IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

GUIDE FÜR IMMOBILIENPROFIS

4/2021

Wir brauchen eine Betriebskostenbremse! Seite 32

Sanierung: Mit buntem Style zu neuem Leben Seite 06

Neues Projekt: Wien wird zur produktiven Stadt Seite 22

Wofür Wohnungskäufer mehr zahlen würden Seite 14

Circular City: Bauen und dabei die Umwelt schonen Seite 10

#1 TREND GUIDE

Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

30 Jahre EHL

ehl.at

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

EHL

VIENNA TWENTYTWO
Visualisierung: ...k18

NEUE PERSPEKTIVEN
BÜROS MIT WEITBLICK

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

VIENNA TWENTYTWO
Das Kooperationsprojekt mit SIGNA ist eines der fortschrittlichsten städtebaulichen Projekte Wiens. Das gemischt genutzte Quartier bietet rund 26.000 m² Bürofläche. Geplante Fertigstellung 2025.

SMART OFFICE GRAZ
Dieses zukunftsweisende Projekt wird zu 80 % klimaneutral beheizt und gekühlt. Für seine herausragende Nachhaltigkeit wurde es mit ÖGNI KRISTALL ausgezeichnet.

SMART OFFICE GRAZ
Foto: © KS Group

ARE.AT

Entgeltliche Einschaltung

Heimo Rollett, Chefredakteur

VERRICHTEN SIE IHR GESCHÄFT!

Heute möchte ich über Urin sprechen. Und über Kreislaufwirtschaft. Im Ernst, denn Kreislaufwirtschaft bedeutet, dass man schon beim Bauen daran denkt, wie und welche Materialien man verwendet, um sie später wieder möglichst leicht ausbauen und wiederverwenden zu können. Die Materialnomaden und das Baukarussell machen das. Re-use-fähige Bauteile werden nach einer Qualitätsprüfung über einen eigenen Katalog auf der Website zur Wiederverwertung angeboten. Noch besser: Weil bei diesen Projekten Zielgruppenpersonen des AMS beschäftigt werden, ist das auch sozial sinnvoll.

Aber wir wollten uns ja übers Pipi unterhalten. Das geht jetzt seinen eigenen Kreislauf, und zwar beim Pflanzen-Urinal namens LooPi, das sich zwar noch in der Testphase befindet, nun aber in Wien erstmals installiert wurde. Das Urin durchläuft eine Pflanzenwand, die Teil der Unisex-Toilettenbox ist. Den Pflanzen taugt's, weil sie sich ihre Nährstoffe aus dem Abwasser holen, bevor das Ganze durch einen Biokohle-Filter wandert. Dieser bindet die übrigen Nährstoffe und wird als Düngemittel eingesetzt – als Booster für weitere Pflanzen und Lebensmittel. Geniale Sache, was alchemia-nova gemeinsam mit EOOS Design und der Boku Wien da entwickelt hat. Das Ding funktioniert energie- und wasserautark, speichert atmosphärisches CO_2 und kühlt und befeuchtet die Umgebungsluft.

Warum ich es wert finde, dem Ausscheidungsthema hier einen so prominenten Platz einzuräumen? Weil es zeigt, wie vielfältig und auch wie innovativ und nachhaltig die Immobilienwirtschaft mittlerweile ist. Beim Projekt Stadtregal im 3. Wiener Gemeindebezirk kommt das beschriebene Prinzip erstmals im größeren Maßstab zur Anwendung. Bei den 127 Wohnungen, die modular auch auf temporäre Raumbedürfnisse reagieren können, wird der Urin nicht nur von Medikamentenrückständen getrennt, sondern ebenfalls zu Dünger verarbeitet – etwa für Pflanzen, die wiederum das Futter für die Hühner, die am Dach gezüchtet werden, darstellen können.

Also: Trinken Sie, was das Zeug hält, und sorgen Sie für ordentlichen Output! ■

ALLE AUSGABEN AUCH ONLINE NACHLESEN
www.immobilien-wirtschaft.at/archiv

Trend-karte

Ihr Überblick über die aktuellen Trends am Immobilienmarkt.

BETREIBEN

TREND #6

VERGLEICH MICH!

Facility Management ist vieles. Daher lassen sich die Systeme schwer miteinander vergleichen. Gerhard Hochreiter hat eine Lösung geschaffen und wurde dafür ausgezeichnet.

Seite 20

TREND #9

BETRIEBSKOSTEN-BREMSE!

Wenn wir Gebäude rückwärts denken würden, hätte das viele Vorteile. Mikis Waschl fordert in diesem Gastkommentar daher eine Betriebskostenbremse.

Seite 32

TREND #1

NEUPOSITIONIERUNG

Eine Juristin hängt ihren Job an den Nagel und macht aus einem abgerockten Haus in Salzburg ein trendiges Hotel, von dem man viel lernen kann.

Seite 06

TREND #8

SICHERHEIT

Die Pandemie bringt neue Aspekte in die Gebäudesicherheit. Es geht um die Gesundheit der Menschen, aber auch um Terror- und Einbruchsrisiken.

Seite 26

TREND #7

PRODUKTIVE STADT

Im Süden von Wien findet man bald alle Arten moderner Gewerbe- und Logistikimmobilien an einem Standort. Der City Park Vienna ist ein Vorzeigebeispiel für das Konzept der produktiven Stadt.

Seite 22

INVESTIEREN

TREND #4

IRRATIONAL

Immobilienblasen könnten leichter verhindert werden, wenn die Forschung kapieren würde, dass der Homo oeconomicus keine Immobilien kauft.

Seite 16

TREND #3

MARKTTENDENZEN

Die Käufer einer Wohnung würden für bestimmte Ausstattungsmerkmale einen höheren Preis zahlen, zeigt eine Umfrage. Apropos Geld: In Deutschland gehen die Eigentumspreise durch die Decke.

Seite 14

BAUEN

TREND #2

CIRCULAR CITY

Mit steigenden Rohstoffpreisen und drohenden CO_2-Folgen wird die Kreislaufwirtschaft interessanter. Das System verblüfft, weil es tatsächlich revolutioniert. Jetzt muss es sich nur noch durchsetzen.

Seite 10

BUCHTIPP

IMMOBILIEN VERERBEN UND VERSCHENKEN

Ein Update zu einem Thema, das heikel sein kann.

Seite 34

TREND #5

LERNEN SIE EIN HANDWERK!

Viele Apps und PropTech-Lösungen machen überhaupt keinen Sinn, und auch BIM funktioniert nicht richtig. Eine erfrischende Gegenmeinung zum Technologietrend.

Seite 18

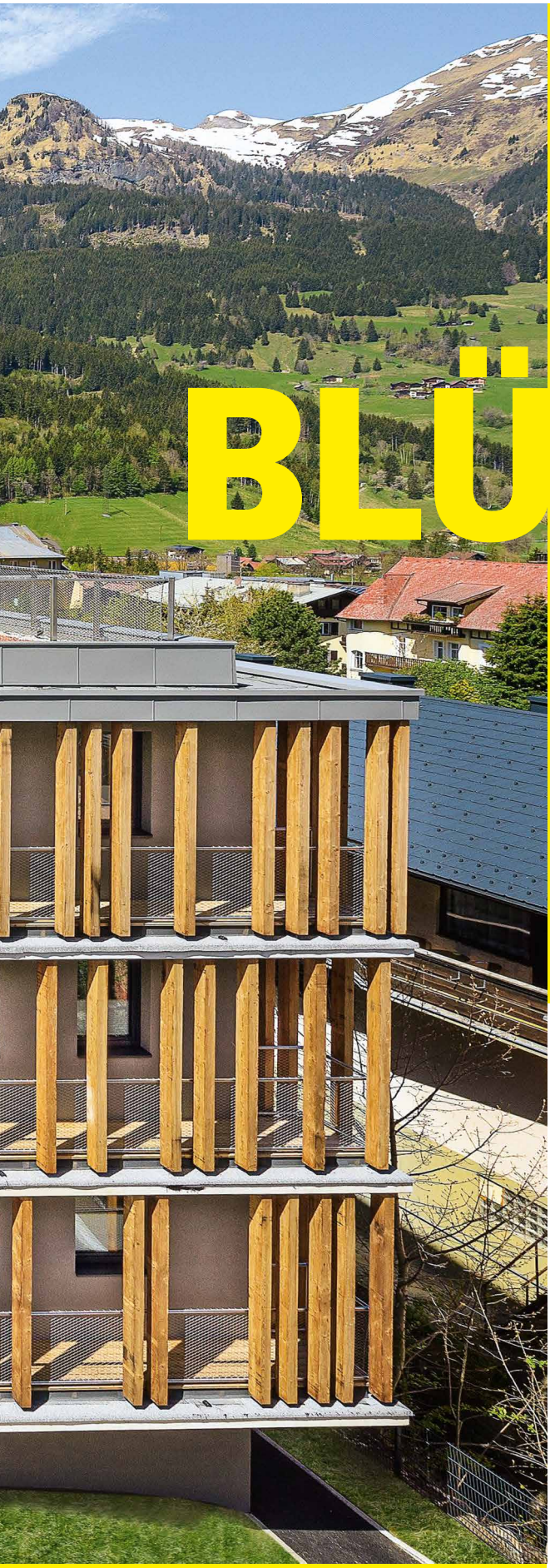
HAUPTSRASSE 104, 1140 WIEN

- 57 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 2, 3 und 4 Zimmer Wohnungen von 41 m² bis 93 m²
- Fitnessraum und Sauna
- Tiefgaragenstellplätze
- Geplanter Baubeginn: Anfang 2022
- Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2023
- Provisionsfrei direkt vom Bauträger

Kontakt:
Sabine Gaultier
+43 (0)664 881 68 025
verkauf@wohnkompanie.at

EIN PROJEKT VON
DIE WOHNKOMPANIE
Wir entwickeln Lebensräume

Ein Anbau hinter dem Bestandshaus beherbergt 30 moderne Zimmer. Aber erst das „Alpine casual"-Konzept macht das Hotel zu etwas Besonderem: Alles kann, nichts muss.



HOTEL MACHT BLÜCKLICH

EINE JURISTIN HÄNGTE IHREN JOB AN DEN NAGEL UND SANIERTE EINE ABGEROCKTE 3-STERNE-BUDE IN BAD HOFGASTEIN. DAS WEGWEISENDE KONZEPT BRINGT URBANE ELEMENTE IN DIE KONSERVATIVE FERIENHOTELLERIE.

Positionierte ihr Leben und das Haus in Bad Dorfgastein neu: Eva Eder ist überzeugt, als Gastgeberin nun mehr Leute glücklich zu machen als damals als Rechtsanwältin.

Kaiser Franz war ein Looser und ist deshalb inspirierend für das Hotel Blü. So beginnt Eva Eder von ihrem Lebensprojekt zu erzählen. Kaiser Franz ließ die erste Thermalwasserleitung vom mondänen Bad Gastein ins im Tal befindliche Bad Hofgastein legen, aber das sei kein Grund zur Verherrlichung. Geschätzt wird von Eder vielmehr, dass der Kaiser die Botanik der Bürokratie vorzog, dass der als „Blumenkaiser“ verschriene Franz im Grünen dem Zwang des Hofes entkam. Der Name Blü – das sich vom Blühen ableitet – meint, dass man nichts muss, alles darf. Das ist die Maxime und das luftig-leichte Konzept des Hotels, das Eva Eder seit Anfang dieses Jahres als Gastgeberin führt.

>

Offenheit kann auch so aussehen: Freigelegtes Mauerwerk gehört genauso zum Design wie Kunstwerke und ein poppiges Leitsystem.

Ein Garten. Ja. Aber am Dach – weil es sonst keine Möglichkeit für grünen Außenraum gab.

>

Neuerfindung

Eder hat sich mit dem Hotel einen Traum erfüllt. 18 Jahre lang arbeitete sie für große Wiener Rechtsanwaltssozietäten und in der Rechts- und Personalabteilung eines Konzerns. Es ging ihr wohl ein bissl wie dem Kaiser Franz, so richtig glücklich machte sie das nicht. Mit 49 Jahren hat sie sich neu erfunden, ein Hotel zu führen hat sie immer schon gereizt. Ihre Jugendfreundin mit Hotelerfahrung, Bibiana Weiermayer-Schmid, unterstützte ihren Wandel, verpflichtete sie aber zu einem Jahr Praxiserfahrung im familieneigenen Hotel. Also polierte Eder Gläser, gab Zimmer frei und ließ Gäste Meldezettel ausfüllen.

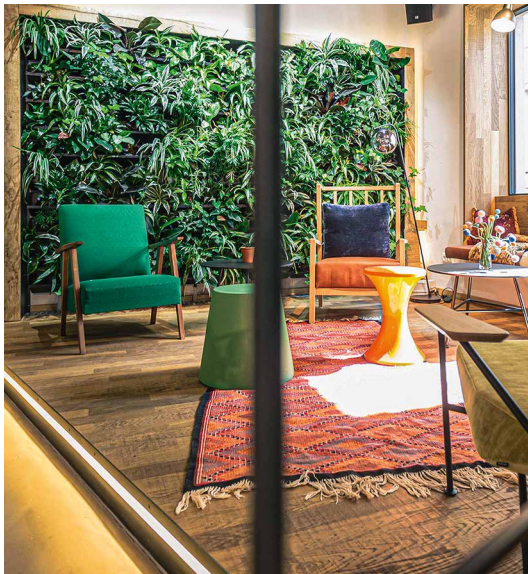
Statt in Wien zu bleiben, tat sich justament in Salzburg – Eders Heimat – eine Chance auf. Der Salzburger Hof, ein „abgerocktes 3-Sterne-Hotel“, wie Eder sagt, schlitterte fast in den Konkurs. Zehn Einheimische retteten ihn, indem sie ihn kauften, aber irgendwie waren bald darauf 51 (!) Gesellschafter an dem Haus beteiligt, und zu viele Köche … „Da lässt sich kein Betrieb gut führen“, erzählt Eder. Also hat sie mit Bibi Weiermayer-Schmid die Immobilie zu einem Großteil übernommen. (Jetzt sind es nur mehr zwölf Gesellschafter, die Mehrheit liegt mit 60 Prozent aber bei Eder, ihre Freundin Bibi hält 16 Prozent.) Das Stammhaus wurde saniert, ein Anbau mit 30 Zimmern hinzugefügt, Sauna und Yogaraum ergänzt, in einer einladenden Bibliothek mit eigener Terrasse steht die beachtliche Literatursammlung Eders zur allgemeinen Verwendung. Nur ein Garten fehlte. Der wurde kurzerhand aufs Dach verfrachtet. Während der Blick der auf den Liegen ruhenden Gäste über das Tal, dessen Ende bei Bad Gastein und dann hinauf über die Felsen in den Himmel wandert, zwickt der Koch in den Hochbeeten daneben ein paar Kräuter fürs Abendessen ab. Auf der Speisekarte werben südostasiatische Häppchen und levantinische Kompositionen darum, verzehrt zu werden, aber auch Alpen-Ceviche und Kaiserschmarren buhlen um ihr Ende in den Gästemägen.

Alpine casual

Das Konzept bringt die lässig-urbane Linie in die Berge. Da hängt ein Gemälde neben neonblauen Leuchtstangen und ein Hängesitz vor dem freigelegten rohen Ziegelmix des Altbestands. Das Interieur ist eine fröhliche Mischung aus hippen Retromöbeln, buntem Polsterwerk und solidem Gastromobiliar, auf dem Wiesenblumen in kleinen Vasen drapiert sind. Nur die antiken Möbel in der Bibliothek und im Schreibzimmer fallen gänzlich aus der Linie. Sie stammen aus Eders Dachgeschoßwohnung in Wien, die sie verkaufte, um sich das Hotel leisten zu können.

Nach der Planung ging es übrigens schnell. Der komplette Um- und Zubau wurde von lokalen Firmen in nur sechs Monaten bewerkstelligt. Und schwupps – dort, wo zuvor eine schlecht gehende 08/15-Absteige wie aus der Kulisse der Piefke-Saga stand, lädt jetzt ein frisches Hotel mit blühendem Spirit ein zum Verweilen, zum Plaudern, zum Lesen, zum Sportln, zum Nichtstun. Selbst die Einheimischen nehmen dieses Angebot an. Die Hotelrezeption wurde extra nach hinten verlegt, damit die Café- und Restaurant-Gäste nicht abgeschreckt werden. Am öffentlichen Platz setzen sich Passanten auf die poppigen Möbel vor die Kaiser-Franz-Büste. Hotel, Restaurant und öffentlicher Raum verschwimmen ganz zwanglos.

Irgendwo dazwischen wuselt Eva Eder herum, rückt Sessel zurecht, begrüßt neue oder alte Gäste, sucht ihren Hund. Sie sagt: „Früher habe ich neun von zehn Leute durch Streiten unglücklich gemacht. Heute ist es umgekehrt.“ ■

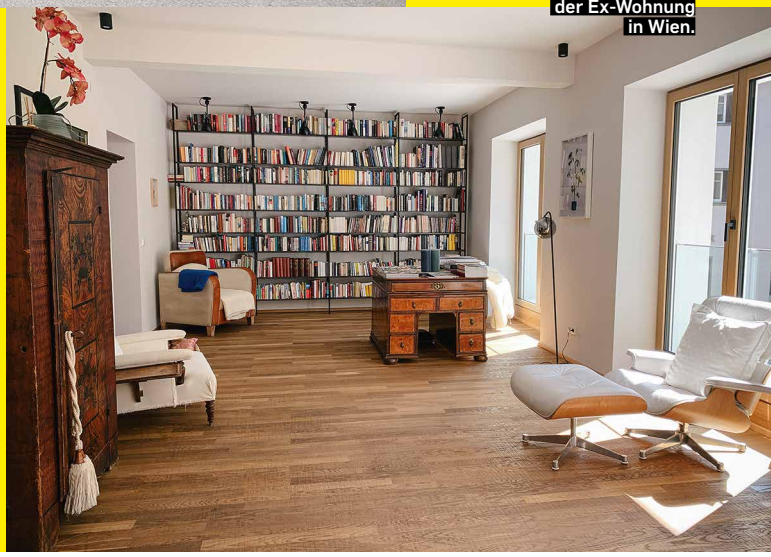


Die Wandlung: vom angeschlagenen Salzburger Hof (rechts oben) zum polyglotten Haus, das sich zum Platz hin öffnet und auch Einheimische einlädt (unten).

Bunte Kulinarik im Gasteinertal: Eine weltoffene levantinische und asiatisch inspirierte Küche prägen die Karte.

Die Bibliothek mit der privaten Sammlung der Besitzerin. Auch die Möbel in diesem Raum stammen aus der Ex-Wohnung in Wien.

Der komplette Um- und Zubau wurde von lokalen Firmen in nur sechs Monaten bewerkstelligt.



#2 CIRCULAR *City*

Die Stadt kann man auch als Materiallager fürs Planen und Bauen sehen. Mit steigenden Kosten für Baustoffe wird das Re-Use-Prinzip interessanter.

TREND #2 KREISLAUFWIRTSCHAFT

Dem Recyclinghaus in Hannover ist anzusehen, dass es außergewöhnlich ist. Auffällig ist die Mischung der Baumaterialien an der Fassade. Zu 50 Prozent besteht es aus wiederverwendetem Material. Die Profilgläser und praktisch alle Fassadenelemente sind woanders abgetragen und hier eingesetzt worden: Fenster, Eternitplatten und Wellblechteile. Die Holzelemente waren im früheren Leben Saunabänke. Vielleicht sehen bald mehr Einfamilienhäuser so aus, dann nämlich, wenn klimagerechtes Bauen zum Standard erhoben wird.

Gebirge aus Bauschutt

Beim deutschen Zentrum für Ressourceneffizienz wird der Materialaufwand beim Neubau angeprangert: „An Bau- und Abbruchmaterialien fließen jährlich 209 Millionen Tonnen aus dem Baubereich ab, was 52 Prozent des deutschen Abfallaufkommens entspricht.“ Sagenhafte 15 Milliarden Tonnen würde das Materialendlager vom deutschen Hochbau bereits ausmachen. Das Bau- und Immobilienunternehmen Gundlach hat mit dem „Recyclinghaus“ im Selbstversuch getestet, ob es auch anders geht. „Die Abwicklung des Projekts musste agil ablaufen“, zieht der technische Leiter, Franz Josef Gerbens, Bilanz, und gelernt hat man vor allem eines: „Der klassische Planungs- und Baugenehmigungsprozess ist für so etwas nicht gedacht.“ Flexibilität habe bei diesem Projekt nämlich oberste Priorität haben müssen. Sind Angebote zur Demontage von Bauteilen bei „Rückbaustellen“ eingegangen, habe man schnell reagiert und es wurde umgeplant. Viel war mit dem Materialzufluss zufällig verlaufen, aber unglücklich über das Endergebnis ist man trotzdem nicht: „Die Bauteile haben nicht nur eine Gestaltung, sondern auch eine Geschichte.“ Nur weil alle Beteiligten an einem Strang zogen, hätte das Bauen nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip funktioniert. Nicht alles an dem Gebäude ist gebraucht. Manches ist ein Recyclingprodukt, wie der Beton der Bodenplatte. Die Holzteile im Kern sind überhaupt extra gefertigt. Der Grund, warum das trotzdem seine Ordnung hat, ist die volle „Re-Usability“. Die Holzplatten sind nicht verleimt und können daher sortenrein demontiert und auch noch einmal verbaut werden.

Re-Use am Bau

Kreislaufdenken beim Planen und Bauen steht noch ganz am Anfang. Den „Materialnomaden“ aus Wien ist es ein Anliegen, das Thema voranzubringen. Die Gruppe aus Planerinnen und Planern hat die volle Expertise rund ums Thema Re-Use anzubieten. Beim Rückbau werden von ihnen die noch wertigen Dinge identifiziert und unter Erhaltung der Funktionsfähigkeit ausgebaut. Nach Aufbereitung entstehen immer wieder „limited editions“ von dann neu vermarktbaren Produkten. Zum Beispiel waren beim ehemaligen OMV-Bürohaus in der Grellgasse in Floridsdorf Fassadenelemente „geerntet“ worden. Nun werden sie wiederbelebt, und zwar als Straßenmöblierung für die Wohnbauten, die am Standort entstehen. „Damit mehr Bauteile in Neuplanungen

>

Das „Recyclinghaus“ in Hannover wurde zuletzt mit dem deutschen Bundespreis Umwelt & Bauen ausgezeichnet.

„Damit mehr Bauteile in Neuplanungen wieder eingebaut werden, braucht es ein Umdenken.“

Andrea Kessler, Geschäftsführerin Materialnomaden

Beim „Baukarussell“ verweist man bei den bisher betreuten Projekten auf eine Re-Use-Quote von 46 Prozent.

> wieder eingesetzt werden, braucht es ein Umdenken“, sagt die Geschäftsführerin Andrea Kessler. Abgeschlossene Planungen mit darauf folgenden Beschaffungsvorgängen ließe für Re-Use keinen Spielraum. Die Materialnomaden wollen Architekten mit ihrem Re:Store online zum Einplanen der ausgebauten Teile einladen. Kessler betont die Verlässlichkeit trotz Gebrauchtheit: „Bauteile werden auf ihre Qualität nachkontrolliert und bei Bedarf auch neu zertifiziert.“ Die volle Einsetzbarkeit von Stahlträgern zum Beispiel könne gewährleistet werden. Das Baunebengewerbe sei mit der Aufgabe allerdings überfordert, und daher mache man das selbst.

Up- statt Recycling

Bei den Materialnomaden stellt man fest, dass die Neuverwertung stark in Konkurrenz zur Abfallwirtschaft steht. Entsorgungsbetriebe würden das lukrative Geschäft mit dem Bauschutt ungerne aufgeben. Die Kosten der Entsorgung würden beim Neubau noch nicht eingerechnet werden. Unverständlich sei das, da diese mitunter sogar „die Einkaufspreise der Produkte übersteigen“. Kessler sieht genau darin die Benachteiligung: „Mit den Preisen von neuen Bauprodukten können Re-Use-Produkte nicht mithalten.“ Kostenwahrheit für Rückbau und Entsorgung von Materialien müsse dringend herbeigeführt werden. Reines Recycling sei laut Kessler jedenfalls keine Alternative: „Upcycling ist um ein Vielfaches effektiver, weil die graue Energie, die im Produkt steckt, nicht verloren geht.“ Ein Recyclieren als Ziegelschutt könne zum Beispiel die energieintensive Herstellung neuer Ziegel nicht ersetzen. Betonherstellung würde die Atmosphäre mit CO_2-Mengen belasten, die gar mehr auf die Waage bringen als der Beton selbst. Das und die Klimaschutzziele auf europäischer Ebene könnten für die Bau- und Immobilienwirtschaft triftige Gründe sein, sich neu auszurichten. „Zu 98 Prozent sind unsere Städte schon gebaut“, stellt Kessler fest. Daher müsste man sich den materiellen Wert vom Bestand bewusst machen.

Ein Schwesternheim im Gelände des AKH wird dank Rückbau und Umbau zum Bürohaus. Der Kern bleibt erhalten, was die CO_2-Bilanz verbessert.

Circular Economy

Ein Anfang in diese Richtung wurde vor fünf Jahren mit der Novelle zur Baustoffverordnung gesetzt. Seit damals muss vor Abbruch eine Materialerkundung durchgeführt werden. Jenen arbeitsintensiven Prozess konsequent und doch kostendeckend abzuwickeln ist nicht leicht. Bei der Re-Use-Organisation „Baukarussell“ ist man deshalb für die regelmäßige Mithilfe von Langzeitarbeitslosen dankbar. Der Abriss für die neue BUWOG-Zentrale wurde unter deren Beteiligung in 3.450 Arbeitsstunden vorbereitet. Gewonnen und wieder in den Kreislauf eingebracht hat man dabei 74 Tonnen Material. Über die „Aufbereitung als Rohstoff“ seien rund 90 Prozent irgendwo wieder verwendet worden. Ziviltechniker Thomas Romm verweist als Sprecher des Baukarussells auf ein Geschäftsmodell, das neben sozialökonomischen Arbeitskräften auf drei Säulen beruht: „Wertstofftrennung, Wiederverwertung von Bauteilen und die Ersparnis durch den rechtskonformen Rückbau.“ Auch andere prominente Bauplätze, wie jenen der ehemaligen Cola-Fabrik am Wienerberg, hat man betreut. 130 Personen waren bisher unter Aufbringung von 25.000 Arbeitsstunden fürs

Baukarussell tätig, und 575 Tonnen Material sind der Wiederverwendung zugeführt worden. Aus den Rückbauten zieht Thomas Romm für Neuplanungen Lehren: „Der richtige Zeitpunkt, um über Rückbau nachzudenken, ist schon beim Neubau." Was in Gebäuden verbaut ist, wisse man viel zu oft gar nicht. Ein Materialpass, der in Zukunft mitgegeben werden soll, steht daher zur Diskussion.

Abreißen unnötig

Gebäude mit viel Volumen baut man neuerdings sowieso lieber um als neu. Das leer gewordene Orthopädische Krankenhaus in Gersthof wird zum Beispiel ein Schulbau. „So bleibt die Immobilie im Sinne der Nachhaltigkeit nutzbar", sagt BIG-Geschäftsführer Wolfgang Gleissner. Das Erhalten von Gebäuden geht neuerdings auch mit der Schonung von Ressourcen einher. Statt es abzureißen, baut der Wiener Gesundheitsverbund ein ehemaliges Schwesternheim im Areal des Alten AKH lieber zu einem Bürohochhaus um. Umnutzung kann auch Rendite bringen, wo sonst keine mehr zu holen ist, und der Nachhaltigkeitseffekt ist die Draufgabe. „Bei unseren Umnutzungsprojekten wird erst einmal rückgebaut und es bleibt die reine Stahlbetonkonstruktion", erläutert Friedrich Gruber, Vorstand der 6B47 Investors. Vom Büro- zum Wohnkomplex mutieren ließ man den Bau Althan Park. Auf ökologischen Nutzen und weniger Baustellenverkehr im sensiblen urbanen Umfeld wird verwiesen. Seit über zehn Jahren beschäftigt sich die Immobilienrendite AG mit der wenig spektakulären, aber wirkungsvollen Anpassung von Bestandsbauten. Nachnutzungspläne für Büro- und andere Gebäude mit Einzelraumvermietung werden hier gewälzt. „Mit unseren Projekten beweisen wir, dass Upcycling auch im Immobilienbereich möglich ist, und das zum Vorteil von Mietern, Käufern und Investoren", sagt Vorstand Mathias Mühlhofer. Auch Wanda sei einst als unbekannte Musikband eingemietet gewesen. Als „Garage Band" hatte sie eine Location am Handelskai genutzt, um den Durchbruch zu schaffen. ■

Wertige Dinge werden von den „Materialnomaden" identifiziert, ausgebaut und upgecycelt. Für die erneuerten Produkte beginnt ein neuer Lebenszyklus.

ADVERTORIAL

LIEGENSCHAFTSANKAUF ZU BESTPREISEN

Georg Böhringer, Leitung WINEGG Liegenschaftseinkauf

Foto: WINEGG

FACTBOX:

Seit über 20 Jahren ist WINEGG als Investor, Projektentwickler und Makler tätig. Das Unternehmen ist laufend auf der Suche nach Liegenschaften in jeglicher Größe in Österreich.

Mehr dazu unter **www.winegg.at/ankauf/**

Als Bauträger ist WINEGG stets auf der Suche nach neuen Liegenschaften mit Potenzial.

Das Immobilienunternehmen WINEGG steht für eine jahrzehntelange Erfahrung in der Entwicklung von hochwertigen und nachhaltigen Lebensräumen. Um weiterhin erstklassige Wohnprojekte realisieren zu können, investiert der Projektentwickler laufend in Liegenschaften mit Potenzial. WINEGG erwirbt vorwiegend Zinshäuser, Bauträgerliegenschaften und Wohnungspakete – in Wien und Umgebung, aber auch in allen anderen Landeshauptstädten. Im Vergleich zu den meisten Mitbewerbern schränkt sich der Bauträger aber weder bei der Projektgröße noch im Segment ein.

Georg Böhringer, Leitung Liegenschaftsankauf bei WINEGG, weiß, dass der Verkauf einer Immobilie für viele eine sensible Angelegenheit darstellt. Aus diesem Grund setzt WINEGG auf eine ehrliche, faire und unkomplizierte Beratung potenzieller Verkäufer. Dabei wird eine rasche Prüfung, eine schnelle Kaufentscheidung und eine unkomplizierte Ankaufsabwicklung garantiert. Höchste Transparenz ist für WINEGG im gesamten Vorgang bis zum Kauf die oberste Prämisse. Denn der Projektentwickler ist sich bewusst, dass es gerade in herausfordernden Zeiten wichtig ist, einen verlässlichen und diskreten Partner an seiner Seite zu haben.

Darüber hinaus ist WINEGG dafür bekannt, Bestpreise zu zahlen. „Auch wenn Sie für Ihre Immobilie bereits ein Angebot erhalten haben, legen wir gerne ein verbindliches Gegenangebot vor!", so Böhringer.

WINEGG setzt auf eine gute Zusammenarbeit

Bei der Suche nach passenden Immobilien und Grundstücken legt man besonderen Wert auf eine partnerschaftliche und professionelle Zusammenarbeit mit allen Beteiligten, wie Maklern, Notaren, Rechtsanwälten und Steuerberatern. Dabei ist WINEGG jederzeit bereit, außergewöhnlich gute Provisionen zu zahlen. Auch Tippgeber werden im Erfolgsfall großzügig entlohnt. ■

INVESTMENT TRENDS

TREND #3
MARKTTENDENZEN

29.200 m²

So wenig Bürofläche wurde heuer im dritten Quartal in Wien neu vermietet. Das ist nicht viel, um 67 Prozent weniger als im Q3 letztes Jahr.

Quelle: Vienna Research Forum

PIPELINE

Für die Jahre 2022 und 2023 sind in Wien nicht besonders viele Büroflächen in Bau. 130.800 m² sollen es nächstes Jahr werden bzw. 116.140 m² im Jahr 2023. Heuer kommen insgesamt 73.000 m² neu dazu. 2018 waren es 260.000 m².

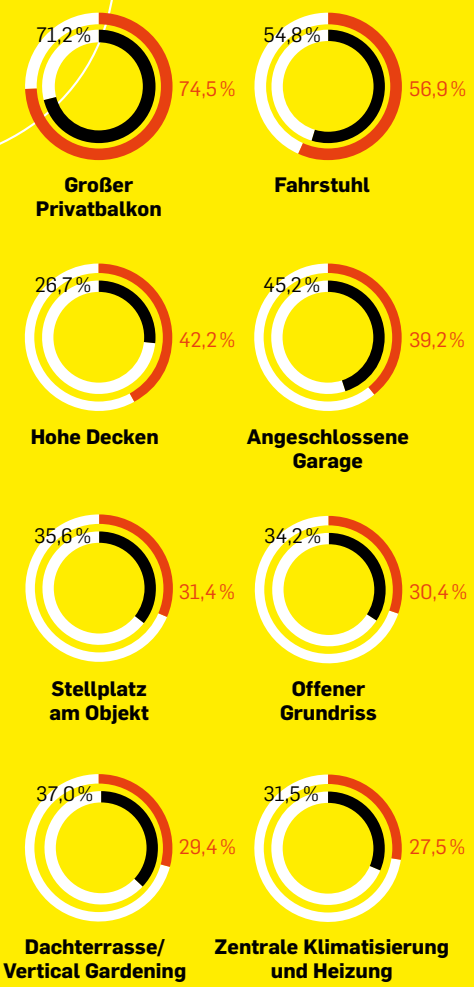
Quelle: Otto Immobilien / EHL Immobilien

MEHRWERT

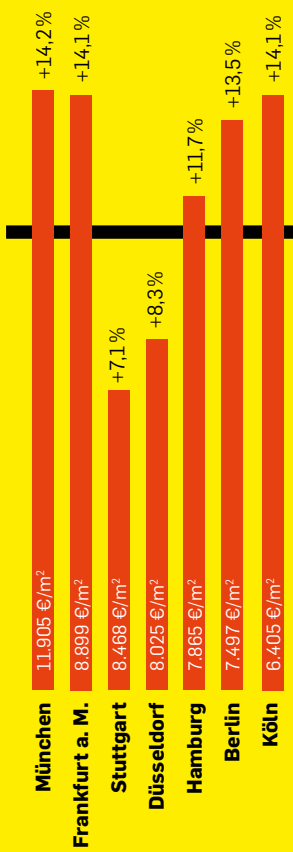
WÜNSCH DIR WAS!

Ausstattungsmerkmale, für die die Befragten einen höheren Preis zahlen würden (Wohnung im Mehrfamilienhaus)*:

● im Umland/ländlichen Raum
● in der Stadt



Quelle: Engel & Völkers
* meistgenannte Antworten, fünf Antworten möglich



BEDENKLICHE REKORDE

EIGENTUMSPREISE IN DEUTSCHLAND GEHEN DURCH DIE DECKE

Für die österreichische Wirtschaft ist Deutschland wichtig. Auch das Glück vieler Immobilienunternehmen hängt von der wirtschaftlichen Verfassung unseres Nachbarn ab. Die Preise von Wohnimmobilien in den wichtigsten sieben deutschen Städten steigen jedenfalls.

Im Vergleich der sieben Städte verzeichnet München die höchsten Preise und stärksten Preissteigerungen. Im Durchschnitt wurde dort eine Neubauwohnung für 11.905 Euro pro Quadratmeter angeboten. Das ist ein Plus von 14,2 Prozent verglichen mit dem Jahr 2020. In den sehr guten Lagen Münchens können die Quadratmeterpreise sogar bis zu 35.000 Euro betragen.

Im Übrigen geht es auch den Büroimmobilien in Deutschland recht gut. Das Flächenumsatzvolumen der fünf größten Büromärkte liegt mit 1,7 Millionen Quadratmetern um 11,6 Prozent über dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

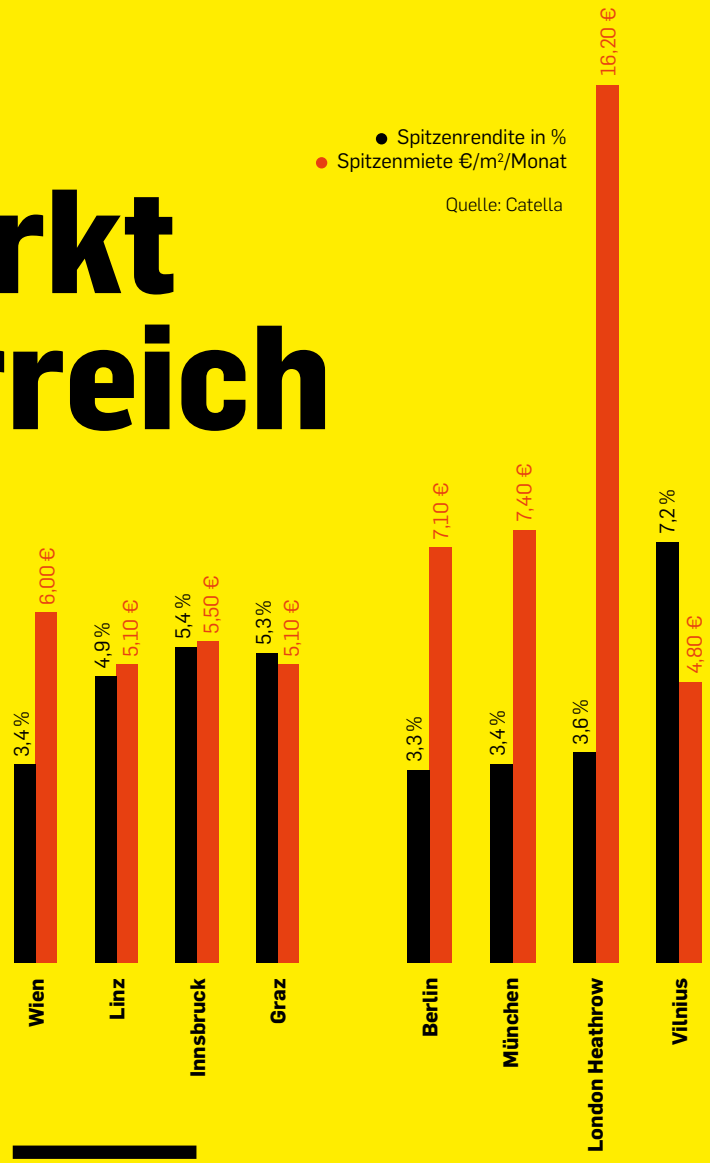
Quelle: Engel & Völkers, CBRE

LOGISTIK

Rekordmarkt ohne Österreich

Österreich wäre geostrategisch zwar perfekt für Logistikimmobilien, dennoch spielen sie keine so große Rolle. Die Immobilienart boomt zwar nach wie vor, Investoren sind ganz närrisch darauf, im ersten Halbjahr wurden bei uns aber nur Logistik-Immos im Wert von 172,9 Millionen Euro transaktioniert. Zum Vergleich: Im benachbarten Italien lag dieser Wert bei 1,3 Milliarden Euro, in Deutschland bei 4,3 Milliarden Euro.

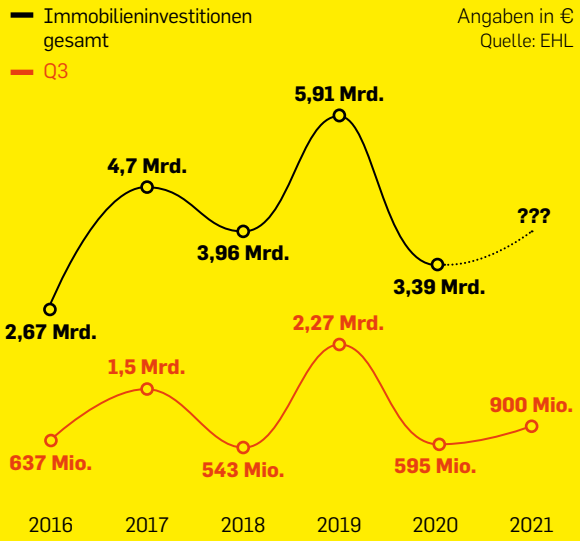
Dennoch bleibt die Assetklasse ein Highflyer. Thomas Beyerle, Head of Research der Catella Group, meint: „Die starke Preisdynamik geht vielerorts einher mit sinkenden Renditen. Aufgrund der hohen Flächennachfrage rechnen wir mit einer weiter anziehenden Investmentaktivität, die sich vor allem auf die urbanen und suburbanen Räume konzentrieren wird. Angesichts der Überlastung globaler Lieferketten sehen wir kein Ende dieser dynamischen Marktentwicklung."



BIG PICTURE

EIN BISSCHEN GESCHICHTE ...

So viel wurde in den letzten Jahren im Q3 in Österreich in Immobilien investiert. Der Vergleich zeigt, dass heuer wohl besser wird als letztes Jahr und auch besser als das Corona-freie 2016.



POTENZIAL

MIETEN UND RENDITEN

Alle bauen wie verrückt Wohnungen, weil die Nachfrage so hoch ist. Der Wohnbauboom der vergangenen Jahre, insbesondere in den deutschsprachigen Ländern, hat zu einem deutlich breiteren Angebot an Mietwohnungen, in Teilbereichen auch zu längeren Vermarktungszeiten geführt, merkt man bei EHL Immobilien. „Für Investoren ist eine sichere Vermietungsperspektive daher wieder von viel größerer Bedeutung als in Marktphasen, in denen sich Wohnungen geradezu von alleine vermietet haben", erklärt EHL-Wohnen-Geschäftsführerin Karina Schunker.

Mithilfe des hedonischen Bewertungsmodells hat PriceHubble ein Modell entwickelt, das mithilfe von auf maschinellem Lernen basierenden Bewertungsmodellen die implizite Rendite in europäischen Großstädten berechnet. In die Berechnung fließen statistisch erwartete Mieten und Kaufpreise ein. Hier ist für jede Landeshauptstadt der Stadtteil, der die höchste Rendite aufweist.

Grätzel mit den höchsten Renditen:

- **5,66 %** Klagenfurt Goritschitzen
- **5,64 %** Graz Graz Stadt-Thondorf
- **4,90 %** Linz Wambach
- **4,49 %** Salzburg Wals II
- **4,40 %** Wien Rothneusiedl
- **3,99 %** Innsbruck Amras

Quelle: PriceHubble

Der Mensch ist nicht rational

Jung und umtriebig ist die 24-jährige Leona Lorentschitsch. Dennoch bleibt Zeit für Hobbys. Sie sei schon auf einem Pferd gesessen, bevor sie gehen konnte, erzählt sie. Ihr Pferd Amazing und sie seien ein echtes Team. Darüber hinaus liebt die Salzburgerin Soccergolfen – das ist Minigolf mit dem Fuß. Gemeinsam mit einer Freundin kocht sie außerdem regelmäßig für die Jugendnotschlafstelle in Salzburg.

LEONA LORENTSCHITSCH

Drei Menschen, die sich mit Immobilien und Facility Management auseinandersetzen. Drei Menschen, die eine Abschlussarbeit geschrieben haben, die so gut war, dass sie mit dem 18. Ausbildungspreis der FMA und IFMA Austria prämiert wurde (www.fma.or.at). Die Immobilienwirtschaft hat mit ihnen gesprochen. Hier kommt Leona Lorentschitsch zu Wort. Sie ist Absolventin des Studiengangs Facility Management & Immobilienwirtschaft der FH Kufstein Tirol und gewann mit der Arbeit „Entscheidungsverhalten von Immobilieninvestoren unter besonderer Berücksichtigung von Behavioral Finance Theorien" den ersten Platz in der Kategorie Bachelorarbeiten.

Glauben Sie, dass es eine Immobilienblase gibt?
Leona Lorentschitsch: Ich orte bereits Fehlentwicklungen in Ballungszentren, ja. Geradezu panisch wird alles gekauft. Man kann ein Herdenverhalten feststellen. Weil die Preise zuletzt immer gestiegen sind, glauben viele, sie müssten auch weiter immer steigen, das nennt die Wissenschaft den Effekt der Repräsentativität. Und dann gibt es die, die sich sicher sind, dass – auch wenn der Markt abwärts tendiert – sie immer noch jemand finden werden, der ihnen die Immobilie zu einem guten Preis abkaufen wird. Auch das hat einen Namen: die Greater-Fool-Theorie.

All diese Phänomene beeinflussen den Immobilienmarkt …
… und werden viel zu wenig berücksichtigt. Deshalb habe ich in dieser Abschlussarbeit versucht aufzuzeigen, dass Immobilienpreise nicht nur makroökonomisch – also etwa durch das Zinsumfeld etc. – zustande kommen. In der Forschung und in der Theorie gibt der Homo oeconomicus immer noch den Ton an. Der Mensch ist aber nicht rational. Ich hoffe dadurch, das Bewusstsein der Marktteilnehmer ein wenig zu schärfen. Und die Berücksichtigung in der Forschung wäre wichtig! So könnte man Marktanomalien vorbeugen und z. B. rechtzeitig Maßnahmen gegen Preisblasen setzen.

Die Arbeit war der Abschluss einer Bachelorausbildung. Stehen Sie jetzt im Berufsleben oder studieren Sie weiter?
Beides. Ich habe inzwischen auch den Master in Immobilienwirtschaft und Facility Management an der FH Kufstein gemacht und zusätzlich am Institut für Management den Executive MBA in General Management.

Respekt, das ist engagiert. Und nebenbei arbeiten Sie auch?
Unser Familienbetrieb ist in der vierten Generation im Bau- und Baunebengewerbe tätig, ich arbeite da mit, habe mich aber – um auch Neues auszuprobieren – auch gerade selbstständig gemacht.

Womit?
Gemeinsam mit einem Uni-Kollegen wollen wir uns als Hausverwalter und Makler auf die Subverwaltung konzentrieren. Viele Vermieter lassen die Wohnungen in Salzburg leer stehen, sie sind mit dem Thema überlastet. Wir glauben, dass wir helfen können, mehr Mietwohnungen auf den Markt zu bringen. Das entspannt den Markt, außerdem steht ja eine Leerstandsabgabe im Raum. ▪

TREND #4 FORSCHUNG

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!

WINEGG REALITÄTEN GMBH / ANKAUF@WINEGG.AT / T +43 1 907 61 78 WINEGG.AT

„Lernt vielleicht erst ein Handwerk!“

Alexander Molitor ist 44 Jahre alt und liebt Wandern und Klettern. Zu studieren hat er erst mit 35 begonnen, fünf Jahre lang berufsbegleitend an der FH Kufstein. Jetzt macht er auch noch den „Fachingenieur Ausbau“ an der Hochschule Augsburg, da geht es um alles ab der Rohbau-Phase (mit Ausnahme Fassade).

ALEXANDER MOLITOR

Alexander Molitor hat an der FH Kufstein Tirol die Digitalisierung thematisiert. Titel seiner Arbeit: „Heilmittel Mieter-App? Anbieter, Chancen und Risiken – Störfaktor Mieter“.

Sie stehen Apps und PropTechs recht skeptisch gegenüber. Warum?
Alexander Molitor: Alle Unternehmen wollen eine App, und kaum einer fragt nach dem Sinn. Welchen Mehrwert hat sie, was kann sie den Nutzern bieten? Dass ich über sie einen Schaden melden kann oder mit der Hausverwaltung chatten – das finde ich zu wenig. Viele sind zudem auch noch schlecht gemacht, so dass sie die Leute gar nicht verwenden wollen. Oft liegt die Lösung ja ganz woanders. In München bekomme ich sechs Anwälte in 15 Minuten, aber Handwerker gibt es keine. Was bringt mir da ein Preisvergleichsportal?

Was raten Sie den Unternehmen?
Ohne Strategie macht es keinen Sinn. Sie sollten sich ernsthaft fragen, auf welchen modernen Medien sie warum vertreten sein wollen und müssen und was sie dazu brauchen.

Das klingt recht pessimistisch, sehen Sie den PropTech-Trend überbewertet?
Es gibt Bereiche, wo Daten und Technologie stark sind. In der Bewertung verlasse ich mich lieber auf eine schnelle Ungefähr-Auskunft, die von ordentlichen Daten gestützt ist, als auf einen Makler, der keine Ahnung hat. Ich brauche auch keinen 28-seitigen Bericht mit Inhalten, die mich nicht interessieren, ich will ja nur einen plausiblen Wert zur Orientierung.

Daten, das neue Gold?
Schauen Sie sich nur das hochgelobte Building Integration Model, BIM, an und wie weit wir da wirklich sind. Wir haben eine wahnsinnig kleinteilige Bauwirtschaft, alle verwenden unterschiedliche Programme, der Wissensstand über BIM ist unterschiedlich, die Aufträge werden x-fach versubt, Datenbanken sind nicht kompatibel und spätestens bei der Übergabe zum FM-Dienstleister ist Schluss. Das ist die Praxis, die ich jeden Tag sehe. Da glänzt wenig nach Gold.

Was kommt in den nächsten Jahren auf uns zu?
Immobilien sind ja derzeit ein wahnsinnig spannendes Thema. Die Herausforderung wird sein, gute Leute zu finden, weil es einfach zu wenige gibt und viele in den nächsten drei Jahren in Pension gehen werden. Mit ihnen auch ihr Wissen. Wir brauchen alles, vom Hausmeister über die Team-Assistenz, vom Techniker bis zum Asset Manager und natürlich Handwerker – das ist ein Beruf, der nicht so schlecht ist, wie man glaubt, und man verdient als Meister auch ordentlich. Überhaupt möchte ich sagen: Liebe Leute, lernt vielleicht erst ein Handwerk, und studiert danach. Die Kombi aus Praxis und Theorie ist unschlagbar. ■

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

JP IMMOBILIEN

JP

Der Vergleich macht Sie besser

Hochreiter arbeitet bei der Sparkasse Oberösterreich. Zum Ausgleich liebt er es, in seiner Freizeit Musik zu machen. Mit seinen Freunden der Musikgruppe „Delaytanten" hat er sich zur Aufgabe gemacht, den popmusikalischen Nachlass des letzten Jahrhunderts am Leben zu erhalten.

Herr Hochreiter, worum geht es in Ihrer Masterthese – einfach erklärt?
Gerhard Hochreiter: Facility Management ist in vielen Unternehmen ganz unterschiedlich organisiert, mit unterschiedlichen Schwerpunkten, mit unterschiedlichem Reifegrad. Ich habe einen Ansatz entwickelt, mit dem man diesen Grad bestimmen und daher die unterschiedlichen Systeme auch vergleichen kann. Das wiederum zeigt Potenziale auf, wo ein Unternehmen mit seinem FM noch besser werden kann.

Was ist das für ein Tool, wie stellt sich das konkret dar?
Im Wesentlichen handelt es sich um Checklisten mit Aussagen zu gewissen Qualitäten, denen man als Unternehmen verschieden stark zustimmen kann. So ergibt sich ein Profil und eben auch das Potenzial zur Verbesserung.

Gibt es einen Grund, warum Sie sich diesem – doch recht komplizierten – Thema gewidmet haben?
Ja, ich finde, Facility Management kann so viel. Es wird aber oft reduziert auf Instandhaltungskosten pro Quadratmeter oder auf ein paar Services wie Reinigung. Dabei geht es um viel umfassendere Dinge, viel strategischere. Etwa, welche Gebäude, welche Flächen man als Unternehmen nutzen will, soll man sie mieten oder kaufen, wie setzt man den Nachhaltigkeitsanspruch in die Realität um und so weiter. Das Modell, das ich entworfen habe, unterstützt Unternehmen bei all diesen Aufgaben.

Wie setzt man die Nachhaltigkeit um?
Da gibt es natürlich viele Möglichkeiten. Eine realisieren wir gerade in der Sparkasse Oberösterreich. Wir launchen eine App, die Mitarbeiter auf dem Weg zur Klimaneutralität und Reduktion des Carbon Footprints unseres Unternehmens aktiv miteinbezieht. Jeder Mitarbeiter kann seinen persönlichen Beitrag teilen und so seine Kollegen animieren, dem Beispiel zu folgen. Die App enthält auch Challenges, wer die meisten Kilometer mit dem Fahrrad gefahren ist, es gibt Mitfahrbörsen bei Schulungen und vieles mehr. Ich finde die Einbindung der Mitarbeiter enorm wichtig.

Aber das ist doch eher der Bereich der Human Resources?
Auch, richtig. Es gibt viele Schnittmengen zwischen Facility Management, Human Resources, Kommunikation … Man denke nur an die aktuelle Entwicklung der Arbeitswelten! Welche Personen und Abteilungen das FM beeinflussen und umgekehrt ist daher auch Teil des Bewertungsmodells in meiner Arbeit. ■

GERHARD HOCHREITER

Gerhard Hochreiter hat seine Masterarbeit am Universitätslehrgang Facility Management am Department für Bauen und Umwelt an der Donau-Universität Krems geschrieben. In der Kategorie „Masterthesen, Diplomarbeiten und Doktorarbeiten" setzte sich seine Arbeit durch, bei deren Titel man zwischendurch schon mal Luft holen kann: „Entwicklung eines organisationalen Reifegradmodells des Facility Management in Bezug auf die Einführung eines Facility Managementsystems nach EN ISO 41001:2018".

#6

TREND #6 FACILITY MANAGEMENT

DIE STADT INMITTEN DER STADT

Mit Mietpreisen von ein wenig mehr als einem Espresso pro Quadratmeter macht „Das Grazl" aus Gewerbeflächen leistbaren Wohnraum für alle Generationen. Die umfassend sanierte Wohnanlage, die aus drei Gebäudeteilen mit bis zu vier Obergeschoßen und einer Tiefgarage besteht, bietet dabei Wohnkomfort nach neuestem Stand der Technik. Attraktive Freiflächen wie Terrassen, Loggien, Eigengärten oder Wohnbalkone runden das Wohnerlebnis ab.

„Das Grazl" setzt zudem auf Nachhaltigkeit. Durch umfangreiche Grünflächen inklusive Dachbegrünung wird die aktuelle Bodenversiegelung um etwa 25 % zurückgebaut und Photovoltaikanlagen sollen die Mieter mit Energie versorgen.

BEEINDRUCKENDE DIMENSION

- **Größtes Bauherrenmodell mit Top-Zuordnung**
- **Beachtliche Flächen**
  - rd. 11.850 m² Gesamtnutzfläche
  - rd. 3.590 m² attraktive Freiflächen
  - rd. 2.850 m² Gewerbeflächen
- **159 moderne Wohnungen** mit ca. 36 m² – 90 m²
- **119 Tiefgaragen- und 44 Freistellplätze**

DAS WOHNGEBIET DER ZUKUNFT

- **Urbanes Wohnen im grünen Norden** von Graz
  - Plabutsch mit zahlreichen Wanderwegen und Ausflugszielen
  - Naherholungsgebiet Thalersee (Golfclub, Restaurant, Boot-, Rad-, Schlittschuhverleih)
- **Aufwertung des Standortes durch geplante Nahverkehrsdrehscheibe Graz Gösting**
- **Familienfreundliches Umfeld** zahlreiche Kinderbetreuungs- und Ausbildungsstätten, wie z.B. HTL BULME

ASSETKLASSE GENERATIONEN WOHNEN IM AUFWIND

- **Zukunftsweisendes Wohnmodell für alle Altersklassen**
- **Niedrige Mieten** (4,78 €/m²) gewährleisten **rasche Vollvermietung**
- Bis zu **8,6 % Ertrag p.a.** (vorläufige Prognoseberechnung)
- **rd. 33 % Eigenkapital** (aufgeteilt auf die Jahre 2021–2024)
- **Persönlicher Grundbucheintrag**

Silver Living

ÖKOWOHNBAU | Immobilien Investment

Kontaktieren Sie bei Interesse:

ÖKO Wohnbau SAW GmbH
Exklusivpartner Vertrieb
Bauherrenmodelle

+43 (0) 732 944 999
service@oeko-wohnbau.at
www.oeko-wohnbau.at

TREND #7
PRODUKTIVE STADT

So geht GEWERBE-IMMOBILIE

Im Süden von Wien findet man bald alle Arten moderner Gewerbe- und Logistikimmobilien an einem Standort. Der City Park Vienna ist ein Vorzeigebeispiel für das Konzept der produktiven Stadt.

Die Wirtschaft verändert sich. Die Stadt muss sich anpassen. Wien bekennt sich zur Dienstleistung, aber auch klar zur Produktion als ein Baustein einer funktionierenden Stadt. Insgesamt lässt sich rund ein Drittel der Wertschöpfung der Bundeshauptstadt, rund 23,5 Milliarden Euro, auf den produzierenden Bereich zurückführen. Die Stadt hat daher ein eigenes Fachkonzept namens „Produktive Stadt“ entwickelt. Darin sind u. a. Prozesse und Maßnahmen zur entsprechenden Stadtentwicklung und auch konkrete Zonen für Betriebsgebiete definiert. Aktuell sind 5 Prozent der Fläche Wiens für „Produktion“ vorgesehen, wobei man dabei nicht an Schlote und Schwermetall denken darf, sondern an ziemlich variantenreiches wissens- und technologiebasiertes Gewerbe – das aber eben nicht nur Büros braucht, sondern Platz zum Reparieren, Lagerflächen, Schauräume, Großhandelsflächen, Zufahrtsmöglichkeiten, Werkstätten, Labors – bzw. eine Mischung aus alledem. Diese neuartigen Produktionsflächen lassen sich gut mit anderen Nutzungen mischen, das ist sogar genau das Ziel. Büro, Handel, Produktion, Wohnen, Freizeit: gemischt genutzte Areale mit kurzen Wegen. >

Vorne gut 200 Quadratmeter Büro, dahinter 900 Quadratmeter Lagerfläche – alles multifunktional bespielbar. Die bestehenden Gebäude sind vermietet, neue werden gebaut.

>

Am besten wird diese Zukunft jetzt schon im 23. Wiener Gemeindebezirk erlebbar. 2020 hat der internationale Investor Nuveen ein 11 Hektar großes Grundstück gekauft – die ehemaligen Novartisgründe. Das Areal wurde lange Zeit von dem Pharmakonzern zur Forschung, Produktion und Entwicklung genutzt. Lange davor wurde es im Krieg sogar als Schlachtfeld genutzt. Dass die Fläche kontaminiert ist, ist kein Geheimnis, die Flächenwidmung will hier auch dezidiert Industrie haben – obwohl die bereits neu gebauten Gebäude jetzt schon so ganz und gar keinen Industrie-Charme vermitteln. Auf einem Teil befindet sich ein Verteilerzentrum der Österreichischen Post – okay, das schaut halt so aus, wie so ein Verteilerzentrum eben ist: viele Andockstationen, lange Halle. Aber auf einem zweiten Teil stehen sogenannte Light-Industrial-Immobilien: ein moderner Gewerbepark mit Lagerhallen und hochflexiblen Flächen für Büros, Schauräume, Labors etc. „Auf diesen Flächen findet richtige Wertschöpfung statt, und zwar innerhalb der Stadtgrenze“, erklärt Roman Löbsch, Fund Manager Österreich bei Nuveen Real Estate. Die aktuellen Mieter zeigen die Bandbreite des modernen Gewerbes. ABF Pharmaceutical Services erbringt pharmazeutischen Dienstleistungen und nutzt den Standort als Lager, Labor und Büro. KFZ Zeiler ist eine Werkstätte für Elektrofahrzeuge, AV-Professional verleiht Film- und Eventtechnik, APEX Technology ist exklusiver Vertragspartner für Samsung. Der Hartl Elektro-Fachgroßhandel zählt ebenso schon zu den Mietern, neu hinzu kommen in den nächsten Wochen ein weiteres Forschungs- und Entwicklungsunternehmen samt Produktion und eine Firma aus dem Baunebengewerbe. Sie wird neben Lager, Reparatur, Büro und Verwaltung auch Schulungsräume und ein Fitnesscenter für die Mitarbeiter auf ihrer Mietfläche einrichten.

Die Logik der von diesen Firmen genutzten Räume ist immer ähnlich: 900 Quadratmeter Lagerfläche (so richtig, wie man sie heutzutage braucht: 6,5 Meter hoch, fünf Tonnen Tragfähigkeit pro Quadratmeter, direkt anlieferbar über Andockstationen) werden von 220 bis zu 1.000 Quadratmeter flexibler Fläche mit „normalen“ Räumen ergänzt. So kommt maximale Flexibilität zustande.

Zertifizierte Nachhaltigkeit

Die Vermietung läuft prächtig, seitdem man die Flächen nicht mehr als schlichte „Logistikfläche“ inseriert. Sie läuft sogar so gut, dass dieses Raumkombinationskonzept um 16 Einheiten erweitert wird. Das ist ein Teil des Ausbaus des Areals, das zwischen Friedhof, Militärfahrzeugproduktion, anderen Gewerbebauten und

So sieht Industrie heute aus: 3.000 Bäume werden die durchaus ansprechenden Gewerbebauten einrahmen.

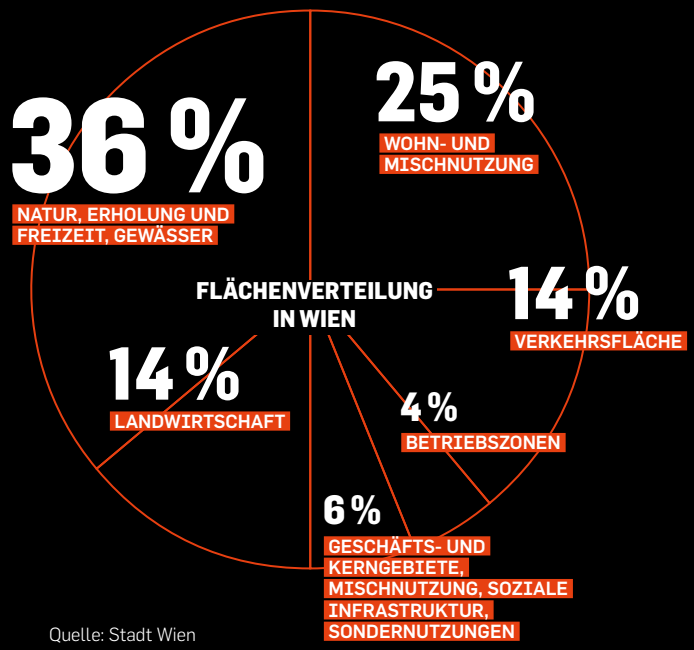
Die eingemieteten Firmen sind so vielfältig, wie die Wirtschaft eben ist. ABF Pharmaceutical Services etwa ist ein internationaler Dienstleister für Verpackung und Etikettierung von Medikamenten und deren Lagerung und Versendung.

LOGISTIKMARKT

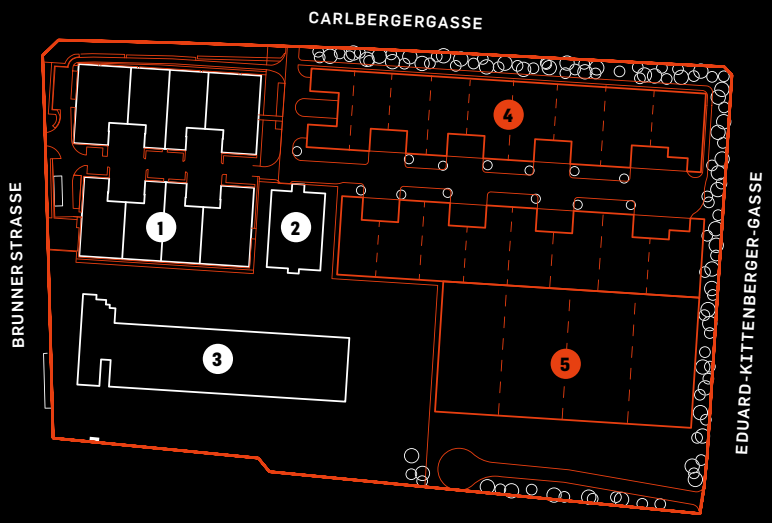
Schon vor der Covid-Pandemie zeichnete sich ab, dass der Anstieg der Warenlieferungen nach Hause dramatisch zunehmen würde – Stichwort E-Commerce. Hinzu kam nun der stärkere lokale Lagerbedarf. Plus: Die Art und Weise, wie der Handel und die Lieferketten funktionieren, ändern sich gerade enorm. Das alles machte die ehemals unter professionellen Immobilieninvestoren verschmähten Logistikobjekte zu neuen Shootingstars. Zugleich wurden alte Lagerhallen auch zusehends durch neue, moderne Gebäude ersetzt. 2020 kauften Investoren um 38,64 Milliarden Euro Logistikimmobilien in Europa.

Österreich spielt im europäischen Kontext kaum eine Rolle. 5,4 Millionen Quadratmeter Logistikfläche gibt es in den drei Hauptstandorten rund um Wien, Linz und Graz. Der Leerstand liegt bei nur 1,6 Prozent, weiß man bei CBRE. 500 Millionen Euro flossen in die heimischen Logistikimmobilien letztes Jahr als Investment.

Während die meisten bei Logistik von großen Lagermöglichkeiten sprechen, ist die Unterkategorie „Light Industrial“ noch stark unterentwickelt. Sie ist für die moderne Gewerbeindustrie essenziell und braucht sehr unterschiedliche Kombinationen von Flächen (siehe Haupttext).



Quelle: Stadt Wien



1. Multifunktionale Gewerbe- und Lagerflächen
2. Parkhaus
3. Post-Verteilerzentrum
4. 16 neue Gewerbeeinheiten
5. Big-Box-Lagerhalle

— Bestand
— Projekt

Wohnhäusern liegt. „Wir nehmen bei dieser Entwicklung besondere Rücksicht auf die Integration des Umfelds“, unterstreicht Roman Löbsch.

Dass Umwelt und soziale Nachhaltigkeit keine reinen Lippenbekenntnisse sind, beweist ein DGNB-Gold-Zertifikat. Für die neue Gesamtentwicklung sei sogar eines mit Platin-Status angestrebt. Dafür verantwortlich sind unter anderem Photovoltaikanlagen mit einer Fläche wie 1,5 Fußballfelder, die Begrünung am Dach würde umgerechnet auf 3,5 Fußballfelder kommen. 1.000 Bäume werden gepflanzt. Zum Vergleich: Der „Baumschleier“ im Rudolf-Bednar-Park hat nicht einmal 300. Brut- und Nistkästen sind fast selbstverständlich, mit gleich mehreren Busstationen rund um das Grundstück ist das Areal ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, pro Unternehmen soll es mindestens zwei Stellplätze mit einer E-Ladestation geben. Der 24/7 mögliche Betrieb der Immobilien kommt schon jetzt ohne fossile Energieträger aus. Außerdem handelt es sich um ein sogenanntes Brownfield Development, eine Brachfläche, auf der Gebäude stehen bzw. standen – also keine Flächen-Neuverschwendung.

Endlich City-Logistik!

Aber irgendetwas fehlt doch noch, um alle Spielarten der Gewerbe- und Logistikimmobilien an einem Fleck zu haben? Natürlich, das ganz Große, die Big Box. Das sind die Hallen mit 10,5 Metern Höhe, da passt richtig viel rein. Sie dienen als Zentrallager, von dem aus dann die einzelnen Standorte in der Stadt beliefert werden. So eine kommt auch hierher, wenn im 2. Quartal 2022 alles auf einmal zu bauen begonnen wird. Ein Jahr später soll dann schon alles fertig sein. 40.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche entstehen, rund 700 dauerhafte Arbeitsplätze ebenso. Und genau das ist der Knackpunkt: Statt seelenloser, hässlicher Industriebauten ist die produktive Stadt ein vernünftiger Kompromiss, bei der die Wertschöpfung zuhause bleibt. ▪

DIE NEUE VERANTWORTUNG

Die Pandemie bringt neue Aspekte in die Gebäudesicherheit. Es geht um die Gesundheit der Menschen. Zugleich bleiben Terror- und Einbruchsrisiken. Eine Herausforderung für jene, die für die Sicherheit zuständig sind.

Zutrittskontrolle ist die Basis bei Bürogebäuden – aber bei Weitem nicht die einzige Sicherheitsmaßnahme.

Zum einen hat Covid die Sichtweise auf das Thema verändert. Es geht nicht mehr nur darum, Leute etwa mittels Zutrittskontrolle von einem Gebäude fernzuhalten, sondern auch darum, zu wissen und dokumentieren zu können, wie viele überhaupt drinnen sind, und eventuell welche hinauszubringen. Hier wird plötzlich die Verquickung von Sicherheits- und Haustechnik relevant, auch weil es beispielsweise bei der Luftqualität um die gesundheitliche Sicherheit der Menschen geht. Auch viele PropTech-Unternehmen haben das erkannt. Das Facility-Management-Unternehmen Sodexo hat eine eigene Technologie-Tochter, die ein intelligentes System entwickelt hat, das mittels drahtloser Sensoren misst, wo sich wie viele Menschen befinden, das mit historischen Daten verknüpft und daraus Vorhersagen und Szenarien errechnet. Die Mitarbeiter werden über App, Web und Bildschirme informiert und geleitet. Das funktioniert. Im 60.000 Quadratmeter großen Verwaltungsgebäude der SNCF (quasi der ÖBB Frankreichs) wurden 412 Sensoren installiert und 200 Kojen und Besprechungsräume ergänzt – was nach den Lockdowns eine rasche und sichere Rückkehr der Mitarbeiter in ihre Büros ermöglichte.

Mikrowellen detektieren auch bei rauen Bedingungen.

Terror und Infrastruktur

Zum anderen steigt der Bedarf, Gebäude und somit Bewohner, Wertgegenstände, Unterlagen etc. zu schützen. Sicherheitskonzepte von kritischen Infrastrukturen müssen vor einem möglichen Terroranschlag neu überdacht werden, Betriebsspionage kommt nicht nur in Netflix-Thrillern vor, und Einbrüche gehören leider auch zum Alltag, wenngleich die Anzahl der angezeigten Einbrüche in Wohnungen in Österreich seit Jahren sinkt – zuletzt sogar um 27 Prozent. Aber in Zeiten mit Covid-Lockdowns und Homeoffice haben Einbrecher halt auch eine schlechte Saison … Ob gewerbliche Immobilien oder Luxuswohnungen, „es sollte immer eine Mischung aus organisatorischen, personellen, baulichen bzw. mechanischen und technischen Maßnahmen sein“, mahnt René Steinkellner, Geschäftsführer von STYX Sicherheitstechnik. Das Unternehmen mit Sitz im steirischen Fohnsdorf ist in über 20 Ländern tätig. Wichtig sei die Analyse und ein Konzept, so Steinkellner, der schon Sicherheitslösungen vom Solarkraftwerk bis zur Luxusjacht umsetzte. Bei der Jacht zeigte sich, dass die kritischsten Punkte gar nicht so sehr in der Detektion von Eindringlingen lagen, sondern in der medizinischen Versorgung und der Notfallkommunikation.

Für den TRENDGUIDE IMMOBILIENWIRTSCHAFT hat Steinkellner auf der nächsten Seite für drei Immobilientypen exemplarische Sicherheitsmaßnahmen beschrieben.

>

Unsichtbar: Bodendetektion bietet maximale Sicherheit.

Die Zeiten ändern sich, unsere Büros ändern sich mit!

Ob ins Wiener Zentrum oder zum Flughafen, mit dem Auto oder öffentlich – hier finden Sie die besten Verbindungen:
myhive-offices.com

myhive
AM WIENERBERG

Wien | Budapest | Bratislava | Bukarest | Düsseldorf | Prag | Warschau | **Eine Marke der IMMOFINANZ**

>

PRIVATE IMMOBILIE IM LÄNDLICHEN UMFELD

Die Sicherung des privaten Eigentums erfolgt ähnlich wie gewerbliche Sicherungsmaßnahmen, ein großer Unterschied ist aber, dass es sich im privaten Umfeld um persönliche, häufig unwiederbringliche Dinge handelt, die bei Einbrüchen gestohlen oder beschädigt werden können. Daher wird bei privaten Immobilien eine Außenhautsicherung (Fenster, Türen, diverse Zugänge) jedenfalls empfohlen. Dies sollte bei Neubauten mit Magnetkontakten erfolgen, die bereits bei der Fensterlieferung eingebaut sind. Darüber hinaus können hochwertige Fenster mit Alarmgläsern ausgestattet werden. Hier sieht man die Alarmeinrichtungen nicht – ist also ästhetischer. Im privaten Bereich empfiehlt sich auch der Einsatz von Bewegungsmeldern und Rauchmeldern. Hinsichtlich der mechanischen Sicherungen werden Fenster und Türen mit der Widerstandklasse RC2 empfohlen, bei höherwertigen Immobilien auch Türen, die die Widerstandsklasse RC3 aufweisen, je nach definiertem Schutzstandard. Wertsachen sollten in entsprechenden Tresoren oder Wertschutzbehältnissen aufbewahrt werden. Der Tresor sollte wiederum im Alarmanlagenkonzept beachtet werden. Nur so ist es zu verhindern, dass Einbrecher mit roher Gewalt den Tresor unbemerkt entfernen und aufbrechen können.

Ein Radar deckt große Flächen ab und ist unempfindlich gegen Witterung.

Videoanalytics in Verbindung mit Wärmebild- und Infrarotkameras

POLITISCHE ORGANISATION IN EINER INNENSTADTLAGE

Wenn es einen Zaun um das Gebäude gibt, dann sollte jedenfalls schon dort detektiert werden. Wo dies nicht möglich ist, sollte unbedingt eine Außenhautsicherung an der Gebäudehülle mittels Glasbruchmeldern, Magnetkontakten und Bewegungsmeldern realisiert werden. Außerdem ist empfehlenswert, weitere Schutzlinien innerhalb des Gebäudes vorzusehen, sprich, wichtige Bereiche zusätzlich mit versperrten Innentüren oder anderen Hindernissen auszustatten. Das hält die Täter auf, während die Exekutive oder der Sicherheitsdienst aber schon anrückt. Wesentlich ist natürlich, das zu schützende Gut – ob Server, Unterlagen etc. – in Tresoren zu lagern bzw. Serverraumtüren mit entsprechenden Widerstandsklassen (ab RC3) auszustatten. Also wiederum nach dem Prinzip: zuerst die Detektion, und dann stellen mechanische Barrieren die Hindernisse dar. Sollten die menschlichen Interventionskräfte dennoch nicht schnell genug vor Ort sein, können Vernebelungsanlagen zum Einsatz kommen, diese erschweren den Einbrechern definitiv die Arbeit.

JUWELIER IN EINER INNENSTADTLAGE

Sehr analog zur politischen Organisation. Wobei hier zu 99 Prozent keine Grünflächen oder Zäune vorhanden sein werden. Dies bedeutet, die erste Hindernis- und Detektionslinie sind die Türen und Auslagen. Auch hier gilt wieder: Zuerst geht dank Detektoren schon der Alarm los, dann wird der Einbruch verzögert – z. B. durch Panzerglas. Die Detektion erfolgt hier in der Regel mit Glasbruchsensoren oder Erschütterungssensoren. Die wichtigen bzw. teuren Stücke müssen selbstverständlich in einem Tresor gelagert werden, der nochmals zusätzlich mit Körperschallmeldern gesichert ist. Außerdem müssen diese Bereiche zusätzlich mit Bewegungsmeldern gesichert sein. Juweliere müssen zwingend auch Alarmschalter und Überfallmelder haben. ■

Die Zaundetektion löst schon beim Zaun den Alarm aus.

UNSER MEHRWERT IST IHR VORTEIL

Der Zusammenschluss der IVV Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH mit IMMO-CONTRACT ermöglicht neue Perspektiven.

KONTAKT

IVV Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH
TownTown
Thomas-Klestil-Platz 3
1030 Wien
+43 (0) 1 890 0 800
office@ivv.at

Seit 37 Jahren ist die IVV Immobilen Verkauf und Vermietungs GmbH als Spezialist auf dem österreichischen Immobilienmarkt tätig und gehört zu den erfolgreichsten und aufstrebendsten Maklerunternehmen Österreichs. Als Full-Service-Makler bietet die IVV alle Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie aus einer Hand und ist so verlässlicher Partner auch für Bauträger.

Der Zusammenschluss mit der IMMO-CONTRACT vereint das langjährige Know-how der IVV als Full-Service-Provider mit der Regionalität sowie dem Vertrauen der Volksbank-Kunden. Dieses einzigartige Netzwerk bringt die Bewerbung der Projekte in die vertraute Umgebung des Kunden.

Die IVV agiert als Kompetenzzentrum in Wien und koordiniert die Ansprechpartner sowie die Vertriebsaktivitäten in den regionalen Volksbank- und IMMO-CONTRACT-Filialen. Durch Vorhandensein des immobilienspezialisierten Immorouter in ausgewählten IMMO-CONTRACT-Standorten kann Kunden direkt die gesamte Produktpalette sämtlicher verfügbaren Serviceleistungen rund um die Immobilie angeboten werden. Die Bündelung von verschiedensten Dienstleistungen an einem Ort stärkt die Kundenbindung und ermöglicht ein breitgefächertes Serviceangebot. Zahlreiche Produkte und Dienstleistungen wie Immobilienschätzungen, Immobilieneinpreisungen, Vermittlung von Bauherrenmodellen oder Immobilienanleihen, Hausverwaltung etc. können nun direkt vor Ort angeboten werden.

Die Kooperation der IVV mit dem Volksbanken-Verbund ermöglicht den Vertriebsweg über die Bankfilialen und unterstreicht die Kompetenz für gehobene Privatkunden. Das Vertrauen der Volksbank-Kunden verleiht der IVV mit ihrem langjährigen Know-how als Immobilienexperte ein noch höheres Ansehen. Bauträger, Auftraggeber, Investoren, Entwickler sowie Stiftungen profitieren von den zahlreichen Werbemöglichkeiten sowie der Reichweite in den Volksbank-Filialen. Screens in den Auslagen, 24-Stunden-Foyers und Exposés bieten eine prominente Präsentation von Projekten im vertrauten Umfeld der langjährigen Kunden.

Von der Grundrissgestaltung, der Erstellung eines Wohnmixes, über die Einpreisung mit Mitbewerberanalyse bis hin zur nationalen sowie auch internationalen Vermarktung der letzten Einheit werden Projekte von Beginn an betreut. Weitere Immobiliendienstleistungen wie Projektanalyse, dynamische Preisanpassung, Abnahmegarantie, Immo-Bewertung und Live-Reporting runden das Angebot ab. ■

Sascha Haimovici, BA
Geschäftsführer
IVV | IMMO-CONTRACT

Die IVV und die IMMO-CONTRACT haben sich zu einem Full-Service-Immobiliendienstleister verbunden. Die Kooperation mit der Volksbank und SORAVIA ermöglicht breite Synergieeffekte.

Foto: © IVV

EXPE
RTEN
FORUM

ENTWICKLUNGEN UND TRENDS AM WIENER WOHNIMMOBILIENMARKT

Der steigende Optimismus im Hinblick auf die wirtschaftliche Zukunft bei Wohnungssuchenden führt zu einer äußerst positiven Nachfrageentwicklung am Wiener Wohnungsmarkt und zu einem großen Bedürfnis nach Lebensraumveränderungen.

Durch das gestiegene Bewusstsein für die Wichtigkeit des Wohnraums werden persönliche Anforderungen neu überdacht und ausgerichtet. Mehr denn je wird das eigene Zuhause als persönlicher Rückzugsort genutzt, weshalb dieser auch den eigenen und zum Teil neuen Ansprüchen noch deutlicher gerecht werden muss. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen hat sich daher sehr stark entwickelt und ist im Vergleich zu Zeiten vor der Pandemie um mindestens ein Drittel angestiegen. Besonders zugelegt hat die Nachfrage im Bereich der Eigentums- und Vorsorgewohnungen, verstärkt durch die gestiegene Inflation bei anhaltend niedrigen Zinsen. Die Investitionsbereitschaft gerade in Wohnimmobilien ist sehr groß, da Immobilien weniger abstrakt wie immaterielle Investmentmodelle sind und sich im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten am Kapitalmarkt besonders stabil entwickeln.

Dieses Jahr wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen den Durchschnitt der letzten Jahre übersteigen, was auf den Baubewilligungsboom vor zwei bis drei Jahren zurückzuführen ist. Auch nächstes Jahr ist mit einem großen Wohnungsangebot zu rechnen, wenn auch der Großteil auf das Mietsegment im freifinanzierten als auch geförderten Bereich entfallen wird. Trotz der hohen Fertigstellungszahlen ist das Angebot für Wohnungseigentum gering und wird sich in den kommenden Jahren nochmal deutlich verknappen, weshalb mit einem deutlichen Nachfrageüberhang zur Eigennutzung als auch für Anlagezwecke zu rechnen ist.

Das Bild der Traumimmobilie hat sich im Miet- als auch Eigentumsbereich ähnlich verändert. Private Freiflächen wie Balkone, Loggien und Gärten sind wichtiger denn je und gehören mittlerweile zum Standard. In diesem Zusammenhang gewinnen die Partizipation von Grünflächen in Form von Urban-Gardening-Konzepten sowie zu Fuß erreichbare Naherholungsflächen an Bedeutung. Ebenfalls sind effizient geplante Grundrisslösungen essenziell und ermöglichen intelligente sowie flexibel wandelbare Wohnraumnutzungen, sodass auf veränderte Lebensumstände auch kurzfristig reagiert werden kann. Ein wesentliches Ziel sollte nämlich eine langfristige Nutzungsdauer der Immobilie sein, in Reflexion auf das Thema der Nachhaltigkeit. ■

Karina Schunker, MA MRICS
Geschäftsführerin von EHL Wohnen GmbH

AM SCHÖNEN PLATZ
C&P
IHRE ANLEGERWOHNUNG
AM SCHÖNEN PLATZ
LAXENBURGER STRASSE 151, 1100 WIEN
30 m² - 38 m²
grüne Stadtrandlage
Garten- und Freiraumgestaltung von André Heller
www.cp-ag.at

WIR BRAUCHEN EINE BETRIEBS-KOSTENBREMSE!

In diesem Gastkommentar erklärt Mikis Waschl, warum wir Gebäude rückwärts denken sollten und welche Auswirkungen das auf die Umwelt und die Digitalisierung hätte. Außerdem denkt er über einen Ausweg aus dem Fachkräftemangel nach.

Während andernorts in der Debatte rund um Ökologisierung, sozialgerechte Maßnahmen und Steuern über eine Mietkostenbremse gesprochen wird, wäre eine nachhaltige und zielgerichtete Option der öffentlichen Hand das Evaluieren einer Betriebskostenbremse. Mietobergrenzen bringen Vorteile für Mieter und Nachteile für Eigentümer. Von den Betriebskosten hat niemand etwas. Aber da setzt kaum jemand an – wieso? Sind sie doch ein Hebel mit großer, im Neubau wohl sogar der größten Wirkung.

Schwarzer Peter

Auch wenn die Bau- und Immobilienwirtschaft im Lebenszyklus weiterhin unter vielen Brüchen zwischen den Phasen Planung, Bau und Betrieb leidet, ist in einem Bereich die Durchgängigkeit gegeben: Die Probleme aus Planung und Bau kommen immer im Betrieb (und damit in den Betriebskosten) an. Der Betrieb bekommt den Schwarzen Peter, er muss sich mit Aufgabenstellungen ärgern, die in den vorangehenden Phasen nicht gelöst oder behandelt wurden und in der Betriebsphase selbst nicht mehr (wirtschaftlich) zu lösen sind. Ohnehin ist der Betrieb bereits jene Phase, die im Lebenszyklus bis zu sieben Mal höhere Kosten verursacht als die Errichtungsphase. Ein Bürogebäude mit 10 Millionen Euro Errichtungskosten verursacht also bis zu 70 Millionen Euro Folgekosten im Lebenszyklus. Eine Betriebskostenbremse würde einen längst überfälligen, konsequenten Wandel im Mindset bedingen: Verbindliche, messbare Vorgaben für den Betrieb würden bereits auf die Errichtungsphase gewünschte Wirkungen haben. Wenn Gebäude rückwärts gedacht werden würden, könnten leicht die größten Kosten und Lasten identifiziert werden, und der größte Brocken ist eben der Betrieb.

CO_2: Auch die Bauphase ist entscheidend

In Zeiten von ESG, Green Deal und steigendem Kostendruck darf es nicht mehr bequem sein, den Betrieb in den frühen Planungs- und Errichtungsphasen halbherzig zu berücksichtigen, Baukosten oder Design hingegen zu priorisieren. Freilich, die CO_2-Lasten werden häufig vor allem mit dem Heiz- und Kühlbedarf in der Betriebsphase assoziiert. Das stimmt auch, aber wir vergessen gerne, dass mit eingesetzten Baustoffen bereits so viel CO_2 in Gebäuden verbaut oder durch deren Verwertung am Ende des Lebenszyklus verursacht wird, dass die in der Betriebsphase entstandenen Emissionen nur bedingt primär zu sehen sind. Es fehlt an Transparenz!

Ein gesteigerter Kostendruck würde zudem zu einem Innovationsdruck in der Gebäudebewirtschaftung führen. Erbrachte Dienstleistungen richten sich heute nicht immer nach dem dynamischen Bedarf (Krankenstände, Umwelteinflüsse oder Nutzungsintensitäten haben kaum Einfluss auf abgerufene Leistungen wie Reinigung, Wartung etc.), sondern nach statischen Intervallen der Leistungserbringung. Die Auswirkungen höherer oder niedrigerer Servicequalität auf den Instandhaltungsstau und den Abnutzungsvorrat (und somit auf den Wert) der Immobilie sind heute ob der fehlenden Datengrundlagen nicht transparent und werden oft erst Jahre später sichtbar. Wir begnügen uns mit Halbweisheiten wie „der Schaden bleibt lange, nachdem die Freude über günstige Preise vergangen ist“, anstatt dass wir mit fundierten Daten arbeiten, die die Amortisation vermeintlich höherer Kosten belegen. Die Verfügbarkeit von strukturierten Daten, deren Auswertbarkeit und Belastbarkeit sind das einzige Mittel, um in der Bau- und Immobilienwirtschaft Kostenwahrheit über alle Lebenszyklusphasen zu erzeugen.

Digitalisierung als Imagefaktor

Das kann gefallen oder nicht. Die digitale Transformation ist aber Fakt und wir müssen uns intensiv mit ihr beschäftigen. Wer glaubt, sie delegieren zu können, wartet am Bahnhof auf Schiffe. Neben den ohne Zweifel zu erwartenden weitreichenden Optimierungen durch erfolgreich realisierte digitale Transformation entstehen auf dieser Basis zahlreiche Nutzeneffekte und Potenziale: Transparenz, Innovation, neue Geschäftsmodelle und ein aufpoliertes Image einer wohl konstanten Wachstumsbranche. Was ein weiteres Problem, nämlich das des Nachwuchses, mit lösen könnte. Wir müssen junge Talente für unsere Branche begeistern und die Erfahrenen und Etablierten davon überzeugen, dass die Digitalisierung kein Lifestyle-Trend ist, sondern eine Chance, generationengerechte Immobilien zu entwickeln.

Fazit: Nicht nachhaltig gedachte Immobilien sind ein weit größeres Umweltproblem als Autos im Individualverkehr – da sollte die Politik ansetzen. Nur über die Digitalisierung kann hier Transparenz geschaffen werden. Ein digitalisierter Lebenszyklus ermöglicht den Nachweis über die Erfüllung von Nachhaltigkeitsanforderungen, er schafft Kostenwahrheit, Transparenz, die Basis für Innovation und macht somit die Branche für clevere Köpfe attraktiv, die ein Recht auf ein gerechtes Generationenerbe und auf eine intakte Erde haben. Und eine Betriebskostenbremse bekommen sie ganz von alleine dazu. ▪

ÜBER DEN GASTAUTOR

Mikis Waschl ermöglicht mit seinem Anfang der 2000er gegründeten Unternehmen (caFM engineering GmbH & media management GmbH) die Digitalisierung des Asset-, Facility- und Property Managements. Er ist Vorstand der International Facility Management Association in Österreich und Vortragender bzw. Trainer in verschiedenen Einrichtungen für die Erwachsenenbildung.

TIMBER*LAA
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN.

1100 WIEN, KLEDERINGER STRASSE 63-65

* 38 Eigentumswohnungen mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten
* Holzmassivbauweise
* Baubeginn Winter 2021/2022
* Fertigstellung Frühling 2023

JETZT VORMERKEN!

www.timberlaa.at

IMMOBILIEN VERERBEN UND VERSCHENKEN

Do's and Don'ts bei der Immobilienübertragung

Die Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten ist in manchen Familien ein viel diskutiertes Thema. Neben steuerlichen Erwägungen sind dabei auch familiäre, persönliche und wirtschaftliche Aspekte in die Betrachtung miteinzubeziehen.

Die überarbeitete Neuauflage des Werks bietet unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage einen kompakten Überblick rund um das Thema Vererben und Verschenken von Immobilien:

IMMOBILIEN VERERBEN UND VERSCHENKEN

DO'S AND DON'TS BEI DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG

Buch kartoniert: 190 Seiten
Auflage: 2. Auflage 2021
ISBN: 9783707340457
Erscheinungstermin: 20.10.2021
www.lindeverlag.at

ÜBER DIE AUTOREN

KARIN FUHRMANN

Steuerberaterin und Partnerin bei TPA Steuerberatung GmbH. Sie hat mehrjährige Erfahrung in der Entwicklung von Finanzierungsmodellen im Zusammenhang mit Immobilienprojekten und betreut Gesellschaften mit umfangreichem Immobilienbesitz sowie bei nationalen und internationalen Immobilientransaktionen; Mitglied des Fachsenats für Steuerrecht der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer; Lektorin an der Donau Universität Krems und Mitherausgeberin der Zeitschrift immo aktuell.

STEPHAN VERWEIJEN

Öffentlicher Notar in Wien, Lektor an der WU Wien, am Juridicum Wien und an der FHWien der WKW sowie Fachautor und Fachvortragender. Seine Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienrecht, Grundbuchsrecht, Unternehmensrecht und Erbrecht. Vorsitzender des Fachausschusses für Unternehmens- und Gesellschaftsrecht der Österreichischen Notariatskammer.

DANIELA WITT-DÖRRING

Lebt und arbeitet als Rechtsanwältin in Wien. Als Partnerin bei Weber Co. Rechtsanwälte ist sie schwerpunktmäßig im vertraglichen Immobilienrecht tätig und seit vielen Jahren mit der rechtlichen Begleitung von Immobilientransaktionen sowie von Bauträgerprojekten unter Ausübung der Funktion des BTVG-Treuhänders befasst.

- Welche Möglichkeiten der Vermögensübertragung zu Lebzeiten gibt es?
- Unter welchen Voraussetzungen kann die Schenkung einer Immobilie angefochten werden?
- Was sind die steuerrechtlichen Folgen einer unentgeltlichen Immobilienübertragung?

Diese und viele weitere Fragen werden in „Immobilien vererben und verschenken" anhand von zahlreichen anschaulichen Beispielen aus der Praxis beantwortet. Auch die gesetzlichen Neuerungen, wie das Verbot des Pflegeregresses, Änderungen in der Besteuerung sowie erste Entscheidungen zum ErbRÄG 2015, sind in der 2. Auflage berücksichtigt. ■

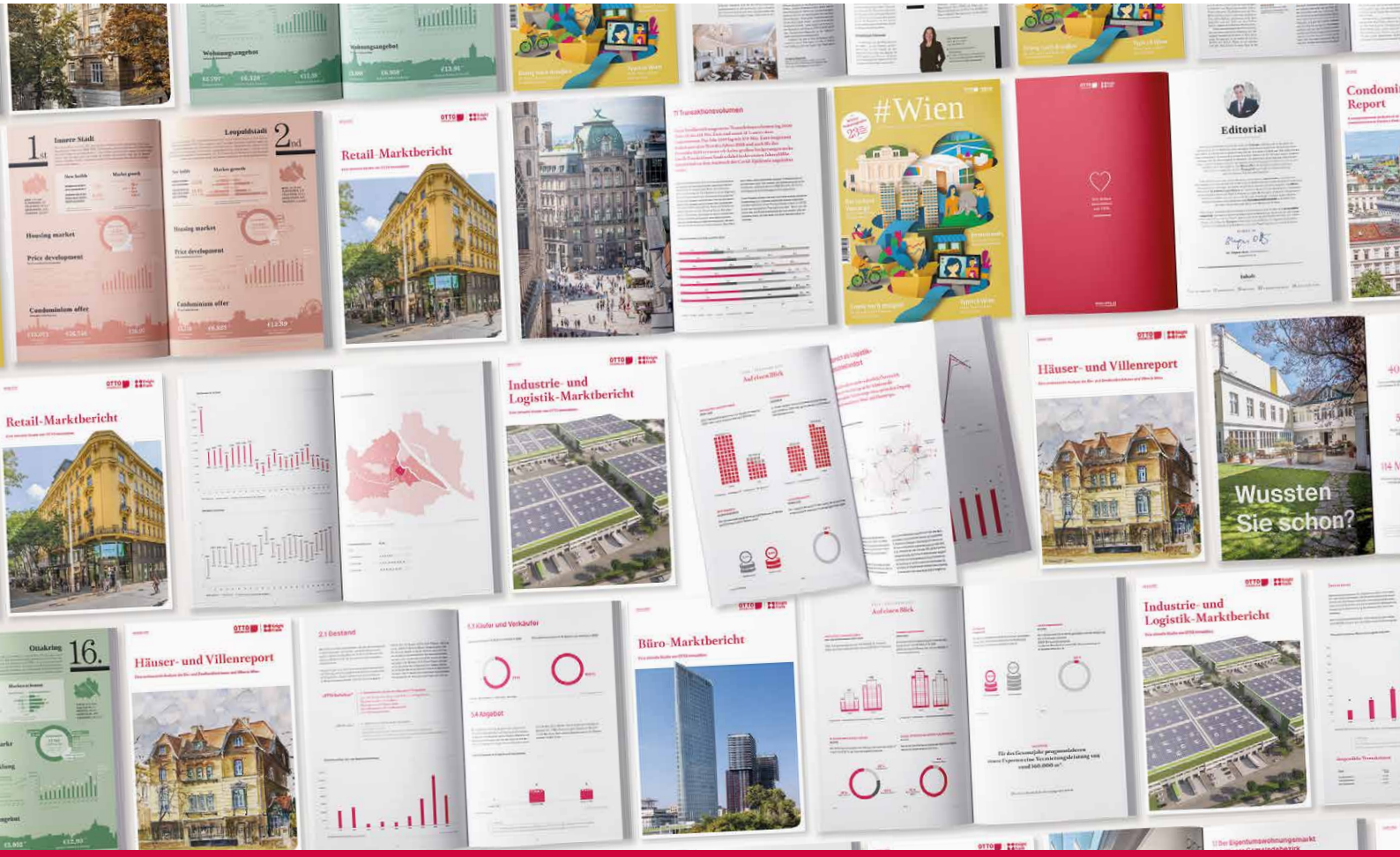
IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett
Grafik Astrid Höretzeder
Fotografie und Bildbearbeitung Matthias Dorninger, Reinhard Lang
Fotos immobranche.at (S. 03), Hotel Blü Gastein (S. 06, 09), Heimo Rollett (S. 08), Cityförster architecture + urbanism / Olaf Mahlstedt (S. 10), Anna Rauchenberger, Harald A. Jahn (S. 11), Giacomo Dodich (S. 12), materialnomaden (S. 13), beigestellt/privat (S. 16, 18, 20), Jana Madzigon (S. 22, 23), ABF/Anna Rauchenberger (S. 24, 25), Heimo Rollett (S. 24), HPG-Architekten. Baumeister. Sachverständige Hempel-Pratsch Planungs- & Sachverständigengesellschaft mbH (S. 25), Styx Sicherheitstechnik (S. 26, 28), EHL (S. 30), Katharina Khoss (S. 33), Linde Verlag, Rucksack Magazine/Unsplash (S. 34)
Autoren Peter Matzanetz, Alf Lengauer
Redaktionsanschrift immobranche.at Kommunikationsbüro, Brucknerstraße 2/5, 1040 Wien office@immobranche.at
Anzeigen- und Promotionskontakt STANDARD Verlagsgesellschaft m. b. H., Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien Anzeigen: Henning Leschhorn, T: +43-1-531 70-234, henning.leschhorn@derStandard.at
Das Expertenforum (S. 20 – 21) bietet Einblick in die Meinung führender Immobilienprofis und entsteht auch unter deren finanzieller Beteiligung.
Druckunterlagen T: +43-1-531 70-388 oder -431, produktion@derStandard.at
Druck Leykam Druck GmbH & Co KG, Bickfordstraße 21, 7201 Neudörfl
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.

www.otto.at

OTTO IMMOBILIEN | Knight Frank



Bauchgefühl ist gut.

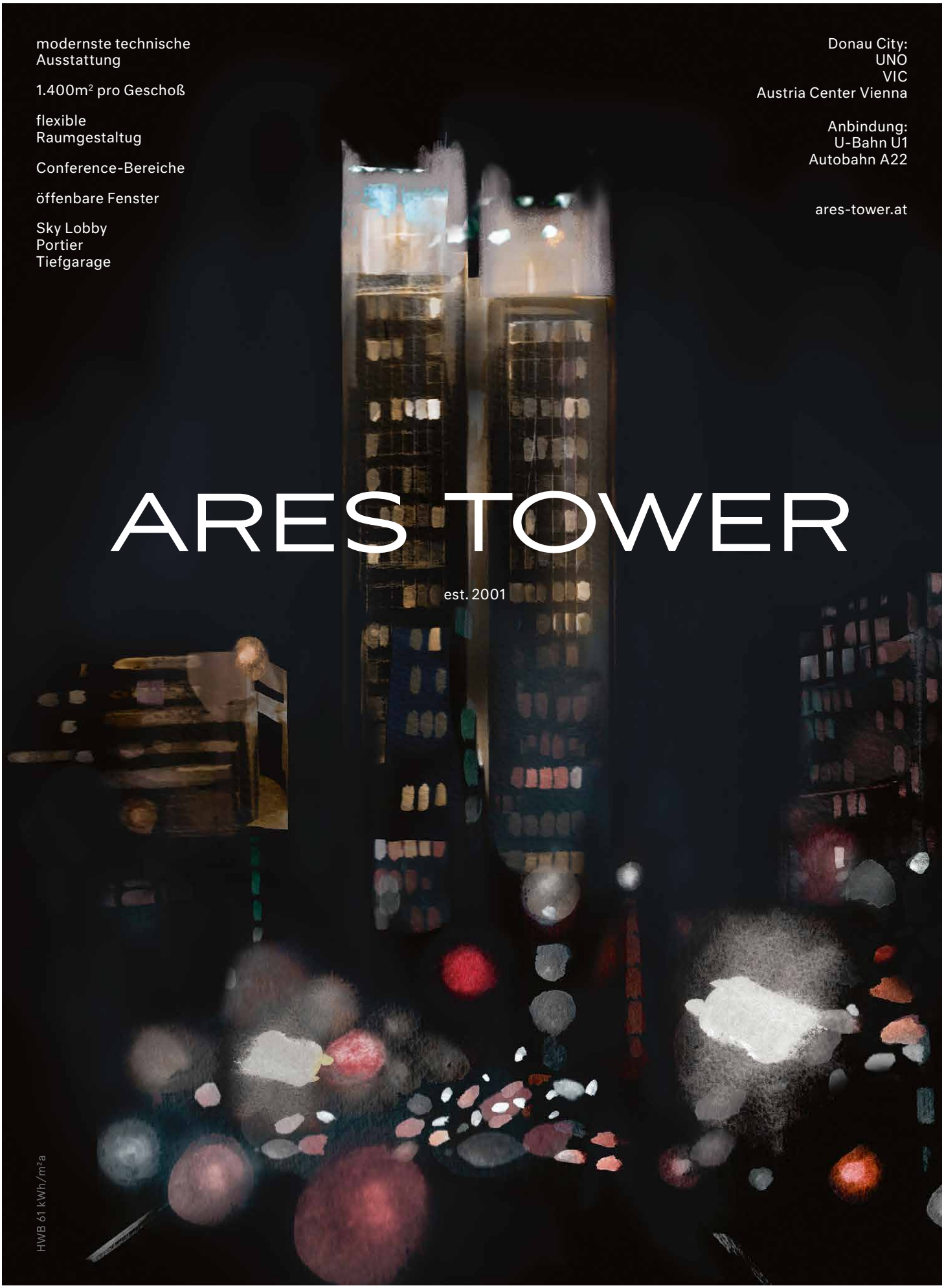
Unsere Marktberichte sind besser.

„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 Marktkenntnis. Für uns eine Selbstverständlichkeit, für Sie eine zuverlässige Unterstützung für Ihr Bauchgefühl.
Vor allem in dynamischen Zeiten."

Dr. Eugen OTTO

Jetzt gratis bestellen:
www.otto.at/marktberichte

OTTO Immobilien GmbH · Riemergasse 8, 1010 Wien · +43 1 512 77 77 · office@otto.at


modernste technische
Ausstattung
1.400m² pro Geschoß
flexible
Raumgestaltug
Conference-Bereiche
öffenbare Fenster
Sky Lobby
Portier
Tiefgarage
Donau City:
UNO
VIC
Austria Center Vienna
Anbindung:
U-Bahn U1
Autobahn A22
ares-tower.at
ARES TOWER
est. 2001
HWB 61 kWh/m²a