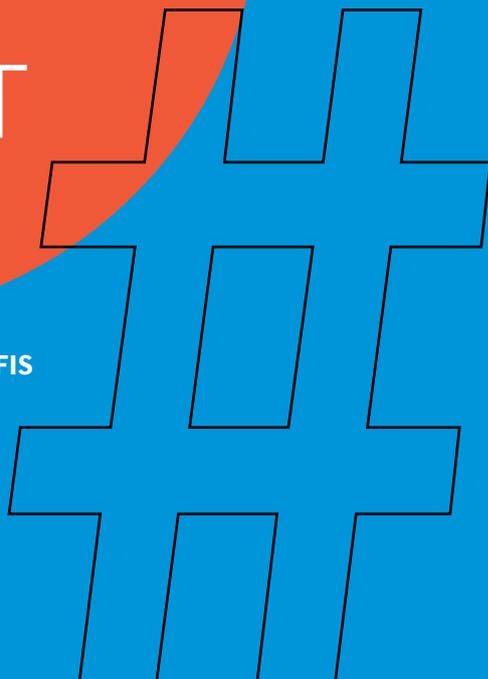


# IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

GUIDE FÜR IMMOBILIENPROFIS  
1/2020



**Klimawandel:**  
Was Immobilien-  
unternehmen jetzt  
tun können

**Innovation:**  
Serielles  
Bauen und neue  
Digi-Tools

**Reanimation:**  
So kommt Leben  
in verlassene  
Ortszentren

**Investment:**  
Jetzt hebt  
Bad Gastein ab

# TREND GUIDE

 **EHL gewinnt IMMYs**

Immobilienmakler | Immobilienverwalter  
Die Auszeichnung für höchste Qualität.

ehl.at

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**



# NEUE PERSPEKTIVEN: IMMOBILIEN, DIE WEITBLICK BEWEISEN.

**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE  
OFFEN FÜR NEUE PERSPEKTIVEN.



Architektur: Henke Schreck Architekten  
Visualisierung: ZOOM VP



Handeln mit Weitblick macht die ARE zur starken Partnerin für die Realisierung von Quartiers- und Stadtteilentwicklungen. Gemeinsam mit unseren Stakeholdern schaffen wir optimale Lösungen für aufstrebende Standorte. Unser Credo „Offen für neue Perspektiven“ ist daher gelebte Praxis und zeigt sich in unseren Projekten.

Ein aktuelles Beispiel dafür ist das Triiiple in Wien: In zentraler Lage eröffnen drei Türme eine neue Dimension von Arbeiten, Wohnen und Leben.  
[www.triiiple.at](http://www.triiiple.at)

**Mehr Informationen zu unseren Projekten finden Sie unter [www.are.at](http://www.are.at)**

Heimo  
Rollett,  
Chefredakteur



## SIE IST WIEDER DA

Hallo, ich bin Heimo und ich habe ein Problem. Mit der Nachhaltigkeit.

Nicht, dass ich sie nicht mag, um Gottes willen, nein – um sie sollte sich alles drehen, wenn wir wollen, dass sich unser Planet weiter dreht. Wie gut, dass da plötzlich 17-jährige Gretas sagen, was Sache ist: „Ich mache das, weil ihr Erwachsenen auf meine Zukunft scheißt.“

In diesem Heft reden wir vom Klimawandel und was die Immobilienindustrie dagegen unternehmen kann. Sie hat es in der Hand, 30 Prozent der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen zu optimieren. Gescheite Quartiere zu entwickeln ist ein Ansatz, Anergienetze wie im Schweizer Kanton Zug machen solche Viertel zu klimaneutralen Ortsteilen (Seite 17). Energiefreundliche Techniken wie Speichermassen und Bauteilaktivierung finden Einzug in den sozialen Wohnbau (Seite 20) und modulares bzw. serielles Bauen schafft rasch und günstig umweltfreundlichen Wohnraum (Seite 36). Selbst digitale Tools wie jenes der Bundesimmobiliengesellschaft (Seite 14) haben den Zweck, höchste Nachhaltigkeitsmaßstäbe zu setzen und zu erreichen.

Die Ansagen der türkis-grünen Bundesregierung haben gezeigt, dass sie Nachhaltigkeitsbestrebungen ernst nimmt. Vorschläge von manchen Immobilienproponenten gehen hier noch in die Tiefe. Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft denkt da etwa an konkrete Vorgaben und Maßnahmen, damit mehr saniert werden kann und damit wir den hohen Grundverbrauch und die Versiegelung eindämmen (Seite 18). Verdichtung wäre hier ein Schritt in die richtige Richtung, nicht nur in der Stadt. Denn am Land veröden die Zentren, während sich am Rand die Fachmarktzentren und Reihenhaussiedlungen breit machen und neue Infrastruktur gebaut werden muss, anstatt Vorhandenes zu nutzen. Also revitalisieren wir doch bitte die Ortskerne, so wie es in Waidhofen/Ybbs, Trofaiach, Leoben und einigen anderen Orten schon gelungen ist (Seite 06). Auch hier geht es übrigens nicht nur um CO<sub>2</sub>, sondern auch darum, wie Menschen miteinander leben. Immobilien gestalten den Raum, in dem wir uns aufhalten, arbeiten, wohnen – und machen somit die Rahmenbedingungen unseres sozialen Lebens. Auch das ist Verantwortung, auch das ist Nachhaltigkeit.

Und jetzt sagen Sie mir, wie man über all das schreiben soll, ohne ständig das Wort Nachhaltigkeit zu wiederholen. Sagen Sie mir drei Synonyme! Jetzt! Eben. Darum – und nur darum – habe ich ein Problem damit. Greta, ich scheiß drauf. Wir schreiben, was es ist, es ist zu wichtig.

## INVESTMENT

**TREND #3**  
**MARKT-TENDENZEN**  
 Aktuelle Investmenttrends im Überblick.  
**Seite 26**

**TREND #6**  
**SERIELL**  
 Die Wiener Stadträtin Kathrin Gaal hält serielles Bauen für den nächsten großen Trend. Die ersten Projekte beeindrucken: sie gehen schnell, sind günstig und nachhaltig.  
**Seite 36**

**TREND #2**  
**ARCHITEKTUR VERSUS NACHHALTIGKEIT**  
 Imposante Glaspaläste – cool. Aber wenig nachhaltig. Widersprechen sich Architektur und Nachhaltigkeit?  
**Seite 24**

**TREND #1**  
**GESCHAFFT**  
 Ja, wir können das. Diese Ortszentren sind wieder voller Leben.  
**Seite 08**

**TREND #1**  
**KNALLEFFEKT**  
 Die meisten großen Belle-Époque-Häuser in Bad Gastein sind verkauft. Seit die Hirmer-Gruppe in dem Alpendorf aktiv ist, boomt es wieder.  
**Seite 12**

**Planbar: Wo die Stadt ihr Versprechen nicht einhält und auf die Planung von Subzentren vergisst, entstehen informelle Siedlungen.**  
**Seite 10**

## VERDICHTUNG

**TREND #1**  
**ZURÜCK ZUM ZENTRUM**  
 Dorfszentren veröden, am Rand wird neu gebaut. So kann das nicht weitergehen!  
**Seite 06**

**Polyzentrales Wien: Wien soll mehrere Subzentren bekommen, erklärt Planungsdirektor Thomas Madreiter.**  
**Seite 11**

# Trend-karte

Ihr Überblick über die aktuellen Trends am Immobilienmarkt.

TREND #2

## SPEICHERMASSE KLUG NÜTZEN

Die intelligente und energiesparende Bauteilaktivierung wird zunehmend häufiger im sozialen Wohnbau eingesetzt.

Seite 20

TREND #2

## IDEEN! VON DER REGIERUNG UND DER ÖGNI

Das Regierungsprogramm ist ambitioniert. Die ÖGNI hat noch weitere Vorschläge für eine lebenswerte Welt und weniger CO<sub>2</sub>.

Seite 18

# KLIMASCHUTZ

TREND #2

## MÄCHTIG

Mit dem Holistic Building Program hat die BIG ein für alle nutzbares Tool entwickelt – ein Booster für die Nachhaltigkeit.

Seite 14

TREND #7

## START-UP

Immobilienanwälte entdecken ein Tool, das ihren Arbeitsalltag erleichtert und mehr Zeit für ihre eigentliche Arbeit bringt.

Seite 40

**Anergienetze:**  
Intelligent vernetzte Gebäude sollen dank Photovoltaik, Erdwärme und dezentralem Energieaustausch das Klima schonen.

Seite 17

# DIGITAL

TREND #5

## AUGENZUCKERL

Eine Filmfirma und ein Hardwareunternehmen bieten einen Haufen cleverer Visualisierungslösungen für Gebäude.

Seite 34

TREND #4

## LAGE, LAGE, INTERNET

Ein Zertifizierungssystem bewertet die digitale Infrastruktur von Büroimmobilien.

Seite 32



# ES BRAUCHT MEHR KRAPFEN!

Am Rande der Dörfer und Städte werden Einkaufszentren und Wohnsiedlungen gebaut. Die Zentren veröden, die Orte werden für kommende Generationen unattraktiv. Roland Gruber kennt Gegenmittel.

## Was essen Sie lieber – Krapfen oder Donut?

**Gruber:** Eigentlich bevorzuge ich Salziges. Wenn ich das jetzt aber als Metapher auf unsere Orte übertrage, dann waren diese in der Geschichte dem Krapfen sehr ähnlich. Durch die Industrialisierung und Nutzungstrennung haben sie sich mehr und mehr in Richtung Donut entwickelt. In den letzten Jahren sind die Donut-Löcher zusehends größer geworden, also die Ortsmitten wurden entleert und die Peripherie ist eine Art unansehnlicher Teigling geworden. Die deutsche Städtebauprofessorin Hilde Schröteler von Brandt hat diese Entwicklung als Donut-Effekt formuliert.

Noch nie stand die Herausforderung, wie mit den Leerständen im Zentrum der eigenen Stadt oder Gemeinde umzugehen ist, an so zentraler Stelle der gesellschaftlichen Diskussion. Denn das Phänomen der aussterbenden Orts- und Stadtkerne ist nicht zu übersehen. Deshalb sagen wir, es braucht einen Krapfen-Effekt. Wir müssen wieder mehr vom süßen Leben in die Ortsmitte bringen.

## Was haben wir falsch gemacht?

**Gruber:** Es gibt viele Gründe. Ein wesentlicher ist die gestiegene Automobilisierung der letzten Jahrzehnte, durch die sich viele vitale Funktionen an die Ortsränder verlagerten und die Nutzungstrennung forcierten. Zuerst entstanden ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, bald folgten die Handels- und Einkaufszentren und mittlerweile finden sich da und dort auch Verwaltungs- oder Gesundheitseinrichtungen in peripheren Lagen. Und der Online-Handel setzt jetzt noch ein Schauerflügel drauf. Diese Entwicklung ist kein österreichisches Phänomen, das ist in immer mehr Orten und Regionen in Europa und darüber hinaus sichtbar.

## Wir alle verbrauchen zu viel Fläche ...

**Gruber:** Ja, trotz hohem Leerstand in gut erschlossenen Ortskernen werden nach wie vor die meisten neuen Einfamilienhaus- oder Gewerbegebiete in flächenverbrauchenden, neuen Baugebieten am Ortsrand umge-

setzt. Es wäre jedoch wesentlich klüger und vor allem auch ressourcenschonender, unsere verödeten Orts- und Stadtzentren mit kreativen und zeitgemäßen Formen von Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit zu beleben, vorhandene Gebäude und Flächen zu nutzen, umzubauen, weiter zu bauen oder, wo noch Platz ist, neu zu bauen. Diese kompaktere Bauweise und höhere Dichte sowie die dabei entstehenden Nutzungsdurchmischungen dämmen den Flächenverbrauch ein und sind essenziell für ein intaktes Ortsbild und für den Sozialraum der Menschen! Eine ältere Dame hat bei der Eröffnung des neuen Ortszentrums in Fließ gesagt: „Endlich treffen wir uns wieder am Dorfplatz und nicht mehr nur auf dem Friedhof.“ ■

## ROLAND GRUBER

hat Architektur und Kulturmanagement studiert. Er ist Mitgründer, Partner und Geschäftsführer von nonconform, einem Büro für Architektur und partizipative Raumentwicklung mit einem großen Fokus im Bereich der Orts- und Stadtkernentwicklung. Er ist auch Mitinitiator und Kurator der Leerstandskonferenz, Mitgründer, langjähriger Vorsitzender und jetziger Beirat von LandLuft – einem Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen – sowie Mitgründer von Creative Villages und den Zukunftsorten – einer Plattform für innovative Gemeinden.



Der Krapfen-Effekt: Wir müssen wieder mehr vom süßen Leben in die Ortsmitte bringen. Roland Gruber



# GESCHAFFT

Diese Orte haben gekämpft – mit ihrer Zersiedelung, mit sich selbst, mit dem Vorurteil, dass nichts besser werde. Sie haben es geschafft, ihre Ortsmitte wieder zu beleben.

Am besten, Sie fahren nach Waidhofen an der Ybbs, rät Roland Gruber (siehe Interview Seite 07). Die seien seit fast 20 Jahren unermüdlich am Ortsmitte-Thema dran und Pioniere in vielerlei Hinsicht. Die Stadtgemeinde schaffte es, ihren Leerstand von 35 Prozent auf null zu senken. Das motiviert – meint auch Mario Abl, der Bürgermeister von Trofaiach: „Eine Innenstadt wachzuküssen braucht viel Geduld und Zeit – mindestens zehn Jahre!“ Die 11.000 Einwohner der obersteirischen Stadtgemeinde sind auf einem guten Weg. Das Zentrum wurde mit einer Musikschule, neuen Gaststätten, alternativen Büros und Gewerbe, einem Mobilitätsknoten, Kultur und einer Begegnungszone weiterentwickelt.

### Hauptberuflicher Zentrumskümmerner

Vieles war mutig, sehr sogar. Zwei alte Gebäude mussten für den modernen Mobilitätsterminal weichen. Dafür steht hier jetzt ein Hub mit Bücherregal, Warteraum, Ladestation und vor allem: einer sinnvollen Verbindung in die nächste größere Stadt, Leoben. Auch die modern ausgestaltete Begegnungszone war nicht jedermanns Sache. Die Durchzugsstraße bekamen die Bewohner so aber weg. Die Musikschule wurde in einem viele Jahre lang leer stehenden Wirtshaus –



Das Ensemble im Tiroler Ort Fließ erhielt zu Recht den Europäischen Dorf-erneuerungspreis. Die Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit am Areal mehrerer leerstehender Gebäude brachte neues Leben ins Zentrum.



Wenig attraktiv war Trofaiachs Hauptstraße vor dem Wandlungsprozess. Die Durchzugsstraße war nur ein Problem.



Nach drei Jahren waren bereits rund zwei Drittel der 35 leer stehenden Objekte neu besiedelt. Beharrlichkeit macht sich bezahlt.



Ein lange leer stehendes Gasthaus wurde saniert und zieht heute, als Musikschule genutzt, wieder die Leute ins Zentrum.

nach dessen Sanierung - untergebracht, hat aber keine Parkplätze, sondern nur Zonen fürs schnelle Ein- und Aussteigen. Dass alles dann doch eher reibungslos verläuft, dass miteinander geredet wird und dass Ideen aufgegriffen und kanalisiert werden, dafür ist Erich Biberich zuständig. Er ist hauptberuflicher Zentrums-kümmerer. Diese Person stellt nicht nur das Gesicht des Veränderungsprozesses dar, sondern hat auch die Aufgabe, die richtigen Menschen in den richtigen Situationen zusammenzubringen, offen zu sein für neue Ideen und Vorschläge weiterzuentwickeln, nützliche Netzwerke aufzubauen, Wissen sichtbar zu machen und im Hintergrund die Fäden zu ziehen und Umsetzungen zu managen.

Zwei weitere wesentliche Zutaten braucht es dann doch noch: Das unumstößliche Bekenntnis der Politik für Innenentwicklung vor Außenentwicklung und einen umfassenden partizipativen Entwicklungsprozess. Zusammen hat das in Trofaiach dazu geführt, dass nach drei Jahren bereits rund zwei Drittel der 35 leer stehenden Objekte neu besiedelt waren. Derzeit versucht die Stadtgemeinde Immobilien fürs zentrumsnahe Wohnen zu reaktivieren. Auf einer brach liegenden Bahntrasse soll in den kommenden Jahren neuer Wohn- und Lebensraum entstehen, heißt es.

### Handel und Kreativszene

Internet hin oder her, für manche Orte reicht es auch, einen Handelsmagneten ins Zentrum zu setzen - und schon kommen wieder alle mitten ins Herz. Dass man in Leoben nicht nur ein Einkaufszentrum direkt beim Hauptplatz gebaut hat, sondern diesen auch noch mit einer Tiefgarage unterkellert hat, war natürlich clever. Ähnliche Effekte erwarten sich Experten von der Ansiedelung beliebter Textilgeschäfte (H&M, New Yorker, Fussl) in Kombination mit dem neuen Stadt-parkquartier in Weiz.

Auch die Integration der Kreativszene scheint ein Erfolgsrezept für die Innenstadt-Belebung zu sein. Das oberösterreichische Ottensheim hat sich in den letzten 15 Jahren vorwiegend durch kreativwirtschaftliche Initiativen und gute Projekte ins Krapfen-Rampenlicht gespielt. Und Munderfing - ebenfalls in Oberösterreich - hat ein Wirtshaus uminterpretiert und fährt damit ebenso sehr gut.

### Innerörtlicher Bildungscampus

Dort stand inmitten des Ortskerns ein wunderschönes Wirtshaus fast 40 Jahre leer. Es war klar, dass es in der Urform - Bewirtung und Übernachtung - nicht funktionieren kann. Die Gemeinde hatte Bedarf an einem Co-Working Space angemeldet, und die ortsansässigen Unternehmen suchten nach einem Seminarort sowie Startwohnungen für junge Mitarbeitende bzw. für temporäre Arbeitskräfte. In einem Partizipationsprozess hat das Büro nonconform alle wesentlichen Stakeholder und die Bevölkerung sowie vor allem den Besitzer sowie die Gemeinde zusammengestellt und eine hybride Nutzungsmischung (und auch eine je nach Nutzung unterschiedliche Finanzierung) ausverhandelt. Mittlerweile ist das Haus umgebaut, erlebt eine neue Blüte und ist wieder Mittelpunkt des Dorflebens. Das klassische Wirtshaus im Erdgeschoss ist auf einen überschaubaren Raum konzentriert, dafür bringt ein Multifunktionsort für Kreativwirtschaft, Seminare, temporäres Wohnen und Kulinarik Schwung in die Bude.

Weitere Erfolgsorte: Die Tiroler Gemeinde Fließ, dort wurde ein nutzungsdurchmischtes Ensemble aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit am Areal mehrerer leer stehender Gebäude in der Ortsmitte entwickelt (Baukulturgemeinde-Preis, Europäischer Dorferneuerungs-Preis). Die Kärntner Gemeinde St. Andrä im Lavanttal hat als Impuls ein nutzungsgemischtes Rathaus am Grundstück eines Leerstandes errichtet und drumherum Nahversorger mit Kaffeehaus, Wohnen und Bank ins Zentrum gebracht. In Moosburg ist neben Impulsen zu verdichtetem Wohnen und dem innerörtlichen Bildungscampus auch ein Co-Working Space in einem Leerstand entstanden. ■

# DAS GEPLANTE ZENTRUM

Wo es kein Zentrum gibt, kann auch keines verweisen. Für Städte, die vom Reißbrett aus geplant werden, sind Zentren besonders wichtig – aus mehrerer Gründe, meint Architekt Wolfgang Reicht, Wolf Reicht Architects.



Wolfgang  
Reicht

In Indien oder China schießen großflächig im Schachbrettmuster Stereotypen aus dem Boden. Was die Stadtplanung – wenn es überhaupt eine gibt – vergisst, ist die Frage, was die Menschen denn eigentlich in der Stadt wollen? Was sind ihre Grundbedürfnisse, warum gibt es überhaupt eine Stadt und Wachstum durch Zuzug? Die Beweggründe sind unterschiedlich, jedoch gibt es ein verbindendes Element: den Zugang. Zugang zum Arbeitsmarkt, zur Infrastruktur, zu Information, Bildung, Wissen und sozialem Leben.

In der Stadt als Marktplatz kommen nicht nur abstraktes Angebot und Nachfrage zusammen, sondern auch Menschen. Dafür braucht es Plätze, Zentren, Landmarks. Sie helfen, sich zu orientieren, schaffen Identifikation und das Gefühl der Zugehörigkeit. Dafür bedarf es einer übergreifenden Planung, nicht zu verwechseln mit vermeintlicher Quartiersentwicklung von Investoren durch Großbauvorhaben.

Die geplante Stadt mit funktionierenden Mikrozentren ist geprägt von kurzen Wegen, technischer und sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und öffentlicher Mobilitätsinfrastruktur. Unzureichende Infrastruktur fördert die Entstehung von informellen Siedlungen. Bewohnt von neuen Städtern, deren Beweggründe sich nicht erfüllt haben. Wenn Stadtviertel und -quartiere einmal von Angst, Armut, Arbeits- und Perspektivlosigkeit geprägt sind, werden die Handhabbarkeit der Stadt und die Ziele einer Stadtentwicklung nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit und des Gleichgewichts schwierig. ■

Stadt ist: Zugang zum Arbeitsmarkt, zur Infrastruktur, zu Information, Bildung, Wissen und sozialem Leben.



Wo die Stadt ihr Versprechen nicht einhält und auf die Planung von Subzentren vergisst, entstehen informelle Siedlungen – Häusermeere und soziale Brennpunkte.

# POLY- ZENTRALES WIEN

In Österreichs Bundeshauptstadt stellt sich die Zentrumsfrage nicht. Oder doch? Ja, und zwar genau verkehrt! Die Stadt versucht einer zentralistischen Entwicklung, bei der sich alles auf den 1. Bezirk konzentriert,

entgegenzuwirken und langfristig Subzentren zu etablieren. Ein Gastbeitrag von Wiens Planungsdirektor Thomas Madreiter.



Urbane Zentren sind Orte, an denen das städtische Leben gebündelt und verdichtet stattfindet. Wien weist zwar historisch bedingt eine starke Orientierung auf das Zentrum „City“ auf, ist aber gleichzeitig auch eine polyzentrale Stadt und begreift dies als Stärke. An diesen kleineren und mittleren urbanen Zentren wird nicht nur gearbeitet (wie in „Bürozentren“) oder eingekauft und konsumiert (wie in „Einkaufszentren“). Sie sind auch konsumfreie Orte der Begegnung und des Austauschs, Orte kultureller Aktivitäten, die auch identitätsstiftend wirken.

Starke urbane Zentren als Mittelpunkte des städtischen Lebens fördern zusätzlich klimafreundliche Mobilitätsformen. Zentren nahe an den Wohn- und Arbeitsorten sorgen für kurze Alltagswege. Es gilt daher, bestehende Zentren in ihren Standortqualitäten zu stärken sowie in einem realistischen Umfang weitere Zentren in neuen Stadtteilen zu etablieren. Schlüsselaspekte sind dabei die Attraktivierung des öffentlichen Raums sowie weitere Verbesserungen bei der Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

In Zeiten stagnierender Kaufkraft und wachsenden Online-Handels heißt die Stärkung urbaner Zentren aber konsequenterweise auch, noch restriktiver gegenüber monofunktionalen Einzelhandelsstrukturen in Streulagen zu sein. Hier wird an der Verbesserung der Wirksamkeit von Regulierungsmaßnahmen gearbeitet. Gelingen kann eine Attraktivierung städtischer Zentren jedenfalls nur durch Kooperation der Stadt mit Stakeholdern aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft. ■

## DIE ZUKUNFT DES WOHNBAUS IST SERIELL, MODULAR UND IN HOLZ.

purelivin ist der revolutionär neue Ansatz für klimapositives Bauen und Wohnen. Seriell vorgefertigte, komplett ausgebaute Raummodule aus Massivholz werden nach dem Prinzip „Plug & Play“ zu multifunktionalen Wohneinheiten kombiniert. Das Ergebnis sind Räume und Gebäude die ganz entscheidende Vorteile für den Bauherren und Investor bieten.

- » 95% serielle Vorfertigung
- » Bauzeitverkürzung um bis zu 75%
- » Herausragende Qualität
- » Kostensicherheit von Beginn an
- » Kosten- und Zeitersparnis mit BIM Planung
- » Klimapositiv und nachhaltig

Wir können uns herausbauen aus dem Klimaproblem.  
**Bauen auch Sie mit purelivin.**



Team Lodge by ZIMA in Serfaus aus vorgefertigten purelivin Modulen.

[office@purelivin.net](mailto:office@purelivin.net) | [www.purelivin.net](http://www.purelivin.net)

Ein Unternehmen der ZIMA Unternehmensgruppe und Kaufmann Bausysteme

# KNALLEFFEKT IN BAD GASTEIN

Ein Ort in den Alpen. Verlassen, verfallen, aber einzigartig. Bad Gastein erfindet sich neu, und was vor zehn Jahren begonnen wurde, scheint nun Früchte zu tragen.

Das Investment der Münchener Hirmer-Gruppe war ein ordentliches Statement: Zehn, zwanzig Jahre grummelte Bad Gastein vor sich hin, verfiel. Mit 50 bis 60 Millionen Euro will die Immobilien-gruppe nun die zentralen Häuser – das Grandhotel Straubinger, das Badeschloss und das alte Postamt – auf Vordermann bringen. Möglich wurde das erst, als dem Land Salzburg der Geduldsfaden riss und es den damaligen Besitzer Philippe Duval, der zahlreiche Gebäude im Zentrum Gasteins offensichtlich verfallen ließ – zum Verkaufen zwang. Der Deal der Hirmer-Gruppe sorgte jedenfalls für Furore und war der Beginn eines Hypes. Die Immobilienpreise spielen seitdem mitunter wieder verrückt. Vor 10 Jahren waren Wohnungen um 1.500 Euro pro Quadratmeter zu haben, jetzt kosten sie plötzlich 4.500 Euro pro Quadratmeter. Die Exposés jahrelang leerstehender Hotels landen wieder am Schreibtisch der Investoren. Manche zu Fantasiepreisen, manche mit realistischen Vorstellungen.

Immo-Boom in Bad Gastein als Vorzeichen für einen Aufschwung – in dem hip-mondänen Ort sind nun fast alle großen Häuser verkauft.





### Co-Working in der Belle-Époque-Villa

Die internationale Hotelkette Selina bringt ihr alternatives Hotelkonzept mit Co-Working erstmals in die Alpen, und zwar mitten ins Herz von Bad Gastein. Für die Belle-Époque-Villa aus den 1820er-Jahren, in der zuvor das traditionsreiche Hotel Weismayr Gastgeber war, hat die Kette aus Südamerika einen 30-jährigen Pachtvertrag unterschrieben. Der Umbau geht zwar nicht ganz so ambitioniert voran, wie sich das der neue Betreiber vorgestellt hat, dennoch wird bald eine neue Art von Touristen im Selina ein Zuhause finden. Auch andere Traditionshäuser stehen davor, neues Leben eingehaucht zu bekommen:

Kurz nachdem der Salzburger Christian Ebner das von der Hirmer-Gruppe und dem Straubinger Platz gelesen hatte, kaufte er das denkmalgeschützte Hotel Mirabell mit einer Gesamtfläche von 6.480 Quadratmetern. Der Ex-STRABAG-Vorstand hat mit speziellen Tourismusprojekten Erfahrung, war er doch bei der Vermarktung von Portopiccolo bei Triest mit an Bord. Mit dem Habsburger Hof wechselte ein anderes prominent gelegenes Haus den Besitzer, Berliner Architekten kauften das Kurheim von der Stadt Wien. Gemeinsam mit dem Münchner Hotelier Albert Weinzierl erwarb Olaf Krohne vom Hotel Regina das Hotel Astoria, das vom Vandalismus im direkten Zentrum verschont blieb.

### Hipster und Pensionisten

Die atemberaubende Architektur und die historischen Räume werden derzeit saniert, in einem Jahr soll unter neuem Namen aufgesperrt werden. Vom Konzept her dürfe man sich ein großes Hotel Regina (siehe Kasten) erwarten, erzählt Olaf Krohne, etwas gehobener vielleicht, ein SOHO-Haus, aber die Mischung der Gäste bleibe ganz wesentlich: (Lebens-)Künstler, Familien, Hipster und Pensionisten sollen sich alle wohlfühlen. Außerdem hat Olaf Krohne, gebürtiger Hamburger, der sich als Kind schon in Bad Gastein verliebt hat, noch eine Baubewilligung und ein 150-Einheiten-Konzept von BEHF für das Nachbargrundstück des Hotel Regina in petto und eine Option auf das Grandhotel Gasteiner Hof. Für dieses Landmark-Projekt mit rund 180 Einheiten – möglich

## REGINA: PROTOTYP EINES NEUEN HOTELTYPUS

Jason Houzer und Olaf Krohne betreiben seit 10 Jahren das Hotel Regina, ein Gebäude vom Anfang des letzten Jahrhunderts, das gefühl- und stilvoll hergerichtet wurde. Contemporary neben Designklassikern, Grandezza neben pragmatischer Selbstverständlichkeit. Als sie es aufsperrten, war Gastein praktisch tot.

Houzer gesteht offen, dass aus Budgetgründen nicht alles umgesetzt werden konnte. Ähnlich wie in der Budget-Hotellerie hat man auf manches, was weniger nötig erschien, verzichtet.

Ein imperfektes Hotel, das eine polyglotte Zielgruppe anspricht. Über das Condé Nast, Vogue und Monocle schreiben. Das kein Rooftop-Spa hat, aber einen kleinen Kinosaal mit Lammfellen auf den 16 Stühlen. Das Programm wählen die Gäste selbst aus den unzähligen DVDs aus – first come, first serve.

Das Personal spricht Englisch, das verstört so manchen Gast, dafür servieren sympathische junge Leute das Essen, und die Betreiber entgehen dem Kampf um die Fachkräfte. „Wir suchen die Leute nach ihrer Persönlichkeit aus, nicht danach, ob sie eine Hotelfachschule absolviert haben“, meint Houzer. Außerdem würden 50 Prozent der Gäste auch kein Deutsch sprechen. Das Regina mit seinen 32 Zimmern hat derzeit noch vier Monate in der Saison geschlossen, es schreibt aber schwarze Zahlen.

sind Zimmer, Lofts, Apartments – ist Krohne noch auf Investorensuche. All diese Immobilieninvestitionen können nur schwer mit jenen in anderen alpinen Destinationen verglichen werden. Bad Gastein ist anders. War immer schon international. Kaiser, Könige, Literaten und Promis aus der ganzen Welt kamen hierher und übernachteten in den aus den Hängen emporragenden Belle-Époque-Gebäuden. Der Ort ist eine magische Mischung aus Salzburg, Monte Carlo und St. Moritz. Während alle Tourismusorte auf Alpinchic und Lederhosendodeln setzen, besinnt sich ein Netzwerk von aufgeschlossenen Hoteliers, Visionären, Investoren, Künstlern und Machern auf diese mondäne Einzigartigkeit. Evelyn und Ike Ikrath vom Hotel Miramonte und dem Haus Hirt und Olaf Krohne vom Hotel Regina gehören zu dieser Gruppe. Hier wird Hotel neu gedacht, es sind ausgesprochen gelungene Neuinterpretationen aus Grand Hotel, Co-Working-Living-Whatever und Budget-Boutique – es gibt nicht alles, aber das, was man braucht, in bester Qualität. Ein offenes Weltbild wird hier gelebt. Welches Hotel in den Alpen setzt schon auf Diversität? „Die historische Architektur und die urbane Struktur machen den Ort einzigartig“, ist sich Christian Walter, Geschäftsführer von PKF hotelexperts, sicher.

### Keine Helene Fischer

Kunst, Design und Avantgarde passen perfekt in dieses Bad Gastein. Mit Helene-Fischer-Konzerten in Bad Hofgastein will man nichts zu tun haben. Lederhosen und Dirndl passen nicht ins Bild. Hier schlendern Hipster durch die steilen Gassen, als wäre man in Berlin oder London – bloß dass dort kein tosender Wasserfall mitten zwischen den Häusern in die Tiefe stürzt. Da ein Kaffeeladen mit veganen Wraps wie in Wien-Neubau, dort ein Design-Atelier, dann wieder morbide Häuser, voluminös und an den einstigen Glanz erinnernd, so beeindruckend, dass man kaum glauben kann, dass sie leer stehen. Noch. ■

# Ein mächtiges Tool für alle

Mit dem Holistic Building Program (HBP) hat die BIG ein Online-Tool entwickelt, das es erstmals möglich macht, allen Beteiligten von Anfang an verschiedene Auswirkungen in der Projektentwicklung aufzuzeigen. Das ganzheitliche Planungstool ist ein Booster für die Nachhaltigkeit.

Gar nicht so leicht zu beschreiben, was die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) hier entwickelt hat. Vorweg: Es ist ganz dem Unternehmensnamen gerecht – groß! Das Holistic Building Program (HBP) ist ein für alle offenes Online-Tool, es ist Beratungsinstrument und Leitfaden, gleichzeitig aber auch als Prozess für bedarfsgerechtes, wirtschaftliches, ressourcenschonendes, ökologisches und soziokulturelles Bauen zu verstehen.

Okay, das ist noch immer abstrakt, aber beginnen wir mit dem Gebäudenutzer, etwa einem Kunden der BIG. Braucht er neue Räume, leitet ihn das Holistic Building Program praktisch durch die Planung und holt ihn dabei schon am Anfang ab. Wie viel Fläche ist gewünscht, wie viele Räume braucht es, wie flexibel soll das Raumkonzept sein, worauf wird besonderer Wert gelegt, welche Materialien sollen zum Einsatz kommen, welchen Stellenwert hat das Thema Energieeffizienz ...

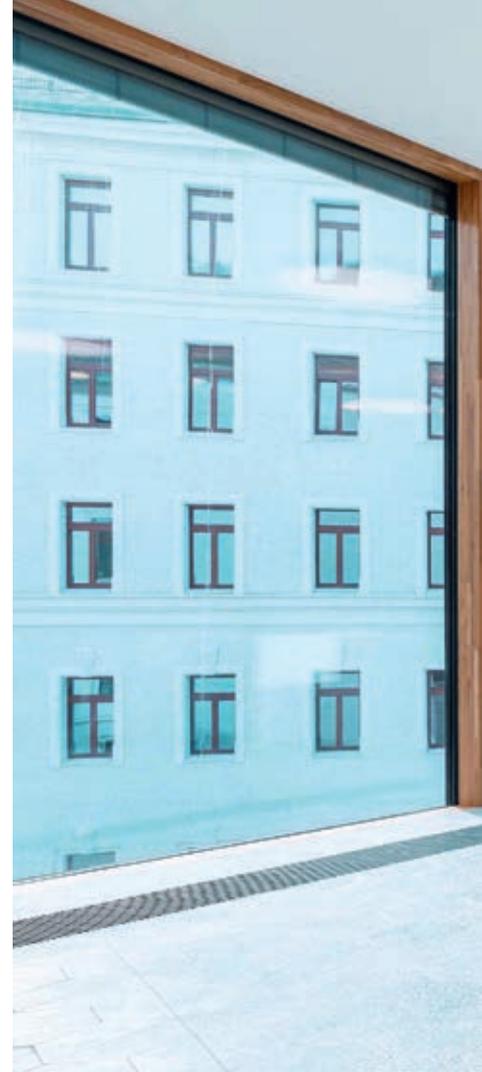
## Wenig Aufwand, großer Hebel

Viele Fragen, die helfen, das Projekt zu definieren und die Optionen aufzuzeigen, wo man das Projekt nachhaltig machen kann und wo gespart werden kann. Das HBP unterstützt also quasi als Leitfaden und bietet Maßnahmen an, die mit geringem Aufwand einen großen Hebel in Bezug auf ressourcenschonendes Bauen und nachhaltigen Betrieb haben. Die BIG selbst verwendet es, um ihren seit 1. Jänner 2020 selbst auferlegten Nachhaltigkeits-

mindeststandard für alle Neubauten und Generalsanierungen zu erreichen. Er liegt deutlich über den gesetzlichen Anforderungen, besteht aus 43 Kriterien und entspricht mindestens satten 750 Punkten bei klimaaktiv.

## Optionale Themenpakete

Acht Bereiche, sogenannte Pakete, bietet das HBP an. Das erste ist ein Muss, es beinhaltet die beschriebenen Mindeststandards. Danach kann man sich in sieben optionalen Themenpaketen vertiefen: Lebenszyklusplanung, Energieeffizienz, ökologisches Gebäude, Barrierefreiheit und Orientierung, Komfortsteigerung, technische Betriebsführung, Zertifizierung. Ein Folder (auch unter der unten angegebenen URL downloadbar) zeigt wunderbar übersichtlich die einzelnen in den Themenwelten beinhalteten Kriterien und Maßnahmen und vor allem deren Auswirkungen und Vorteile. Wer schon mehr Details seines eigenen Projekts weiß, geht gleich direkt ins Online-Tool und gibt nach





# #2

TREND #2  
NACHHALTIGKEIT

und nach seine Infos ein, sieht live, wie seine Punkteanzahl wächst, und wird noch auf einige Ideen stoßen, die er selbst vielleicht nicht so integriert hätte, die aber den Betrieb erleichtern.

## Demoversion für alle

Und genau darum geht es. „Der Fokus der Bundesimmobiliengesellschaft liegt nicht nur auf dem Erstinvestment einer Immobilie, sondern vor allem auch auf der Optimierung der langfristigen Betriebskosten“, so BIG-Geschäftsführer Hans-Peter Weiss. Immerhin kann der Gebäudebetrieb bis zum Fünffachen der Investitionskosten betragen. Daher kommt der Lebenszyklusbetrachtung ein so hoher Stellenwert zu. Es geht um die Frage: Was kostet mich das Gebäude über die Jahre insgesamt (Investition + Nutzungskosten)? Das kann man in monetärer und ökologischer Dimension fragen.



Das Justizgebäude Salzburg wurde 2019 mit dem Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Die historische Bausubstanz wurde nachhaltig revitalisiert und im Innenhof mit moderner Architektur ergänzt.



- > Ein geringerer Energieverbrauch trägt etwa dazu bei, dass die Verbrauchskosten sinken, bei gleichzeitig hohem Komfort. Mit dem Tool sensibilisiert die BIG ihre eigenen Mitarbeiter genauso wie alle anderen – jeder kann es nutzen. „Für unsere Projektmanager und in weiterer Folge für unsere Kunden ist das Holistic Building Program eine Unterstützung, um bereits in Planung und Bau alle wesentlichen Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen zu können. Denn nur durch möglichst frühzeitige Berücksichtigung dieser Kriterien können Immobilien nachhaltig optimiert werden. Das Programm steht über die Website [hbp.big.at](https://hbp.big.at) aktuell in einer Demoversion jedem zur Verfügung, der ein Gebäude nach nachhaltigen Kriterien planen möchte“, so Hans-Peter Weiss. ■

<https://hbp.big.at>

Das vormalig durch das Bundesministerium für Finanzen genutzte Gebäude in der Vorderen Zollamtsstraße 7 wurde für die Angewandte adaptiert und der Schwanzer-Trakt des Hauptgebäudes am Stubenring umfassend generalsaniert – dabei wurde nicht nur ein nachhaltiges Ergebnis geschaffen, sondern auch besonders clever vorgegangen, indem man sich des Modulbaus bediente (siehe auch Seite 36).



## WEITERE MASSNAHMEN

Das Holistic Building Program ist nur ein Schritt in der umfassenden Strategie der BIG, nachhaltig zu sein. Der Aufwand ist beachtlich – und für die gesamte Branche vorbildlich. So hat etwa eine Analyse der größeren Sanierungsprojekte der letzten Jahre gezeigt, dass durch gezielte Maßnahmen wie thermische Sanierung oder Erneuerung der Anlagentechnik durchschnittlich 48 Prozent der Energie eingespart werden konnten.

Weitere geplante Maßnahmen sind: Bis 2023 sollen rund 20 ha der Dachflächen der BIG-Gebäude mit PV-Anlagen ausgestattet werden, das entspricht einem jährlichen Einsparungspotenzial von rund 16.000 t CO<sub>2</sub>. Auf den Dächern der BIG-Gebäude sollen zudem die Grünflächen bis 2025 verdoppelt werden (im Vergleich zu 2018). Ab 2020 soll auch die Umsetzung von Versickerung statt Versiegelung gefördert werden. Die kann etwa bei Freiflächen wie Parkplätzen besonders effizient umgesetzt werden. Diese Maßnahmen führen alle auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas, zur Vermeidung von Hitzeinseln, einem optimierten Wasserhaushalt, der Förderung der Biodiversität sowie einer besseren Luftqualität. Stichwort Re-Use: Schon jetzt wird bei einzelnen Projekten (wie bspw. MedUni Campus Mariannengasse) das enorme Re-Use-Potenzial genutzt, indem Häuserblocks mit Fokus auf Wiederverwendung vor Projektumsetzung rückgebaut werden. Schließlich setzt die BIG auch bei der Mobilität an: Als Vorreitermodell kann die Initiative Wohnen mit E-Carsharing der ARE Development gezählt werden, die auch durch den VCÖ und klimaaktiv mobil gewürdigt wurde. Bei ausgesuchten Wohnungseigentumsobjekten wird den Bewohnern für vier Jahre gratis ein E-Car inklusive Parkplatz mit der Option der Übernahme zur Verfügung gestellt.



Nur wer größer denkt, kann Anergienetze in Quartieren planen.

# KLIMANEUTRALE STADTTEILE DANK ANERGIENETZEN

Intelligent vernetzte Gebäude sollen dank Photovoltaik, Erdwärme und dezentralem Energieaustausch das Klima schonen. Schweizer Vorzeigeprojekte gibt es, und das Projekt Viertel Zwei am Standort Prater nimmt Anleitung daran.

Die Schweiz schaut über die Grenzen. Nicht weil das Land halt so klein ist, sondern wenn es um Grundstücksenden geht. Spannend, weil es geht um die „Klimaneutralität“. Am Suurstoffi-Areal im Kanton Zug hat man vor zehn Jahren begonnen, ein Gebiet für 7.000 Bewohner, Arbeitende und Studenten auf Basis eines sogenannten „Anergienetzes“ zu entwickeln. PV-Anlagen am Dach liefern Sonnenenergie, und der Boden fungiert in tiefen Schichten als Speicher, entweder zum Heizen oder zum Kühlen mittels Wärmepumpen. Gemeinsam mit vernetzten Wärme- und Abwärmesystemen von Gebäuden werden am Standort positive Netzeffekte erzielt. „Ziel ist es, den Betrieb CO<sub>2</sub>-frei zu bewerkstelligen und in der Jahresenergiebilanz ohne Primärenergie von außen auszukommen“, sagt Johanna Gerum vom Projektentwickler Zug Estates AG. Die Hochschule Luzern unterstützt das Immobilienprojekt mit Know-how

und ist auch einer der Mieter, die über einen „Zusammenschluss Eigenverbrauch“ organisiert sind. Bis zum Finale 2022 wird hier eine Milliarde Schweizer Franken investiert worden sein. In den Wirtschaftsnachrichten wird berichtet, dass der Projektentwickler wie auch seine Aktionäre durch positive Neubewertungen und den Wertzuwachs beim angesprochenen Projekt profitieren würden. Ökologische Argumente und ökonomischer Erfolg gehen anscheinend Hand in Hand.

## Österreichische Ansätze

In Wien gibt es kleinere Pilotprojekte mit solchen Anergienetzen, die auch positiv resümieren. 85 Prozent Energieautarkie vermeldet man beim Projekt „Smart Block“, einem Energieverbund von fünf zu sanierenden Gebäuden in einem Wiener Gründerzeitblock. Sonnenenergie, zentrale Beheizung und Geothermie lautet die Erfolgsformel des Hernalser Projekts, welches über Mittel des Klima- und Energiefonds unterstützt wurde. In der Krieau hat der Projektentwickler Value One eine vergleichbare energietechnische Vernetzung mit Neubauten umgesetzt. Die Abwärme der Bürobauten wird fürs Warmwasser der Wohnungen verwendet. Seit zwei Jahren werden per Monitoring Energiewerte sowie eingesparte CO<sub>2</sub>-Emissionen ermittelt, die laut Kraftwerk Krieau GmbH immerhin rund 40 Prozent geringer als bei herkömmlichen Anlagen ausfallen. ■

# Schlüssel zu einer nachhaltigen (Immobilien-) Welt

Die Immobilienwirtschaft ist für ca. 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich und kann mit vereinten Kräften diesen Prozentsatz reduzieren. Die Folgen des Klimawandels können mit Immobilien für die Menschen erträglicher gemacht werden: mehr Grün in die Städte, standortadäquate Architektur, die die natürlichen Ressourcen nutzt, Quartiere, die die Bildung von Gemeinschaften unterstützen, und vieles mehr.

Wir haben bei der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) nachgefragt, woran wir noch arbeiten sollten, um zu einer nachhaltigen (Immobilien-)Welt zu gelangen, und haben dazu die aktuellen Regierungsvorhaben als Basis genommen.

Peter Engert, Geschäftsführer der ÖGNI, dazu grundsätzlich: „Die ÖGNI ist sehr erfreut, dass die neue Regierung den Klimaschutz ernst nimmt und eine nachhaltige Weiterentwicklung der österreichischen Immobilien unterstützen will.“

Vorschläge der ÖGNI, was darüber hinaus getan werden kann oder sogar muss, sind hier zu finden. Engert: „Gerne unterstützt die ÖGNI die Regierung bei ihren Vorhaben. Unser Team und unsere ehrenamtlichen Experten tun das in ihrer Freizeit und nehmen dafür keinen Cent an Förderungen oder Steuergeld in Anspruch. Das sollte auch einmal gesagt werden.“



ÖGNI-Geschäftsführer Peter Engert hat einige Vorschläge zum Klimaschutz parat.

## SANIERUNG

Derzeit liegt die Sanierungsquote in Österreich zwischen 0,8 und 0,9 Prozent. Das heißt, dass statistisch gesehen jede Immobilie ein Mal in 110 Jahren saniert wird. Das ist sowohl aus technischer Sicht als auch aus Sicht des Klimaschutzes vollkommen unzureichend. Eine Sanierungsquote von 3 Prozent ist anzustreben (Sanierung alle 33,3 Jahre). Aus unserer Sicht ist diese Quote erreichbar und braucht in zwei Bereichen Unterstützung:

- **Mietshäuser:** Derzeit hat der Hauseigentümer keinen wirtschaftlichen Vorteil aus einer Sanierung, da die gesenkten Betriebskosten dem Mieter zugutekommen. Lösung: steuerlicher Anreiz solcher Sanierungen durch eine vorzeitige Abschreibungsmöglichkeit von zum Beispiel 40 Prozent oder Änderung des Mietrechtsgesetzes (politisch wahrscheinlich nicht opportun).
- **Eigentumshäuser mit mehreren Eigentümern:** Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes in der Form, dass die Einstimmigkeit bei Beschlüssen über ökologische Sanierungen aufgehoben wird und Mehrheitsbeschlüsse möglich sind. So eine Gesetzesänderung ist wahrscheinlich leicht umsetzbar.

## GRUNDVERBRAUCH

Die Immobilienbranche ist zu einem Teil mitverantwortlich für den sehr hohen Grundverbrauch in Österreich. Hier gilt es, auf die Bremse zu steigen. Hier unterscheiden wir nach Stadt und Land.

Am Land wünschen wir uns von der Regierung Unterstützung, Leitschienen, den Lebensraum wieder in die Ortszentren zu bringen (siehe auch Seite 06). Das kann mit folgenden Maßnahmen unterstützt werden:

- **Verteuerung von Leerstand:** In Zeiten von Niedrigzinsen ist Leerstand nicht mehr schmerzhaft. Wir wünschen uns daher eine Art Leerstandssteuer, die die Eigentümer dazu motiviert, ihre Immobilien wieder zu beleben.
- **Motivation** der Bürgermeister, Bauvorhaben auf der grünen Wiese die Genehmigung zu verweigern, solange ungenutzte Objekte/Grundstücke im Ortszentrum vorhanden sind.
- **Förderung des verdichteten Wohnbaus:** Den unendlich hässlichen Siedlungen/Reihenhäusern am Ortsrand ist der Kampf anzusagen. Nicht weil wir den Menschen ihr Eigenheim nicht vergönnen, sondern weil wir aus sehr vielen Erfahrungsberichten wissen, dass die Menschen mit ihrem Häuschen auf dem Minigrund langfristig nicht glücklich werden, aber damit Klima und Umwelt belasten. Wir wünschen uns Quartiere und verdichteten Wohnbau auch am Land, gerne auch im Ortszentrum (siehe oben).

In der Stadt gilt es, den Gedanken von Quartieren nicht nur auf der grünen Wiese zu verwirklichen, sondern auch den Bestand anzugehen:

- Eine Prämie, Erleichterungen bei der Genehmigung, steuerliche Anreize für die Überbauungen einstöckiger Gebäude sollten diesen Gedanken beleben.
- Gebührenrechtliche Erleichterungen beim Recycling von Baustoffen aus bereits versiegelten Flächen wären ein Anreiz für deren Nutzung.
- Förderung für die Planung, Errichtung, Sanierung von Quartieren im Bestand würden Städte sowohl in ökologischer als auch sozialer Hinsicht attraktivieren.

## QUARTIERE

Aus ökologischen, sozialen und technischen Aspekten ist es in Zukunft nicht sinnvoll, Gebäude ohne die Einbeziehung ihrer Umgebung zu planen und zu errichten. Viele Annehmlichkeiten, aber auch ökologische Ziele können nur im Zusammenspiel mehrerer Gebäude wirtschaftlich sinnvoll erreicht werden.

- **Energieerzeugung und -verwendung:** In Quartieren kann, auf verschiedene erneuerbare Energiequellen gestützt, Energie effizient produziert, über mehrere Technologien verteilt (Kernaktivierung, Nutzung von Restwärmequellen etc.) gespeichert und effizient genutzt werden.
- **Mobilität:** Mobilitätskonzepte, in denen die zukünftige Entwicklung der Mobilität abgebildet wird, sind nur für Quartiere, Viertel etc. wirtschaftlich sinnvoll nutzbar.
- **Soziale Nachhaltigkeit:** Moderne Konzepte, die das Leben der Menschen in Städten verbessern, sind nur im Zusammenspiel mehrerer Gebäude sinnvoll: Shared Offices (zur Erleichterung der Heimarbeit), Gemeinschaftsräume, Freizeiteinrichtungen etc. ■

**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

# SPEICHERMASSE KLUG NÜTZEN

Der Klimaschutz zwingt die Bauwirtschaft zu Energieeffizienz und langfristigen, nachhaltigen Konzepten. Die Nutzung von Speichermasse mit Bauteilaktivierung war viele Jahre eine Lösung für Industrie- und Bürobauten, nun hält die klima- und budgetfreundliche Innovation auch im sozialen Wohnbau Einzug.

# #2

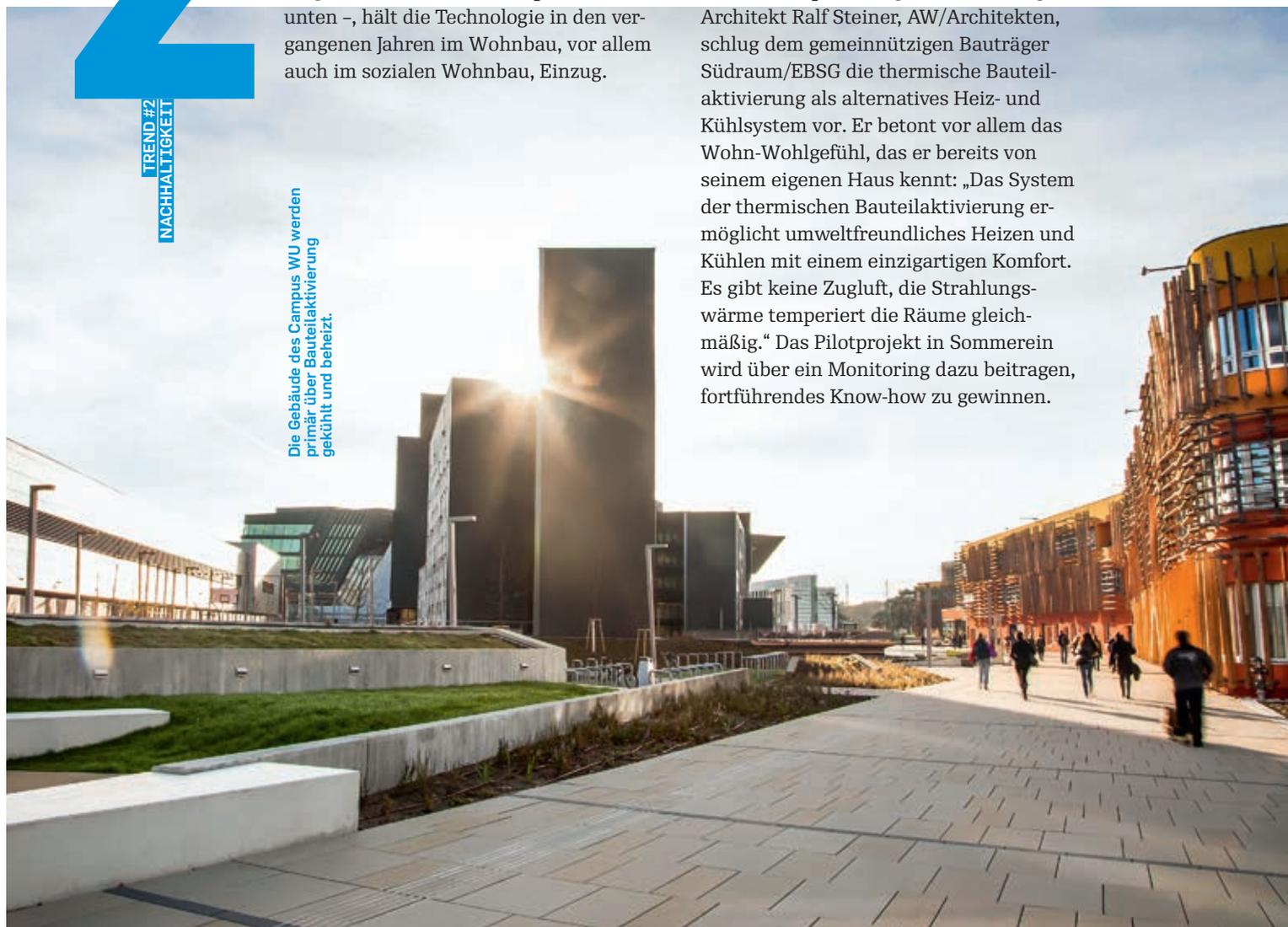
TREND #2  
NACHHALTIGKEIT

Technisch eigentlich simpel: Die Thermische Bauteilaktivierung (TBA) bezeichnet Systeme, welche die Gebäudemassen zur Temperaturregulierung nutzen. Sie werden zur alleinigen oder ergänzenden Raumheizung oder wahlweise Kühlung verwendet. Im Gewerbe- und Bürobau längst bekannt – siehe Campus WU weiter unten –, hält die Technologie in den vergangenen Jahren im Wohnbau, vor allem auch im sozialen Wohnbau, Einzug.

## Erstmals im niederösterreichischen sozialen Wohnbau

Niederösterreichs erster sozialer Wohnbau mit Bauteilaktivierung entstand in Sommerein. Die 14 Reihenhäuser des ersten Bauabschnitts des Wohnparks Wolfbrunn sind bereits fertiggestellt, in der zweiten Bauphase folgen 22 Wohnungen. Architekt Ralf Steiner, AW/Architekten, schlug dem gemeinnützigen Bauträger Südraum/EBSG die thermische Bauteilaktivierung als alternatives Heiz- und Kühlsystem vor. Er betont vor allem das Wohn-Wohlgefühl, das er bereits von seinem eigenen Haus kennt: „Das System der thermischen Bauteilaktivierung ermöglicht umweltfreundliches Heizen und Kühlen mit einem einzigartigen Komfort. Es gibt keine Zugluft, die Strahlungswärme temperiert die Räume gleichmäßig.“ Das Pilotprojekt in Sommerein wird über ein Monitoring dazu beitragen, fortführendes Know-how zu gewinnen.

Die Gebäude des Campus WU werden primär über Bauteilaktivierung gekühlt und beheizt.





Mühlgrundgasse – Projekt MGG22, Wiens erster sozialer Wohnbau mit Bauteilaktivierung, wurde im Herbst 2019 seinen Bewohnern übergeben.

## ZWEI SYSTEME

Wer genauer nachschaut, wird am Campus WU zwei verschiedene Systeme der Bauteilaktivierung finden. In Bereichen mit höheren optischen Anforderungen an die Decken (z. B. hochwertige Sichtbetondecken) wurde die Bauteilaktivierung über der unteren Bewehrung (ca. fünf bis acht Zentimeter über der Deckenunterkante) eingesetzt.

In den anderen Bereichen kam eine oberflächennahe Bauteilaktivierung zum Einsatz, welche unter der unteren Bewehrung (ca. ein Zentimeter über der Deckenunterkante) situiert ist. Jedes der beiden Systeme besitzt Vor- und Nachteile. Die oberflächennahe Bauteilaktivierung zeichnet sich durch eine höhere spezifische Leistung und eine geringere Trägheit aus, wodurch sich eine schnellere Regelbarkeit ergibt. Die Vorteile der Bauteilaktivierung über der unteren Bewehrung liegen im besseren Ausnutzen der speicherwirksamen Masse und der geringeren Gefahr des Anbohrens bei nachträglichen Installationen.

Planerisch stellt die oberflächennahe Bauteilaktivierung die größere Herausforderung dar, da bereits in einer sehr frühen Planungsphase, nämlich beim Erstellen der Rohbaupolierplanung, sämtliche Deckenspiegel abgestimmt und durchgeplant sein müssen. Im Zuge der Deckenspiegelplanung müssen auch jene Bereiche festgelegt werden, in denen keine Bauteilaktivierung implementiert wird, damit dort nachträglich beispielsweise die Beleuchtung montiert werden kann.

## Eindeutige Entscheidung

Szenenwechsel nach Purkersdorf: Perfekt gespachtelte Betonflächen und großzügige Glasflächen – von außen sieht man dem Doppelhaus am Hang in idealer, sonniger Lage in Purkersdorf sein Hightech-Innenleben nicht an. Ganz im Gegenteil, es wirkt schlicht, elegant und unaufgeregt. Doch die Planung war kein einfaches Unterfangen, zwei Häuser auf das spitzwinklige Grundstück in Hanglage zu bauen, forderte das Planerteam rund um Christoph Treberspurg über Jahre heraus. Dazu kam der Wunsch der Bauherren nach höchster Energieeffizienz und Klimaschutz.

Das Doppelhaus ist an der nördlichen Grenze des Grundstücks in Südlage situiert. Beton als Baustoff war hier die erste Wahl, die Vorteile präzisiert Christoph Treberspurg: „Es war für uns eine eindeutige Entscheidung – nicht zuletzt deshalb, weil wir die Speicherfähigkeit von Beton zum Heizen und Kühlen nützen wollten.“ Die Energieversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdreich-Tiefensonden als Wärmequellen. Ein beträchtlicher Teil des Strombedarfs wird durch eine Photovoltaikanlage am Dach abgedeckt. Im Rahmen mehrerer Forschungsprojekte wird das Doppelhaus mit raumweise gesteuerten bauteilaktivierten Decken und prädiktiver Regelung untersucht. Mithilfe der prädiktiven Steuerung versucht das System anhand der Wetterprognosedaten das Heiz- und Kühlsystem zu aktivieren. Ziel ist es, mit den gesammelten Messergebnissen und laufenden Forschungsprojekten das System für einen größeren Einsatz im sozialen Wohnbau nutzbar zu machen.

## Kombination mit Windenergie

Man forscht und testet also – und kommt so zu immer besseren, umweltfreundlicheren Ergebnissen. In Wien wird erstmals die Thermische Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen in Kombination mit Windenergie im sozialen Wohnbau eingesetzt. In der Mühlgrundgasse im 22. Wiener Gemeindebezirk wurde mit Mitteln der Stadt Wien sowie grundlegender Forschungsförderung des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT) eine Wohnhausanlage mit 155 Wohnungen errichtet. Die Gebäude sind im Niedrigenergiehausstandard gebaut, mit einem Heizwärmebedarf von 24 bis 28 kWh pro Quadratmeter. Die Wärme für Beheizung und Warmwasser wird am Mühlgrund über Sole/Wasser-Wärmepumpen in Verbindung mit Erdwärme-Tiefensonden erzeugt, im Sommer wird das Sondenfeld regeneriert. Insgesamt 30 Erdsonden wurden mit je 150 Meter gebohrt und verbaut. Neu an diesem Projekt ist zudem, dass überschüssige Windenergie ebenfalls im Beton gespeichert werden kann. Ein Windstrom-Lastmanagement sorgt dafür, dass der Strom zum Betrieb der Wärmepumpen weitestgehend aus Überschussproduktion stammt. Das machte eine relevante Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie möglich, denn 30 bis 40 Prozent des Endenergiebedarfs werden für das Heizen und Kühlen benötigt.

Realisiert wurde die Wohnhausanlage vom gemeinnützigen Wohnbauträger Neues Leben in Kooperation mit dem Immobilienentwickler M2plus Immobilien GmbH. Solche Projekte sind ein Baustein in der Strategie, eine CO<sub>2</sub>-neutrale Stadt zu werden. „Es gilt, den Anteil erneuerbarer Energie auch im Bereich der Gebäude drastisch zu steigern, dazu brauchen wir

>

>

Speicher. Die Thermische Bauteilaktivierung sollte daher künftig auch in großen mehrgeschossigen Gebäuden eingesetzt und für das Heizen und Kühlen optimiert werden“, meint Sebastian Spaun, Geschäftsführer der Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie.

#### Jede Wohnung hat Raumregler

Auch Stephan Jainöcker, kaufmännischer Direktionsleiter der Mischek Bauträger Service GmbH, schwärmt für Bauteilaktivierungen: „Dieses Verfahren stellt einen bedeutenden Schritt zur Erhaltung wertvoller Ressourcen dar. Zu nennen sind beste Hygieneeigenschaften, der Doppelnutzen von Heizen und Kühlen mit nur einem System, der energieeffiziente Betrieb durch Niedertemperatur und Wärmepumpen sowie die Weiterentwicklung nachhaltiger Bauverfahren.“ Mit dem Wohnbau Kugelmannngasse implementierte Mischek erstmals ein solches System, sämtliche Decken wurden mit Rohren zum Heizen und Kühlen ausgestattet. Das Wärmeabgabesystem funktioniert über eine Fußbodenheizung, mit Bauteilaktivierung und jeweils Handtuchheizkörper im Bad in allen Wohnungen. Jede Wohnung hat extra Raumregler, es gibt einen Referenzfühler pro Nutzereinheit. Der Bau mit 49 freifinanzierten Eigentumswohnungen befindet sich am Rand der großzügigen Stadtteilerweiterung im 23. Bezirk. Wo ehemals Felder und Industrie beheimatet waren, entsteht in rasantem Tempo ein neues Stadtquartier mit rund 2.000 Wohnungen, in U-Bahn-Nähe und umgeben von zahlreichen Naherholungsgebieten.

Doppelhaus in Purkersdorf – die Bauteilaktivierung sorgt das ganze Jahr hindurch für Behaglichkeit, und das zu sehr geringen Energiekosten.



#### Gewerbe: im großen Stil

Ein Beispiel größerer Dimension ist der Campus WU. Neben den außergewöhnlichen Architekturentwürfen für die einzelnen Gebäude punktet der Campus WU vor allem mit seinem ökologischen, gesamtheitlichen Konzept. Der Campus wurde als Green Building errichtet und mit dem ÖGNI-Zertifikat ausgezeichnet. Rund zwei Drittel des für Heizung und Kühlung benötigten Energiebedarfs werden über thermische Grundwassernutzung gedeckt. Drei Heiz- und Kältemaschinen dienen im Winter zur Beheizung über das Grundwasser und im Sommer zur Spitzenlastabdeckung des Kühlenergiebedarfs. Dadurch, dass die Gebäude primär über Bauteilaktivierung gekühlt und beheizt werden, wird das Grundwasser im Sommer direkt zur Kühlung verwendet. Dafür wurden ähnlich einer Fußbodenheizung in der Stahlbetondecke Kunststoffrohrleitungen verlegt, die die Funktion der Temperierung (oder Konditionierung) übernehmen.

#### Früh mitplanen lassen!

„Die Entscheidung, eine Bauteilaktivierung am Campus WU zum Einsatz zu bringen, erfolgte aus ökonomischen wie auch aus ökologischen Gründen. Zudem war bereits in der Planungszeit, im Jahr 2010, klar, dass wir dem energieeffizienten Kühlen von Gebäuden in Zukunft mehr Augenmerk schenken müssen“, erläutert Günther Sammer, Gesamtprojektleiter für den Bereich TGA am Campus WU von Vasko+Partner. Das Energie-



Niederösterreichs erster sozialer Wohnbau mit thermischer Bauteilaktivierung in Sommerlin. Die 14 Reihenhäuser, errichtet vom gemeinnützigen Bauträger Südraum/EBSG, wurden im Herbst 2019 bezogen.

konzept wurde in einer sehr frühen Planungsphase, schon bevor die jeweiligen Architekten der Gebäude feststanden, auf Basis von umfangreichen Lebenszykluskostenanalysen entwickelt. Im Fokus stand dabei, einen möglichst großen Anteil der benötigten Wärme bzw. Kälte über am Standort vorhandene Ressourcen bereitzustellen. „Eine Voraussetzung, dieses System besonders effizient zu betreiben, ist, dass die eingesetzten Abgabesysteme im Kühlfall mit hohen Temperaturen auskommen und im Heizfall mit niedrigen Temperaturen, und genau dies ist bei der Bauteilaktivierung der Fall“, erklärt Sammer. Im Kühlfall ist es mit der Bauteilaktivierung sogar möglich, das geförderte Grundwasser direkt, nur durch einen Trennwärmetauscher getrennt, aber ohne Kältemaschine, zur Kühlung zu verwenden, wodurch eine sehr effiziente Kältebereitstellung möglich ist. Auch im Heizfall bietet die Bauteilaktivierung

Vorteile, da die niedrigen Vorlauftemperaturen von etwa 30 Grad Celsius durch die Wärmepumpen mit einem hohen Wirkungsgrad erzeugt werden können.

#### Im Einklang mit Architektur

Den Architekten wurde bereits vorab mitgeteilt, dass keine Zwischendecken bzw. abgehängten Decken in den Bürobereichen möglich sind, da dies dem Konzept der Bauteilaktivierung widersprechen würde. Ein weiterer Grund für die Entscheidung für die Bauteilaktivierung war der Aspekt der Behaglichkeit. Im Sommer wird die Kälte zugfrei über die gekühlte Stahlbetondecke in die Räume eingebracht, und auch im Winter wird die Beheizung über die Decke durch den Nutzer als behaglich empfunden. ■



HoHo  
BEAUTY

Die Mietflächen der Bereiche **HoHo Health & HoHo Beauty** bieten auf rund 1.800m<sup>2</sup> 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 wohlthuende 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!

ein Projekt der  
**cetus**  
Baudevelopment GmbH

mieten@hoho-wien.at  
www.hoho-wien.at



# ARCHITEKTUR VERSUS *Nachhaltigkeit*

# #2

TREND #2  
NACHHALTIGKEIT

**Die Zukunft gehört dem energieeffizienten und nachhaltigen Bauen. Die Praxis zeigt, dass die Prioritäten aber häufig noch andere sind. Widersprechen sich Architektur und Nachhaltigkeit? Ein Stimmungsbild.**

Das 17-jährige schwedische Mädchen Greta Thunberg hat es den Entscheidungsträgern der Erde einfach an den Kopf geschmissen: Dass sie allesamt Lügner sind, dass sie die Erde kaputt machen und das jetzt Schluss damit sein muss. Das hat gesessen. Klimawandel ist in aller Munde. Beim diesjährigen Gipfeltreffen der Weltwirtschaft, dem Weltwirtschaftsforum im noblen Schweizer Davos, gibt es keinen einzigen Vortrag, kein einziges Panel, das nicht unter dem Thema Klimaschutz steht. Der Klimawandel, die Knappheit an Ressourcen, der demografische Wandel als auch der enorme Druck nach mehr leistbarem Wohnraum fordern die Politik als auch die künftige Gestaltung der Städte. Eine Antwort auf die Herausforderungen in der Architektur und Stadtplanung ist

das Smart-City-Konzept. Die Seestadt Aspern ist mit 240 Hektar Gesamtfläche eines der größten und ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte Europas und gilt als Versuchslabor für energieeffizientes Planen, Bauen und Leben. Die Seestadt Aspern ist als Urban Lab Teil der Initiative Smart City Wien. Denn durchgehend nachhaltige Konzepte zeichnen die Neubauten aus, also auch die Baulogistik und das Umweltmanagement, die über das Baustellen-Ökologiekonzept Rumba – Richtlinien umweltfreundliche Baustellenabwicklung – hinausgehen, beispielsweise das umfassende Recycling und der Einsatz von CO<sub>2</sub>-effizienten Lkw.

#### **Glasfassaden sollen nachhaltig sein?**

Das dortige Smart-City-Konzept umfasst alle Bereiche des städtischen Lebens – Beruf wie Freizeit gleichermaßen – und reicht von Infrastruktur über Energie und Mobilität bis hin zur gesamten Stadtentwicklung. Doch wie smart ist die Architektur? Gibt es zwischen den Planern und der gewünschten Nachhaltigkeit Widersprüche? Die Wien 3420 AG wollte das auch wissen und diskutierte dazu –

durchaus kritisch. Der Hausherr, Heinrich Kugler, Vorstand der Wien 3420 aspern Development AG, bejahte gleich eingangs die Fragen ohne Umschweife: „Wenn ich mich in Wien umschaue, die vielen, neu entstehenden modernen Büroquartiere – diese sind allesamt ‚coole Glaspaläste‘, obwohl reine Glasfassaden inzwischen als klimatechnisch problematisch gelten. Kann da tatsächlich von Nachhaltigkeit die Rede sein?“

Doch ambitionierte Architektur und Nachhaltigkeit können sehr wohl Hand in Hand gehen, auch ohne große Mehrkosten. Darüber waren sich die Experten der Diskussion bald einig. Die Seestadt Aspern wurde gleich als Vorzeigebispiel und Bestätigung der Aussage genannt: multidisziplinäre Herangehensweise, der Fokus auf die Bedürfnisse der Nutzer und das Denken in Quartieren anstatt in Einzelgebäuden sind die zukunftsweisenden Ansätze für nachhaltiges Bauen. Bauherren und Planer müssen viele Ansprüche unter einen Hut bringen: von nachhaltigen Baumaterialien über Energieeffizienz-Lösungen bis hin zu langlebigen, flexiblen Grundrissen und Funktionen – immer unter der Prämisse der Leistbarkeit.

### Nachhaltigkeit als Fake

„Viele Investorenprojekte haben mit Energieeffizienz nichts am Hut. Darunter sind auch berühmte Gebäude mitten in Wien, die sich als nachhaltig hinstellen, also Greenwashing betreiben“, ärgert sich Robert Lechner, Geschäftsführer des österreichischen Ökologie-Instituts und Mitglied im Wiener Klimarat. Natürlich spielt das Material eine Rolle, aber die Frage ist vielschichtiger und oft eine der richtigen Anwendung. Für Lechner geht es um die Quantifizierbarkeit von Kriterien. „Dass die Seestadt mit einem nachhaltigen Punktesystem selbst eine Benchmark gesetzt hat, die für alle Gebäude gilt, ist ein positiver Schritt“, so Lechner.

Obwohl viele Technologien des ökologischen Bauens heute Standard sind und es Architekturschaffenden daher leicht fällt, sie in der Planung zu berücksichtigen, wird eine energiesparsame Bauweise nicht von allen Bauherren unterstützt. Kinayah Geiswinkler-Aziz, Architektin und Mitglied des „aspern Beirats“, betonte, dass es vor allem Auftraggeber

braucht, die den Gebäudezyklus im Blick haben: „Die Frage ist: Wie lange kann ich ein Gebäude sinnvoll nutzen und länger behalten? Je länger, desto besser für die Umwelt und die Nutzer.“

### Denken in Quartieren

Das Denken in Quartieren gilt als eine wesentliche Strategie in der Stadtplanung. Dies bestätigte auch Christa Reicher vom Institut für Städtebau und Entwerfen an der RWTH Aachen University: „Das Quartier wird als ganz zentrale Zauberformel für viele soziale und energetische Probleme angesehen, die sich nicht im Gebäude lösen lassen.“ Auf Fachkonferenzen in Deutschland werde die Seestadt oft als Benchmark und Referenz für Stadtgründungen und nachhaltiges Bauen gesehen, verrät Reicher. Aber auch die Nahversorgungsstrategie mit der ersten gemanagten Einkaufsstraße Österreichs und die erfolgreiche Schaffung von bezahlbarem Wohnraum würden international große Beachtung finden.

### Multidisziplinär denken

Als einen Erfolgsfaktor der Seestadt bezeichnete Christa Reicher das Zusammenspiel der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG mit ihrem Experten-Team aus unterschiedlichen Fachgebieten und dem Sparringpartner „aspern Beirat“. Davon zeigte sich auch die Architektin Regina Freimüller-Söllinger überzeugt. Sie plante den Gebäudekomplex Sonnenallee mit Wohnungen, Studentenheim und multifunktionaler Hochgarage inklusive nichtkommerzieller Impulsräume. „Von großem Vorteil ist es, sich gleich zu Projektbeginn mit Experten anderer Fachgebiete, wie Freiraumplanern und Bauphysikern, zusammensetzen.“ Angesichts der Komplexität im nachhaltigen Bauen braucht es einerseits Regelwerke und Visionen und andererseits die richtigen Partner. Für nachhaltigen Lebensraum sind daher viele Teilaspekte abzustimmen: Freiräume, Mobilität, Soziales etc. und natürlich eine außergewöhnliche Architektur – die vor allem das Klima schützt und Nachhaltigkeit garantiert. Dann löst sich jeder Widerspruch wie von selbst. ■

**WENN ICH MICH IN WIEN UMSCHAU, DIE VIELEN, NEU ENTSTEHENDEN MODERNEN BÜRO-QUARTIERE – DIESE SIND ALLESAMT „COOLE GLAS-PALÄSTE“, OBWOHL REINE GLASFASSADEN INZWISCHEN ALS KLIMATECHNISCH PROBLEMATISCH GELTEN. KANN DA TATSÄCHLICH VON NACHHALTIGKEIT DIE REDE SEIN?**

Heinrich Kugler,  
Vorstand der Wien 3420  
aspern Development AG

# INVEST MENT TRENDS

## 350 EURO PRO QUADRATMETER

Placemaking ist der aktuelle Trend, der auch in Österreich immer stärker wird, weiß man bei CBRE: Zur Attraktivierung von Straßenzügen oder Quartiersentwicklungen werden hochqualitative Aufenthaltsräume geschaffen. Einkaufszentren haben das schon vorgemacht, nun sind solche Dritten Orte auch in der Stadt en vogue, etwa durch Begegnungszonen. Dadurch steigen sogar die Spitzenmieten auf 350 Euro pro Quadratmeter im Einzelhandel (wie im Goldenen H am Kohlmarkt).

Quelle: CBRE

# 5,9

# Milliarden

Euro wurden 2019 in österreichische Immobilien investiert – ein Rekordwert.

Quelle: CBRE

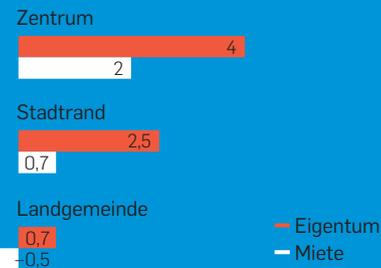
## TREND #3 MARKTTENDENZEN

### STADT-LAND-GEFÄLLE

### WOHNUNGS- PREISE 2020

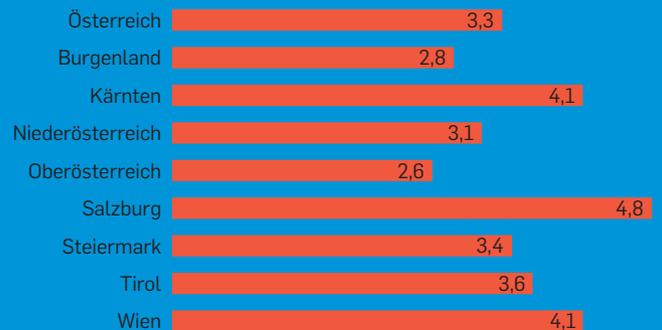
In den Städten wird heuer laut dieser Prognose von RE/MAX eine Steigerung der Preise erwartet. (Erwartete Änderung 2020 im Vergleich zu 2019 in Prozent)

Quelle: RE/MAX



In Salzburg, Wien und Kärnten werden in diesem Jahr die höchsten Preissteigerungen bei Wohnimmobilien erwartet. (Erwartete Preisänderungen 2020 zu 2019 in Prozent nach Bundesländern)

Quelle: RE/MAX Real Estate Future Index (RREFIX) 2019 für 2020





EIGENTUM, ZUWANDERUNG, BAUPREISE

# Wien beruhigt sich

## MINUS 18 PROZENT

220.000 Quadratmeter Bürofläche wurden 2019 in Wien vermietet. 270.000 Quadratmeter waren es 2018, also 18 Prozent mehr. Woran das liegt? An dem eingeschränkten Angebot, es gab wenig neue Erstbezugsflächen, die Neufächenproduktion am Wiener Büromarkt lag 2019 bei nur 45.000 Quadratmetern. Demnach sank auch der Leerstand auf 4,7 Prozent. Für 2020 rechnen Experten wieder mit einem deutlichen Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf ca. 177.000 Quadratmeter.

Quelle: EHL

Wie verrückt stiegen die Wohnungspreise in Wien in den vergangenen Jahren. Experten orten nun eine gewisse Beruhigung. „Die Phase großer Preissprünge, vor allem im Eigentum, ist bis auf Weiteres vorbei. Nach dem Zuwanderungsschub von 2015/16 ist das Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahl auf ein normales Niveau zurückgekehrt, und auch die zeitweise stark überhitzten Baupreise haben ihren Höhepunkt überschritten“, heißt es bei EHL.

Quelle: EHL

# FLEXIBILITÄT, SYNERGIEN UND COMMUNITY – DER EINFLUSS DER SHARING ECONOMY

**Co-Working entwickelte sich vom vielzitierten Hype hin zum festen Bestandteil am Büromarkt.**

Wirft man einen Blick über unsere Grenzen, z. B. nach Deutschland, ist der Anteil von Co-Working-Flächen auch 2019 stark gewachsen und die Nachfrage nach diesen Flächen ist ungebrochen stark. Am österreichischen Markt war die Büroflächenabsorption durch Co-Working-Anbieter in diesem Zeitraum im Vergleich zu unseren europäischen Nachbarn eher stagnierend. Ein Hauptgrund dafür war das sehr hohe Take-up-Volumen von Co-Working-Space-Anbietern 2018 mit ca. 17 Prozent aller Vermietungen über 1.000 Quadratmeter. Zusätzlich hat der gescheiterte IPO des Anbieters WeWork den Markt sensibilisiert.

Anhand der aktuellen Gesuche ist erkennbar, dass die Nachfrage von heimischen Unternehmen nach „New World of Work“-Konzepten auch heuer ungebrochen stark ist, wodurch auch der Co-Working-Markt zusätzlich profitiert. Neben etablierten großen Anbietern wie der weltweit tätigen IWG-Gruppe oder Talent Garden sind auch heuer weitere neue Co-Working-Anbieter nachhaltig auf der Suche nach passenden Büroflächen in Wien.



Mag. Stefan  
Wernhart MRICS,  
Geschäftsführer  
EHL Gewerbe-  
immobilien GmbH

## **Von der Nische zum etablierten Angebot**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die noch vor einigen Jahren als Hype gehandelte Co-Working-Nische mittlerweile als nachhaltiger Bestandteil des Büroflächenangebots in Wien etabliert hat. Es geht dabei nicht mehr nur um den Flex-Desk im Shared Space, die Anbieter von Co-Working-Flächen fokussieren sich auf spezifische Branchen, um den Nutzern einer Co-Working Community die maximale Synergie im jeweiligen Eco-System zu ermöglichen.

Immer mehr Projektentwickler beschäftigen sich schon im Planungsstadium von Bürohäusern mit den Flächenanforderungen der Co-Working Community. Maximale Gebäudeflexibilität, hohe Belegungsdichten und Gebäudeautomatisierung spielen dabei eine ganz wesentliche Rolle. Auch institutionelle Vermieter erkennen die Potenziale für das eigene Immobilienportfolio. Der Flughafen Wien beispielsweise etablierte in kürzester Zeit einen AirportCity Co-Working Space, die Immofinanz hat mit der innovativen Marke „myhive“ ein Vorzeigeprodukt entwickelt und zeigt vor, wie bestehende Bürohäuser oder ganze Business Parks an die neuen Nutzeranforderungen angepasst werden können (z. B. Community-Manager, Co-Working Lounges u. v. m.). ■

# „NEUES ARBEITEN“ FÜR ALLE

Die Arbeitswelt steht bereits im Umbruch: Die Anforderungen an Büroimmobilien haben sich radikal geändert – vor allem der technische Fortschritt, die Digitalisierung und die damit einhergehenden neuen Möglichkeiten der Kollaboration haben das Berufsleben in kürzester Zeit revolutioniert.

„Neues Arbeiten“ bedeutet selbstständiges Handeln, den Mitarbeitern Freiräume geben: Kreativität, Kollaboration, Digitalisierung der Arbeit, Lernen und Flexibilität sind DIE Schlagworte, die erfolgreiche Unternehmen bieten müssen, um den „War for Talents“ zu gewinnen.

Diese neue Art des Arbeitens verändert auch die Anforderungen an Büroentwicklungen: Die Technik muss einwandfrei „mitspielen“: Eine moderne, flexibel steuerbare, zugluftfreie Kühlung ist genauso notwendig wie eine Be- und Entlüftungsanlage und ein Doppelboden. Dazu muss der Entwickler bereits in der Planung Lösungen für Akustikthemen bei offenen Büros bieten und ausreichend Raum für Zusammenarbeit, Rückzug, Kreativität und Zusammenkunft einplanen.

## **Leistbares „Neues Arbeiten“**

In aufstrebender Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk entwickelt eyemaxx einen neuen, modernen Bürokomplex, der auch kostenbewussten Unternehmen alle technischen Voraussetzungen bietet, um seinen Mitarbeitern die höchsten Ansprüche der „New World of Working“ zu ermöglichen.

Neu in der Entwicklungsphase dieses Projekts ist das spannende Zusammenspiel des Architekten mit einem renommierten Büroplaner, der bereits in der Vorentwurfsphase das Gebäude und seine Technik mit den neuen Anforderungen matcht.

Auch entstehen in unmittelbarer Umgebung mehrere Wohnbauten samt Infrastruktur, und die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Wien-Mitte ist in zwölf Gehminuten und der Flughafen Wien-Schwechat in 22 Minuten erreichbar!

Dieses neue eyemaxx-Projekt erfüllt somit höchste Ansprüche an das Neue Arbeiten, gepaart mit einem Preis-Leistungs-Niveau deutlich unter Marktniveau für den kostenbewussten Nutzer. ■



Stephan Pasquali,  
Geschäftsführer eyemaxx Real  
Estate Group



# SCHRÄNKEN UNS NICHT EIN

Ob Alt- oder Neubau – die WINEGG Realitäten GmbH setzt bei allen Projekten auf „bleibende Werte für Generationen“.

DI (FH) Hannes Speiser  
MSc., Prokurist der  
WINEGG Realitäten  
GmbH und Leiter  
der Bauträger-  
Neubauprojekte

Wir sind seit über 20 Jahren als Investor, Projektentwickler, Bauträger und Makler tätig. Das Kerngeschäft war in den Anfangsjahren klar das Zinshaus, doch in den letzten Jahren haben wir auch das Bauträgersgeschäft im Neubau forciert. Alle unsere Immobilien zeichnen eine hervorragende Mikrolage sowie eine hochwertige Ausführung und – speziell im Neubau – eine nachhaltige Konzeptionierung, beispielsweise in Form von kompakten und flexiblen Grundrissen, aus.

## Das Geschäft entwickelt sich rasant

Derzeit betreuen wir 36 neue Projekte in unterschiedlichen Phasen, die Zug um Zug auf den Markt kommen. Insgesamt starten wir in den nächsten Monaten mit dem Bau von rund 300 neuen Wohnungen. Wir bieten dabei ein breites Portfolio an und schränken uns weder bei der Projektgröße noch beim Segment ein. WINEGG entwickelt kleine innerstädtische Immobilienprojekte ebenso wie große Wohnprojekte in Stadtentwicklungsgebieten. Passen Lage, Infrastruktur, Zuzug und Preisniveau, dann bauen wir auch im Wiener Umland – wie aktuell in Korneuburg.

Der Bedarf an Wohnungen ist groß, daher ist der Markt auch sehr umkämpft. Am Ende des Tages ist es aber die Qualität, die den Unterschied macht. Da wir alle Kompetenzen vereinen, können wir ein Gesamtpaket im Alt-

und Neubaubereich anbieten und dadurch Wertbeständigkeit und Lebensqualität schaffen. Wir sagen immer: Wohnqualität wäre zu kurz gedacht. Es geht um mehr. Unser Angebot richtet sich dabei sowohl an private als auch an institutionelle Käufer. Unsere Wohnungen können zur Eigennutzung, aber auch zur Vorsorge angeboten werden. Vorsorgekäufern können wir zusätzlich ein Full-Service-Paket anbieten, das bis zur Vermietung ihrer Immobilie reicht.

Es zeigt sich, dass Vorsorgekäufer auch verstärkt in Eigennutzer-Lagen investieren, da die Wertsteigerung der Immobilie mitunter attraktiver ist als die durch die Vermietung erzielte Rendite. Wir merken ebenso, dass die Käufer verstärkt darauf achten, wer die Immobilie entwickelt, und Projekte hinsichtlich Grundriss, Betriebskosten, Lage und Nachhaltigkeit sehr genau vergleichen. Genau aus diesem Grund sanieren wir Bestandsimmobilien immer in der Gesamtheit und finden für jedes Objekt individuelle Lösungen, von denen alle künftigen Nutzer profitieren. Sowohl im Bestand als auch im Neubau achten wir auf eine hochwertige und qualitätsvolle Umsetzung. Unsere Immobilien sollen nicht nur Wohn-, sondern auch Lebensqualität für mehr als eine Generation bieten. ■

[www.winegg.at](http://www.winegg.at)

# INNOVATIV UND AM NUTZER ORIENTIERT

Der Nutzer – also der Mensch, der in den Büros arbeitet – rückt immer mehr in den Vordergrund, nicht mehr nur sein Arbeitgeber als Mieter. THE ICON VIENNA hat dies in seiner ganzheitlichen Konzeption berücksichtigt und bietet modernste neue Arbeitswelten.

Unternehmen begreifen ihre Bürofläche heute oft als wichtigen Baustein ihres unternehmerischen Erfolgs, da sie mit einem attraktiven Arbeitsumfeld aktiv das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit fördern und im „War for Talents“ interessanter für junge, gut ausgebildete Fachkräfte werden. Mietpreis, Lage und Nebenkosten sind nicht mehr die alleinigen Entscheidungskriterien bei der Anmietung von Büroflächen. Mit THE ICON VIENNA, das die Allianz Real Estate im Dezember 2018 von der SIGNA Gruppe übernommen hat, findet man am Wiener Hauptbahnhof eine der moderns-

ten und hochwertigsten Immobilien Wiens, die wie kein anderes Bürogebäude diesen neuen Anforderungen an einen Arbeitsplatz gerecht wird.

## Beste Anbindung

THE ICON VIENNA zählt zu den Office-Immobilien mit der besten Verkehrsanbindung in Wien. Durch den direkten, witterungsgeschützten Zugang zum Hauptbahnhof liegen alle öffentlichen Verkehrsverbindungen vom Bus über die U-Bahn bis hin zum Zug immer in unmittelbarer Nähe. Somit ist die Wiener Innenstadt nur wenige Minuten entfernt. Dank der besonders schnellen und komfortablen Verbindung via Railjet ist der Flughafen Wien-Schwechat sogar in nur einer Viertelstunde erreichbar. Ein weiteres

Highlight dieses attraktiven Arbeitsplatzes ist die hervorragende Infrastruktur im und um das Gebäude. Vom John-Harris-Fitnessstudio und der hauseigenen Kantine über das reichhaltige Angebot des Supermarkts Merkur und das moderne Co-Working-Konzept von Spaces bis hin zu der abwechslungsreichen Gastronomie im Gebäude und in der Bahnhof-City findet man hier alles an einem Standort. Ideale Voraussetzungen in einer flexiblen und modernen Arbeitswelt, um Berufliches und Privates zu verbinden.

## Nachgewiesen nachhaltig

THE ICON VIENNA zeichnet sich zudem als umweltverträgliches und energiesparsames Gebäude aus. Dieser grüne Ansatz beginnt bei der Nutzung von Regenwasser für den Sanitärbereich und setzt sich bei der Energieversorgung fort, die unter anderem auf Strom aus erneuerbaren Energiequellen und auf Nutzung der Erdwärme basiert. Bestätigt wird das unter anderem durch eine Platin-Zertifizierung des international anerkannten LEED-Labels und eine Excellence-Einstufung nach BREEAM.

## Concierge und App

Ein Empfangs- und Concierge-Service (vom renommierten Premiumdienstleister Carter Benson gemanagt) steht allen mit Rat und Tat zur Verfügung und erleichtert so den Arbeitsalltag. Wer sich virtuell vernetzen möchte, greift auf die hauseigene App von Spaceflow zu. Das innovative Angebot wird auch in Zukunft ausgebaut. Der Eigentümer plant für das Jahr 2020 ein Car- und Bike-Sharing-Angebot in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein modernes Leitsystem mit digitalen Bildschirmen.

Das Angebot überzeugt, und das Gebäude hat renommierte Namen als Mieter vorzuweisen, etwa die BAWAG Group, TPA, Nestlé, Procter & Gamble, Spaces, Western Union, L'ORÉAL und Bearing Point. ■

## THE ICON VIENNA

Allianz Real Estate GmbH  
Herr Jérôme Schaefer  
Taurusanlage 17 | 60325 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69 7126 6626  
jerome.schaefer@allianz.com

## MEHR ALS LAGE

Selbst die beste Lage ist für fortschrittliche Mieter nicht mehr ausreichend – umfassendes Serviceangebote, attraktive Infrastruktur und nachhaltige Bauten gehören zu ihren Ansprüchen.

Das Gebäude THE ICON VIENNA ist ein Highlight am Wiener Büromarkt und punktet in allen Bereichen. Das lockt renommierte Mieter an. Der Vermietungsstand beträgt derzeit rund 80 Prozent.

# Beste Verbindungen

Ein international einzigartiges Zertifizierungssystem für die digitale Infrastruktur von Gewerbe- und Büroimmobilien ist daran, den Weltmarkt zu erobern.

Subtrahieren Sie von Location, Location, Location mal Internet. Was bleibt? Ein geeigneter Bürostandort? Nein, nicht einmal für ein Hotel, eine Wohnung oder eine Logistikhalle reicht das. Konnektivität wird zum kritischen Kriterium von Immobilien.

Als Arie Barendrecht von einem US-Start-up vor sechs Jahren den Immobilien-Fuzzis das erklärt hatte, stieß er maximal auf ein misstrauisches „Aha“ – wenn überhaupt. Er ließ dennoch nicht locker, und sein WiredScore ist heute nach drei Finanzierungsrunden der größte Zertifizierer für Gebäudekonnektivität. Allianz, AXA, Blackstone, Patrizia und viele andere Schwergewichte setzen auf die Zertifizierung, manche haben sogar eigene Fonds. „Konnektivität und die digitale Infrastruktur von Gebäuden sind nun zusätzlicher Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von Catella Fonds“, posaunt man etwa bei der Catella Real Estate AG. Die Zertifizierung werde verwendet, um die digitale Infrastruktur ihrer Gebäude zu bewerten, zu verbessern und zu bewerben. Auch Makler und potenzielle Mieter können über eine weltweite Landkarte auf der Website des Anbieters Gebäude nach Verbindungsqualität suchen. Derzeit sind das rund 2.000 Gebäude in den USA, Frankreich, Großbritannien, Deutschland und Australien, darunter das „Empire State Building“ in New York und „The Shard“ in London. Das Büro-

und Hotelhochhaus ONE der CA Immo hat als erstes Gebäude in Frankfurt und als erstes Hochhaus in Deutschland eine WiredScore-Zertifizierung abgeschlossen – und das mit Platin, also der besten erreichbaren Stufe. Beim ONE sind u. a. Glasfaseranbindungen bis zu den Mietflächen vorgesehen, was Hochgeschwindigkeitsinternet bis zu den Arbeitsplätzen sicherstellt. Zusätzlich wird beispielsweise durch eine redundante digitale Infrastruktur die Ausfallsicherheit optimiert und durch eine Verstärkung des Mobilfunksignals auch die mobile Konnektivität sichergestellt.

## History repeats itself

Andreas Quint, CEO von CA Immo: „Die Geschäftsprozesse und -modelle unserer Mieter werden immer digitaler, und eine schnelle, stabile Anbindung ans Internet ist ein wichtiger Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg geworden. Daher ist eine optimale, zukunftsfähige und ausfallfreie digitale Infrastruktur sowohl am als auch im Gebäude für Unternehmen mittlerweile ein wesentliches Standortkriterium.“ Beinahe selbstverständlich daher, dass auch der Innovationswürfel cube berlin den Zertifizierungsprozess durchlaufen und ebenso das Platin-Picklerl bekommen hat.

Die Geschichte der Digital-Zertifizierung könnte gleich ablaufen, wie wir sie bei den Nachhaltigkeitsprüfern schon erlebt haben. Erst preschen ein paar vor, dann haben viele Angst, was passiert, wenn man die Kriterien nicht erfüllen könne, danach wird das (oder ein anderes) Zertifikat zur Selbstverständlichkeit. Aktuell hat WiredScore aber keine echte Konkurrenz. ■

[wiredscore.com/de](https://wiredscore.com/de)

TREND #4  
KONNEKTIVITÄT

Glasfaseranbindungen bis zu den Arbeitsbereichen brachten dem ONE der CA Immo eine Platin-Zertifizierung für digitale Infrastruktur.



Die künftigen Bewohner können sich in ihren privaten Eigengärten, die mit automatischer Bewässerung ausgestattet sind, oder auf großzügigen Terrassen, Balkonen und Loggien entspannen.



Gerhild Bensch-König vor dem Werk „Heurigen-saloon“.

## KUNSTVOLL LEBEN IN NUSSDORF

Im noblen Döbling, am Rande des Wienerwalds, eröffnet sich das grüne Nussdorf, eines der begehrtesten Viertel der Stadt. Inmitten idyllischer Weinberge, in der Hammerschmidt-gasse 27, hat Raiffeisen WohnBau – Projektentwickler und Bauträger seit über 25 Jahren – eine großzügige Wohnhausanlage mit einem großen begrünten Innenhof errichtet. Diese besteht aus drei exklusiven Villen und drei Häusern mit insgesamt acht Wohnungen von ca. 70 bis 190 Quadratmetern mit direkt zugänglichen Tiefgaragenplätzen.

### Ideale Lage in der Hammerschmidtgasse

Eine attraktive Grünruhelage in City-Nähe mit exzellenter Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Zahlreiche gut erreichbare Geschäfte für den täglichen Bedarf und viele Heurige sorgen für beste Lebensqualität. Gleichzeitig sorgt die Umgebung am Fuße des Kahlenbergs für Erholung pur. Die Wohnimmobilie

überzeugt auch durch ihre moderne Gestaltung. Der Weinkeller mit Verkostungsraum verleiht dem Projekt noch mehr Exklusivität und beeindruckt sicherlich jeden Gast. In der Ausstattung inbegriffen sind Videosprechanlagen, die Vorbereitung für Klimaanlage, größtenteils Kamine und direkte Aufzugsfahrten in die Wohnungen sowie modernste Technologie mit Smart Home und ein Home Delivery Space, der ein Anliefern auch in Abwesenheit ermöglicht.

### Kunst und Wohnen

Die Immobilienprojekte von Raiffeisen WohnBau werden seit 2015 zusätzlich mit zeitgenössischen Kunstakzenten aufgewertet. Jedes der Werke ist eine Sonderanfertigung von ausgewählten Künstlern, das im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form und der unmittelbaren Umgebung steht. „Hier in der Hammerschmidtgasse 27 verleiht Gerlind Zeilners farbenfrohes Werk ‚Heurigen-saloon‘ dem Projekt einen individuellen Touch“, konstatiert Gerhild Bensch-König (Geschäftsführung Raiffeisen WohnBau). Die Salzburger Künstlerin fertigte ein großes Wandbild direkt an der zentralen Wand im Eingangsbereich an. Dabei hat sie zahlreiche wiedererkennbare Momente des ehemaligen „Bamkraxlers“ integriert und mit Elementen aus ihren Saloon-Bildern zu einem neuen Bildraum verwebt. ■

Selbstverständlich wurde auf hochwertige Ausstattung, wie Eichendielenböden mit Fußbodenheizung und großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Nassbereichen, Wert gelegt.



Für eine persönliche Beratung und den Verkauf direkt vom Bauträger kontaktieren Sie uns unter:

**Raiffeisen WohnBau**  
 wohnen.einfach.machen.  
 Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.  
 Mooslackengasse 12,  
 1190 Wien,  
[www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at),  
[immobilien@raiffeisen-wohnbau.at](mailto:immobilien@raiffeisen-wohnbau.at),  
 +43 1 71601-8241



# #5

TREND #5  
VISUALISIERUNG

# Augenzuckerl

Eine ehemalige Filmfirma und ein Hardwareunternehmen entdecken die Immobilienwirtschaft. Die Qualitätssicherung bleibt in Österreich, der Rest passiert im Internet – also zum Beispiel in Venezuela, Polen und Israel.

„Wir schauen uns auf der Welt um und übersetzen geile Sachen für den österreichischen Immobilienmarkt“, meint Nicolas Oberlik und verzettelt sich gleich darauf wieder in eine der vielen Ideen, die aus ihm herausprudeln. Immer geht es aber darum, Immobilien und Räume darzustellen, zu visualisieren. Wie genau – dafür hat eyecandy, so die Firma, die Oberlik mit seinem Partner Joseph Lachout vor einem Jahr gegründet hat, viele Wege. Gemein ist ihnen, dass sie von einem österreichischen Team begonnen werden, um dann von Websitebauern, 3-D-Experten und Gamingprofis in Venezuela, Polen und Israel umgesetzt zu werden. Das ist global-digitales Business! Und es ermöglicht wettbewerbsfähige Preise. „Vor fünf Jahren kosteten Renderings mit einer ausgezeichneten Qualität noch 1.000 Euro, derzeit können wir sie für 600 Euro liefern“, verspricht Oberlik.

### So viele Möglichkeiten – das Consulting kostet nichts

Wobei das Consulting eigentlich kostenlos dazugeliefert wird. Denn dass sich der 33-Jährige bei der Präsentation fast in Details verliert, liegt nicht an mangelnder Konzentration, sondern an den vielen Möglichkeiten, die die Digitalisierung

bietet und die man gar nicht alle so schnell erklären kann. „Wir verdienen an der Umsetzung, das Consulting ist daher gratis. Uns ist also am liebsten, wenn Leute zu uns kommen, und wir finden gemeinsam Lösungen.“ Zum Beispiel: Mit einem Vorher-nachher-Regler kann man leicht zwischen einem komplett leeren Bestands-Innenraum und einem fertig eingerichteten Apartment hin- und herwechseln. „Das haben wir aus dem Rendering mit Einrichtung gemacht, die Möbel haben wir einfach weggerechnet. Ganz simpel.“ Ein anderer Einfall sind die versteckten Logos oder Goodies bei einer virtuellen Besichtigung, so lassen sich Gewinnspiele oder höheres Involvement realisieren.

### Immobilien als Computerspiel

„Es gibt viele Ideen, die in Österreich noch nicht verwendet werden und mit denen man sich abheben kann“, ist Oberlik überzeugt und grinst, weil er jetzt – nach 3-D-Homestaging für Bestand und Neubau, VR-Touren, Renderings und Co. – quasi bei der Königsdisziplin angekommen ist: der Render-Tour. Wie bei einem Computerspiel kann man durch die Immobilien gehen, drüber- oder durchfliegen, Details anklicken, interagieren. Alles, was in einem Computerspiel möglich ist, geht hier auch. „Man braucht uns nur Grundrisse schicken und wir können es programmieren“, erklärt Oberlik, während er mit ein paar Tasten im Sturzflug die 40 Stockwerke der Danube Flats hinunter steuert. Unleistbar? Nein, aber 3.500 Euro für 100 bis 150 Quadratmeter Innenraum müsse man derzeit schon rechnen, wobei „innen“

Vorher-nachher-Effekt – mit digitalem Staging kein Problem. Manchmal rechnet die Firma dafür aber auch schon Bestehendes einfach weg, um den Effekt zu verdeutlichen.



immer stark vom Interieur abhängig sei. Da kommt eine klassische VR-Tour, wie sie bei modernen Inseraten schon öfter verwendet wird, günstiger: 4,90 Euro pro Quadratmeter kann man veranschlagen. Ein Techniker kommt vor Ort, nimmt die Wohnung auf (hochauflösende Fotos mit Laserscanner kombiniert, theoretisch auch BIM-fähig, kostet dann aber deutlich mehr). Für 100 Quadratmeter dauert das ca. 60 Minuten. Nach 48 Stunden, garantiert eyecandy, bekommt man die Tour fix und fertig geliefert. Das gilt übrigens für ganz Österreich. Womit wir wieder beim Thema wären: Österreich und die große, weite Welt. Oberlik kommt aus der Filmbranche, seine vorige Firma Dock Yard produzierte und erstellte Konzepte und Ideen. Eyecandy tut dies auch, aber halt für Immobilienvisualisierungen. Fünf perma-

## UNSERE FIXEN MITARBEITER IN WIEN SIND DIE STILISTISCHE UND TECHNISCHE QUALITÄTSSICHERUNG.

nente Mitarbeiter (Architektur, Interior Design, Projektmanagement, Computerspiel) übersetzen österreichische Plan- und Anforderungen so, dass die Freaks in anderen Ländern den finalen Schritt programmieren können. „Unsere fixen Mitarbeiter in Wien sind die stilistische und technische Qualitätssicherung“, sagt Oberlik und verweist auf Hollywood. Dort wurde immer schon Kreatives produziert – und radikal ausgelagert. ■

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 Investments – in Österreich, Deutschland, Spanien, Italien, Tschechien, der Slowakei und Ungarn.

[www.arnold.investments](http://www.arnold.investments)

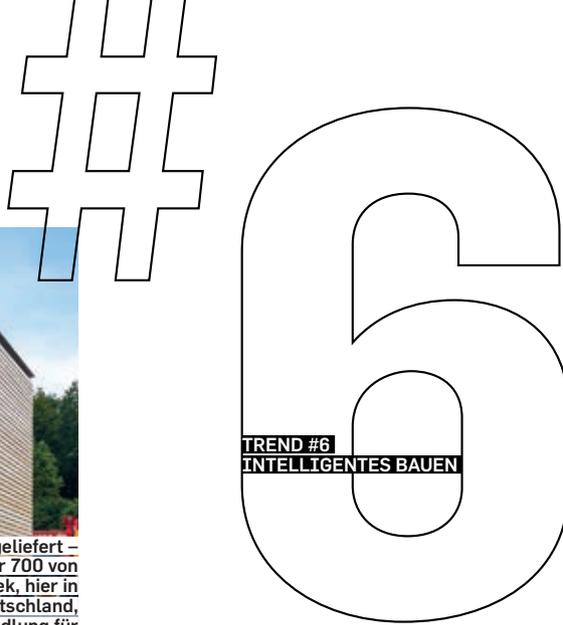
# INNOVATION IN SERIE SERIE SERIE SERIE SERIE SERIE

Die serielle und modulare Bauweise könnte die Zukunft für industrialisiertes Bauen sein. Sie ist in der Lage, schnell günstigen und umweltfreundlichen Wohnraum zu schaffen.



In Serfaus entstehen rund 100 Micro-apartments für Tourismusmitarbeiter aus seriel vorgefertigten Wohnraummodulen aus Massivholz. Die Wohnungen werden in der Modulfabrik inklusive Möblierung vorgefertigt.





Fix und fertig geliefert – die aktivhäuser 700 von Werner Sobek, hier in Winnenden, Deutschland, als Wohnsiedlung für Flüchtlinge.



In einem Tourismusort wie Serfaus ist nicht viel Zeit für Bauprojekte. Zugleich fordern die Mitarbeiter der Betriebe gute Unterkünfte. Also muss es schnell gehen. Direkt am Ortseingang entsteht bis 2021/2022 die TEAM LODGE by ZIMA, und die sogenannte serielle Vorfertigung ermöglicht eine sehr kurze Bauzeit, so dass das Projekt allein in den Sommermonaten realisiert und pünktlich zum Beginn der Skisaison fertiggestellt werden kann. Rund 100 Microapartments aus seriell vorgefertigten Wohnraummodulen aus Massivholz werden realisiert.

Das Projekt ist eines von mehreren, das die ZIMA purelvin nennt: Die Wohnungen werden in einer Modulfabrik in Kalwang komplett inklusive Möblierung vorgefertigt und bezugsfertig auf die Baustelle geliefert. purelvin ist aufgrund seines Einsatzes von Holz auch noch CO<sub>2</sub>-freundlich, weswegen ZIMA gerne mit dem Satz „Alle sieben Sekunden wächst eine Wohnung“ wirbt. 4.000 Module wurden schon nach dem Plug-&-Play-Prinzip verbaut. Projekte reichen von Hamburg (Studentenheim Woodie) über die Steiermark (OWG Wohnbau in Judenburg) bis nach Schruns (Alpenländische Heimstätte). „Wir gehen davon aus, dass sich der Wohnbau insgesamt in den nächsten Jahren massiv ändern wird. Es braucht neue Konzepte, um Ressourcen zu schonen, Klimaerwärmung aufzuhalten, effizienter und schneller zu werden und dabei die Qualität für die Bewohner weiter zu erhöhen. purelvin ist unsere Antwort auf diese Herausforderungen“, erläutert Manfred Senff, Verkaufsleiter purelvin.

## SERIELL UND VORGEFERTIGT

### Baukastensystem

Kombination von aufeinander abgestimmten vordefinierten Bausteinen, aus denen Baukastenprodukte zusammengestellt werden.

### Modulbau

Größere, in der Regel dreidimensionale Einheiten, die vorgefertigt und vor Ort addiert werden, bis hin zur Containergröße oder ganzen Wohneinheiten.

### Serielles Bauen

Bauweisen, die aufgrund von Standardisierungen einen Wiederholungsfaktor implizieren mit dem Ziel der Vereinfachung und Kostenersparnis. Gegensatz zu individualisiertem Bauen.

### Systembau

Bauverfahren, das aus vorgefertigten Elementen besteht.

### Systembaukasten

Vordefinierte Mischung aus seriell vorproduzierten und individuell angepassten Bauteilen.

### Vorfertigung

Fabriks- oder serienmäßige Produktion von Bauteilen, die erst später zum Endprodukt zusammengebaut werden.

### PopUp dorms

Serielles Bauen war vor allem in der Nachkriegszeit aktuell, da man rasch Wohnraum benötigte. Später ging es um Verdichtung, das Serielle verlor an Attraktivität, das individuelle Bauen trat in den Vordergrund. Eine Standardisierung hingegen ermöglicht, dass günstig, schnell und klimafreundlich gebaut werden kann. Ein bereits mehrfach ausgezeichnetes Beispiel sind auch die PopUp dorms in der Seestadt Aspern, ein Projekt der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, WBV-GPA. Das Studentenwohnheim besteht aus einem Baukastensystem, das sich perfekt für temporäre Bauprojekte eignet.

>

>

Die PopUp dorms sind eine Antwort auf explodierende Wohnkosten in aller Welt. In nur je einer Woche wurde in zwei Bauabschnitten die Unterkunft für 87 Studenten errichtet. Die Gebäude in Holzmodulbauweise sind flexibel ab- und wieder aufbaubar und daher preiswert, ökologisch und individuell. Das Grundstück darf für fünf Jahre für das Studentenheim genutzt werden, dann wird es abgebaut und an einer anderen Stelle wieder errichtet. Als erster österreichischer Wohnbauträger erhielt die WBV-GPA für das Projekt PopUp dorms den FIABCI World Prix d'Excellence Award 2019 in Gold.

#### Sanierungstauglich

Baukastensysteme funktionieren auch in der Sanierung – wie der sogenannte Schwanzer-Wörle-Trakt der Universität für Angewandte Kunst zeigt. Sämtliche nicht konstruktiven, nachträglichen An- und Zubauten wurden entfernt. Die Struktur der Betonmittelstützen und die Betonrippendecken aus den 60er-Jahren wurden freigelegt. Der architektonisch bedeutende Trakt und seine Tragstruktur erinnert an den Industriebau um 1900, er wurde zwischen 1961 und 1965 nach dem Entwurf der beiden

## DIE STADT WIRD WIEDER TRENDS SETZEN, EINER DAVON IST DAS SERIELLE BAUEN.

Kathrin Gaal, Stadträtin für Wohnbau in Wien



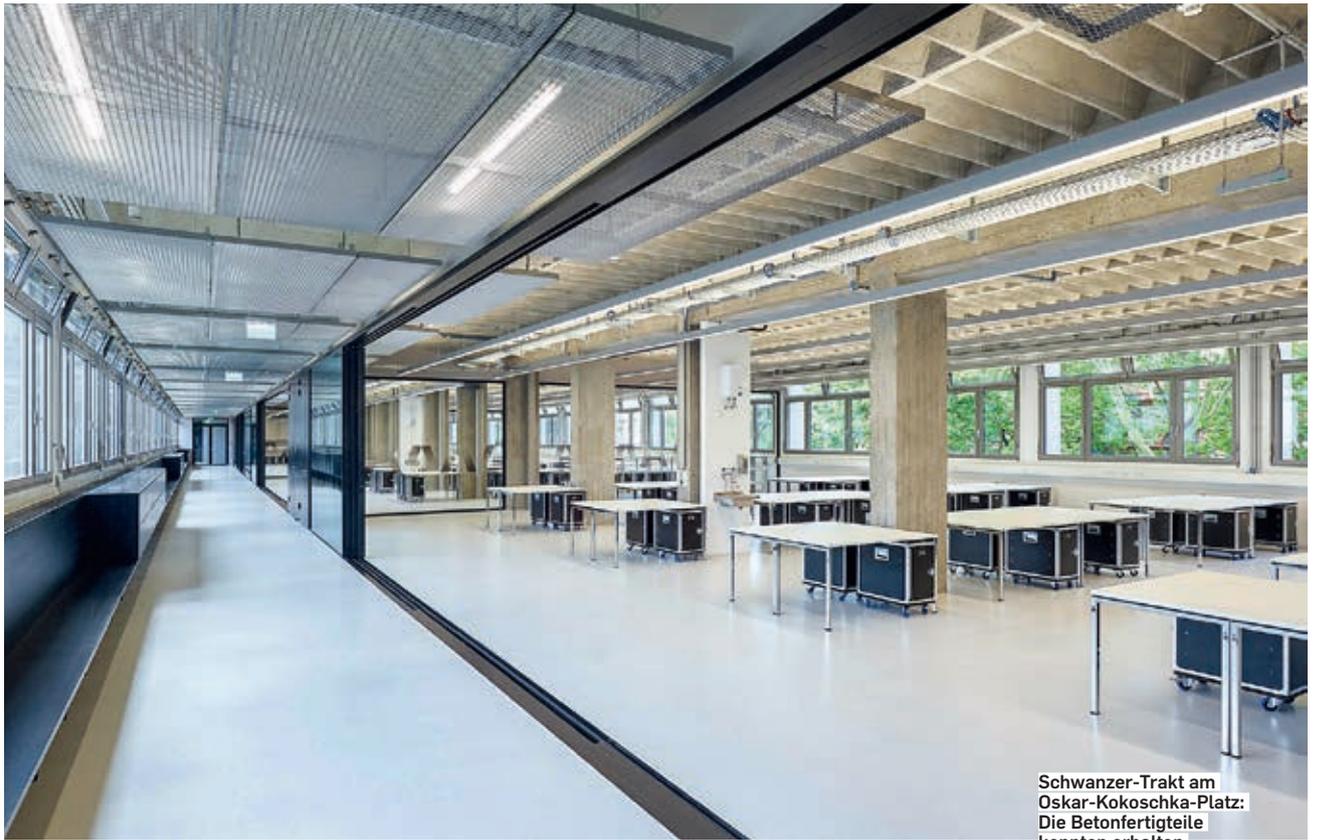
### 95 PROZENT VORFERTIGUNG AUS DER MODULFABRIK

Die in 3-D geplanten Raummodule der ZIMA-Bauten werden komplett in der Modulfabrik im steirischen Kalwang vorgefertigt. 13.000 Quadratmeter Produktions- und Lagerfläche stehen hierfür zur Verfügung. Bis zu 1.000 Wohnungen laufen jährlich über die 130 Meter lange Fertigungsstraße in der Modulfabrik. Wie in der Automobilindustrie sind die einzelnen Gewerke an die Fertigungsstraße angedockt. Sämtliche Raummodule werden innen mit allen Oberflächen, Fenstern und Türen fertig ausgebaut, alle Sanitärreinigungsgegenstände sind komplettiert und wenn gewünscht Möbel eingebaut. Im Anschluss durchlaufen die fertigen Raummodule eine umfangreiche Qualitätskontrolle, bevor sie das Werk verlassen. Das Ergebnis ist ein mangelfreies Raummodul mit einem Vorfertigungsgrad von über 95 Prozent. Dank industrieller Prozesse in der Produktion werden höchstmögliche Investitionssicherheit, gleichbleibende Qualität und eine Minimierung der Lebenszykluskosten gewährleistet.

Architekten Karl Schwanzer und Eugen Wörle errichtet. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde einer umfassenden Neustrukturierung unterzogen, bei der kaum ein Stein auf dem anderen blieb. Riepl Kaufmann Bammer zeichnen für die Sanierung verantwortlich. „Die wesentlich prägenden Elemente des Bestands, die Stahlbetonrippendecke sowie die seriellen Stahlbetonstützen, wurden freigelegt. Die Intention war, flexibel bespielbare, robuste Lofts zu entwerfen“, erläutert Architekt Daniel Bammer. Nach ihrem Entwurf konnten die Räume in den sieben ober- und drei unterirdischen Geschoßen neu strukturiert werden. Leicht adaptierbare Raumlösungen bieten nun Platz für eine zeitgemäße universitäre Nutzung.

#### Modular vs. seriell

Was ist jetzt der Unterschied zwischen den beiden Varianten modular und seriell? Beim „modularen Bauen“ werden ganze Module komplett – inklusive Ausstattung – vorgefertigt, zum Beispiel Nasszellen oder ganze Balkenelemente oder andere Raumzellen. Die Module werden am Bau zusammengesetzt und ergeben eigenständige Bauwerke. Höchste Präzision in der Planung



Schwanzer-Trakt am Oskar-Kokoschka-Platz: Die Betonfertigteile konnten erhalten werden. Ein Vorteil des Baukastensystems des denkmalgeschützten Baus ist die Flexibilität in den Räumen.

und Ausführung sind dazu notwendig. Als wahres „serielles Bauen“ müsste laut Gernot Brandweiner, Geschäftsführer VÖB (Verband Österreichischer Beton- und Fertigteilwerke) hingegen der gesamte Bauprozess „seriell“ funktionieren und nicht nur beispielsweise Beton- oder Holzfertigteile vorgefertigt werden. „Der gesamte Bauvorgang müsste wie in einer maschinellen Anlage funktionieren, jeder Teil ist passend (weil gut geplant und gefertigt), kommt zur richtigen Zeit an den richtigen Ort, an dem er richtig verarbeitet wird.“ Indus-

trie 4.0 also, wie sie wohl erst mit der kompletten Digitalisierung aller Prozesse optimal umgesetzt werden kann.

Kathrin Gaal, Stadträtin für Wohnbau in Wien, ist vom seriellen Bauen jedenfalls überzeugt: „Die Stadt, so wie sie es vor 100 Jahren geschafft hat, wird wieder Trends setzen, einer davon ist das serielle Bauen. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Wien, IBA, gibt's schon einige Projekte: temporäres Wohnen in Floridsdorf, Wohnbauten in der Seestadt Aspern oder aktuell der Wohnbau in der Berresgasse.“ ■



**VERKAUF:**  
+43 1 907 61 78-61  
VERKAUF@WINEGG.AT  
HUGOGASSE8.AT

BLEIBENDE WERTE IM SIMMERINGER GRÄTZL

PROVISIONSFREI  
DIREKT VOM  
BAUTRÄGER

## HUGOGASSE 8

1110 WIEN

49 Eigentumswohnungen

2 bis 4 Zimmer mit ca. 36 bis 93 m<sup>2</sup>

Loggien, Balkone, Terrassen, Eigengärten

Hauseigene Tiefgarage

Ideal für Vorsorgezwecke geeignet

EIN PROJEKT DER

 **WINEGG**

# Mehr Effizienz für die Anwälte

Alle reden von Digitalisierung, und keiner tut's. Vielleicht auch, weil es gar nicht die richtigen Lösungen gibt. Gina-Maria Tondolo hat ein Tool für die Digitalisierung des Legal Marketings entworfen, das auch Immobilienabteilungen großer Kanzleien einsetzen.



1. Gina-Maria Tondolo hat in den rund 14 Jahren ihrer Tätigkeit als Marketingleiterin bei einer führenden internationalen Rechtsanwaltskanzlei eine einheitliche und professionelle Digitalisierung dieses Bereichs vorangetrieben. Nun hat sie Lawrence entwickelt.



2. Das Tool habe sich in ihrer Kanzlei sehr gut etabliert, berichtet Michael Lagler von Schönherr.



3. Stefan Artner, DORDA: „Lawrence ist ein wertvolles Tool, welches uns die Erstellung von Präsentationen und Angeboten wesentlich erleichtert.“



4. Die Software vereinfache Organisatorisches und schaffe so wertvolle Zeit für die Arbeit an konkreten Causen, meint Markus Uitz von Binder Grösswang.

Warum soll es Rechtsanwaltskanzleien anders gehen? Auch sie müssen mit der digitalen Entwicklung Schritt halten – nur ist das gar nicht immer so leicht. „In den letzten zwei Jahrzehnten wurden Bereiche wie etwa Kommunikation in den Kanzleien professionalisiert, und eine Fülle an Daten und Inhalten sind entstanden, für die es jedoch keine adäquaten Tools gibt, die diese Daten nutzbar machen“, weiß Gina-Maria Tondolo.

Lange Zeit hat sie das Marketing einer großen Kanzlei verantwortet und weiß, dass besagte Daten in unterschiedlichen, nicht zusammenhängenden Systemen gespeichert werden. Das geht doch besser, dachte sich Tondolo und entwickelte gemeinsam mit den Rechtsanwaltskanzleien Binder Grösswang und Schönherr als Pilotkunden sowie mit dem technischen Know-how des A1-Tochterunternehmens world-direct eBusiness Solutions die Software Lawrence. Sie organisiert und automatisiert kurz gefasst das spezielle Marketing und Business Development der Kanzleien. So managt Lawrence beispielsweise persönliche Einreichfristen für Legal Directories, schickt Einladungen zu Pitches, verknüpft fachbereichsübergreifende Referenzen und erstellt maßgeschneiderte Lebensläufe.

Zahlreichen Immobilienabteilungen der Anwaltsfirmen gefällt das. Michael Lagler, Managing Partner und Leiter der Real Estate Practice bei Schönherr: „Lawrence hat sich in unserer Kanzlei sehr gut etabliert. Sämtliche Referenzprojekte unserer Immobilienpraxisgruppe aus gesamt Zentral- und Osteuropa sind in der Datenbank erfasst und können punktgenau abgerufen werden.“ Auch Stefan Artner, Partner und Leiter der Immobilienpraxisgruppe bei DORDA und Initiator des Legal Tech Hub Vienna, ist dabei, die Software in seiner Kanzlei zu implementieren: „Digitalisierung und Legal Tech sind für unsere Kanzlei wesentliche Themen. Aus diesem Grund waren wir auch Initiator des Legal Tech Hub Vienna. Die Digitalisierung möglichst vieler Arbeitsschritte ist uns daher auch im internen Ablauf wichtig: Lawrence ist dabei ein wertvolles Tool, welches uns die Erstellung von Präsentationen und Angeboten wesentlich erleichtert.“

## Mehr Zeit für eigentliche Arbeit

Die Software erleichtert den Anwälten den Alltag. Sie können sich wieder mehr um ihre eigentliche Arbeit kümmern und müssen sich weniger mit dem Drumherum beschäftigen. Die Rechtsbranche hat in den letzten Jahrzehnten den Wandel der Kanzlei zu einem professionell geführten Unternehmen mit unterschiedlichen Supportfunktionen wie IT, Finanzen, HR, Officemanagement und auch Marketing erlebt. „Also habe ich mit Lawrence versucht, hier Hilfestellungen zu leisten“, sagt Gina-Maria Tondolo. So sieht das auch Markus Uitz, Partner im Immobilienrechtsteam bei Binder Grösswang: „Lawrence erleichtert zahlreiche interne Prozesse, gerade in der Pitch-Vorbereitung, und schafft so wertvolle Zeit für die Arbeit an konkreten Causen. Darüber hinaus ist Lawrence ein tolles Tool, um Besonderheiten abgeschlossener Transaktionen systematisch zu erfassen und für zukünftige Projekte nutzbar zu machen.“ Am Ende profitieren davon die Kunden ebenso wie von effizienteren Abläufen bei den Kanzleien. ■



# Ganz in der Nähe arbeiten.

Wir glauben daran, dass Menschen in der Nähe von denen arbeiten sollten, die für sie wichtig sind.

Deswegen haben wir das weltweit größte Netzwerk an Arbeitsräumen geschaffen.

Wenn Sie ein Agent sind,  
Rufen Sie an unter +43 1 267 5411 und erhalten Sie 10 % Provision.

Nutzungsfertige Büroräume, Coworking-Bereiche,  
Konferenz- und Tagungsräume, virtuelle Büros  
und flexible Arbeitsplatzlösungen  
[regus.at](http://regus.at) | +43 7 2081 5318

**Regus**<sup>TM</sup> Work  
your way

# 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.



## BIM

Digitale Revolution und ihre Grenzen  
Von Gisela Gary (Hrsg.)  
278 Seiten

**39,- Euro**

**Die Herausforderung BIM meistern! Be BIM-ready!**

Alle sagen es, keiner tut es. Die Rede ist von BIM – Building Information Modeling. Mehr Effizienz, keine Schnittstellenprobleme mehr, Kostenreduktion und eine bessere Ressourcenplanung sind die Stichworte, mit denen die BIM-Fans werben. Klingt nach der Revolution; die österreichische Bauwirtschaft ist zwar interessiert, aber vorsichtig. BIM ist ein Prinzip, eine Arbeitsmethodik – schlichtweg eine Denkweise, die umfassendes interdisziplinäres Arbeiten ermöglicht. Von der Theorie bis zu praktischen Erfahrungen informiert Sie dieses Buch. BIM-Vorreiter und anerkannte Praktiker helfen Ihnen, mit der Herausforderung BIM umzugehen, und machen Sie fit für den Einsatz von BIM in der Praxis. Are you BIM-ready?



## DAS 1 x 1 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
- Einkommensteuerbeiläuter und -erklärungen
- Umsatzsteuerverrechnung mit dem Finanzamt
- Umsatzsteuerbeiläuter und -erklärungen

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

## IMPRESSUM

**Chefredakteur** Heimo Rollett  
**Grafik** Vera Kapfenberger  
**Fotografie & Bildbearbeitung** Matthias Dorninger, Philipp Tomsich  
**Fotos** immobranche.at (S. 03), © Foto Freisinger (S. 06, 09), Lars Landmann (S. 07), Georg Herder (S. 08), © nonconform (S. 08), Wolf Reicht architects (S. 10), Unsplash/Coetzer (S. 10), © Stadt Wien/Fürthner (S. 11), © Gasteinertal Tourismus GmbH, auswegerdaniel.at (S. 12), Hotel Regina (S. 13), © Lukas Schaller (S. 15), © Bruno Klomfar (S. 16), Zug Estates (S. 17), ÖGNI/Martinez-Flener (S. 18), Franz Ertl/Vasko+Partner (S. 20), VÖZ (S. 21), Christoph Treberspurg (S. 22), Südraum/EBSG (S. 23), MA 18/Christian Fürthner (S. 24), EHL (S. 28), eyemaxx (S. 29), WINEGG (S. 30), CA IMMO (S. 32), © Irene Schanda (S. 33), © Jamjam (S. 33), eyecandy (S. 34), ZIMA / purelvin (S. 36, 38), Zoöey Braun (S. 37), Bruno Klomfar (S. 39), Marlene Rahmann (S. 40), Schönherr Rechtsanwälte GmbH (S. 40), Belle&Sass Photography OG (S. 40), Inge Prader / Binder Grösswang Rechtsanwälte GmbH (S. 40)  
**Autoren** Gisela Gary, Simon Schwupp, Peter Matzanetz  
**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. 28 – 30) 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**  
 Walstead 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.

Top-Büros  
inklusive  
**gratis**  
Parkplätzen!\*

1

Adresse für alles,  
was man im  
Arbeitsalltag braucht.

\*Max. 10 Parkplätze für die Laufzeit von 12 Monaten ab einer Mietfläche von ca. 700 m<sup>2</sup>. Angebot gültig bis 31.12.2020, ausschließlich für Twin Towers.

**Alles an einem Standort:**

· Konferenz- und Event-Locations · Hotel, Restaurants, Supermarkt  
· Fitnesscenter, Kino · Post, Bank, Garagen · E-Car-Parkplätze, Car-Sharing

**Exklusiv für Mieter:**

· Afterwork Events, Fitnesskurse  
· Expertentalks, Vorträge · my**hive** Lounge

**amwienberg.com**

Wien · Bratislava · Warschau · Budapest · Prag · Bukarest · Düsseldorf



**myhive**

AM WIENERBERG

# Wir setzen neue Standards!

Von der Idee zur perfekten Immobilie!



CREATING REAL SUCCESS

**D-City**  
mehr als  
1.000.000 m<sup>3</sup>



COMING SOON:

**Bukarest**  
Doamnei  
19.500 m<sup>2</sup>



**Warschau**  
Widok Towers  
35.000 m<sup>2</sup>



**PRAG**  
Na Příkopě, Prag 1  
15.940 m<sup>2</sup>



VISIT US ONLINE:

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

[SB.GRUPPE](https://www.instagram.com/sb.gruppe)