

IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

GUIDE FÜR IMMOBILIENPROFIS

2. HALBJAHR
2019

TREND GUIDE

Immo-Boom:
Wie lange hält
er noch an?

Co-Living:
Ein Trend kommt
nach Wien

Baustoff:
Wolkenkratzer
und Tankstellen
aus Holz

Zukunft: Wie wir
in 60 Jahren
wohnen werden

Technologie:
Die Tools der
Makler

Wir schaffen Synergien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

ehl.at

Wir leben
Immobilien.



Wir bleiben an der Spitze.

BESUCHEN SIE
UNS AUF DER
EXPO REAL
HALLE A1
STAND 110



**REAL
ESTATE
BRAND
AWARD**

Stärkste Marke Österreichs
INVESTOREN

Wir freuen uns, zum dritten Mal in Folge mit dem REAL ESTATE BRAND AWARD als Österreichs erfolgreichste Marke in der Kategorie Investoren ausgezeichnet worden zu sein. Der Preis wurde im Rahmen der europaweiten Immobilienmarkenwertstudie des REB-Instituts (Real Estate Brand Institute) vergeben.

6B47 REAL ESTATE INVESTORS AG
HEILIGENSTÄDTER LÄNDE 29 | 1190 WIEN
WWW.6B47.COM | T +43 1 350 10 10 | OFFICE@6B47.COM

6B47
REAL ESTATE INVESTORS

Heimo
Rollett,
Chefredakteur



EIN HAUS IST KEIN AUTO

Fälschlicherweise muss die Autobranche als Messlatte für die Immobilienindustrie herhalten. Was für ein Quatsch!

Die Immobilienwirtschaft ist deutlich größer als die Autoindustrie. Letztere hat in Deutschland (!) rund 5 Prozent Anteil am Bruttoinlandsprodukt, die Immobilienwirtschaft trägt europaweit durchschnittlich 16 Prozent zum BIP bei. Immobilien dauern in der Produktion länger und sollen auch deutlich nachhaltiger verwendbar sein als Autos. Die Aussage, die Autobranche sei ja so innovativ und als ein Vorbild zu sehen, begegnet einem trotzdem immer wieder auf Immobilienkongressen und Tagungen. Ich bitte Sie! CO₂-Betrüger verkaufen munter ihre Dreckschleudern, die viel zu viel kosten, zu denen es Alternativen wie Öffis gibt und die sich im Wesentlichen bis auf die zuletzt erzwungene Elektrovariante kaum weiterentwickelt haben. Schon mal was von Lehmautos gelesen? Oder Hybridfahrzeugen, die sowohl als Autobus als auch als Lastwagen unterwegs sind?

Letzteres entspräche dem aktuellen Trend, multifunktionale Gebäude zu bauen. Co-Living, Co-Working, Lounge, Gastro, Wohnen, Fitness, Schlafen – alles vermischt

sich miteinander. Auf leerstehende Flachdächer von Bestandsimmobilien werden modulartige Wohneinheiten gesetzt, mitunter ganze Siedlungen. Kenne ich bei Autos auch nicht. Ja selbst Start-ups haben die ach so langweilige Immo-Branche entdeckt und überlegen sich, wie man traditionelle Geschäftsmodelle aushebeln oder zumindest einzelne Schritte verbessern kann. PropTech-Fonds sind bereit, Milliarden in diese Start-ups zu investieren.

Keine Spur von Einfältigkeit und Fortschritts-hemmung. Weil die Immobilienwirtschaft aber eben so ungewöhnlich groß ist, braucht der Dampfer mitunter ein wenig mehr Zeit, um die Richtung zu ändern, das merkt man bei der Einführung der einheitlichen Planungs- und Produktionsmethoden, die unter Building Information Modeling bekannt sind und deren Abkürzung BIM nicht mit der Wiener Straßenbahn verwechselt werden sollte. Bei Letzterer ist übrigens zu beobachten, wie Innovation auch in die Hose gehen kann, wenn sie nicht ordentlich eingeführt wird. Wem eine Bim vor der Nase wegfährt, obwohl die Anzeige bei der Haltestelle noch 2 Minuten anzeigt, der ist frustriert. Wem das öfters passiert – wie bei den Wiener Linien leider gerne der Fall –, der verliert den Glauben an die Vorteile einer innovativen Welt.

**Die „Große
Weltkrise“ –
ausgelöst durch
Versäumnisse
der Versicherungen –
wird 2080
überwunden sein.**

Seite 06

DEVELOPMENT

TREND #5

CO-LIVING

Gemanagte Gemeinschaft, Yoga-Kurse, lässige Arbeitsplätze und Gin-Festival. Und ein kleines Zimmer. Der Trend kommt auch nach Wien.

Seite 24

Wie unerprobte Mischmodelle aus Arbeiten und Wohnen bewertet werden müssen. erklärt Wolfgang M. Fessler.

Seite 28

TREND #4

BLASENGEFAHR

Wann platzt es? Diese Fakten zeigen, ob man wirklich Angst haben muss.

Seite 22

Trend- karte

Ihr Überblick über
die aktuellen Trends am
Immobilienmarkt.

ARCHITEKTUR

TREND #2

HOLZ

Der nachhaltige Baustoff hat's in sich: Wolkenkratzer, nachverdichtete Dachausbauten und sogar Tankstellen setzen auf die Ex-Bäume.

Seite 14

TREND #7

BILDUNG BAUEN

Architektur lenkt, wie wir lernen und arbeiten. Ein Interview mit BIG-Boss Hans-Peter Weiss.

Seite 40

Vielleicht gibt es aufgrund von Co-Working und Co-Living in Zukunft keine Mietverträge mehr.

Seite 24

TREND #1

ALTERNDE GESELLSCHAFT

Dieser utopische Text erklärt, warum wir im Jahr 2080 gar keine eigenen Immobilien für ältere Menschen brauchen werden. Absolut lesenswert!

Seite 06

Bestandsimmobilien können im Nu in altersgerechte Wohnungen umgebaut werden. So können die Menschen länger zuhause bleiben.

Seite 10

VERMARKTUNG

TREND #6

TECHNOLOGIE & MAKLER

Eine Masterthese hat untersucht, welche Tools dem Kunden und dem Makler etwas bringen.

Seite 38

TREND #3

IMMOBILIEN-HIT

Für das Image, die Kunden und für die Mitarbeiter – Unternehmen bauen sich immer aufwändigere Immobilien.

Seite 20

INVESTMENT

TREND #8

HANDEL IM WANDEL

Online bringt Retailflächen ins Schwitzen. Was sagt Siri dazu?

Seite 44

HÜTTE, ZIMMER ODER WOHNUNG?

Wohnen im Alter

Im Jahr 2080 wird es der Immobilienwirtschaft nach dem Konjunkturtief der „Großen Weltkrise“ wieder recht gut gehen, glaubt Stefan Brauckmann. Wie wir als alte Menschen in dieser Zukunft leben werden, skizziert er in diesem Gastbeitrag. Herkömmliche Krankenhäuser, Alten- und Pflegeeinrichtungen werden wir jedenfalls kaum brauchen.

Die letzten Jahre seines über hundert-jährigen Lebens hatte Lonesome George in einer kleinen Hütte auf der Insel Santa Cruz im Pazifischen Ozean verbracht. Pfleger kümmerten sich intensiv um seine Versorgung. Als er 2012 starb, war er der letzte Vertreter seiner Unterart.

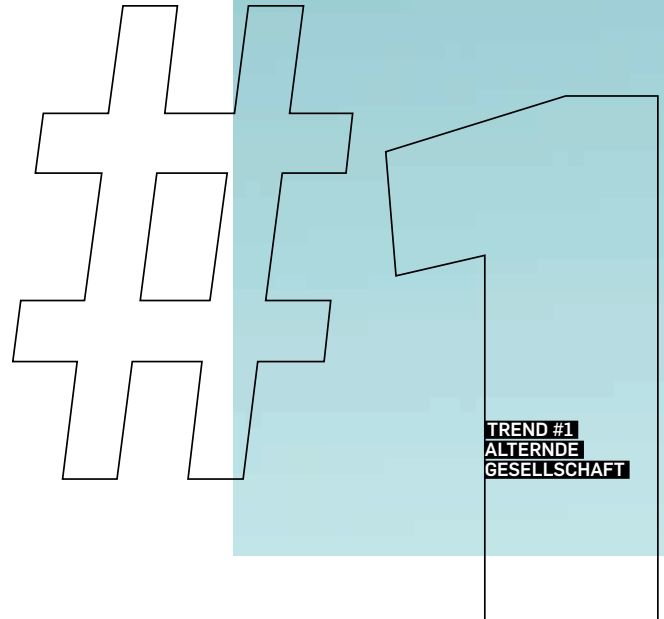
Im Gegensatz zur Pinta-Riesenschildkröte ist ein Aussterben des Menschen 2080 nicht zu befürchten. Durch den medizinischen Fortschritt können Alterungsprozesse aufgehalten und viele sogenannte Zivilisationskrankheiten eingedämmt werden. Auch im Bereich der technischen Gesundheitsüberwachung werden neue Standards gesetzt. Wer es sich leisten kann, hat dadurch eine Lebenserwartung bei einwandfreier Gesundheit, welche deutlich höher als die einer Schildkröte ist.

Kein biologisches Vergessen

Ein hohes Alter in einer Hütte zu erreichen, wie Lonesome George, ist 2080 eigentlich unmöglich. Einerseits, weil Extremwetterereignisse und Folgewirkungen, wie Waldbrände, langanhaltende Dürren und Überschwemmungen, signifikant zugenommen haben, andererseits, da die hochkomplexe Infrastruktur, welche als Reaktion auf die veränderten Umweltbedingungen erforderlich ist, nur in einigen global vernetzten Ballungszentren aufrechterhalten werden kann. Auf diese Weise haben sich die Disparitäten zwischen Stadt und Land, Arm und Reich sowie Alt und Jung verstärkt.

Die deutliche Erhöhung des möglichen Lebensalters in einem relativ kurzen Zeitabschnitt hatte erhebliche Auswirkungen auf die bislang bestehenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. In vielen Ländern ähnelte die Geschwindigkeit des Gesetzgebungsprozesses dem Wettlauf einer Schildkröte mit Achilles.

Die Folge waren erhebliche Krisen, welche dadurch verlängert wurden, dass das „biologische Vergessen“ nahezu ausgeschlossen war, sodass ein Vergeben oder Verzeihen nicht mehr so einfach möglich war wie durch frühere





Gebäude werden mit künstlicher Intelligenz geplant und computergesteuert auf der Baustelle zusammengesetzt. Architekten kümmern sich nur um ästhetische und baukünstlerische Qualitäten.

Die „Große Weltkrise“ – ausgelöst durch Versäumnisse der Versicherungen – wird 2080 überwunden sein.

Generationenwechsel. Dieser Effekt sorgte gleichzeitig für eine mangelnde Innovationsbereitschaft beziehungsweise ein längeres Festhalten an „Althergebrachtem“ und allgemein aus eigenen Erfahrungswerten begründeter Risikoaversion. Eine große Wirtschaftskrise war beispielsweise ausgelöst worden, als die Versicherungswirtschaft ihre Altverträge nicht rechtzeitig an die gestiegene Lebenserwartung anpassen durfte. Große Versorgungs-, Renten- und Krankenkassen hatten zunächst ihre Rücklagen aufgebraucht, bevor sie endgültig insolvent gingen und Nationalstaaten bei ihren hilflosen Rettungsversuchen mitrissen. Durch Notverkäufe gerieten die Immobilienpreise in allen Segmenten erheblich unter Druck, wobei gleichzeitig wichtige institutionelle Investoren für dringend erforderliche Neubau- und Sanierungsvorhaben verloren gingen. Hierdurch wurde ein Dominoeffekt ausgelöst, dessen Folgewirkungen noch stark im Jahr 2080 zu spüren sind.

Neue Grenzen, neue Staaten, neue Bauten

Anstelle der finanziell implodierten Nationalstaaten haben sich eigenständige Wirtschaftsregionen beziehungsweise Stadtstaaten gebildet. Neben der globalen

Standardisierung zur Förderung des Welthandels hat sich auf diese Weise eine Form der Regionalisierung durchgesetzt, welche lokal angepasste Modifikationen und Innovationen begünstigt.

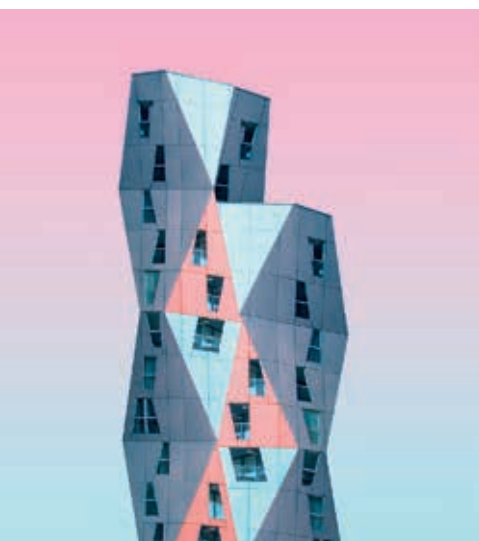
2080 scheint nun das Konjunkturtief der „Großen Weltkrise“, wie es in den Geschichtsbüchern heißt, überwunden. Die Aussichten sind in vielen Branchen nach langen Jahren wieder positiv. Hierzu zählt definitiv auch die Immobilienwirtschaft, deren vorrangige Aufgabe es ist, den gesamten Bestand an die neuesten technischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Anforderungen anzupassen.

Da innerhalb der administrativen Grenzen der Stadtstaaten eine große Flächenknappheit besteht, ist bei dem anstehenden Strukturwandel die Erreichung einer hohen Flächeneffizienz unumgänglich. Dichter und höher sind die Postulate der Stadtentwicklung.

Die neuen Gebäude werden fast ausschließlich durch künstliche Intelligenz geplant. Aufgabe der Projektentwickler ist es, die notwendigen Parameter einzugeben, während die Architekten sich einzig um ästhetische, baukünstlerische Aspekte kümmern. Alle Bauteile werden weitestgehend automatisiert in Fabriken hergestellt und computergesteuert auf der Baustelle zusammengesetzt.

Bauarbeiter werden eigentlich nur noch beschäftigt, da ihre Arbeitskraft günstiger ist als die anpassende Programmierung von Spezialrobotern. Denn die Gehälter und Arbeitsbedingungen im Baugewerbe haben sich weltweit denen der Wanderarbeiter des Jahres 2020 angepasst.

>



Altersunterschiede werden weniger Relevanz haben, Ein-Personen-Haushalte abnehmen, die Sepulkralkultur wird sich ändern.

ÜBER DEN AUTOR

Dr. Stefan Brauckmann ist Geschäftsführender Direktor am Moses Mendelssohn Institut (MMI) und Lehrbeauftragter an der Universität Hamburg. Er beschäftigt sich seit 2006 intensiv mit Immobilien. Im Fokus steht dabei die Erforschung von Auswirkungen gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte. Der Text wurde von der Irebs Immobilienakademie beim „Ideenpreis Immobilien für eine alternde Gesellschaft“ mit dem ersten Platz ausgezeichnet.

>

Algenzucht

Die Neubauten des Jahres 2080 unterscheiden sich völlig von den Gebäuden aus den frühen 2000er-Jahren. Statt einer funktionsgetrennten Stadt- und Gebäudeplanung wird nun dem Leitbild einer integrierten Immobilie gefolgt. Ein Gebäude kann also gleichzeitig der Land- und Energiewirtschaft, dem verarbeitenden Gewerbe, der Lagerhaltung/Logistik, dem Handel, der Gastronomie und Beherbergung und dem Wohnen dienen. Durch technische Unterstützung ist es in wenigen Minuten möglich, einen Raum in seiner Größe und seiner Einrichtung zu ändern. So kann ein Schlafräum auf einmal in ein Büro oder Lager umgewandelt werden. Was eben noch ein zur Mittagszeit gut besuchtes Restaurant war, kann wenig später als Produktionshalle oder Messestand genutzt werden. Die Mietpreise variieren daher stündlich und sind weniger abhängig von der Nutzungsart als vielmehr von der Tageszeit-aktuellen Flächennachfrage. So finden beispielsweise viele flächenintensivere Veranstaltungen eher in den Nachtstunden statt, wenn der Flächenverbrauch der meisten Menschen auf den Schlafbereich reduziert ist. Nachts ist es auch möglich, auf den Dachflächen mehr Platz zu schaffen, wenn die Obstbäume und Pflanzmodule zusammengeschieben und gestapelt werden können.

Der Anbau beziehungsweise Verzehr von frischem Obst und Gemüse ist jedoch eher die Ausnahme. Mehr Bedeutung für die allgemeine Versorgung haben die Algenzuchten in den Fassadenelementen. Unterschiedliche Algenarten sorgen für die Wasser- und Luftaufbereitung, die Energieversorgung und Temperaturregulation. Gleichzeitig werden die Algen als Grundstoff für die Lebensmittel- und Kunststoffproduktion genutzt.

Ziel einer Immobilienprojektentwicklung 2080 ist es, ein möglichst autarkes Gebäude zu schaffen, in dem sich auch energieintensive Betriebe mit der Grundlast versorgen können und eine möglichst lange bis sogar lebens-

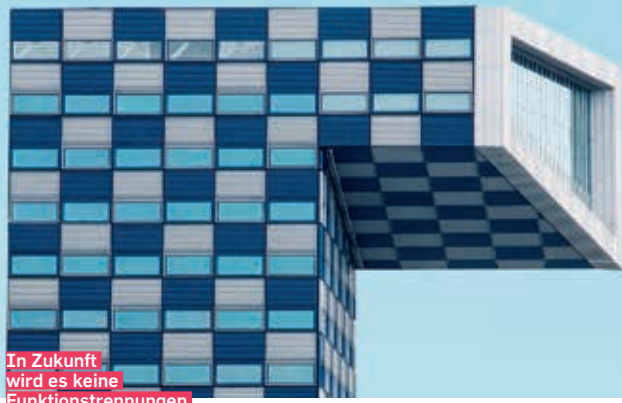
längliche Verweildauer der Konsumenten erreicht wird. Dass ein Gebäude im Normalfall mehr Energie verbraucht, als es produziert, erscheint so abwegig wie die Errichtung einer Immobilie ohne Barrierefreiheit. Hierzu zählt die automatische Zustellung von Paketen über ein rohrpostähnliches System genauso wie die Bereitstellung einer betreiberunabhängigen Sicherheits- und Gesundheitsüberwachungsinfrastruktur.

Kein Wohnen im Alter

Seitdem natürliche Todesfälle, zumindest bei Personen im globalen Maßstab mittleren bis oberen Einkommensbereich, eine absolute Ausnahme geworden sind, hat sich auch die Sepulkralkultur fundamental gewandelt. Statt Trauerfeier und Totengedenken verabschiedet sich nun eine Person persönlich von den Mitmenschen und lässt sich, in der Hoffnung auf den weiteren technischen Fortschritt, für eine spätere Wiederbelebung konservieren. Durch diese Entwicklung ist eine enorme Nachfrage nach geeigneten Lagermöglichkeiten für Erbgutdatenbanken und die dauerhafte Versorgung dieser Scheintoten entstanden, während Begräbnisplätze und andere Relikte früherer Trauerkultur nicht mehr als notwendig eingeschätzt werden.

Auch herkömmliche Krankenhäuser, Alten- und Pflegeeinrichtungen werden kaum noch gebraucht. Stattdessen gibt es nun sogenannte Gesundheitszentren, welche zu monopolartig agierenden Konzernen gehören. Wenn die Körpersensoren über die in jedem Gebäude obligatorische Überwachungsinfrastruktur eine Anomalie melden, wird eine Person automatisch in ein solches Zentrum gebracht. Dort können dann körpereigene „Ersatzteile“ produziert und implantiert oder, wenn beispielsweise die individuellen Finanzmittel aufgebraucht sind, die Abschiedsfeier und anschließende Konservierung organisiert werden.

Personen, die es sich leisten können, regelmäßig ein solches Zentrum aufzusuchen, weisen körperlich und geistig



In Zukunft
wird es keine
Funktionstrennungen
in Gebäuden geben –
sie werden integriert
sein und alles
können.

keinen signifikanten Unterschied mehr zu Personen auf, die ein biologisches Alter von 30 Jahren haben. Ganz gleich, ob sie laut Geburtsurkunde beispielsweise im Jahre 1950, davor oder danach geboren worden sind.

Aus diesem Grund sind Altersunterschiede von deutlich geringerer Relevanz als noch in den 2020er-Jahren. Da auch die Reproduktion fast ausschließlich im Labor erfolgt, sind anstelle der klassischen Familie generationenübergreifende,

nicht-verwandte Lebensgemeinschaften entstanden. Kaum jemand nutzt einen Raum noch als Ein-Personen-Haushalt, sondern vielmehr als Wohn-, Arbeits- und Freizeitgemeinschaft. Angesichts der im Vergleich zu den Durchschnittseinkommen hohen Immobilienpreise mag diese Form des Zusammenlebens jedoch auch stark ökonomische Gründe haben.

Zukunft ist Vergangenheit?

Für manche Personen ist die Gegenwart in den Weltstädten des Jahres 2080 immer noch mehr als befremdlich. Der Traum einer größtmöglichen Risikoabsicherung vor Naturkatastrophen, Mangel, Krankheit und Tod, ist dem Albtraum einer starken Abhängigkeit von Konzernen gewichen, welche in alle Lebensbereiche hineinwirkt. Aus dieser Skepsis hat sich die Schildkrötenbewegung gebildet, welche sich wie Lonesome George einfach vor der Zukunft in einen Schildkrötenpanzer zurückziehen möchte. ■



Wo Ihr Geld
im wahrsten Sinne
des Wortes arbeitet:
Gewerbeimmobilien.

Hochwertige Immobilien kombinieren attraktive Renditechancen mit maximaler Sicherheit. Vorausgesetzt, man hat einen Partner an seiner Seite, der neben einem exzellenten Portfolio auch über die nötige Erfahrung und lokales Know-how verfügt: Arnold Immobilien – in Österreich, Deutschland, Tschechien, Ungarn und der Slowakei.

www.arnold.immobilien

arnold
IMMOBILIEN

Trödeln liegt in der Natur des Menschen. Leider gilt das für die Errichtung altersgerechter Wohnungen.



Die Wohnung passt auf

AAL-Systeme können Bestandsimmobilien ohne bauliche Maßnahmen im Nu in altersgerechte Wohnungen verwandeln. Die Branche steckt trotz PropTech-Hype noch in den Kinderschuhen.

Wenn Opa in der Nacht öfters aufs Klo geht, ist das ganz normal. Wenn er alle 10 Minuten in der Toilette herumgeistert, könnte man sich Gedanken machen. Wenn er nicht am WC sitzt, sondern zusammengebrochen am Boden liegt, zählt vielleicht jede Minute, ja Sekunde.

Eskalationsszenarien nennen sich die wurzelartig verzweigten Entschei-

dungsbäume, die moderner AAL-Software zugrundeliegt. Die Abkürzung steht für Ambient Assisted Living, also Assistenzsysteme für ein möglichst umgebungsunterstütztes, gesundes und unabhängiges Leben. Vor allem Senioren und beeinträchtigten Menschen könnten solche Systeme in der Tat helfen, im Alltag (größtenteils) allein zurechtzukommen. „Unser System entwickeln wir für Menschen, die ins Alter kommen. Damit sie möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung bleiben können, statten wir diese mit simplen Komponenten aus und verwandeln sie so in ein altersgerechtes Zuhause“, erzählt Marco Brunner vom deutsch-österreichischen Start-up Auxilio.

Anders als bei vielen Modellprojekten (siehe Kasten) stehe bei Auxilio aber nicht die Technologie im Vordergrund, betont Brunner; Senioren mit einem Tablet zu konfrontieren, hält er für einen Unsinn. Bei Auxilio werden einzelne Komponenten wie intelligente Steckdosen, Infrarot- und Bewegungssensoren oder simple Lichtschalter, die dank Funktechnologie ja überall hingeklebt werden können, miteinander verknüpft. Es braucht kein Smartphone und kein Technologieverständnis. Die Daten aus den Messkomponenten treffen in einer handflächengroßen Zentrale zusammen und werden dort intelligent ausgewertet. Somit ist das System in seiner derzeitigen Version auch offline und trägt keine Daten in irgendwelche Clouds von Großkonzernen. Kommt es zu einer wirklich kritischen Situation, schlägt es über eine SIM-Karte Alarm – etwa in Form von SMS an Angehörige oder Pfleger.

Lernende Systeme

Wann genau das ist, geben die oben erwähnten Eskalationspläne vor. Und hier liegt auch der Knackpunkt. Anfänglich werden alle Marotten des Betroffenen und das Feedback der Angehörigen eingearbeitet („Hat eine schwache Blase, muss oft auf die Toilette“). Somit weiß das System, was „normal“ ist. Umgekehrt gibt es klare Verhaltensmuster, die einen aufhorchen lassen, etwa wenn die Bestecklade tagelang nicht geöffnet wurde, obwohl sie sonst 12 Mal täglich benutzt wurde. Oder: Sollte der alte Mensch drei Mal vergessen, den Herd abzuschalten, ist das aufgrund der extra installierten Abschaltautomatik kein Problem. Vergisst er es aber 20 Mal, weist das beispielsweise auf einen Fortschritt der Demenz hin. Solche Daten im großen Stil zu sammeln und auszuwerten macht Sinn. Krankheitsverläufe können so besser analysiert und vorausgesagt, Präventionen proaktiv gesetzt werden.

ANDERE PROJEKTE

WAALTeR – Wien
www.waalter.wien

ZentrAAL – Salzburg
www.zentraal.at

West-AAL – Tirol, Vorarlberg
www.west-aal.at

RegionAAL – Graz, Leibnitz, Deutschlandsberg
regionaal.at

Smart VitAALity – Klagenfurt, Villach, Ferlach
www.smart-vitality.at

gAALaxy – Nordtirol, Südtirol, Flandern
www.gaalaxy.eu/de/

Auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie wurde im April 2012 die Plattform AAL AUSTRIA gegründet – mit dem Ziel, die heterogene Stakeholder-Landschaft im Bereich von AAL zu vernetzen, um so den Auf- und Ausbau einer österreichischen AAL-Community und die Sichtbarkeit des Themas AAL auf allen Ebenen der öffentlichen Wahrnehmung zu fördern.
www.aal.at/organe/

MARKT

Im Jahr 2030 werden rund 35% der Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein, heißt es im Siebten Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland, 2017. Allein in Städten der DACH-Region wohnen 18 Millionen Menschen, die über 65 Jahre alt sind, Tendenz logischerweise stark steigend. Fast alle von ihnen (98%) wollen in der eigenen Wohnung bleiben. Für Österreich rechnen Experten mit einer Verdreifachung der Pflegekosten bis 2050, auf 4,3 Milliarden Euro.



Um Gottes willen, nur nicht das Gewohnte verändern! Intelligente AAL-Systeme lassen sich in Bestandswohnungen integrieren.

GEFAHREN: LICHT UND LUFT

„80 Prozent der Senioren-Unfälle zuhause sind auf mangelndes Licht oder fehlendes Lüften zurückzuführen“, zitiert Brunner Studien. Sein System bietet in der „Vollversion“ auch Lichtleitsysteme, ähnlich wie jene im Flugzeug, an. CO₂-Sensoren melden, wenn der Sauerstoffgehalt zu gering wird – weniger wegen dem in diesem Sommer populär gewordenen Thermen-Abzugs-Problem, vielmehr, weil selten gelüftete Räume nicht gerade förderlich für einen schwachen Kreislauf sind.

Das Basispaket kostet bei Auxilio in der Anschaffung 700 Euro, die große Variante bis zu 1.800 Euro. Der Betrieb schlägt mit 29 bis 79 Euro monatlich zu Buche, je nach Größe und Komplexität des Systems. „Wir überlegen aber, wie bei Mobilfunkanbietern, die anfänglichen Hardwarekosten auf null zu reduzieren“, so Brunner. Wer die Betriebskosten übernimmt, ist derzeit ein großer Knackpunkt (siehe Haupttext).

VIELE DETAILS ARBEITEN ZUSAMMEN

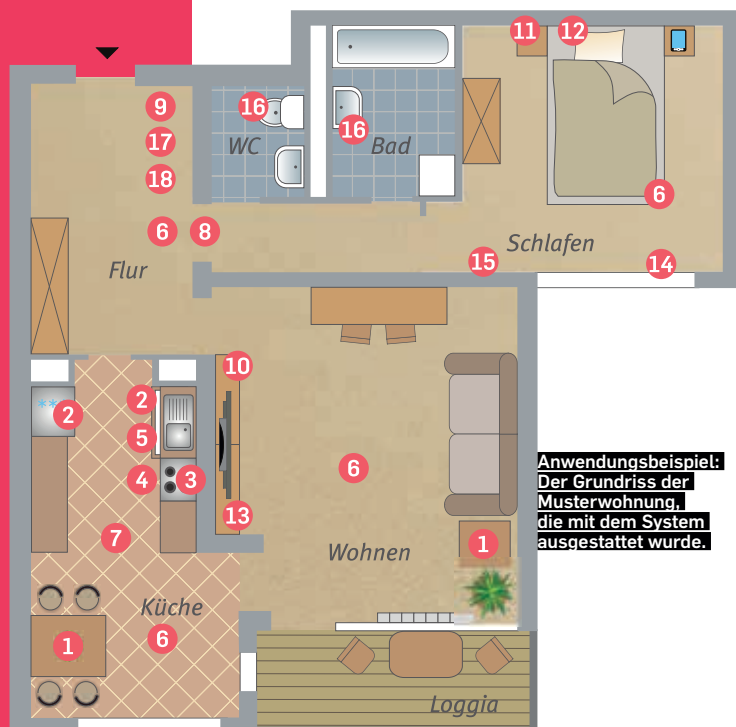
- | | |
|--|---|
| 1 Lichtschalter sind leicht erreichbar am Couch- und Esstisch aufgeklebt | 11 „Alles aus“-Bettschalter sowie ein Schalter, der nur das Orientierungslicht (15) aktiviert |
| 2 Sensoren in der Kühlschranktür und in der Bestecklade registrieren, wie oft diese benützt werden | 12 Bettsensor (Bewegung) und roter Notfallknopf |
| 3 Herdaktivitätssensor (IR) | 13 Steckdose mit Sensor beim Fernseher |
| 4 wird vergessen, den Herd abzuschalten, passiert das automatisch | 14 Sensor beim Fenster |
| 5 Leckagesensor (Wasser) | 15 eine gedimmte Lichtleiste zur Orientierung in der Nacht |
| 6 Aktivitätssensoren wissen, ob jemand im Raum ist | 16 Niveausensoren beim Waschbecken und bei der Toilette wissen, wenn jemand am Boden liegt |
| 7 Rauchmelder + CO/CO ₂ | 17 Notfalltaste ROT |
| 8 Bewegungsmelder | 18 „Alles aus“-Schalter (Flur) |
| 9 zentrale Steuereinheit | |
| 10 visuelle Türklingel und Aktivitätsmelder Wohnzimmer | |

>

Sinnvolles Big Data

Die Auxilio-Mannschaft plant daher in einer weiteren Ausbaustufe, Daten (anonymisiert) auszuwerten und miteinander zu vergleichen. Dadurch würde auch das eigene System immer besser, weil die Ergebnisse aus der Big-Data-Analyse dann wieder in das kleine Kasterl in der Wohnung zurückfließen und mit den individuellen Parametern des Betroffenen kombiniert werden sollen. Womit das Thema Künstliche Intelligenz angerissen wäre ...

Bis dahin ist es aber noch ein weiter Weg. Erstens muss Auxilio dann das derzeit geschlossene System öffnen und die Daten in eine sichere Cloud und zurück transferieren. Ein markanter USP des Systems ginge damit verloren. Zudem steckt die ganze Branche noch eher in den Kinderschuhen, Auxilio selbst ist gerade mal in der ersten kleinen Finanzierungsrunde, die vier Testwohnungen ermöglichen soll. Auf Forschungsebene laufen relativ viele Projekte, großflächig sind aber noch kaum Systeme im Einsatz. Thomas Morgl, Betreiber vom betreuten Seniorenwohnen



**Tolle Idee!
Offen ist derzeit
aber, wer
diese Systeme
letztlich zahlen
soll.**

Silver Living: „AAL-Systeme sind eine großartige Idee – wenn sie einmal ausgereift sind, können Menschen tatsächlich länger in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Das große Problem derzeit ist die Frage, wer den Betrieb zahlen soll. Der Investor oder Projektentwickler will das nicht übernehmen, ein Wohnungsbetreiber müsste es auf die Miete aufrechnen, und der Endnutzer will ebenso keine Zusatzbelastung. Außerdem fehlen meiner Meinung nach noch die Industriestandards. Dennoch: AAL wird in Zukunft eine große Rolle spielen.“

Datensicherheit vs. Menschensicherheit

Bleibt der bittere Beigeschmack der Überwachungsangst und der Datensicherheit. Wie so oft bei modernen Technologien ist es ein Trade-off. Man gibt Daten her, geht ein Risiko ein, hat aber andererseits einen

Nutzen. Den können alle nachvollziehen, die die Angst um betroffene Angehörige kennen: nicht zu wissen, ob es der Oma im 230 Kilometer entfernten Heimatort eh gut geht, obwohl sie nicht ans Telefon geht ... Die Betagten sind dabei übrigens nicht gleich Überwachte: Die Qualität des Feedbacks, das Verwandte erhalten, lässt sich ja regeln. So kann das System etwa einfach „grün“ als Feedback geben, wenn grundsätzlich eh alles passt (auch wenn es ein paar kleine Zwischenfälle gab). Wenn sich zu viele heikle Ereignisse häufen, die für diesen individuellen Menschen sehr gefährlich scheinen, schreit es „rot“. Je besser die Eskalationspläne sind, je besser ein System wirklich intelligent dazulernt, desto genauer werden diese Rückmeldungen sein können. ■

auxilio-systems.com



Die Mietflächen der Bereiche **HoHo Health & HoHo Beauty** bieten auf rund 1.800m² Platz für die schönen und gesunden Dinge des Lebens. HoHo Beauty arbeitet mit der Ruhe und Unendlichkeit des Elements Wasser. So wie alles fließt, sollen sich im **HoHo [DAS] WASSER** Schönheit, Massage & Entspannung im Einklang ergänzen.

Für alternative Medizin, Therapie oder Vorsorge finden die künftigen Mieter im **Health-Geschoß HoHo [DIE] ERDE** geeignete Räumlichkeiten für wohltuende Heilung und Zurückgewinnung der Stärke. Die unbelastete Umgebung trägt dazu bei, die Gesundheit der Patienten und Kunden zu fördern. Wir freuen uns auf Ihre Ideen!





Auch die Hamburger Hafencity setzt auf den nachhaltigen Baustoff: Das Projekt Wildspitze soll 2021 fertig werden.

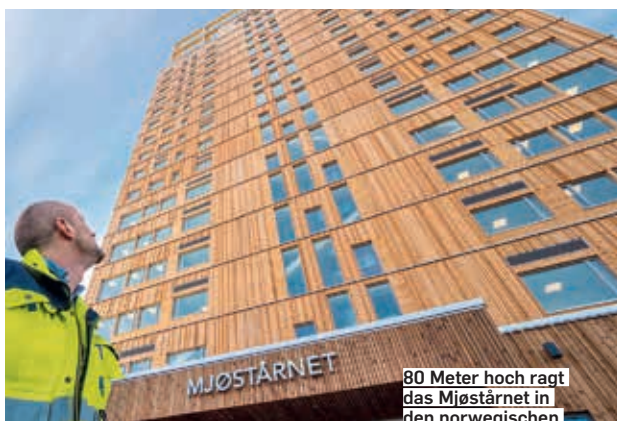
TREND #2
HOLZ

HURRA, WIR SIND AM HOLZWEG!

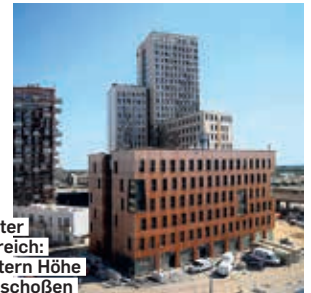
In Schihütten mit retroalpinem Gaudi-Interieur kennt man Holz ja. Dank der Nachhaltigkeitswelle und seinen eigentlich hervorragenden Eigenschaften ist der Baustoff aber gerade im Vormarsch, und das nicht nur bei Einfamilienhäusern. Industrie- und Lagerhallen werden ebenso CO₂-freundlich errichtet wie Hochhäuser. Fast ein Viertel der in Österreich neu gebauten Nutzflächen sind ein Holzbau, so eine Studie der Universität für Bodenkultur Wien.

SKAIO nennt sich das aktuell höchste Haus Deutschlands in Holzbauweise – mit 10 Stockwerken vergleichsweise niedrig.





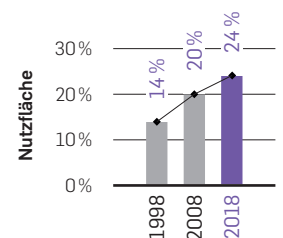
80 Meter hoch ragt das Mjøstårnet in den norwegischen Himmel. Auch der Gebäudekern besteht aus Holz.



Spitzenreiter aus Österreich: Mit 54 Metern Höhe und 24 Geschoßen gilt das HoHo als derzeit höchster Wolkenkratzer aus Holz.



Holzbauanteil gesamt in Österreich



Quelle: Institut für Holztechnologie und Nachwachsende Rohstoffe BOKU Wien | proHolz Austria



Mehr Holz für die Bergwerksstadt! Das Studentenwohnheim Mineroom in Leoben war in einer Bauzeit von 11 Monaten fix und fertig.

HOCH HINAUS

Lange war es für viele undenkbar: Ein Hochhaus aus Holz – das kann nicht sein! Die letzten Jahre und eifrige Pioniere haben gezeigt, dass es sehr wohl geht. Wien ist mit dem HoHo in der Seestadt sogar ein besonderer Vorreiter.

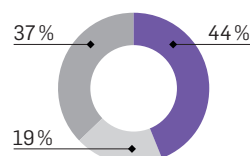




Aufstockung statt Abbruch: Der „Wilde Mann“ ist eine urbane Wohnraumerweiterung in der Grazer Altstadt.

Holzbauanteil im Wohnbau in Österreich

Verteilung 2018 nach Kategorien im Wohnbau



Nutzfläche von Gebäuden in Holzbauweise

- Um- und Zubauten im Wohnbau
- Mehrfamilienhäuser
- Einfamilienhäuser

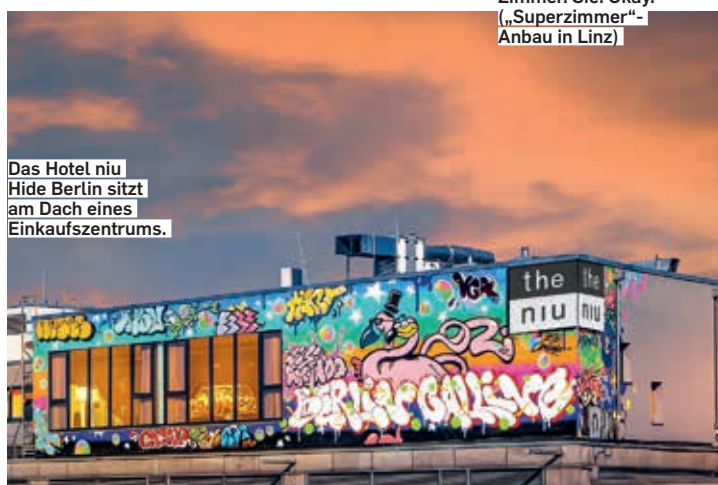
Quelle: Institut für Holztechnologie und Nachhaltige Rohstoffe BOKU Wien | proHolz Austria



Er: Schatz, wir brauchen noch ein Zimmer. Sie: Okay. („Superzimmer“-Anbau in Linz)

> NACHVERDICHTEN

Was wäre eine Stadt ohne den Dachbodenausbau leicht? Die obersten Etagen wären Spinnennetz-verhängte Abstellkammer! statt fernsichtverwöhnte Dachgeschoßwohnungen. Dank seinem geringen Gewicht bildet Holz die Basis für Aufbauten und somit für die derzeit so gefragte Nachverdichtung der Stadt.



Das Hotel niu Hide Berlin sitzt am Dach eines Einkaufszentrums.

Blechhalle? Hinter den Lamellen des K9:HTL-Stadtsaal-Sporthalle Zistersdorf bei Mistelbach befindet sich ein Massivholzbau. 250.000 kg CO₂ konnten so eingespart werden.



Anbrennen lassen! Karbonisiertes Holz veredelt Wandprofile innen und außen.



SCHAUT ANDERS AUS

So manch ein Gebäude ist aus Holz gebaut, man sieht es bloß nicht. Selbst das HoHo in Wien (siehe vorne) ist mit Fassadenelementen verkleidet. Mischformen, in denen Beton und Holz so eingesetzt werden, dass die jeweils positiven Eigenschaften am besten genutzt werden, sind immer mehr im Kommen.



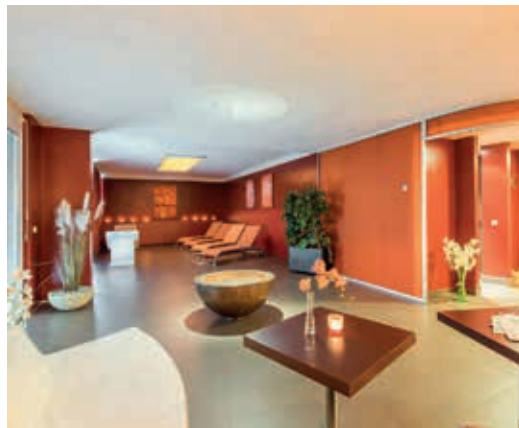
Einen Batzen Teig symbolisiert der obere Teil des Paneums, des eigenwilligen Brot-Museums im oberösterreichischen Asten.

ORCHIDEENPARK

Püchlgasse 1A-1D, 1190 Wien



Möblierungsvorschlag; Fotos: August Lechner



WOHNEN UND WOHLFÜHLEN!

- Helle 2-4 Zimmer Wohnungen von 55 bis 145 m² mit Balkon/Loggia
- moderne Markenküche und hochwertige Ausstattung
- großer Outdoor-Pool, Wellness- und Fitnessbereich
- Concierge Service und hauseigene Tiefgarage
- gedeckelte Betriebskosten

Miete: ab € 872; BK: ab € 130; HK: ab € 34 (inkl. USt.), HWB = 32,37 kWh/m²a

0800 80 80 90 | www.ig-immobilien.com

Das ausgeglichene, reizarme Raumklima, das im Winter wärmt und im Sommer kühlt, wurde erst mit dem richtigen Baustoff möglich – ist man im Holzhotel Forsthofalm in Leogang überzeugt.



Zwei Wolken aus Holz. Die äußere grob geschuppt, sich dem Naturstein der Kirche St. Lambrecht in Ruppigkeit und Farbe langsam annähernd. Die innere samtig in der Oberfläche, in freundlicher Helligkeit.



NICHT NUR WOHNEN

Zwar ist die Hälfte der neuen Holzbauten im Wohnbereich zu finden, immer mehr Gewerbeobjekte entdecken aber die nachhaltige Bauweise. Vom Lagerhaus bis zur Produktionshalle, von der Tankstelle bis zum Hotel – die Nutzungsarten sind bunt gefächert. Auch der öffentliche Bereich rüstet auf: Waren 2008 nur 5 Prozent der Neu-, Zu- und Umbauten aus Holz, waren es 2018 schon 19 Prozent.



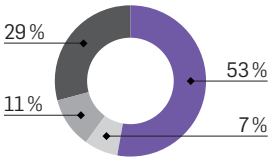
Seit 1824 wird in der schottischen Macallan Distillery Whisky hergestellt. Die Elemente für die fünf Gebäudekuppeln des Holzdachs wurden aus Österreich importiert.



An Bäume erinnert die Konstruktion der Elektro-Tankstelle von COBE in Dänemark. Dach und Umfeld sind begrünt.



Holzbauanteil gesamt in Österreich
Verteilung 2018 nach Kategorien



Nutzfläche von Gebäuden in Holzbauweise

- Wohnbau
- Öffentlicher Bau
- Gewerbe- und Industriebau
- Landwirtschaftlicher Zweckbau

Quelle: Institut für Holztechnologie und Nachhaltige Rohstoffe BOKU Wien | proHolz Austria

PASST ZAM.

WIE DER ZWETSCHKENRÖSTER ZUM KAISERSCHMARRN.

Zampassen müssen auch Wohnung und Wünsche.
Mit Findheim findet zam, was zamgehört –
dank modernem Matching.

FINDHEIM
BRINGT ZAM,
WAS ZAMGEHÖRT
www.findheim.at



Der Immobilien-HIT

TREND #3
IMMOBILIEN ALS
INVESTMENT-HIT

Die Immobilienkonjunktur befindet sich auf einem All-Time-High. Doch die Bedrohungsszenarien häufen sich: Rezession, Handelskriege, Brexit und Aufstände in Hongkong. Droht das Hitwunder Immobilien nun zu kippen?

Boom, Boom,
Boom, Boom

John Lee
Hooker

Ungläubig schüttelten die Manager, Makler und Developer auf den weltweit wichtigsten Immo-Investitions-Messen, der EXPO REAL und der MIPIM, den Kopf. „Irgendwann muss es doch wieder bergab gehen, aber keiner weiß, warum es jetzt so weit sein sollte“, fasste es ein amerikanischer Fondsmanager zusammen.

When the light
begins to change
I sometimes feel
a little strange
A little anxious
when it's dark

Iron Maiden

„Tatsache ist: Das Bruttoinlandsprodukt hat sich im zweiten Quartal 2019 verringert. Zudem sind zuletzt die Wachstumsprognosen für Deutschland gesenkt worden. Handelskonflikte und geopolitische Unsicherheiten belasten die Weltkonjunktur“, meint Sabine Barthauer, Mitglied des Vorstands der Deutschen Hypo. Sebastian

Nitsch, Vorstand von 6B47 Real Estate Investors AG, hält einen Dämpfer bzw. eine Seitwärtsbewegung der Weltwirtschaft für realistisch: „Es gibt viele Krisenherde. Man denke nur daran, wie heikel der Konflikt in Hongkong ist bzw. war, und was ein Einschreiten des chinesischen Militärs bedeuten würde.“ Auch den Handelsstreit zwischen China und den USA hält Nitsch für konjunkturell schädlich, der Brexit bringe ebenso wenig Stabilität wie Italiens wackelige Finanzlage.

Bringen diese Krisen nun den Fall des Immobilienzyklus-Wunders? „Wir investieren und entwickeln in unterschiedlichen Assetklasse in drei Ländern, in Österreich, Deutschland und Polen. Das Paradoxe ist: Die weltweiten Unsicherheiten stärken diese stabilen Märkte. Alle wollen dort Immobilien haben“, so der 6B47-Vorstand, der im selben Atemzug darauf verweist, dass in Deutschland die ganz normale Nachfrage noch immer nicht gedeckt werden kann.



Sabine Barthauer, Deutsche Hypo-Vorstand, ist gelassen und rechnet mit keinen Verwerfungen.



„Verrückt“, meint Sebastian Nitsch, Vorstand von 6B47. Die Immobilienwirtschaft würde von den Weltkrisen profitieren.

Wir haben noch lange nicht genug

Böhse Onkelz

In der Tat: Im ersten Halbjahr 2019 wurden an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München knapp 1,98 Millionen Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Damit wurde der Vorjahreswert um rund 8 Prozent übertroffen und gleichzeitig ein neuer Umsatzrekord aufgestellt, so eine Analyse von BNP Paribas Real Estate. „Die Fertigstellungsraten können die große Nachfrage bei Weitem nicht bedienen. Deswegen verspüren Eigentümer älterer Gebäude aktuell auch noch keinen Druck, denn es fehlen schlichtweg die Alternativen“, meint auch Sabine Barthauer. Überhaupt würden sich die weltpolitisch heiklen Entwicklungen noch wenig auf den Immobilienmarkt auswirken.

So schnell wie alles kam ist es irgendwann vorbei

Cro

Für den Aktienmarkt gilt das nicht. Wegen der bereits erwähnten Risiken, der Umkehrung der US-Zinskurve und der schlechteren Konjunkturdaten Deutschlands mahnt Benjamin Melman, Global Chief Investment Officer bei Edmond de Rothschild Asset Management, zur extremen Vorsicht bei Aktien. „Es ist verrückt, aber der Umstand, dass Staatsanleihen negativ und Aktienmärkte enorm volatil sind, befeuert die Immobilienwirtschaft weiterhin“, analysiert Nitsch. Denn das Kapital ist ja da, so viel wie vielleicht noch nie. Nicht nur die globalen Institutionellen, auch neue Player wie Family Offices und private Vermögende jagen Immobilieninvestments hinterher. Die einst langweiligen Immobilien sind zum Pop geworden.

Ah, ich steh auf sie ich find sie cool

Die Fantastischen Vier

„Vor Jahren wurden Immobilien belehnt, um Aktien zu kaufen, heute verzeichnen wir immer höhere Eigenkapital-Anteile bei Immobilienkäufen“, so Nitsch. Bloß das Ziel habe sich verändert, heute stehe der Werterhalt im Fokus. Aufgrund der vielen Eigenmittel hält Nitsch auch wenig von Blasenfantasien, „weil ja eine Blase für mich auch durch eine starke Fremdfinanzierung charakterisiert ist“.

Es bleibt also beim wunderlichen Erfolgsboom der Immobilienwirtschaft, zumindest in Europa. Die Deutsche-Hypo-Vorständin Sabine Barthauer resümiert: „Angesichts der kontinuierlich hohen Nachfrage gehe ich nicht davon aus, dass es in unserer Branche kurzfristig zu größeren Verwerfungen kommen wird. Mittel- bis langfristige Prognosen fallen dagegen derzeit schwer.“ ■

I must confess I still believe Hit me baby one more time

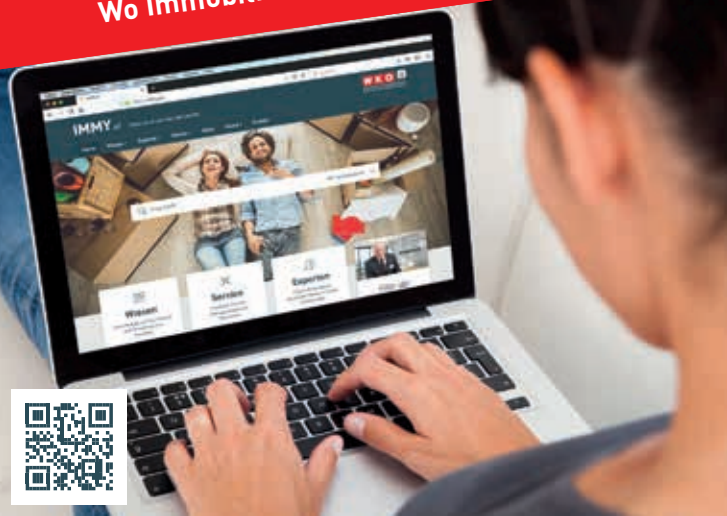
Britney Spears

WKO
WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Frag IMMY...

...wenn's um Praktisches
zu Verkauf, Vermietung und
Verwaltung von Immobilien geht.

www.IMMY.at
Wo Immobilienwissen ein Zuhause hat.



INVEST MENT TRENDS

TREND #4
MARKTTENDENZEN

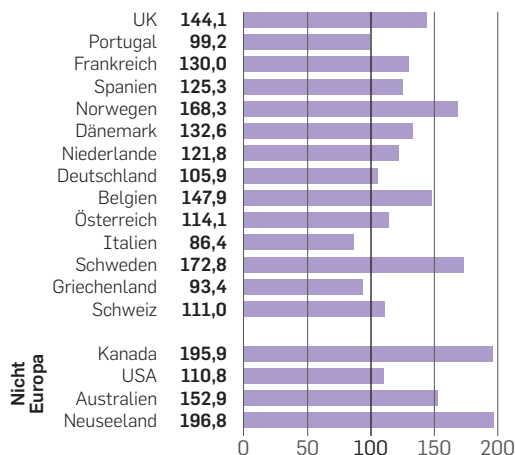
Blasen- gefahr?

Die Immobilienpreise regen auf. Viel mehr als der gesamte statistische Warenkorb, auch für oder gegen die Inflation schimpft in der Straßenbahn keiner. Das Wohnthema emotionalisiert hingegen so stark, dass die Politik damit polemisch wahlkämpft. Wenigstens auf Zahlen aus der Wirtschaft ist Verlass. Und die zeigen, dass die größte Blasengefahr gar nicht in Europa liegt.

BENCHMARK

KAUFPREISE ZU MIETEN

Eine Wohnung zu kaufen, anstatt immer Miete zu zahlen, wäre ja viel gescheiter, lautet eine landläufige Meinung. Diese Milchmädchenrechnung stimmt ohnehin nicht, neben vielen anderen Faktoren ist wesentlich, in welchem Verhältnis Miet- und die Kaufpreise zueinander stehen. Ungesund ist ein Markt, wenn die Kaufpreise über einen langen Zeitraum hinweg deutlich mehr steigen, als die Mieten das tun. Dann funktionieren z. B. Modelle wie Anlagewohnungen nicht mehr.

2015 ist das Ausgangsjahr
(Basis 100)

Je näher der Faktor bei 100 liegt, desto ähnlicher entwickeln sich Immobilien-Kaufpreise und Mieten. Norwegen und Schweden reißen in Europa aus. Aber wer hätte vermutet, dass sich die beiden Werte in Kanada oder Neuseeland so diametral entwickeln?



ÜBERRASCHEND

Kanada befindet sich in den für Immobilienblasen sensiblen Messwerten immer unter den Top-Plätzen – ist also stark gefährdet.

VERHÄLTNIS

HÄUSERPREISE UND EINKOMMEN

Auch hier liegen die Negativ-Spitzenreiter außerhalb Europas, wobei es sich nicht um die USA handelt. Diese scheinen hinsichtlich der Verschuldung privater Haushalte aktuell wenig gefährlich. Diese Benchmark zeigt, wie schnell sich Wohnimmobilien-Preise im Verhältnis zum Einkommen entwickeln – je höher der Wert, umso mehr driften die beiden Faktoren auseinander. Und wieder führen zwei – sonst kaum auffällige – Länder dieses Ranking an: Kanada und Neuseeland. Österreich befindet sich im unaufgeregten Mittelfeld, wobei der relative Anteil der Immo-Verschuldungen am BIP besonders niedrig ist (siehe Grafik Verschuldung und BIP).

2015 ist das Ausgangsjahr (Basis 100)

UK	125,0
Portugal	101,3
Frankreich	119,9
Spanien	120,7
Norwegen	129,8
Dänemark	118,4
Niederlande	128,1
Deutschland	94,0
Belgien	137,3
Österreich	128,0
Italien	92,5
Schweden	145,7
Griechenland	89,2
Schweiz	108,4

Kanada	155,3
USA	98,4
Australien	135,7
Neuseeland	156,8

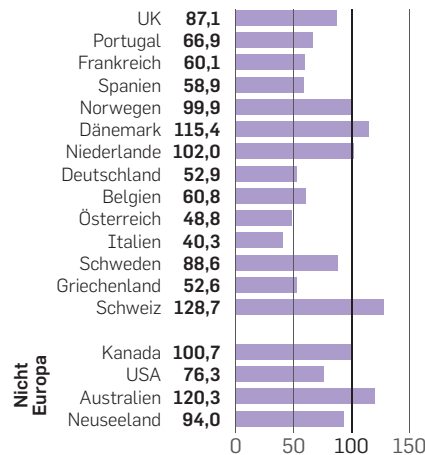
Nicht
Europa

GEFÄHRLICH

VERSCHULDUNG UND BIP

Anteil der privaten Haushaltsverschuldung, prozentual am BIP

2015 ist das Ausgangsjahr (Basis 100)



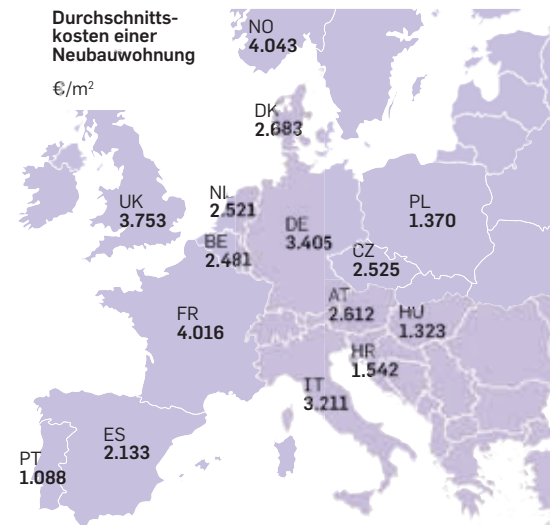
Vergrößert sich der Anteil der Schulden, die Private für eine Immobilie machen, am BIP, kann das ein Blasenanzeichen sein. Das Schulden-zu-BIP-Verhältnis ist in der Schweiz am dramatischsten, aber auch in den Niederlanden und in Dänemark stiegen die Schulden überproportional. In Australien sowieso.

SAGT NICHT VIEL

HAUSPREISE

Hier mal die Preise, wie viel eine Wohnung kostet. Nur mal für den Überblick, denn der Preis alleine sagt noch nicht allzu viel aus. In Portugal sind die Preise etwa brutal angestiegen. Die Mieten aber auch, und alles steht in einem gesunden Verhältnis zum Einkommen. Der Anteil der Verschuldung privater Haushalte am portugiesischen BIP ist sogar außerordentlich gering.

Durchschnittskosten einer Neubauwohnung
€/m²



Quellen: Bloomberg Economics, BIS, OECD / Nationale Behördendaten, Deloitte data calculation

EINE FRAGE DER PERSPEKTIVE?

FOKUS WEITBLICK

#fokus

#weitblick #erfolgsrezept

Nur wer den Überblick hat, kann frühzeitig Chancen erkennen.
Das ist unser Erfolgsrezept. simmoag.at

SIMMO

Einmal wohnen mit allem, bitte!

Neben Co-Working
beginnt sich das
Co-Living als eigene
Assetklasse zu
etablieren. Auch Wien
spielt bei diesem
Trend mit. Ein Feature
von Heimo Rollett.





Versenkbare Stiegen, und auch sonst ist das Apartment multifunktional. ZOKU kommt 2020 auch nach Wien.

Der Anzug war übertrieben. Als ich das ZOKU in Amsterdam betrete, bemerke ich, wie schnöselhaft ich unter all den lässigen Turnschuh tragenden Wissensarbeitern herausblitze. Ich bin in der obersten Etage mit den Gründern von ZOKU verabredet – dort, wo sich Co-Working-Flächen mit Gastro und Aufenthaltsräumen vermischen.

Bei den einen ist es eine Riesen-WG, bei anderen eine Mischform aus Hotelgästen und Studenten, Apartments überlappen sich mit Arbeitszimmern, Fitnessräumen und Roof-Top-Yoga – Co-Living ist nicht klar definiert. Fest steht: Co-Living ist international der letzte Schrei und kann auch in den Städten Österreichs zu einem eigenen Wohnformat avancieren. Die ersten internationalen Anbieter beginnen mit der neuen Wohnform in der Bundeshauptstadt.

Alles inklusive

Wohnraum für Arme sieht aber anders aus. Die Konzepte richteten sich hauptsächlich an gut bezahlte, junge Berufstätige aus der Generation der Millennials und der Generation Y, die modern, flexibel und zentral leben, aber gleichzeitig Teil einer Gemeinschaft und untereinander vernetzt sein wollen. Meistens vermischen sich kleine Zimmer oder Apartments mit diversen Allgemeinflächen wie Arbeitszonen, Koch- und Essbereichen, Meetingräumen, Gärten, Fitnessräumen, Yoga- und Kino-Einrichtungen. Lässige Bereiche zum Abhängen, Playstation oder Tischtennistische sind auch beliebt. Apps zeigen, wann die nächste Waschmaschine frei wird, und die Miete ist selbstverständlich inklusive allem, also auch Betriebskosten und Reinigung.

Der aber vielleicht größte Unterschied zu modernen „Studentenheimen“ ist, dass es eine aktiv gemanagte Community gibt. „Wir wollen Menschen und Ideen miteinander verbinden“, erzählt mir

Marc Jongerius, einer der beiden ZOKU-Gründer, seine Vision. Im Aufzug konnte ich die aktuelle Liste an gemeinsamen Aktivitäten lesen: Reise-Schreib-Workshop, Hatha-Yoga-Einheiten, Open Stage für alle, Origami-Workshop und natürlich das regelmäßige Community Dinner waren da zu finden. Alles kann, nichts muss. Bislang ist das Haus in Amsterdam das einzige der Marke, in Wien wird aber ein 131 Lofts umfassender Standort beim Prater Glacis, direkt neben der WU und der Messe, eröffnen. „Wenn Menschen zum Arbeiten in eine andere Stadt kommen, fühlen sie sich logischerweise fremd. Wir haben daher alles, was Barrieren schafft, weggelassen“, so Jongerius, und zeigt auf die mittig gelegene Bar im Co-Working-Bereich. Statt einer abblockenden Rezeption ist sie das Herzstück dieser Ebene. Von hier aus duftet der Espresso, hier ist stets Personal anzutreffen, die rundum drapierten Kuchen, Salzmandeln, Früchte und bunten Zuckerl wollen im Vorbeigehen aufschnabuliert werden.

>

Sag, wer bitte baut diese Co-Living-Dinger in Wien?

18:21 ✓✓

IG Immobilien und S+B Gruppe mit Investa entwickeln die Gebäude

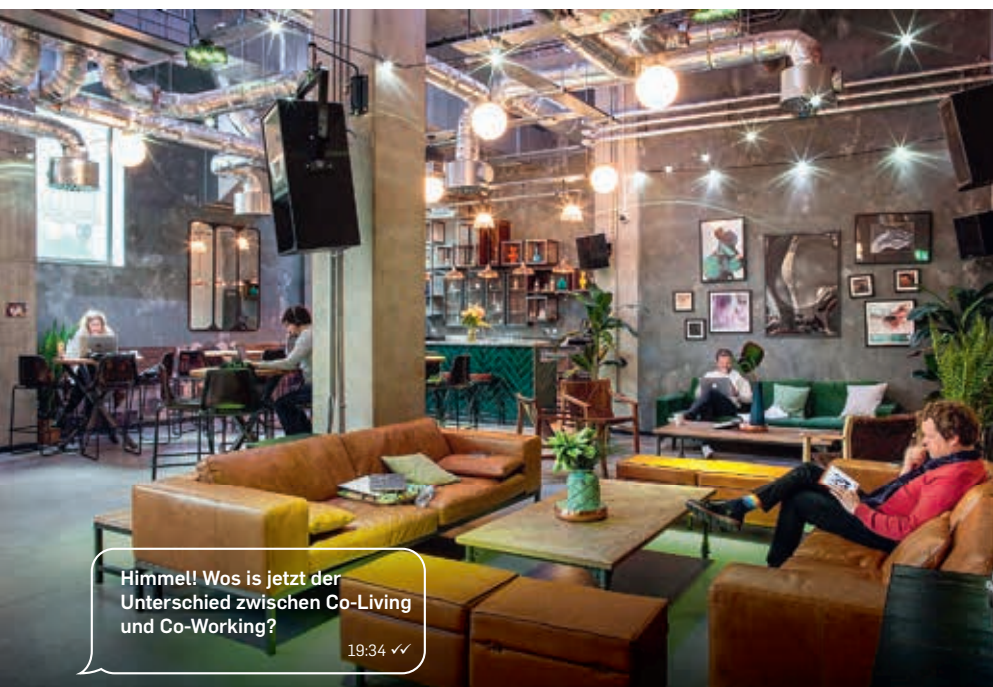
18:25 ✓✓

Kenn ich nicht. 🤔 Ich meinte aber eigentlich, welche Marken da nach Wien kommen?

18:27 ✓✓

Ach so. ZOKU (eben von IG gebaut) und The Student Hotel (S+B Gruppe mit Investa)

18:32 ✓✓



Himmel! Was ist jetzt der Unterschied zwischen Co-Living und Co-Working?

19:34 ✓✓

Gute Frage. Ich würde sagen, dass bei Co-Living fast immer auch arbeiten kannst. Beim Co-Working aber nicht unbedingt dein Schlafzimmer dabei hast.

19:37 ✓✓

Bin mir nicht sicher. Schlaf beim Arbeiten oft fast ein 😊😊

19:38 ✓✓

>

Beim globalen Immobilienberater Cushman & Wakefield (C&W) glaubt man daran, dass Co-Living als Assetklasse aktuell rapide wachsen wird. Zählten die Deals von 2014 bis 2018 durchschnittlich 62 Betten, rechnet C&W vor, dass in den nächsten drei Jahren 180 Betten pro Deal gehandelt werden. Ein anderes Indiz: 2017 wurden 200 Millionen US-Dollar als Finanzierung aufgebracht, 2018 waren es schon 2,2 Milliarden US-Dollar.

Hilfe beim Ankommen – und beim Ausziehen

Dann lerne ich Richard kennen. Er ist ein sogenannter Sidekick – ein Helfer, Assistent und Kumpel. Er kuratiert die Freizeit- und Eventtipps, hilft bei Alltäglichem im Haus und bei nicht so Gewöhnlichem, etwa wenn Gäste in Holland ein Bankkonto eröffnen müssen oder eine Wohnung für die Zeit nach ZOKU suchen. Während ich mein Sakko ausziehe und die Hemdsärmel hochkrempel, um nicht ganz so patschert auszusehen, bedankt sich ein Turnschuh-Arbeiter bei Richard, dass die „Transfers“ nun geklappt haben. High five im Vorbeigehen, ich tapse als Alien artig hinterher.



Gemeinschaft steht im Vordergrund bei gemanagten Co-Living-Anbietern. Das kann mal besser, mal schlechter funktionieren.

Die Mieter im ZOKU arbeiten hauptsächlich für globale, innovative Firmen wie Booking, Nike, Google, Microsoft etc. Im The Student Hotel sieht das anders aus. Das Konzept mischt Hotelgäste mit längerfristigen studentischen Mietern und Co-Workern. Das derzeit größte Hotelprojekt in Wien wird ein solches Haus. An der Nordbahnstraße wird es über 1.644 Betten verfügen. Geplante Eröffnung ist wie bei ZOKU auch 2020. Bei dieser Bettenanzahl verblissen andere führende Marken. Das Old Oak in London vom Anbieter The Collective verfügt „nur“ über 550 Einheiten. Und das derzeitige Vorzeigebjekt der Medici Living Group zieht sich zwar über zwei sieben Stockwerke hohe Gebäude in Berlin Mitte, schafft es aber auch nur auf 266 Betten. Wobei, diese Typen haben noch viel vor. „Wir wollen das WeWork des Co-Living werden“, gibt Gründer Gunther Schmidt gerne als Parole aus. Die Gruppe ist also mit dem Anspruch angetreten, der weltweit führende Co-Living-Anbieter zu werden, und bezeichnet sich selbst schon als solchen. Berlin, Chicago, New York – in diesen Städten ist die Medici Living Group bereits mit ihrer Marke Quarters vertreten. (Darüber hinaus mietet sie einzelne Wohnungen an, möbliert sie und vermietet sie mittels eigener Vermittlungsplattform weiter – auch hier ist Medici Living klarer Marktführer.)

1 Milliarde Euro für Expansion

Ende letzten Jahres schaffte Medici Living dann aber den richtig großen Coup: Das an der Frankfurter Börse notierte Immobilienunternehmen Corestate Capital konnte für ein europäisches Investitionsprogramm im Umfang von 1 Milliarde Euro gewonnen werden – die bislang größte geplante Investition in der Geschichte der noch jungen Assetklasse Co-Living weltweit. Anfang dieses Jahres folgte dann eine ähnliche Kooperation im Umfang von 300 Millionen Dollar in den USA mit der W5 Gruppe. Für Medici Living bedeuten die beiden Kooperationen etwa 7.300 zusätzliche Zimmer in den nächsten drei bis 5 Jahren.

Geilowitsch!

20:58 ✓✓

Eh. Bis du die Preise siehst.

21:02 ✓✓

Minizimmer mit geteilter
Kochnische um 1.464 Euro pro
Monat bei The Collective in
London...

21:03 ✓✓

oh. nimma geil.

21:07 ✓✓

Während ich in Amsterdam die unfassbar intelligent gemachten Zimmer mit ihren in der Wand versenkbaren Stiegen bewundere, fällt mir ein, dass ich die Idee einer institutionellen WG doch schon mal in Wien gesehen habe. Das Österreichische Siedlungswerk (ÖSW, das heuer 70 Jahre alt wird) hatte vor acht Jahren das mutige Konzept Citycom2 umgesetzt und das erste österreichische WG-Projekt im Neubau eröffnet. 164 Zimmer gibt es. Es sollte eine gemanagte WG mit gleichen Rechten und gleich viel Platz für alle sein. Kein Kapo, der am Mietvertrag sitzt, die

schlechten Zimmer weitervermietet und die unliebsamen Mitbewohner beliebig für die Kühlschrankreparatur oder zum Putzdienst einteilt. Alles in allem war das Projekt ein Erfolg, erinnert sich ÖSW-Vorstand Michael Pech heute im Rückblick. Lessons learned? Die Einzelvergabe von Zimmern in bestehenden WGs sei eine Zeitlang schwierig gewesen, da die bestehenden Mieter ja immer den gleichen Preis zahlen und sich gegen neue Bewohner eher wehren. Mit einem moderierten Prozess sei man aber daran, dieses menschliche Phänomen in den Griff zu bekommen, so Pech. Die meisten Bewohner im Citycom2 sind Studenten, aber grundsätzlich kann jeder dort wohnen.

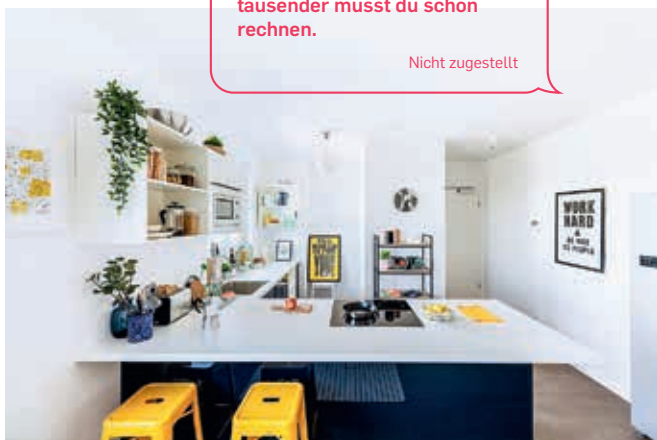
Ein Gin-Festival reißt mich aus meinen Gedanken. „Eine Empfehlung für heute Abend, ich hab's selbst getestet“, zwinkert mir der Sidekick Richard zu. Einer seiner freizeitlichen Abendtipps für die Gäste. Gott sei Dank fliege ich schon am Nachmittag nach Wien zurück, denke ich mir, mit meinem Anzug wäre ich am Amsterdamer Festival wohl der Vollgockel. ■

Co-Jausnen:
Fast überall kann
selbst gekocht
werden, es
gibt aber auch
Community-Dinner
u. v. m.



hab nochmals nachgeschaut.
das in london ist schon
abnormal 😬 aber mit einem
tausender musst du schon
rechnen.

Nicht zugestellt



Büro & Lager

im Süden Wiens

JETZT besichtigen!
termin@wbp.at

Variable Mieteinheiten
Büro & Lagerflächen

Eigene Autobahnabfahrt
A2/IZ NO-Süd

70 TOP-Unternehmen
als Nachbarn

Gratis-Parkplätze
direkt vor Ihrer Tür

WALTER BUSINESS-PARK

Ihr Firmenstandort zum Wohlfühlen

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

DAS ENDE DER MIETVERTRÄGE

Wie können unerprobte hybride Mischmodelle aus Wohnen und Arbeiten finanziell bewertet werden? Wolfgang M. Fessl über die Herausforderung bei der Bewertung und Pay-per-Use-Ideen für die Toilette.



ÜBER DEN AUTOR

Wolfgang M. Fessl ist Geschäftsführer der Metzger Reinberg Gruppe und verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im nationalen und internationalen Immobiliengeschäft.

Früher war alles besser, sogar die Büros. Die Räume im Altbau hatten einen quadratischen Grundriss, zwei Fenster und Parkettboden, nur im Beamtenreich musste man sich teilweise mit Linoleum begnügen. Und vor der Türe prangte ein Namensschild mit einem oder bestenfalls zwei Namen. Von dieser Büroqualität kann man sich noch auf so manchem Amt überzeugen. Es gibt sie also noch, die alte Zeit, ob sie aber auch wirklich besser war, lassen wir derweil einmal im Raum stehen. Wirtschaftlichkeit drückte sich damals jedenfalls nicht in einer Zahl von „Quadratmeter pro Mitarbeiter“ aus.

Anfang der Sechzigerjahre dann ein Kulturschock, aus den USA erreichen uns Fotos von Großraumbüros, riesige Räume mit niedriger Raumhöhe, elendslange Tische mit dichtgereihten Mitarbeitern dahinter, kaum Tageslicht und ein Geräuschpegel wie in der Disco. Ein Trend, der es nie so recht nach Europa geschafft hat. Vielmehr entwickelte sich bei uns langsam eine Arbeitsqualität, welche Gott sei Dank nicht in „Cubicels“ endete. Und spätestens, seitdem wir wissen, wie die neuen Büros von Google aussehen, möchten wir alle bunte Rutschen in unseren Büros haben – echt jetzt, wirklich?

Tatsächlich haben wir heute eine Palette an Raumgestaltungen zur Verfügung: Einzelbüros, in Gruppen oder doch Großraum, Desksharing, „Flexible Arbeitsplätze“, Co-Working ... Die „New World of Work“ will uns ja weismachen, dass wir in Zukunft gar keine fixen Arbeitsplätze brauchen, da teilt man sich einen Schreibtisch, dafür gibt's dann „Quiet Boxen“ zum Telefonieren, eine Cafeteria zum „Socializen“, eine Bibliothek zum Denken und natürlich „Cooperative rooms“ zum Reden.

Individualität: Fehlanzeige

Also eigentlich alles, was die bisherigen Büros auch schon konnten ... Neu und wichtiger Fixpunkt ist jedenfalls der

Hipster-Tischfußballtisch und eine chromglänzende Espressomaschine. Aber ein eigenes Bild aufhängen? Ein Leberkäsesemmel zwischendurch? Fehlanzeige! Über die Bereitschaft der Mitarbeiter zu Loyalität hat man sich im Zuge der neuen Arbeitsplatzgestaltung offenbar keine Gedanken gemacht.

Naja, machen wir uns nichts vor, diese Entwicklungen gibt's ja auch nicht für die Mitarbeiter, sondern zur Erhöhung der Produktivität und um Kosten zu sparen. Und eines ist auch klar: Alles, was da jetzt noch neu eröffnet wird, ist bereits Vergangenheit. Das Pendel der Büroevolution schwingt längst in die Gegenrichtung. Wir wissen allerdings nicht, wie weit – besser noch, wir wissen nicht einmal, wohin genau! Intensiv wird geforscht, gefragt und überlegt, wie der Arbeitsplatz der Zukunft ausschauen soll.

Das macht es auch für die Bewertung schwer. Denn bewertet wird ja die Zukunft, respektive die Eigenschaft der Immobilie, auch in Zukunft konstante Erträge zu erwirtschaften. Nachhaltigkeit ist auch hier das Thema.

Wenn man einen oder mehrere Mieter hat, ist man darin geübt, da gibt's befristete Verträge, und wenn die ausgelaufen sind, dann hofft man darauf, wieder einen solchen abschließen zu können. Das zukünftig vielleicht eingehende Geld wird auf die Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und – voilà – schon haben wir einen Wert.

Im Falle von flexiblen Arbeitsplätzen wird man die vereinbarten Mietkonditionen vielleicht erst einmal kritisch hinterfragen müssen, schließlich ist nicht sicher, ob ein Nachmieter auch noch 120 Mitarbeiter auf 80 Arbeitsplätze verteilen kann. Ansonsten bleibt in der Bewertung aber alles wie gehabt: Mieterträge – Rendite – Wert.

Plötzlich Betreiber

Anders sieht das jedoch bei Co-Working Spaces aus. Während die ersten Anbieter im Wesentlichen Untervermieter einzelner Arbeitsplätze waren, so wird hier

**Plötzlich
möchten
wir alle
bunte
Rutschen.**

heute bereits einiges an Zusatzleistungen und wesentlich mehr an Professionalität geboten. Für die Immobilie und deren Bewertung bedeutet das allerdings den Übergang zu einer Betreiberimmobilie, wie dies bei einem Hotel oder einer Tankstelle auch der Fall ist.

Hier reicht es freilich nicht, ein vertraglich vereinbartes Entgelt zu kapitalisieren, hier muss auch die Wertschöpfung des Betreibers dargestellt werden und die Fähigkeit, dieses Konzept auch langfristig aufrechterhalten zu können. Das ist mangels konkreter Erfahrungswerte gar nicht so einfach.

Und wie sieht das in Zukunft aus? Vielleicht so: Es gibt keine Mietverträge mehr, man eröffnet beim Arbeitsplatzkontor seines Vertrauens ein Business-Konto, das gibt's natürlich in Basic, Premium und VIP-Ausführung (die Abstufung ist rein für Marketingzwecke wichtig, die teuren Stufen bieten eher keinen Mehrwert, aber die „Community“ will das neuerdings so) und erhält dafür einen QR-Code aufs Telefon. Den verwendet man nicht nur, um ins Gebäude zu kommen. Damit kann man die unterschiedlichsten Raumqualitäten im Gebäude nutzen: Schreibtische, Besprechungszimmer, Werkstatt, Bücherei, Restaurant etc. Abgerechnet wird minutengenau bzw. nach Ressourcenverbrauch. Klimaanlage kostet extra.

Natürlich gibt's dann auch Billiganbieter, dort sind die Schreibtische nur halb so groß, eine Raumtemperatur über 20 oder unter 24 Grad bedeutet erhebliche Mehrkosten, und auch die Anzahl der WC-Aufenthalte wird dann separat verrechnet. Für die Bewertung tritt die Größe der Immobilie in den Hintergrund, die Ausstattung ebenfalls. Es zählt nur die Anzahl der ausgegebenen Karten und der daraus resultierende Cashflow. Die Zahlungsströme werden in einem Discount-Cashflow-Sheet ausgewertet, das kommt bei institutionellen Investoren immer gut an. Für uns Bewerter eigentlich recht einfach, allerdings: Ob der Markt für solche Produkte dann auch vorhanden ist, steht auf einem anderen Blatt. ■

STARKER PARTNER



SÜDHANG OBERLAA

1100 Wien

www.suedhang-oberlaa.at



LEO AM PARK

1210 Wien

www.leo-am-park.at

Wir planen gerade Ihr zukünftiges Traumzuhaus. Lassen Sie sich schon jetzt vormerken unter

verkauf@wohngesellschaft.at

und kontaktieren Sie uns unter

01 890 51 04

www.wohngesellschaft.at



DIE WOHNKOMPANIE

Wir entwickeln Lebensräume

LIVE WORK EAT SHOP PLAY



Mag. Mario
Schwaiger,
Bereichsleiter
Einzelhandels-
immobilien
EHL Gewerbe-
immobilien GmbH

Mixed-Use-Objekte werden in vielen Metropolen immer beliebter. Für die Kombination unterschiedlicher Nutzungskonzepte in einer Immobilie sprechen viele Faktoren.

Ein multifunktionales Gebäude wird generell für verschiedene Zwecke (Büro, Handel, Hotel, Wohnen, Logistik) genutzt, was – gerade für Eigentümer und Investoren – den großen Vorteil bringt, dass man nicht nur von einer bestimmten Assetklasse abhängig ist und das Risiko der Investition entsprechend besser streuen kann.

Shoppingcenter werden auch immer mehr zu multifunktionalen Gebäuden, wo man nicht mehr nur einkaufen geht im klassischen Sinne, sondern wo man mittlerweile auch vermehrt seine Freizeit verbringt (sei es jetzt zum Sportmachen oder zum Essengehen). Gerade der Retail-Bereich befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel, was unter anderem auch dazu führt, dass Flächen verstärkt anderen Nutzungskonzepten zugeführt werden und nicht mehr nur rein als Handelsflächen bespielt werden.

Fitnesscenter und Kinderbetreuungseinrichtungen sind mittlerweile fast schon flächendeckend fixer Bestandteil

in Einkaufszentren. Seit einiger Zeit werden auch zunehmend großflächige Leerstände für Indoorsportanlagen (z. B. Trampolin- oder Kletterparks) genutzt.

Ein relativ neuer Trend, der seit einigen Monaten zu verzeichnen ist, ist das Thema „E-Sport“ (das wettbewerbsmäßige Spielen von Computer- oder Videospielen) in Einzelhandelsimmobilien. Wo früher Spielhallen angesiedelt gewesen sind, könnten schon zukünftig E-Sport-Arenen entstehen. Flächen für dieses Konzept werden aktuell verstärkt angefragt.

Auch der Gastronomieanteil in Shoppingcentern steigt kontinuierlich an und beträgt bei manchen Centern bereits zwischen 15 und 20 Prozent.

Es bleibt also spannend, ob zukünftig auf (derzeitigen) Centerflächen auch weitere Nutzungsmöglichkeiten (wie etwa Büro/Co-Working oder sogar Hotel) Einhalt finden – ganz nach dem Motto: „Live Work Eat Shop Play“. ■

BAUEN VOR NEUEN HERAUSFORDERUNGEN – VON „LEISTBARKEIT“ UND KLIMASCHUTZ

Schritt für Schritt ändern die österreichischen Gesetzgeber die Rahmenbedingungen fürs Bauen: die Reflexion gesellschaftlicher Entwicklungen führt auch zu rechtlichen Herausforderungen.

In den letzten ein bis zwei Jahren ist in mehreren österreichischen Raumordnungsgesetzen und Bauordnungen ein klarer Trend feststellbar, in den Rahmenbedingungen für die Schaffung von Bauland und für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, immer mehr auf gesellschaftliche Rahmenbedingungen abzustellen. Besonders deutlich zeigt sich das bei den Bestimmungen über „leistbares Wohnen“ und über Beiträge zum Klimaschutz. So ordnet etwa die Wiener Bauordnung seit heuer (in Verbindung mit neuen „Planungsgrundlagen“) an, dass in den Widmungskategorien Bauland und gemischtes Baugebiet eine Ausweisung für geförderten Wohnbau bei Neuwidmungen zu erfolgen hat. Ein Anteil von zwei Dritteln an geförderter Wohnnutzfläche ist nun zwingend. Ähnliche Entwicklungen sind in allen österreichischen Ballungsräumen zu beobachten. Für Projektentwickler bedeutet dies, lange und gründlich vor auszuplanen, wie sie im Zusammenwirken mit der jeweiligen (Stadt-)Gemeinde im Detail Lösungen entwickeln, die all diesen Voraussetzungen Rechnung tragen und dennoch die erforderliche Planungssicherheit aufweisen.

„Raumordnungs- und baurechtliche Vorschriften werden sich künftig nur noch teilweise an ‚harten Bautechnikaspekten‘, umso mehr aber an gesellschaftlichen Entwicklungen orientieren. Dies wird entsprechende Reaktionen beim Planen und Bauen erfordern.“

Dr. Michael Hecht

Daneben wurden und werden „Stück für Stück“ die Bauordnungen auch im Hinblick auf einen verbesserten Klimaschutz ergänzt und novelliert. Verpflichtungen zur Verwendung von Energie aus erneuerbaren Quellen werden eingeführt, Grundlagen für Energieraumpläne geschaffen und Anforderungen an die Energieeffizienz verbessert.

Völlig neue Aspekte werden sich auch beim Bau von Garagen, insbesondere in Ballungsräumen, ergeben; die Gesetzgeber werden in immer kürzeren Abständen auf geänderte Mobilitätsbedürfnisse reagieren müssen, insbesondere hinsichtlich Car-Sharing, Elektromobilität und Flexibilisierung. Änderungen dahingehend werden auch die Bereiche Wohnungseigentum, Förderung, Versiegelung und Stellplatzverpflichtungen betreffen. ■

Dr. Michael Hecht ist Rechtsanwalt und Partner bei der Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH (fwp) in Wien. Er leitet das Team für Immobilienprojekte & Baurecht und vertritt namhafte in- und ausländische Unternehmen und Investoren, die öffentliche Hand, öffentliche Unternehmen sowie Interessensverbände in allen Belangen öffentlich-rechtlicher und liegenschaftsrechtlicher Themen.





United services for
successful real estate projects.

SERVICEIMMOBILIEN – VOM NISCHEN- ZUM TRENDPRODUKT

Serviceimmobilien entwickeln sich in Österreich immer mehr zu einer gefragten Assetklasse. Diese überaus lukrativen „Nischenimmobilien“ haben langfristiges Zukunftspotenzial und gewähren einen hohen Vermietungsgrad.

Serviceimmobilien sind solche Immobilien, bei denen die Erbringung von nutzungsorientierten Dienstleistungen für die Nutzer der Immobilie wesentlicher Bestandteil und konstitutiv für das Immobilienkonzept ist, in welchem Ausprägungsgrad auch immer, d. h. vom einfachen Concierge-Dienst bis hin zur komplexen Spezialklinik. Sie werden zu 75 Prozent vom Betreiber und zu 25 Prozent von der Immobilie selbst beeinflusst. Die Lage der Immobilie ist zwar weiterhin wichtig, aber nicht mehr primäres Entscheidungskriterium, sodass auch sogenannte B-Lagen für Investments attraktiv werden. Bereits seit 2006 beschäftigt sich die Silver Living Gruppe – Marktführer bei freifinanzierten Seniorenimmobilien in Österreich – mit dieser Immobilienart.

Walter Eichinger, Gründer und Geschäftsführer von Silver Living: „Die Immobilienwirtschaft wird sich damit auseinandersetzen müssen, dass die Serviceimmobilie immer mehr an Bedeutung gewinnen und unseres Erachtens die bestimmende Immobilienart der Zukunft sein wird.“ Betreutes Wohnen ist schon alleine aufgrund des demografischen Wandels eine attraktive Investmentform. Österreich entwickelt sich, wie alle europäischen Länder, immer mehr zu einer „Silver Society“ – heute leben in der Altersgruppe 60plus rund 2.234.000 Menschen hier, bis 2029 werden es 530.000 mehr sein. Diese Zahlen werden Österreich langfristig in vielen Bereichen fordern. „So erwarten Experten eine ‚graue Wohnungsnot‘ in der Babyboomer-Generation“, sagt Walter Eichinger weiters, „Betreutes Wohnen ist damit eine langfristige Option für Anleger.“

Zusammen mit ÖKO-Wohnbau SAW GmbH (www.oeko-wohnbau.at), dem exklusiven Vertriebspartner, greift Silver Living Serviceimmobilien als neuen Investmenttrend auf und entwickelt nicht nur Betreutes Wohnen für ältere Menschen, sondern auch Studenten Wohnen oder Generationen Wohnen, wo z. B. Betreutes Wohnen mit Kinderbetreuungseinrichtungen kombiniert wird. „Erfolgsfaktor für all diese Wohnformen ist ein

nutzergerecht geplantes Gebäude am richtigen Standort mit dem passenden Dienstleistungskonzept – und all das muss leistbar sein“, so Thomas Morgl, Geschäftsführer von Silver Living. „Neben dem Projektentwickler kommt dem Betreiber bzw. der Betreuungsorganisation eine wichtige Funktion zu. Wer in Serviceimmobilien investieren möchte, tut daher gut daran, sich an Experten zu wenden.“

Silver Living – Experte bei Serviceimmobilien

Die Silver Living GmbH (www.silver-living.com) hat mit ihrer langjährigen Erfahrung bereits mehr als 66 Projekte (mehr als 1.450 Wohneinheiten) mit einem Projektvolumen von mehr als 242 Millionen Euro in Österreich konzipiert und umgesetzt und ist längst die zentrale Anlaufstelle für viele Gemeinden und Anleger geworden, die nach zukunftsweisenden Wohnformen suchen. Neben dem Schwerpunkt von Silver Living – Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren – bietet der Projektentwickler und Consultant auch andere Immobilienmodelle in der Assetklasse Serviceimmobilien an und hat gerade einige interessante Projekte in der Pipeline. ■

Walter Eichinger
und Thomas Morgl,
Geschäftsführer
Silver Living GmbH



Thomas
Fastenrath,
Geschäftsführer
der WISAG
Service Holding
Austria GmbH



FM LENKT DEN FORTSCHRITT

Digitalisierung und Technisierung sind eine große Chance für das Facility Management, sich als Zukunftsbranche zu positionieren und so nachhaltig Mitarbeiter und Fachkräfte zu gewinnen.

Im Bereich Facility Management sind Entscheidungsträger lange einem Missverständnis aufgesessen: Es wurde angenommen, der Bedarf an Mitarbeitern könnte durch Digitalisierung und Technisierung sinken. Aber FM-Dienstleistungen werden immer eine menschliche Komponente haben. Denn digitale Technologien brauchen Instandhaltung, Wartung, Kontrolle und Entscheidungen auf Kunden- und Dienstleistungsebene sowie neue Managementprozesse. Moderne Gebäude benötigen also mehr Betreuung.

Aber nicht nur Sensorik, App-gesteuertes Arbeiten und das Internet der Dinge gewinnen an Bedeutung. Auch der kundenseitig erhöhte Bedarf an Sicherheit und Transparenz und die zunehmende Regulierung mit einem steigenden bürokratischen Aufwand sind zentrale Herausforderungen.

All das verlangt Fachkräfte, die es am Arbeitsmarkt nicht gibt. Laut einer Erhebung von Stepstone fehlen im technischen Bereich insgesamt 32.000 Mitarbeiter. Nicht umsonst nennen viele Unternehmen im FM den Fachkräftemangel als Top-3-Herausforderung, denn sie werden dadurch im Wachstum gebremst. Die Ursache ist klar: Die Branche selbst, aber auch im Hochschul-

„Digitalisierung und Technisierung sind Herausforderung und Chance zugleich: Einerseits sind wir aufgrund des Fachkräftemangels gefordert, weil er FM im Wachstum bremst. Andererseits müssen wir sie als Chance betrachten, FM endlich innovativ und attraktiv zu positionieren.“

Thomas Fastenrath, Geschäftsführer der WISAG Service Holding Austria GmbH

bereich und in der dualen Ausbildung hat man diese Entwicklungen und die Veränderung der Berufswelt schlichtweg verschlafen.

Es ist also Kreativität gefragt. Viele Unternehmen beginnen daher, selbst Mitarbeiter auszubilden und zu Führungskräften aufzubauen. Auch die WISAG will ab 2020 Lehrlinge für technische Berufe aufnehmen, sie parallel zur Ausbildung an FM heranführen.

Die Branche sollte also erkennen, dass wir die aktuellen Herausforderungen als Chance nutzen müssen, um nicht ein immenses Mitarbeiterpotenzial zu verlieren. Digitalisierung und Technisierung können dazu beitragen, FM attraktiver zu machen und das Branchenimage nachhaltig zu verbessern. Und die Botschaft ist klar: Moderne Gebäude funktionieren nur, wenn FM die Abläufe und Prozesse plant, steuert und managt. ■

UMWELTZEICHEN FÜR IMMOBILIENFONDS

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS wurde bereits im Vorjahr mit dem Österreichischen Umweltzeichen ausgezeichnet. Jetzt können Anleger nach ökologischen und ethischen Gesichtspunkten investieren und dabei auf ein Gütezeichen vertrauen.

Viele Investoren möchten mit ihrem Kapital eine soziale Wirkung erzielen und berücksichtigen bei ihrer Anlageentscheidung immer öfter ökologische und ethische Kriterien. Hier setzt der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS an. Er trägt dazu bei, dass vermehrt Kapital in nachhaltige Immobilien fließt.

Der Fonds wurde 2016 gegründet und investiert ausschließlich in österreichische Immobilien, die eine Vielzahl an Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dieses Engagement wurde von staatlicher Seite durch die Verleihung des Österreichischen Umweltzeichens bestätigt.

Staatlich ausgezeichnete Nachhaltigkeit

Das Österreichische Umweltzeichen ist ein staatliches Prüfzeichen für umweltfreundliche Produkte und Dienstleistungen in Österreich. Das vom Bundesministerium für Umwelt vergebene Gütesiegel wird Finanzprodukten verliehen, die ihre Anlagepolitik nach nachhaltigen, ökologischen und ethisch-sozialen Aspekten ausrichten.

Strenge Kriterien

Bei Immobilienveranlagungen bedeutet das konkret, dass alle Objekte in Hinblick auf Energieeffizienz, Qualität von Planung und Ausführung, Baustoffen und Konstruktion geprüft werden. Neben der Einhaltung der klimaaktiv Qualitätsstandards Basis- bzw. Musskriterien für Gebäude dient auch der Nachhaltigkeitskatalog der ERSTE Immobilien KAG als Entscheidungsgrundlage für die Investments.

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ und die Wesentliche Anlegerinformation/KID werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht. Die Prospekte sowie das Datum der letzten Veröffentlichung liegen am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Emittentin, Am Belvedere 1, 1100 Wien) sowie der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) kostenlos auf.

Umweltbewusstsein bei Immobilien

Für umweltbewusste Anleger ist das Umweltzeichen ein weiteres Signal, dass sich Nachhaltigkeit auch bei Investitionen zweifellos bezahlt macht. Ein Vorreiter in puncto Energieversorgung ist das neueste Bürogebäude **silo one** im Portfolio des Fonds. Geothermie (Erdwärme) und eine Photovoltaikanlage (Sonnenenergie) am Dach versorgen das hocheffiziente Gebäude in Wien-Liesing mit Energie.

„Niedrigere Betriebskosten dank Energieeffizienz steigern den Wert der Immobilien – und davon profitieren letztlich auch die Anleger“, ist CEO Mag. Peter Karl überzeugt. ■

„Die Auszeichnung freut uns sehr – denn sie bestätigt unsere nachhaltige Anlagestrategie.“

Mag. Peter Karl (CEO), ERSTE Immobilien KAG





Gerhard Schuster,
CEO der Wien 3420
aspern Development AG

EXPE
RTEN
FORUM

INTELLIGENT IST, WAS FUNKTIONIERT

Gerhard Schuster, CEO der Wien 3420 aspern Development AG, über innovative Ideen der Seestadt und das Plus im Urban Lab der Smart City Wien.

Mit aspern Die Seestadt Wiens entwickeln wir eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas mit einem Zeithorizont von über zwanzig Jahren. In der Zeit verändern sich Wohntrends, die Bauwirtschaft, ganze Industrien, Energie- und Verkehrslösungen und sogar das Klima. Unsere Aufgabe ist es also, innovative Antworten zu finden und flexibel zu sein. Wir haben mit der Wiener Smart City Rahmenstrategie einen idealen Rahmen dafür: Lebensqualität, Ressourcenschonung und Innovation sind die DNA für alle Seestadt-Projekte.

Der Klimaschutz-Anspruch spiegelt sich zum Beispiel im Mobilitäts- und Energiekonzept wider, in der Architektur oder im Baustellenmanagement. Eine weitere Säule ist die Partizipation. Da haben wir sehr positive Erfahrungen gemacht – etwa bei der Weiterentwicklung unserer lokalen Mobilitätsangebote und der Nachbarschaftsaktivitäten.

Hinzu kommt der Digitalisierungsfokus, den wir über viele Sphären spannen. Von der Energieforschung der Aspern Smart City Research bis zur automatisierten Produktion im Technologiezentrum Seestadt, das innovative Hightech-Unternehmen anzieht. Wir beschäftigen uns mit den Anforderungen, die „New Work“ an den Standort stellt, ebenso wie mit der Digitalisierung der Bauwirtschaft.

Nicht nur die Infrastruktur muss passen, es braucht auch das richtige Mindset aller Beteiligten. Deshalb investieren wir in Vernetzung und Wissenstransfer. Unter einer „Smart City“ verstehen wir vor allem ein Netzwerk von Akteuren, die ihr Wissen und ihre Bedürfnisse

einbringen und gemeinsam Lösungen erarbeiten. Wir sind im ständigen Kontakt mit Entwicklern, Bauherren, Unternehmen, der Forschung und den Menschen in der Seestadt. Intelligent ist ja letztlich, was funktioniert.

Bei dem von der IG Lebenszyklus Bau initiierten DBS-Club, seit heuer mit Sitz und einer Veranstaltungsreihe in der Seestadt, geht es um Digital Building Solutions. Unter den Partnern sind etwa Siemens und Wien Energie. Im Advisory Board finden sich das AIT Austrian Institute of Technology, die Wirtschaftsagentur Wien und die IBA_Wien, die Internationale Bauausstellung. Für die Seestadt geht es darum, wie mit Hilfe digitaler Strategien das Bauen noch nachhaltiger, leistbarer bzw. wirtschaftlicher wird und Mehrwert für Nutzer entsteht.

Wirtschaftsstandort mit dem Plus

Die Seestadt ist integriert gedacht. Die Mobilitäts- und Freiraumplanung und viele Partizipationsprozesse zahlen etwa in unser Einkaufsstraßen- und Business-Konzept ein. So geht im Herbst die zweite Tranche unserer „gemanagten Einkaufsstraße“ in Betrieb. Diese sorgt von Beginn an für eine funktionierende Nahversorgung und kurze Wege im Stadtteil. Jetzt bauen wir den Shop- und Gastronomiemix aus. Das ist nicht nur für die Wohnbevölkerung ein Plus. Im Seeparkquartier – unserem neuen Business-Hotspot – ist die lebendige Erdgeschoßzone in einer großzügig bepflanzten und hochwertig ausgestatteten Fußgängerzone ein absoluter Mehrwert für die Menschen, die dort arbeiten. ■

Virtuelle Rundgänge zeigen, wie das Seeparkquartier und das Quartier „Am Seebogen“ aussehen werden.





Darauf kann man bauen.

immobilien.derStandard.at

**JETZT
FINDEN!**

Tausende Häuser und Wohnungen bei nur einer Besichtigung:
Österreichs attraktivstes Immobilienangebot finden Sie auf immobilien.derStandard.at

DERSTANDARD

BAUSTEINE EINES MODERNEN IMMOBILIEN- MAKLER

Die Art und Weise, wie Immobilienmakler arbeiten müssen, verändert sich. Folgende digitale Tools und Bereiche sollten Makler beachten, damit sie ihre Dienstleistung zeitgemäß und am Kunden orientiert anbieten, hat Anna Steininger in einer Masterthese herausgefunden.

AUGMENTED REALITY

Eine computerunterstützte Erweiterung der Realitätswahrnehmung, so definiert sich Augmented Reality (AR). Bilder, Videos, virtuelle Objekte, computergenerierte Zusatzinformationen usw. ergänzen die real existierende Welt mittels Einblendung/Überlagerung. AR erweitert und ergänzt somit das reale Umfeld bzw. Gesehene des Nutzers mit computergenerierten erweiterten Informationen. Anwendungsgebiete sind etwa, dass beim Scannen mit der Smartphone-Kamera Räume virtuell möbliert oder vermessen werden oder 3D-Modelle von geplanten Bauvorhaben am Grundstück eingeblendet werden.

BIG DATA – SMART DATA

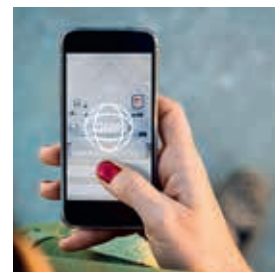
Big Data kennt man. Gemeint sind umfangreiche, unstrukturierte Datenansammlungen. Smart Data hingegen beschreibt das Ergebnis, das nach Sammeln, Ordnen oder Analysieren der Datenbank entsteht, kurz gesagt also Big Data mit Mehrwert. Die Menge an vorhandenen Immobiliendaten, wie Marktdaten über Transaktionen oder Gebäudebestand, steigt jedenfalls rasant. Wesentlich ist somit, zu lernen, mit den vorhandenen Daten umzugehen, um einen Nutzen bzw. neue Erkenntnisse daraus zu generieren.

MULTIPLE LISTING SERVICES

Multiple Listing Services (MLS) ist eine Datenbank, in die jeder Makler seine Objekte einpflegt. Alle am Markt agierende Makler können zugreifen und diese ihren Kunden anbieten. Somit kann der Interessentenmarkt breiter abgedeckt werden. Für Verkäufer bietet dies den Vorteil, dass Immobilien dadurch wesentlich schneller und zu besseren Preisen verkauft werden. Käufer haben den Vorzug, nur mehr mit einem Makler Kontakt zu haben, der ihnen sämtliche am Markt verfügbare Immobilien anbieten kann, und somit nur eine Ansprechperson notwendig ist. Dies führt auch dazu, dass der Anteil an Privatverkäufen sehr gering ist, wie Vergleichsmärkte in anderen Ländern zeigen.

VIDEOS

Selbsterklärend: Videos bieten für Suchende vielerlei Vorteile gegenüber Texten und Bildern. Allen voran die Erweiterung des Vorstellungsvermögens sowie die bessere Wahrnehmung der Umgebung der Immobilie. Dadurch fällt es Suchenden leichter, Immobilien besser zu sondieren und vor allem nicht passende sofort auszuschneiden, wodurch der Vermarktungsprozess für den Makler effizienter wird, da nicht zielführende, (auch für den Suchenden) frustrierende Besichtigungen wegfallen.



Die Fotos oder Videos werden mittels Vollsphärenkameras aufgenommen, die bereits unter 200 Euro erhältlich sind. Mit Softwarelösungen können diese Fotos zu einer virtuellen Besichtigungstour verbunden werden, die in Onlineinseraten oder auf der Homepage eingebunden werden können. Darstellungen in 360° unterstützen Suchende dabei, das Angebot einfacher zu sondieren, weil sie ein besseres Raumgefühl und Vorstellungsvermögen vermitteln. Einige Systeme bieten auch die Lösung, die Tour mittels Passwort oder Anmeldesystem zu verschlüsseln.

360°-FOTOS, -RUNDGÄNGE UND -VIDEOS



KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

Exemplarische Anwendungsmöglichkeiten künstlicher Intelligenz in der Immobilienvermarktung sind Chatbots (technische Dialogsysteme, die mit natürlichsprachlichen Fähigkeiten kommunizieren), um z. B. Anfragen/Fragen zu beantworten, ohne einen menschlichen Eingriff notwendig zu machen, oder Sprachassistenten (Siri, Alexa etc.), die bei der Immobiliensuche unterstützen. Wie intensiv solche Systeme genutzt werden, hängt maßgeblich von der Erwartung der Kunden ab.



Die Anzahl der aufpoppenden PropTechs (kurz für Property Technology, also Unternehmen, die digitale Dienstleistungen und Technologien für die Immobilienbranche bieten) ist erstaunlich hoch, und die Varianten sind mannigfaltig. Eine Vielzahl verschwindet aber auch wieder sehr rasch vom Markt. Makler können sie aber intelligent nutzen, indem sie PropTechs einen Teil ihrer Arbeit machen lassen und so insgesamt effizienter werden. Und ja, das kann auch dazu führen, dass Teile der eigentlichen Maklerdienstleistung ersetzt werden und/oder Konsumenten ermöglicht wird, den Verkauf bzw. die Vermietung selbst abzuhandeln. Neben Immobilienportalen, die seit Jahren nicht aus der Branche wegzudenken sind, verändern Matching-Plattformen, Bewertungsportale, Plattformen zur Lead-Generierung und digitale Angebotsverfahren das Tätigkeitsfeld.

PROPTechs

Um in die Welt der virtuellen Realität (VR) einzutauchen werden spezielle Ausgabegeräte, wie VR-Brillen, verwendet. Mittels solcher Brille und einem Steuerungsgerät ist es möglich, sich durch eine Immobilie zu bewegen, die es in dieser Form noch nicht gibt, da sie erst errichtet (z. B. Bauträgerprojekt) oder grundlegend saniert/umgebaut wird. Virtuell bewegt man sich durch die Räume, die oftmals möbliert sind, um ein noch besseres Raumgefühl zu erhalten, und kann auch auf einen Balkon oder die Terrasse gehen und das fertige Gebäude von außen betrachten. VR bietet die Möglichkeit, das Raumgefühl vorstell- und wahrnehmbar zu machen, egal, wo man sich befindet.

VIRTUAL REALITY

SOZIALE MEDIEN



ÜBER DIE AUTORIN

Anna Steininger hat ihre Abschlussarbeit an der FH Wien der WKW zum Thema „Wie beeinflusst Digitalisierung die Tätigkeit der ImmobilienmaklerInnen?“ geschrieben. Vor ihrem Studium war Steininger selbst Maklerin, nun arbeitet sie als Projektleiterin/Projektentwicklerin bei PRISMA.

WEBSEITE

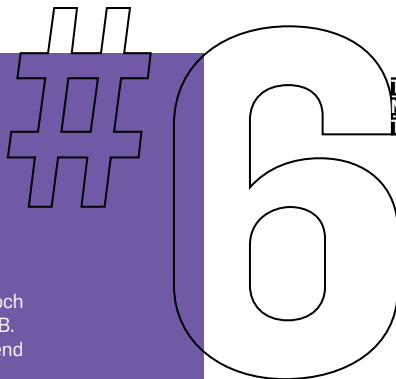
Ohne Web geht gar nichts mehr. Die meisten Suchenden starten ihren Kaufprozess online und kommen rasch auf die Website eines Maklers. Die sollte eine gute Usability haben – alles muss selbsterklärend sein, die Immobiliensuche selbst muss schnell gefunden werden und sämtliche Inhalte kurz und interessant für die Zielgruppe gestaltet sein. Unumgänglich auch folgende zwei Punkte:

Responsives Webdesign:

Wenn sich die Webseite nicht automatisch an jedes Ausgabegerät anpasst, hat man im mobilen Zeitalter verloren. Responsives Design ist Basis für eine einfache Handhabung der Seite und für längeres Verbleiben auf der Homepage.

Suchmaschinenoptimierung:

Die beste Webseite bringt nur relevante Ergebnisse, wenn sie auch gefunden wird, und dies vor allem auf Google. Durch die Einbindung von Keywords (die Wörter, die die eigenen Kunden auf Google eingeben, wie zum Beispiel „Haus kaufen Wachau“) auf der Homepage wird diese in der Suchergebnisliste vorgereicht.



TREND #6
MAKLER UND
TECHNOLOGIE

Wie sinnvoll sie auch immer sind – mehr als die Hälfte der Bevölkerung nutzen regelmäßig Social-Media-Kanäle wie Facebook, YouTube, Instagram oder LinkedIn. Also können diese Kanäle auch für den Immobilienvertrieb genutzt werden. Die Auswahl der richtigen Plattformen ist abhängig von der eigenen Positionierung am Markt und der damit einhergehenden Zielgruppe. Die interessantesten Inhalte sind die Präsentation neuer Immobilien zur Vermarktung sowie seiner eigenen Dienstleistung und Expertise und die Verwendung als alternatives Recruiting-Instrument.

BLOCKCHAIN

Die Blockchain-Technologie ermöglicht es, Transaktionen abzuwickeln, die nicht verändert werden können. Neben der Abwicklung der Bezahlung (auch mittels Kryptowährung) können Verträge über die Blockchain generiert und geschlossen werden, bei denen hinterlegte Klauseln und Regeln automatisch durch die Technologie überprüft werden, oder auch Grundbuchsangelegenheiten abgewickelt werden. Derzeit noch in den Kinderschuhen, aber Blockchains könnten bald schon eine größere Rolle spielen. Makler sollten sich also mit dem Thema auseinandersetzen.

Architektur wirkt

Wenn Architektur das Kreativsein, die Arbeit und die Produktivität unterstützen kann, dann ist sie wohl nirgendwo so wichtig wie in der Schule und bei Universitäten. Für den Geschäftsführer der Bundesimmobilien-gesellschaft (BIG) Hans-Peter Weiss ist das das tägliche Brot.

Herr Weiss, kann Architektur wirklich Einfluss darauf nehmen, wie man lernt, forscht und arbeitet?

Hans-Peter Weiss: Tatsächlich gibt es einen nachweisbaren Effekt auf den Lern- oder Arbeitserfolg, wie eine 2016 von uns in Auftrag gegebene Gallup-Studie bestätigt. Dafür wurden 800 Studierende und 184 Lehrende an allen 21 österreichischen Universitäten befragt. Über

80 Prozent der Lehrenden und 41 Prozent der Studierenden sehen demnach einen Zusammenhang zwischen Architektur und dem Lehr-, Lern- und Forschungserfolg. Entscheidend dafür ist die gelungene Verbindung von Architektur, Funktionalität und Nachhaltigkeit. Mit unseren Investitionen in den Bildungsraum leisten wir somit nicht nur einen spürbaren wirtschaftskonjunkturellen Beitrag im Bausektor, sondern schaffen auch optimale Rahmenbedingungen für Wissenschaft und Forschung.

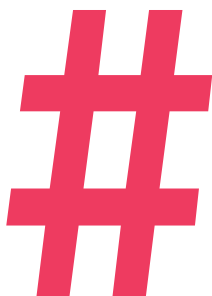
Wie stellt man eine gute, funktionierende Architektur sicher?

Weiss: Oft wird der Begriff Architektur in seiner Bedeutung fehlinterpretiert. Denn „gute Architektur“ nach rein optischen oder künstlerischen Kriterien zu

Modern und nachhaltig: das Bildungsquartier Seestadt Aspern wurde mit dem Bauherrenpreis ausgezeichnet.



TREND #7
WISSENSARCHITEKTUR





Das BG/BRG Josefstraße in St. Pölten verfügt über Pergola und Sitzstufen. In anderen Schulen kann auf Terrassen unterrichtet und gelernt werden.



Schulbauten müssen immer flexibler werden. Projekte, klassenübergreifender Unterricht und vernetzte Inhalte fordern das.

bemessen, greift jedenfalls zu kurz. Die durchdachte Anordnung der Räumlichkeiten und eine optimale Unterstützung der jeweiligen Abläufe des täglichen Lebens sind ebenfalls Teil eines ganzheitlichen Ansatzes. Architektonische Qualität bemisst sich aus Sicht des Gebäudeeigentümers beispielsweise auch an der Flexibilität, also wie sehr sich Grundrisse und Funktionen an wandelnde Arbeits-, Forschungs- und Lebensbedingungen in späteren Abschnitten des Gebäudelebenszyklus anpassen lassen. Darüber hinaus beschränkt sich gute Architektur nicht nur auf den Baukörper, sondern prägt mit einem maßgeschneiderten Freiraumkonzept auch den Raum zwischen den Gebäuden und bezieht die gesamte Umgebung aus städtebaulicher Perspektive mit ein.

Als Instrument für die Entscheidungsfindung, was „gute Architektur“ im Einzelfall bedeutet und welche Lösung die beste ist, hat sich der Architekturwettbewerb bewährt. Eine hochkarätige, fachkundige Jury sorgt für die Abwägung aller Interessen und ein hohes Maß an Objektivität und Transparenz. Wesentlich ist, Architekturentwicklungen stets im Fokus zu haben, diese keinesfalls aus den Augen zu verlieren.

Nennen Sie uns doch Beispiele, wie das dann bei der BIG konkret aussieht!

Weiss: Aktuelle Beispiele für besonders gelungene Projekte sind der neue Standort der Universität für angewandte Kunst in der Vorderen Zollamtsstraße, der für den heurigen VZ Bauherrenpreis nominiert ist, sowie das Türkenwirtgebäude der BOKU und das Bildungsquartier

Aspern, die beide Finalisten für den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit sind. Seit 2005 wurden unsere Bauten mit 42 Architekturpreisen ausgezeichnet.

Es sollte immer mehr klassenübergreifendes Lernen geben, Projekte finden Einzug in die Schulen. Wie haben sich die Schulgebäude in den letzten Jahren räumlich verändert?

Weiss: Der Schulbau hat sich – nicht zuletzt aufgrund sich verändernder Anforderungen an den Unterricht und an Nachmittagsbetreuung – deutlich gewandelt. Kasernenbauten mit starrem Raumprogramm gehören der Vergangenheit an. Heute bauen wir mehr und mehr Campusklassen, sogenannte Cluster- und Departmentstrukturen. In Clustern können mehrere Klassenräume durch flexible Trennwände entweder an Gangbereiche oder andere Klassen gekoppelt werden. Damit entsteht Raum für Projektarbeiten in kleineren Gruppen oder die Möglichkeit zu klassenübergreifender Zusammenarbeit. Beim Departmentkonzept werden Klassenräume fachspezifisch ausgestattet und als Abteilungen räumlich zusammengelegt. In diesem System kommen nicht mehr die Lehrer zu den Schülern, sondern umgekehrt. Das klassische Stammklassenmodell wird damit, zumindest in den Oberstufen und höher bildenden Schulen, abgelöst. Attraktive Aufenthaltsbereiche für Pausen oder zum Lernen befinden sich heute zunehmend in offenen Zonen in den Gängen und im Freien. So verfügt beispielsweise die Ferrarischule in Innsbruck über ein Freiluftatrium, das BG/BRG Josefstraße in St. Pölten über Pergola und Sitzstufen im Außenbereich,



Hans-Peter Weiss steht seit acht Jahren als Geschäftsführer an der Spitze der Bundesimmobiliengesellschaft. Diese ist – unter anderem – für mehr als 600 bestehende Bildungsliegenschaften und für Neubauten von Schulen und Universitäten verantwortlich.

>



BIG PLAYER

Im BIG-Portfolio befinden sich derzeit mehr als 600 Bildungsliegenschaften in ganz Österreich. In den vergangenen zehn Jahren realisierte die BIG 112 Projekte an Österreichs Bundesschulen und konnte 103 Baufertigstellungen bei Universitäten umsetzen. Neben Neubau- und Sanierungsprojekten macht die laufende Bewirtschaftung des Bestands einen wesentlichen Teil des BIG-Kerngeschäfts aus. Für die kommenden fünf Jahre sind bereits Neubau-, Sanierungs- sowie Instandhaltungsprojekte mit einem Volumen von rund 2,5 Milliarden Euro an Schul- und Universitätsstandorten in der Pipeline.

Nicht nur bei der Architektur ein weltweites Vorbild: Der Campus WU ist sogar für Touristen ein Muss.



>

und an der neu gebauten AHS Wien West kann auch auf mehreren Terrassen unterrichtet und gelernt werden.

Darüber hinaus steigt die Nachfrage nach Räumen für die Nachmittagsbetreuung, wie Ausgabeküchen und größeren Mehrzwecksälen. Zudem versuchen wir bei unseren Projekten auch stets Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und besseres Raumklima zu setzen. Dazu gehören zum Beispiel der Einsatz von LED-Beleuchtung, außenliegender Sonnenschutz, Isolierung, automatische Raumlüftung, die Ausstattung mit Photovoltaikpaneelen und vieles mehr.

Noch komplexer als Schulen sind Universitäten. Was sind im Nachhinein gesehen die größten Innovationen der neuen WU Wien?

Weiss: Der Campus WU war mit einem Investitionsvolumen von knapp 500 Millionen Euro unser bislang größtes universitäres Bauprojekt. Studierende, Lehrende

Investieren Sie doch mal in Ihr Leben.

AlpinLodges Maria Alm, ein Premium Resort in den Salzburger Alpen. **Hochwertige Ferienwohnungen** zum Kauf im Ski-in/Ski-out Resort mit kompletter Infrastruktur. **Attraktives Immobilieninvestment** mit einer durchschnittlichen **Eigenkapitalrendite von ca. 7 %**. Vier Wochen Eigennutzung pro Jahr. Renommierter Bauträger.



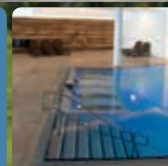
7%

Eigenkapitalrendite



6 x 18

Loch-Golfplatz



80 km
nach Salzburg
18 km nach
Zell am See

ERÖFFNET
DEZ. 2018

JÄGER

und Anrainer finden hier mittlerweile alles, was man zum Leben braucht. Als vollintegrierte Campuslösung ist der Campus WU beispielgebend und findet mehr und mehr Nachahmung.

Hier setzte man auch auf große Architektur ...

Ja, mit Bauten von Zaha Hadid, CRAB-studio Architects, Atelier Hitoshi Abe, NO.MAD Arquitectos, BUS Architektur und Estudio Carme Pinós haben wir hier für rund 25.000 Studierende und 1.500 Universitätsmitarbeiter einen einzigartigen Campus realisiert. Seit der Eröffnung 2013 hat sich das Areal nicht nur zum Vorzeige-Universitätsstandort, sondern auch zu einem Wahrzeichen und Tourismus-Hotspot mit gesellschaftlichem Mehrwert entwickelt.

Smart Living gilt als sexy. Aber welche Rolle spielt die Haustechnik bei Bildungsbauten?

Weiss: Sie wird von Anfang an mitgedacht, da sie wesentlichen Einfluss

auf die Nachhaltigkeit und die Lebenszykluskosten einer Liegenschaft hat. Das erfordert eine ganzheitliche Betrachtung der Gebäude, bei der eine Balance aus Ökonomie, Ökologie und sozio-kulturellen Aspekten berücksichtigt wird. Das neue Biologiezentrum der Universität Wien nutzt etwa als erstes Laborgebäude in Wien Abluft aus den Laboren zur Wärmerückgewinnung.

Die Haustechnik trägt wesentlich zur Ressourcenschonung bei, wenn das Nutzerverhalten entsprechend angepasst wird. Unser Objekt & Facility Management sorgt durch eine aktive Rolle in der Betriebsführung dafür, dass Ressourcen optimal genutzt werden.

Die BIG setzt dabei auch auf Digitalisierung. So werden am Campus WU etwa mittels Smart Meter Rückschlüsse aus Energieverbrauchsdaten einzelner Haustechnikanlagen gezogen und daraus Handlungsempfehlungen in Hinblick auf Wartungsintervalle und Optimierungspotenziale ermittelt.

Gibt es Ideen, Uni-Flächen mit Co-Living, Co-Working oder Ähnlichem zu verbinden?

Weiss: Das ist bereits der Fall, da Universitäten immer öfter mit Partnern aus der Wirtschaft zusammenarbeiten oder auch universitäre Spin-offs entstehen, die natürlich Workspace und/oder Laborflächen benötigen. Wir gehen auf diese neuen Anforderungen ein und haben heuer mit dem LIT Open Innovation Center auf dem Areal der Johannes Kepler Universität Linz ein solches interdisziplinäres Zentrum fertiggestellt. Seit Mai werden die Labors und Shared-Office-Plätze nicht nur von Instituten der JKU genutzt, sondern auch von Partnerunternehmen aus Industrie und Wirtschaft. In Graz entsteht mit dem Zentrum für Wissens- und Innovationstransfer bis Ende kommenden Jahres ebenfalls eine Schnittstelle zwischen Karl-Franzens-Universität und Wirtschaft. Damit legen wir den Grundstein zu einem Innovations-Ecosystem für Start-ups und Unternehmen im universitären Umfeld. ■

with an eye
on the future

eyemaxx.com

eyemaxx
REAL ESTATE GROUP

Hey Siri, was willst du über den Handel wissen?



Der Handel wird immer digitaler, das schadet den Handelsflächen. Also lässt sich Retail-Expertin Hania Bomba in dem „White Paper Digital Retail“ von Siri und Alexa interviewen – fiktiv natürlich.

ALEXA Liebe Frau Bomba, ich halte ja sehr viel von Digitalisierung, wie Sie sich denken können, aber was sagen Sie dazu?

Bomba: Ich bin fasziniert, wie groß und dispers diese Bewegung ist. Für manche voll im Gange und der normale Alltag, andere wachen gerade erst auf und merken, dass sich da etwas rundigitalisiert, und noch andere sind ganz stolz, weil sie einen Online-Store oder die ersten digitalen Dokumentationen Ihres Immobilienportfolios haben.

ALEXA Und die stationären, analogen Handelszonen?

Bomba: Es kommen wie immer neue Konzepte, neue Marken und neue Hybridmodelle aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie. Es wird bei einer gleichzeitig stattfindenden Konzentration hier und dort auch zur Reduktion der Handelsanteile in Toplagen kommen.

Ich beobachte auch einen generellen Abwärtstrend in der Qualität aller Haupteinkaufsstrassen Europas. Die Marken sind austauschbarer, billiger, mehr Masse, mehr Preiskampf, mehr Touristen und oft weniger Umsatz.

Einheimische gehen Schleichwege, und an diesen entstehen dann neue Handelsstandorte. Wer möchte in Venedig eigentlich noch vom Bahnhof zum Markusplatz am Hauptweg im Sommer gehen? Ich nicht!

Deshalb gehen viele neue, nette Konzepte gerade vor allem in diese B-Lagen, weil A-Lagen neben den nach wie vor hohen Mieten oft auch als uncool angesehen werden. Leistbare Mietpreise von 30 bis 40 Euro in B-Lagen auf Trampelpfaden erleichtern die Bildung von Grätzeln, also erleben wir eine Renaissance von manchen B- und C-Lagen. Das bedeutet natürlich nicht, dass ich in jedem Hinterhof und jeder Garage nun erfolgreich Handel betreiben kann. Ein guter Standort passend zum Konzept und vice versa wird weiterhin ein Dogma bleiben.

SIRI Frau Bomba, was sagen Sie zu den sehr oft empfohlenen Gastronomie- und Entertainmentflächen als Frequenzbringer?

Bomba: Alte Handelsflächen, die nicht mehr funktionieren, durch Gastronomie auszutauschen, weil es mehr nachgefragt wird, ist ein grundsätzlich richtiger Gedanke, allerdings: Gastronomie passt nicht an jedem Standort und wird nicht überall nachgefragt, und durch mehr Gastro und Entertainment werden die alten Handelskonzepte auch nicht besser. Ich kann ein schwaches Angebot im Handel kaum mit Gastronomie retten. Ich kann die Frequenz vielleicht erhöhen, aber das ist eben das Pflaster.

Außerdem gibt es wenige tolle filialierte Gastronomiekonzepte, und unzähl-

FAQ

... zum Wandel
im Handel

Beantwortet von Mario
Schwaiger, Leiter des
Geschäftsbereichs Retail
der EHL Gewerbeimmobilien

von MADE.com können die Möbel beispielsweise getestet und danach online bestellt werden. Wöchentlich werden neue Home-Accessoires und Designmöbel kreiert, welche sich stark an aktuellen Einrichtungstrends orientieren, aber dennoch nicht allzu teuer angeboten werden.

**Gehts dem Wiener Retail-Markt gut?
Wie wird er sich entwickeln?**

Dem Wiener Retail-Markt geht es

dort gut, wo es ihm eigentlich schon immer ganz gut gegangen ist (Goldenes H/Goldenes U bzw. innere Mariahilfer Straße). Der Onlinehandel gräbt dem stationären Geschäft nachweislich mehr und mehr vom Geschäft ab, und auch wenn neue Konzepte Leerstände in schwächeren Handelszonen teilweise kompensieren können, werden Standorte aktuell von nationalen und internationalen Mietern/Interessenten so intensiv wie nur möglich evaluiert mit dem Ergebnis, dass durchschnittliche Lagen für viele generell nicht mehr in Frage kommen. Große Ausreißer, die diesem Trend entgegenwirken, sind einerseits Discounter (z.B. TEDI, KIK, Action), für die gerade auch schlechtere Lagen mit exzellenten Konditionen (aufgrund des Vermietungsdrucks mancher Eigentümer) wieder interessanter werden und andererseits der Lebensmitteleinzelhandel, der nach wie vor ungebremst an weiteren Wachstumsbestrebungen in vielen Bezirken Wiens (insbesondere auch aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums) festhält. ■

Alles redet von City-Logistik, aber konkrete Projekte gibt es nicht. Warum?

Wien befindet sich – wie bei vielen Themen – leider noch im Anfangsstadium dieser Entwicklung. Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Stadt Wien und dem Land Niederösterreich wurde bereits ins Leben gerufen – mit dem Ziel, eine umweltfreundliche und wirtschaftsfreundliche City-Logistik im Sinne einer „Smart City“ für die Zukunft auf die Beine zu stellen.

Andere europäische Hauptstädte, wie beispielsweise Madrid, sind hier bereits deutlich weiter in der Planung/Umsetzung. Das erste „Urban Distribution Centre“ hat vor einiger Zeit eröffnet und nutzt bereits ökologisch nachhaltige Transportmittel für Zustellungen innerhalb vordefinierter innerstädtischer Stadtgrenzen. Wien bzw. andere österreichische Städte werden hier sicherlich nachziehen.

Manche Marken sind komplett im Internet verschwunden, bei anderen konnten wir uns vor Jahren nicht vorstellen, dass sie eine Geschäftsfläche brauchen. Wie stark ist der Trend zum Showroom?

Es ist nicht verwunderlich, dass – insbesondere in sozialen Medien sehr stark vertretene – aufstrebende (internationale) Interior-Brands verstärkt auch den Trend zum Showroom in hippen Lagen folgen, da man letztendlich doch nicht nur der Online-Artikelbeschreibung für die finale Kaufentscheidung trauen möchte.

Gute Beispiele in Wien sind z.B.: MADE.com (Gumpendorfer Straße) oder auch Home24.at (Julius-Raab-Platz). Im Conceptstore

TREND #8
HANDEL IM WANDEL

lige Gastronomen schließen schneller, als das Essen kalt wird am Teller. Außerdem ist es sehr teuer, Handelsflächen in Gastroflächen umzubauen. Das ist oft unleistbar.

Also den tollen Trend, der in aller Munde ist: Gastro im Vormarsch! Wir geben mehr Geld für Außer-Haus-Essen aus, also los und tauscht Handel mit Gastro aus! – der ist prinzipiell nicht falsch, aber ich glaube, dass viele Handelsimmobilien strukturelle Probleme haben und das nicht die Lösung ist. Das ist vor allem ein Ansatz für Innenstädte und Geschäftsstraßen und weniger für synthetische Handelszonen. Aber es ist sehr individuell von Standort zu Standort und es gibt wirklich große Unterschiede von „Tschopping Zenta“ zu „Tschopping Zenta“.

SIRI „Tschopping Zenta“ – Siri hat einen Systemzusammenbruch. Wort nicht erkannt ... ■

Das gesamte White Paper ist als Interview mit den beiden Retail-Beratern Hania Bomba und Klaus Havlicek von Be Retail auf www.beretail.at kostenlos downloadbar.

ÜBER DEN AUTOR

Mario Schwaiger hat die Leitung des Geschäftsbereichs Retail der EHL Gewerbeimmobilien GmbH übernommen. Der langjährige Mitarbeiter und Einzelhandelsspezialist, der vor seinem Eintritt in die EHL Gruppe Anfang 2010 im internationalen Expansionsmanagement des Young Fashion Anbieters NEW YORKER tätig war, ist staatlich geprüfter Immobilienreuhändler und studierte Betriebswirtschaft an der Wirtschaftsuniversität Wien.

VERTIEFEN SIE IHR IMMOBILIENWISSEN!

Mit den Büchern der IMMOBILIENWIRTSCHAFT EDITION, die im renommierten Linde-Verlag erscheinen, werden Sie zum Immobilienexperten. Die Edition führt Sie durch die wichtigsten Themen, erklärt sie verständlich, hilft mit Checklisten und zahlreichen Praxisbeispielen.



WOHNRECHT

von Olivia Elias
168 Seiten

32,- Euro

70 klassische Fälle aus MRG, ABGB und WEG

Egal ob Vermieter, Mieter oder Eigentümer, das Wohnrecht betrifft jedermann. In der Praxis wirft es viele Fragen auf, deren Lösungen sich nicht immer dem Gesetz entnehmen lassen. Dieses Buch widmet sich 70 klassischen und praxisorientierten Fragen, die Mieter, Vermieter und Eigentümer betreffen, und hält zu jedem Fall eine ausführliche Lösung parat.

Darf ein Vermieter die Mietvertragserrichtungskosten auf den Mieter überwälzen? Muss ein Mieter den Mietzins immer bis zum Ersten des Monats bei einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag zahlen? Wie lang darf sich der Vermieter mit der Rückzahlung der Kaution Zeit lassen? Kann ein Mieter einen befristeten Mietvertrag vorzeitig auflösen? Diese und viele andere praxisrelevante Themen werden behandelt. Mit Fokus auf das ABGB, MRG und WEG lässt dieses Buch keine Fragen mehr offen und ist ein praktischer Wegbegleiter durch das Dickicht des Wohnrechts.



RENDITESTARK DURCH INNOVATION

von Heimo Rollett und
Marc G. Höhne (Hrsg.)
94 Seiten

28,- Euro

Zukunftsfähige Konzepte für die Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist derzeit mit den verschiedensten Herausforderungen konfrontiert. Gesund und umweltfreundlich sollen die Gebäude der Zukunft sein und dabei ästhetisch anspruchsvoll und hervorragend in die Infrastruktur eingebunden. Rohstoffe gilt es zu schonen, und die Vorteile der vernetzten Welt werden vermehrt auch in Immobilien erwartet. Diese immer komplexer werdenden Anforderungen müssen zudem wirtschaftlich umgesetzt werden, damit Bauherren und Investoren den globalen Wettbewerbern einen Schritt voraus sind.



DAS 1x1 DER ABRECHNUNG IM MIETS- UND ZINSHAUS

von Melanie Klinger
und Michael Klinger
134 Seiten

29,- Euro

Bei der Erstellung von Abrechnungen im Miets- und Zinshausbereich sind zahlreiche Besonderheiten und gesetzliche Rahmenbedingungen zu beachten.

Das Buch „Das 1 x 1 der Abrechnung im Miets- und Zinshaus“ bietet einen raschen Einblick in die Praxis der Erstellung dieser Abrechnungen insbesondere für Praktiker und Auszubildende. Die Autoren erörtern alle rechtlichen Grundlagen und steuerlichen Bestimmungen und beschreiben die Erstellung von Abrechnungen detailliert anhand von Praxisbeispielen. Zum Inhalt:

- Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes
- Eigentümerabrechnungen
- Betriebskostenabrechnungen
- Abrechnungen von Gemeinschaftsanlagen
- Hauptmietzinsabrechnungen
- Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen
- Einkommensteuerbeiblätter und -erklärungen
- Umsatzsteuerverrechnung mit dem Finanzamt
- Umsatzsteuerbeiblätter und -erklärungen

**Bestellen Sie online unter:
www.lindeverlag.at**

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett

Grafik Andrea Heger

Fotografie & Bildbearbeitung

Matthias Dorninger, Philipp Tomsich

Fotos immobranche.at (S. 03), Simone Hutsch on Unsplash (S. 06–09), Noah Silliman on Unsplash (S. 10), Sebastien Le-Derout on Unsplash (S. 11), auxilio (S. 12), Störmer Murphey and Partners (S. 14), Kaden + Lager GmbH (S. 14), Moelven Limtre (S. 15), cetus.at + Thomas Lerch (S. 15), HBP Stmk/G. Ott (S. 15, 16, 18), Mariya Zhariy (S. 16), NOVUM Hospitality (S. 16), Andreas Scheriau (S. 16), MOCOPINUS (S. 16), Pillhofer (S. 16), Holzhotel Forsthofalm (S. 18), Mark Power/Magnum_Photos (S. 18), Rasmus Hjortshøj (S. 18), Deutsche Hypothekenbank (S. 20), 6B47 (S. 20), Ewout Huibers for Zoku and concrete (S. 24), The Collective (S. 26, 27), Quarters/Medici Living Group (S. 27), MRG Metzger Reinberg Gruppe (S. 28), EHL (S. 30), fwp (S. 31), Silver Living (S. 33), WISAG/Christian Schlueter (S. 34), Klaus Ranger/ERSTE Immobilien KAG (S. 35), Philipp Tomsich (S. 36), shutterstock.com/Georgejmcittle (S. 38), Richard Tanzer (S. 40), Hannes Buchinger (S. 41), Günter Richard Wett (S. 41), Wolfgang Zlodej (S. 41), BOAnet (S. 42), Shutterstock/korkeng (S. 44, 45)

Autoren Stefan Braukmann, Wolfgang M. Fessler, Simon Schwupp, Anna Steinger

Redaktionsanschrift

immobranche.at
Kommunikationsbüro,
Brucknerstraße 2/5, 1040 Wien
office@immobranche.at

Anzeigen- und Promotionskontakt
STANDARD

Verlagsgesellschaft m. b. H.,
Vordere Zollamtsstraße 13,
1030 Wien

Anzeigen: Henning Leschhorn,
T: +43-1-531 70-234,
henning.leschhorn@derStandard.at

Das Expertenforum (S. 30–36)
bietet Einblick in die Meinung
führender Immobilienprofis
und entsteht auch unter deren
finanzieller Beteiligung.

Druckunterlagen

T: +43-1-531 70-388 oder -431,
produktion@derStandard.at

Druck

Leykam Druck GmbH & Co KG,
Bickfordstraße 21, 7201 Neudorf

Eigentümerin (100 %)

**Medieninhaberin, Verlagsort,
Verwaltungs- und
Herausgeberadresse**

Egger & Lerch Corporate Publishing,
Vordere Zollamtsstraße 13,
1030 Wien, T: +43-1-524 89 00

Geschäftsführung

Martin Kneschaurek

**Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2
und 3 Mediengesetz**

www.egger-lerch.at/impressum

Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Personenbezogene Bezeichnungen beziehen sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

WIR IMMOBILISIEREN WERTE.

**NEUBAUHERRENMODELL
KOLONIESTRASSE 17
1210 WIEN**

Voraussichtlicher
Baubeginn
09 / 2020

- ▶ Ertrags- und steueroptimierte Immobilienveranlagung
- ▶ Geförderte Wohnimmobilie nahe Krankenhaus Nord
- ▶ Langfristiger Ertrag nach Steuer von rund 3,6 % p.a.

Ethisch investieren, mit gutem Gewissen profitieren.

Nachhaltigkeit, Klimaschutz und sorgsamer Umgang mit Ressourcen prägen das Neubauherrenmodell Koloniestraße 17. Hier entstehen leistbare Wohneinheiten für Mieter und ein ertragsstarkes Investment für Sie. Weitere Fragen und Details klären wir gerne im persönlichen Gespräch.

Wir freuen uns über Ihren Anruf

Mag. Harald Kitzberger | T: +43 732 27 21 50-11

WertSecure GmbH | Landstraße 4-6 | 4020 Linz
E: office@wertsecure.at | www.wertsecure.at

Diese Anzeige dient reinen Werbezwecken und hat keine rechtliche Verbindlichkeit.

WS
WERTSECURE
Immobilien mit Perspektive

Wir setzen neue Standards!

Von der Idee zur perfekten Immobilie!



CREATING REAL SUCCESS

Wien
D-City
1.000.000 m³



Prag
Panorama-Areal
16.000 m²



Warschau
Widok Towers
35.000 m²



Prag
Na Příkopě 33, Prag 1
15.940 m²



VISIT US ONLINE:

 [SB-GRUPPE.AT](https://www.sb-gruppe.at)
 [SB.GRUPPE](https://www.sb.gruppe)