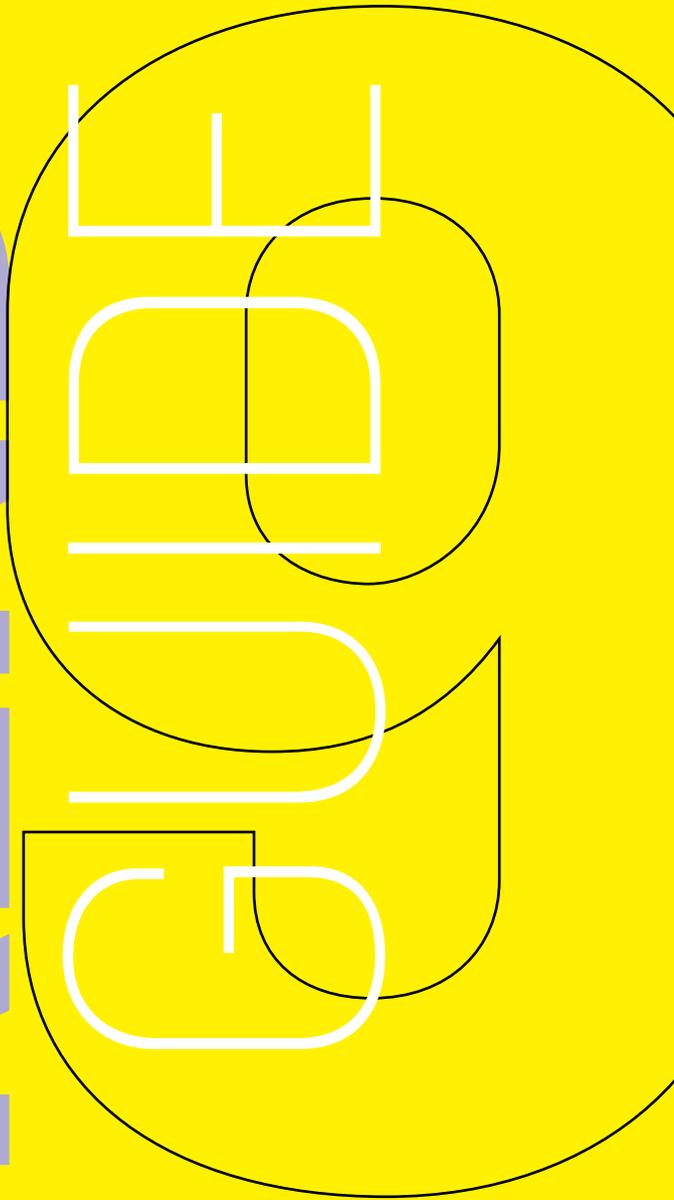
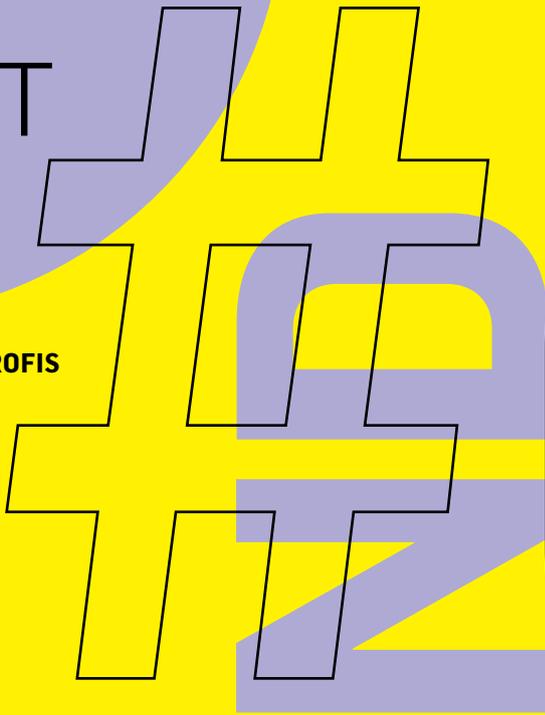


IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

GUIDE FÜR IMMOBILIENPROFIS
SOMMER 2021



Gesucht:
Problemhotels
brauchen Geld.
Findige Investoren
profitieren.
Seite 06

Gewaschen:
Bis zu 3 Milliarden
Euro Schwarzgeld
landen jährlich in
österreichischen
Immobilien.
Seite 48

Genial:
Die IBA steckt
voller Wohn-
Innovationen.
Ein Überblick.
Seite 14

Gelogen:
Greenwashing
von Immobilien
wird deutlich
schwieriger.
Seite 38

Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement



ehl.at

An alliance member of
 BNP PARIBAS
REAL ESTATE





NEUE PERSPEKTIVEN BÜROS MIT WEITBLICK

Die ARE Austrian Real Estate ist führend in der Entwicklung nachhaltiger und ganzheitlicher Bürostandorte.

SMART OFFICE GRAZ

Dieses Vorzeigeprojekt für zukunftsweisendes Bauen bietet state-of-the-art Gebäudeplanung und wird zu 80 % klimaneutral beheizt und gekühlt (ÖGNI-Platinzertifizierung).

VIENNA TWENTYTWO

Das Kooperationsprojekt mit SIGNA ist eines der fortschrittlichsten städtebaulichen Projekte Wiens. Mit geplanter Fertigstellung in 2025 bietet das gemischt genutzte Quartier rund 26.000 m² Bürofläche.



Heimo
Rollett,
Chefredakteur



MEI, SO LIEB

Wir sind nicht vernünftig. Das zeigt die Krise wieder deutlich. Viele Menschen sind finanziell von der Pandemie betroffen und zugleich bereit, mehr Geld fürs Wohnen auszugeben. Viel mehr, als bislang üblich angenommen, eine Wohnkostenbelastung von bis zu 40 Prozent wird akzeptiert, wie eine seriöse Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln ergab. Sie bewies auch, was derzeit gerne von allen Medien nachgeplappert wird: dass sich die Menschen nach Einfamilienhäusern sehnen. Fakt ist aber, dass im letzten Jahr die Anzahl der Käufe von Einfamilienhäusern um rund 10 Prozent zurückging. Vielleicht gar nicht so schlecht, denn weniger Boden zu versiegeln schaffen wir eher durch Verdichtung als mit Zersiedlung.

Und haben uns die Makler und Bauträger nicht alle erzählt, dass die Städte so arg wachsen und es viel zu wenige Wohnungen gäbe? Auch hier sind Fakt und Fantasie zwei Paar Schuhe. Die Zahlen der Bauträgerdatenbank Exploreal besagen, dass die Wohnungsproduktion in Wien schon seit 2018 die aufgrund des Bevölkerungswachstums erwartbare Nachfrage deutlich übersteigt.

Sollte der ländliche Raum mit Haus-Garten-Glasfaser-Idylle tatsächlich ein Revival erfahren, verfallen die provinziellen Ortszentren noch mehr. Die gleichen Berater, die vor Jahren dem Gemeinderat

absurde Fachmarktzentren am Ortsrand eingeredet haben, klopfen derzeit wieder bei den BürgerInnenmeisterInnen an, um einen Beratungsauftrag zur Belebung der Innenstädte an Land zu ziehen.

Dabei ist die Stadt gar nicht so schlecht. Innovative Konzepte für urbanes Bio-Leben und für die Verbindung von Arbeit und Wohnen gibt es, das zeigt die Internationale Bauausstellung Wien mit dem Schwerpunkt „Neues Soziales Wohnen“ eindrucksvoll (siehe Seite 14). Allein, dass es einen neuen Gemeindebau mit verschiebbaren Möbeln gibt, die als Trennelemente von Räumen eingesetzt werden können. Oder Wohnungen mit extra Zugang zu Arbeitszimmern, zuschaltbare Mikrobüros, Maisonnetten mit Arbeitsateliers. Das alles bei günstigen Mietkonditionen. Die Stadt hat weiters gelernt, dass Altersheime nicht wie früher irgendwo ins Nirgendwo verbannt werden dürfen, sondern ein Teil der Durchmischung sein müssen. Ein Projekt in der Seestadt bringt Ältere, Studierende und Alleinerziehende unter einem Dach zusammen. Geplant sind dann Oma-Dienst, Wohnbuddys und eine Helpbase. Am Land würden solche Modelle scheitern.

Klar, der Hund hätte im eigenen Bobo-provinziellen Garten mehr Auslauf. Müsste nicht sein, das Haustier, das in der Stadt jedenfalls selten genug Platz hat, aber mei, sie sind halt so herzlich. Emotionen schlagen Vernunft. Aber das macht uns halt aus, und ich finde das gar nicht so schlecht. Wir wären sonst tatsächlich auf rein logische, maschinelle Muster reduzierbar. Und vielleicht gibt es ja mit hoch rentierenden Coronahundehotels bald eine neue Anlagemöglichkeit für findige Kapitalisten. ■

Trend- karte

Ihr Überblick über
die aktuellen Trends am
Immobilienmarkt.

TREND #13
AUSBILDUNG
Das Continuing Education Center der TU Wien ordnet seine Weiterbildungen neu – die Immobilienlehrgänge sind davon auch betroffen.
Seite 44

TREND #5
SONNE, HOLZ, LEHM
Immer mehr wird auch in der Stadt mit Holz gebaut, Regenwasser wird gespeichert und Lehm und Stroh eingesetzt.
Seite 20

TREND #8
BESTANDS-UPDATE
Das Nachhaltigste ist, Bestehendes zu nutzen. Darum zeigt die IBA, wie man Begrünung nachrüsten, Wohnsilos wieder attraktiv machen und in Blockrandbebauungen Flächen tauschen kann.
Seite 24

TREND #14
INFLATION
Was passiert mit Immobilien, wenn das Geld weniger wert wird. Wie reagieren die Profi-Investoren und wie die Banken?
Seite 46

TREND #1
PROBLEMHOTELS
Einigen Hotels geht das Geld aus. Das ist die Chance für digitale Crowd-Anleger und für eine Lifestyle-Developer-Gruppe rund um Daniel Jelitzka.
Seite 6

TREND #4
QUARTIERS-ENTWICKLUNG
Zwei Beispiele, wie ein vielfältiger, nachhaltiger, sozialer, moderner und leistbarer Stadtteil entsteht.
Seite 16

TREND #2
INVESTMENT-TRENDS
In welche Immobilien gerade investiert wird und warum. Gesundheitsimmobilien, Mikrowohnungen und Logistik, sind hip, Büro und Wohnen bleiben ungeschlagen.
Seite 10

UMWELT

INVESTMENT

SOZIALES

TREND #3

STADT- INNOVATION

Die Internationale Bauausstellung Wien 2022 ist voll mit genialen Ideen und zukunftsweisenden Projekten zum Thema „Neues soziales Wohnen“.

Seite 14

TREND #7

MISCHEN POSSIBLE

Lesen Sie, wie Wohnen und Arbeiten verbunden werden kann und wie kleinteilige Gewerbeflächen, konsumfreie Zonen und Stadtloggias die Stadt künftig bunter machen.

Seite 23

TREND #6

INTEGRATION

Wie man dialogorientiert eine Stadt plant, Inklusion und Diversität in Gründerzeithäuser bringt und Alleinerzieher und Menschen in Not integriert.

Seite 22

TREND #11

RECHT KURIOS

Von notorischen Frischluftliebhabern und Omas Liebling – seltsame OGH-Urteile aus dem Immobilienrecht.

Seite 36

VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMUNGS- FÜHRUNG

TREND #12

KEIN GREENWASHING

Die EU hat ein ziemlich effektives Mittel, Immobilien nachhaltig zu machen: die Taxonomie. Das funktioniert und ordnet die Branche neu.

Seite 38

TREND #9

MEHRWERT

Verantwortungsvolle Unternehmen machen mehr: Sie nehmen Baukultur, Architektur und Kunst ernst.

Seite 28

TREND #15

GELDWÄSCHE

Mafia & Co: 15 bis 30 Prozent der kriminellen Vermögenswerte werden in Immobilien investiert. Nun werden Makler, Notare und Rechtsanwälte in die Pflicht genommen.

Seite 48

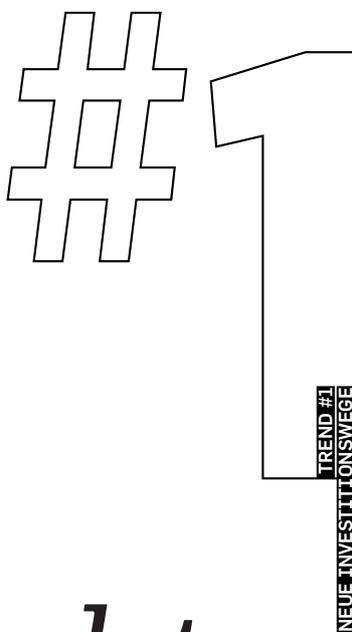
TREND #10

PROPTECH

Was wurde aus den coolen Senkrechtstartern? Hat es in der Krise den PropTech-Hipstern die Sprache verschlagen? Nein, sie werden nur normaler und reifer.

Seite 30

Die 25hours Hotels stehen für Lifestyle und sind beim Aufpolieren heruntergekommener Hotels als Partner mit dabei.



Gesucht: Problemhotels

Vielen Hotels geht das Geld aus. Das ist die Chance für neue Ideen, für innovative Finanzierungen, für digitale Anleger und für Lifestyle-Developer.

Der finanzstarke Investor Union Invest preschte Ende April vor und kaufte nach monatelanger Investitionspause um 137 Millionen Euro eine Immobilie in Stuttgart. Justament ein in Bau befindliches Hotel. Damit setzt der Hamburger Investor ein Zeichen. Aufatmen. Trotzdem zwick es im Magen der Assetklasse Hotel noch grauslich, und solange das mit dem Virus nicht restlos verdaut ist, heißt es: kreativ werden.

Denn das Geld wird knapp. Hotelbetriebe müssen auf Eigenkapital zurückgreifen, mit der Liquidität wird es immer enger und klassische Banken trauen sich das Risiko auch nicht zu. Selbst mit alternativen Finanzierungen wie Mezzanin-Kapital schaut's schlecht aus. „Die Erfahrung und unsere Gespräche

mit den Mezzanin-Investoren zeigen, dass derzeit kaum Interesse an Hotelfinanzierungen besteht. Vielen ist schlichtweg die weitere Entwicklung der Pandemie und deren Auswirkung auf die Hotelbranche viel zu unsicher“, so Georg Stampfl, Geschäftsführer von Mezzalite, einer digitalen Plattform zur Vermittlung von Mezzanin-Kapital.

Geht nicht? Sehr gut!

Wo andere sagen, das geht nicht, kommt Daniel Jelitzka ins Spiel. Über den eigens gegründeten JPI Hospitality Club will der Immobilienprofi mit Co-Investoren 250 bis 300 Millionen Euro einsammeln und damit 10 bis 14 Hotels in Europa aufkaufen. Solche, die verstaubt sind, die nicht mehr können oder die die Entwicklung verschlafen haben. Günstig sollen

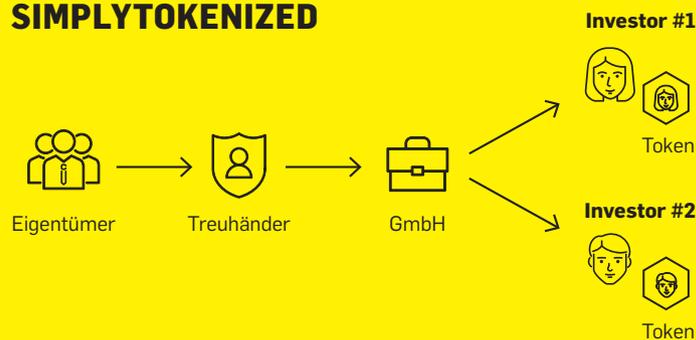




ABLAUF BEIM MODELL TOKEN GMBH

- > Eigentümer übergeben den zu tokenisierenden Anteil (zum Beispiel 10 Prozent) einem Treuhänder (Rechtsanwalt).
- > Token repräsentieren Eigenkapital: Anspruch auf die Gesellschafterstellung wird durch Eintragung in das DLT-Register/Blockchain aufgezeichnet.
- > Die Gesellschaft emittiert Token gegen Leistung eines Zeichnungspreises.
- > Der Treuhänder übernimmt gegenüber Investoren die gesellschaftsrechtliche Übertragung der GmbH-Anteile, die Ausschüttung des jährlichen Ertrages und die Wahrung der Gesellschafterrechte.
- > Token sind frei übertragbar; es ist kein Notariatsakt notwendig.
- > Der Eigentümer kann Token auch in mehreren Tranchen ausgeben.
- > Die Prodingler Tourismusberatung prüft die Hotelbetriebe betriebswirtschaftlich und vergibt eine Art Siegel. Damit soll der Investor die Sicherheit bekommen, dass in einen Betrieb mit Zukunft investiert wird.

TOKEN GMBH MODELL VON SIMPLYTOKENIZED



Jelitzka hat schon mehrfach bewiesen, dass er aus hässlichen Entlein hippe Hotels machen kann. Das Guest House Vienna ist heute eine noble Adresse bei der Albertina, das Wiener 25hours eine Lifestyleadresse. Beides sind Umnutzungen von in die Jahre gekommenen Studentenheimen.

>

sie jedenfalls sein, betreiberfrei, sehr gut gelegen und grundsätzlich betriebsbereit. Nach dem Kauf werden sie „refurbished“ und mit einem individuell-lifestylogischen Konzept aufgemotzt. Mit einem Betreiber im Gepäck sollen die Häuser schließlich wieder mit sattem Gewinn verkauft werden. Da dürften nach Einschätzung Jelitzkas dann fünf bis sieben Jahre vergangen sein.

Mit der Blockchain zu mehr Eigenkapital

Ein anderer Rettungsanker für strudelnde Hotels könnte die Digitalisierung sein, genauer gesagt die Tokenisierung. Vereinfacht ausgedrückt kaufen Anleger in der ganzen Welt Anteile an dem Hotelbetrieb oder der Immobilie selbst – ähnlich wie bei Wertpapieren. Die technische Abwicklung erfolgt über eine Blockchain. „Die Zeiten, in denen Blockchain-Produkte aufgrund vermeintlich fehlender Regularien gemieden wurden, sind spätestens seit Aufkommen der Token verschwunden. Es handelt sich bei Security Token nämlich nach herrschender Ansicht um Wertpapiere, die einen – meist schuldrechtlichen – Anspruch gegenüber der emittierenden Gesellschaft verbriefen“, stellt Christoph Urbanek, Immobilienfinanzierungsexperte und Partner bei der Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper, klar. Und mit Bitcoin hat das Ganze übrigens auch gar nichts zu tun.

„Der Zweck der Tokenisierung einer Immobilie ist es, dem Eigentümer zu ermöglichen, sich jederzeit schnell und unkompliziert liquide Mittel durch die Ausgabe von Token zu beschaffen“, erklärt Thomas Reisenzahn, Geschäftsführer der Prodingler Tourismusberatung. „Der Vorteil aus Sicht der Token-Käufer: Token sind unmittelbar und weltweit auf

einer öffentlich zugänglichen Plattform in sehr kleiner Stückelung handelbar. Man erwirbt einen Anspruch auf den Cashflow einer Immobilie.“ Gemeinsam mit der TPA Steuerberatung, Stadler Völkel Rechtsanwälte und SimplyTokenized hat Prodingler ein eigenes österreichisches Beteiligungsmodell entwickelt, die Token GmbH (siehe Seite 07). In einer Presseausendung spricht Prodingler davon, dass es sich bei der GmbH-Vorgehensweise nicht um ein abstraktes Modell, sondern um ein emotionales Projekt mit vielen Spielarten handle, und zählt diverse Möglichkeiten auf, die auch aus dem Crowdfunding bekannt sind: So könnte der Hotelier seinen Stammgästen den Erstzugriff auf eine beschränkte Anzahl von Token anbieten, den Tokenbesitzern/Investoren exklusive Vorteile zukommen lassen (zum Beispiel eine Saisonkarte, bessere Stornobedingungen, Rabatte bei Partnerbetrieben),



Eine entsprechende Umstrukturierung der Objektfinanzierung ermöglicht es den Entwicklern, das jeweilige Objekt bis zum Ende der Krise in Bestand zu behalten.

Kristian Radosavljevic,
Axian Investment Partners

Rund ein Fünftel des St. Regis Hotels in Aspen wurde tokenisiert und virtuell ertscheppert. Das brachte 18 Millionen US-Dollar.

sie in eine Clubmitgliedschaft oder ein Treueprogramm integrieren. Er habe vor allem auch die Möglichkeit, Nachbarn, lokale Stakeholder oder vermögende Menschen mit Bezug zur Region oder dem Hotel einzubinden – gemäß der Idee: Kauf ein Stück deiner Heimat, hilf der lokalen Wirtschaft.

Kreativ geht immer

Und was, wenn die Hotelbranche doch länger leidet, das Virus nicht unter Kontrolle gebracht werden kann? Dann geraten auch die Developer unter Druck, wenn sie die fertiggestellten Hotels nicht zu den geplanten Preisen verkaufen können. Dann muss kompliziert refinan-

ziert werden, so Kristian Radosavljevic von Axian Investment Partners: „Eine entsprechende Umstrukturierung der Objektfinanzierung nimmt den Liquiditätsdruck heraus und ermöglicht es den Entwicklern, das jeweilige Objekt bis zum Ende der Krise in Bestand zu behalten.“

Für Daniel Jelitzka ist aber auch der Worst-Virus-Case kein Thema: Dann werden die Gebäude eben keine Hotels, sondern umgenutzt, meint er. Auch das kann Jelitzka prächtig, wie jeder weiß, der schon einmal in seinem Büro in der Wiener Lehargasse war – einem Gebäude, das ab 1899 der k. u. k. Post- und Telegrafendirektion als Telefonzentrale diente. ■



SCHLAGER IMMOBILIEN VERKAUFT GW-LIEGENSCHAFT GRAZ

Der Logistikkonzern Gebrüder Weiss verlagerte seine Logistikkniederlassung von Graz nach Kalsdorf. Der bisherige Logistikstandort mit einem Gesamtareal von 35.660 m² in der Alten Poststraße in Graz gelangte an die Kapazitätsgrenzen, das neue Logistikzentrum in Kalsdorf umfasst hochmoderne Logistikflächen von rund 16.500 m² auf einem Gesamtareal von 70.000 m². Die Schlager Immobilien GmbH verkaufte den bisherigen Logistikstandort für Gebrüder Weiss im Co-Auftrag mit Colliers Immobilien an den Immobilienunternehmer Karl Haring von der Haring Group und Mitinvestor Mag. Michael Greimel. Die Bestandshallen der Logistikimmobilie mit rund 14.000 m² sind bereits wieder vollständig vermietet.

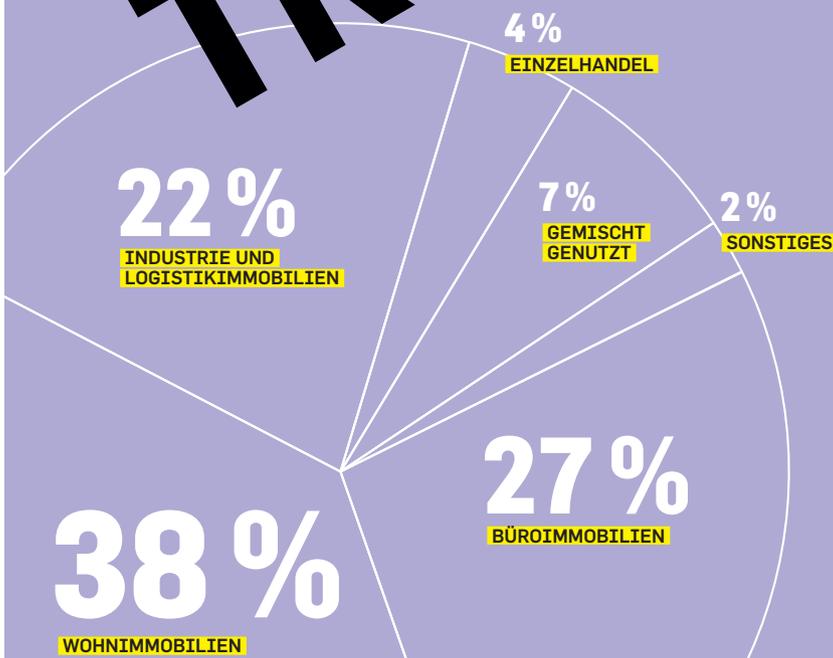
IHR SPEZIALIST FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

Wir vermieten und verkaufen Gewerbeimmobilien in den folgenden Bereichen:

Büroflächen	Hallen-/Produktionsflächen
Geschäftsflächen	Gewerbe-/Industriegrundstücke
Betriebsobjekte	Anlageobjekte

SCHLAGER.

INVESTMENT TRENDS



ASSETKLASSEN

INVESTOR'S DARLINGS

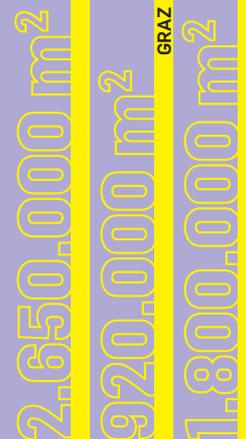
Wie läuft es mit der Immobilienwirtschaft? Eh ganz gut. Um 650 Millionen Euro haben institutionelle Investoren Immobilien in den ersten drei Monaten dieses Jahres gekauft und damit die Wirtschaft angekurbelt. Das ist sogar um 7 Millionen mehr als im Vergleichsquartal 2020. Gut 40 Prozent des Geldes kamen heuer schon wieder aus Deutschland, der Rest von heimischen Käufern.

Quelle: EHL

LOGISTIK IHR PAKET WIRD ZUGESTELLT – VON WO?

Der heimische Markt konzentriert sich im Wesentlichen auf die drei Großräume. In Wien dürften laut CBRE bis 2022 300.000 m² neue Logistikflächen entstehen, Graz ist zwar der kleinste der drei Märkte, verfügt aber über die modernsten Flächen. Im Jahr 2020 wurde mit 525 Millionen Euro um rund 5 Prozent mehr in Logistikimmobilien in Österreich investiert als im Jahr 2019. Wegen der hohen Nachfrage sinkt die Spitzenrendite dieser Immobilienart stetig, Ende 2021 dürfte sie bei etwa 4 Prozent liegen.

Quelle: CBRE



TREND #2
INVESTMENT TRENDS

WIEN

LINZ

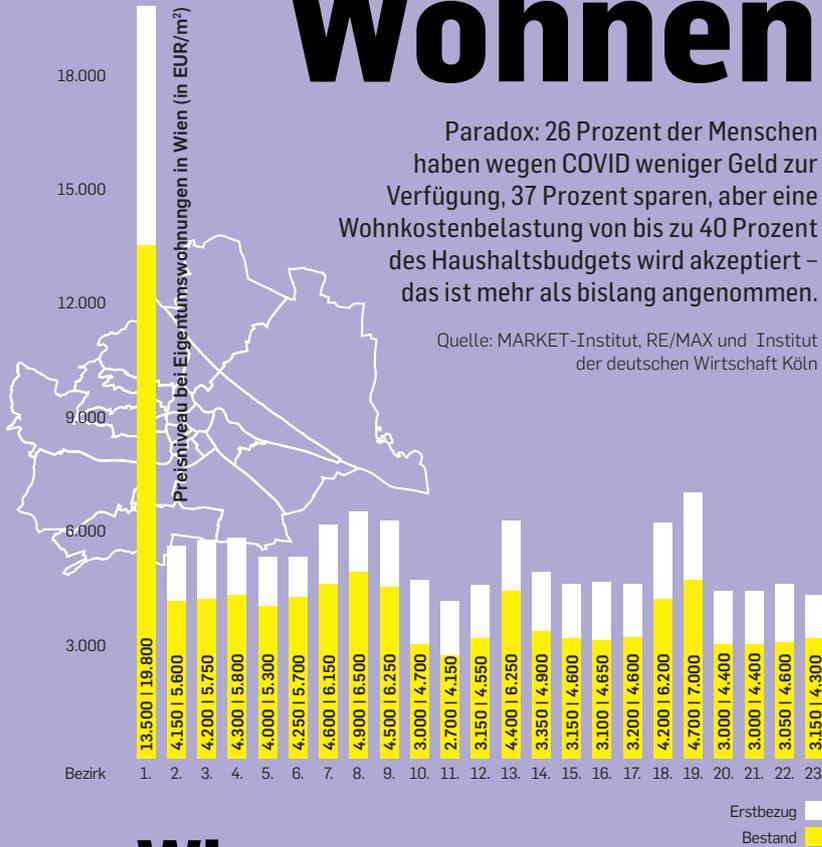
GRAZ

WOHNEN

40 % fürs Wohnen

Paradox: 26 Prozent der Menschen haben wegen COVID weniger Geld zur Verfügung, 37 Prozent sparen, aber eine Wohnkostenbelastung von bis zu 40 Prozent des Haushaltsbudgets wird akzeptiert – das ist mehr als bislang angenommen.

Quelle: MARKET-Institut, RE/MAX und Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Wien: +3 bis 4,25 %

In den Stadtentwicklungsgebieten in Randlagen sind Preissteigerungen von rund 3,0 bis 3,5 Prozent zu erwarten, in zentralen Wohnlagen ist mit Zuwächsen von 3,75 bis 4,25 Prozent zu rechnen.

Quelle: EHL Market Research Q1/2021

Was wird gesucht?

Knapp 65 Prozent aller Österreicher, die nach einer Eigentumswohnung suchen, halten nach Immobilien mit 61–100 Quadratmeter Fläche Ausschau. Gleichzeitig stieg im letzten Jahr das Interesse an Mikrowohnungen (bis 40 Quadratmeter). Bei Mietwohnungen schnellte die Nachfrage (Anzahl der Anfragen auf ImmoScout24) um 60 Prozent in die Höhe. Die Anfragen zu kleinen Eigentumswohnungen verdoppelten sich 2020, das Angebot selbst sank etwas.

Quelle: willhaben, marketagent.at, IMMOUnited, ImmoScout24

BÜRO

37.100 m²

Bürofläche wurden im 1. Quartal 2021 vermietet. Das ist ein hervorragender Wert, 186 Prozent mehr als im 1. Quartal 2020, und das bei anhaltender Unsicherheit, wie es mit dieser Flächenart weitergeht.

LEERSTANDS-QUOTE: 3,9 %

Die niedrigste Leerstandsquote wurde mit 1,8 Prozent im Submarkt Innere Bezirke – CBD registriert, die höchste mit 15 Prozent im Submarkt Airportcity Vienna.

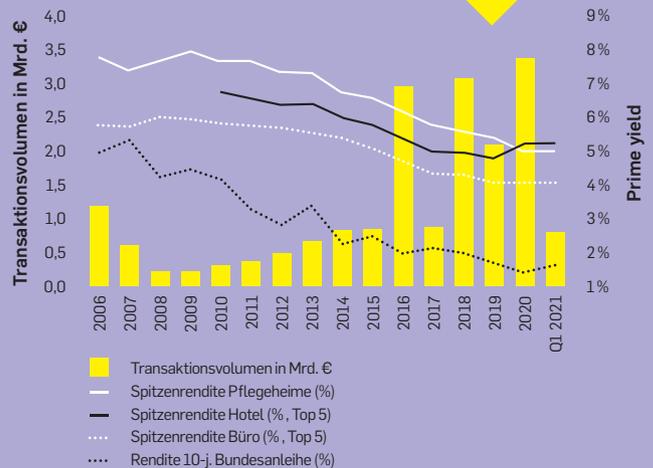
Quelle: Vienna Research Forum (VRF)

GESUNDHEITS-IMMOBILIEN

„Aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen zeigt sich ein stark wachsendes Potenzial für diese Assetklasse in Österreich. Die kleinteilige und je nach Bundesland unterschiedliche Struktur des Pflegeimmobilienmarkts in Österreich führt dazu, dass Investoren aktuell hauptsächlich durch den Ankauf von einzelnen Pflegeheimen versuchen, eigene Portfolios aufzubauen, da im Vergleich zu Deutschland nur vereinzelt größere Bestandsportfolios vorhanden sind“, so Georg Fichtinger, Head of Investment Properties bei CBRE Österreich.

Gesundheitsimmobilien in Deutschland ab 2018 inkl. Ärztehäuser, (Reha-)Kliniken und betreutes Wohnen

Quelle: CBRE Research, Q1 2021.



NACHHALTIGKEIT GRÖßER GEDACHT: SMART CITIES

Ein Teil der Lösung. Zu den Fragen heutiger Städte gehören Energie- und Ressourcenknappheit. Eine nachhaltige Bauwirtschaft bedeutet mehr als nur „grüne Gebäude“. Smart Cities sind in der Lage, diese Herausforderungen zu bewältigen.

Für den Begriff der „Smart City“ gibt es viele Beschreibungen. Im Kern dreht sich alles um den intelligenten Einsatz von Ressourcen. Digitale Anwendungen sammeln Daten, werten diese mithilfe von Algorithmen aus. So verbessern sie im Zusammenspiel mit moderner Technologie die Lebensqualität der Bewohner.

Führungsrolle bei Smart Cities

Sehr weit fortgeschritten mit der Entwicklung der „intelligenten“ Stadt ist die steirische Landeshauptstadt. Dank der frühzeitigen Beteiligung mit einem Wohnprojekt an „My Smart City Graz“ baut die ERSTE Immobilien KAG ihre Führungsrolle in diesem Bereich aus. „Ballungsräume können nicht einfach nur

wachsen, sie müssen auch besser durchdacht werden“, erklärt Geschäftsführer Peter Karl. „Aber dazu müssen wir Nachhaltigkeit viel größer denken.“

Pionier bei Nachhaltigkeit

Die Vorteile liegen auf der Hand. „Mit entsprechender Technik kann eine Straßenlaterne die Schadstoffbelastung messen oder zum Ladepunkt für Elektrofahrzeuge werden. Sensoren können die Wasser und Energieversorgung effizienter machen oder Heizung, Licht und Türanlagen steuern. Im Zusammenspiel mit einer energieeffizienten Bauweise lassen sich Klimaschutzziele viel leichter erreichen als mit der Optimierung von Einzelgebäuden“, ist der CEO überzeugt. Auf diese Weise könnte die Wohnungswirtschaft auch zum Klimaschutz werden. ■



„Nur nachhaltige Gebäude sind smart.“

Mag. Peter Karl,
Geschäftsführer (CEO)
ERSTE Immobilien KAG

My Smart City Graz: Hier entsteht ein nachhaltiger Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität. Die ERSTE Immobilien KAG zählt zu den ersten Investoren.



Fotos: Nussmüller Hohensinn Lorenz, Klaus Ranger

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



Wir leben
Consulting.

Vielfältiges Angebot. Individuelle Lösungen.



EHL bietet Ihnen eine umfassende Leistungspalette für Mieter, Vermieter, Entwickler und Investoren. Wir beraten Sie gerne bei der Umsetzung Ihrer individuellen Immobilienstrategie:

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

Wir stehen Ihnen gerne für Ihre Fragen und Anliegen zur Verfügung.

T +43 1 512 76 90 | E office@ehl.at



EIN IBA- BLICK

TREND #3
IBA | INNOVATIONEN BEIM WOHNEN

Was ist denn eine Internationale Bauausstellung, kurz IBA? Na eine Ausstellung halt, bei der Immobilien, Stadt und deren Entwicklung gezeigt wird. Das geht natürlich nicht so schnell, daher hat die IBA Wien schon 2016 begonnen, und sie dauert bis 2022. Das „neue soziale Wohnen“ steht als Überschrift über allen Aktivitäten. Die ersten Gebäude sind schon fertig, und so kann man die „Ausstellungsstücke“ auch ganz in echt anschauen. Die IBA hat dazu wegweisende Projekte ausgewählt, Informationen darüber aufbereitet, aber auch weitere begleitende Prozesse initiiert. Auch Veranstaltungen flankieren das Gesamtprogramm.

Nun geht die IBA Wien in die Endphase. „Derzeit wird an der Vorbereitung für die Schlusspräsentation gearbeitet“, erzählt IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. Wie bei einer herkömmlichen Ausstellung werden da an einem realen Standort Poster, Plakate, Objekte etc. ausgestellt sein. Sie soll von Mitte Juni bis Mitte November besuchbar sein. Ergänzend dazu sind noch Exkursionen zu den Bauwerken geplant, dort wird man sich auch selbstständig mittels QR-Codes informieren können.

IBA-QUARTIERE

- 1 > Am Seebogen / S. 10
- 2 > An der Schanze / S. 22
- 3 > Berresgasse
- 4 > Biotope City / S. 18
- 5 > Neu Leopoldau
- 6 > Per-Albin-Hansson-Siedlung / S. 24
- 7 > Quartiershäuser Sonnwendviertel / S. 23
- 8 > Smarter Together
- 9 > Wolfganggasse / S. 22

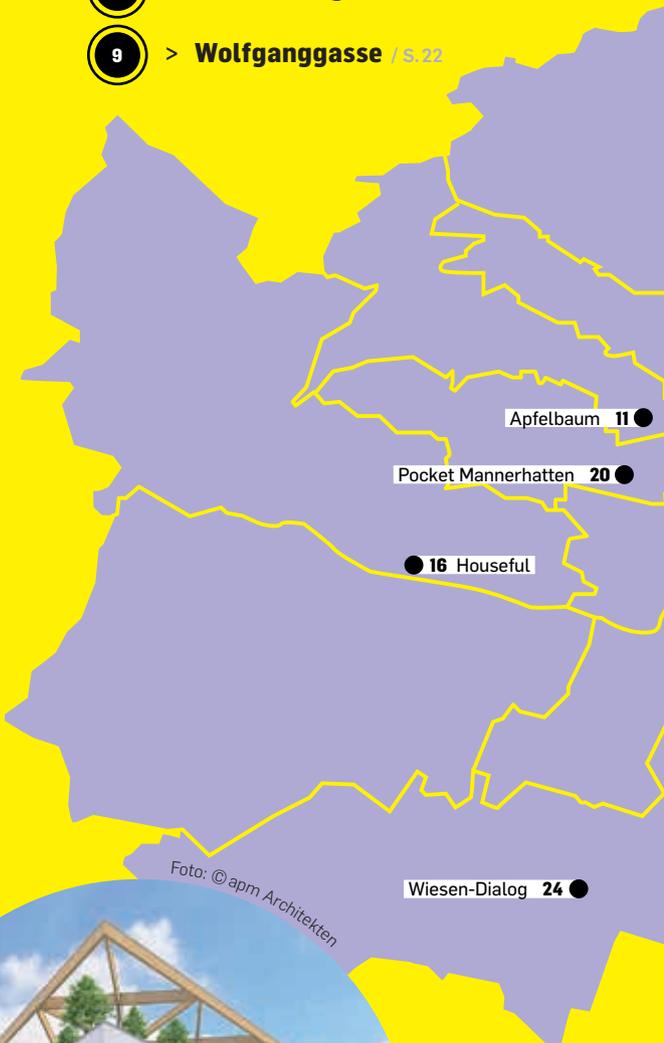


Foto: ©apm Architekten



Weil im Sonnwendviertel einige Grundstücke nicht für sozialen, sondern für frei finanzierten Wohnbau gewidmet wurden, konnten sogenannte Quartiershäuser entstehen. Hier mussten die Bauträger spezielle Auflagen für das Quartier erfüllen. Das macht das Viertel bunt! S. 23

Beispiel für international herausragende Immobilienentwicklung ist das Quartier am Seebogen.

Die Innovationen findet man hier dicht an dicht: Alt wohnt mit Jung, Holz-Modulbauten, soziale Integration, Baugruppen, Campus der Religionen, Maisonnetten mit Arbeitsateliers und, und, und. S. 16

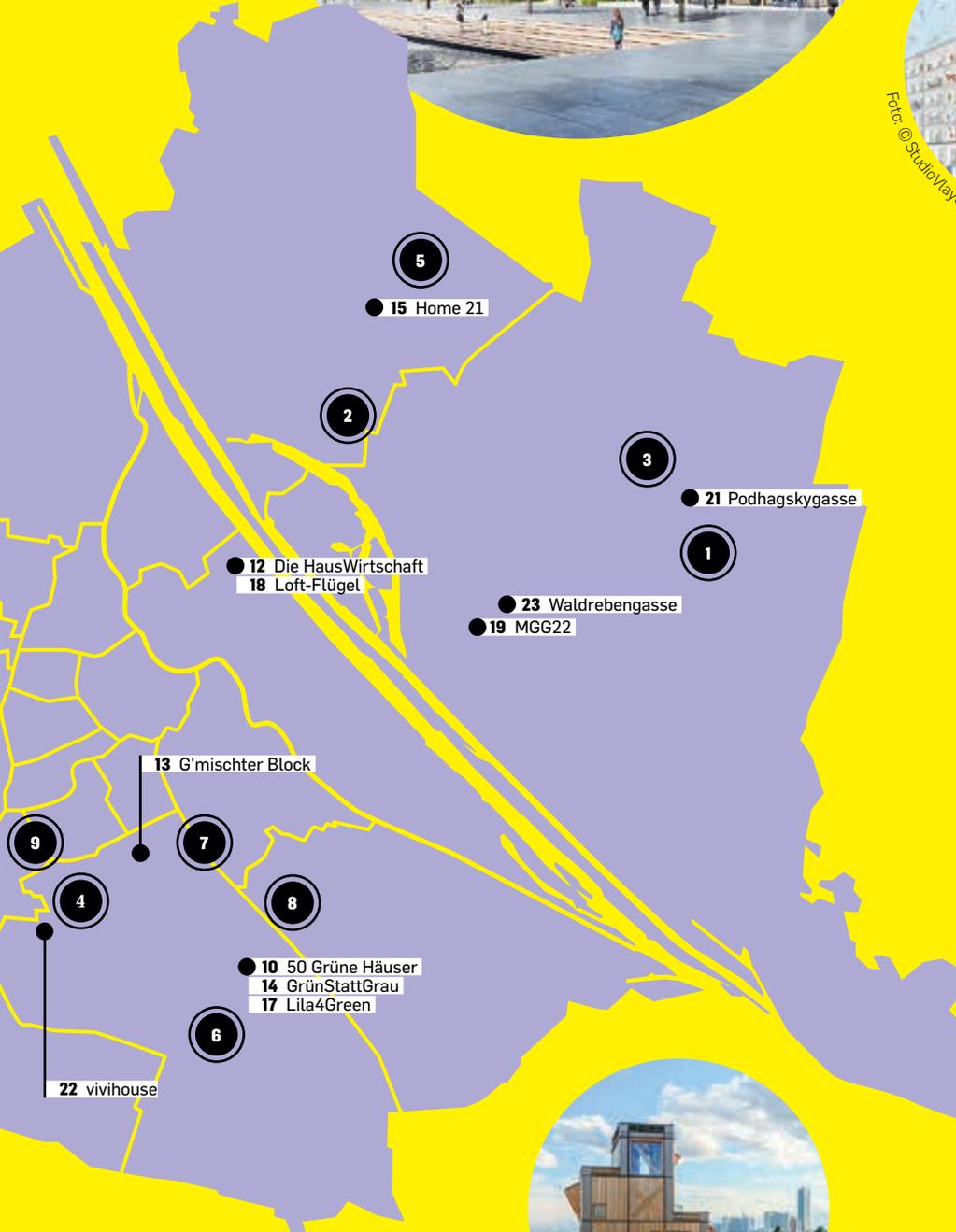


Foto: © SchreinerKastler

Mischen possible: Wohnen mit Arbeitsmöglichkeiten zu verschränken, ist ein zentrales Thema vieler IBA-Projekte. Aber auch die Melange aus kleinteiligen Gewerbeflächen, konsumfreien Zonen, Gesundheitseinrichtungen, Bewegungsräumen, Stadtlaggias u. v. m. gehören zur künftigen Stadt. S. 23



Foto: © StudioWaj/Streeruwitz



5
● 15 Home 21

2

3

● 21 Podhagskygasse

1

● 12 Die HausWirtschaft
● 18 Loft-Flügel

● 23 Waldrebengasse
● 19 MGG22

13 G'mischer Block

9

7

4

8

● 10 50 Grüne Häuser
● 14 GrünStattGrau
● 17 Lila4Green

6

22 vivihouse



Foto: © Raumposition / D. Witzke

Auch diverse nachhaltige Innovationen zählen zu den IBA-Ausstellungsstücken – ein Prototyp in modularer Holzskelettbauweise etwa, eine Open-Source-Anleitung für alle anderen, die sie individuell nutzen können. S. 20

EINZELPROJEKTE

- 10 > 50 Grüne Häuser / S. 24
- 11 > Apfelbaum / S. 22
- 12 > Die HausWirtschaft / S. 23
- 13 > G'mischer Block / S. 24
- 14 > GrünStattGrau
- 15 > Home 21
- 16 > Houseful
- 17 > Lila4Green
- 18 > Loft-Flügel / S. 23
- 19 > MGG22 / S. 21
- 20 > PocketMannerhatten / S. 24
- 21 > Podhagskygasse / S. 20
- 22 > vivihouse / S. 20
- 23 > Waldrebengasse
- 24 > Wiesen-Dialog

Alle Details zu den Projekten, Bilder, Karten, Audiostorys, Veranstaltungen und vieles mehr auf:

www.iba-wien.at

**MIT
VERSCHIEBBAREN
MÖBELN**

GEMEINDEBAU NEU

Schaut nicht so aus, ist aber ein Gemeindebau. Und zwar besser als je zuvor, u. a. mit verschiebbaren Möbeln, die als Raumtrennelemente eingesetzt werden können.



Foto: © ZOOM VP /MUP

Foto: © SchreierKestler

#4

TREND #4
IBA | QUARTIERSENTWICKLUNG

**QUARTIER
AM
SEEBOGEN**



**WOHNUNGEN
MIT ZUSCHALT-
BAREN BÜROS**

GRÜNDER-INNEN-HOF

Arbeitszimmer in den Wohnungen teilweise mit extra Zugang, Mikrobüros, Maisonnetten mit Arbeitsateliers im Erdgeschoß – das verspricht der Gründer-Innen-Hof. Das alles bei günstigen Mietkonditionen und geringen Finanzierungsbeiträgen.

Wohnen und Arbeiten werden in einem Viertel gemeinsam entwickelt – und zwar recht unterschiedlich. Neu sind nicht nur die Projekte, auch die Art und Weise, wie das gemacht wird: in einer eigens geschaffenen Quartierswerkstatt. Das gesamte Quartier ist als Schwammstadt angelegt.

Foto: © ZOOM VP

ALT UND JUNG

KOLOK-AS

Drei Vereine holen ihre Zielgruppe ins Wohnhaus: Ältere, Studierende und Alleinerziehende. Geplant sind dann Oma-Dienst, Wohnbuddys und (in Zusammenarbeit mit einem Betreiber des Tageszentrums für Menschen mit intellektueller bzw. mehrfacher Behinderung) eine Helpbase u. v. m.

**8 RELIGIONEN AN EINEM
STANDORT**

CAMPUS DER RELIGIONEN

Eine spezielle Immobilienentwicklung: Der Campus der Religionen umfasst acht selbstständige Sakralbauten sowie den Neubau der Kirchlichen Pädagogischen Hochschule KPH. Eine architektonische Klammer bildet eine Pergola-Konstruktion, die alle Bauten der Religionsgemeinschaften überspannt und ein raffiniertes Spiel von Licht und Schatten auf die Häuser und den Platz wirft. Der Campus soll als interreligiöses Forum dem Prinzip des „Miteinander“ und des „Voneinander-Lernens“ Ausdruck verleihen.



Foto: © Asymkon



ÜBERGREIFENDE MISCHUNG

GEWERBEHOF BAUPLATZ

Fünf Bauträger und Investoren – von gemeinnützig, kommunal bis gewerblich – arbeiten hier zusammen, um bauplatzübergreifend einen Nutzungsmix zu schaffen. Herauskommen soll kein zufälliges Nebeneinander von geplanten 270 Wohnungen, Sammelgarage, Nahversorgung und einem Gewerbehof mit bis zu 250 Arbeitsplätzen, sondern eine bewusste feinkörnige Verschränkung mit dem Quartier auf vielen Ebenen. Eine gebaute Vision eines Gewerbehofs der Zukunft mit breitem Spektrum an Produktion und Dienstleistungen, einem eigenen DIY-Hub („Die Selberrmacherei“) und neuer Wohnraumtypologie.

WEITERE FAKTEN

- > **200.000 m² Bruttogrundfläche**
- > insgesamt **1.250 Wohnungen** für ca. 2.500 Menschen (2/3 gefördert)
- > **Zentraler Park** (mit wettergeschützten Bereichen)
- > **Bildungs-Campus** mit Jugendzentrum (begrünte Fassade, Außentreppe ins Freie aus allen Ebenen, modernes Energiekonzept ...)
- > städtische Bücherei mit **Lesegarten**
- > **5.000 m² „Büro“-Nutzfläche**
- > **2 Baugruppen**
- > **Sporteinrichtungen**
- > Diverse weitere Projekte, bei denen Wohnen und Arbeiten verschränkt ist

SOZIALE INTEGRATION DURCH SPORT

HEIMSPIEL

Ein Projekt mit Schwerpunkt Bewegung mit einem Sportverein und Kantine im Erdgeschoß. Plus: Wohngemeinschaft für Lehrlinge, Ateliers, Co-Working-Space.

HOLZ & MODUL & VIELSEITIG

FORUM AM SEEBOGEN

Ein nutzungsoffenes Stadthaus, das zeigt, wie zeitgemäß die Holzsystembauweise ist. Trotz Vorfertigung können sehr unterschiedliche Raumlösungen geschaffen werden, beweist diese Immobilie: Am Dach Büros, die teilweise zu den darunter liegenden Wohnungen zugeschaltet werden können, im Erdgeschoß ein weitgehend öffentlicher Raum für alle.

QUARTIERS- WERKSTATT

METHODE

Viele reden mit, viele haben was zu sagen – vor allem, wenn es um so einen Stadtteil geht. Deswegen wurde die Quartierswerkstatt gegründet. Sie ist Plattform für den regelmäßigen Austausch zwischen den vielen Akteuren auf den verschiedenen Bauplätzen und schafft Bewusstsein für quartiersübergreifende Zielsetzungen. Es gibt sowohl organisierte, themenbezogene Workshops als auch individuelle Abstimmungen und informelle Gespräche und Netzwerke. Auch für die Baustellenlogistik und somit für die Nachhaltigkeit ist dieser Prozess entscheidend.



STELLPLÄTZE MIT KULTUR ALS BASIS

KULTURGARAGE

Eine wesentliche Strategie der Seestadt sind Sammelgaragen, um den Verkehr zu bündeln und zu reduzieren. Mehrere Baufelder teilen sich diese Hochgaragen, die günstiger als Tiefgaragen sind und vor allem leichter umnutzbar. Die Erdgeschoßflächen der Garagen werden aber „höherwertig“ genutzt. Und so wird ein multifunktionaler Kulturbereich mit Veranstaltungssaal für rund 500 Besucher als zweigeschoßige Sockelzone unter den Stellplätzen am Seebogen realisiert. Die ungewöhnliche Nutzung spiegelt sich auch in der von den Künstlern Hanna Schimek und Gustav Deutsch entworfenen Fassade wider.



Foto: © Hanna Schimek / fasch&fuchs / aberjung

Alle Details zu den Projekten, Bilder, Karten, Audiostories, Veranstaltungen und vieles mehr auf:

www.iba-wien.at

4

BIOTOPE CITY

Kostengünstig gegen Hitzestress

Schauen Sie sich das an! Sie werden nichts sehen.

Die Biotope City ist ein Stadtteil am Wienerberg mit 990 Wohnungen, davon 400 geförderte und 200 SMART-Wohnungen. Okay, aber das Besondere liegt unter, zwischen und über den Gebäuden. „Es geht um die Renaturierung der Stadt: Blattgrün ist das weitaus effizienteste und kostengünstigste Mittel zur Milderung von Hitzestress und Umweltfolgen. Die Biotope City beweist, dass hochverdichtet und gleichzeitig grün wohnen möglich und leistbar ist“, fasst Helga Fassbinder, Stadtplanerin und Gründerin der Stiftung Biotope City, die Idee des Stadtteils am Wienerberg zusammen. Das Quartier ist als Schwammstadt konzipiert (siehe Seite 21), die Dächer und Fassaden sind begrünt und es gibt fast 10.000 Quadratmeter Wiesen und Staudenflächen. Eine „Bauanleitung für die grüne Stadt der Zukunft“ ist entstanden, und zwar im Rahmen eines eigenen Forschungsprojekts, das das Mikroklima vorab simulierte. Ergebnis: An Hitzetagen ist's in der Biotope City bis zu 2,2 Grad Celsius kühler verglichen mit anderen Bestandsgebäuden.

WEITERE FAKTEN

- > **ca. 990 Wohnungen**, davon 400 geförderte Wohnungen und 200 SMART-Wohnungen
- > **152 Hotelzimmer**
- > **1 Schule, 1 Kindergarten**
- > **2.000 m² Kinder-/ Jugendspielplätze**
- > **600 m² Gemeinschaftsgärten**
- > **3.850 m² Erdgeschoßgärten**
- > **420 Radabstellplätze**
- > **1.720 m² Gemeinschaftsräume**
- > **ca. 20.000 m² Gewerbeflächen**
- > **ca. 250 Bäume**
- > **8.900 m² Grünflächen**
- > **PV + 13.600 m² Dachbegrünung**
- > **Schwammstadt**
- > **930 m² Staudenflächen**
- > **13.600 m² Dachbegrünung**
- > **2.200 m² Fassadenbegrünung**
- > **760 m² Retentionsteich**
- > **Urbanes Garteln**
- > **Grüne Balkone**
- > **Niedrige Pflegekosten** (nur 9 €/m² pro Jahr)
- > **2 Schwimmbäder**
- > bauplatzübergreifende **Gemeinschaftsräume** in der Mikrozone für alle Bewohner



Am ehemaligen Areal der Coca-Cola-Produktion am Wienerberg entsteht mit der Biotope City ein Vorzeige-Stadtteil, der leistbares Wohnen mit einer Antwort auf die Klimaerwärmung kombiniert.

Foto: © Schmeinkastler

Foto: © Schmeinkastler



WINEGG



WIR MACHEN IHRE LIEGENSCHAFT ZU BLEIBENDEN WERTEN

Als Wohnbauträger und Zinshausentwickler sind wir stets auf der Suche nach Liegenschaften mit Potenzial – vorwiegend in Wien und Umgebung, aber auch in Landeshauptstädten.

Auch wenn Sie bereits ein Angebot erhalten haben, kontaktieren Sie uns für ein verbindliches Gegenangebot!

21

100 WOHNUNGEN UND 9 MONATE

PODHAGSKYGASSE

Dieser IBA-Beitrag ist ein Ergebnis des Sofortwohnbauprogramms des Jahres 2016. Damals hatte sich die Stadt Wien dazu entschlossen, kostengünstigen Wohnraum auf derzeit nicht gewidmeten oder mit Bausperre belegten Grundstücken zu fördern.

Nach zehn Jahren müssen diese Gebäude auch wieder weg. In der Podhagskygasse entstanden im Jahr 2018 auf so einem Grundstück nach nur neun Monaten Bauzeit 100 geförderte Wohnungen.

Möglich wurde dies durch vorgefertigte Holz-Leichtbau-Modulsysteme. Zwei Module bilden die Grundlage für fünf verschiedene Wohnungsgrößen zwischen 30 m² und 100 m², die Miete ist mit 7,50 Euro/m² gedeckelt.



Foto: © Matthias Silveri



NACHHALTIG: HOLZBAU + ENERGIE- KONZEPTE

#5

TREND #5
IBA | NACHHALTIGKEIT

22

OPEN SOURCE FÜR LEHM UND STROH

VIVIHOUSE

Eine modulare Holzskelettbauweise, die speziell für den Einsatz ökologischer Rohstoffe optimiert ist: Strohballen als Dämmstoff, Holzrahmen oder Kalk- und Lehmputze. Es eignet sich für mehrgeschoßige und gemischt genutzte Gebäude. Das System ist wie Open Source in der Technik: Jeder kann vivihouse-Bauelemente selbst bauen, der Zimmerer genauso wie eine computergestützte Fertigung. Eine Kooperationsplattform soll es Planern ermöglichen, das Bausystem schrittweise weiterzuentwickeln.



Foto: © vivihouse

Alle Details zu den Projekten, Bilder, Karten, Audiostories, Veranstaltungen und vieles mehr auf:

www.iba-wien.at



Fotos: © Manfred Seidl

19

THERMISCHE BAUTEILAKTIVIERUNG IM SOZIALEN WOHNBAU

MGG22

Eine Premiere: die erste thermische Bauteilaktivierung im sozialen Wohnbau bei ganzjähriger Versorgung mit 100 Prozent erneuerbarer Energie. Das bedeutet: In den Betonmauern, -decken und -böden sind Rohrsysteme, in denen warmes oder kaltes Wasser fließt und die Wohnungen über die Speichermasse des Betons kühlt bzw. heizt. Die Wärme kommt in diesem Fall aus Wärmepumpen in Verbindung mit Erdwärme-Tiefensonden. Zusätzlich kann sogar überschüssige Windenergie eingespeist und im Beton gespeichert werden. 160 Wohneinheiten auf 3 Bauplätzen profitieren von dem System.



PROTOTYP IN HOLZ

FORUM AM SEEBOGEN

20 Wohnungen, von denen 6 mit Büros kombiniert werden können, zwei Gewerbeflächen, eine durchlässige Sockelzone – dank Holzmodulen schnell und kostengünstig. (Siehe auch Seite 17, Forum Am Seebogen)

>



Foto: © 3zu0_Landschaftsarchitektur

SCHWAMMSTADT GEGEN VERSIEGELUNG

Bislang haben wir in Städten die Oberflächen versiegelt, weshalb Regenwasser nur über den Kanal abrinnen konnte. Schwammstädte sind so konzipiert, dass sie das Wasser (auch bei Starkregen) aufnehmen und speichern. So werden Bäume und andere Pflanzen auch bei längeren Trockenphasen mit Wasser versorgt. Ihnen steht auch ein größerer Wurzelraum durch geeignete Schotterkörper unter der Oberfläche zur Verfügung. Die Bäume bieten Schatten, sind Luftfilter, binden CO₂, schützen vor Wind und sind die Basis für ein gesundes Mikroklima. Als Schwammstadt sind die Quartiere Biotop City, Am Seebogen und Waldrebgasse konzipiert.

2

TANDEMVERGABE

AN DER SCHANZE

Speziell ist bei der Entwicklung dieses neuen Stadtquartiers am Donaufeld zwischen Floridsdorf und Kagran das zweistufige, dialogorientierte Verfahren. Die Bevölkerung konnte sich einbringen, für regelmäßigen Austausch zwischen allen Akteuren wurde gesorgt. Ein Output davon: Ausgewählte Wohnungen werden über einen eigenen Verein für Alleinerziehende zur Vergabe angeboten. Über eine Tandemvergabe können benachbarte Wohnungen an Getrennterziehende oder an Alleinerziehende mit Familienangehörigen und Wahlverwandtschaft vergeben werden. In Kooperation mit der Volkshilfe Wien werden auch Wohnungen für Tagesmütter und Tagesväter bereitgestellt. Auch einen Wohncluster für Senioren gibt es.



Foto: © GBstern / David Lemmerer

5

SELBSTBESTIMMTE GENERATIONEN

NEU LEOPOLD (QUARTIER)

Bei dieser Umnutzung eines ehemaligen Industriearcads liegt der Schwerpunkt auf kinder- und jugendfreundlicher Raumgestaltung. Dafür wurde von der IBA extra eine Studie beim SORA Institut beauftragt, sie hat Lösungsvorschläge erarbeitet, die nun umgesetzt werden (z. B. durch anpassbaren Wohnraum im Gemeindebau). Natürlich finden in den insgesamt rund 1.255 Wohnungen auch andere Gruppen Platz, etwa Singles, Jungfamilien, Patchworkfamilien, Studierende, Alleinerziehende, Flüchtlinge, Senioren – teilweise auch alle in einem Haus.



MITEINANDER: SOZIAL + INTEGRATIV

11

INKLUSION

APFELBAUM

Ein Gegenmodell zu Ausgrenzung und Verdrängung: Ein bestehender gründerzeitlicher Block in Wien-Hernals soll zu einem vorbildlichen Quartier für selbstbestimmte Menschen werden, unabhängig von Herkunft, Behinderung, sexueller Orientierung oder Lebensalter. Auch Grundstücksgrenzen werden hier gesprengt, um Flächen gemeinsam zu nutzen und verbundene Elemente in den Block zu bringen.

Foto: © wfiw



9

BUNTER GEHT'S KAUM

WOLFGANGGASSE (QUARTIER)

Das Quartier (beim Margaretengürtel stadtauswärts) umfasst rund 850 geförderte Wohnungen, aber auch Smart-Offices, ein Pflegewohnhaus mit stationärem und mobilem Angebot, Kindergarten, Geschäfte, Lehrlingswerkstätten, ein Lehrlingswohnheim und ein Grätzeltzentrum für kulturelle Aktivitäten. Bei den Wohnangeboten wurde besonderes Augenmerk auf Alleinerziehende und Menschen in Not gelegt. So geht Durchmischung!

Foto: © ww.medien GmbH



Foto: © b.18 architekten zt gmbh

18

PROTOTYP FÜR MISCHNUTZUNG

LOFT-FLÜGEL

Eine Nutzungsmischung braucht Flexibilität. Der Loft-Flügel hat diese. Indem ein offenes Raumgerüst geplant und eingereicht wird, ist vom Großraumbüro bis zur 50-m²-Einheit alles möglich. Die künftigen Nutzer werden frühzeitig angesprochen und können die neuen Kombinationen von Wohnen und Arbeiten mitbestimmen. Während das Erdgeschoß mit einer Raumhöhe von 4 m Platz für kleinteilige Kreativwirtschaft bietet, können die fünf darüber liegenden Geschoße mit einer Raumhöhe von 2,8 m sowohl für Wohnen als auch Arbeiten genutzt werden. Der Loft-Flügel bietet den Rahmen für sehr eigene Lebensentwürfe und somit ein Labor für einen Prototypen.

Foto: © einszuweis Architektur

Im Gleis 21 (Bild oben) gibt es Nachbarschaftsdienste, einen eigenen Solidaritätsfonds, und einige Wohnungen werden an Geflüchtete vergeben. Das Loft Living (Bild rechts) hat eine Stadtloggia und ein konsumfreies Vorfeld zu seinen Kreativräumen. Das WoGen Quartiershaus (Bild unten) gliedert sich in die Bereiche „Gemeinschaftliches Wohnen“ und „Kooperatives Arbeiten“.



Foto: © Michael Waltraff ZT GmbH

7

VIELFALT SICHERN

QUARTIERHÄUSER IM SONNENDVIERTEL

Wie stellt man Vielfalt in einem neu zu bauenden Quartier sicher? Unter anderem, indem man manche Grundstücke mit und manche ohne Auflagen vergibt. Im Falle des Sonnendviertels beim Wiener Hauptbahnhof wurden zehn Bauplätze nicht an geförderte Wohnbauträger vergeben, sondern mit Auflagen an frei finanzierte. Zum Beispiel wurde vorgegeben, dass im Erdgeschoß eine bestimmte Nutzung möglich gemacht werden müsse, die Miete dafür aber nur 4 Euro/m² betragen darf. So entstand eine bunte Mischung mit Stadtloggia, Galerien und Ateliers, Bewegungsraum, Montessorischule, Medientcafé, Kino, Bibliothek, Seminarräumen u. v. m. Viele dieser Häuser wurden von Baugruppen realisiert.

MISCHEN
POSSIBLE:
ARBEITEN +
WOHNEN

TREND #7
IBA | MISCHNUTZUNG

12

KLEINTEILIGE GEWERBEFLÄCHEN MIT WOHNUNGEN

DIE HAUSWIRTSCHAFT

Welche Kleinunternehmer können sich schon Gewerbeflächen leisten – bzw. gibt es gar keine wirklich kleinteiligen. Die Baugemeinschaft Hauswirtschaft will das ändern und baut sich selbst welche – gemischt mit Wohnungen für dieselben Personen.

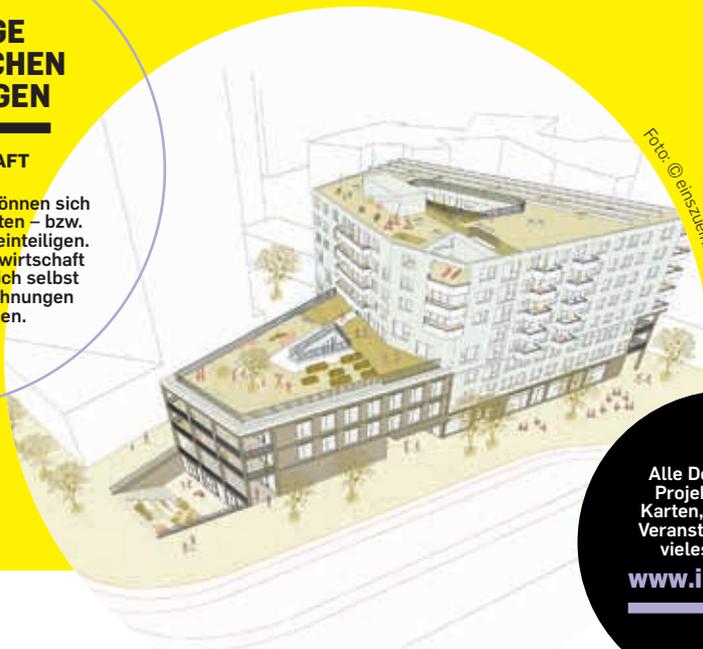


Foto: © einszuweis



Foto: © Janusch

Alle Details zu den Projekten, Bilder, Karten, Audiostorys, Veranstaltungen und vieles mehr auf:

www.iba-wien.at



10

GEBÄUDE-BEGRÜNUNG ZUM NACHRÜSTEN

50 GRÜNE HÄUSER

Hier geht es um eine integrierte Kombi-Lösung für eine straßenseitige Nachrüstung von Bestandsimmobilien mit Gebäudebegrünung. An 50 Häusern in Favoriten werden die Systeme getestet.



Foto: © GSG / Isabel Muehlbauer

„Grünfassaden wirken wie natürliche Klimaanlage. Das neue Grünfassaden-Modul soll vor allem in dicht verbauten Gebieten zur Abkühlung an Hitzetagen dienen. Diese nehmen durch den globalen Klimawandel zu und sind somit eine der größten Herausforderungen“, erklärt die Wiener Stadträtin für Umwelt und Stadtwerke, Ulli Sima.

6

UPDATE FÜR BESTAND

PER-ALBIN-HANSSON-SIEDLUNG OST

Nicht bloß Neubau-Projekte stehen im Fokus der IBA. Sie befasst sich auch mit dem Bestand, etwa mit der Per-Albin-Hansson-Siedlung in Favoriten. 14.000 Menschen leben hier. Als sie gebaut wurde, war die Siedlung ein Vorzeigebispiel des „sozialen Städtebaus“. Doch die Zeit verändert die Anforderungen, es braucht Nachrüstungen bei der Mobilität, neue Konzepte für Grün- und Freiraum, moderne Infrastruktur für Kinder und Jugendliche etc. Also werden bis 2022 im östlichen Teil der Siedlung gemeinsam mit den lokalen Partnern Maßnahmen umgesetzt und evaluiert – als Versuchslabor für Innovationen in Großsiedlungen der 70er-Jahre.

TREND #8
IBA | BESTAND

8 BESTÄNDIG: BESTAND UPDATEN

20

NUTZUNGS-RECHTE TAUSCHEN UND TEILEN

POCKET MANNERHATTEN

Eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Innenhöfen in Ottakring kennt keine Grenzen: Benachbarte Grundstücke tauschen Nutzungsrechte und nutzen Flächen und Räume gemeinsam. Da können dann z. B. mehrere Innenhöfe oder Dachflächen zu größeren Einheiten zusammgelegt werden, Gemeinschaftsräume oder Aufzüge von mehreren Gebäuden genutzt oder Haustechniksysteme, beispielsweise für erneuerbare Energien, gebäudeübergreifend und somit kostengünstiger errichtet werden.



Foto: © Florian Nieworok-Studio

13

MASTERPLAN FÜR DIE GRÜNDERZEIT

G'MISCHTER BLOCK

In einem klassischen gründerzeitlichen Block gibt es vielfältige Eigentumsverhältnisse. Wenn man gemeinsam anpackt, lässt sich aber der ganze Block deutlich verbessern, wie dieses Beispiel in Favoriten zeigt: Durch die Entwicklung dreier Parzellen, die im Mittelteil des Blocks aneinandergrenzen, lassen sich Synergiepotenziale heben, die z. B. die Garagierung, aber auch Müllräume sowie eine gemeinsame Freifläche im Innenhof betreffen. Logisch, dass man hier viel Dialog und Geduld braucht, aber es zahlt sich am Ende eben für alle aus.

Alle Details zu den Projekten, Bilder, Karten, Audiostories, Veranstaltungen und vieles mehr auf:

www.iba-wien.at



Vom keltischen Oppidum bis zum Wohnquartier der Zukunft. Wohnen als Sozialgeschichte.
 Wolfgang Förster (Hg.)
 ISBN 978-3-86859-661-8
 32 Euro
www.jovis.de

2000 JAHRE WOHNEN IN WIEN

Mikroapartments sind geil, vor zwei Dekaden galt die Garçonnière als übrig gebliebenes Problemkind. Wer den großen Blick auf die Wohnformen machen will, dem sei das Buch „2000 Jahre Wohnen in Wien“ empfohlen. Der grundsätzliche Inhalt lässt sich ja schon ob des Titels erahnen, hervorhebenswert ist die kompakte Abhandlung der einzelnen Zeitabschnitte. Keltische Siedlungen, römische Tribunenhäuser, Mietwohnungen als Antwort auf die Wohnungsnot unter Maria Theresia, die Boden- und Bauspekulationen in den neu parzellierten Vororten – die Wohnungsentwicklungen werden mit dem historischen Kontext nachvollziehbar erklärt. Ein paar thematische Exkurse entführen in Themen wie Integration durch Wohnen, Kunst am Bau, Sozialer Wohnbau in der EU und die IBA Wien, die vom Buchautor Wolfgang Förster maßgeblich entwickelt wurde.

Und ganz nebenbei erfährt man, dass Mozart gar nicht so mittellos war, wie oft dargestellt. Für seine Wohnung in der Domgasse zahlte er 38 Gulden Miete pro Monat. Das entspricht fast einem Jahreseinkommen von damals.



Foto: © I-hoch-n

Technische Universität Wien Die beste Weiterbildung im Bereich Immobilien & Bauen



**Mehr Wissen.
 Mehr Erfolg.**

Die ideale Kombination

Veredeln Sie Ihre Kompetenzen in den Bereichen Technik, Recht, Wirtschaft und Nachhaltigkeit. Mit unserer Weiterbildung erreichen Sie Ihr Karriereziel.

Programme

MSc Immobilienmanagement & Bewertung

ULG Immobilienwirtschaft & Liegenschaftsmanagement

MEng Nachhaltiges Bauen

Erfahren Sie mehr!

Immobilien & Bauen
tuwien.at/realestate





Informationen zu
**„DIGITAL FINDET
 STADT“**

und dem Digital Building
 Demonstration Lab finden Sie unter
[http://www.bit.ly/
 digital_building_
 demonstration_lab](http://www.bit.ly/digital_building_demonstration_lab)

Eine lebenswerte
 Stadt zu sein
 heißt auf
 Nachhaltigkeit
 und Innovation
 zu setzen.

SMARTES BAUEN FINDET STADT

Klimawandel und gesellschaftliche Veränderungen stellen Städte vor große Herausforderungen. Mit smarten Lösungen entwickelt **asperm** Die Seestadt Wiens Strategien für nachhaltige Stadtentwicklung.

Mit **asperm** Die Seestadt Wiens entsteht im Nordosten Wiens eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Von Beginn an hat sich der Stadtteil auf die Fahnen geschrieben, beim Bau auf Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit zu achten und innovative Energiekonzepte umzusetzen. Heute ist die Seestadt Benchmark im klimasensiblen Städtebau und Klimaschutz.

Smart-Building-Technologien

Die ersten Quartiere im Süden des 50.000 m² großen Sees sind lebendige Stadt. Nun ist der Bau im Quartier „Am Seebogen“ voll im Gang. Begleitet von der internationalen Bauausstellung IBA_Wien werden hier besonders innovative Energiekonzepte umgesetzt. So wird der neue Liselotte-Hansen-Schmidt-Bildungscampus weitgehend autark sein und

erneuerbare Energiequellen nutzen. Dass hochwertige Gebäude mit geringen Baukosten und in Rekordzeit errichtet werden können, zeigt auch die Modul- und Systembauweise des multifunktionalen „Forum Am Seebogen“ der Architekten heri&salli. Hier bestehen die Obergeschoße aus Holzelementen, die flexibel eingesetzt werden können.

Die Seestadt ist auch Schauplatz für die Entwicklung und Vernetzung neuer digitaler Technologien, die die Nachhaltigkeit und Langlebigkeit von Gebäuden verbessern: Mit dem Digital Building Demonstration Lab des vom Klimaministerium geförderten Innovationslabors „Digital Findet Stadt“ entsteht in der Seestadt ein Hub, in dem neue Technologien präsentiert und getestet und interdisziplinäre Kooperationen vorangetrieben werden.

Smartes Bauen heißt analysieren und optimieren

Die Seestadt ist das Urban Lab der Smart City Wien, in dem erfolgreich neue Technologien gleichzeitig erforscht und getestet werden. Das bedeutet in der Seestadt daher auch laufendes Monitoring. So entwickelt das Smart-City-Forschungsprojekt Asperm Smart-City-Research-Lösungen für die Ener-

giezukunft im Gebäudesektor und der E-Mobilität anhand von Echtdateien aus der Seestadt.

Laufend überprüft wird auch die „Schwammstadt“, die im Quartier „Am Seebogen“ gerade flächendeckend realisiert wird: Die Straßenbäume stehen hier in einem großzügig dimensionierten Schotterbett, in dem das Regenwasser zurückgehalten wird. So sollen die Bäume auch bei zukünftig steigenden Temperaturen gut wachsen, mehr Schatten spenden und durch Verdunstung für Kühlung sorgen. Das duale Regenwassermanagement sorgt dafür, dass das salzhaltige Wasser im Winter getrennt abgeführt wird und nicht zu den Wurzeln gelangt. Zur Optimierung der Schwammstadt werden Wassermenge, Salzkonzentration und Verdunstung laufend analysiert. ■

QUARTIER „AM SEEBOGEN“

Im Norden der Seestadt entsteht mit über 1.200 Wohnungen, zahlreichen Gewerbe- und Büroflächen, Schulen, Kindergärten, Freizeitangeboten und dem Campus der Religionen ein Quartier, das hohe Lebens- und Arbeitsqualität miteinander verbindet. Mehr Infos unter:

www.asperm-seestadt.at/QAS

TWENTY ONE
EIN PROJEKT VON BONDI CONSULT

**DAS NEUE
GEWERBEQUARTIER
IM HERZEN VON
FLORIDSDORF**

www.twentyone.immo



CENTRAL HUB



INNOVATION HUB



TWENTYONE IM ÜBERBLICK



HOTEL-, OFFICE- UND STUDENT HUB



TREND #9
KUNST UND BAUKULTUR

Trend zum Mehrwert

Natürlich kann man einfach eine Hütte hinknallen und diese vermieten. Manche Wohnungsbauten schauen auch so aus. Verantwortungsvolle Eigentümer machen aber mehr. Sie überlegen sich, wie das Gebäude in die Umgebung passt, was es historisch vielleicht einmal bedeutete, und tun sich die Mühe an, gute Architektur zu ermöglichen.

Manche setzen noch einen drauf und sich mit Kunst und (Bau-)Kultur auseinander. Wie die Bundesimmobiliengesellschaft mit BIG ART (siehe Immobilienwirtschaft 02/2020) oder die Amisola (Teil der Karl Wlaschek Privatstiftung, deren dezidiertes Stiftungsziel es übrigens ist, das historische Erbe Wiens zugunsten der Allgemeinheit zu erhalten). Aktuelles Beispiel: Die Barichgasse 38 in 1030 Wien. Anstatt ein ordinäres Bürohaus hinzustellen, wurde bei der Revitalisierung die Seele des Hauses herausgearbeitet. Einst war hier das Möbelunternehmen „Portois & Fix“ ansässig, es gehörte zu den Größen der Wiener Moderne und führte Entwürfe aus den Federn Otto Wagners, Max Fabianis, Koloman Mosers und Josef Hoffmanns aus und arbeitete auch eng mit der Wiener Werkstätte zusammen. Die komplette Neugestaltung durch ACC Ziviltechniker referenziert mit seinem Industrial Style auf diese Zeit.

Im Eingangsbereich wurde nun eine Kunstinstallation fertig. Die Künstlerin Astrid Young platziert dort farbige, aus Kabelbindern geflochtene Kugeln scheinbar beziehungslos zueinander. Sie wolle damit die Vielfalt der Menschen in dem Gebäude, deren unterschiedliche Herkunft und Tätigkeit zu einer losen Einheit zusammenfassen, erklärt sie. Aber „bevor man das Gebäude betritt, kann die Installation durch ein Schauloch in der Glastüre betrachtet werden. Der Blickwinkel vereint dort durch Zentralperspektive die einzelnen Elemente optisch zu einem blühenden Baum, der sich in den Gang neigt“, erklärt Young. Ein Baum der Erkenntnis, von dem ruhig zahlreiche weitere Bauträger und Investoren naschen dürfen, selbst wenn sich Kunst und Baukultur nicht sofort direkt auf die Rendite auswirken. ■





6B47: KLIMAFIT DURCH KONVERTIERUNG

Wie andere europäische Industrienationen soll Österreich bis 2040 klimaneutral werden. Neben Industrie, Verkehr und Landwirtschaft spielt dabei vor allem das Immobiliensegment eine wichtige Rolle. Der im deutschsprachigen Raum führende Projektentwickler 6B47 Real Estate Investors leistet schon jetzt einen erheblichen Beitrag in puncto Ressourcenschonung und Klimaschutz. Im Fokus: eine nachhaltige und durchdachte Umnutzung von bestehender Bausubstanz.

Wohnraum statt leer stehende Gewerbeflächen

„In den deutschsprachigen Metropolen gibt es mittlerweile eine Vielzahl an Gewerbekomplexen, die in die Jahre gekommen und in ihrem derzeitigen Zustand schwer vermietbar sind. Der Blick zu unseren deutschen Nachbarn zeigt: Rund vier Millionen Quadratmeter leer stehende Gewerbeflächen würden – bei 47 Quadratmeter pro Person – Wohnraum für mehr als 85.000 Menschen bieten. Ein ähnliches Potenzial gibt es hier bei uns in Österreich“, erklärt 6B47 CEO Sebastian G. Nitsch. „Angesichts des immer größer werdenden Wohnraummangels in Ballungszentren sehen wir hier ein riesiges und vor allem umweltschonendes Potenzial für die Zukunft.“

Verminderung des ökologischen Fußabdrucks

Neben der Schaffung von Wohnraum punktet die Konvertierungsstrategie auch in Sachen Klimaschutz. Die Umnutzung und Bestandhaltung von bestehenden Gebäuden spart große Mengen an CO₂-Emissionen ein und reduziert die Gesamtbelastung für Anrainer deutlich. Hinzu kommt ein erheblicher Zeitvorteil.

„Schon jetzt gibt es zahlreiche Best-Practice-Beispiele, wo innerhalb kürzester Zeit neue Wohneinheiten in bestehenden Strukturen geschaffen werden konnten. Die anhaltende Zuwanderung in die Städte und der daraus resultierende Bedarf an immer mehr Wohnraum sprechen zudem eine klare Sprache: Konversion als Teil der ESG Strategie wird sich in Zukunft als eigene Assetklasse etablieren“, so Nitsch abschließend. ■

Konversionsprojekt
„Phils Place“
durch FIABCI 2021
ausgezeichnet



Foto: © Stephan Huger



Prominente Beteiligung der Branche: PORR und die Schertler Holding sind schon vor einem Jahr mit jeweils 25,1 Prozent bei Pocket House eingestiegen. Das Unternehmen hilft beim Gebäude- und Quartiersmanagement. Reinhard Schertler (Schertler Holding), Christoph Kast, Simone Rongitsch und Gernot Zechmeister (alle Pocket House), Karl-Heinz Strauss (PORR) (v.l.n.r.)

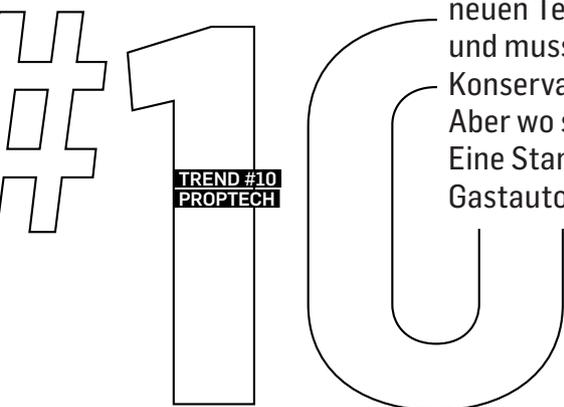
EIN VIRUS VERLEIHT FLÜGEL

Erst wurden sie belächelt, dann flossen Milliarden. Die Immobilienwirtschaft stellt sich die Frage, wie sich ihr Business durch die neuen Technologien verändert, und muss sich von ihrem Konservatismus verabschieden. Aber wo steht PropTech heute? Eine Standortbestimmung von Gastautor Herwig Rollett.

Erst ein Viertel der größeren Immobilieninvestoren hat überhaupt eine Strategie, wie man mit Daten umzugehen gedenkt, so eine Studie von Pi Labs. Andererseits ist man sich laut MetaProp in der Branche einig, dass gerade wegen der Pandemie relevante Technologien schneller in der Praxis eingesetzt werden. Eine weitere Studie von Leesman zeigt auf, dass 83 Prozent der nun von zu Hause aus Arbeitenden der Meinung sind, dass das ihre Produktivität fördert – im Gegensatz zu nur 64 Prozent, die das von ihrem herkömmlichen Büro behaupten können. All das beflügelt Start-ups und Investoren, die etwas verändern wollen.

Hype oder nicht?

Können wir (noch immer) von einem Hype sprechen? Fragen wir die Zahlen. Laut Venture Scanner sind die Investitionen in PropTech-Start-ups zwischen 2016 und 2019 stetig gestiegen, von rund 7 Milliarden Dollar pro Jahr auf über 25 Milliarden. 2020 dann erst einmal



pandemiebedingte Verunsicherung und ein entsprechender Rückgang, aber trotz allem noch rund 17 Milliarden. Das ist aber nur die halbe Wahrheit. Gleichzeitig ist nämlich die Höhe der einzelnen tatsächlich abgeschlossenen Finanzierungsrunden beträchtlich gestiegen und betrug Mitte 2020 mehr als das Doppelte von Mitte 2019. Und jetzt? 2021 bekamen laut Crunchbase bereits mehr als 200 Start-ups aus dem Immobilienumfeld jeweils mehr als eine Million Euro von Investoren. Ohne diesen Schwellenwert sind es über 400 erfolgreiche Finanzierungsrunden bisher in diesem Jahr.

So viel zu den harten Zahlen. Auch die weichen lassen rege Aktivität vermuten: MetaProp misst regelmäßig die Stimmung sowohl auf Seite der Investoren als auch auf Seite der Start-ups, gewissermaßen auch eine Vorausschau auf nun anstehende Entscheidungen. Und hier haben die Werte nach einem durchaus deutlichen, aber letztlich nur kurzen Absacken Mitte 2020 ausgerechnet am Ende des ersten Pandemiejahres auf beiden Seiten ein Allzeithoch erreicht. 59 Prozent der Investoren wollen 2021 mehr Investments tätigen und 37 Prozent ungefähr gleich viele wie letztes Jahr.

Zeit für ein Urteil. Hype oder nicht? Eher nicht - im positiven Sinn. Die Zahlen sind ermutigend, aber nicht überbordend. Gerade Auswirkungen der Pandemie legen die genauere Betrachtung tatsächlicher Bedürfnisse nahe. Dadurch werden sinnvolle Innovationen beschleunigt, gleichzeitig steigt aber auch die Wahrscheinlichkeit, dass nicht jeder Unsinn finanziert wird. Überdies werden Akteure mit bereits früher vorhandenen Schief-lagen nun schneller vom Markt gefegt.

Jenseits der Zahlen

Also: Kapital ist da und fließt nicht nur brav, sondern sogar gerne. Damit wäre dann wohl alles gesagt. Schließlich regiert Geld die Welt. Aber Moment ... die Welt ... war da nicht noch irgend so eine lästige Kleinigkeit ... wie Klimawandel? Ups. Doch nicht so klein.

Da gibt es den immer häufiger bemühten Dachbegriff ESG (Environmental, Social, Governance - siehe Seite 38). Umweltthemen werden in den verschiedensten Größenordnungen technisch angegangen. Hinsichtlich Klimawandel ist klar, dass eine intelligente Steuerung

der Haustechnik Treibhausgasemissionen reduzieren kann - und netterweise auch Kosten. Start-ups beschäftigen sich aber auch mit wesentlich weniger medial präsenten Nischen. So entwickelt etwa BirdShades in Leoben eine für das menschliche Auge durchsichtige Glasbeschichtung, die für Vögel aber sichtbar ist, damit sich diese nicht beim Aufprall auf Fensterscheiben das Genick brechen (zweithäufigste menschengemachte Todesursache von Vögeln).

Hinter den Fenstern, innerhalb der Gebäude, geht es um menschliche Gesundheit und Sozialverträglichkeit. Dort drinnen verbringen wir (zumindest in Industriegesellschaften) im Schnitt rund 90 Prozent unserer Zeit. Um diese nicht unnötig ungesund zu gestalten, besteht noch viel Luft nach oben - und zwar in einem ganz wörtlichen Sinn: Während die Luftqualität draußen gerne kritisch beäugt wird, ist diejenige drinnen in der Praxis oft sogar viel ungesünder. Diese Erkenntnis ist nicht neu. Joseph Allen, Leiter des Harvard Healthy Buildings Program, hat mit seiner Forschungsgruppe schon vor Jahren festgestellt, dass durch eine Verdoppelung der Belüftungskapazität in Büros auch die kognitive Leistungsfähigkeit zu verdoppeln wäre. Gebäude, die entsprechend grünen Standards zertifiziert wurden, würden obendrein rund 30 Prozent weniger Beschwerden verursachen. Muntere Viren in der Innenluft dürften das Feld nun weiter anspornen, es gibt viel zu tun für die PropTech-Tüftler.

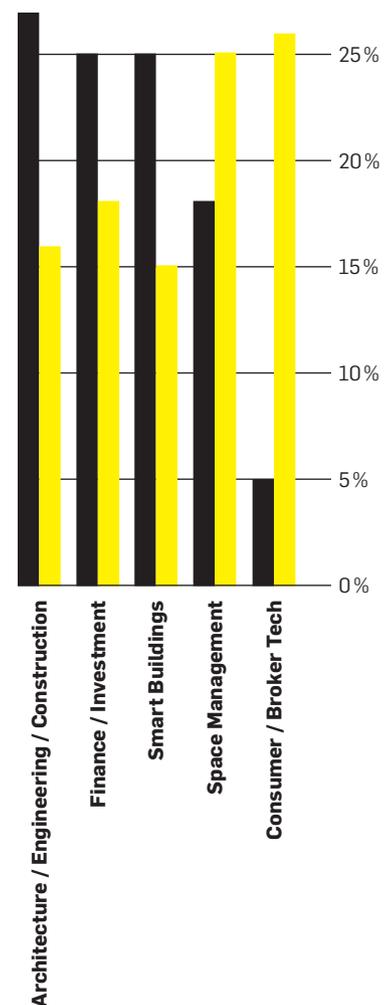
Zukunftsthemen

Accenture hat Digital Twins gerade als einen der fünf wichtigsten Technologietrends für 2021 identifiziert - und zwar nicht bloß unter PropTechs, sondern unter überhaupt allen Technologien, die sie auf dieser schönen Welt gefunden haben. Gut, klingt so natürlich noch nicht cool genug, also reden sie von massiven, intelligenten

LIEBLINGSTHEMEN VON INVESTOREN UND START-UPS

Daten aus: Year-End 2020 Global PropTech Confidence Index, MetaProp, März 2021

— Interessen der Investoren
— Innovationen der Start-ups



>



10 (VORERST) KLEINERE ROT-WEISS-ROTE PROPTECHS

3motion

Interaktive Innen- und
Außenvisualisierungen

<https://real3motion.com>

Vloor

Digitalisierung alter
Grundrisse (2D, 3D, VR)

<https://www.vloor.com>

BirdShades

Fensterbeschichtung
gegen tote Vögel

<https://birdshades.com>

Rendity

Online Immobilien-Investments

<https://rendity.com>

LineMetrics

Kabellose Sensoren für
bestehende Gebäude

<https://linemetrics.com>

bluSensor

Raumklima-Überwachung

<https://blusensor.com>

Wowflow

Digitalisierung von Wartung
und Instandhaltung

<https://wowflow.com>

Pocket House

Digitalisierung von Alltags-
und Geschäftsprozessen

<https://pockethouse.at>

prop.ID

Automatisierung von
Vermietungsprozessen

<https://prop.id>

REtric

Kaufverträge, Versteigerungen,
Finder

<https://retic.at>

Der Trackrekord ist
bei einigen PropTechs
schon da: Der Apostelhof
in Wien ist das 100.
Projekt, das die Online-
Investmentplattform
Rendity mitfinanziert.

>

digitalen Zwillingen. Was damit angedeutet werden soll, ist die Verschränkung von Daten (möglichst viele, bitte) mit – wie könnte es heutzutage anders ein – künstlicher Intelligenz.

Aber auch kleinere Projekte versuchen aus dem Gewimmel am Unternehmenshimmel herauszufiltern, was gerade besonders im Kommen ist. Preisfrage: Was haben Homeward (neue Art der Hauskauf-Finanzierung in Kooperation mit Maklern), SmartRent (diverse Smart-Home-Lösungen) und Mileway (größter europäischer Logistikanbieter für die berühmt-berüchtigte letzte Meile) gemeinsam? Antwort: Es sind die drei Beiträge des Immobiliensektors in den Top 50 einer Liste der 10.000 angeblich am schnellsten wachsenden Unternehmen der Welt.

Sie haben es tatsächlich erraten? Herzliche Gratulation! Dann gibt es jetzt als Preis gleich wieder ein paar Zahlen von MetaProp, die aufzeigen, welchen Bereichen die Köpfe von Investoren und Start-ups gerade den meisten Platz zugestehen. Zuerst zu den Assetklassen, mit denen sich PropTech-Investoren derzeit gerne beschäftigen. Führend sind hier dank Pandemie Büroflächen (30 Prozent der Investoren), gefolgt von Mischnutzung (22 Prozent) sowie Einfamilien- (18 Prozent) und Mehrfamilienhäusern (16 Prozent). Auf den höchstens

mittelprächtigen Plätzen dann Industrie, Gastronomie und Hotellerie. Richtig hart am Ende der Skala das komplette Desinteresse an Seniorenimmobilien und Einzelhandel (jeweils tatsächlich 0 Prozent).

Nun zu den größeren fachlichen Unterthemen innerhalb von PropTech. Investoren und Start-ups wurden getrennt befragt. Es zeigt sich, dass bei allem geteilten Optimismus die Vorstellungen davon, auf welche Themen nun zu setzen ist, doch noch so weit auseinanderliegen, dass das Lieblingsthema der Investoren das zweitletzte der Start-ups ist und das Lieblingsthema der Start-ups das allerletzte der Investoren (siehe Grafik).

Und jetzt gemeinsam

Das allergrößte Thema der Zukunft wird aber möglicherweise gar kein Einzelthema wie die bisher angesprochenen sein, sondern vielmehr ein Metathema: Integration. Sowohl die Daten der Welt als auch die technischen Funktionalitäten der diversen PropTech-Produkte wollen integriert, also zusammengeführt und genutzt werden. Im Kleinen ist das einfach, so generieren etwa die beiden österreichischen PropTechs Vloor und 3motion auch schon auf Basis von Papier-Grundrissen (also Offline-Daten) digitale 3D-Modelle. Wird es komplexer, fehlen aber Standards. Sie würden helfen, Daten zusammenzuführen. Und zwar nicht nur technisch, sondern auch indem sie Marktteilnehmern eine Erfolgsperspektive aufzeigen und damit Anreize schaffen, ihre Daten überhaupt zu teilen.

Durch die Integration von Technologien kann ein Mehrwert geschaffen werden, ohne dafür groß etwas Neues erfinden zu müssen. Diesen Gedanken verfolgt Kan Notoya, Investor bei 31 Ventures, noch weiter in Richtung Exits für PropTechs: Da es aufgrund der relativen Neuheit des Themas an sich eben noch viele reine Punktlösungen gäbe, könne ein ressourcenmächtiger Akteur entsprechende Start-ups zusammenkaufen und integrieren. Die Königsdisziplin wäre freilich – wie uns das andere Technologiebranchen schon lange und teilweise ausgesprochen erfolgreich vormachen – überhaupt ein Marktplatz-



ÜBER DEN AUTOR

Herwig Rollett befasst sich mit Methoden und Inhalten von Strategieprozessen, insbesondere mit dem Entwirren von Komplexität und Digitalisierung. Außerdem ist er Präsident des Business Angel Institute.

ansatz, also die Weiterentwicklung des Geschäftsmodells vom reinen Eigentechologiebetreiber zu einer Ökosystem-Plattform, bei der auch andere jeweils ihre Lösungskomponenten möglichst einfach, mit relativ geringem Risiko und vor allem mit leichtem Zugang zu vielen existierenden Kunden integrieren können.

Der Blick nach vorne

Wie geht es nun weiter? Worüber dürfen wir uns in absehbarer Zukunft freuen? Mehr berührungslose Lichtschalter und Türöffner? Ja, wahrscheinlich, aber das reißt uns jetzt nicht wirklich vom Hocker. Roboter zur UV-Desinfektion wären da schon ein bisschen interessanter. Mark Rojas, Geschäftsführer von Proper, meint sogar, dass bald auch traditionelle Kleinunternehmen in der Immobilienbranche grundsätzlich überdenken würden, wie sie arbeiten, und dann technisch aufschließen. Auf einen größeren Zusammenhang richtet Jillian Williams, Principal bei Anthemis, ihren Blick: Da gereifte PropTechs wie OpenDoor, Rocket

Companies, Loan Depot und Compass nun vermehrt an die Börse drängen, könne die Wahrnehmung davon als Motivation für die Entstehung von mehr neuen PropTechs dienen.

Die Weiterentwicklung der Branche wird jedoch sicher nicht in jedem Unterthema gleich schnell voranschreiten. Pi Labs hält etwa Verhandlungsprozesse für besonders disruptionsresistent. Beispiel Eigentumsübertragungen: Technisch seien sie beschleunigbar, die Käufer trügen jedoch beachtliches Risiko und würden sich wohl weiterhin Zeit für Due Diligence nehmen (die lange nicht so leicht automatisierbar sei wie der Arbeitsfluss). Die Welt hält nicht den Atem an. Das Virus versucht ihn uns sogar zu nehmen. Aber PropTechs und ihre Investoren starten mit neuem Atem wieder durch in Richtung Start-up-Himmel. Per aspera ad astra! ■

Auch in Zukunft: Glücklich wohnen



Gerade jetzt ist ein Zuhause zum Wohlfühlen für uns alle von großer Bedeutung! Sichern Sie sich auch für die Zukunft Ihre ideale Wohnung. Mit intelligenten Grundrissen und in tollen Lagen schaffen Sie für sich und Ihre Familie einen Lebensraum, in dem sich jeder entfalten kann.

buwog.at





Die unabhängige, offene Systemlösung von MYFLEXBOX ist einzigartig am Markt.

Foto: VALUE ONE

Der Immobilienentwickler Value One denkt in allen Projekten in Österreich die MYFLEXBOX von Beginn an mit, wie etwa im grünen Viertel Zwei in Wien.



Foto: OLN / VALUE ONE

INNOVATIVE WOHNBAUTRÄGER SETZEN AUF MYFLEXBOX

MYFLEXBOX zeigt, wie smarte Locker Immobilien aufwerten und für Mieterinnen und Mieter zusätzliche Serviceleistungen bringen. Lukas Wieser, Head of Partnerships and Sales, erklärt das Erfolgsrezept des Salzburger Start-ups.

Foto: Marco Riebler



„Unsere smarten Locker steigern die Standortattraktivität und werten Immobilien auf“, erklärt Lukas Wieser von MYFLEXBOX.

Seit dem Start 2018 haben Sie mit Ihren intelligenten Abholstationen ein österreichweites Netzwerk aufgebaut. Wie kam es dazu?

In der Paketzustellung und Smart-City-Logistik gibt es großen Bedarf an innovativen Lösungen der Zustellung, die den Zeitaufwand verringern und Stress vermeiden. Wir wollten eine finden, die auch nachhaltig ist. Das haben wir mit MYFLEXBOX geschafft. In die intelligenten Schließfächer kann man rund um die Uhr, kontaktlos und bequem Pakete einlagern, abholen oder retournieren. Zudem lassen sie sich zum indirekten Warenaustausch – Stichwort Click & Collect oder auch Call & Collect – von lokalen Händlern nutzen.

Das Herzstück eines solchen Angebotes ist die Software. Was zeichnet Ihre Lösung aus?

Bei MYFLEXBOX handelt es sich um kleine Mikrologistik-Hubs. Das System unserer smarten Abholstationen ist offen für alle Nutzerinnen und Nutzer, also für Paketdienstleister, Händler und Privatkunden. Unser großer Vorteil ist, dass die selbst entwickelte Software einzigartig am österreichischen Markt ist. Das macht uns unabhängig bei der Entwicklung von neuen Features und flexibler in der Umsetzung.

Immer mehr Wohnbauträger und Immobilienentwickler erkennen die Vorteile von MYFLEXBOX. Warum?

Intelligente Locker sparen wertvolle Zeit und Energie und vermeiden unnötige Wege. Sie sind damit wichtige Bausteine von Smart-City-Strategien und erhöhen die Lebensqualität ganzer Wohnviertel. Wohnbauträger bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern damit einen zusätzlichen Service. Weiteres Plus: Die Errichtung der smarten Locker erfolgt kostenfrei und ohne operativen Aufwand. Wir übernehmen auch die Sicherstellung des laufenden Betriebes und bieten Endkunden eine rund um die Uhr erreichbare Serviceline. ■

myflexbox.at/wohnbau

SMARTE PARTNERSCHAFT MIT VALUE ONE

Für den Immobilienentwickler Value One zählen zur Vision der Stadt der kurzen Wege auch systemoffene, smarte Abholstationen. Sie sind sowohl ein Verbindungselement zwischen digitaler und analoger Welt als auch zwischen Onlineshopping und regionalem Handel. Value One setzt bewusst auf die systemoffenen Mikrologistik-Hubs von MYFLEXBOX, wie etwa im Stadtentwicklungsgebiet Viertel Zwei in Wien. „Es handelt sich dabei um ein effektives und sinnvolles Angebot für Menschen, die im Viertel Zwei leben und arbeiten“, sagt Sabine Müller, Chief Innovation & Marketing Officer von Value One, und ergänzt: „Da wir vom Sinn der MYFLEXBOX überzeugt sind, wollen wir dieses Konzept aktiv mit der Suche neuer Standorte in Wien unterstützen und freuen uns, wenn auch andere Entwickler den Mehrwert für ihre Kundinnen und Kunden, die Stadt und die Umwelt erkennen.“



NOVUS VIA

NEUE WEGE

In Villach entstehen vier ökologisch nachhaltige Baukörper
in Holzmassivbauweise.



INNOVATIV ÖKOLOGISCH

Das Konzept von all-in99 der wert.bau bietet leistbares Wohnen für Mieter und frei finanzierbaren Wohnbau für Kommunen. Die preiswerten Vorsorgewohnungen sind ein nachhaltiges Immobilieninvestment für Anleger. Koffer packen und in eine voll ausgestattete, bezugsfertige Wohnung einziehen – das ist bei den all-in99-Wohnungen möglich.



Vermarktung

NAGELER Immobilien GmbH / Hausergasse 9 / 9500 Villach
+43 (0)4242 / 45 304 / office@nageler.biz / www.nageler.biz

www.novusvia.at



TREND #11
RECHT

Sie sind Experten im Immobilienrecht und haben Sinn für Humor – das Team von Müller Partner Rechtsanwälte.

Recht kurios

KÜNDIGUNGSGRUND: „OMAS LIEBLING“

Eine 29-jährige Mieterin bekommt nicht nur Omas geliebte Hausmannskost, sondern auch ihre Eigentumswohnung. Dass diese bereits vermietet ist, stellt kein Problem dar – das Zauberwort: Eigenbedarf. Der OGH bejaht dies für die junge Erwachsene, da der knapp 30-Jährigen ein Zusammenleben mit zwei Geschwistern und den Eltern in einer 100-m²-Wohnung nicht mehr zumutbar ist. Dass sie für ihr „selbstbestimmtes erwachsenes Leben“ nunmehr pendeln muss, stört den OGH jedenfalls nicht – Freiheit hat nun mal nicht nur Vorteile.

(OGH 3. 6. 2020, 5 Ob 80/20 f)

Die einen sind notorische Frischluftliebhaber, die anderen tragen das Dach eines Hauses ab. Dagegen wirken die Kündigungsmotive „Hundebesitzer“ und „Omas Liebling“, um sich von unliebsamen Mietern zu befreien, fast schon gewöhnlich. Die Autorinnen haben kuriose Fälle aus der Immobilien-Rechtssprechung gesammelt.

ZU VIEL FRISCHE LUFT

Jeder Wohnungseigentümer ist dankbar für Mieter, die fleißig lüften – dies hatte sich eine Mieterin anscheinend besonders zu Herzen genommen und nicht nur in der eigenen Wohnung, sondern auch durch Öffnen der Gangfenster das Haus mit Frischluft versorgt. Das exzessive Lüften der Dame wäre vermutlich halb so schlimm gewesen – wäre es nicht Winter und durch die stundenlange Dauerbelüftung in einer anderen Wohnung trotz Beheizung „kalt“. Dies begründet zwar grundsätzlich eine erhebliche Störung des friedlichen Zusammenlebens und dadurch auch einen Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 3 2. Fall MRG – jedoch wurde dieses kühle Verhalten nach einer Abmahnung und Versperrung der Fenster nicht als unleidliches Verhalten gesehen, das zur Kündigung berechtigt. Die Eiskönigin darf also bleiben.

(OGH 24. 6. 2020, 1 Ob 113/20 d)

WAS PRIVAT IST, SOLL AUCH PRIVAT BLEIBEN ...

... dieser Grundsatz ist besonders wichtig, wenn es um die eigenen vier Wände geht. Nicht nur Einbrecher und Co. verstoßen gegen das ausschließliche Nutzungsrecht von Wohnungseigentümern – sondern auch wer gegen den Willen des Wohnungseigentümers einen Schlüssel oder eine Keycard zur Wohnung besitzt oder nachträglich herstellt. Im Anlassfall für diese gerichtliche Klarstellung hatte eine Dame, die offiziell nicht Verwalterin der Liegenschaft war, aber im Auftragsverhältnis mehrere Wohnungen verwaltete, durch General-Keycards die Möglichkeit, in alle anderen Wohnungen zu gelangen sowie weitere Keycards zu kodieren. Der OGH kam dem Recht auf Privatsphäre nach, indem er die Vernichtung der General-Keycards sowie eine einstweilige Verfügung gegen Neukodierungen billigte.

(OGH 8. 4. 2020, 8 Ob 139/19 b)

ÜBER DIE AUTOREN

Anna Schimmer,
Manuela Maurer-Kollenz,
Simone Maier-Hülle und
Gabriel Eder arbeiten
bei Müller Partner
Rechtsanwälte.

KEIN DACH ÜBER DEM KOPF

Ein scheinbar freiheitsliebender Vermieter hatte das Dach eines Wohnhauses abgetragen und Fenster leerstehender Wohnungen provisorisch abgedeckt und somit „abgedichtet“. Er hat sich mit diesen Arbeiten jedoch wohl etwas zu weit aus dem Fenster gelehnt; denn nicht umsonst handelt es sich bei Provisorien um Übergangslösungen. So haben das auch die Richter des Obersten Gerichtshofs beurteilt: Die gesetzten Maßnahmen entsprechen nicht den notwendigen Erhaltungsarbeiten, die der Vermieter gesetzlich vorzunehmen hat. Die Ausführung als Erhaltungsarbeit muss zumindest mehrjährigen Bestand haben; das kann bei einer voraussichtlichen Bestandsdauer von zwei Jahren jedenfalls ausgeschlossen werden. Als Konsequenz bleibt die Verpflichtung zum Wiedereinbau der Fenster sowie die Wiederherstellung des Daches. Mit dieser Entscheidung ist dem Vermieter wohl fast die Decke auf den Kopf gefallen.

(OGH 14. 4. 2020, 5 Ob 2/20 k)

EIN KÜNDIGUNGSGRUND GEHT VOR DIE HUNDE

Beim Vereinbaren eines Kündigungsgrundes sind dem Vermieter kaum Grenzen gesetzt, ob diese Gründe dann aber durchsetzbar sind, stellt sich erst im Ernstfall heraus. Im vorliegenden Fall wurde zwischen den Parteien des Mietvertrags die Haltung von Tieren abstrakt als Kündigungsgrund vereinbart. Trotz dieses Verbots hielt sich zeitweise ein Hund in der Wohnung der Mieterin auf. Dies ging dem Vermieter wohl tierisch auf die Nerven und er veranlasste die Kündigung. Die Mieterin hätte aber lieber einen Sack Flöhe gehütet, als die Kündigung einfach hinzunehmen, und konnte den Rauswurf verhindern, denn dem Vermieter mangelte es am gesetzlichen Erfordernis des wichtigen Interesses an der Aufkündigung.

Zwar heißt es: Hunde, die bellen, beißen nicht – dieser hat aber weder das eine noch das andere gemacht, wodurch eine Kündigung nicht gerechtfertigt war.

(OGH 27. 2. 2020, 2 Ob 134/19 y)

developed by

eyemaxx

REAL ESTATE GROUP

www.eyemaxx.com

WAYV

RIVERSIDE
OFFICE TOWER



Nachhaltiges Gebäude
DGNB Vorzertifikat in Gold



Bürohochhaus, Offenbach, Deutschland

Nachhaltiges Hygienekonzept mit dezentraler Be- und Entlüftung aller Büroflächen
Aufzüge mit Aerosolfilter und antibakterielle UV-Licht-Technologie

www.wayv-tower.de

EU MACHT SCHLUSS MIT GREEN- WASHING

TREND #12
ESG

Von der Öffentlichkeit kaum bemerkt, machen Nachhaltigkeitsstandards gerade die ganze Immobilienwirtschaft nervös. In der EU wird es für nicht nachhaltige Immobilien richtig eng, weil ihre Finanzierung schmerzlich teurer wird.



Die Lippenbekenntnisse zu ESG werden sukzessive von klaren Rahmen- und Regelwerken abgelöst – das ist absolut zu begrüßen. So haben wir uns zum Beispiel verpflichtet, die Erlöse unseres ersten Green Bonds ausschließlich in Projekte zu investieren, die in Übereinstimmung mit den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen stehen. Die EU-Taxonomie wird sicherlich dazu beitragen, die Transparenz und Vergleichbarkeit im Bereich der Nachhaltigkeit zunehmend zu gewährleisten.

Herwig Teufelsdorfer,
CIO S IMMO AG

Drei Buchstaben geistern durch die Finanzwelt: ESG. Sie stehen für Environmental, Social, Governance und beziehen sich eigentlich auf von der UN aufgestellte Kriterien für nachhaltiges Investieren. Die Umwelt, aber auch soziale und gesellschaftliche Aspekte sollen dabei berücksichtigt werden. Eh nett. Viele Immobilienunternehmen, deren Produkte ja viel CO₂-Ausstoß verursachen, wedeln daher gerne ostentativ mit Nachhaltigkeitsversprechen um sich. Kritiker meinen, es handle sich lediglich um ein Feigenblatt. So ein Lügen-Image sei dennoch besser als gar nichts, meint Thomas Beyerle von Catella Research: „Auch wenn das derzeit noch Greenwashing ist, wenn dahinter ernste Maßnahmen stehen, ist das alles okay. Besser eine Greenwashing-Monstranz vor sich herzutragen, als nichts zu tun.“ Mit dem Blenden dürfte es aber ohnehin bald vorbei sein. Die EU machte einen bedeutenden Schritt in Richtung ESG und hat die EU-Taxonomie entworfen. Anders als die unverbindlichen ESG-Ideen der UN sind das ziemliche Brummer, die die ganze Immobilienbranche nervös machen.

Schlechte Karten für schlechte Immobilien

Die Taxonomie beinhaltet Kriterien, die die Nachhaltigkeit messbar machen und die von Banken und Finanzinstituten an die EU berichtet werden müssen. Genau das ist der Clou, denn so gut wie keine professionelle Immobilientransaktion geht ohne Finanzierung über die Bühne, selbst dann, wenn es eigenkapitalstarke Investoren sind. Alles, was nicht ESG- bzw. Taxonomie-konform ist, muss von der Bank mit einem höheren Risiko bewertet werden, was einen Aufschlag in der Finanzierung bedeutet. Kurz gesagt: Mit einem Schlag werden Transaktionen von nicht nachhaltigen, nicht ESG-konformen Immobilien teurer.

Derzeit befinden wir uns noch in einer Übergangsfrist. 2022 müssen von den Banken für 2021 schon zwei Kriterien (Klimaschutz und Reaktion auf den Klimawandel) und dann 2023 (für 2022) die restlichen vier Kriterien berichtet werden. Ziel der EU ist der „Green Deal“, eine Reduktion von CO₂ auf null und eine Lenkung von Finanzierungen auf nachhaltige Projekte und Unternehmen.

>

Nicht im Bild: Ihr verkauftes Zinshaus.



Wir kaufen Ihr Zinshaus.

Sie genießen das Leben. So einfach kann es sein. Vertrauen Sie auf mehr als 25 Jahre Erfahrung, Zinshaus-Expertise und Handschlagqualität. Wir machen Ihnen gerne ebenso unkompliziert wie unverbindlich ein attraktives Angebot.

01 596 60 20-550 zinshaus@jpi.at jpi.at



Die steigenden Nachhaltigkeits-Anforderungen der Investoren zwingen uns Entwickler, stets up to date zu sein, da die Projekte sonst nicht mehr angekauft werden. Andererseits bieten die großen Immobilienfinanzierer bessere Konditionen für „nachhaltige“ Projekte. Es kommt derzeit zu einer immer tieferen Regelungsschärfe in diesem Bereich. Besonders die EU-Verordnung 2020/852 – die Taxonomie – regelt detailliert die entsprechenden Anforderungen, die auch direkte Auswirkungen auf Immobilienprojekte haben – bzw. deren Umsetzbarkeit mit Finanzmarktteilnehmern. Es bleibt zu hoffen, dass die finalen Regelungen insgesamt mit Augenmaß festgelegt werden, die in unserem Bereich eine Umsetzbarkeit für den Entwickler (mit damit unweigerlich verbundenen höheren Herstellungskosten) ermöglichen, ohne die Wirtschaftlichkeit des Projekts zu gefährden. Eine große Bereitschaft von Mietern, in Gebäuden, die alle Anforderungen erfüllen, eine entsprechend höhere Miete zu bezahlen, kann ich bisher nur sehr eingeschränkt erkennen.

Anton Bondi de Antoni,
Geschäftsführender Gesellschafter
Bondi Consult



Nach Überwinden der Pandemie wird sich die Gesellschaft wieder dem ungleich schwieriger zu gewinnenden Kampf gegen die Erderwärmung und der Dekarbonisierung der Wirtschaft widmen müssen. Auf Finanzierungsseite steigt die Nachfrage nach sogenannten Green Bonds, die die Immobilienwirtschaft in eine „ESG-compliant“-Entwicklung lenken.

Je mehr eine Immobilie diesen Anforderungen gerecht wird, umso stärker wird diese von langfristig, nachhaltig und verantwortlich agierenden Investoren nachgefragt, sodass diese Kriterien ein wesentliches, wenn nicht sogar ein „Must-Kriterium“ darstellen. Insgesamt betrachtet stehen wir in dieser Hinsicht aber wahrscheinlich auch global erst am Anfang einer langen Entwicklung, die auch der Immobilienwirtschaft noch einiges abverlangen wird.

Franz Pörtl, Geschäftsführender
Gesellschafter EHL
Investment Consulting GmbH

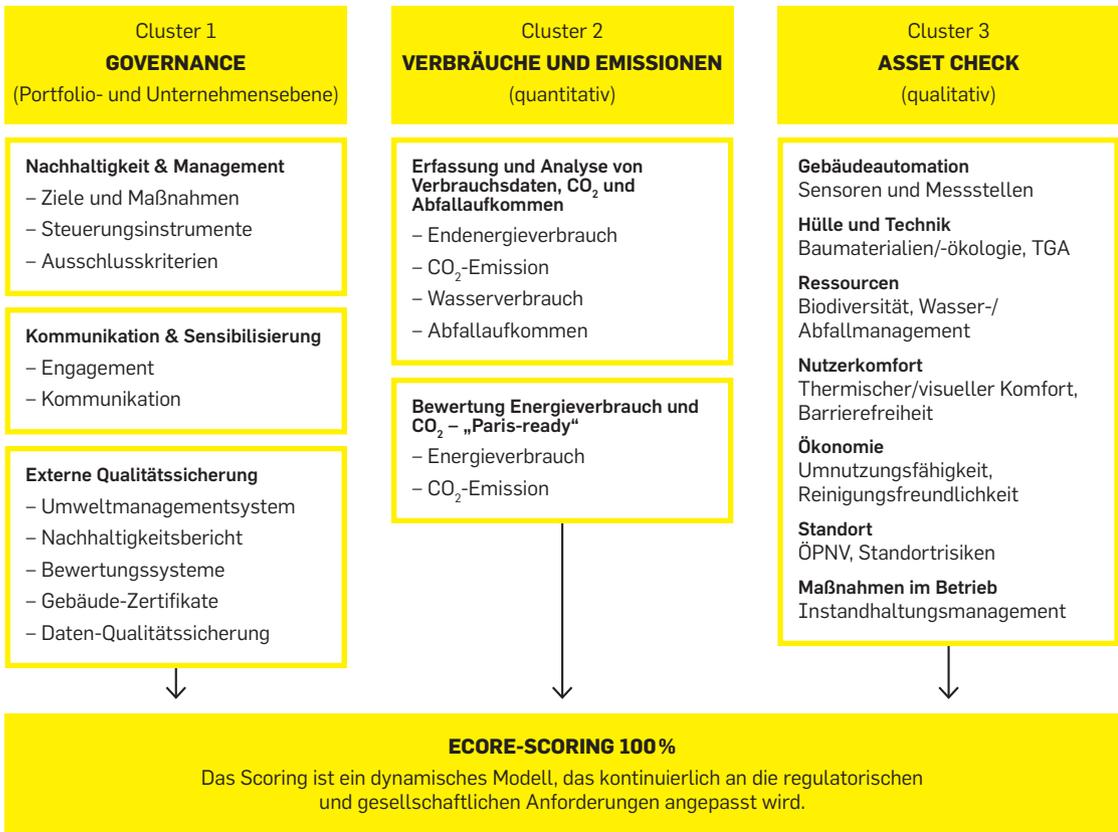
>

Also zappeln jetzt alle großen Fonds, Versicherungen, AGs etc. Ihr Immobilienportfolio muss sauber werden. 77 Prozent der institutionellen Investoren wollen in den nächsten 24 Monaten aufhören, nicht ESG-konforme Immobilien zu kaufen, lautet das Ergebnis einer PwC-Umfrage unter institutionellen Investoren. Alle müssen mitmachen: Projektentwickler, Bauträger, Planer ... Organisationen wie die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) bieten die Möglichkeit an, Neubau-, Sanierungs- und Bestandsprojekte in Hinblick auf die Erfüllung der EU-Taxonomie-Kriterien zu überprüfen. In Deutschland hat sich die Initiative ESG Circle of Real Estate (ECORE) gebildet. Sie hat es geschafft, viele der mächtigsten Immobilieneigentümer an einem Tisch zu versammeln und gemeinsam mit ihnen einzelne Nachhaltigkeitskriterien zu definieren. Diese werden mit Punkten bewertet und – voilà – gibt es ein Scoring auf einer Skala von 0 bis 100 und Vergleichbarkeit, verspricht ECORE, das von dem privaten Berater Bell Management Consultants geführt wird. Aber erinnert uns das nicht an etwas? War das nicht schon mal der Weg der Gebäude-Nachhaltigkeitszertifikate?

Nachteil für Leed und Breeam

Peter Engert, Geschäftsführer der ÖGNI, sieht in Initiativen wie ECORE keine Konkurrenz. Die ÖGNI und deren deutsche Schwesterorganisation DGNB gehen nach wie vor von den Objekten, den Immobilien, aus. Das Zertifikat prüft, wie nachhaltig das Gebäude ist. Das ist auch gleichzeitig die Basis für den Taxonomie-Bericht der Bank an die EU. 40 ÖGNI-Auditoren in ganz Österreich sind bereits mittels Schulung auf die Taxonomie-Beratung und Unterstützung von Investoren, Finanzinstituten, Bauherrn geschult – und können das mittels Urkunde nachweisen. Das ist deswegen ein wichtiger Punkt, weil die EU Verlässlichkeit („reliability“) der erstellten ESG/Taxonomie-Berichte verlangt.

>



ESG MESSBAR MACHEN

Mit diesem Schema will ECORE die ESG-Nachhaltigkeit vergleichbar machen. Kritiker merken an, dass die von der EU geforderten Qualitätsstandards („Verlässlichkeit“) bei solchen Ansätzen nicht erfüllt werden.

Quelle: ECORE



ADVERTORIAL

LUGINSLAND Ihre Luxus-Freizeitimmobilie mit WörtherSEEBlick

Im Leben kommt es immer auf die Perspektive an – und diese ist am Techelsberg in ihrer Einzigartigkeit kaum zu übertreffen: Lassen Sie sich vom türkisen Funkeln des Wörthersees verzaubern, Ihren Blick über das atemberaubende Panorama mit dem markanten Pyramidenkogel und den Karawanken-gesäumten Horizont schweifen und genießen Sie die Zurückgezogenheit in Ihrer Luxus-Freizeitimmobilie „LugInsLand“. Zwischen dem pulsierenden Velden und dem malerischen Pörtschach gelegen, nur 10 Autominuten vom Wörthersee entfernt, entsteht eine Luxusanlage der

besonderen Art, die Ihren Blick auf die Dinge maßgeblich verändern wird: Die 15 entstehenden Exklusiv-Wohnungen, verteilt auf insgesamt 7 Baukörper, punkten nicht nur mit einem idyllischen Naturpool und zwei privaten Pools, sondern liefern mit der Option „serviciertes Wohnen“ ein Rundum-sorglos-Paket. Lassen Sie uns gemeinsam ins Land und Ihre Zukunft blicken – mit „LugInsLand“, Ihrer Luxus-Freizeitimmobilie mit WörtherSEEBlick. ■

www.lug-ins-land.at

FACTS

- 15 Exklusiv-Wohnungen (Freizeitwohnsitz-Widmung)
- ca. 47 bis ca. 103 m²
- Kaufpreise: ab 212.387,50 €
- Stellplätze im Preis inkludiert
- Energiedaten: HWB 55 kWh/m²a, fGEE 0,78, Energieklasse C

Doris Scarpatetti-Matheis, MSc
T +43 (0) 4274 520 59
M +43 (0) 664 26 007 26
office@woerthersee-immo.at

Fotos: © schreinerkastler



Die ESG-Kriterien sind mittlerweile ein wichtiger Aspekt bei einem Großteil der Investmententscheidungen. Angesichts der Tatsache, dass die den ESG-Kriterien zugrunde liegende EU-Taxonomie das gesamte Portfolio von Investoren betrifft, steht die ESG-Konformität von neu anzukaufenden Immobilien besonders im Fokus, um die Gesamtbilanz des Portfolios zu verbessern. Im Bereich von Core-Immobilien ist ein Ankauf durch institutionelle Investoren ohne Beleg der ESG-Konformität nur noch schwer vorstellbar. Die jeweiligen Gebäudezertifizierungen decken die Kriterien der EU-Taxonomie in sehr unterschiedlichem Ausmaß ab. Während manche Zertifikate einem Großteil der umweltspezifischen EU-Taxonomie-Kriterien entsprechen und daher weitgehend als Nachweis für die ESG-Konformität herangezogen werden können, bieten Zertifikate mit anderer Schwerpunktsetzung eine deutlich geringere Aussagekraft.

Grundsätzlich stehen aktuell die umweltspezifischen Aspekte (E) bei österreichischen Immobilien im Fokus. Die Bereiche Soziales (S) und verantwortliche Unternehmensführung (G) werden meist als Mindestanforderungen anhand der Einhaltung der strengen österreichischen Rechtsnormen bzw. der OECD-Leitsätze und UNO-Leitprinzipien zu Themenfeldern wie u. a. Menschenrechte, Arbeitsrecht, Geldwäsche, Korruption, Wettbewerb und Besteuerung berücksichtigt. Im globalen Zusammenhang ist die Relevanz der S- und G-Aspekte allerdings deutlich höher einzuschätzen. Unsere aktuelle CBRE Investors Intentions Survey zeigt, dass die für Österreich besonders relevanten Investoren in der DACH-Region im Vergleich zu anderen europäischen Investorengruppen noch Aufholbedarf bei der Einführung der ESG-Kriterien aufweisen. Die stärkere Berücksichtigung von ESG-Aspekten steht aber, trotz einer Vielzahl von akuten Themenfeldern, bereits an zweiter Stelle der Agenda der DACH-Investoren zur Anpassung ihrer Investmentstrategie.

Georg Fichtinger,
Head of Investment Properties
CBRE Österreich



Unser nachhaltiger Zugang zur Projektentwicklung schafft nicht nur modernen Lebensraum, sondern „Bleibende Werte für Generationen“. Wir nehmen unsere sozialökonomische Verantwortung ernst und achten neben einer ressourcenschonenden Bauweise auf sämtliche umwelt- und klimaspezifischen Aspekte. Mit geeigneten Zertifizierungen machen wir dies auch transparent belegbar. Der Trend hin zu Investments nach ESG-Kriterien bestätigt unsere Vorgehensweise als zukunftsbewusster Bauträger, damit setzen wir wichtige Impulse.

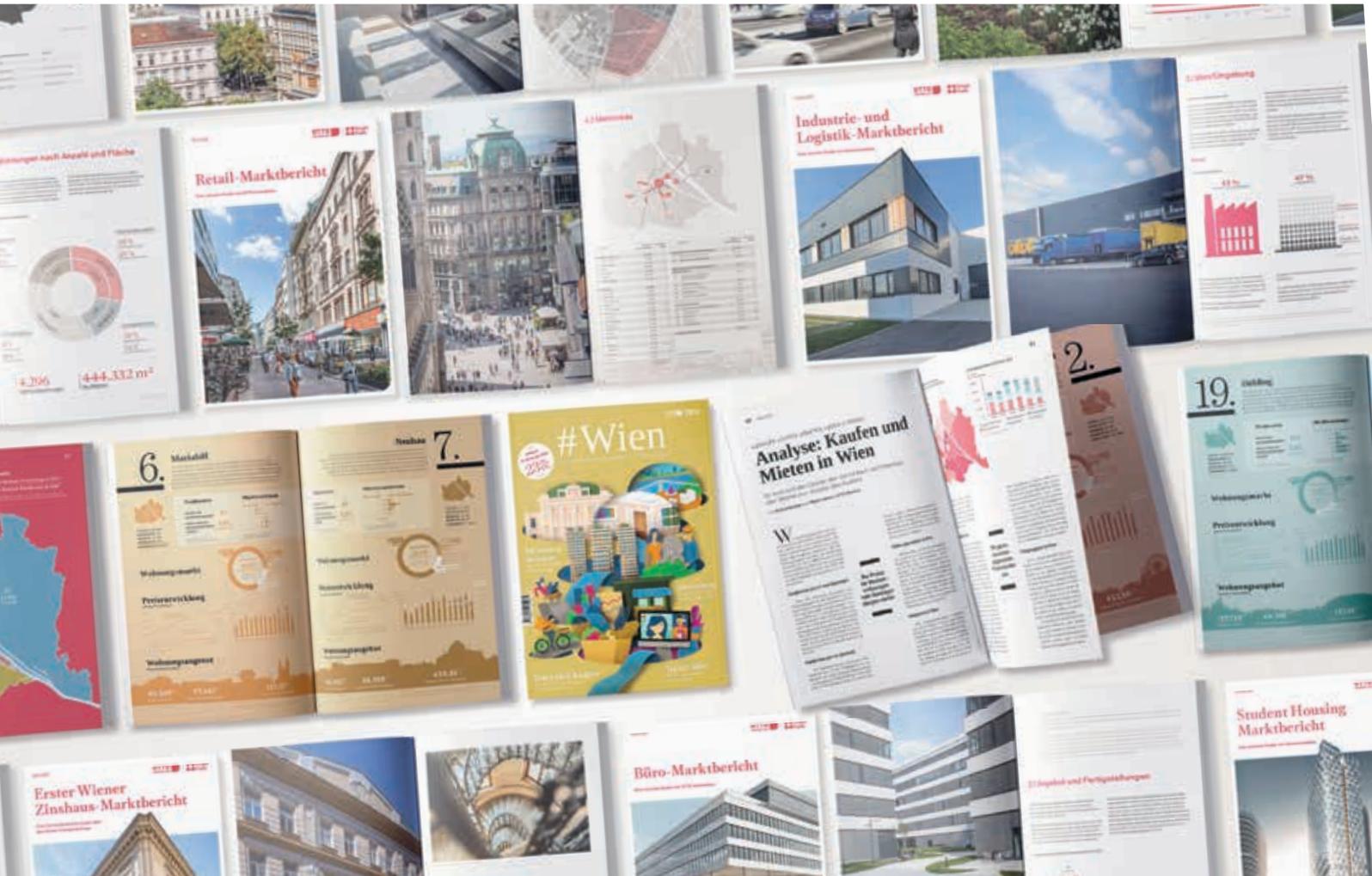
Hannes Speiser, Prokurist und Leitung
Neubauprojekte WINEGG

>

Greenwashing soll um jeden Preis verhindert werden. „Damit bedroht der Green-Deal alle Low-Level-„Zertifikate“ oder -Plaketten, die keine zivilrechtlichen Gutachten darstellen, auf Selbstauskünften basieren etc. In den DGNB-Zertifikaten sind alle Kriterien der Taxonomie verankert und werden bereits seit Jahren bei Audits zu Zertifikaten abgefragt. Das unterscheidet DGNB zu Leed und Breeam, denn in beiden Zertifikaten fehlen einzelne ESG-Parameter und werden bei diesbezüglichen Audits auch nicht ausgewertet“, erklärt Engert. Im Übrigen dürfen sich auch nur mehr Fonds, die die Taxonomie erfüllen, „grün“ nennen. Der Rest muss sich mit „light green“ zufriedengeben. Das Umweltzeichen der Republik Österreich etwa entspricht nicht den harten Kriterien der EU-Taxonomie und ist somit keine Basis für eine grüne Immobilie.

Klimaneutrales Heizöl statt energetische Sanierung

Für den Technologie- und Globalisierungsexperten Franz Josef Radermacher gehen all diese Unterscheidungen aber ohnehin am Thema vorbei. In einer Online-Diskussion zum Thema Greenwashing von Immobilienunternehmen meinte der Vorstand des deutschen Forschungsinstituts für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung: „Der Immobiliensektor soll in energetische Sanierung getrieben werden, anstatt ein klimaneutrales, synthetisches Heizöl zu entwickeln, das zum Einsatz kommen kann, ohne dass Häuser überhaupt umgebaut werden müssen.“ Ein Normalmensch wünsche sich ein Haus, in dem man gut leben darf und in dem man die Fenster öffnen kann, und nicht eines, in dem einen irgendein Klimaregime dazu zwingt, mit geschlossenen Fenstern zu leben, damit der Heizwert niedrig ist. Radermacher: „Wir brauchen klimaneutrale Kraftstoffe! Die gibt es und das weiß man, darauf müssen wir uns konzentrieren! Dann müssen wir uns nicht immer von Interessen anderer Leute hin- und hertreiben lassen.“ ■



Bauchgefühl ist gut.

Unsere Marktberichte sind besser.

„Dynamische Zeiten bedeuten Veränderung und Ungewissheit. Unsere Marktberichte - erstellt von unserem hauseigenen Researchteam - geben Ihnen seit mehr als 20 Jahren verlässliche Orientierung, mit fundierten Analysen und einer großen Portion Marktkennntnis. Für uns eine Selbstverständlichkeit, für Sie eine zuverlässige Unterstützung für Ihr Bauchgefühl. Vor allem in dynamischen Zeiten.“

Eugen Otto
Dr. Eugen OTTO

Jetzt gratis bestellen:
www.otto.at/marktberichte



Immo- Ausbildung der Zukunft: zertifiziert und postgradual

1989 startete die erste richtige Immobilien-Aus- und Weiterbildung an der TU Wien. Die Inhalte haben sich stets angepasst, wie der Studiendekan für die Weiterbildung, Bob Martens, erzählt. Jetzt hat das Continuing Education Center (CEC) der TU Wien sein Angebot neu strukturiert. Immobilienthemen bleiben, der FM-Lehrgang wurde aber gestrichen.

In der Zeit seit dem Bestehen des Lehrgangs Immobilienbewertung hat sich die Immobilienwirtschaft stark verändert. Was waren die markanten Entwicklungen?

Martens: In den Neunzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts war eine verhältnismäßig große Aufmerksamkeit für Osteuropa und die Aktivitäten österreichischer Immobilienspezialisten in diesem geografischen Raum gegeben. Des Weiteren hat auch der Beitritt Österreichs zur Europäischen Union den heimischen Immobilienmarkt nachhaltig verändert. Inzwischen ist es ein gutes Jahrzehnt her, dass die Finanzkrise 2008 aus der Immobilienbranche angefeuert wurde. In weiterer Folge haben wir in unseren Programmen mehr Aufmerksamkeit auf die Immobilienfinanzierung gelegt.

Die Aus- und Weiterbildung am CEC wurde neu organisiert – was hat sich für Immobilienthemen geändert?

Martens: Die immobilienwirtschaftlichen Weiterbildungsangebote der TU Wien waren nach der Jahrtausendwende bereits längst etabliert – nichtsdestotrotz fand aber auch hier eine Generalüberholung statt. Die inhaltliche Weiterentwicklung eines Programms ist meines Erachtens ohnehin als kontinuierlicher Prozess zu verstehen. Es sind zwei Ausbildungsstränge konzipiert: zertifiziert und postgradual. Im zertifizierten Umfeld gilt die abgeschlossene Matura als Zugangsvoraussetzung, und im Idealfall wird diese

durch immobilienrelevante Berufserfahrung ergänzt. Im postgradualen Ausbildungszweig hingegen wird neben einem Studienabschluss ebenso einschlägige Berufspraxis vorausgesetzt.

Es gibt keinen FM-Lehrgang mehr, warum?

Martens: Nach 15 Jahren Bestehen des Continuing Education Centers und mehr als 20 Jahren Erfahrung mit MBA-Programmen wurde im vergangenen Jahr eine strategische und inhaltliche Neugestaltung der Programmangebote in Angriff genommen. Mit unseren neuen und substanzial veränderten MBA-Programmen können wir den heutigen Anforderungen im Weiterbildungsbereich noch besser gerecht werden und flexible und individualisierbare Angebote zu aktuellen Themen anbieten.

Aktuell haben wir ein neues Kompaktprogramm im Angebot, das sich auch mit Themenfeldern des Facility Managements beschäftigt und von Prof. Alexander Redlein geleitet wird. In diesem Kurzprogramm „New Work: neue Arbeitswelten in der Praxis“ legen wir den Fokus auf aktuelle Trends unserer Arbeitswelten und die Bürowelt in bzw. nach der Covid-19-Krise. Drei „Gamechanger“ beeinflussen unsere Arbeitswelten derzeit und stellen Organisationen und Mitarbeiterschaft vor große Herausforderungen: Digitalisierung, Wellbeing und Covid-19. Das Programm startet dieses Frühjahr erstmalig und bereitet die Teilnehmerschaft darauf vor, mit diesen Herausforderungen umzugehen und ihre Organisation und deren Arbeitswelt zukunftsfit zu machen.

Werden viele Studierende von ihrem Unternehmen zur Weiterbildung „geschickt“ oder kommen sie aus Eigenantrieb? Sind unsere Unternehmen gewillt, ihre Mitarbeiter weiterzubilden?

Martens: Meine Wahrnehmung ist, dass in Österreich die Initiative zur Weiterbildung in Form eines mehrsemestrigen



TREND #13
WEITERBILDUNG

ÜBER BOB MARTENS

Bob Martens studierte Architektur und ist Professor an der TU Wien. Dort ist er auch als Studiendekan für die Weiterbildung an der TU Wien und Lehrgangsführer für die immobilienwirtschaftlichen Lehrangebote verantwortlich. Privat ist er passionierter Läufer, Bergsteiger und Kletterer.

Programms zunächst beim Mitarbeiter selbst liegt. Gar nicht so selten geht dies mit Empfehlungen von Arbeitskollegen, die selbst einen dieser Studiengänge besucht haben, einher. Doch es gilt im gleichen Atemzug zu ergänzen, dass derartige Anliegen arbeitgeberseitig in der Regel wohlwollend unterstützt werden. Dies lässt sich beispielsweise im Wege eines Entgegenkommens mit der Arbeitszeit (ist dann teilweise Studierzeit) bis hin zur (teilweisen) Übernahme der Lehrgangsgebühr realisieren.

Wie reagieren die Immobilienangebote denn auf kurzfristigere inhaltliche Veränderungen – etwa neue Technologien, ESG etc.?

Martens: Heutzutage ist Digitalisierung in aller Munde. Ich halte es aber für wenig sinnvoll, nun diesen Begriff in der Bezeichnung vieler Lehrveranstaltungen zu verflechten. Dies trifft ebenso auf die breit gefächerte Thematik der Nachhaltigkeit (ESG) zu.

Durch den Umstand, dass relativ viele Lehrende vorwiegend in Immobilienunternehmen tätig sind, kommt es ohnehin zu einem umfassenden Austausch von fachspezifischen Inhalten, und Veränderungen aus dem Berufsalltag werden aus erster Hand vermittelt. Dies geschieht zweifellos auch in den Projektsituationen, wo reale Grundstücke in einem bestehenden Umfeld durch Kleingruppen im Laufe eines Semesters bearbeitet werden.

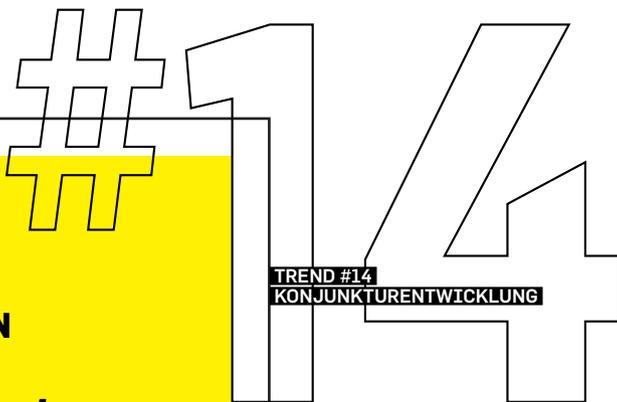
Können Externe auch von dem Wissen profitieren?

Martens: Ja, nachdem jährlich etwa 30 bis 40 Masterarbeiten verfasst werden, ist dies gewiss jener Bereich, wo ungemein rasch aktuelle Entwicklungen rezipiert werden. Insbesondere hervorzuheben ist die Aktualität der gestellten Themen. Aufgrund der „open access policy“ werden die Ergebnisse unmittelbar nach Erscheinen allgemein zugänglich gemacht; ein Doppelklick auf das Dokument im Bibliothekskatalog genügt.

Wissen Sie, mit welcher Motivation sich Ihre Teilnehmer eigentlich für Immobilienstudien entscheiden? Aus welchen Bereichen kommen sie?

Martens: Zunächst wären da die Wirtschaftler oder Juristen anzuführen – bzw. auch die Amalgamierungen dieser Fachgebiete (Wirtschaftsjuristen). Allerdings wird die von uns angestrebte Gruppenzusammenstellung erst mit den Planern (Technikern) vollendet. Natürlich weist jeder Kreis der Teilnehmer anfänglich gewisse Lücken in einigen Fachgebieten auf. Ein Techniker hat sich demnach für gewöhnlich noch nicht umfassend mit der Lösung von rechtlichen oder wirtschaftlichen Fragen befasst. „Learning by Doing“ allein kann dies nicht ausgleichen. So gesehen stellt sich die Frage, auf welche Weise man seine Wissensbasis – neben einer beruflichen Tätigkeit – nachhaltig erweitern kann.

Die Gruppenzusammenstellung kann erheblich dazu beitragen. Wir arbeiten mit Kohorten von maximal 30 Personen und können deren Zusammenstellung ein Stück weit steuern. Dies bedeutet, dass die fachlichen Hintergründe (Technik, Recht & Wirtschaft) ausgewogen vertreten sind. Über die Dauer von vier Semestern besucht man gemeinsam das gesamte Lehrgangsangebot. Es verwundert nicht, dass allein schon dadurch die Basis für ein nachhaltiges Networking gegeben ist. ■



FRAGEN & ANTWORTEN

Angst vor der Inflation

TREND #14
KONJUNKTURENTWICKLUNG

Wie hängen Immobilien mit der Inflation zusammen?

Immobilien werden immer teurer, auch die Baupreise steigen und das Material kostet mehr. Wären Immobilien selbst im Warenkorb, der die Inflation misst, na dann gute Nacht. Aber auch die allgemeine Inflation beeinträchtigt die Immobilienwirtschaft. Etwa allein deshalb, weil die Geldentwertung immer auch mit der Konjunktur und den Zinsen zusammenhängt.

Gibt es mehr oder weniger Immobilieninvestitionen bei einer hohen Inflation?

Das Schöne für Immobilienbesitzer ist ja, dass die Mieten der Inflation angepasst werden. Zum ersten Mal gab es aber eine Ausnahme: Wegen Corona wurde die Erhöhung der Richtwertmiete um ein Jahr verschoben. Bleibt hoffentlich die Ausnahme – denn gerade um sich vor der Inflation zu schützen, kaufen immer mehr Menschen Immobilien. Der Run auf Gebäude wird also verschärft. Etwa allein deshalb, weil die Geldentwertung immer auch mit der Konjunktur und den Zinsen zusammenhängt.

Und wie reagieren institutionelle Investoren?

Die haben viel Geld, das sie investieren müssen. Gerade wegen der niedrigen Zinsen gibt es für sie wenig Alternativen zu Immobilien. Eine leichte Zinserhöhung würde daran auch nichts ändern. Ihr größtes Problem bleibt, entsprechende Objekte zu finden, um ihr Geld loszuwerden. „Lediglich im Bereich des Ankaufs von neuen Projekten wird eine höhere Inflation wohl dazu führen, dass die derzeit extrem niedrigen Yields bei Ankäufen wohl wieder etwas ansteigen werden“, glaubt Anton Bondi de Antoni vom Projektentwickler Bondi Consult.

Sind private Wohnbaukredite betroffen?

Beim Beratungsunternehmen Infina weist man auf die steigenden Besicherungswerte für Banken hin. Je mehr Wert die Immobilien haben, desto höher die Besicherungswerte bei den bestehenden Wohnbaukrediten. „Aber auch bei neuen Wohnbaukrediten ergibt sich weiterhin ein im Vergleich gutes Ertrags-Risiko-Profil. Entsprechend forcieren Kreditinstitute dieses Geschäft: Die Neuvergaben von Krediten für Wohnbauzwecke an private Haushalte in Österreich stiegen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12,5 Prozent auf 23.503 Millionen Euro. Auch dieser Trend setzt sich im Jahr 2021 in Österreich fort“, glaubt man bei Infina.

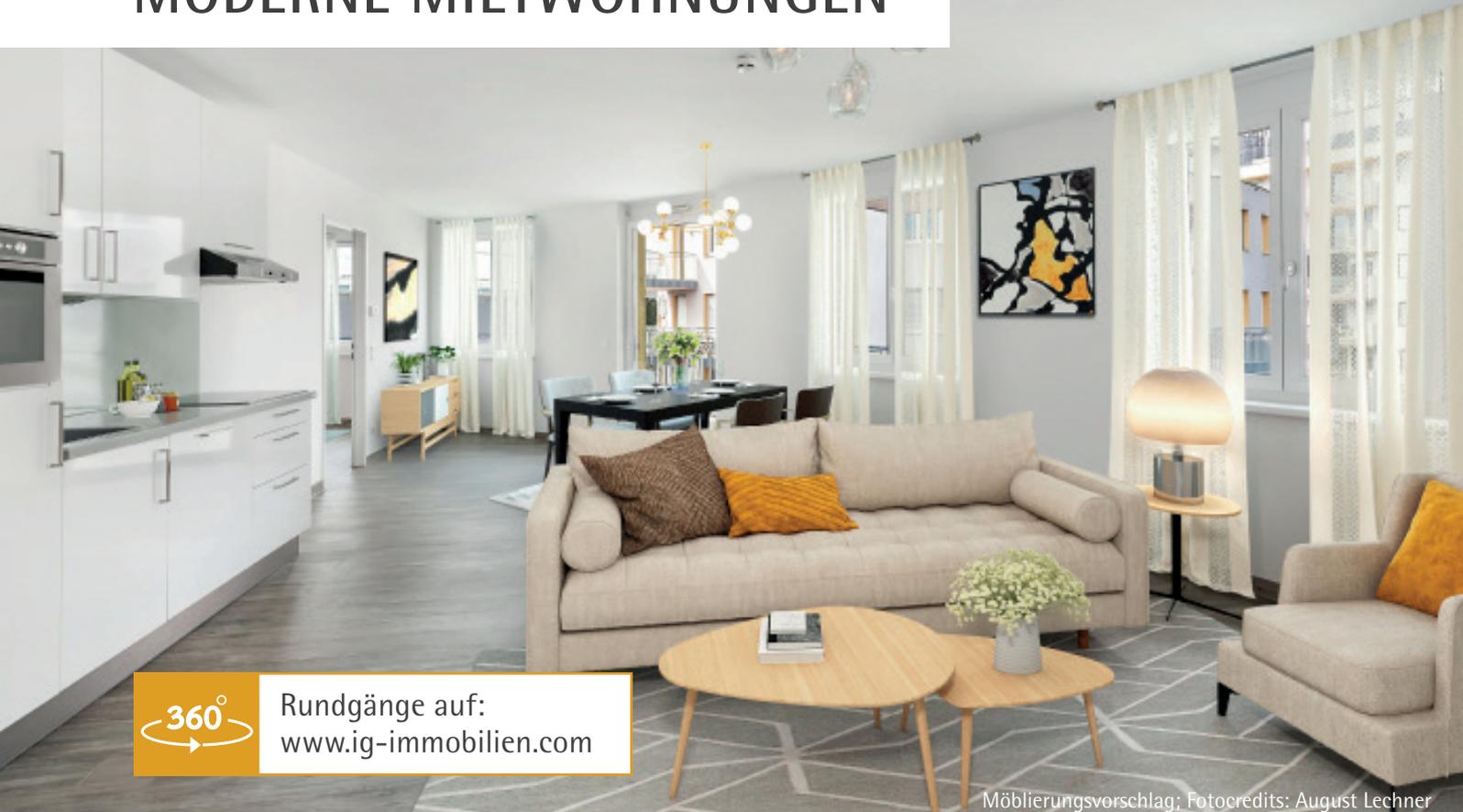
Kommt die Inflation jetzt oder nicht?

Sie erwarten jetzt keine eindeutige Antwort, oder? Na gut, ein Versuch: Nach dem Ende der Pandemie werde es einen kurzfristigen Inflationsschub geben, gewissermaßen ein Nachholeffekt. Viele Leute wollen reisen, kaufen, konsumieren – Waren und Dienstleistungen sind stark nachgefragt, ihre Preise steigen. Friedrich Heinemann, Leiter des ZEW-Forschungsbereichs „Unternehmensbesteuerung und Öffentliche Finanzwirtschaft“, erklärt: „Mit dem Übergang zur Corona-Herdennimmunität wird es einen kurzzeitigen Inflationsschub geben, in dem wir Inflationsraten von 3 oder 4 Prozent sehen können. Dieser Kurzfristeffekt wird aber nach der Pandemie rasch auslaufen. Dennoch ist im vor uns liegenden Jahrzehnt für die Eurozone mit längeren Phasen der Inflation deutlich über dem 2-Prozent-Inflationsziel der EZB zu rechnen. Dafür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe: Erstens laufen viele der lange Zeit inflationsdämpfend wirkenden Effekte wie die große Verfügbarkeit von Niedriglohn-Arbeitern in Asien aus. Zweitens sind die sehr hohen Post-Corona-Schuldenstände in Ländern wie Italien nicht ohne anhaltende Finanzierungshilfe der EZB tragbar. Die EZB gerät immer mehr in die Falle der „fiskalischen Dominanz“ und ist nicht mehr wirklich in der Lage, einen höheren Inflationsdruck entschlossen zu bekämpfen. Die langfristigen Zinsen werden dabei der höheren Inflation nur teilweise folgen, denn die Entschuldung der Hochschuldstaaten wird nur mit fallenden Realzinsen gelingen.“

FAZIT

Ob nun eine höhere Inflation kommt oder nicht – Immobilien bleiben so oder so ein attraktives Investment. Sie schützen vor der Geldentwertung, es gibt genug Vermögen, das verlangt werden will, und selbst der leichte Anstieg von Zinsen bremst den Immo-Boom nicht. Erst bei einem ordentlichen Zinsanstieg würden Immo-Unternehmen und auch Anleger ein Problem bekommen, der dürfte aber ausbleiben, weil die Staaten über niedrige Zinsen ihre Schulden abbauen müssen.

MODERNE MIETWOHNUNGEN



Rundgänge auf:
www.ig-immobilien.com

Möbliervorschlag; Fotocredits: August Lechner



WOHNEN nahe am Prater und direkt an der U2

CAMPUS LODGE: 1020 Wien, Josef-Fritsch-Weg 1,3,5

- Helle 2-Zimmer-Wohnungen von 51 bis 68 m² mit Balkon
- Moderne Wohnküche, Außenjalousien, Fußbodenheizung, Alarmanlage
- Outdoor-Pool, Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna
- Top Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- Garage im Haus verfügbar

Miete: ab € 734; BK: ab € 111; HK: ab € 25 (inkl. USt.)

HWB = 24 kWh/m²a (gem. EA vom 13.5.2011)

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

GELD- WÄSCHE MIT IMMOBILIEN

15

TREND #15
GLOBALISIERUNG

Rund 1,5 bis 3 Milliarden Euro Schwarzgeld landen schätzungsweise jährlich in österreichischen Immobilien. Die Regierung nimmt auch Makler und Co. in die Pflicht, auf Geldwäschefälle aufmerksam zu machen. Bislang mit mäßigem Erfolg.

„Cosa Nostra kaufte Wohnungen in Wien und Innsbruck“ – „37 Millionen Euro Mafiageld in Österreich sichergestellt“ – so lauteten die Schlagzeilen heimischer Medien, als das Bundeskriminalamt vor gut zwei Jahren den Erfolg seiner grenzüberschreitenden Zusammenarbeit bei der Bekämpfung der organisierten Kriminalität präsentierte. Das Geld stammte aus den illegalen Aktivitäten des süditalienischen Mafia-Clans, vorwiegend wohl aus illegalem Glücksspiel, Drogenhandel und Betrug. „In Österreich sollte das inkriminierte Vermögen über ein Netzwerk von Firmen und Stiftungen zum Ankauf von Immobilien verwendet werden“, heißt es beim Bundeskriminalamt. Vier Wohnungen in Innsbruck und Wien waren da bereits angekauft.

Freilich bilden aufgedeckte Fälle wie dieser lediglich die Spitze eines kriminellen Eisbergs. Transparency International schätzt, dass in Deutschland pro Jahr bis zu 30 Milliarden Euro Schwarzgeld durch Investitionen reingewaschen werden. Um das Kapital aus kriminellen Aktivitäten in den legalen Geldkreislauf zu bringen, eignen sich vor allem großvolumige Geschäfte – schließlich handelt es sich auch um große Beträge. Immobilien zum Beispiel. 15 bis 30 Prozent der kriminellen Vermögenswerte würden in Immobilien investiert, so das Ergebnis einer Transparency-International-Studie von 2018.

Gemütlicher Zweitwohnsitz für die Mafia

Dabei bieten die Häuser und Wohnungen nicht allein die Möglichkeit des Umwandeln von schwarz nach weiß, nein, die Immobilien können ja auch genutzt werden. Wobei dabei weniger relevant ist, ob und wie viel Pizza, Kebab oder Teigtaschen verkauft werden oder ob der Mieter eine besonders hohe Rendite bringt. Das sind eher Aufwände als Einnahmequellen, und diese werden als „Transaktionskosten“ gerne in Kauf genommen. Im Falle mancher Mafia-Clans sind die Immobilien in Österreich auch willkommener Rückzugsort zur Eigennutzung. Innsbruck liegt für Italien praktisch, Wien als diplomatisches Pflaster gilt als sicher und bietet sich für „Besucher“ aus den Ostländern an.

Um dem Geldwäsche-Problem Herr zu werden, nehmen die Regierungen mittels Geldwäschegesetz Finanzinstitute und bestimmte Berufsgruppen wie Immobilienmakler, Rechtsanwälte, Notare und Steuerberater in die Pflicht. Alles dreht sich darum, den Kunden zu hinterfragen und Verdachtsmomente zu erkennen und gegebenenfalls zu melden.



15 bis 30 Prozent der kriminellen Vermögenswerte werden in Immobilien investiert.

Die Früchte dieser Bestrebungen sind allerdings noch spärlich. 2019 wurden in Österreich gerade einmal zwei Verdachtsfälle aus dem Immobilienbereich den Geldwäschemeldestellen bekannt gegeben – und das bei 1,5 bis 3 Milliarden Euro, die in Österreich pro Jahr schwarz in Immobilien investiert werden, wie Bernd Fletzberger, Partner von PFR Rechtsanwälte, schätzt. Zum Vergleich: Von Banken kommen 2.800 Verdachtsmeldungen pro Jahr. Fletzberger betont daher die Wichtigkeit, dass Geschäftsführer von Immobilienunternehmen eine Awareness, also ein Bewusstsein für das Thema, entwickeln und Mindeststandards und Prozessabläufe in ihrem Unternehmen festlegen und ihre Mitarbeiter sensibilisieren.

Klar, lustig ist das nicht. Im Gegenteil, es ist mühsam, zeitaufwendig und nicht geschäftsfördernd – umgekehrt geht man Reputationsrisiken und auch rechtliche Risiken ein, wenn man den Geldwäscherichtlinien nicht folgt. Mit der Geldwäschenovelle 2020 vom Juli letzten Jahres droht sogar der Entzug der Gewerbeberechtigung.

Bei Verdacht: Meldung

Was müssen Immobilienmakler nun konkret machen? Die geldwäscherechtlichen Verpflichtungen basieren generell auf einem risikobasierten Ansatz. Ein Risikoerhebungsbogen vom Ministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort hilft etwa zu ermitteln, wie risikoreich ein Unternehmen eingeschätzt wird, wobei Rechtsanwalt Fletzberger diese Erhebung zwar für gut, aber letztlich für zu grob hält. Eigene an das Unternehmen angepasste unternehmensbasierte Risikoanalysen und Scorecards für Kunden wären hier zielführender. Sie können auch Leitfaden für einzelne Kundenbeziehungen sein. Wen muss ein Makler wann (zu welchem Zeitpunkt der Vermarktung) und wie (Ausweis, digital ...) überprüfen? Wie weit muss er Firmenbeteiligungen zurückverfolgen? All das kann mit einem Leitfaden festgelegt und auch dokumentiert werden. Besteht der Verdacht, dass eine Transaktion der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung dient, muss eine Verdachtsmeldung an die Geldwäschemeldestelle erstattet werden.

Der Trick mit der Kautio

Getrickst wird auf viele Arten. Die Mechanik des Betrugs zu verstehen ist insofern hilfreich, als Verdachtsmomente leichter erkannt werden können. Das kann sogar normale Vermieter betreffen, wenn Geldwäscher Wohnungen anmieten und Kautio zahlen, recht bald aber den Mietvertrag wieder kündigen. Wird der Vermieter dann gebeten, die Kautio an ein ausländisches Konto zu überweisen, sollte man mal genauer hinschauen. Eine andere Variante im Mietgeschäft sind Phantommietler – also fingierte Mietverträge. Oder es wird eine Schrottimmoblie zu einem niedrigen Preis gekauft und die Sanierung mit inkriminiertem Geld bezahlt – danach wird die Immobilie zu einem marktadäquaten (aber nicht notwendigerweise besonders hohen) Preis verkauft.

Auch bei Finanzierungen heißt es achtsam zu sein. Banken sind angehalten, zu hinterfragen, woher die Tilgungsraten kommen, die Zinsen eines Hypothekarkredits könnten mit illegalen Tätigkeiten erwirtschaftet worden sein. Es gibt aber auch die Variante, bei der sich Kriminelle über Scheinfirmer und mehrere Länder selbst einen Kredit geben, eh klar, mit welchem Geld ...

Schließlich lässt sich auch mittels Über- oder Unterbewertung von Immobilien kriminell Geld verdienen – genauso wie mit kurzfristig aufeinanderfolgenden Ver- und Zukäufen innerhalb eines nach außen hin nicht zusammengehörigen Netzwerks mit Strohmannern usw. Auch alle Firmen- und Stiftungskonstruktionen, bei denen nicht klar ist, wer im Hintergrund der Eigentümer ist, sind heikel.

So vielfältig und gerissen die Kriminellen sind, so schwierig ist es, ihnen auf die Schliche zu kommen. Die Mitarbeit der Berufsgruppen ist dabei wesentlich. Auch wenn dadurch manchmal ein attraktiver Auftrag auf der Kippe steht. ■

PFLICHTEN FÜR IMMOBILIEN-MAKLER

- Interne Risikoanalyse
- Einrichtung interner Strategien, Kontrollen und Verfahren (Anti-Money-Laundering-Handbuch)
- Benennung eines Geldwäsche-Beauftragten
- Kundenbezogene Sorgfaltspflichten (Know Your Customer)
- Aufbewahrung von Aufzeichnungen
- Verdachtsmeldungen
- Schulungen
- Whistleblowing-Mechanismus



IMMOBILIENVERWALTEN LEICHT GEMACHT

Von der Übernahme der Verwaltungstätigkeit einer Liegenschaft über die Arbeit während der Verwaltungszeit bis zur Abgabe: Alle wichtigen Themen, die im Laufe einer Verwaltung auftreten, bietet das „1x1 der Immobilienverwaltung“ komprimiert und prägnant.

Die Gesetzeslage und die Erlassung von neuen Normen und Richtlinien in immer kürzeren Zeitabständen sowie das komplexe Miet- und Wohnungseigentumsrecht stellen selbst Experten bei der Anwendung vor große Herausforderungen. Hier knüpft das „1x1 der Immobilienverwaltung“ an: Es gibt einen Überblick aus der und für die Praxis und vermittelt alle komplexen Inhalte auf verständliche Weise. Die chronologische Gliederung – Beginn der Verwaltungstätigkeit bis zu ihrem

Ende – erleichtert das Verständnis wesentlich. Muster und Checklisten machen das Buch zu einem unentbehrlichen Nachschlagewerk für Praktiker. Es unterstützt dabei, aktuell auftretende Probleme schnell aufzuklären bzw. entsprechende Lösungsansätze zu erarbeiten.

Daher heißt es im Vorwort auch: „In diesem Buch geht es nicht um Detailwissen, vielmehr sollen Grundwissen sowie die Zusammenhänge in der Hausverwaltung nähergebracht werden. Deswegen wird bewusst auf die Anführung von Gesetzestexten und Literatur verzichtet und nur der Kernbereich mit den in der Praxis wichtigsten Themen aufbereitet. Hinzuweisen ist darauf, dass nicht auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Bezug genommen wird, das Hauptaugenmerk liegt auf den allgemeinen Bestimmungen (hauptsächlich Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB), dem Mietrechtsgesetz (MRG) und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).“ Das Buch soll als ein Wegweiser bzw. eine Zusammenfassung der wichtigsten Hausverwaltungsthemen dienen, der vorrangig allen Personen, die in der Immobilienbranche tätig sind, einen Leitfaden für den Aufgabenbereich und das Tätigkeitsfeld liefert.

Um sich von anderen Fachbüchern abzuheben, werden die Inhalte aufbauend auf einer realistischen Abfolge der Aufgaben bzw. Ereignisse vermittelt: Da die gesamte Betreuung einer Liegenschaft vor allem die klassische Verwaltung betrifft, erfolgt die Behandlung der Inhalte hauptsächlich aus dieser Sicht bzw. auch aus der einer externen Verwaltung. Der Aufbau des Buches bildet alle für einen Eigentümer wichtigen Prozesse und Angelegenheiten ab: Von der Überprüfung einer Liegenschaft vor Erwerb über die tatsächliche Eigentumsübertragung und der darauffolgenden täglichen Verwaltung bis hin zu einer allfälligen Abgabe bei Verkauf etc. ■

www.lindeverlag.at



1X1 DER IMMOBILIEN- VERWALTUNG

Von der Liegenschaftsübernahme bis zur Abgabe
Autor: Thomas Zäuner,
Edition Immobilienwirtschaft
Buch kartoniert: 228 Seiten
Auflage: 2. Aufl. 2020
Verlag: Linde Verlag,
ISBN 978-3-7073-4214-7
Kosten: 34 Euro

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett

Grafik Vera Kapfenberger,
Sabine Peter

Fotografie & Bildbearbeitung

Matthias Dorninger, Reinhard Lang

Fotos immobranche.at (S. 03),
Stephan Lemke (S. 06), The Guest
House Vienna (S. 07), shutter-
stock/porcelaniq (S. 07), Marriott
International (S. 08), Roland Rudolph
(S. 28), Marie Marinelli/PORR (S. 30),
Rendity (S. 32), Sissi Furgler (S. 33),
Müller Partner Rechtsanwälte
GmbH (S. 36), Andreas Jakwerth

(S. 38), Katharina Schiff (S. 40), EHL
(S. 40), CBRE (S. 42), Stefan Gergely
(S. 42), Continuing Education Center
der TU Wien (S. 45), gettyimages/
Yulia Reznikov (S. 48), shutter-
stock/Africa Studio (S. 50), Fotos
IBA (Credits direkt auf den S. 14–25)

Autoren Gabriel Eder, Helga-Herta
Kofeen, Simone Maier-Hülle,
Manuela Maurer-Kollenz,
Herwig Rollett, Anna Schimmer

Lektorat Ernst Böck,
Gunther Natter

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

Druckunterlagen

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

Druck

Walstead Leykam Druck
GmbH & Co KG,
Bickfordstraße 21, 7201 Neudörfel

**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.

Büro, Lager & Serviceflächen



Concorde Business Park Schwechat

HWB 65 kWh/m²a



5 min



15 min

2320 Schwechat, www.concordebusinesspark.at
T +43-1-534 73-550

CONCORDE
BUSINESS PARK

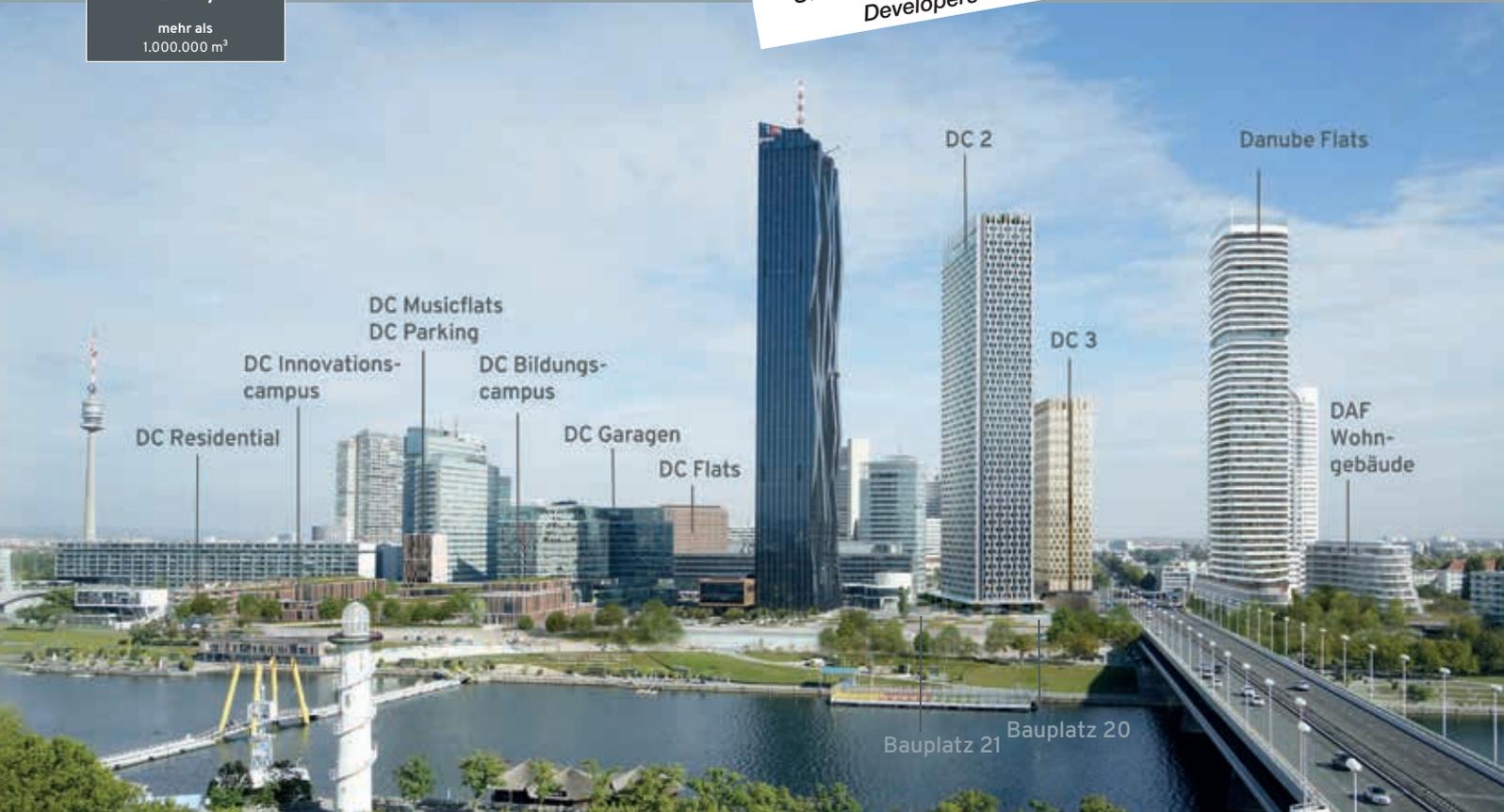
Wir setzen neue Standards!

Von der Idee zur perfekten Immobilie!



CREATING REAL SUCCESS

D-City
mehr als
1.000.000 m³



IIIIO-CENTER
Wien
18.300 m²



WIDOK TOWERS
Warschau
35.000 m²



VIA UNA
Prag 1
15.000 m²



VISIT US ONLINE:

SB-GRUPPE.AT
 SB.GRUPPE