immobilienmarkt eigentlich nicht bekannt. Gemütlich und wenig volatil dient er als sicherer Anlage-Hafen. Preisausschläge wird es bei Büroimmobilien wohl auch weiterhin keine geben, aber was die Fertigstellungen betrifft, war noch nie so ein Auf und Ab zu verzeichnen, wie auch Andreas Ridder, Geschäftsführer CBRE Österreich, bestätigt: „Seit Beginn unserer Aufzeichnungen wurden noch nie so wenige neue oder generalsanierte Flächen fertiggestellt wie 2016.“ Mickrige 60.000 Quadratmeter sind es heuer, 90 Prozent davon sind eigengenutzt und daher nicht für den allgemeinen Mietmarkt bestimmt. Ganz anders dann 2017 und 2018: Da kommen all jene Flächen auf den Markt, die jetzt eilig gebaut werden, zum Beispiel der Austria Campus, Denk Drei, Orbi Tower, QBC, The Icon Vienna, Square Plus, messecarree Wien etc. Allgemein

REGIONEN > GEMESSEN AM BIP PRO KOPF

Quelle: IW Köln

Absteiger Überflieger





Der Orbi Tower in TownTown wird 2017 fertig gestellt. Dann wird es plötzlich wieder viele Büroflächen am Wiener Markt geben.

DER GROSSE SCHWEINEBAUCH > FERTIGSTELLUNG BÜROS

Quelle: EHL Market Research 03/2016

	PLZ	OBJEKT	GRÖSSE	SUMME
2016	1110	Smart Campus*	30.000 m ²	49.600 m ²
	1220	Hörbiger Headquarters*	10.000 m ²	
	1060	Telegraf 7	5.600 m ²	
	1040	AK2 Arbeiterkammer*	4.000 m ²	
	1190	SQUARE PLUS	38.000 m ²	
2017	1020	DENK 3, Viertel Zwei	23.000 m ²	124.700 m ²
	1030	ORBI Tower, TownTown	21.600 m ²	
	1100	QBC 4, Quartier Belvedere Central	17.000 m ²	
	1120	EURO PLAZA, Baustufe 6	12.700 m ²	
	1100	QBC 3, Quartier Belvedere Central	7.800 m ²	
	1020	messecarree	4.600 m ²	
	1020	Austria Campus	200.000 m ²	
2018	1040	THE ICON VIENNA	85.000 m ²	369.900 m ²
	1100			
	1100	QBC 1+2, Quartier Belvedere Central	43.200 m ²	
	1030	VIE / Lände 3	13.000 m ²	
	1230	Silo Plus	11.000 m ²	
	1230	Silo Next	9.000 m ²	
	1220	HoHo	4.500 m ²	
1100	HBF 1	4.200 m ²		

*voll vermietet | eigengenutzt

>

muss man bemerken, dass der Wiener Büromarkt nicht von neuen Firmen lebt. Nennenswerte große Companys verlassen Wien eher, als dass neue nachkommen. Wer braucht dann die neuen Flächen? Unternehmen, die bereits in Wien sind, aber ihren Standort oder ihre Flächeneffizienz verbessern wollen. Und die Büros, aus denen sie ausziehen? Wenn sie clever saniert werden, bleiben sie in der Bürowelt. „Auch wenn es aktuell einen Tiefstand bei der Neuflächenproduktion an Bürogebäuden in Wien gibt, ist durch den hohen Leerstand von Bestandsimmobilien (auch durch die Standortkonzentration, zum Beispiel Austria Campus, Erste Bank Campus etc.) ein Überangebot an Büroflächen in Wien vorhanden“, erklärt Ewald Stückler von Tecno Office Consult. „Bestandsimmobilien wie zum Beispiel Business Park Vienna werden kernsaniert und sind somit echte Konkurrenten von Neubauprojekten.“ Zweite Möglichkeit für in die Jahre gekommene Objekte ist das Recycling. Wegen der hohen Nachfrage nach Wohnungen ist es derzeit intelligent, die Nutzungsart zu ändern. Aktuelle Beispiele: das ehemalige Philips-Haus an der Triester Straße und der Marina Tower an der Donau.

5. Warum Armani gut für Wien ist

14,3 Millionen Übernachtungen zählte Wien im letzten Jahr. Das ist nicht nur gut für Hotels, sondern auch für die Geschäfte. In den letzten zehn Jahren haben sich die Ausgaben von Touristen in Wien verdoppelt, und man geht von einer weiteren Erhöhung um 40 Prozent in den nächsten 5 Jahren aus, heißt es bei CBRE Österreich. Und viele davon kaufen durchaus teures Zeug ein, weshalb Luxusmarkengeschäfte wie Armani, Chanel und Co. wichtig für die Attraktivität von Wien sind. So leid es einem tut, Fiaker und K.-u.-k.-Nostalgie alleine reichen nicht mehr aus. Wer übrigens jetzt gleich den missmutigen Russen als Klischee vor sich sieht – falsch! Vor

allem Chinesen und US-Amerikaner werden laut CBRE-Studie vermehrt Wien besuchen. Während die Russen in den letzten zehn Jahren zwar um 94 Prozent mehr ausgegeben haben (auch nicht schlecht), hängen die Chinesen sie locker ab: 884 Prozent beträgt die Ausgabensteigerung bei chinesischen Touristen in Wien in den letzten zehn Jahren. Genau darum sind die Geschäftsraummieten in manchen Lagen auch so enorm. Mit 400 Euro pro Quadratmeter Spitzenmiete (Quelle EHL) liegt Wien sogar unter den Top 10 weltweit. Nach wie vor drängen weitere internationale Marken in die Bundeshauptstadt und wollen für Touristen einen würdigen Flagship-Store aufmachen. Fazit: Gut für die Immobilien-eigentümer, gut für die Stadt, gut für den Tourismus, gut für alle.

6. Immobilien als Anlage

Gold, Schweinebäuche, Aktien – man kann in vieles investieren. Was die Assetklasse Immobilien besonders macht, hat Maik Rissel von der Family Office Bank Marcard, Stein & Co AG in dem Fachmagazin Property Post wie folgt zusammengefasst: „Eine Vielfalt spezifischer Eigenschaften verdeutlicht die Sonderstellung der Immobilie gegenüber anderen Assetklassen. Die Immobilie ist von physischer Substanz. Sie dient, anders als beispielsweise Gold, der Erfüllung fundamentaler menschlicher Bedürfnisse: dem Wohnen, Arbeiten, Einkaufen oder Lagern. Als Investment zeichnet sie sich durch vergleichsweise stabile und damit planbare Zahlungsströme aus. Mieteinnahmen von Immobilien sind durch Wertanpassungsklauseln

in der Regel inflationsgeschützt. Ihre Nutzungsdauer macht die Immobilie zu einem der langlebigsten Wirtschaftsgüter. Während Grund und Boden normalerweise eine zeitlich unbegrenzte Ressource darstellen, wird bei Gebäuden zwischen einer technischen und einer ökonomischen Nutzungsdauer unterschieden. Als Handelsgut gelten Immobilien aufgrund ihrer Einzigartigkeit, ihrer Standortgebundenheit, ihrer hohen Transaktionskosten und ihrer Investmentvolumina als vergleichsweise illiquide. Die Märkte sind durch relativ große Intransparenz, Heterogenität und hohe Markteintrittsbarrieren gekennzeichnet. Daher erfordern Immobilieninvestments fast immer einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und eine lokale Markt- und Managementexpertise.“ ■



Raiffeisen
Immobilien



**Lieber auf Experten vertrauen, damit
Ihre Immobiliensuche ein Volltreffer wird.**

Bei der Immobiliensuche kann ganz schön viel daneben gehen. Darum vertrauen Sie dabei lieber auf die Profis von Raiffeisen Immobilien! Rund 170 kompetente Makler an 120 Standorten in ganz Österreich kennen den Immobilienmarkt genau und finden zielsicher das, was Sie suchen – egal ob Kauf oder Miete. www.raiffeisen-immobilien.at



Marktversagen und goldene Kartoffeln

Wohnungen sind rar, Grundstücke auch. In einem Round Table mit Branchenexperten ging die Immobilienwirtschaft der Frage nach, wie schneller mehr Wohnraum geschaffen werden könnte.

Gibt es zu wenige Grundstücke für den Wohnbau in Wien oder woran hapert es, dass nicht mehr gebaut werden kann?

Kallinger: Wir haben eine Notsituation, was Wohnungen betrifft. Eine quantitative Knappheit der Grundstücke sehe ich hingegen nicht. Ich denke aber, dass die Grundstücke zu wenig entwickelt sind. Es fehlen die entsprechenden Widmungen, die Infrastruktur; die Stadtplanung hinkt hinterher.

Farnleitner: Der Rohstoff ist schon da, aber in präferierten Lagen wird es halt knapp.

Pichler: Die Grundstücksflächen sind schon da, wobei noch viel mehr zur Verfügung gestellt werden sollte.

Kauf: Es wird tatsächlich in der Praxis immer schwieriger, Grundstücke zu bekommen bzw. darauf preiswert und in

ausreichendem Ausmaß zu bauen – aus vielerlei Gründen – sei es wegen der Behörden/Stadtplanung, wegen der Preisvorstellungen des Eigentümers oder zum Beispiel auch der Stellung der Nachbarn: Wenn ich heute auf einem Baugrund baue, kann ich fast fest damit rechnen, dass ich Einsprüche bekomme, nur um sich diese finanziell ablösen zu lassen. Nachbarn können ein Projekt also beliebig verzögern und dafür nicht schadensersatzpflichtig gemacht werden. Das kann's auch nicht sein.

Bartl: Richtig, es sind auch, aber nicht alleine die Grundstückspreise und Behörden, die es Wohnungsentwicklern schwer machen. Die Wohnrechtsnovelle 2015, die Steuerreform 2015/2016 mit der Erhöhung der Immobilienertragssteuer und

der Inflationsabschlag bei der Verwertung hemmen die Investitionsbereitschaft von internationalen Investoren. Es werden Jahr für Jahr laut den Statistikern zu wenige Wohnungen gebaut – wir könnten wesentlich mehr Wohnraum schaffen, wenn wir bessere und noch attraktivere Rahmenbedingungen für internationale Investoren schaffen.

Kallinger: Die Hemmnisse sehe ich so nicht. Die teils unglaublichen Privilegien der Immobilienwirtschaft sind relativiert worden. Es hat keine andere Branche gegeben, die nach zehn Jahren steuerfrei ein Handelsobjekt verkaufen durfte.

Farnleitner: Das derzeitige Mietzinsrecht macht es unattraktiv, Wohnraum zu sanieren. Tausende Wohnungen stehen daher leer und werden nicht vermietet. Das verschärft die Knappheit der Wohnmöglichkeiten zusätzlich.

Kallinger: Ja, das ist bis zu einem gewissen Grad auch ein politisches Branchenversagen.



DIE > DISKUTANTEN

- 1 **MARTIN BARTL** Bauherren- und Investorenberater, Projektentwickler one8one, www.one8one.at
- 2 **ROLAND PICHLER** Bauträger, Die Wohnkompanie, www.wohnmkompanie.wien
- 3 **WOLFGANG AMANN** Wohnbauforscher und Berater, IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, www.iibw.at
- 4 **HEIMO ROLLETT** Chefredakteur IMMOBILIENWIRTSCHAFT, moderierte die Diskussion
- 5 **CYRUS ASREAHAN** Bauträger, C&P Immobilien, www.cp-ag.at
- 6 **OTTO KAUF** Bauträger, FLAIR Bauträger, www.flair.at
- 7 **CHRISTIAN FARNLEITNER** Bauträger, IC Development, www.ic-development.at
- 8 **WINFRIED KALLINGER** Bauträger, Kallco, www.kallco.at
- 9 **RAINER SCHÖNFELDER** Shareholder, You will like it Group, www.you-will-like-it.at

Ist es überhaupt richtig, die Diskussion immer nur auf Wien zu beschränken? Der Speckgürtel wird doch immer größer und weiter ...

Amann: Aus meiner Sicht, wäre es hoch an der Zeit, dass man, wenn man über den Wiener Markt spricht, das Umfeld von etwa 80 Kilometer rund um die Grenzen der Bundeshauptstadt in die Diskussion mit einbezieht. Es gibt eine immense Nachfrage in der gesamten Region. Das macht es freilich nicht einfacher, weil es in Niederösterreich eine andere Bauordnung gibt und jede Gemeinde ihr eigenes Süppchen kocht. Ein stärkeres Engagement des Landes Niederösterreich wäre gefragt.

Schönfelder: Völlig richtig. Da gibt es die Gemeinden auf der einen Seite, das Land auf der anderen. Wir haben vier Jahre lang an einem Projekt in Niederösterreich gearbeitet und viel dabei gelernt. Jetzt können wir es realisieren, auch weil die Gemeinde Mistelbach es wirklich versteht, gemeinsam zu agieren. Ohne solche Partner ist es schwer.

Amann: Da muss das Land Niederösterreich über die Gemeindegrenzen hinweg eine Vorstellung entwickeln, wie ein großstädtisches Wiener Umland entstehen kann. Mit den Bürgermeistern alleine ist

>

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 ZUZÜGLICH NEBENRÄUME.**

Lidl Österreich GmbH, Unter der Leiten 11, 5020 Salzburg
T: +43 662 44 28 33 1304 oder immobilien@lidl.at

Gerne nehmen wir Ihre Angebote entgegen.

>

das nicht zu machen. Es gibt hier zwar ein paar Kooperationsformate, wie das Stadt-Umland-Management, die sind aber völlig zahnlos.

Schönfelder: Das ist definitiv so. Wie soll ein Bürgermeister, der wiedergewählt werden will, eine starke Widmungspolitik machen können?

Kann ein freifinanzierter Bauträger unter den aktuellen Bedingungen überhaupt günstigen Wohnraum schaffen?

Asreahan: Ein klares Ja! Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen und der Knappheit bei Liegenschaften ist sehr wohl leistbarer Wohnraum möglich. Ein wichtiger Weg ist es, die Ansprüche der Mieter zu verstehen. Denn die haben sich in letzter Zeit verändert. Ein Pärchen in der Stadt braucht nicht 70 Quadratmeter und mehr, sondern die richtigen Funktionen, Optimierungen und Qualität. Diese können auch durch intelligente Planung auf weniger Fläche untergebracht werden, und damit wird die Wohnung leistbarer und lebenswerter.

Amann: Der untere Mittelstand wird im Eigentumswohnungsbau sträflich vernachlässigt, ähnlich wie in Osteuropa haben viele Bauträger zu viel im gehobenen Bereich – darunter verstehe ich Kaufpreise ab 4.000 Euro pro Quadratmeter – gebaut. So stark wie im Osten ist das Ungleichgewicht zwar nicht, aber in der Tendenz haben wir ein Marktversagen.

Pichler: Ja, wobei das deutlich schwieriger geworden ist als vor einigen Jahren. Unser Unternehmen ist nur im freifinanzierten Wohnbau tätig, und wir würden sehr gerne auch viel günstigeren Wohnraum schaffen. Wenn ich günstigen Wohnraum mit dem Kaufpreissegment unter 4.000 Euro pro Quadratmeter gleichsetze, geht sich das bei den heutigen Grundstückspreisen aber zumeist nicht aus.

Schönfelder: Der durchschnittliche Familienvater geht zur Bank, und das Pouvoir des Bankers liegt bei 300.000 Euro. Für solche Menschen müssen wir bauen. Und da habe ich dann wenig Verständnis für Grundstücksabgeber, die für Grünland den eventuell kalkulierten Baupreis verlangen,



obwohl es noch gar nicht für Wohnen gewidmet ist. Da werden die Kartoffeln vergoldet.

Amann: Was man schon sagen kann: Die Stadt Wien hat notorisch den Bedarf an Wohnungsneubauten unterschätzt. In den 2000er-Jahren wurden 8.000 Wohnungen als Bedarf geschätzt, die letzte Prognose lag bei 12.000. Nach unserer Schätzung sind es aber über 17.000 pro Jahr allein innerhalb der Stadtgrenzen.

Warum fehlen denn die Wohnungen im unteren Segment?

Kauf: Der geförderte Wohnbau hat immer höhere Qualitätsauflagen bekommen und baut auf einem wirklich großartigen Niveau. In Wien gab es dann noch eher heruntergekommene Mietzinshäuser, in denen günstig gewohnt werden konnte. Mit Initiativen wie der Sockelsanierung etc. wurde aber auch diese Möglichkeit zunehmend weniger. Es entstand ein Loch, eben bei den günstigen, leistbaren Wohnungen im unteren Einkommenssegment, auf das freifinanzierte Bauträger nicht reagiert haben.

Farnleitner: Müssen wir uns an der Nase nehmen? Nein – als private Unternehmen ist es unser oberstes Ziel, unserer unternehmerischen Verantwortung nachzukommen. Als freifinanzierter Bauträger können wir die Politik gerne unterstützen, aber nicht alle Probleme lösen.

Kallinger: Es ist erstaunlich, wie wenig die Bauträger in den letzten Jahren versucht haben, in der Lücke des leistbaren Wohnraums Fuß zu fassen. Die Branche ist träge. Man nehme nur das Sofortprogramm der Stadt Wien: Hier sollen 1.000 Wohnungen innerhalb enger Kostengrenzen mit attraktiver Förderung temporär errichtet werden. Sie werden auf Grundstücken, die eigentlich anders gewidmet sind, errichtet. Nach 15 Jahren werden sie dann entweder an die Widmung angepasst oder woanders aufgebaut. Dem Call für das Sofortprogramm sind aber nur wir und ein gemeinnütziger Bauträger gefolgt. Wir allein bauen 230 Wohnungen. Für fast 600 Wohnungen hat sich kein Bauträger gemeldet!

Halten Sie Infrastrukturabgaben für gewidmetes, brachliegendes Bauland oder eine zeitlich befristete Baulandwidmung für ein geeignetes Instrument gegen Bodenspekulationen?

Amann: Die Hortung von Bauland ist volkswirtschaftlich eindeutig schädlich.

Pichler: Eine Baulandaktivierung ist notwendig und eine Widmung auf Zeit deswegen aus meiner Sicht absolut sinnvoll. Eine Beschleunigung und Sicherheit in den Verfahren ist erforderlich.

Farnleitner: Also ganz ehrlich: Infrastrukturabgaben halte ich schon für bedenklich.



„MAN MUSS DAS GEMEINSAM ANGEHEN, DIE STADT KANN JA NICHT ALLE KOSTEN ALLEINE TRAGEN.“

Winfried Kallinger

Wenn etwa die Gemeinde umwidmet und man zum Bauen verpflichtet wird, ist das bizarr. Beispiel: Ein Supermarkt-Angestellter erbt ein Grundstück, das wird irgendwann umgewidmet. Dann muss er das Grundstück verkaufen, nur weil er sich die Abgabe nicht leisten kann.

Bartl: Nebenbei bemerkt, müsste das Prinzip ja auch umgekehrt gelten: Wenn zuerst Bauplätze uneingeschränkt gewidmet sind und dann plötzlich die Behörde nur mehr zwei Wohnungseinheiten zulässt, müsste der Grundstückseigentümer seitens der Behörde auch etwas dafür bekommen, da das Grundstück mit der neuen Beschränkung abgewertet wurde.

Asreahan: Warum muss man mit Strafen oder Abgaben arbeiten? Sollte es nicht eher umgekehrt sein, nämlich dass man dafür belohnt wird, ein Anreizmodell sozusagen, wenn man schneller baut? Das könnte finanzieller Natur sein oder in Form von Lockerungen bei behördlichen Auflagen und dergleichen ...

Schönfelder: ... motivieren statt strafen – damit könnte man viel verändern!

Kauf: Vielleicht sollte man hier nicht so schwarz-weiß denken. Es müsste Abstufungen geben. Wenn eine Stadt langfristig plant, kann man auch über Jahre hinweg unterschiedlich „harte“ Grenzen setzen – und erst am Ende steht eine verpflichtende Abgabe des Grundstücks.

Kallinger: Natürlich steht der partnerschaftliche Ansatz im Vordergrund. Wenn es um wirklich brachliegendes Bauland geht, für das bereits Infrastruktur geschaffen wurde, könnte ich mir aber eine Enteignung vorstellen, bei Straßen oder Wegen regt sich niemand darüber auf, mit der Enteignung wird ja schließlich nur der objektive Wert festgestellt. Ohne regulatorische Maßnahmen zur Baulandmobilisierung wird es wohl nicht mehr lange gehen, es geht darum, das öffentliche Interesse daran neu zu definieren.

Städtebauliche Verträge regeln die Zusammenarbeit zwischen einer Kommune und privaten Investoren. Wie sind Ihre Erfahrungen damit?

Kallinger: In Wien ist es so, dass die Widmung nicht verkauft werden darf. Aber die Stadt sagt klar, was sie an Gegenleistungen erwartet – um Beispiel die Überplattung von Straßen, die Errichtung eines Kindergartens etc. Das ist ein ganz normaler Prozess des Zusammenarbeitens zwischen Bauträgern und der Stadt. Man muss das gemeinsam angehen, die Stadt kann ja nicht alle Kosten alleine tragen. Ziel ist ein partnerschaftliches Win-win-Ergebnis.

Bartl: Ich halte das deutsche Modell allerdings für transparenter. Dort handelt es sich um einen zivilrechtlichen Vertrag, der genau regelt, für welche Leistung welche Gegenleistung gebracht werden muss – also zum Beispiel bei soundsoviel neuen Wohnungen müssen zwei neue Schulklassen mit dem Betrag X ermöglicht werden etc. Da kann sich niemand durchschwindeln. Diese klaren Regeln vermisste ich bei uns.

Farnleitner: Das generell und universal zu regeln, ist meiner Meinung nach nicht der richtige Weg. Es hängt einfach stark

von der Lage und den Gegebenheiten ab. Für den Bauträger ist das Ganze nicht so schwierig, er kann ja immer leicht entscheiden, ob er auf die Forderungen der Stadt eingeht oder nicht, das lässt sich alles kapitalisieren und somit ausrechnen.

Kauf: Ich halte den städtebaulichen Vertrag für etwas grundsätzlich Gutes. Es gibt aber Punkte, die ich nicht richtig finde, etwa bei größeren Straßen. Völlig okay, dass diese von den Bauträgern bezahlt werden, wenn sie der Erschließung eines größeren Areals dienen. Aber sie sollte später wie eine öffentliche Straße behandelt werden, was etwa die Erhaltung, Schneeräumung, Beleuchtung betrifft. Das ist ja eine öffentliche Leistung.

Bartl: Dennoch bin ich für mehr Transparenz, auch was die Zweckbindung der Gelder betrifft, die die Stadt von den Bauträgern bekommt. Denn es sollten nicht Budgetlöcher damit gestopft werden, sondern dieser Betrag sollte eben für Infrastrukturmaßnahmen im Bezirk vorgesehen sein.

Amann: In diesem Zusammenhang sollte man auch über die Vertragsraumordnung sprechen. Sie könnte ein viel stärkeres Instrument werden, als sie es heute ist. Dabei geht es darum, dass ein Grundstückseigentümer die Wertsteigerung durch eine Baulandwidmung mit der Allgemeinheit teilt. Allerdings braucht es dabei Verhandlungsmacht aufseiten der Gemeinden. Lokale Bürgermeister sind meist überfordert, wenn es darum geht, sich gegen große Liegenschaftseigentümer in der Gemeinde durchzusetzen. Dafür brauchen sie Unterstützung von außen. Das könnte zum Beispiel ein Baulandfonds des Landes leisten. Die Vertragsraumordnung könnte ein so wirkungsvolles Instrument wie die Wohnbauförderung werden. ■

DIE MAGISCHE SIEBEN

> SIEBEN GRÄTZLOASEN

Öffentlichen Freiraum mit Ideen zu füllen – das ist die Aufgabe der Wiener Grätzloase. Das Aktionsprogramm der Stadt Wien und die Lokale Agenda 21 ermöglichen und unterstützen die Umsetzung von Ideen der Stadtbewohner bei der Organisation von Bewilligungen, mit fachlicher Beratung und der Finanzierung von Sachkosten. Für kleinere Aktionen stehen bis zu 4.000 Euro zur Verfügung – für besonders aufwendige und innovative Aktionen im Einzelfall bis zu 8.000 Euro. Die Ideen sind vielfältig und reichen von geldlosen Tauschbörsen über öffentliches Qigong mit anschließendem Picknick, Kochklubs, selbstgebautes Minigolf bis zu Ideensammel-Workshops und Siebdruck-Werkstätten. Wir stellen ein paar der zahlreichen, bereits realisierten Projekte vor, mehr und die genauen Bedingungen zur Förderung finden Sie auf www.grätzloase.at.



1 >



2 v

LANGER TISCH

Beim Reden kommen d' Leut zam. Aber auch beim Genießen. Der lange Tisch in der Hirschengasse ermöglichte beides. Am 3. Juni wurde die Gasse in Mariahilf zum öffentlichen Wohn- und Esszimmer, jeder brachte etwas zum Essen, Trinken und einen Sessel mit, dann wurde getafelt. Auch wenn der Tisch um 21 Uhr wieder gemeinsam abgeräumt wurde, die Gespräche dauerten länger. Manche mit Unterbrechungen bis heute und vielleicht bis nächstes Jahr, wenn die Lokalinitiative wiederholt werden soll.





BROTBACKOFEN

Erst kommen ein paar Pizzen in den Ofen. Weil der Backofen 400 Grad Celsius schafft, sind die italienischen Fladen im Nu fertig. 40 Sekunden, und schon kann gespeist werden. Danach dürfen die Brote rein, der Duft erinnert an eine Bäckerei in den frühen Morgenstunden. Bloß ist es 14 Uhr am Nachmittag und Junge wie Alte sitzen rund um den Ofen im 14. Bezirk. Sie essen und teilen Salate, hausgemachten Eistee, Nudeln, Gedanken und Gespräche. Seit diesem Sommer steht der mit Holz zu heizende Backofen auf einer kleinen Grünfläche am Wolfersberg, Rezepte für Sauerteig und Roggenbrote haben die Nachbarn schon längst untereinander ausgetauscht. Jeder darf den Ofen benutzen, ein paar einfache Regeln gibt es. Eine WhatsApp-Gruppe und eine Kreidetafel informieren, wann jemand einheizt – dann braucht man nur mehr seinen Teig dazuschieben

und nach rund 50 Minuten ist das eigene Brot fertig. „Die eigentliche Idee kam von meiner Nachbarin, dann haben wir das Projekt gemeinsam weiterentwickelt, und ich habe mich um die Umsetzung gekümmert. Wir brauchten das Okay von sechs Magistratsabteilungen“, erzählt Anrainer Othmar Gutdeutsch, vom „Brotberuf“ Sonderschullehrer und die treibende Kraft hinter dem Projekt. Er zeigt den Leuten, wie sie richtig einheizen, druckt Rezepte aus, koordiniert Termine. Bald wird es auch einen Brotbackkurs geben. „Die Idee ist genial“, sagt Marianne, die zuvor mit ihren Kindern gemeinsam den Teig geknetet hat und deren Tochter gerade ein Basilikumblatt aus einem der kleinen Hochbeete neben dem Ofen nascht. „Man lernt die Menschen in der Umgebung kennen und bekommt auch noch das beste Brot, das man sich nur wünschen kann.“ Mahlzeit!



Zusammenkommen zum Brotbacken – und dann gleich noch ein bisschen beisammensitzen: Der Brotbackofen macht's möglich.

3 ADAMS GARTEN

Also, besser hätte die Adresse für dieses Projekt nicht lauten können. Ein kleines Paradies in Form eines Gartens mitten auf der Adamsgasse, gleich beim Wiener Kunst Haus ums Eck. Neben dem vielen Grün und großartigen Blumen verführten die einladenden Sitzgelegenheiten auch schon zu Jausenpausen von Arbeitern, zu Spontanbastelstunden und einem Gitarrenworkshop. Wie manche Projekte der Grätzloase steht der öffentliche Kleingarten auf einem Parkplatz und wird von den Projektinitiatoren betreut. Kommt dann natürlich gleich von allen der Einwand: Ist das nicht gefährlich, geht da nichts kaputt? „Nein, überhaupt nicht, bislang ist nichts Größeres passiert“, versichert man bei der Grätzloase. Ein Paradies ohne Sündenfall also ...



Konsumfreie Zone und urbaner Vorgarten auf der Straße: eine Spielart des „Parklets“.

4 >

PARKPLATZ? ... SPIELPLATZ!

An vier Sonntagen verwandelt sich der Hofer-Parkplatz zwischen Handelskai und Donau zu einem Spielplatz. Neben den üblichen Bastel-, Mal-, Musik- und Entspannungsmöglichkeiten leitete der Aktionskreis Motopädagogik Österreich an, wie man aus alten Prospekten einen Hockeyschläger baut. Bretter und Reifen auf der Bewegungsbaustelle wurden zu Gefährten zusammenschraubt, wobei die Parkplatzrampe einen perfekten Test dafür erlaubte. „Wir sehen ständig Kinder auf den Gehsteigen mit ihren Rollern und Fahrrädern auf und ab fahren und wissen, dass es in der Umgebung eigentlich keinen Platz gibt, wo man das auch sicher machen kann“, erzählt die Initiatorin Flora Brocza in einem eigens von der Grätzloase gedrehten kurzen Video. Außerdem mache es Spaß, eine Fläche, die eigentlich ein Parkplatz für Autos ist, mit Menschen zu beleben.



Letztes Jahr stand der gelbe Garten im 17. Wiener Gemeindebezirk, heuer ist er in den 7. gewandert.



5 v

GELBER GARTEN

Die Initiatoren des gelben Gartens sind Pioniere der alternativen Parkplatznutzung. Es handelt sich um einen aus (gelben) Doka-Platten gebauten öffentlichen Schanigarten mit Pflanzen. Jeder kann Platz nehmen, vor allem die Anrainer lernen sich dadurch besser kennen. Der gelbe Garten wandert. Letztes Jahr stand er in der Kalvarienberggasse in 1170 Wien, heuer wurde er im Bezirk Neubau aufgebaut. Dort ist die Dichte an ähnlichen Projekten besonders hoch, in unmittelbarer Nachbarschaft gibt es den konsumfreien Sous-Bois-Bereich und die Salatpiraten. Der gelbe Garten ist ein Parklet, also ein Teil einer Parkspur, der zeitlich begrenzt zu einem Aufenthaltsort umgewandelt wird. So entsteht ein neuer Raum für Anrainer und Passanten, zum Plaudern oder als Ruhepause für Ältere. Insgesamt gibt es derzeit 14 von der Grätzloase unterstützte Parklets in Wien.





Ein Brettli, Rollen und ein leerer Parkplatz.
Mehr braucht es nicht, um Spaß zu haben.

Vier Mal hat der Lagerfeuermann heuer schon öffentlich zum Mitsingen eingeladen.



6 >

TRALLALA

Wenn Sie im Arenapark, im Stadtpark oder im Schweizergarten Lieder von ABBA oder Ambros hören, dann musiziert vielleicht gerade das Projekt „Landstraße singt“ – und Sie können einfach mitsingen, wenn Sie Lust haben. Musik belebt, vermittelt ein positives Lebensgefühl, stärkt die Psyche, den Körper und auch das Miteinander – so die Theorie. Praktisch gesehen macht es einfach Spaß, und zwar jenen, die extra zu den Singterminen hinkommen, und auch jenen Passanten, die erst neugierig beobachten und dann einstimmen. Vier Mal gab es heuer solche Singoasen, an der Gitarre zupft Ali Foeger alias Lagerfeuermann, der von „Singin' In The Rain“ bis „Biene Maja“, von „Born To Be Wild“ bis „Zwick't's mi“ alles im Repertoire hat. Klingt nach Stimmung.

7 V

REUMÄDCHENPLATZ

Burschen erobern sich ihren öffentlichen Raum eher und leichter als Mädchen. Wie kann also ein Freiraum für Mädchen aussehen? Dieser Frage geht die Lokale Agenda 21 in Wien nach, ganz konkret soll die Neugestaltung des Reumannplatzes darauf Rücksicht nehmen. Das von der Grätzloase unterstützte Fest mit dem Titel Reumädchenplatz ist ein Baustein in der breiten Palette an Maßnahmen für die Neuplanung und vor allem auch für die Bewusstseinsbildung. Ein zentraler Aspekt dabei ist, zu zeigen, wie kraftvoll eine Gruppe, die im öffentlichen Raum meist unsichtbar ist, Platz einnehmen kann, wenn sie die Möglichkeit dazu erhält – Mädchen!

Mit dem Tanz-Flashmob zeigten Mädchen Präsenz am Reumannplatz und erobern Schritt für Schritt ihren Raum in der Öffentlichkeit. Der neue Reumannplatz soll auch nach Gender-Ideen geplant werden.





Innovative Developer verschmelzen Grundrisse mit Möblierung und bieten alles gemeinsam an. Mit einem Hochbett wird da aus einem kleinen Raum zum Beispiel ein recht geräumiges Kinderzimmer.

Wohin mit dem Wäscheständer?

Ein Fertigteilhaus-Anbieter lässt seine Interessenten online Wände verschieben, und ein junger Immobilienentwickler erspart seinen Käufern das mühsame Aussuchen und Montieren.

Die Wohnungen der beiden Projekte The Son sowie David Chipperfield Residences sind nicht gerade Schnäppchen. Bei rund 6.800 Euro pro Quadratmeter starten die Verkaufspreise für die Immobilien in der Trautsongasse im 8. Wiener Gemeindebezirk. Für das Hietzinger Projekt, das vom Stararchitekten Chipperfield geplant wurde, sind die Preise ähnlich. Die Summen sind allerdings schwer mit anderen

Wohnungen vergleichbar, denn Entwickler Vestwerk geht bei dem Projekt neue Wege: Die Apartments werden bereits mit maßgefertigtem Interieur angeboten. „Vom Tischler gebaute und im Design perfekt auf die Architektur abgestimmte Einbaumöbel sind ebenso inkludiert wie hochwertige Geräte in den Küchen“, erklärt Maximilian Kneussl, Managing Partner von Vestwerk. Die Idee macht schon deswegen Sinn, weil sich Grundriss und Möblierung nicht immer so leicht trennen lassen. Kleiderschränke müssen bei der Planung ebenso schon mitgedacht oder -gebaut werden wie Einbuchtungen zum Sitzen oder der Tisch, der aus dem Küchenblock herauskommt. Raum und Möblierung verschmelzen bei dem „All-inclusive-Angebot“ miteinander: Durch ein Hochbett wird beispielsweise auch ein kleines Kinderzimmer im Altbau plötzlich geräumig. Ein weiterer Vorteil: „Wir wollen unseren Kunden Mühe ersparen – das Aussuchen einzelner Anbieter, Planungsbüros, guter Handwerker und die Koordination all dieser Arbeiten nehmen wir ihnen ab. Käufer können dadurch

>

www.winegg.at



BLEIBENDE WERTE
FÜR GENERATIONEN

 WINEGG



Gleicher Raum, unterschiedliche Ausstattungslinien. Die Käufer der Wohnungen in The Son brauchen sich nicht mit zig Handwerkern und Anbietern herumschlagen.

>

nicht nur sicher sein, die beste Qualität zu bekommen, sie können auch sofort einziehen, ankommen und sich in einer fertigen Wohnung wohlfühlen“, so Kneussl weiter. Sogar Details wie Abstellplätze für eine Leiter oder den Wäscheständer sind standardmäßig mitgeplant.

Marketingschmäh?

Auch zeitlich habe der Käufer daher einen Vorteil: Er zieht in die Wohnung ein, und bis auf die mobilen Möbel ist die Wohnung fix und fertig – so wie er sie sich ausgesucht hat. Daher investiert der Projektentwickler auch gerne in richtig gute Visualisierungen. Die Vision: Am Ende des Tages sollte es eine Software geben, in der sich der Käufer virtuell einrichten kann. Alles nur ein Marketingschmäh? Marketing ja, Schmäh nein. Für die Preise will Vestwerk seinen Kunden Entsprechendes bieten, so Kneussl. Ein ähnlich

innovatives Vermarktungskonzept hat der Fertighaus-Hersteller Vario-Haus im Frühjahr dieses Jahres umgesetzt. „Wir haben all unsere Typenhäuser mitsamt der Möblierung so ins Netz gestellt, dass jeder sie am Computer ganz nach seinen individuellen Vorstellungen adaptieren und überarbeiten kann“, erzählt Initiator und Juniorchef Daniel Gruber. Jede Wand kann online verschoben werden. Das bezieht sich nicht nur auf Innenwände, sondern auch auf Außenwände sowie Türen und Fenster. Auch die Möbel können nach Lust und Laune ausgetauscht und hinzugefügt werden.

Mit der 3-D-Brille durchs Haus

Wer dann wissen möchte, ob sich das eigene Traumhaus auch wirklich wie geplant umsetzen lässt und was das alles kosten würde, übermittelt den Grundriss an die Planer von Vario-Haus. Diese überprüfen die statische Machbarkeit und erstellen ein Angebot. Beim Termin mit einem Bauberater können potenzielle Kunden das Haus dann in 3-D besichtigen. Dazu erhalten sie eine Spezialbrille und einen Gaming-Controller. Sobald der Bauberater die passende App startet, geht's los. Wer selbst eine solche Spezialbrille hat, kann natürlich auch von der eigenen Couch aus seinen virtuellen Rundgang starten. Derzeit bekommt man sie zu einem neuen Samsung Galaxy S7 gratis dazu. Ansonsten kann sich jeder Interessent eine „abgespeckte“ Version – die sogenannte „Google Cardboard“-Brille – um ca. 15 Euro online bestellen. Fehlt nur noch die passende App. Diese kann über iTunes oder den Android Playstore heruntergeladen werden. Sobald die App gestartet ist, kann man sich durch Drehen und Kopfeigen im Raum orientieren sowie sich vorwärts und rückwärts bewegen.

„Beim virtuellen Rundgang erkennen die User oft schon, wo es Verbesserungsbedarf in der eigenen Planung gibt und ob ein am Computer platziertes Möbelstück auch wirklich ins Zimmer passt. Insgesamt entstehen so einzigartige und individuelle Häusermodelle und die Kunden erhalten eine genaue und vor allem realistische Vorstellung davon, wie ihr Haus einmal ausschauen könnte“, erläutert Gruber. ■

www.vestwerk.com
www.variohaus.at/vr



EHL IMMOBILIEN

Zertifiziert und ausgezeichnet.

EHL ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs mit den Schwerpunkten Vermarktung, Entwicklung, Verwaltung, Baumanagement und Bewertung von Immobilien.

- Vermietung
- Verkauf
- Verwaltung
- Facility Management
- Baumanagement
- Consulting
- Bewertung
- Market Research
- Investment
- Portfolio Management
- Asset Management
- Center Management
- Restructuring

- Wohnimmobilien
- Vorsorgewohnungen
- Anlageobjekte
- Zinshäuser
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsobjekte
- Betriebsliegenschaften
- Grundstücke
- Hotelimmobilien



EHL Immobilien GmbH
 Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Vienna
 T +43-1-512 76 90 | office@ehl.at



An International Associate of 

Wir leben Immobilien.



www.ehl.at

STADT LAND PARADOX

Die Stadt wird dichter und lebendiger, dennoch wollen immer mehr Menschen aufs Land.

Da stimmt was nicht. Auf und ab wird der Trend zur Urbanisierung gepredigt, und dann das: 53 Prozent der Österreicher wollen am Land leben. Das ergab eine Umfrage von s REAL und Wohnnet, an der 6.875 Personen teilnahmen. Auch in Deutschland lässt sich der Trend feststellen, schon 2014 haben mehr Menschen die sieben großen Städte Deutschlands verlassen, als neu zugezogen sind, berichtet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung. Als Gründe für diesen Antitrend werden einerseits steigende Mieten in den Großstädten vermutet, andererseits der Wunsch nach Freiraum. Terrasse oder Balkon sind ohnehin schon ein Muss bei neuen Wohnungen, „seit

+ 8 %
ANTEIL DER
ÖSTERREICHER, DIE
SICH LÄNDLICHE
IDYLLE STATT
STADT WÜNSCHEN:
2014: 45 %
2015: 53 %

NUR 28 %
WOLLEN IN
WIEN ODER IN
EINER LANDES-
HAUPTSTADT
LEBEN.



zwei Jahren wird auch das Bedürfnis nach einer größeren Wohnfläche wieder stärker: Waren es 2012 nur 18 Prozent, stieg es im Vorjahr auf 23 Prozent und kommt heuer auf 26 Prozent“, heißt es in der s REAL/Wohnnet-Studie. In der Stadt gibt es aber den klaren Trend zu kleineren Grundrissen. Auch weil weniger Fläche eben leistbarer ist.

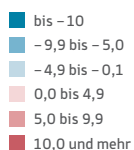
Ein weiterer Grund, warum die Urbanisierung relativiert werden muss: Zwar ziehen immer mehr Menschen in österreichische Städte, aber relativ gesehen ist das nichts - im internationalen Vergleich. Denn wenn die UN von Landflucht spricht, dann redet sie in erster Linie von dem enormen Zuzug in Afrika und in Asien, von Energiefragen, Slums, Luftverschmutzung, Wasserproblemen, Müll. In einer Dimension, von der wir nicht mal abträumen.

Wunsch und Wirklichkeit

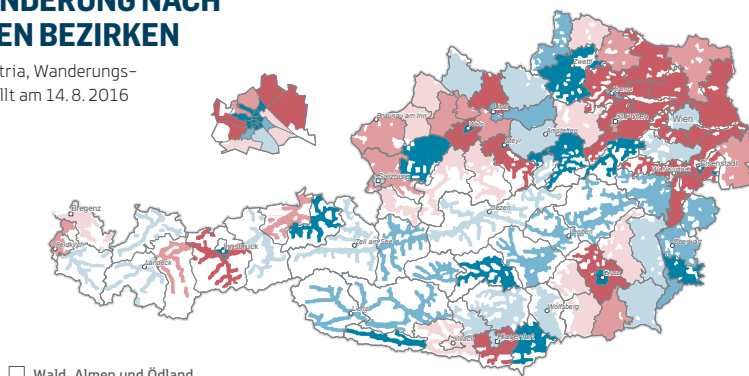
Zurück in die Heimat: Da wollen also mehr als die Hälfte der Menschen in der ländlichen Idylle wohnen. Der Wunsch hat sich bei den Österreichern

27- BIS 39-JÄHRIGE > BINNENWANDERUNG NACH POLITISCHEN BEZIRKEN

Quelle: Statistik Austria, Wanderungsstatistik 2015, erstellt am 14.8.2016



Binnenwanderungssaldo je 1.000 der Bevölkerung gleichen Alters



□ Wald, Almen und Ödland

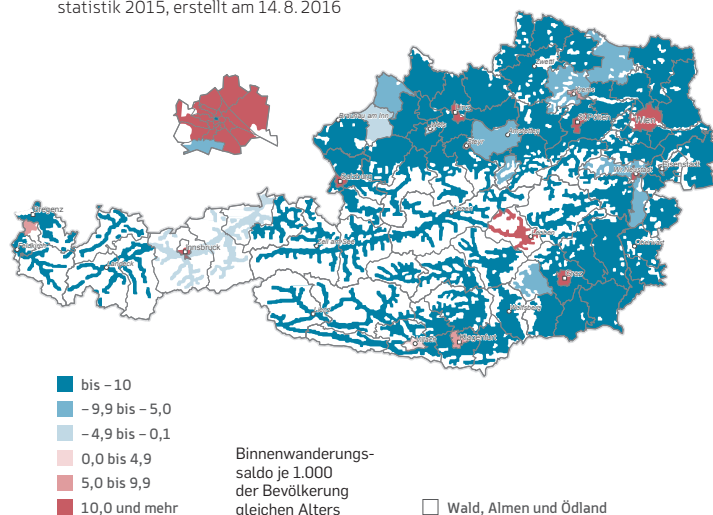


„Murau im Lichtwechsel“ heißt das Foto von Andreas Schrittmesser. Das Coworking-Center Muroffice am Hauptplatz lässt die steirische Bezirkshauptstadt jedenfalls in neuem Licht erscheinen. Einen flexiblen Schreibtisch bekommt man um 139 Euro pro Monat.

im Vergleich zu den Vorjahren sogar um 8 Prozent verstärkt. Weitere 19 Prozent ziehen ein Leben in einer Bezirksstadt dem in der Bundeshauptstadt Wien oder einer der Landeshauptstädte vor. Diese Sehnsucht äußert sich nicht nur bei Wohnfragen. Der Biowein wird mit dem SUV ab Hof geholt, Outdoorprodukte finden reißenden Absatz, plötzlich kann man wieder Tracht anziehen, und Marmelade einkochen gehört zur Haushaltsarbeit. Die Wirklichkeit am Land sieht aber (auch) anders aus: Verlassene Wirtshäuser, verwaiste Zentren, leere Geschäftsflächen gehören zum Ortsbild. Immer mehr Regionen kämpfen mit dem Sterben und gegen die Abwanderung der jungen Bevölkerung. Das muss nicht so sein. „Ländliche Regionen können sich vor dem Hintergrund von Konnektivität, Neoökologie und smarter Mobilität neu erfinden“, schreibt das Zukunftsinstitut in der Ideensammlung „Das Comeback der Dörfer“. Was sonst noch wichtig ist, um die „Idylle“ auch wirklich wieder lebenswert zu machen, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

18- BIS 26-JÄHRIGE > BINNENWANDERUNG NACH POLITISCHEN BEZIRKEN

Quelle: Statistik Austria, Wanderungsstatistik 2015, erstellt am 14. 8. 2016



>

Die Waldviertler
Gemeinde
Rappottenstein
verschenkte
Baugründe mit
Burgblick an junge
Familien.



PENDLERSTEUER > STATT -PAUSCHALE

„Fahrtenbuch des Wahnsinns – Unterwegs in der Pendlerrepublik“ lautet der Titel eines Buches des Journalisten Claas Taatje, in dem er gegen die Pendlerpauschale argumentiert und damit natürlich ordentliche Diskussionen auslöst. Auch der Hamburger Wirtschaftswissenschaftler Thomas Straubhaar meint, dass die Pendlerpauschale zu einem Mehr an Umweltverschmutzung, Lärm und Staus führe, die die Landbewohner verursachen, wenn sie mit dem Auto zur Arbeit in die Stadt fahren. Straubhaar fragt sich, warum der Staat den Umzug von der Stadt aufs günstigere Land dann auch noch fördere?

Gedanklich spielen lässt sich ja mit der Idee einer „Pendlersteuer“, allein: Diese umzusetzen, wäre wohl glatter politischer Selbstmord. Straubhaar entschärft: Das Pendeln gehöre nicht bestraft, aber auch nicht belohnt. Fazit: Arbeitgeber wie Politik sind freilich gefordert, Arbeitsmodelle zu fördern, wonach Tätigkeiten, die am Land – sprich: von zu Hause aus – erledigt werden können, auch dort erledigt werden.



Pendeln wird zwar langsam umweltfreundlicher. In der Steiermark gibt es bereits auf fünf Bahnhöfen grüne Garagen für E-Bikes. Dennoch: Über den Sinn der Pendlerpauschale sollte nachgedacht werden.

ATTRAKTIVE WOHNFORMEN SCHAFFEN > FÜR ALT UND JUNG

Für eine aufsehenerregende Aktion sorgte die niederösterreichische Gemeinde Rappottenstein, wo der Zuzug sehr zu wünschen übrig ließ: Die Gemeinde verschenkte kurzerhand Baugründe – mit Burgblick – an junge Familien.

Gemeinden und Dorfzentren werden aufgewertet, wenn dort zukunftsorientierte Wohn- und Arbeitsformen ermöglicht werden. Dazu gehören etwa „Startwohnungen“, „generationenübergreifendes Wohnen“, „Senioren-WGs“ und natürlich das Home Office bzw. Coworking Spaces für in der Kreativwirtschaft tätige Personen. Auch Betreubares Wohnen wird zunehmend für Kommunen, Bauträger und gemeinnützige Genossenschaften attraktiv, weil in diesem Bereich Wohnbauförderung ein wesentliches Thema ist: Immer mehr Bundesländer verstehen die Zeichen der Zeit – der demografische Wandel ist eben schon allerorten schmerzlich spürbar, nicht nur am kinderlosen Spielplatz im „hinterletzten Kaff“. Betreubares Wohnen ist für Menschen mit leichtem Hilfs- und Betreuungsbedarf gedacht, die eine behindertengerecht gestaltete Mietwohnung wünschen und das Bedürfnis nach Gemeinschaft in einem stimmigen Umfeld abdecken möchten. Ein Ansprechpartner muss immer vor Ort sein, der die Bewohner berät, informiert und Kontakte herstellt. Individuell können Wahlleistungen gegen direkte Bezahlung in Anspruch genommen werden, etwa verschiedene ambulante Pflegeleistungen wie die Hauskrankenpflege oder eine mobile Betreuung, auch Hilfen im Haushalt und Mahlzeiten-Service sowie Besuchs- und Begleitedienste.

Das Projekt „Betreutes Wohnen in Traisen“ (DTA – Duda, Testor. Architektur ZT GmbH) beispielsweise wurde im Jahr 2012 mit dem Niederösterreichischen Wohnbaupreis, Kategorie Sonderbauten ausgezeichnet. Mitten im Ortszentrum konnten hier 19 geförderte Wohneinheiten, ergänzt durch Gemeinschafts- und Kommunikationszonen, errichtet werden.

BEZIRKE ABSCHAFFEN > KOMMUNEN VERANTWORTUNG GEBEN

Zwar wird in Österreich immer wieder über die Abschaffung des Föderalismus debattiert – Franz Schellhorn, Leiter der Denkfabrik Agenda Austria, setzt aber viel grundsätzlicher an: Vielleicht müsste man den Föderalismus überhaupt erst einmal einführen? Wiederholt lobte Schellhorn den Föderalismus der Schweizer. Der flächenmäßig nur halb so große Nachbarstaat ist mit 26 Kantonen, 148 Bezirken und 2.408 Gemeinden noch kleinteiliger organisiert als Österreich, aber dennoch um ein Drittel günstiger verwaltet. Und Österreich? Hat mit Stand 1. Mai 2015 neun Länder, 80 Bezirke, 15 Statutarstädte und rund 2.100 Kommunen.

Das kantonale Schweizer Modell sieht vor, dass die föderalen Einheiten einen deutlich höheren Anteil ihrer Ausgaben über Steuern selbst eintreiben müssen. Will ein Bürgermeister etwa ein neues Hallenbad bauen, werden die jeweiligen Gemeindebürger zur Kasse gebeten. Schellhorn meint, dass das zu einem sorgsamem Umgang mit Steuergeld, schlanken Verwaltungen und umworbener Bürgern führe. Dass die Gemeinden Projekte mit verschwindend geringen eigenen Mitteln bestreiten – oft nur mit 5 Prozent der Kosten –, sehen Kritiker als offene Einladung, das von außerhalb zufließende Geld mit beiden Händen auszugeben. Welche Ebenen könnte man hierzulande also einsparen? Schellhorn nennt hier zuvorderst die Bezirke. Als positives Beispiel wiederum führt er die österreichische Finanzverwaltung an: Seit dem Jahr 2000 wurde knapp ein Drittel der Beschäftigten eingespart, dennoch zählt sie zu den effizientesten der Welt.

**2%
WACHSTUM
KÖNNTE DIE
STEUER-
AUTONOMIE
UNTER DEN
BUNDES-
LÄNDERN
BRINGEN.**

EINNAHMEN > VOM ZENTRALISMUS ZUM FÖDERALISMUS

Wird hierzulande über die Idee einer Steuerautonomie für die neun Bundesländer laut nachgedacht, kommt es immer wieder zu entsetzten Aufschreien. Experten sind sich aber weitestgehend einig, dass diese, einmal eingeführt, zwei große Linien punkto Steuerwettbewerb zur Folge hätte: Einerseits würde es im Gefolge einer Steuerautonomie der Bundesländer zu einem Wettbewerb der Abgabenhöhe kommen, die tendenziell „nach unten“ gehen würde; und andererseits wird angenommen, dass wirtschaftlich schwächere Länder vom Steuerwettbewerb profitieren. Simulationsrechnungen ergeben zudem, dass der Steuerwettbewerb Österreich ein mögliches Wachstum von bis zu 2 Prozent bringen könnte.

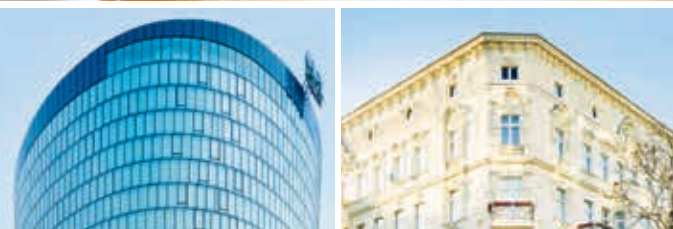
Zu den prominenten Befürwortern einer föderalen Steuerautonomie zählt etwa Finanzminister Hans Jörg Schelling (ÖVP). Derzeit finanzieren sich die Länder ja größtenteils aus den Ertragsanteilen der vom Bund eingehobenen Steuern. Was aber könnte „verländert“ werden? Dazu ein Planspiel: Experten ziehen dafür die Lohn- und Einkommensteuer sowie die Körperschaftsteuer auf Unternehmensgewinne heran. Die Länder könnten beispielsweise einen gewissen Anteil (von etwa 7,3 Prozent ist die Rede) des Einkommens ihrer Bürgerinnen und Bürger einfordern, der „Steuer-Rest“ würde demnach beim Bund bleiben. Dafür könnte der Bund das Netz der komplizierten und kostspieligen Transferbeziehungen zwischen Bund und Ländern entflechten. Stichwort Reform des Finanzausgleichs: Die wirtschaftlich gefestigten Länder Salzburg und Wien, auch Tirol, Vorarlberg und Oberösterreich, müssten in diesem Modell einer Steuerautonomie der Bundesländer noch mehr Gelder an die finanziell schwächeren Bundesländer transferieren – sie sind freilich schon jetzt Nettozahler im Finanzausgleich. Dieses Modell einer Steuerautonomie der Länder könnte also durch eine erweiterte Spardisziplin seitens der Nettozahler-Bundesländer finanziert werden – Vorteile betreffend eines bundesweiten Wirtschaftswachstums dürfen aber angenommen werden.

>



Es gibt viel zu erzählen.

Kommen Sie auf der Expo auf einen Kaffee vorbei und erfahren Sie mehr über unsere aktuellen Projekte in Berlin.
www.simmoag.at/berlin



HALLE STAND
B2 110

SIMMO

INNENSTADTPRÄMIE > STATT ZERSIEDELN

Keine Bautätigkeit auf der grünen Wiese – unregelmäßige Zersiedelung außerhalb bebauter Ortsteile ist hier das Stichwort –, stattdessen sollten finanzielle Anreize geschaffen werden, um die Sanierung in den zentralen Lagen voranzutreiben. Beispiel: Waidhofen/Ybbs. Die Gemeinde nutzt Bestehendes und wertet alte Gebäude auf. Dazu gibt es einen moderierten Kommunikationsprozess zwischen Eigentümern, Nutzern und dem Innenstadtkoordinator. Ein eigener Gestaltungsbeirat wacht zudem über die Qualität der Bauprojekte. Und das „integrierte Stadtmarketing“ möchte die Bereiche Kultur, Tourismus, Wirtschaftsservice und Gewerbe zusammendenken und auch bestmöglich bewerben.

Wenn eine Aufwertung der zentralen Lagen gefordert wird, ist der nächstlogische Schritt eine finanzielle Förderung für diese. Auch Gerlind Weber, sie lehrt am BOKU-Institut für Raumplanung, hat diesen Vorschlag einer „Innenstadtprämie“ wiederholt propagiert. Was noch Zukunftsmusik ist, lässt sich freilich politisch herbeiführen. So etwa wie in Salzburg. Die grüne Raumordnungsreferentin und Salzburger Landeshauptmann-Stellvertreterin Astrid Rössler hat sich mit ihrer raumplanerischen Tätigkeit mittlerweile sogar den Zorn vieler Bürgermeister zugezogen. Für Rössler steht fest, dass das Salzburger Raumordnungsgesetz von 2009 reformiert gehört. Kernpunkt der geplanten Reform ist, dass Bauten künftig nur noch unmittelbar angrenzend an das bestehende Ortsgebiet sowie innerhalb von 500 Metern von Bus und Bahn erlaubt sein sollen. Das geplante Salzburger Raumordnungsgesetz enthält dem Vernehmen nach auch das Vorhaben einer „Infrastrukturabgabe“ für gewidmetes, brachliegendes Bauland und eine zeitlich befristete Baulandwidmung: Wird in diesem Zeitfenster nicht gebaut, „verfällt“ der Grund wieder in – natürlich billigeres – Grünland. Kurzum: Die Menschen zieht es ins dörfliche bzw. kleinstädtische Zentrum, wenn dieses auch – finanziell!! – aufgewertet wird.

Waidhofen an der Ybbs hat die Aufwertung der zentralen Lagen ganz ohne Innenstadtprämie geschafft.





Der Gasthof Bräu (rechts) in Munderfing steht leer. Noch. Ab Herbst wird es ein multifunktionales Haus mit Personalwohnungen, Coworking-Plätzen etc. Dieses Ergebnis kam zustande, weil sich alle Beteiligten an einen Tisch setzten und Firmen wie KTM erkannten, dass sie auch im Dorf Arbeitsplätze und Seminarräume haben wollen.

BEST PRACTICE > WIE ABER WÄRE DER LEERSTAND ABZUSCHAFFEN?

Gerlind Weber, Professorin am BOKU-Institut für Raumplanung, propagiert einen „Leerstandsmanager“ oder „Leerstandslotsen“ für (schrumpfende) Gemeinden – das ist ein extra dafür ausgebildeter Gemeindebediensteter, der Kontakt zu den Eigentümern aufnimmt und erstberät, dabei aber stets – in „kniffligen Fragen“ – Rücksprache mit seinem Backoffice in der Gemeinde hält.

Die Aufgaben, bei Eigentümern Vertrauen aufzubauen und in puncto Weiter- oder Nachnutzung von Gebäuden und Brachflächen beratend zur Seite zu stehen, werden heute in vielen österreichischen Städten oftmals tatsächlich dem Stadtmanagement zugeschlagen. Gegenwärtig gründen sich aber auch Initiativen aus der Privatwirtschaft, die quasi „zwischengeschaltete Relais“ zwischen der Gemeinde bzw. einer von dieser mit Leerstands-Agenden beauf-

tragten Person und den Eigentümern sein möchten: Frischer Wind soll so „von außen“ kommen. Das kann dann so aussehen: Im oberösterreichischen Munderfing stellt die Gemeinde günstige Büroflächen für neue Betriebe zur Verfügung, auch schafft sie Betreuungsplätze für Kinder und eine Besonderheit für „Zuagroaste“: Diese werden von Munderfing einer „regionalen Schulung“ unterzogen. Lokale Themen werden auch in den „Munderfing Wirtschaftsgesprächen“ erörtert. In der 3.000-Einwohner-Gemeinde gibt es auch ein „Bürgerbüro“: Jugendliche halten hier Computerkurse für Senioren, im Gegenzug bringen Senioren den Jugendlichen Fertigkeiten bei, etwa auch das Segeln. Das Bürgerbüro arbeitet eng mit dem Munderfing Hilfswerk zusammen, das unter anderem mobile Altenfachbetreuung und Haus- und Heimservice anbietet. Munderfing erhielt die Auszeichnung „familienfreundliche Gemeinde“ vom Österreichischen Gemeindebund.



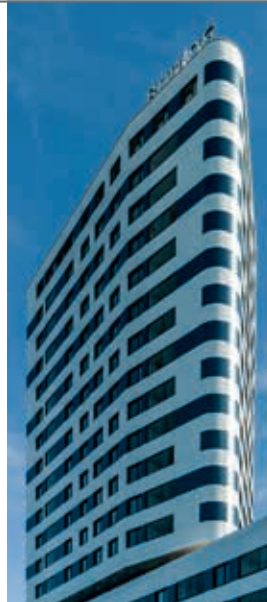
7CENTRAL – kreativer Freiraum zum Leben
Lindengasse 60, 1070 Wien



frei:raum 21
Karl-Nieschlag-Gasse 9, 1210 Wien



Glücklich wohnen im Westen Wiens
Am Samhaberplatz, 1140 Wien



Skytower
Gerhard-Bronner-Str. 1, 1100 Wien

Als führender österreichischer Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und eine der wichtigsten Adressen auf dem deutschen Immobilienmarkt haben wir nur ein Ziel: Wir wollen, dass Sie jeden Tag gern nach Hause kommen. Unser Erfolgsrezept sorgt dafür – denn mit all unseren Wohnprojekten bringen wir moderne, zukunftsorientierte und nachhaltige Wohnqualität in die beliebtesten Viertel der Stadt. Und Sie in die schöne Lage, dass Sie einfach jeden Tag: glücklich wohnen.

GLÜCKLICH
WOHNEN



BUWOG
group

www.buwog.com

DIGITALISIERUNG – EINE BRANCHE IM UMBRUCH

Digitalisierung findet statt. Etablierte operative und strategische Konzepte müssen hinterfragt werden und stellen Investoren und Führungskräfte gleichermaßen vor neue Herausforderungen.

Deloitte Österreich hat sich mit dieser Marktveränderung befasst und unterstützt seine Kunden dabei, altbewährte Strukturen aufzubrechen, bestehende Geschäftsmodelle und Prozesse zu optimieren und sich an dieses neue Umfeld anzupassen. Eine strategische Herangehensweise ist unumgänglich, wenn man Trends nicht verpassen und in der Branche marktfähig bleiben möchte.

In Österreich erfreuen sich Investitionen in Immobilien ungebrochener Beliebtheit. Diese Assetklasse wird gemeinhin als ein sicherer Hafen gesehen, der auch in den aktuell unruhigen Zeiten zumindest den Erhalt des realen Werts verspricht. Darüber hinaus bieten direkte Beteiligungen an Immobilien weiterhin kompetitive Renditen, die keinen Vergleich mit alternativen Fixed-Income-

Instrumenten wie Anleihen scheuen. Aber auch der sichere Hafen der Immobilienwelt bleibt von den aktuellen globalen Trends nicht unberührt und muss sich mit neuen Chancen sowie Herausforderungen auseinandersetzen. Bis vor wenigen Jahren konnten Führungskräfte bei ihren Analysen und Entscheidungen auf eine etablierte Branche blicken, deren gefestigte Strukturen und Prozesse kaum hinterfragt werden mussten. Folglich lag der Fokus auf einer nach innen gerichteten Sichtweise, mit Fokus auf das langjährig bewährte operative Geschäft und den Fragestellungen zum aktuellen wirtschaftlichen und politischen Umfeld.

Auswirkungen der Digitalisierung

Frederike Benschaid, Senior Manager im Bereich Real Estate Services bei Deloitte

Österreich, beobachtet derzeit disruptive Veränderungen, ausgelöst durch die Auswirkungen der Digitalisierung, die Einfluss auf die gesamte Wertschöpfungskette haben: „Die Veränderungen betreffen sowohl die operativen Prozesse als auch die Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage. Sie führen so zu einer Neustrukturierung der Branche. Angetrieben durch den Preis- und Konkurrenzdruck, regulatorische Vorschriften und die Möglichkeiten der Technik, wollen alle großen Player der Branche an schnelleren, günstigeren und verlässlicheren Lösungen arbeiten.“ Von der zunehmend automatisierten Fertigung von Gebäuden bis zur operativen Verwaltung bleibt kein Bereich unangetastet. Auch nachfrage- und angebotsseitig sind die Änderungen kaum zu übersehen, wobei die Themenbereiche Disintermediation und Transparenz vorherrschend sind. Beispiele sind die Plattform AirBnB, die durch das digitale Angebot von Privatimmobilien an Reisende eine direkte Konkurrenz zu Hotelketten darstellt, oder auch diverse Crowdfunding-Lösungen – diese bieten eine Alternative zu klassischen Immobilienfinanzierungen. ■

www.deloitte.at



Frederike Benschaid,
Senior Manager
bei Deloitte Österreich

Foto: Deloitte Österreich



SQUARE PLUS

DAS BÜRO
MIT DEM GEWISSEN PLUS

1190 Wien, Leopold-Ungar-Platz | Muthgasse

- Flexible Büroflächen in erstklassigem Umfeld
- Modernste Ausstattung
- Mieteinheiten ab ca. 210 m²
- Direkte Anbindung an U4 und S-Bahn (Bahnhof Heiligenstadt)
- Niedrigenergiehaus mit geringen Betriebskosten
- ÖGNI Vorzertifizierung in Platin
- Geplante Fertigstellung: Herbst 2017



SQUARE PLUS

Raiffeisen evolution
project development GmbH

T 01-71706-111

buero@raiffeisenevolution.com

Zu viel des Guten

Überregulierung, zu viele Verordnungen, Gesetze und Vorschriften prägen den Baualltag. Sie sind für ein gutes Drittel des Anstiegs der Miete verantwortlich. Jetzt wird diskutiert, wie man es besser machen kann.

WIE GEHT ES WEITER > ZEITPLAN DIALOGFORUM BAU

Bis Mitte Oktober 2016: Arbeitskreise werden in Workshops die eingegangenen Ideen bearbeiten und Vorschläge ausarbeiten.

Herbst 2016: Die vorläufigen Ergebnisse werden vorliegen.

Herbst/Winter 2016: Eine neuerliche Online-Konsultation wird alle Menschen aus der Praxis noch einmal einladen, die Ergebnisse zu bewerten und zu kommentieren.

Anfang 2017: Bericht mit Empfehlungen an die zuständigen Institutionen und formellen Anträgen an die Komitees.

2017: In den Komitees werden die endgültigen Entscheidungen über die eingebrachten Ideen gefällt.

Herbst 2017: Das Projekt wird mit der Befassung und den Beschlüssen der zuständigen Komitees abgeschlossen sein.

Regeln sind kein Selbstzweck, weshalb es nicht mehr Regeln geben soll als erforderlich. Das versprach zumindest die Europäische Union. Doch auch wenn im Zuge der Entbürokratisierung eine Vielzahl an Vorschriften gelöscht oder reduziert wurde, entstanden immer wieder neue, wie zum Beispiel aktuell für – oder gegen – den Einsatz und die Verwendung von Drohnen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft klagt seit Jahren über die Normenflut und die Pattsituation, in der sich die Ausführenden und Planer befinden. Denn landet ein Bauvorhaben vor Gericht, werden immer wieder als Basis für die ordentliche Ausführung Normen herangezogen. Rechtsanwalt Stephan Heid bestätigt die unglaubliche Regelungsdichte am Bau: „Das beginnt bereits bei den gesetzlichen Vorschriften, da durch die neun Bauordnungen in jedem Bundesland unterschiedliche Anforderungen an die Bauwirtschaft gestellt werden.“ Ein Ausweg: Das Austrian Standards Institute initiierte heuer in Kooperation mit der Bundesinnung Bau das „Dialogforum Bau Österreich“. Ideen für klare und einfache Bauregeln können direkt eingebracht werden. Anfänglich fand eine Online-Diskussion zur Problem- und Potenzialsuche am Bau statt. Elisabeth Stampfl-Blaha,

IN DEN VERGANGENEN 5 JAHREN HABEN SICH DIE
BAUKOSTEN UM EIN DRITTEL AUF ÜBER 1.800 EURO
PRO QUADRATMETER ERHÖHT. DAS BEDEUTET
EINEN MIETPREISANSTIEG IN DIESEM ZEITRAUM UM
1 EURO AUF 7,2 EURO PRO QUADRATMETER.

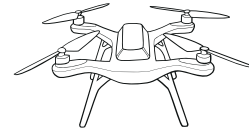


Direktorin von Austrian Standards, berichtet von mehr als 225 Vorschlägen und 189 dazugehörigen Kommentaren, die in dieser Phase eingebracht wurden: „Konkrete Normen wurden dabei ebenso angesprochen wie zum Beispiel das Verhältnis von ÖNORMEN zu anderen Regelwerken.“

Komplexe Fragestellungen

Andreas Kovar, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Kovar & Partners, das die Online-Diskussion moderiert und betreut, hebt den innovativen Ansatz hervor, mit dem im Rahmen dieser Diskussion komplexe Probleme analysiert werden: „Seit Jahren wird immer wieder pauschal kritisiert, dass es in Österreich zu viele oder zu komplizierte Bauregungen gibt. Mit diesem Projekt werden ganz konkrete Lösungen aufgezeigt.“ Alle Vorschläge werden nach Abschluss des Online-Forums in Arbeitsgruppen behandelt, manche sind bereits mit ihrer Arbeit fertig, manche werden im Herbst noch aktiv. Die Ergebnisse werden im Herbst 2016 einer neuerlichen Online-Konsultation unterzogen (siehe Kasten). Das Baurecht, die OIB-Richtlinien, die deutlich gestiegenen technischen Ansprüche durch die neun Bauordnungen wie auch eine Vielzahl an speziellen Richtlinien für die

Gehen einen innovativen Weg: Elisabeth Stampfl-Blaha, Direktorin von Austrian Standards, hat gemeinsam mit der Bundesinnung Bau den Online-Diskurs „Dialogforum Bau“ gestartet.



Bauwirtschaft zum Beispiel für den Klimaschutz sind laut Experten unter anderem die Gründe für die Kostenexplosionen am Bau. Eine Kosten- und Zeitersparnis sieht die Bauwirtschaft beispielsweise in der Übernahme aller OIB-Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung von allen Bundesländern und der Einführung eines ständigen Verbesserungsprozesses unter Einbindung aller Bundesländer und der Beiziehung von Experten und Praktikern aus der Bauwirtschaft.

Heid erläutert dazu: „Die OIB-Richtlinien, welche zu einer Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich führen sollen, führen derzeit aufgrund der (zulässigen) Abweichungsmöglichkeiten nicht zu dem gewünschten Grad der Vereinheitlichung bzw. der Deregulierung. Bei der Vielzahl an Regelungen für Bauvorhaben sind zudem – neben den unzähligen ÖNORMEN – auch die diversen technischen Richtlinien, wie zum Beispiel die TRVB (Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz), zu beachten.“

Bedrohter Wohnbau

Die Überregulierung bedroht auch den heimischen Wohnbau. Kleine und mittelständische Unternehmen haben Probleme, unter Erfüllung aller Vorschriften gewinnbringend zu arbeiten. Gerade im

Wohnbau ist es aufgrund der Normenflut nicht nur zu einer Überregulierung der bautechnischen Regelwerke, sondern auch zu einem drastischen Anstieg der Baukosten gekommen, ist Karl Wurm, Obmann des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, GBV, überzeugt. Dadurch ist das leistbare Wohnen zunehmend unter Druck geraten. In den vergangenen fünf Jahren haben sich die Baukosten um ein Drittel auf über 1.800 Euro pro Quadratmeter erhöht. Das bedeutet einen Mietpreisanstieg in diesem Zeitraum um 1 Euro auf 7,2 Euro pro Quadratmeter. Ein gutes Drittel davon ist auf erhöhte Anforderungen im bautechnischen, auf Normen gestützten Regelwerk zurückzuführen.

Die Gemeinnützigen haben bereits mehrmals Kosteneinsparungspotenziale im Bereich der ÖNORMEN aufgelistet. Die größten „Brocken“ werden hier in den Anforderungen zum barrierefreien Bauen und Schallschutz geortet. Im Gegensatz zu den OIB-Richtlinien lässt sich ein ähnlicher „Bewegungsspielraum“ auf Ebene der ÖNORMEN nicht ausmachen.

Nicht alles ist leistbar

So sehr Wurm das neue Normengesetz in seiner grundsätzlichen Ausrichtung begrüßt, ist er davon überzeugt, dass beim

Drohnen können im Bauprozess sehr hilfreich sein, die Regelungen zum Einsatz sind aber enorm kompliziert – nur ein Beispiel der einschränkenden Bürokratie.

Kostenaspekt der Normerstellung noch nachjustiert werden sollte. So spricht sich Wurm für eine Aufnahme einer Folgekostenabschätzung aus. Denn generell muss bei künftigen Normen mehr Kostenbewusstsein und wirtschaftlicher Realismus Einzug halten, ist Wurm überzeugt: „Nicht alles, was wünschbar ist, ist auch leistbar. Vor jeder neuen Norm sollten künftig folgende Fragen geklärt werden: Was kostet sie? Was bringt sie den Bewohnern? Was nützt sie?“ Dann, so Wurm, würde wohl auch der vielerorts kritisierte lobbygesteuerte Normungsprozess auf ein akzeptables Maß reduziert werden. „Wenn wir leistbares Wohnen auch weiterhin sichern wollen, müssen wir bei den kostentreibenden Normen die Bremse ansetzen und uns vor Augen führen, dass nicht alles, was technisch machbar ist, auch für den Endverbraucher denselben Stellenwert hat“, so Wurm. „Das neue Normengesetz könnte dazu ein wichtiger Schritt sein.“ ■

Wherever you want to build,
we've got the legal foundations
in place.

Drawing on decades of deals in real estate and construction, our multi-jurisdictional teams adhere to the same processes and standards in every market. So irrespective of where your real estate assets are, we can deploy specialist teams to advise you immediately.

Your World First
cms.law

C/M/S'
Law . Tax



BE NUTZ MICH!

So war das nicht gedacht!
Eigentlich hatten diese
Immobilien ganz andere Aufgaben,
die intelligente Nach- oder
Zwischennutzung haucht den
Objekten aber neues Kulturleben
ein. Vier Beispiele, was alles geht.



KUNST ZIEHT UM

Das Wiener Künstlerhaus wird saniert. Nach 148 Jahren verlässt die Gesellschaft bildender Künstlerinnen und Künstler Österreichs für zwei Jahre das von ihr erbaute Künstlerhaus am Karlsplatz, damit das altherwürdige Gebäude der längst fälligen Generalsanierung unterzogen werden kann. Wo aber soll der Kunstbetrieb in dieser Zeit stattfinden? Gut, dass es große Bestandhalter mit Kunstsinn gibt, denn das Künstlerhaus zieht im Herbst noch in ein Objekt der S Immo AG, nämlich in die Siebenbrunnengasse 19 – 21 im 5. Wiener Gemeindebezirk. Das Ausweichgebäude, das in mehreren Etappen zwischen 1914 und 1950 erbaut wurde, besteht aus vier Bauteilen und wird im Endausbau über rund 18.000 Quadratmeter oberirdische Nutzfläche verfügen. In Zusammenarbeit mit IMMOVATE – dem verantwortlichen Partner und Experten für die Konzepterstellung und das Projektmanagement – wird die Immobilie derzeit renoviert und adaptiert. Dass diese Zwischennutzung möglich wurde, ist auch der nun endlich aktiven Leerstandsagentur „Kreative Räume Wien“ sowie der Projektkoordination für Mehrfachnutzung der MA 18 zu verdanken.

KRIMISPANNUNG IM HAUPTZOLLAMT

Gerade künstlerische Projekte wie auch Start-ups suchen temporäre Unterkünfte zur Realisierung ihrer Ideen. Auf der anderen Seite stehen Wohnungen, Lokale, Büros leer. Bloß: Wie finden die beiden zusammen? Große Bestandhalter wie die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) kümmern sich aktiv und systematisiert um den Leerstand, nicht allein aus Kostengründen, aber auch. Immerhin schlagen nicht genutzte Gebäude des 2.100 Objekte umfassenden BIG-Portfolios, die dennoch gewartet, gepflegt etc. werden müssen, mit einem einstelligen Millionenbetrag zu Buche. Zwischennutzungen gab es bereits in vielen Varianten: Im ehemaligen Hauptzollamt – nicht unbedingt ein Schmuckstück im 3. Wiener Gemeindebezirk – schickten die DJs des Clubs „Die Kantine“ House-Beats durch die zum Abbruch bestimmten Räumlichkeiten, in den Fernsehkrimis Janus, Soko Donau und Die Hölle diente es als Drehort und Kulisse. Weitere Zwischennutzungen der BIG: In einem Amtsgebäude konnte man im Popup-Store Fairtrade-Gewand einkaufen, in der ehemaligen WU wurden ebenfalls Filme gedreht, Kulturvereine werden untergebracht und zahlreiche andere Flächen dienen als zeitlich begrenzte Unterkunft für Mittel- und Wohnungslose sowie für Migranten. Vielleicht die spektakulärste Variante der Zwischennutzung: wenn die WEGA sich in leere Gebäude abseilt und in ihnen den Ernstfall trainiert.



GRANDHOTEL COSMOPOLIS

Was für ein Name! Im „Grandhotel Cosmopolis“ treffen alle möglichen Menschen aufeinander, ganz wie früher in den großen Nobelhotels. Der Unterschied: Dieses Grandhotel ist ein hochspannendes Experiment, in dem vier Bereiche untergebracht sind – ein Asylhotel (Flüchtlingsunterkunft), Ateliers und Galerie, Gastronomie und Kultur sowie ein klassisches Hotel und Hostel. Die Hülle für dieses spannende Zusammenleben in Augsburg bietet ein ehemaliges Altenheim, das seit 2007 leer stand und von der Diakonie bereitgestellt wurde. Sie finanzierte auch den für das Projekt nötigen Umbau vor. So gibt es jetzt vier Zugänge, die Unterkünfte der asylsuchenden Bewohner (mit unterschiedlichem Asylstatus) sind in einem eigenständigen Trakt, zwei Außenbereiche wurden geschaffen (Teegarten und Rosengarten). Der Hotelbetrieb wurde vor drei Jahren aufgenommen, seitdem hat das Projekt zahlreiche Preise erhalten.

www.grandhotel-cosmopolis.org



KIRCHE ALS SPEKTAKEL

Im Laufe des zweiten Jahrtausends entdeckte die Kunst langsam das Weltliche und wandte sich davon ab, ausschließlich kirchliche Motive zu malen. Bei dieser ungewöhnlichen Immobiliennutzung wird die Kirche wieder Teil des Kunstwerks, sie ist der Rahmen für ein Konzert, bei dem farbenprächtige Lichtprojektionen mit Zahnpasta-Barock verschmelzen, elektronische Beats in Klassik übergehen und 50 Live-Musiker die Kirchenorgel mit DJ-Sounds verweben. Erzählt werden durchaus religiöse Inhalte, halt in einer neuen Art und Weise. Zuletzt ging es um biblische Frauencharaktere. Das Format findet Anklang, im Linzer und im Klagenfurter Dom wurde bereits ebenso gespielt wie in Graz, Klosterneuburg, der Wiener Karlskirche und dem Stephansdom. Derzeit wird eine neue Show komponiert. Sie wird 2017 durch die heiligen Hallen Österreichs ziehen und erstmals auch in Deutschland zu sehen sein.

www.electric-church.at

Büro & Lager

im Süden Wiens

JETZT besichtigen!
 Tel. 02236 4020-2485




Variable Mieteinheiten
Büro & Lagerflächen


Eigene Autobahnabfahrt
A2/IZ NO-Süd


65 TOP-Unternehmen
als Nachbarn


Gratis-Parkplätze
direkt vor Ihrer Tür



Ihr Firmenstandort zum Wohlfühlen

AT-2355 Wiener Neudorf • Tel.: 02236 4020-0 • www.walter-business-park.com

Bürger und Blödsinn

Es hat sich rumgesprochen: Wer Immobilienprojekte blockiert, kann auch schon mal gut kassieren, damit er seinen Mund hält. Sie verzögern den Bau von notwendigen Wohnungen ebenso wie geschützte Tiere und verursachen Zusatzkosten – eine teuflische Spirale für Bauträger und damit auch für ihre Kunden. Über den Sinn und Unsinn von Bürgerbeteiligungen.

Gerade die Stadtentwicklungsgebiete haben es in sich – am Stadtrand gelegen, Heimat für viele Tiere, von denen so mancher noch gar nie gehört hat. Da leben Ziesel, diverse Nattern, Käfer, Schnecken, aber auch selten gehörte Salamander-Arten. Die sollen ihre Heimat natürlich nicht verlieren, darüber sind sich zumindest offiziell alle einig. Doch wenn ein Bauvorhaben über zwei Jahre wegen Streitereien wegen einer acht Mitglieder zählenden Zieselbande verzögert wird, hört sich bei Bauträgern der Spaß oft auf.

Industriewidmung

Die Waldmühle Rodaun ist ein Projekt mit 450 Wohnungen, die im August übergeben wurden. Doch im Vorfeld musste eine Vielzahl an Tieren „gesichert“ werden – hinter nahezu jedem Steinhaufen werden Salamander und Nattern vermutet, und die müssen geschützt werden. Die Bauträger wollten dies auch tun, doch der Aufwand ist enorm. Verwirrend ist bei einem Lokalausweis vor Ort vor allem, dass das Projekt eigentlich mitten im Wald ist – das Grundstück war eine

ehemalige Industriewidmung. Das heißt, eigentlich unverständlich, wie es hier den Tieren „schlecht“ gehen kann. Die Waldmühle Rodaun ist ein Kooperationsprojekt der Bauträger Wien-Süd, WBV-GPA, ÖSW und Familienwohnbau. Die Wohnungen sind rund um einen 12.000 Quadratmeter großen Park angeordnet. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Erhaltung der Natur und auf ökologisches Bauen gelegt, behaupten die Bauträger. Tatsächlich erfolgte eine naturschutzfachliche Begleitplanung in Abstimmung mit der MA 22 – Naturschutz zum Schutz der Flora und Fauna. Zahlreiche geschützte Tierarten wurden entdeckt, wie beispielsweise der Mittelspecht, die Äskulapnatter oder die Mauereidechse, denen dann eigene Lebensraumnischen geboten wurden.

Bürger erheben ihre Stimme

Doch auch Einsprüche von Bürgern können Projekte für einen kostspieligen, langen Zeitraum lahmlegen. Aktuell bei dem geplanten Projekt auf den ehemaligen Siemensäckern. Hier sind rund 1.200 Wohnungen und drei Türme mit einer Höhe von 35 Metern geplant. Hinter vorgehaltener Hand erzählt ein Bauträger, dass es hier überhaupt nicht um Natur- und Tier-



Ziesel, EU-weit streng geschützter Nagetier, das jedoch so manchen Bauträger an den Rand des Wahnsinns treibt – sorgen seine Beschützer doch immer öfter für Verzögerungen am Bau.



Waldmühle Rodaun – ein Wohnbau mit 450 Einheiten, direkt am Waldrand, mit zahlreichen schützenswerten Tieren, die von den Bauträgern erfolgreich umgesiedelt bzw. auf ihren Plätzen bewahrt wurden.

schutz gehe, sondern einfach darum, dass die Anrainer eben keine anderen Bewohner vor der Nase haben wollen. Doch die Anrainer haben sich gut organisiert und sorgen mit ihren Einsprüchen nicht nur für medialen Wirbel. Sie kritisieren die Höhe der Bauten, die vorhandenen Altlasten, die Beeinträchtigung des Grundwassers sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Kein Bauträger hat ein Budget für Verzögerungen, kalkuliert wird knapp. Mit der Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt ist auch Österreich zum Schutz der Fauna und Flora verpflichtet. Das Ziesel zählt zu den vom Aussterben bedrohten Tieren, wie auch der Wachtelkönig, Salamander und diverse Käfer und Nattern. Während Steinbruchbesitzer mit dem Thema längst vertraut sind – diese sind zur Renaturierung von ehemaligen Abbaugeländen verpflichtet –, sind tierische Angelegenheiten bei Bauprojekten, vor allem nach dem Okay durch die Baubehörde, noch relativ neu. Aktuell gibt es in Wien allein sechs Entwicklungsgebiete, bei denen es intensive Diskussionen mit Bürgerinitiativen gibt – dazu zählt u. a. die Bebauung auf den Steinhofgründen wie auch in der Geblergasse und in Stammersdorf.

Umleitung für Ziesel

Für Schlagzeilen sorgt vor allem das Wohnbauprojekt auf dem Areal in Stammersdorf, beim ehemaligen Heeres-

spital. Die beiden Bauträger Kabelwerk und DonauCity wollen hier gemeinsam mit den gemeinnützigen Bauträgern Familienwohnbau und Sozialbau rund 950 Wohnungen errichten. Die behördlichen Genehmigungen für den Bau gibt es bereits. Doch eine Bürgerinitiative sorgte für einen Stopp, hier geht es um Ziesel, an die 200 sollen dort leben. Durch den Einspruch sind bis dato rund 2 Millionen Euro Mehrkosten entstanden. Das Projekt soll nun in den kommenden Wochen gestartet werden und bis zum Frühjahr 2020 fertig sein.

„ES MUSS NEUTRAL
INFORMIERT UND
MODERIERT WERDEN.“

Michael Pech, ÖSW

Michael Pech, damals auch Mitglied des Vorstandes DC-Wohnbau-AG, stellt jedoch klar: „Das Interessante bei dem Projekt ist, dass wir das Areal 2008 gekauft haben, da gab es dort noch gar keine Ziesel. Als wir die Widmung 2010 erhielten, vereinbarten wir mit dem Bauern, die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen, weil wir zu bauen beginnen wollen. Erst dann kamen die Ziesel vom Heerespitalsgelände auf unsere Liegenschaft.“

Ökologisches Monitoring

Dennoch, Thomas Knoll, Knollconsult Umweltplanung, wurde gemeinsam mit der Verhaltensökologin Ilse Hoffmann von den Bauträgern mit der ökologischen Bauaufsicht beauftragt. Diese umfasst ein aufwändiges Monitoring wie auch die sanfte Absiedlung der Ziesel. Bereits vor einem Jahr erteilte die Magistratsabteilung 22 eine naturschutzbehördliche Bewilligung zum Fang und Wiederfang von Zieseln und Feldhamstern mittels Drahtwippfallen sowie für deren Markierung mittels RFID-Transponder und Haarfarbe zu Monitoringzwecken für den Zeitraum bis Ende 2016. Die ökologische Bauaufsicht überwacht die projektgemäße Ausführung des Vorhabens. Nach Abschluss der durchgeführten Maßnahmen muss ein schriftlicher Bericht an die Naturschutzbehörde übermittelt werden. Damit die Ziesel in Ruhe abwandern können, wurde eine aufwändige Konstruktion über den Marchfeldkanal gebaut: Ein Zieselsteg soll die Nager zur Ausgleichsfläche auf der anderen Seite führen. Kostenpunkt dafür: rund 70.000 Euro, bezahlt von den Bauträgern.





>

Hirschkäfer in Steinhof

Das Problem, dass auf der einen Seite Wohnraum errichtet werden muss, auf der anderen Seite Tiere geschützt werden sollen, zeigt sich auch auf dem Steinhof-Areal. Dort sollen mit Baustart im Herbst 2016 anstelle der geplanten 600 nun nur rund 200 Wohnungen entstehen. Zuerst einmal von den Bürgern grundsätzlich abgelehnt, gibt es mittlerweile eine Baugenehmigung - und eine Bürgerinitiative, die für den Erhalt der Grünoase kämpft. Zurzeit geht es um den Hirschkäfer. Und: Ein korrekt eingebrachtes artenschutzrechtliches Verfahren kann zu zusätzlichen Auflagen für den Bauwerber führen. Bis Oktober wird ein fertiges Konzept von

der extra eingesetzten Kommission für die Bebauung erwartet. Sechs Architektenteams tüfteln an Vorschlägen - insgesamt gibt es elf Baufelder, die jedoch mit einer gemischten Nutzung gestaltet werden könnten: Wohnen, Büros und Ordinationen. Ob der Hirschkäfer dem Bauvorhaben noch einen Strich durch die Rechnung machen kann, ist zurzeit schwer einschätzbar - die ersten rund 60 Wohnungen sollen noch heuer errichtet werden.

Michael Pech machte bei den Projekten Stammersdorf und Waldmühle Rodaun bereits so seine Erfahrungen, hat aber auch ein positives Beispiel auf Lager, das im Vorfeld ziemlich unter Beschuss war: das Karree Breitensee. Das ÖSW errichtete gemeinsam mit dem Bauträger WBV-GPA auf dem ehemaligen Areal der Straßenbahnremise Breitensee ein Wohnbauprojekt mit rund 200 geförderten und freifinanzierten Wohnungen, einer Volkshochschule, einem Kindergarten, einer Arztpraxis und einer Bankfiliale. Der gemischt genutzte Wohnbau motivierte jedoch noch weit vor Baubeginn eine Bürgerinitiative. Dabei ging es einerseits um die Bauhöhe - aber auch um die prinzipielle Bebauung. Die Stadt sprach sich klar für eine Verdichtung aus. Die Bauträger gingen in die Offensive, da bekannt war, dass die Bürgerinitiative

„Aktion lebenswertes Breitensee“ bereits eine Garage erfolgreich verhindert hatte. So wurden die aufgebrachten Bürger in die Jury zum Architekturwettbewerb geholt und durften mitentscheiden, welches Projekt gebaut werden soll. Die Bürgerinitiative stimmte gemeinsam mit der Jury für das Siegerprojekt von den Architekten Neumann + Partner und g.o.y.a.

Pech appelliert jedoch: „Die Politik ist aufgerufen, zwischen berechtigten Anliegen der Bevölkerung und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner einen Interessenausgleich herzustellen. Dieser klassische Zielkonflikt zwischen sinnvoller Bürgerbeteiligung und der Einforderung von Bürgerverantwortung benötigt einen verantwortungsvollen Umgang. Bauträger brauchen Rechtssicherheit bei bereits gültiger Planungsgrundlage. Bei Neufestlegungen müssen Betroffene frühzeitig eingebunden werden, da habe ich vollstes Verständnis, doch es muss neutral informiert und moderiert werden und in einer Art Verhandlungsverfahren zu einer gemeinsamen Lösung kommen.“

Rechtsstreit inklusive

Es geht ums Geld und um Emotionen. Schnell kann es da zu einem handfesten Streit kommen, der beim Gericht endet. Dabei ist oft bereits im Vorfeld eine Unterstützung „von außen“ sinnvoll - eine Moderation durch Experten wie wohnbund:consult, die bereits eine Vielzahl an Erfahrungen bei Mediationen und der Kommunikation mit Anrainern oder auch Bewohnern haben. Doch wie geht es nun weiter? Reservieren Bauträger mittlerweile ein Budget für Verzögerungen? „Bis jetzt machen wir das nicht, die Verzögerungen, die wir bis dato erlebt haben, waren ja auch nicht vorhersehbar. Aber ja, wenn ein Bauträger ein ungewidmetes Feld kauft, sollte er nicht mit einem starren Zeit- und Budgetplan rechnen“, räumt Pech ein. ■



Erfolgreich gemeinsam entwickelt, ohne Widerstand und Schlagzeilen: Karree Breitensee, ein letztlich im Einverständnis mit den Anrainern abgewickelter Wohnbau.



Businesspark Heiligenkreuz

Burgenland - ein Platz an der Sonne für Unternehmen

Das Burgenland ist das sonnigste Bundesland Österreichs. Über 2.000 Sonnenstunden werden hier durchschnittlich im Jahr gezählt. Unternehmen haben natürlich ganz andere Beweggründe, sich im Burgenland anzusiedeln. Trotzdem fallen sie hier häufiger als anderswo auf die Sonnenseite des Wirtschaftslebens und sind vom Start weg erfolgreich. Warum ist das so? Was hat das Burgenland, was andere Regionen nicht haben?

Das Burgenland ist eine dynamische Wirtschaftsregion.

Die Bedingungen für Unternehmen wurden im Burgenland im letzten Jahrzehnt sukzessive mit Infrastruktur-, Technologie- und Bildungsinitiativen verbessert. Aber auch durch Entbürokratisierung bzw. durch Intensivierung grenzüberschreitender Aktivitäten zu den Nachbarländern Ungarn, Slowakei und Slowenien. Das Ergebnis sind Standorte, die vielen Unternehmen Wettbewerbsvorteile schaffen und fit für die Zukunft machen.

Erfolg - auch eine Frage des Standortes

In der prosperierenden Region stechen drei Standorte besonders heraus. Die Businessparks Kittsee, Parndorf / Neusiedl am See und Heiligenkreuz bieten alles, was man braucht, um erfolgreich zu sein: zentrale Lage im Herzen Europas, hochwertige Infrastruktur, internationale Absatzmärkte, qualifizierte und hochmotivierte Mitarbeiter.

Businesspark Heiligenkreuz

Im Businesspark Heiligenkreuz finden Unternehmen auf insgesamt 680.000 m² alle Rahmenbedingungen vor, die für einen Erfolg notwendig sind. Das sind vor allem vollaufgeschlossene Gewerbeflächen in allen Größen - gewidmet und zukunftstauglich. Der Businesspark verfügt aber auch über einen eigenen Gleisanschluss sowie eine eigene Zollstation. Zudem wird direkt im Businesspark „Green Energy“ produziert und eine autarke Strom- und Wärmeversorgung sowie günstige Energiepreise garantiert. Das alles schätzen Unternehmen. Vom Start-up bis zu internationalen Leitbetrieben.

Die Lenzing Fibers GmbH ist eines davon. Der Weltmarktführer in Segment botanische Spezialfasern ist vom Standort Heiligenkreuz so überzeugt, dass er nun die Produktionskapazität von 60.000 auf 90.000 Jahrestonnen ausbaut.





ein Unternehmen der WIBUG – Wirtschaft Burgenland GmbH

Businessparks Burgenland
 Tel + 43 (0) 5 9010 - 2327
 office@businessparks-burgenland.at
 www.businessparks-burgenland.at

ES MENSCHELT

Hier geht es nicht um Immobilien. Diese Geschichten handeln vom Menschen, der die Immobilie nutzt. Langsam rückt er, der Nutzer, nämlich in den Fokus der Immobilienwirtschaft – endlich!



ALEXANDER REDLEIN

Institut für Immobilien und Facility-Management, TU Wien

Alle wollen nur Energie sparen

Sind Green Buildings, also nachhaltige Gebäude, besonders geeignet für die neue Arbeitswelt? Es macht keinen wesentlichen Unterschied, meint Alexander Redlein, Leiter des Instituts für Immobilien und Facility Management (IFM) an der TU Wien, ob es sich um ein zertifiziertes Objekt handelt oder nicht, Redlein vermisst fast überall die dritte Säule der Nachhaltigkeit, nämlich „die soziale Säule“. „Alle konzentrieren sich derzeit im Facility Management nur auf die Energiefragen, auf noch mehr Optimierung, noch weniger CO₂-Ausstoß. Das ist ja auch in Ordnung, aber viele Themen, die den Menschen direkt betreffen, bleiben auf der Strecke.“ Redlein verweist auf Bereiche wie soziale Inklusion, Gendering, Work-Life-Balance, Vereinbarkeit von Beruf und Familie etc. Betrachten wir beispielsweise die Weiterbildung der Mitarbeiter, die bei den meisten größeren Unternehmen ein CSR-Ziel ist: Wer schafft die entsprechenden Schulungsräumlichkeiten und macht sie beispielbar? Das Facility Management.“

FM macht's möglich

Betriebskindergärten, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen, werden ebenso durch Facility Management (FM) ermöglicht. Und richtig spannend wird es, wenn man die neue Arbeitswelt weiterdenkt. Sie kennt ja bekanntlich nicht nur einen Arbeitsplatz im Büro, sondern überschreitet die Grenzen: Mal wird etwas im Home Office erledigt, mal im Kaffeehaus und dann wieder im Park oder im Hotelzimmer. „Es ist meiner Auffassung nach Aufgabe von Facility Managern, sich darum zu kümmern, dass die Menschen an allen Orten entsprechend effektiv und sicher arbeiten können.“



CHRISTIAN TRAUNFELLNER

Country Manager Operations, Immofinanz

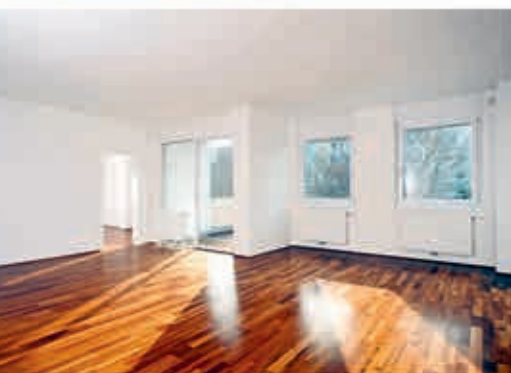
Mensch statt Maschine

Als „Immobilienmaschine“ hat der ehemalige Immofinanz-Vorstand das börsennotierte Unternehmen positioniert. Jetzt fokussiert der Konzern auf die Nutzer. „Wir hatten Immobilien aller Art, das Portfolio ist großteils bereinigt, wir konzentrieren uns auf Retail- und Office-Immobilien. Wir wollen nicht einfach nur Büros im Bestand haben, wir fragen uns: Was will der Kunde, der Mieter wirklich? Was braucht er, um in Zukunft gute Geschäfte machen zu können? Um seine Mitarbeiter produktiv und glücklich zu machen?“, erzählt Christian Traunfellner, Leiter für Büroimmobilien international und seit Mai dieses Jahres auch zuständig für das operative Österreich-Geschäft der Immofinanz. „Unsere Büros sollen nutzerfreundlicher werden, sie brauchen mehr Leben, mehr Kommunikation, mehr Austausch unter den Mietern. Die Menschen sollen darin glücklich sein und das auch zeigen.“ So eine Zielvorgabe gab es bei Immobilien bislang noch selten. Leider.

Büros mit Hotelkomfort

Wie sollen die Büros, die die Immofinanz zur Miete anbietet, also aussehen? „Wir wollen eine Atmosphäre ähnlich wie in einem Hotel schaffen“, so Traunfellner. Keine eiskalte Lobby, die den Besucher mit Marmor und Leere erschlägt. Keine Welcome Desks, bei den Sicherheitswachleute missmutig den Namen des Besuchers notieren. Quirliges Leben soll hier stattfinden, Meetings im Gastrobereich oder in der konsumfreien Zone. Mieter sollen hier andere Mieter treffen, Gäste einladen oder auch entspannen können. Letzteres etwa in einem eigenen Ruheraum, wo man mal ein Powernap einlegen kann oder vom Chef unbemerkt ins Narrenkastl schauen darf. „Wo Platz ist, schaffen wir auch Gaming Rooms mit Tischtennistischen oder Golf simulatoren – je nach Interesse der Mieter“, schwärmt der Country Manager. So kann man schnell mal abschalten oder die Zeit zwischendurch überbrücken.

So viel Spaß im Büro? Ja, wobei sich die Immofinanz ja nicht in die Bürogestaltung selbst einmischt, das bleibt jedem Mieter überlassen. „Wir wollen Atmosphäre, Infrastruktur und Services für unsere Mieter bieten und uns so vom Wettbewerb abheben“, erzählt Traunfellner. Die eine oder andere Idee wurde zwar auch schon von dem Marktbegleiter CA Immo vorgedacht (siehe IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2|2015), aber



ORCHIDEENPARK, Püchlgasse 1A-1D, 1190 Wien

WOHNEN WIE ANDERE URLAUB MACHEN

Traumhafte Mietappartements von 58 bis 145 m², 2-4 Zimmer mit Balkon oder Terrasse in Wien-Döbling

Alle Appartements sind mit hochwertiger Markenküche und Sanitärausstattung, Parkettboden, Alarmanlage und Internetanschluss ausgestattet. Ein großzügiger Outdoor-Pool, Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad, Fitness-Center und Concierge-Service sowie eine Tiefgarage sorgen für das Wohlbefinden der Mieter.

Miete: ab € 875; BK: ab € 130; HK: ab € 35; (inkl. USt.); HWB = 34 kWh/m²a (gem. EA vom 1.10.2008)

www.ig-immobilien.com | +43 (0) 800 80 80 90



IG Immobilien

Wir leben Qualität!



Das bedeutet zum Beispiel, dass das Facility Management eines Unternehmens Rahmenverträge mit Lounges der ÖBB oder einer Fluglinie schließt. Wenn sich Facility Manager in Österreich aber weiterhin als Techniker verstehen oder simple infrastrukturelle Dienstleistungen im Fokus haben, werden sie nie vom Topmanagement ernst genommen werden.“

Trends in Immobilien übersetzen

Wie das Wort schon sagt, gehe es viel mehr um Management, also auch um das vorausschauende Agieren. „FM muss sich als kompetenter Ansprechpartner für die Top-Ebene im Unternehmen positionieren. Es muss sich mit Trends wie Industrie 4.0, Migration, Diversität, Unternehmensstrategie, der Zukunft des Unternehmens auseinandersetzen und nicht bloß Energie optimieren oder Betreiberfragen klären“, fordert der TU-Professor. Die Übersetzung der Trends in „Immobilien“ sei die Herausforderung. Digitalisierung für Banken heißt etwa, dass Filialen geschlossen und verwertet werden müssen. Internationalisierung wiederum bedeutet zum Beispiel, dass unterschiedliche ethnische Gruppen (zum Beispiel Muslime und Juden) im Betriebsrestaurant essen, das hat direkte Auswirkungen auf den Menüplan, die Hygiene und die Klimatechnik. All das muss berücksichtigt werden.

Management ist nicht automatisierbar

Mit einer Studie zur Automatisierung polarisierte Redlein im Sommer die Öffentlichkeit. Darin berechnete er, dass rund 270.000 Menschen in der Branche für Gebäudedienstleistungen beschäftigt sind. 30 Prozent davon könnten der Automatisierung zum Opfer fallen, so eine Schätzung. „Vor allem bei schlecht qualifiziertem Personal kann es zu markantem Stellenabbau kommen. Gut ausgebildete Mitarbeiter werden aber verstärkt in der Branche eine Beschäftigung finden.“ Services können leichter von Robotern übernommen werden. Rasenmähen, Reinigen – das schafft Technologie. Anhand dieses Trends wird auch wunderbar der Unterschied zwischen Facility Service und Facility Management klar. Routineservices können teilweise Roboter übernehmen, das Management bleibt den Menschen vorbehalten. Anfang Oktober wird übrigens das Buch „Work on the move 2“ am World Workplace in San Diego, USA, vorgestellt. Alexander Redlein hat hierfür das Kapitel über die Veränderungen am Arbeitsplatz und die Verbindung zu CSR verfasst. ■

Direkte Auswirkung der Digitalisierung auf Geschäftsflächen: Am Wiener Schuberttring, wo vor Kurzem noch eine Bank war, hat jetzt ein Geschäft für Designermöbel eröffnet.



Mehr Flächen mit Mehrwert für die Mieter – so will die Immofinanz ihre großen Bürohäuser zu Produkten machen, die der neuen Arbeitswelt entsprechen.



was soll's, die beiden Konzerne sollen ohnehin verschmelzen. Die Idee, zubuchbare Konferenz- und Besprechungsräume auf „neutralem Boden“ anzubieten, kennt man zum Beispiel schon. Mieter haben dadurch weniger Fixkosten, weil weniger Miete, weil weniger Fläche, weil nicht so viele Besprechungsräume. Und wenn mehr gebraucht wird, lassen sich diverse Räume einfach punktuell dazubuchen. Auch Projektarbeiter oder Wirtschaftsprüfer finden auf solchen Flächen Platz. Weiters Teil des Konzepts: Concierge Services, wenn es keine Putzerei/Schneiderei gibt, Fahrradabstellräume, Fitnessmöglichkeiten. Ausruhen (wie auch Arbeiten – dank ordentlichem WLAN) lässt es sich auch in den Außenbereichen, Zigaretten-Fetischisten steht hier dann auch ein überdachter Sucht-Platz zur Verfügung.

Pimp my Bestand

Als großer Büroentwickler tritt die Immofinanz in naher Zukunft aber nicht auf. „All die Maßnahmen werden in bestehenden Büroimmobilien, die über eine gewisse Größe verfügen, umgesetzt. In Österreich wird das erste Objekt der Business Park Vienna sein.“ Bis Ende 2017 sollen 20 Objekte in Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien upgradet werden. Infrage kommen freilich immer nur Büros ab einer bestimmten Größe, die mehr als einen Single Tenant (also einen einzigen Großmieter) beherbergen. Wie auch im Retail-Bereich kreierte die Immofinanz für die Büros mit Hotelatmosphäre eine eigene Marke: myhive.

Coworking-Center-Anbieter wird die AG auch nicht werden, versichert Traunfellner, auch wenn die Kommunikation unter den Mietern (zum Beispiel mit Screens in der Lobby, auf denen sich die Mieter präsentieren, oder durch Veranstaltungen etc.) gefördert werden soll. Traunfellner: „Unsere Mieter fangen bei etwa 200 Quadratmeter an. Kleinteiligere Unternehmen können über einen eigenen Coworking- oder Serviced-Office-Betreiber integriert werden, wir selbst werden das aber nicht machen. Wir sehen uns eher als Coworking for Grownups und wenden uns an bereits etablierte Unternehmen, die ebenfalls den Austausch und die Kooperation mit anderen suchen.“ ■

EIGENTUMS- und VORSORGEWOHNUNGEN



**SCHÖPFLEUTHNERGASSE 11
1210 WIEN**

46 Wohnungen

2 - 5 Zimmer | 50 - 127 m²

Balkone / Terrassen / Eigengärten

familiengerechte Gartenwohnungen

Niedrigenergiebauweise

Fußbodenheizung, Außenbeschattung

Garagenplätze mit E-Tankstelle, uvm.

Nähe Floridsdorfer Wasserpark

U-Bahn Linie U6 (Floridsdorf)

**FERTIGSTELLUNG
SOMMER 2017**

HÜBL & PARTNER

**NORDMANNGASSE 17
1210 WIEN**

16 Wohnungen

2 - 4 Zimmer | 51 - 139 m²

Balkone / Terrassen

Niedrigenergiebauweise

Fußbodenheizung, Sicherheitstüren,
Video-Gegensprechanlagen, uvm.

Freizeitparadies Alte Donau

Sehr gute Infrastruktur
und Verkehrsanbindung



**FERTIGSTELLUNG
FRUHLJAHR 2017**

01 277 88 | www.huebl-partner.com



*„Ansagen von
Mietzinsbegrenzungen
dämpfen die
Investitionslust.“*

Heinz Fletzberger,
SÜBA Bau und Baubetreuung AG

DIE POLITIK MUSS HANDELN!

„Leistbares Wohnen“ ist aktuell in aller Munde, und die Politik verspricht in den Wahlkämpfen ebenfalls, sich diesem Thema zu widmen. Getan hat sich aber wenig, die Preise und Mieten steigen ungebremst.

Der im Europavergleich hohe Bestand an sogenannten kommunalen Wohnungen – fast zwei Drittel aller Mietwohnungen im Lande stehen noch im Eigentum von Gemeinden oder Genossenschaften – wirkte sich lange dämpfend auf den freien Wohnungsmarkt aus. Doch die Preisspirale dreht sich nun immer schneller. Der steigende Zuzug wird das Problem nunmehr noch verschärfen.

Steigende Grundstückskosten

Hierzulande kämpfen die gemeinnützigen Bauträger indes mit ständig steigenden Grundstückskosten, speziell in Wien. Das macht auch den geförderten Wohnungsbau teurer, wenn nicht gar unmöglich. Dazu kommt, dass es viele Vorschriften gibt, die weit über die normale Bauordnung hinausgehen – das schlägt sich auf die Baukosten nieder! Und auch die privaten Bauträger, wie wir es sind, können auf die exorbitant gestiegenen Grundstückspreise nur mit Projekten mit kleineren Wohneinheiten in weniger teuren Gegenden Wiens und Umgebung antworten, um den Verkaufspreis einigermaßen in Grenzen zu halten. Nachdem die Regierung den sozialen Wohnbau mehr als vernachlässigt bzw. an die Genossenschaften ausgelagert hat und

in Wien auch keine Gemeindewohnungen mehr errichtet, zudem das Wohnen durch die gestiegenen Betriebskosten noch teurer gemacht wurde, wäre es dringend an der Zeit, nunmehr Maßnahmen zu setzen – wie die angekündigte Wohnbauoffensive inkl. Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderungsmittel und der neuen Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“ umzusetzen sowie die Betriebskosten zu senken.

Populistische Ansagen

Auch müssen die Verfahren für Baugenehmigungen und Umwidmungen deutlich rascher abgewickelt und die Anrainerrechte neu definiert werden, denn dann könnten auch die privaten Bauträger mehr Wohnungen auf den Markt bringen, und mit einem Mehr an Angebot würden sich die Preise auch wieder regulieren. Dies würde jedenfalls mehr bringen als die linkspopulistischen Ansagen von Mietzinsbegrenzungen und Umwälzung der gesamten Maklergebühren auf den Vermieter. Denn dadurch würde lediglich die Investitionslust von Eigentümern, Vermietern und Investoren gedämpft und noch weniger gebaut werden. ■



MICHAEL PECH, MRICS

ist Mitglied des Vorstandes der Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, Mitglied des Grundstücksbeirates der Stadt Wien und Lehrbeauftragter an der TU Wien

MENSCHEN LEBEN HEUTE ANDERS

Wien ist die am stärksten wachsende Stadt Mittel- und Osteuropas: Nach aktuellen Prognosen werden bis 2023 2 Millionen Menschen in der Stadt leben.

Die demografische Entwicklung zeigt eine rasche Zunahme an Singlehaushalten. Beispielsweise liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte in Wien bereits bei 45 Prozent, in Berlin und Hamburg bei 50 Prozent und in München sogar bei 52 Prozent. Dieses Bevölkerungswachstum, die Veränderung der Haushaltsgrößen sowie die geänderten Arbeitsmarktstrukturen benötigen ein entsprechendes Wohnungsangebot.

Kurzzeitwohnen

Vor diesem Hintergrund hat die ÖSW-Gruppe das neue Kurzzeitapartmenthaus-Konzept „R4R – room 4 rent“ entwickelt. Sofort verfügbare möblierte Apartments, die für 2 Monate bis 2 Jahre gemietet werden können. Neben den 63 room4rent-Apartments in der Storchengasse 4 sind weitere 182 room4rent-Einheiten im Messecarree Nord und 107 neue Apartments im Leopoldturm in Betrieb. Weitere 100 R4R-Einheiten folgen 2017 in Monte Laa. Alle Standorte

liegen direkt an U-Bahn-Stationen und verfügen über eine optimale Infrastruktur.

Vertikales Stadtquartier

Das Wohnhochhaus ist EINE von mehreren Antworten auf die Liegenschaftsknappheit in den Ballungszentren und ist als vertikales Stadtquartier zu verstehen. Durch den Bau von Hochhäusern kann ein wesentlicher Faktor für die Lebensqualität einer Stadt, der Grün- und Freiraum, erhalten werden. Als Zielgruppe für diese Wohnform kommen vor allem junge Paare und Singles sowie ältere Personen infrage. Bereits im Juli 2015 hat die ÖSW-Gruppe knapp 250 Wohnungen im 80 Meter hohen Wohnhochhaus Leopoldturm in Wien 21 an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Abgesehen vom bereits in Bau befindlichen Hochhausprojekt „HOCH 33“, einem Tower mit 440 Wohneinheiten in Wien am Monte Laa, plant die ÖSW-Gruppe weitere Hochhäuser in Graz und in Linz. ■



Im alpinen Raum wird zwangsweise anders gebaut. Diese Tradition fortzusetzen und zugleich auf moderne und klimaneutrale Beine zu stellen, ist Aufgabe von AlpHouse.



Den Beweis, dass Beton schwimmen kann, traten letztes Jahr mehr als 1.000 Studierende aus rund 50 europäischen technischen Universitäten in einem einzigartigen Wettbewerb in Brandenburg an der Havel an. Das Team der TU Graz belegte mit ihrem nur 16,65 kg leichten Betonkanu „Fragile – Handle with care“ den 5. Platz.

DIE LUST ZU FORSCHEN

Unternehmen leisten sich einen eigenen Forschungspark mit zehn Testhäusern, jedes mit anderen Baustoffen gebaut. Das Ziel ist, festzustellen, welche Baustoffe am gesündesten sind. Das Projekt ist nur eines von vielen, die Bau- und Immobilienwirtschaft entdeckt die Lust am Forschen.

„Wir wollen uns mit den Partnern in diesem Netzwerk austauschen und voneinander lernen. Es ist nicht notwendig, dass wir das Rad immer wieder neu erfinden“, ist Baumeister Gunther Graupner, Leiter des Kompetenzzentrums BAUForschung der Bundesinnung Bau, überzeugt. Wovon spricht Graupner? Von dem internationalen Expertennetzwerk AlpHouse, in das sich die heimische Bauwirtschaft eingeklinkt hat. Das Ziel ist eine überregionale Initiative, ein neues Qualitätsverständnis bei der Sanierung von Gebäuden im Alpenraum.

Klingt ziemlich abstrakt, ja. Konkreter gesagt, wollen die Teilnehmer „das kulturelle Erbe des Alpenraums, wie es sich in den traditionellen Architekturen, landschaftsbezogenen Siedlungsformen, regionalen Materialien und Handwerkstechniken ausdrückt“, erhalten und weiterentwickeln, dabei die Energieeffizienz und Gesamt-Ökobilanz der Gebäude und Siedlungen optimieren und sich damit den gemeinsamen Herausforderungen stellen, die von der EU-Gebäuderichtlinie gefordert wird. Die Richtlinie schreibt ja vor, dass ab Ende 2020 in Europa nur mehr „Niedrigstenergiegebäude“ errichtet werden dürfen. Derartige Gebäude dürfen nur mehr wenig bis gar keine Energie verbrauchen. Für die Umsetzung dieses ehrgeizigen Ziels sind innovative Lösungen für die Bauwirtschaft gefragt, und die AlpHouse Center suchen diese. Mit der Aufnahme des Kompetenzzentrums BAUForschung in das Expertennetzwerk von AlpHouse ist der nächste Schritt in Richtung internationaler Wissensaustausch erreicht.

Baustoffe auf dem Prüfstand

Zukunftversprechend sind auch private Initiativen wie zum Beispiel von der Vereinigung der österreichischen Zementindustrie (VÖZ) die sich mit dem VÖZfi ein eigenes kleines Forschungsinstitut leisten. Das Forschungsinstitut befasst sich schwerpunktmäßig mit anwendungsorientierter Forschung im Bereich Betontechnologie und Betonbauweise. Die Ergebnisse dieser Forschungsaktivitäten sind zum Nutzen öffentlicher und privater Auftraggeber, des Baugewerbes und der Bauindustrie sowie der Zementindustrie. Geforscht wird in Betontech-

nologie und Betonbauweisen, Straßen-, Brücken- und Tunnelbau, in puncto Beständigkeit/Dauerhaftigkeit von Beton/Betonbauwerken, zum Thema Spezialbetone (Beratung, Entwicklung, Überführung in die Praxis) wie auch zum Recycling von Beton.

Welche Baustoffe sind die besten?

Aber auch andere private Unternehmen, wie das Baustoffunternehmen Baunit, investieren in Forschung. Baunit will für Klarheit sorgen und stellt alle gängigen Baumaterialien im firmeneigenen Forschungspark auf den Prüfstand. Zehn kleine Häuser wurden komplett ident errichtet – der Unterschied liegt nur in den Bauweisen, dabei gibt es Ziegelhäuser, Holzblockhäuser, ein Fertighaus wie auch Häuser aus Beton. Baunit will herausfinden, welche Baustoffe welche gesundheitlichen und behaglichkeitswirksamen Folgen haben. Das Forschungsprojekt wird von Jürgen Lorenz, Prokurist bei Wopfinger, geleitet. Partner des Forschungsvorhabens sind unter anderem die Medizinische Universität Wien und das Institut für Baubiologie und Bauökologie. Bei einem Rundgang werden die Unterschiede der gebauten Qualitäten auch ohne Messinstrumente rasch klar: Raumluft, Wärme und Geruch können auch von Laien festgestellt und je nachdem als angenehm oder unangenehm empfunden werden.

Die Ziele des Forschungsvorhabens: Vergleich der gängigsten Bauweisen mit den neuesten Baustoffen in einem „echten Außenlaboratorium“, Einfluss und Auswirkungen der Baustoffe auf Raumklima, Luftqualität, Gesundheit und Wohlbefinden, Raumluftindikatoren, Mehrwert – Kosten-Nutzen-Analyse wie auch neue Parameter für zukünftige Produkte für Neubau und Renovierung. Gemessen werden die relative Luftfeuchtigkeit, die Innenraumtemperaturen, Wand- und Oberflächentemperaturen, Luftionen, VOC und Radon, Geruch, Schall und Akustik, Feinstaub, Pollenkonzentration in der Luft, Feuchte-Sorption und Wasserdampf-Diffusion der Baustoffe wie auch der Energieverbrauch-Speicherung der Systemaufbauten.

Eifrige Betriebe

Alles in allem ist Österreich ganz brav am Forschen. Im aktuellen „Global Competitiveness Report“, der beim World Economic Forum, WEF, präsentiert wurde, erlangte Österreich Rang 16 von weltweit 148 Ländern. „Das respektable Ergebnis in einem der renommiertesten Rankings bestätigt die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts“, freut sich Wirtschaftsminister Reinhold

Mitterlehner naturgemäß. Im Euroländervergleich liegt Österreich auf Platz vier. Henrietta Egerth, Geschäftsführerin der FFG, ist vom Profit für alle durch Forschung überzeugt – und sieht Österreich als bahnbrechendes Innovationsland: „Österreich verfügt über hervorragende Forscher. Österreich ist ein Innovationsland. Das Geld ist dabei ein wesentlicher Faktor, mindestens genauso wichtig sind aber Kontakte, die für die nationalen Akteure vor allem durch EU-Projekte, aber auch durch unsere Internationalisierungsaktivitäten angebahnt und gefestigt werden. Davon profitieren Universitäten genauso wie kleine und mittlere Unternehmen, Start-ups und die Industrie.“ Und in zunehmendem Maße auch die Bau- und Immobilienwirtschaft und damit die Bewohner und Benutzer von Gebäuden. ■

BAUTRÄGER, MAKLER, VERWALTER.
WIR GEBEN WIEN EIN ZUHAUSE.
 WWW.IMMOBILIENCARD.AT

IMMOBILIENCARD
 Berufsausweis für Immobilienverwalter

Mag. (FH) V
 Österreich Im Muster GmbH
 Geschäftsführer
 Wien
 AT01005289

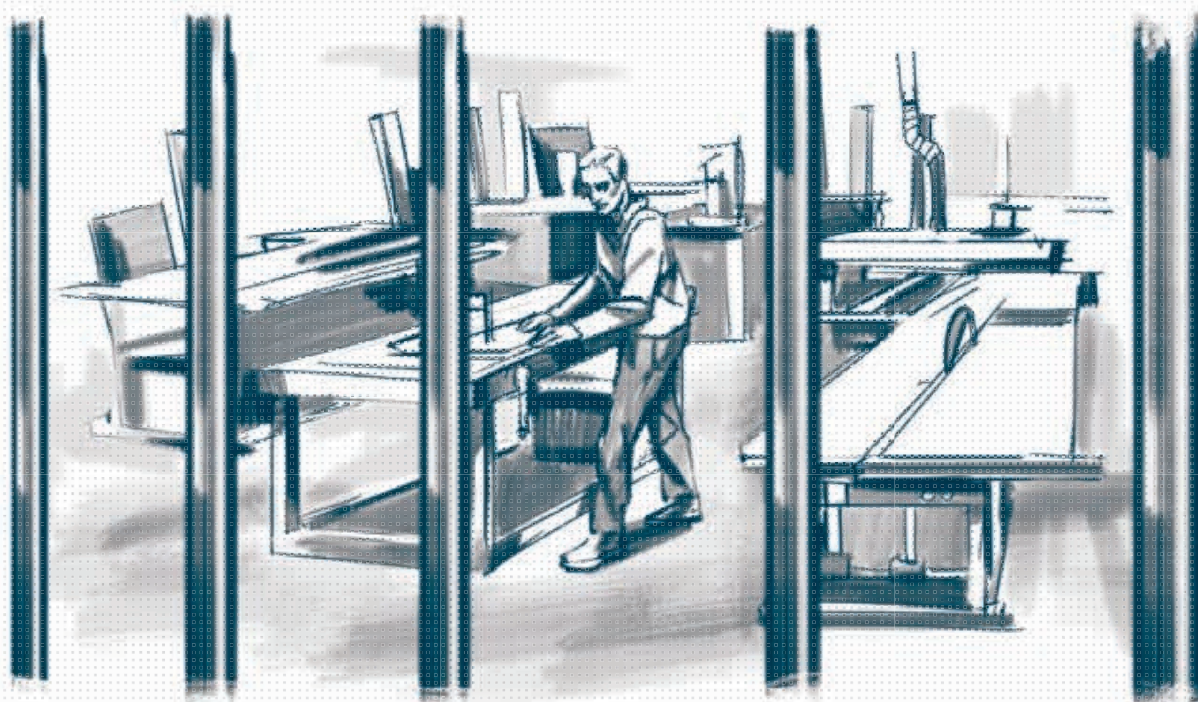
Jetzt wird Ihr Immobilienprofi sichtbar.

DOMINIC LAT

WKO

Hier finden Sie Ihren Immobilienprofi.

Eine Initiative der gewerblichen Immobilienwirtschaft



Gebäudesicherheit im Häfn

Winfried Ratz hat sehr spezielle Gebäude auf ihre Schwächen und Risiken untersucht: Gefängnisse.

ÜBER > DIE ARBEIT

Winfried Ratz hatte vor seiner Masterthesis an der Donau-Universität Krems noch nie etwas mit Gefängnissen zu tun. Auch nicht als Sicherheitsfachkraft, aber genau der unbefangene Blickwinkel eines Außenstehenden brachte Erkenntnisse zur Verbesserung der Sicherheit in den Justizanstalten. In einem weiteren Schritt will Ratz nun in einer Dissertation die Untersuchung auf alle Gefängnisse in Österreich ausdehnen. Für seine Masterthesis erhielt er den Ausbildungspreis der FMA und IFMA Austria.

Betreiberverantwortung, das heißt bei Immobilien normalerweise, dass sich der Eigentümer darum kümmern muss, dass keine Äste von den Bäumen auf Menschen donnern, dass der Brandschutz im Gebäude up to date ist oder die Haustechnik korrekt gewartet wird. Betreiberverantwortung ist ein komplexes Thema und umfasst viele Dinge. Und jetzt muss man sich vorstellen, was da in einem Gefängnis alles noch dazukommt!

Rein in die Realität

Winfried Ratz hat sich das angeschaut. Genauer gesagt, hat er sich für seine Masterthesis aufgemacht und sich die Justizanstalten Krems-Stein und Graz-Karlau angesehen. Persönlich, immer mit einem Justizwachebeamten in Begleitung. Bis er wirklich die Gefängnisse betreten konnte und sie aus der

Perspektive einer Sicherheitsfachkraft und eines Facility Managers analysieren konnte, waren drei Monate intensive Vorbereitung mit dem Ministerium notwendig. Nach vier Tagen in jedem der beiden Gefängnisse konnte Ratz bereits eines feststellen: Die beiden Anstalten unterscheiden sich deutlich. In dem Gefängnis in Graz sei ein Ausbruch unmöglich, meint Ratz. Während in Krems-Stein – das mit rund 800 „Plätzen“ größte Gefängnis Österreichs – noch über Wachtürme beobachtet wird, braucht es diese in Graz gar nicht mehr. Die Vorfeldsicherung sei so genial, von der Hauptmauer sind es noch etwa drei Meter Zwischenraum bis zu einer Mauer mit NATO-Drahtrolle, der neben herkömmlichen Alarmanlagen noch mittels Video überwacht wird und in den Induktionsschleifen integriert sind. >

lebensraum raumerleben

Wohnen in Maria Enzersdorf

Bezirk Mödling

Lebensfaktoren:

herrliche
Stadtrandlage

Grünerholung

mit dem nahen
Liechtenstein!
Biken, Tennis, Joggen etc.

Shoppingspaß

nicht nur die nahe SCS
sondern auch Brunn
oder Mödling laden ein

Nähe zu Wien

öffentlich in rd. 30 Min. in der City
in 8 Min. auf der A23

Öffentliche Anbindung

großartig, mit S-Bahn oder Bus zur U-6

Hohe individuelle Wohnqualität

in der neuen FLAIR Anlage bestätigt
Uni. Prof Dr. DI . Harald Deinsberger
das bisher höchste gemessene Ausmaß
an geplanten Wohlfühlfaktoren.

HWB 26 kWh/m²a



Frühjahr 2017
geplante Fertigstellung

Es entstehen ganz besondere Eigentumswohnungen

als Beispiel:

TOP 2.21 - eine entzückende, kleine Dachwohnung -
2 Zimmer und großartige Terrasse

TOP 2.11 - ein lichtdurchflutete 5 Zimmer Variante mit
Garten und Dachterrasse im 2. Stock

TOP 4.02 - die größte- hausartig angelegte-
Gartenmaisonnette, mit Zugang zum Biotop

TOP 3.1 - die kleine Gartenloft mit sensationellem
Ausblick in den Park

...und viele mehr - jede Wohnung ist anders!

Grundrisse anschauen auf www.flair.at

provisionsfrei direkt von FLAIR Bauträger

Rufen Sie uns an 01/662 73 72



www.flair.at /Aktuelles Projekt

wohnen@flair.at

>

In der Justizanstalt Graz-Karlau fanden seit 1995 drei Fluchtversuche statt, kein Inhaftierter schaffte es in die Freiheit.

Ratz stellte aber auch Unterschiede im Umgang mit Lieferanten fest. In den Haftanstalten gibt es ja zahlreiche Möglichkeiten zu arbeiten. Das dient den Häftlingen nicht allein zur Beschäftigung und Ablenkung, sondern auch zur Resozialisierung. Und logisch: Die Küche braucht Lebensmittel und Messer, die Tischlerei benötigt Werkzeug, Holz und Nägel, Maschinen etc. Für die Insassen gilt zudem auch das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz, und der Bund schaut penibel darauf, dass es eingehalten wird, denn er will nicht von einem Häftling verklagt werden. Ratz meint, der Arbeitnehmerschutz würde hier besser als in manchen Betrieben in der Privatwirtschaft umgesetzt.

Zu wenig Personal

Und wie wird mit dem Werkzeug umgegangen, es könnte ja als Waffe oder für einen Ausbruch verwendet werden? Das kann nicht über bauliche Maßnahmen gelöst werden, sondern muss organisatorisch Abbildung finden. Ebenso muss kontrolliert werden, was die Lieferanten alles ins Gefängnis bringen. Ratz sieht es als Sicherheitslücke, dass diese Personen in einer Haftanstalt nicht komplett gescannt werden. Zwar seien die Anstalten alles in allem sehr sicher, die Sicherheits- und Alarmpläne seien sehr durchdacht, und auch der Brandschutz und das Vorbeugen von Unfällen seien vorbildhaft. Dennoch fand der Sicherheitsexperte insgesamt 15 Gefahren bzw. Risiken oder auch Schwächen, die nun verbessert werden können. „Natürlich ist auch die chronische personelle Unterbesetzung in den Anstalten ein Thema“, gibt Ratz zu bedenken. „Ich war aber überrascht, wie toll der Arbeitsablauf im Alltag in den Werkstätten funktioniert und auch wie freundlich die Häftlinge waren!“ ■

GEFÄNGNISERKENNTNISSE > DAS STEHT IN DER MASTERTHESIS

Für das Betreiben einer Strafvollzugsanstalt gelten sehr viele gesetzliche Bestimmungen, wie das Strafvollzugsgesetz, das Bundes-Bedienstetenschutzgesetz und das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz. Die Wechselwirkung aus der Betreiberverantwortung und dem Arbeitsschutz in Verbindung mit dem Facility Management verlangt große Anstrengungen, damit ein risikoarmer und reibungsloser Ablauf und die Verwahrungssicherheit aller Inhaftierten gewährleistet werden können. Hierzu wurde von Winfried Ratz ein Konzept zur systematischen Ermittlung, Risikobewertung, Priorisierung und Verfolgung der Anforderungen und passenden Maßnahmen entwickelt. Anhand der Erkenntnisse aus den Begehungen und Befragungen verschiedener Strafvollzugsanstalten werden Stärken und Schwächen analysiert, bewertet und zusammengefasst. Danach wurden alle identifizierten Gefahren und Risiken über das Risikomanagement behandelt, um präventive, angemessene, praktikable und akzeptable Lösungen zu finden.

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett

Grafik Vera Kapfenberger,
Barbara Günther

Fotografie & Bildbearbeitung

Reinhard Lang, Michael Krebs

Illustration Sascha Vernik (S. 40–42)

Fotos © SIGNA/Gregor Titze (S. 1, 6),

Shutterstock.com/Macrovector (S. 4), ELK

(S. 8), ORBI Tower (S. 10), Egger & Lerch/

Reinhard Lang (S. 12, 14), Hans Leitner

(S. 16), Heimo Rollett (S. 16, 17),

© Christian Fürthner/MA 21 – Stadt Wien

(S. 17, 18), © Verein LA21 Wien (S. 18, 19),

© 2016 ZOOM VPAT (S. 20, 22), Andreas

Schrittesser, www.muroffice.at (S. 25),

Energie Steiermark (S. 26), Creative

Commons/Jacquesverlaeken (S. 24), Stadt

Waidhofen an der Ybbs (S. 28), abimago.com

(S. 29), Austrian Standards, Th. M. Laim-

gruber (S. 32), Shutterstock.com/Shutya

(S. 33), Häusler (S. 34), Grandhotel Cosmo-

polis/Wolfgang Reiserer (S. 35), Electric

Church (S. 35), pixabay (S. 36), Waldmühle

Rodaun (S. 37), ÖSW/Daniel Mitterlehner

(S. 38), Immofinanz (S. 40), BoConcept

(S. 42), VDX.at (S. 42), Philipp Tomsich

(S. 44, 45), Shutterstock.com/ Creative

Travel Projects (S. 46), Candy Welz (S. 46)

Autoren Anton Beran, Gisely Gary,

Edgar Loewenstein

Das Expertenforum (S. 44–45) bietet

Einsicht in die Meinung führender

Immobilienprofis und entsteht auch unter

deren finanzieller Beteiligung.

Redaktionsanschrift

immbranche.at

Kommunikationsbüro,

Brucknerstraße 2/5, 1040 Wien

office@immbranche.at

Anzeigen- und Promotionskontakt

STANDARD Verlagsgesellschaft m. b. H.,

Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien

Anzeigen: Henning Leschhorn,

T: +43-1-531 70-234,

henning.leschhorn@derStandard.at

Druckerunterlagen

T: +43-1-531 70-388 oder -431,

produktion@derStandard.at

Druck

Leykam Druck GmbH & Co KG,

Bickfordstraße 21, 7201 Neudörfel

Eigentümerin (100 %)/Medien-

inhaberin, Verlagsort, Verwaltungs-

und Herausgeberadresse

Egger & Lerch Corporate Publishing,

Vordere Zollamtsstraße 13,

1030 Wien, T: +43-1-524 89 00

Geschäftsführung

Wolfgang Bergmann

Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2

und 3 Mediengesetz

www.egger-lerch.at/impresum

Wien ■ Warschau ■ Budapest ■ Prag ■ Bukarest



myhive

mybusiness myhive

Das neue
Office-Konzept
mit 360° Service.

Herzlich Willkommen bei myhive, Ihrem Büro der Zukunft! Einem Ort der Kommunikation und Kooperation mit freundlichem Ambiente, bester Infrastruktur und 360° Service – vom Concierge, der Business Networking Lounge bis hin zum Angebot von Gütern und Dienstleistungen Ihres täglichen Bedarfs. Alles für Ihren Unternehmenserfolg und Ihr Wohlbefinden am Arbeitsplatz an einem Standort: myhive **Twin Towers Wien** mit Büros ab bereits **200m²**.

Mehr Infos unter www.myhive-offices.com

Eine Marke der IMMOFINANZ.

Urban Design^{IC}

Städte beeinflussen die Art der Menschen sich zu bewegen, zu verhalten und zu fühlen. Wir prägen mit unseren Ideen von Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben das Stadtbild. Wir schaffen Lebensraum, der begeistert. Mit Vision, Leidenschaft und Kompetenz.

Cities influence the way people move, behave and feel. Our ideas of housing, working and communities shape the cityscape. We create inspiring spaces. With vision, passion and competence.

 **Development**

