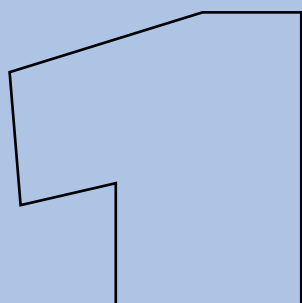
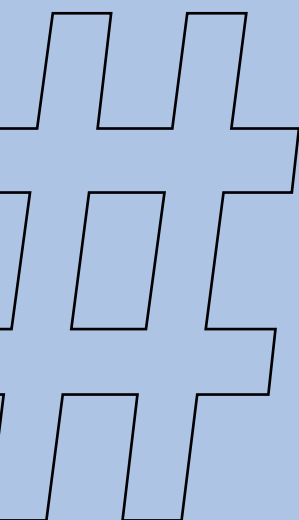


IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

GUIDE FÜR IMMOBILIENPROFIS

4/2022

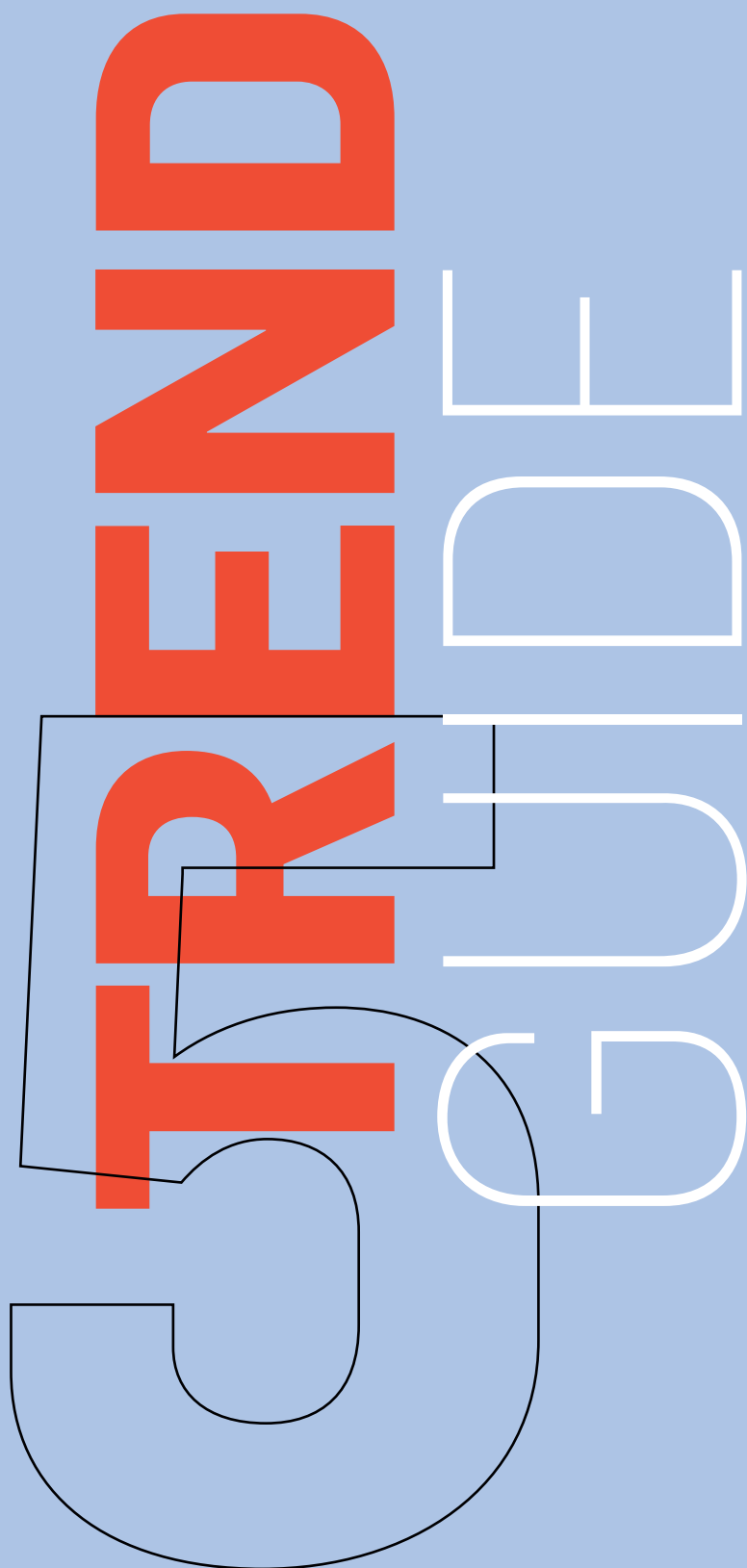


**Radikale Thesen
zur Nachhaltigkeit,
die endlich sagen,
was Sache ist.**
Seite 08

**Wie gemeinnütziger
Wohnbau funktioniert
und was sich
ändern muss.**
Seite 24

**Kindergärten, Büros,
Seniorenwohnungen –
immer mehr
Eigentümer betreiben
ihre Immobilien selbst.**
Seite 30

**Wegen der hohen Zinsen
könnten in Osteuropa
Mietwohnungen zum
neuen Hype werden.**
Seite 46



Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

ehl.at

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





NEUE PERSPEKTIVEN

Die ARE Austrian Real Estate ist führend in der Entwicklung und Bewirtschaftung hochqualitativer und nachhaltiger Immobilienprojekte.

VILLAGE IM DRITTEN

Dieses europaweite Vorzeigeprojekt für klimafreundlichen Städtebau schafft Wohnraum für rund 4.000 Menschen, Bildungs- und Kinderbetreuungsmöglichkeiten sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das Herz des Quartiers bildet ein zwei Hektar großer Park.
Geplante Fertigstellung: 2026
villageimdritten.at

1 JAHRE

Seit ihrer Gründung setzt die ARE bedeutende wirtschaftliche, soziale und ökologische Impulse für Österreich.

ARE.AT

Heimo
Rollett,
Chefredakteur



KURZE HOSEN STATT KRAWATTE

Mit Ihnen kann ich Klartext reden, Sie sind ja vernünftig, oder? Wir beide wissen, dass sich derzeit Dramatisches abspielt, die Welt verändert sich.

Was die Immobilienpreise betrifft: Ich finde es gar nicht so schlimm, wenn durch steigende Zinsen der Immobilienwirtschaft der Turbobooster ausgeht. Wenn es nun endlich alternative Anlagemöglichkeiten gibt und die institutionellen Investoren nicht alle Wohnimmobilien wie verrückt aufkaufen und somit die Nachfrage und den Preis weiter hinaufjagen, dann trägt das zu einer leichten Entspannung bei. In den acht größten deutschen Städten sind die Preise für Eigentum im Durchschnitt nur halb so stark gestiegen wie im Vergleichszeitraum des letzten Jahres, nämlich um 7,5 %. Reicht auch. Bei sinkendem Nachfragedruck wird dann vielleicht wieder mit ein bisschen mehr Qualität gebaut und nicht auf Teufel komm raus eine hässliche Bauträgerhütte nach der anderen produziert – irgendwer kauft's eh.

Solange wir uns das Kaufen halt noch leisten können. In Osteuropa ist bereits der Trend weg vom Eigentum hin zur Miete bemerkbar (Seite 46). Das ist insofern speziell, weil das Wohnen in CEE in den letzten Jahrzehnten fast ausschließlich vom Eigentum geprägt war, wohl als Reaktion auf die Zeit davor, in der es nur sozialistische Gemeinschaftsgüter gab.

Der Not-Stopp bei Projektentwicklern im gemeinnützigen Sektor in Österreich wird hoffentlich bald vorüber sein. Manche zeigen vor, dass es ohne fossile Brennstoffe, ohne Fernwärme und mit hoher sozialer Nachhaltigkeit geht (Seite 26) – großartig! Andere forschen, damit ihre Produkte umweltfreundlicher sind, das kostet Geld, bringt aber Innovation (Seite 38).

Klingt eh locker, dass wir uns radikal ändern müssen. Solange es nicht uns selbst betrifft. Windräder hinter dem eigenen Garten? Eine Steuer für Vertical Farming als eine Nahrungsgrundlage statt Urban Gardening als Bobo-Hobby? Weniger Autos, weniger Parkplätze, mehr Versickerungsfläche? Nicht jene Pflanzen für den Garten auswählen, die am hübschesten blühen, sondern jene, die robust sind, auch mal ohne Wasser, Dünger und Gift leben können? Mit dem viel zitierten Pullover im Winter kann man ja noch leben, aber ob die selbstverliebten Manager es schaffen werden, kurze Hosen statt Krawatten zu tragen, damit im Sommer nicht überall frostig runtergekühlt werden muss?

Ich meine das ernst. In den Geschichten dieses Heftes zeigen wir die ganze Zeit, was alles getan werden kann und was von Vorreitern tatsächlich schon gelöst wurde. Was wir alle nun aber einsehen müssen: Wenn uns die radikale Veränderung selbst betrifft, ist das plötzlich nicht mehr so romantisch. Aber Sie und ich, wir sind ja vernünftig ... ■

Trend- karte

Ihr Überblick über
die aktuellen Trends am
Immobilienmarkt.

LEISTBARES WOHNEN

NACHHALTIGKEIT

TREND #2

17 THESEN ZUR NACHHALTIGKEIT

Es geht ans Eingemachte:
17 Thesen von Werner Sobek
über Nachhaltigkeit. Der
Nachhaltigkeits-Papst räumt mit
einigen Vorurteilen radikal auf.

Seite 08

TREND #12

AM WEG ZUR NETTO-NULL

Das 3-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit
hält Dominik Maierhofer für überholt.
Der Preisträger des FMA/IFMA-
Ausbildungspreises meint, die Ökologie
sei über alles andere zu stellen, und
erklärt, wie wir es zur Netto-Null
bei Gebäuden schaffen können.

Seite 54

TREND #6

MINDESTENS 100 %

Ein Wiener Pionierprojekt zeigt,
dass es auch im geförderten
Mietwohnungsbau ohne Öl, Gas oder
Fernwärme geht und man dabei
sozial auch noch nachhaltig ist.

Seite 26

TREND #5

ERFOLGSREZEPT

Viele Länder beneiden Österreich
um das System des gemeinnützigen
Wohnens. Was dabei das Besondere
ist und was modernisiert gehört,
lesen Sie hier.

Seite 24

TREND #13

NACHWUCHS- FÜHRUNGSKRÄFTE

Matthias Polster war Möbeltischler,
dann entdeckte er das Facility
Management. Dort machte er
Karriere, zahlreiche Zusatz-
ausbildungen, und nun bekam er
einen Preis verliehen.

Seite 56

TREND #9

DIE DANIEL DÜSENTRIEBS DES BAUS

Betonsackeln, die samt Verpackung in den Mischer geschmissen werden, Schränke, die in der Wand verschwinden, ein eigener Trockenmörtel für 3D-Drucker, chemielose Fassadenputze – Innovationen sind ein Muss für Marktführer.

Seite 38

TREND #10

GESUNDHEIT!

Der neue Chef der gewerblichen Immobilienfinanzierung berichtet über sich ändernde Finanzstrategien der großen Player, über finanzielle Gesundheit und dass in CEE Mietwohnungen das große Geschäft werden könnten.

Seite 46

ENTWICKELN UND BAUEN

TREND #4

STREITGESPRÄCH

Architekt Martin Kohlbauer und ÖGNI-Geschäftsführer Peter Engert diskutieren lebhaft darüber, ob Modulbauweise und industrielle Vorfertigung von Bauteilen zu mehr Nachhaltigkeit führen.

Seite 18

TREND #3

EIN NEUES URLAUBSDORF IM SALZKAMMERGUT

Am Grundlsee ist ein ganzes Dorf neu gebaut worden – für den Tourismus, aber auch für die Einheimischen. Ihre Vereine haben dort ein neues Zuhause, der Skilift überlebt, und endlich gibt es Musikproberäume.

Seite 14

TREND #1

STADTGEBIRGE

Ein spektakulärer Bau sprengt die Monotonie eines Amsterdamer Büroviertels. Sobald die Pflanzen wachsen, wird eine zerklüftete, dicht begrünte Stadtlandschaft gen Himmel ragen.

Seite 06

STADT – LAND

TREND #11

MEHR GRÜN!

Simon Kaufmann hat sich Gründächer genauer angeschaut – und wurde dafür ausgezeichnet. Fazit: Eine Ökobilanz allein reicht noch nicht aus, um das beste System zu finden.

Seite 52

BETREIBEN

TREND #8

DEIN OFFICE IST UNSER SERVICE

Servicierte Büros an mehreren Standorten – wie McDonald's. Ein Konzept, das auch für Immobilieneigentümer neu ist. Jetzt soll mit Franchise expandiert werden.

Seite 36

TREND #7

DANN MACH ICH'S SELBST

Immer mehr Immobilienunternehmen betreiben ihre Immobilien selbst, damit sie einen planbaren Cashflow sicherstellen.

Seite 30

Mehr Wissen:
Die Bücher aus der Reihe der
IMMOBILIENWIRTSCHAFT
EDITION fassen Immo-Know-
how kompakt zusammen – z. B.
über das Mietrecht, Immobilien-
verwaltung und das Vererben und
Verschenken von Immobilien.

Seite 58





STADTGEBIRGE MIT AUSSICHT

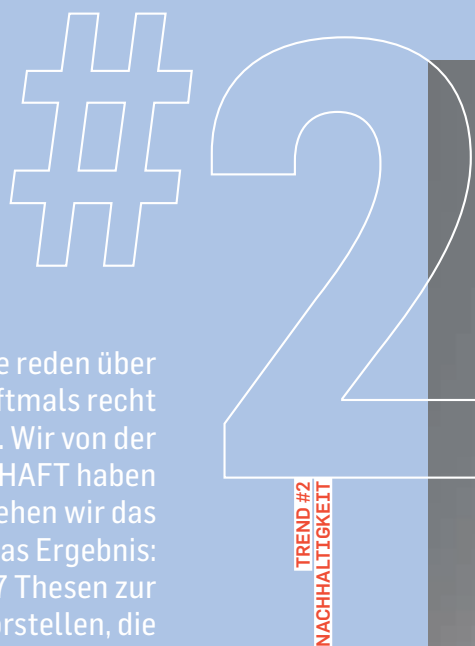
Eine zerklüftete, in Zukunft dicht begrünte Stadtlandschaft ist diesen Sommer in Amsterdam fertig geworden. Valley nennt sich das Ding, das die Monotonie des von hohen Bürotürmen geprägten Viertels brechen soll. Und da ging man zum Schmied statt zum Schmiedl. Das Architekturbüro MVRDV hat in den spektakulären Gebäudekomplex 200 individuell gestaltete Wohnungen, sieben Büroetagen sowie allerhand Shops, Restaurants und kulturelle Einrichtungen reingeplant.

Rund um das Gebäude wird dank Landschaftsarchitekt Piet Oudolf ein üppig-irrer Grünraum mit verschiedenen Farben auf zig Ebenen entstehen. Um auch in den Wohnungen ohne eigene Terrassen oder Balkone einen hohen Außenraumbezug zu garantieren, wurden spezielle Glas-Faltwände vom deutschen Spezialisten Solarlux eingebaut. Mit ihnen lassen sich Fensterfronten auf großer Breite öffnen, also auffalten – und schon hat man die urbane Natur im Wohnzimmer. Ähnlich clever bei der abgeschnitten wirkenden, glatten, verspiegelten Fassade: Sie wird durch innenliegende Balkone unterbrochen, die aber wiederum mit Balkonverglasung von Solarlux geschützt sind (Wetter, Wind ...), aber bei Bedarf komplett nach links und/oder rechts aufgeschoben oder nach innen oder nach außen gedreht werden können.

<https://www.mvrdv.nl>
<https://solarlux.com>

TREND #1
STADTENTWICKLUNG

FUNDIERTE GEDANKEN ZUR NACHHALTIGKEIT



Alle reden über Nachhaltigkeit. Oftmals recht oberflächlich. Wir von der IMMOBILIENWIRTSCHAFT haben uns gedacht, jetzt gehen wir das mal gründlich an. Das Ergebnis: Wir wollen Ihnen 17 Thesen zur Nachhaltigkeit vorstellen, die Werner Sobek im Rahmen einer speziellen Zusammenarbeit mit Zumtobel verfasst hat.



Nein zu Stahlbeton
und alles nur mit
Holz zu bauen geht
sich auch nicht
aus – diese Thesen
sind radikal, aber
durchdacht und
ehrlich.

THESE 1*Die Menschheit wächst im Durchschnitt um 2,6 Menschen pro Sekunde.*

Dies ist die wohl wichtigste Zahl. Wollten wir den durch dieses Wachstum entstehenden Bedarf an Hochbauten und Infrastruktur auf dem Niveau von Österreich, der Schweiz oder Deutschland befriedigen, dann müssten wir der Erde hierfür pro Jahr circa 40 Mrd. Tonnen Baustoffe entnehmen. Das entspricht dem Volumen einer 30 cm dicken Wand entlang des rund 40.000 km langen Äquators. Diese jährlich zu errichtende Wand hätte eine Höhe von etwa 1.300 m. Es geht also fortan darum, für mehr Menschen mit weniger Material zu bauen.

**ÜBER DIE THESEN**

Die hier angeführten Thesen hat Werner Sobek schon 2019/20 aufgestellt, und zwar für den Geschäftsbericht der Zumtobel Group. Seit 30 Jahren lässt das Vorarlberger Unternehmen seine Geschäftsberichte von externen ExpertInnen, KünstlerInnen und ArchitektInnen gestalten.

Der heurige Bericht trägt die Handschrift von Ben van Berkel von UNStudio, einem der führenden Architekturbüros der Welt. Er wurde am 20. September präsentiert und ist – wie alle anderen der vorigen Jahre auch – im Internet zu finden.

<https://z.lighting/de/group/unternehmen/geschaeftsberichte>

THESE 2*Die große Tragödie der Menschheit besteht darin, dass CO₂ durchsichtig und geruchlos ist.*

Das Begreifen des von den Menschen nicht wahrnehmbaren, klimaschädlichen Gases beginnt wohl erst dann, wenn wir vor dessen Auswirkungen stehen. Dann aber ist es zu spät. Wir müssen lernen, das Nicht-Sichtbare, das Nicht-Riechbare zu verstehen, es zu bändigen und zu vermeiden, um seine Auswirkungen so klein wie möglich zu halten.

THESE 3*Die Menschheit hat kein Energieproblem. Sie hat ein Emissionsproblem.*

Allein die Sonne strahlt über 10.000-mal mehr Energie auf die Erde ein, als die Menschheit für alle ihre Funktionalitäten benötigt. Wir haben also kein Energieproblem. Wir haben ein Emissionsproblem, im Wesentlichen hervorgerufen durch die bei der Verbrennung von fossilen Trägern, Biogas und Holz entstehenden klimaschädlichen Gase. Wir müssen energiepolitische Maßnahmen durch emissionspolitische Maßnahmen ablösen. Die Forderung lautet: Das Freisetzen klimaschädlicher Gase bei Herstellung, Betrieb und Abbau unserer gebauten Umwelt wird verboten.

THESE 4*Es ist irreführend, von „erneuerbarer“ Energie zu sprechen.*

Energie kann weder erzeugt noch vernichtet werden. Sie kann nur von einer Form in andere Formen umgewandelt werden. Wir müssen uns um eine präzise Sprache, ein präzises Beschreiben der Fakten und der zwischen den Fakten bestehenden Zusammenhänge bemühen. Dies ist Grundlage sowohl jedweder Erkenntnismöglichkeit und damit jeder Wissenschaft als auch jedweder Demokratie.

>

>

THESE 5

Es ist falsch, den Fokus nur auf die Energieeffizienz in der Nutzungsphase zu richten.

Hinter der Forderung nach Energieeffizienz in der Nutzungsphase von Gebäuden steht der Wunsch nach einer Absenkung der damit verbundenen Emissionen. Das eigentliche Ziel ist jedoch ein emissionsfreier Betrieb. Dies sollte man dann auch so benennen. Aber: Der Betrieb der Gebäude ist nur ein Teil des Problems. Bei den heute errichteten Gebäuden entstehen circa 50 % der von diesen Gebäuden innerhalb der nächsten 60 Jahre getätigten Emissionen bereits vor dem Einzug. Bei Bauten für die Infrastruktur sind es nahezu 100 %. Diese „grauen Emissionen“, entstanden bei der Materialgewinnung, der Komponentenherstellung und der Errichtung von Bauwerken, schädigen die Atmosphäre sofort und in vollem Umfang. Nach den ersten 30 Jahren ist bei Gebäuden der durch sie bewirkte Schaden bereits mehr als acht Mal größer als der durch die Emissionen im Betrieb verursachte Schaden. Wir müssen die Zielrichtungen unseres Handelns bei der Bebauung der Welt ändern. Die Priorität muss auf einer drastischen Reduktion der grauen Emissionen liegen.

THESE 6

Das Bauschaffen produziert zu viel gasförmigen Abfall.

Errichtung und Betrieb unserer Gebäude erzeugen circa 35 bis 40 % aller klimaschädlichen Emissionen. Dies entspricht einer Menge von rund 12 Mrd. Tonnen CO₂ pro Jahr. Oder 380 Tonnen CO₂ pro Sekunde. Allein bei der Produktion von Zement wird jährlich mehr CO₂ emittiert als vom gesamten Weltluftverkehr. Wir müssen alles tun, um die mit der Errichtung, dem Betrieb und dem Rückbau unserer gebauten Umwelt entstehenden Emissionen zu senken – indem wir sie vermeiden oder kompensieren.

THESE 7

Wir müssen mit weniger Stahlbeton bauen.

Die Herstellung eines Kubikmeters Stahlbeton geht mit der Emission von etwa 330 kg CO₂ einher. Ein einzelner großer und gesunder Baum benötigt circa zehn Jahre, um diese Menge CO₂ zu binden. Wir sollten also zukünftig Stahlbeton deutlich sparsamer und nur noch dort verwenden, wo seine wunderbaren Eigenschaften wirklich benötigt werden.

THESE 8

Die Menschheit verfügt über zu wenig Bauholz.

Der Traum, unsere gebaute Welt fortan nahezu ausschließlich aus Holz zu erschaffen, scheitert bereits an der verfügbaren Menge an Bauholz. Würde man alle Wälder der Erde nach modernsten forstwirtschaftlichen Prinzipien bewirtschaften, dann könnte man hieraus ungefähr 12 bis 15 Mrd. Tonnen Bauholz gewinnen. Der tatsächliche Baustoffbedarf liegt aber um ein Mehrfaches höher. Außerdem ist Holz ein Chemiegrundstoff und Grundlage für die Herstellung von Möbeln, Verpackungen oder Papier. Zudem müssen die Ärmsten der Armen nach wie vor mit Holz heizen und kochen. Deutlich mehr mit Holz zu bauen birgt also das Risiko eines weltweiten Verteilungsstreits. Es gilt, in großem Umfang schnell wachsende und für das Bauen nutzbare Hölzer anzupflanzen. Auch wenn diese Wälder erst in Jahrzehnten geerntet werden können – sie sind eine wichtige Investition in die Zukunft. Und sie binden schon jetzt CO₂. Aufforstung ist das Gebot der Stunde.

THESE 9

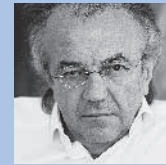
Wir brauchen mehr Bäume.

Die infolge natürlicher Prozesse entstehenden CO₂-Emissionen betragen derzeit ungefähr 550 Mrd. Tonnen (Gt*) pro Jahr. Diese Menge wird von der Natur in etwa der gleichen Größenordnung durch Photosynthese wieder gebunden. Für die durch anthropogene Prozesse entstehenden Emissionen, die derzeit bei circa 32 Gt pro Jahr liegen, fehlt ein natürliches Bindungspotenzial. Um 32 Gt CO₂ pro Jahr zu binden, benötigt man etwa 30 Mio. m² Wald. Das entspricht der Fläche eines Quadrats mit 5.400 km Seitenlänge. Diesen Wald gibt es noch nicht. Er muss erst noch wachsen. Mangels Alternativen müssen wir sofort und umfangreich mit dem Pflanzen beginnen – und gleichzeitig die Emission von CO₂ vermeiden, wo immer es geht. (*Gigatonnen, Anm.)

THESE 10

Die CO₂-Bindungskapazität eines einzelnen Baumes wird völlig überschätzt.

Ein großer und gesunder Baum in Europa bindet in der Phase seines stärksten Wachstums im Durchschnitt bis zu 100 Gramm CO₂ pro Tag. Um eine Autobahn wie die A8 bei Stuttgart emissionsfrei zu gestalten, müssten pro Kilometer Autobahn mehr als 200.000 derartiger Bäume stehen. Das ist schon räumlich gesehen nicht möglich. Wir müssen also weniger Auto fahren. Wir müssen mit emissionsarmen Autos fahren. Und wir müssen Bäume pflanzen. Jeden Tag.



ÜBER WERNER SOBEK

Werner Sobek ist unbestrittener Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit. Er ist Bauingenieur und Architekt, Professor an der Universität Stuttgart und maßgeblicher Mitgründer der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.



THESE 11

Das Bauschaffen verbraucht zu viele Ressourcen.

Das Bauwesen steht für etwa 60 % des weltweiten Ressourcenverbrauchs. Würde man jedem Menschen den gebauten Standard der sogenannten Industrieländer zusprechen – eine Versorgung mit sauberem Trinkwasser, Abwasser- und Abfallentsorgung, Zugang zu Bildung und ärztlicher Versorgung –, dann müsste man jetzt, in diesem Augenblick, die gesamte bestehende gebaute Welt noch zwei weitere Mal errichten. Dies würde den Kollaps des Planeten bedeuten. Aber braucht ein Bürger Deutschlands wirklich mehr Straßenfläche als Wohnfläche? Benötigt wirklich jeder 46 m² Wohnfläche? Der weltweite Baustoffbedarf ist schon heute zu hoch. Vielerorts steigender Wohlstand sowie eine wachsende Weltbevölkerung werden Baustoffe wie Sand, Zink oder Kupfer für viele unerschwinglich machen. Wir müssen mit viel weniger Material bauen. Und wir müssen so bauen, dass alle Baustoffe später wiederverwendet werden können. Nichts darf verloren gehen, nichts darf vernichtet werden.

THESE 12

Die Menschen müssen anders bauen.

Wir können den Ressourcenverbrauch, den Energieverbrauch und die Emissionen im Bauwesen nur dann radikal reduzieren, wenn wir unsere Art zu bauen vollkommen verändern. Ressourcenarmes Bauen bedeutet konsequenten Leichtbau, bedeutet recyclinggerechtes Bauen, bedeutet Bauen mit Rezyklaten. Es bedeutet aber auch, pro Kopf weniger zu bauen. Unsere Gebäude emissionsfrei zu betreiben bedeutet eine völlige Abkehr von bisherigen Konzepten. Und die Emissionen? Warum verleugnen so viele, dass es die grauen Emissionen des Bauwesens sind, die für rund 20 % der Erderwärmung stehen? Sollten wir also nicht endlich eine Bautechnik entwickeln, die sich in den Rahmen des durch die Natur Gegebenen einordnet – anstatt ihn zu sprengen? Eine Bautechnik, die für viele Generationen gültige Lösungen schafft?

THESE 13

Bauen ist der Produktionsversuch menschlicher Heimat.

Wir wissen nicht, woher wir kommen, wir wissen nicht, wohin wir gehen. Hier, im Jetzt und Heute, suchen wir Sinn und Geborgenheit. Heimat. Wir suchen eine Heimat, die auch und wesentlich durch die gebaute Umwelt bedingt wird. Gebaute Umwelt in einem umfassenden architektonischen Verständnis – als visuell wahrnehmbare Welt und als die nicht-visuelle Architektur der Düfte, der Geräusche, der taktilen Empfindungen. Alles zusammen schafft die Voraussetzung für das Entstehen von Heimat. Sollten wir nicht viel mehr Heimat bauen? Für alle. Städte, die gut klingen. Häuser, die gut riechen. Infrastruktur, die man gerne berührt.





THESE 14

Die gebaute Welt verlangt eine andere Art von Licht.

In den vor uns stehenden Zeiten schwerer Verwerfungen und großer Erschütterungen gewinnt das Bauen mit Licht eine völlig neue Bedeutung. Das Licht des wärmenden und behütenden Lagerfeuers, das uns seit Anbeginn der Menschheit über die Nacht gerettet hat, diese Lichtstimmung, die tief in uns verankert ist. Ist Licht nicht viel mehr als eine die Arbeitsleistung des Menschen optimierende Beleuchtung? Ist Licht nicht auch Andeutung von Morgen und Abend, von Sicherheit oder drohender Unbill, ist es nicht Chance, weit zu sehen anstatt im Dunkeln zu tappen? Vivos voco, mortuos plango, fulgura frango.* Wir müssen unseren Umgang mit Licht völlig neu denken. Wir müssen beginnen, wieder mit Licht zu bauen. (*„Die Lebenden rufe ich, die Toten beklage ich, die Blitze breche ich.“)

THESE 15

Wohlstand für alle auf dem bisherigen Niveau der Industrieländer ist nicht möglich.

Die Versorgung aller heute Lebenden mit einem baulichen Standard, der ein gesundes und menschenwürdiges Leben ermöglicht, ist nicht möglich. Die Versorgung aller zukünftig neu in unsere Welt hineingeborenen Menschen mit einem solchen baulichen Standard ist ebenso wenig möglich. Dasselbe gilt, auf absehbare Zeit, für den medizinischen und den Ernährungsstandard. Diese Erkenntnis sollte all unser Denken und Handeln bestimmen. Dabei müssen wir stets ehrlich sein: Entweder wir bekennen uns dazu, dass wir bewusst viele dem Siechtum, dem Elend und dem Tod überlassen, oder wir alle ändern unser Leben und unsere Ziele, die wir uns in diesem allzu kurzen irdischen Dasein gesetzt haben – oder gesetzt bekommen haben? Rainer Maria Rilke schrieb: „Du musst dein Leben ändern.“ Wir alle müssen unser Leben, unsere Ziele in diesem allzu kurzen irdischen Dasein ändern. Wir müssen schreiben, sagen und singen: „Wir alle werden unser Leben ändern.“

THESE 16

Die große Transformation muss gelingen.

Wir haben maximal bis zum Jahr 2050 Zeit, um die vollständige Reduktion der Emission klimaschädlicher Gase, das Abflachen des Bevölkerungswachstums und die Vollendung einer vollständigen Kreislaufwirtschaft sowie Ernährung, Bildung und medizinische Versorgung für alle sicherzustellen. Das ist die Zeitspanne einer Generation. Wenn wir diese gesamtgesellschaftlich zu erledigende Aufgabe nicht bewältigen, werden die Folgen nicht mehr beherrschbar sein. Die Herausforderungen der kommenden Jahre werden gewaltig sein. Die sozialen, wirtschaftlichen und politischen Veränderungen, die daraus resultieren, werden grundlegend sein. Aber: Es bleibt kein anderer Weg. Wir müssen all dies für die Kinder von heute und für die späteren Generationen tun. „Einen Olivenbaum pflanzt man für die Enkel“, lautet ein altes griechisches Sprichwort. Steckt hierin nicht viel mehr Weisheit, viel mehr Zukunftsverantwortung als in unserem gesamten derzeitigen Wirtschaftssystem? Müssen wir nicht alles tun, um auch den kommenden Generationen ein menschenwürdiges Leben auf Erden zu ermöglichen?

THESE 17

Natura mensura est.

Non deus neque hominus neque pecunia mensura sunt. Nicht ein Gott und nicht der Mensch und auch kein Mammon sind für uns das zukünftige Maß der Dinge. Die Erhaltung einer intakten Natur ist oberste Aufgabe, denn ohne eine intakte Natur gibt es keine Grundlage für menschliches Leben. Unser Leben und Handeln muss an einer neuen Angemessenheit und an einer neuen Form der Zuneigung ausgerichtet werden. Zur unbedingten Wertschätzung des Anderen als eines Menschen gleicher Würde treten Wertschätzung und Fürsorge für die Natur hinzu, im Ganzen wie im Einzelnen. Ein Weiter-so-wie-bisher gibt es nicht mehr. ■

A romantic scene of a man and a woman on the deck of a sailboat at sunset. The man stands looking out at the sea, while the woman sits beside him. The warm golden light of the setting sun reflects on the water and the boat's rigging.

Ja, ich will!

... meine Immobilie verkaufen

FAIR • VERTRAUENSVOLL • UNKOMPLIZIERT

Gut, dass ich den richtigen Käufer gefunden habe,
der Handschlagqualität, Vertrauen und Verlässlichkeit seit
mehr als 50 Jahren konsequent lebt.

WIR KAUFEN IHRE IMMOBILIE

Thomas Akdil

☎ +43 1 513 12 41-1741

✉ ankauf@bip-immobilien.at

bip-immobilien.at/ankauf

EIN DORF BAUEN

Am Grundlsee ist ein Feriendorf im Ausseer Stil entstanden – zur Freude der Gäste und auch der Einheimischen. Ihre Vereine haben dort ein neues Zuhause gefunden, der Skilift wird weiter betrieben, es gibt Musikproberäume u. v. m. Den Gästen bietet das „Zloam“ ganzjährig Natur und Unterhaltung – ganz ohne Kitsch.

Der Fernseher ist in einem Holzkastl verborgen. Im Regal darunter liegen Spiele: DKT Kids, ein Memory mit der Raupe Nimmersatt und auch welche für Erwachsene. Der Kachelofen in der Mitte des Hauses versprüht sogar im Sommer das Gefühl von Geborgenheit. Vom Ausseer Dirndl sind einem die Farben vertraut: Grün, Rosa und Lila mischen sich dezent zu dem vielen Holz und Stein, ohne peinlich zu sein. Nicht nur im Haus, im ganzen Resort.

Das Narzissendorf Zloam – so der offizielle Name eines beachtlichen Projekts am Grundlsee – ist kurz davor, fertig zu werden. Es ist nicht nur eine einzigartige Adresse, um Urlaub im Salzkammergut zu machen, es ist auch ein Vorzeigebispiel, wie Investoren gemeinsam mit den EinwohnerInnen einen Mehrwert für die Gemeinde schaffen.

Dabei war extra hoher Widerstand vorprogrammiert. Die „Zloam“-Wiese ist nämlich den meisten aufgrund des legendären Open-Air-Konzerts der Musikgruppe Die Seer bekannt. Und ausgerechnet dort sollen 28 Häuser, 24 Apartments, ein Haupthaus, ein Wirt, Sportmöglichkeiten und eine Multifunktions-Eventlocation entstehen? Um Gottes willen! Ja. Ist schon fast fertig. Regelmäßig besuchen Seer-Fans ihre Pilgerstätte, nun finden sie ein autofreies, gepflegtes kleines Dorf in Ausseer Einheitsoptik vor. Sie kehren ins Wiesen-

café ein und schauen verträumt auf die steile Blumenwiese. „Es ist schön geworden“, gesteht Erika aus Oberösterreich nach einem kurzen Insichgehen. Sie ist mit einer Gruppe auf Motorrad-Ausflug, hier machen sie Mittagsrast. „Ich habe zu meinem Mann gesagt, vielleicht kommen wir auf Urlaub hierher. Uns gefällt's.“

Neues Zuhause, alter Schlepper

Das Narzissendorf ist ganz und gar nachhaltig konzipiert. Da reden wir gar nicht so sehr von der Technik (das Dorf wird CO₂-frei betrieben), sondern vielmehr von der Einbindung der Gemeinde und der BürgerInnen. Die Vereine für Tennis, Bogenschießen, Dart, Eisstockschießen und Eislaufen haben in und um die neue



TREND #3
FERIENIMMOBILIEN





Unterschiedliche Häusergrößen (alle mit eigener Sauna) für Familien und Apartments für B2B-Gäste sind die Basis des Dorfes. Dazu kommt eine Vielzahl an Infrastruktur – von der Holzwerkstatt über den Bogenparcours bis zum Reiterhof.



Teil des Dorfes sind zahlreiche und sehr flexibel veränderbare Eventräumlichkeiten. Hochzeiten, Konzerte, Firmenevents, Vereinsball – alles machbar. Volkshaus 2.0 sozusagen.



>

Mehrzweckhalle ein neues Zuhause bekommen. Dank modernster Technik kann man in der Halle Basketball spielen und am nächsten Tag mit Like-Ice-Matten beim Eishockey dem Puck nachjagen. Oder indoor Pfeile im 4D-Bogenkino abschießen. Zugleich lässt sich die Halle gut für Firmenevents, größere Feiern etc. nutzen – das MICE-Geschäft (Meetings, Incentives, Conventions und Events) ist vor allem für die Zwischensaison des Resorts wichtig. Ein separates Vereinslokal wurde innerhalb des Hallengebäudes eingerichtet, ansonsten haben die Vereine ein eigenes Clubhaus zur Verfügung. Nicht zu vergessen der Schlepplift, der mitten am Dorfplatz des Resorts startet: Anstatt ihn einzustellen, wird er nun in der neuen Umgebung weiter betrieben, perfekt für die (hiesigen) Kinder zum Skifahren-Lernen, und gut ausgelastet dank den neuen Resortgästen. Mit der Klangwerkstatt wurde zudem eine (bisher am Grundlsee fehlende) Veranstaltungslocation inklusive Probe- und Unterrichtsräumen für einheimische Musiker geschaffen. Breakoutrooms gibt es für Seminare oder als eigene Räume, wenn diese Neuinterpretation eines Volkshauses für Hochzeiten verwendet wird.

Heimischer Spirit

Klingt nach riesigem Tourismusbetrieb. Fühlt sich aber nicht so an. Weil wie wohl-tuend ist es in Zeiten wie diesen, richtig aufmerksamem Personal, und das auch noch aus der Region, zu begegnen. Die beiden Direktoren – selbst Einheimische – kennen hier alle. „Die Ausseer sind sture Schädel“, meint Direktor Jakob Zand ganz offen, aber wir kennen uns alle, und wenn man ihnen die Ideen und Gründe erklärt, dann schaffen wir es sogar, miteinander ganz neue Sachen hervorzubringen.“

Rund 30 MitarbeiterInnen groß ist das Team und – alle sind zwischen 25 und 43 Jahre alt – auffällig jung. Bei allen AbteilungsleiterInnen handelt es sich



um Ausseer. Übrigens auch bei fast allen Bauunternehmen und Handwerkern, die in den letzten Monaten das Dorf erbaut haben. Bis auf die Strabag, die die Basisinfrastruktur geschaffen hat, wurden lokale und regionale Firmen bevorzugt. „So bleibt die Wertschöpfung auch wieder in der Region“, sagt Zand.

In dem Ferienhaus riecht es nach Holz und nicht nach „neu“. Das ist auch ein Hinweis auf den Einsatz gesunder Baustoffe. Die Häuser verfügen über eine eigene Sauna, Parmesanobel und Nudelzange zeugen davon, dass hier jemand pragmatisch mitgedacht hat. Ja selbst so manches 5-Sterne-Hotel könnte sich etwas abschauen. Endlich einmal ist die Halterung für das Toilettenpapier seitlich neben dem Klo montiert und nicht wie in 95 % der Hotels weltweit denkbar ungünstig an der Hinterwand, sodass nach jedem Toilettengang ein Chiropraktiker den entleerten Körper wieder zurechtbiegen muss.



Es braucht Mut! Nicht nur beim Dirndlspringen am Hauptplatz vor dem neuen Wirt (noch dazu als Mann!), sondern auch, um ein solches Dorf neu zu erbauen. Das geht nur gemeinsam mit der Bevölkerung.



Die 24 Häuser im Ausseer Stil bilden das Herzstück des neuen Dorfes. Das Gelände ist riesig, sogar eine Quelle und eine Eigenjagd gehören dazu.



Ganzjahresbetrieb dank Anlegermodell

Hinter dem gesamten Projekt stehen vier private Investoren. Die Wohneinheiten selbst wurden aber im Buy-to-let-Prinzip finanziert. Das heißt, private Anleger konnten die Häuser bzw. Apartments kaufen, sie werden ins Grundbuch eingetragen, müssen die Flächen aber dem Hotelbetrieb rückverpachten. Dafür bekommen sie 40 % der Einnahmen als Rendite.

Solche Buy-to-let-Modelle können laut ExpertInnen eine Lösung für das Dilemma von Gemeinden sein, die einerseits touristische Betriebe ansiedeln wollen, aber andererseits kalte Betten fürchten. Roland Weinrauch, Partner bei Weinrauch Rechtsanwälte: „Immer mehr Menschen haben den Wunsch nach Wohneigentum in Tourismusregionen. Das wird aber zunehmend erschwert, weil die Gemeinden natürlich leerstehende Wohnungen vermeiden möchten.“ Buy-to-let-Modelle könnten einen Ausweg darstellen, ist er überzeugt. Der (professionelle) Betrieb sorgt ganzjährig für belegte Zimmer und für eine florierende Wirtschaft, die Gäste bekommen zeitgemäße Unterkünfte und die Anleger eine Rendite und schaffen sich Eigentum. In den Gemeinden bestehe für dieses neue Modell allerdings noch ein bisschen Erklärungsbedarf, glaubt Thomas Reisenzahn, Geschäftsführer Tourismusberatung bei Prodingler & Partner: „Wir merken, dass manche Gemeinden mit dem Konzept noch überfordert sind, da braucht es eine entsprechende Beratung, Erklärung, Begleitung.“ In Grundlsee ist das offensichtlich nicht notwendig. ■





„Ich bin
ja kein
Reisebüro!“

Lässt sich mittels industrieller Vorfertigung, mit modularer Bauweise und mit digitalen Tools mehr Nachhaltigkeit erreichen? Darüber diskutierten Architekt Martin Kohlbauer und ÖGNI-Geschäftsführer Peter Engert in einem von Chefredakteur Heimo Rollett – naja – „moderierten“ Streitgespräch.



TREND #4
STREITGESPRÄCH

Viel war da nicht zu moderieren. Die Herren fielen sich immerhin nicht ins Wort, aber eine Meinung jagte die nächste und der Fotograf wusste gar nicht, wie er das viele Gestikulieren unterbringen sollte. Aber zur Sache: Bei der industriellen Vorfertigung werden Bauteile in einem Werk produziert, dabei können etwa Leitungen, Rohre etc. bereits eingebaut sein. Auf der Baustelle werden diese dann nur mehr zusammengefügt. Das geht schneller und ist weniger fehleranfällig.

Kohlbauer: Das ist eine Behauptung, die nicht verifiziert ist. Ich weiß es selbst nicht, aber mir gehen dafür die Beweise ab. Wenn ich gute Leute auf der Baustelle habe, geht das ratzfatzt und wahrscheinlich sogar wesentlich einfacher.

Engert: Ich sehe das aus einer anderen Perspektive. In 18 Jahren müssen wir in Österreich CO₂-frei bauen. Im Moment haben wir noch keinerlei Vorstellung, was das wirklich bedeutet, weil es noch keine mit Wasserstoff betriebenen Baumaschinen, LKWs und Generatoren für die Baustelle gibt. Viele Baustoffe wie Stahl und großteils auch Beton sind nicht CO₂-neutral. Als ÖGNI fragen wir uns daher derzeit: Gibt es weitere Schritte, um noch mehr zur CO₂-Neutralität beizutragen? Wir finden, es ist wert, auch die industrielle Vorfertigung, die Modulbauweise und ähnliche Prozesse zu diskutieren.

Kohlbauer: Das Nachhaltigste, was es überhaupt gibt, ist, ein Haus stehen zu lassen.

Engert: Natürlich. Dennoch denke ich, die Digitalisierung hilft uns, sie kann uns zur Nachhaltigkeit zwingen.

Kohlbauer: Jössas, das ist ja auch so eine Behauptung. Weißt du, für wen die Digitalisierung gut ist? Für die undisziplinierte Haustechnik, die immer erst vor Ort draufkommt, dass ihre Sachen nicht reinpassen, und die die Pläne nicht ordentlich angeschaut hat. Wenn du mit aufmerksamen Menschen arbeitest, mit Leuten, die zuhören, und die etwas davon

>

Martin Kohlbauer ist Architekt. Er plante wesentliche Gebäude im Viertel Zwei, der Absolvent der Meisterklasse von Gustav Peichl entwarf aber auch die Alpentherme Gastein, den Kindergarten im Wiener Stadtpark, den Galaxy Tower u.v.m.



Peter Engert ist Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

> verstehen, braucht es keine digitalen Tools. Das Beste ist: Es gibt diesen tollen neuen Begriff des Lean Managements. Da sind diese ganzen Projektstörer draufgekommen, dass ihre zuvor verkauften Methoden doch nicht so gut sind, und jetzt machen sie wieder einen Schritt zurück zum wirklich Wesentlichen.

Engert: Jedenfalls zwingen die digitalen Tools die am Bau Beteiligten, es ordentlich zu machen, sie disziplinieren sie. Das fängt mit der digitalen Planung beim Architekten an, es bindet den Bauherrn genauso ein wie den Techniker und den ÖGNI-Auditor. Alle sind von Anfang an dabei. Und damit kann dann auf der Baustelle nicht mehr so herumgepfuscht werden, weil wirklich schon viel im Vorfeld festgelegt und geklärt ist.

„Es fehlt der Beweis der Industrie, dass sie es wirklich kann.“

Martin Kohlbauer

Zurück zum industrialisierten Bauen.

Engert: Ich denke, dass das industrialisierte Bauen eine Chance für bestimmte Teilbereiche sein kann, etwa wenn es um Masse geht. Die Herstellung von gleichen Teilen ist günstiger. Also könnte man doch für Teilbereiche wie den sozialen Wohnbau ein Konzept entwickeln, die Teile in Masse günstig zu produzieren, und kommt trotzdem zu einer ästhetischen Lösung, die von einem Architekten entworfen wurde. Aber man kann das Ganze an verschiedensten Orten multiplizieren.

Kohlbauer: Da muss ich sagen: Vorsicht! Da kommen wir rasch in eine Form von Uniformismus. In den 90er-Jahren wollte diese unsägliche Stadträtin Laska alle Schulen in Wien nach einem Muster bauen. Bitte, da geht die Kultur verloren! Jede Aufgabe und jede Situation ist eine eigene und eine besondere, eine individuelle.

Engert: Ich denke, das muss man differenziert sehen. Nehmen wir z. B. Supermärkte, davon gibt es Hunderte in

>

modernste technische
Ausstattung

1.400m² pro Geschoß

flexible Raumgestaltung
Conference-Bereiche
offenbare Fenster

Sky Lobby
Portier, Tiefgarage

HWB 61 kWh/m²a

est. 2001

Donau City:
UNO
VIC
Austria Center Vienna

Anbindung:
U-Bahn U1
Autobahn A22

ares-tower.at

ARES TOWER

> Österreich. Sie versiegeln Land im großen Stil, ein Viertel davon braucht der Supermarkt selbst, drei Viertel die Parkplätze. Das ist ein totaler Schwachsinn, und es schreit nach sozialem Wohnbau, endlich nicht auf der grünen Wiese, sondern auf bereits bebauter Fläche. Das ist doch ideal für ein Konzept, das einmal geplant und industriell vorgefertigt wird, bei dem die Bauzeiten verkürzt werden, das Geschäft mehr Umsatz macht und das über viele Standorte ausgerollt werden kann. Ergebnis: mehr leistbarer Wohnraum, ohne einen Quadratmeter mehr Land zu verbrauchen. Durch den Skalierungseffekt wird das Ganze in der Herstellung auch noch günstiger.

Kohlbauer: Das bringt doch fast gar nichts. Es gibt so viele Supermarktmenschen, die alle etwas anderes wollen, und jede Liegenschaft ist dann doch anders, der Baukörper ist anders ausgerichtet, die Zufahrtssituation ist anders, die Bauordnung – neun in Österreich! – ebenso. Nein, es muss anders gehen. Es gibt ein tolles Beispiel von Supermärkten im Westen Österreichs, MPREIS, die haben einen kulturellen Beitrag geleistet, indem sie immer unterschiedliche herausragende Architekten beauftragt haben. Das hat wohl auch mehr gekostet, ist aber ein Beitrag für alle. Gerade am Land, wo Architektur ein komplettes Minderheitenprogramm ist.

WEITER-DISKUTIEREN

Die ÖGNI hat aktuell eine Arbeitsgruppe zum Thema industrielle Fertigung und modulare Bauweise ins Leben gerufen, um in ihr die Auswirkung auf den CO₂-Verbrauch, auf die Verbesserung der Baustellen-situation, die Verringerung des Materialverbrauchs, Senkung der Kosten etc. zu diskutieren und um handfeste Ergebnisse als weitere Entscheidungsgrundlage zu liefern.



Bringt der industrialisierte Bau der Nachhaltigkeit etwas? Beispiel Supermärkte auf der grünen Wiese: Während der eine die Skalierungseffekte einer Verfestigung als Chance sieht, bringt der andere die Bedeutung von einzigartiger Architektur für die Gesellschaft ins Treffen. Das wäre gerade am Land wichtig, darin sind sich die beiden Herren einig.

„Weißt du, für wen die Digitalisierung gut ist? Für die undisziplinierte Haustechnik.“

Martin Kohlbauer

Engert: Da stimme ich absolut zu. Auch soziales Wohnen muss nicht ästhetisch wertlos sein. Im Gegenteil! Wenn ein Gebäude für sehr lange gebaut wird, muss ich einen ästhetischen Anspruch erfüllen. Mir ist eben lieber, ich habe geringe Fertigungskosten durch Skalierungseffekte und kann mehr Geld für die Ästhetik und für die Architektur ausgeben, als umgekehrt: die Baukosten erwürgen mich und die Ästhetik bleibt auf der Strecke.

Kohlbauer: Aber die von dir erwähnten Skalierungseffekte sind nur vermutete. Es gibt kein Best Practice. Wir haben ja schon einmal vor zwei Jahren versucht, das modulare Bauen anzuwenden – weil es bei einem Projekt besonders schnell gehen musste. Fazit: Die Herstellerfirma war dazu überhaupt nicht imstande, das meiste ist erst auf der Baustelle gemacht worden, und beim zweiten Bauabschnitt ist die Firma gar nicht mehr angetreten und eine andere fand sich erst gar nicht. Es fehlt der Beweis der Industrie, dass sie es wirklich kann.

Engert: Darum haben wir jetzt in der ÖGNI auch eine Arbeitsgruppe gegründet, um gemeinsam herauszufinden, was wir mit diesen Themen bewegen können. Dazu brauchen wir die Industrie, die Bauherren und auch die Architekten.

Kohlbauer: Das Problem ist, dass viele Architekten glauben, sie seien einfach Dienstleister. Nein! Bauen ist eine Kultur-aufgabe! Ich bin ja kein Reisebüro. ■



SIEMENSSTRASSE 89 1210 WIEN



WWW.TWENTYONE.IMMO

„1010 IST COOL,
ABER TWENTY ONE
IST COOLER.“

48° 16' 15.052"

CENTRAL HUB


TWENTY ONE

EIN PROJEKT VON BONDI CONSULT

ERFOLGSSYSTEM GEMEINNÜTZIGKEIT

Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften sollten für Gemeinnützige ein Zukunftsthema sein. Ebenso wie Kooperationen mit Wohnungslosenhilfe und eine strukturelle Veränderung in den eigenen Reihen, fordert Alexander Gluttig in diesem Gastkommentar.



In Österreich gibt es seit weit über 100 Jahren ein Erfolgsmodell, welches die Leistbarkeit von Wohnraum gewährleistet – die Wohnungsgemeinnützigkeit. Es ist naheliegend, dass ich als Geschäftsführer einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft sehr viel von diesem System halte, aber warum das so ist und was aus meiner Sicht noch besser werden kann, möchte ich nachfolgend erläutern:

Zuerst einmal basiert die Wohnungsgemeinnützigkeit auf jahrzehntelang erprobten Prinzipien, die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geregelt sind und die eine ordentliche Geschäftstätigkeit und Vermögensverwendung sicherstellen. Eine ganz wesentliche Rolle spielt dabei das Kostendeckungsprinzip. Mit den KundInnen wird ein angemessenes Entgelt für die Wohnung vereinbart, welches nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als sich aus Herstellungskosten bzw. der Bewirtschaftung der Wohnhäuser ergibt. Die durch Gesetze und Verordnungen genau festgelegten Ertragskomponenten sind in ihrer Höhe begrenzt und bereits Teil der kostendeckenden Preise.

Ein weiteres Prinzip stellt die Vermögensbindung dar. Das durch die Tätigkeit erwirtschaftete Eigenkapital ist zweckgebunden und in Form von Investitionen wieder dem gemeinnützigen Wohnbau zuzuführen. Dies wird durch eine Beschränkung der Gewinnausschüttung sichergestellt. Streng reguliert ist auch der Tätigkeitsbereich von gemeinnützigen Bauvereinigungen, der überwiegend aus der Errichtung, Sanierung und Verwaltung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen bestehen muss. Dabei ist im Sinn der Vermeidung von nachteiligen Geschäften die Unabhängigkeit zu Angehörigen des Baugewerbes zu gewährleisten. Die Einhaltung all dieser Grundsätze sowie die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens werden einmal im Jahr vom

Revisionsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen geprüft. Durch die strenge Regulierung werden die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen, die die Erfüllung der eigentlichen Bedeutung der Gemeinnützigkeit sicherstellen: Der Gemeinschaft zu nutzen! Dies passiert auf vielfältige Art und Weise:

Gesellschaftlicher Aspekt

Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich ist für die Bevölkerung mit kleinen und mittleren Einkommen zugänglich. Es wird daher nicht auf „Wohnen für Arme“, sondern auf „Wohnen für alle“ fokussiert. Dadurch entsteht eine soziale Durchmischung, die die Stigmatisierung von Menschen mit niedrigem Einkommen deutlich reduziert. Die Integration gesellschaftlicher Randgruppen wird dabei gefördert. Der gemeinnützige Wohnbau trägt damit erheblich zur Vermeidung der Gentrifizierung von Gebieten und der damit verbundenen sozialen Ungleichheit auf den Wohnungsmärkten bei.

Wirtschaftlicher Aspekt

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Steigende Immobilienpreise und teure Mieten im Verhältnis zu stagnierenden Haushaltseinkommen erschweren die Deckung dieses Bedürfnisses enorm. Das hat eine unmittelbare Auswirkung auf die Wirtschaftsleistung von Regionen, da ein Großteil des Einkommens für die Versorgung des Wohnungsbedarfs verwendet und der Konsum dadurch reduziert wird. Die Wohnungsgemeinnützigkeit stellt leistbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum langfristig und dauerhaft sicher und trägt damit zu einer Stärkung der öffentlichen Wirtschaft bei.

Klimatechnischer Aspekt

Fast eine Million Wohnungen werden in Österreich von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet und erhalten. Ein großer Fokus liegt dabei auf der Umrüstung der Energieversorgung der Gebäude auf nachhaltige Energiequellen. Dadurch leistet der gemeinnützige Wohnbau einen wesentlichen Beitrag zur Dekarbonisierung. Im Wohnungsneubau werden ökologische Standards weiterentwickelt, auf Kreislaufwirtschaft und erneuerbare Energien gesetzt.

Meiner Meinung nach sind diese Aspekte zentrale Punkte, die die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen in den letzten Jahrzehnten zu bedeutenden MarktteilnehmerInnen werden haben lassen. Aber reicht das aus, um auf die zukünftigen Herausforderungen in diesem Bereich vorbereitet zu sein?

Das Grundgerüst des gemeinnützigen Wohnbaus steht, ist erprobt und ein stabiler Faktor, der jedenfalls beibehalten werden muss. Vor allem unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen und sozialen Folgen eines Fehlens dieses gemeinnützigen Sektors. Dies ist in jenen Ländern, die das Prinzip der Gemeinnützigkeit im Wohnbau abgeschafft haben, deutlich erkennbar.

Trotz eines funktionierenden Systems braucht es aus meiner Sicht eine Weiterentwicklung in bestimmten Bereichen der Wohnungsgemeinnützigkeit. Wie derzeit deutlich sichtbar wird, reicht eine Sicherstellung der Energieversorgung nicht, wenn diese für die Bevölkerung nicht mehr leistbar ist. Aufgrund der massiven Teuerung ist es eine Frage der Zeit, bis sich viele Menschen entscheiden müssen, ob sie die Wohnungsmiete oder den Strom/ die Heizung zahlen. Genauso wie Wohnen sollte die Energieversorgung als Grundbedürfnis gesehen werden. Das würde bedeuten, dass die wohnbezogenen Energiekosten ebenso wie die Miete dem Prinzip der Kostendeckung unterliegen und der Preis nicht mittels eines Einheitspreisverfahrens bestimmt wird. Natürlich ist das ein Ansatz mit weitreichenden Folgen für den Markt, der Entscheidungen auf vielen politischen Ebenen voraussetzen würde.

Daher würde ich aus Sicht der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft einen stärkeren Fokus auf die Schaffung gesetzlicher Möglichkeiten zur Gründung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften durch gemeinnützige Wohnbauvereinigungen legen. Diese hätten aufgrund des großen Liegenschafts- und Objektbestands der Unternehmen zukünftig ein enormes Potenzial, Energie zu gewinnen und kostendeckend an die BewohnerInnen weiterzugeben.

Ein weiteres Thema, das in Zukunft verstärkt betrachtet werden sollte, ist die Kooperation mit der Wohnungslosenhilfe. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation

wird es zu einem Anstieg an zu betreuenden Menschen kommen, die ihre Wohnung verlieren könnten. Dafür bedarf es einer engeren Zusammenarbeit zwischen den gemeinnützigen Bauträgern und sozialen Einrichtungen, die einerseits bereits präventiv handeln, um Delogierungen zu vermeiden, und andererseits gemeinsame Konzepte erarbeiten, um Menschen das Wiederwohnen zu ermöglichen.

Um als gemeinnützige Wohnungswirtschaft auch zukünftig entscheidend am Marktgeschehen teilnehmen zu können und der Gemeinschaft zu nutzen, sind aus meiner Sicht auch strukturelle Veränderungen erforderlich. Das betrifft einerseits die Anpassung des Angebots an die gesellschaftlichen Entwicklungen aufgrund der Digitalisierung, der Konnektivität, des geänderten Mobilitätsverhaltens, der demografischen Entwicklung oder neuer Familienmodelle. Dem Wohnraum wird dadurch eine völlig neue Bedeutung zukommen. Andererseits geht es um die Unternehmen und die Branche selbst. Die Schaffung einer Ausgewogenheit hinsichtlich der Altersstruktur und des Geschlechterverhältnisses, vor allem bei Führungspositionen, muss ein wesentliches Ziel der nächsten Jahre sein. Dabei geht es neben der Chancengleichheit um die Gewährleistung eines entsprechenden Wissenstransfers und darum, in einem vorherrschenden Arbeitnehmermarkt qualifizierte Kräfte zu finden.

Fazit

Der gemeinnützige Wohnbausektor sorgt dafür, dass vielen Menschen das Grundbedürfnis nach Wohnen erfüllt werden kann, und leistet einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge. Dabei ist es wesentlich, auf die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen professionell zu reagieren und die Verantwortung und Bedeutung gemeinnützigen Handelns und Denkens in den Vordergrund zu stellen. ■

Alexander Gluttig
ist Obmann und
Geschäftsführer
der EBG Gemein-
nützige Ein- und
Mehrfamilienhäuser.



„Die eigene Branche muss sich verändern. Es geht um Chancengleichheit, eine ausgewogene Altersstruktur und um Wissenstransfer.“

#

6

TREND #6
ENERGIE NEU DENKEN

Mindestens 100 %

Ein Wiener Pionierprojekt zeigt, dass es auch im geförderten Mietwohnungsbau ohne Öl und Gas geht. Nicht einmal Fernwärme braucht das Haus, es wird zu 100 % mit erneuerbarer Energie betrieben.



Vorreiter in Sachen Energie und sozialer Nachhaltigkeit: Das Projekt kommt komplett ohne Fernwärme und ohne fossile Energie aus – es handelt sich nicht um hochpreisige Wohnungen, sondern um geförderten Wohnbau.

Rund um den Badeteich Hirschstetten, am nördlichen Wiener Stadtrand, wird künftig viel gebaut werden. Viel Gutes und auch etwas Einzigartiges. Das ist schon fertig.

Praktisch aus der Not heraus hat der Bauträger Kallco sein eigenes, bislang schon eingesetztes System für klimafreundliches Bauen um ein „Plus“ erweitert. Das bedeutet, dass sich der Developer selbst auferlegt hat, unter diesem Label nur mehr mit Erdwärme, Außenluft und Sonnenstrom für Warmwasser, Raumkühlung und -heizung zu arbeiten.

Keinerlei fossile Brennstoffe kommen zum Einsatz. Das ambitionierte Systempatent, genannt Klima Loop Plus, wurde nun justament bei einem geförderten Wohnbau namens com22PLUS umgesetzt. Und dieser steht im Wiener Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse, nahe dem erwähnten Badeteich.

Nicht nur technisch top

Aber nicht nur bei der Haustechnik ist das Ding nachhaltig. Bei der Planung und im Bau wurde auf die hohe Recycelbarkeit geachtet – ein wesentlicher Schritt Richtung Kreislaufwirtschaft. Die Immobilie ist weiters Teil der IBA, der heuer zu Ende gehenden Internationalen Bauausstellung, die das neue soziale Wohnen zum Leitthema hat. Im com22PLUS gibt es ein aktives Besiedelungsmanagement mit wohnpartner, es gibt ein Wohnungskontingent für Alleinerziehende, und ein Jugend-am-Werk-Stützpunkt ist ebenfalls untergebracht. Selbst Kunst wurde hier integriert, die Künstlerin Melanie Ebenhoch setzte identitätsstiftende Maßnahmen mittels geometrischer Wandgestaltungen und bewusst davor gesetzter Exponate. Diese stellen in aufwendiger Mosaik-Arbeit reproduzierte Alltagsgegenstände dar und schaffen Räume der Begegnung und Kommunikation. Neben ökologischer Nachhaltigkeit wurde also auch auf die soziale geachtet. Macht in Summe eigentlich mehr als 100 %, aber das geht mathematisch bekanntlich ja nicht. ■

<https://www.kallco.at/com22plus>



WOHNQUALITÄT DIE HÄLT WAS SIE VERSPRICHT

STRABAG
REAL ESTATE

Sichern Sie sich jetzt Ihre frei finanzierte Eigentumswohnung –
provisionsfrei und direkt vom Bauträger.



**Weingarten
Siedlung**
Kraxenweg
3500 Krems an der Donau
weingartensiedlung.at



Mein Statz
Hauptstraße 48
5202 Neumarkt am Wallersee
mein-statz.at



The Wild
Leystraße 143 – 147
1020 Wien
the-wild.at



Plateau Alpin
Fernkreuzweg 1
6080 Innsbruck-Igls
plateau-alpin.at



BY CROWND
CHIPPERFIELD

Wahre Schönheit glänzt,
ohne glitzern zu müssen.

LUXURIÖSE STADTVILLEN

mit 20 Eigentumswohnungen
1 bis 8 Zimmer, von 40 bis 330 m²

BESTE LAGE

im Nobelbezirk Hietzing

GEPLANT VON STAR-ARCHITEKT

Sir David Chipperfield

Hanselmayergasse 12, 1130 Wien

chipperfield.crownd.at

GRACE



Classic Apartments

WIENER ALTBAU

The Townhouses

LONDON STYLE

Modern Penthouses

SENSATIONELLER WEITBLICK

Hetzgasse 8

1030 WIEN

grace.crownd.at

HAY JOE



ART NOUVEAU HOUSE
8 APARTMENTS
ALT-WIEN-STIL

TOWNHOUSE
7 APARTMENTS
INDUSTRIAL STYLE

PENTHOUSE
MIT POOLDECK



HAYDNGASSE 17, 1060 WIEN

hayjoe.crownd.at



**IMMOBILIEN
DIE ALLES SIND.**
Außer gewöhnlich.



JETZT ANFRAGEN!
sales@crownd.at
+43 1 361 61 61 10

Weitere Projekte unter
www.crownd.at

It's my life. It's my style. It's **CROWND.**

DANN MACH ICH'S HALT SELBST!

Immer mehr Immobilienunternehmen betreiben ihre Immobilien selbst, damit sie einen planbaren und stabilen Cashflow sicherstellen. Real Estate as a Service ist ein neuer Trend am Markt.

Der Kaiserschmarren schmeckt, und wie! Das hübsche Restaurant Seewiese mit Blick über den Altausseeer See hinauf zum Dachsteingletscher hat sich in den letzten Jahren zu einer ausgezeichneten Adresse gemausert. Danken dafür muss man dem Milliardär Dietrich Mateschitz. Die Seewiese ist nur eines von zahlreichen Häusern seines Gastro- und Hotelimperiums, die er unter dem Namen Tauroa gemeinsam vermarktet. Auf der Website heißt es über die vielen unterschiedlichen Immobilien, die vom Privatrefugium in der Südsteiermark übers Steirerschlössl bis zum Wirtshaus reichen: „Auf den ersten Blick völlig unterschiedlich, haben sie doch Gemeinsamkeiten wie ihre Einzigartigkeit, ihren unverwechselbaren Charakter und ein Ziel: dem Anspruch unseres Qualitätssiegels als ‚beflügelnde Orte‘ gerecht zu werden.“ Noch eines haben die Häuser gemein. Sie werden alle maßgeblich vom Eigentümer mitbetrieben.

Zuerst belächelt

Während vor einigen Jahren die Immobilienfinanzierung noch fragende Blicke erntete, als sie bekannt gab, ihr modernes, serviciertes Bürokonzept myhive selbst zu betreiben, anstatt es irgendeiner hippen Marke wie wework umzuhängen, gehen mittlerweile immer mehr große Konzerne dazu über, ihre Immobilien selbst zu bewirtschaften. Neue Formen des temporären Wohnens und Arbeitens, wie Serviced Apartments und Co-Working Spaces, aber auch Rechenzentren stehen und fallen mit der

Qualität des Betriebs, genauso wie die vielen Varianten des altersgerechten und betreuten Wohnens (siehe Grafik). Institutionelle Investoren müssen aus ihren Immobilien einen Gewinn erwirtschaften. „Wegen des regelmäßigen und gut planbaren Cashflows haben wir auch Sozialimmobilien in den Fokus genommen“, berichtet Carsten Demmler, Geschäftsführer der HIH Invest Real Estate, einer der Marktführer in Deutschland und dementsprechend gewichtig unterwegs. Demmler weiter: „Den Anfang haben wir mit Kindertagesstätten gemacht. Aktuell erschließen wir uns ein weiteres Geschäftsfeld mit Gesundheitsimmobilien.“ Die Nachfrage nach Betreutem Wohnen und Gesundheitsimmobilien – und damit die Vermietungssicherheit – sei im Gegensatz zu anderen Nutzungsarten kaum kurzfristigen Markt- und Konjunkturschwankungen unterworfen, sondern hinge in erster Linie von der gut prognostizierbaren demografischen Entwicklung ab.



>



Betrieb als Geschäft: Die Value One hat sich bei Milestone Student Living dazu entschieden, die Häuser zu entwickeln und dann selbst zu betreiben, während es Investoren in ihr Portfolio kaufen können. Seit der Eröffnung des ersten Hauses beim Wiener Prater im Jahr 2013 wurden weitere zehn Wohnheime für Studierende in Österreich, Polen, Portugal, Deutschland (im Bild: Aachen) und den Niederlanden eröffnet.

#

TREND #7
REAL ESTATE AS A SERVICE



Betreiberimmobilien gibt es auch für private Anleger. Das Ray in der Wiener Gumpendorfer Straße verspricht 2,75 % Rendite. Das Apartment gehört dem Anleger, es wird aber touristisch genutzt.

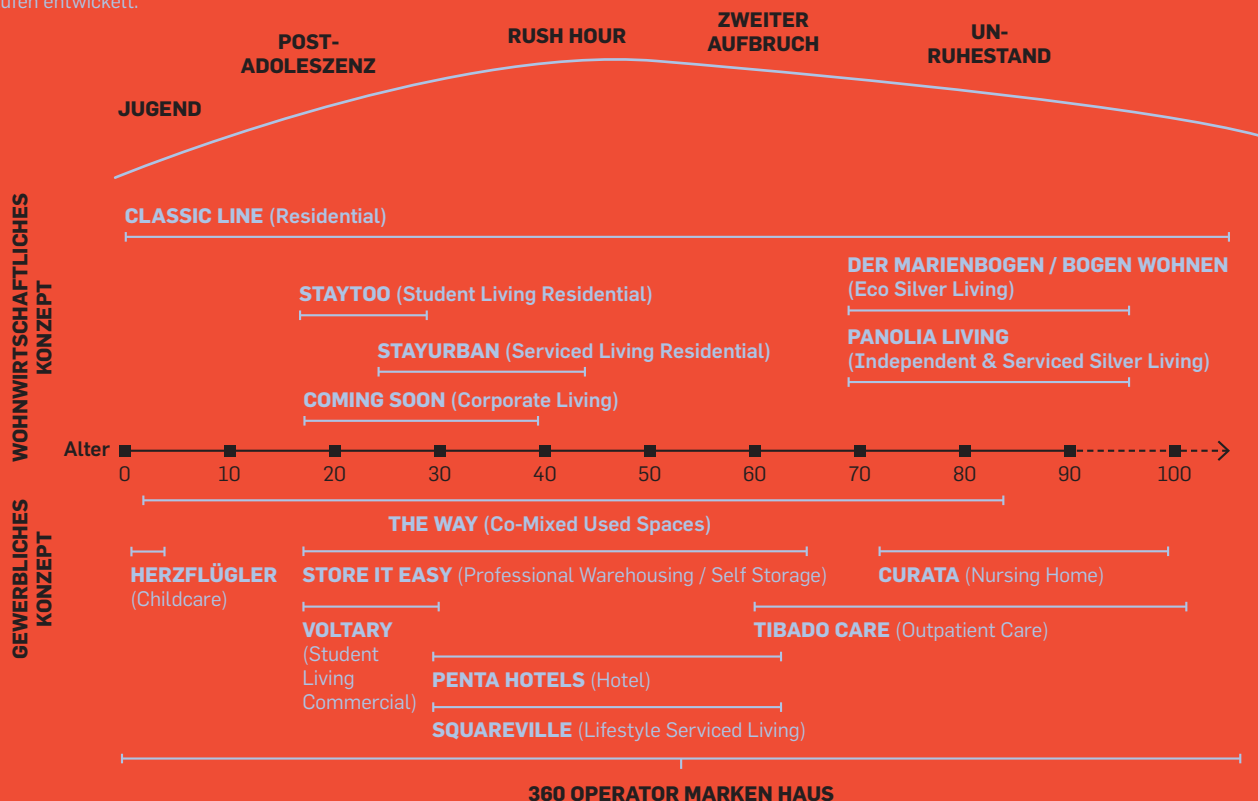
> Recht kompromisslos ist es ein anderes Unternehmen angegangen: Capital Bay, ein Fondsanbieter. Es hat gleich mal für alle Altersgruppen Konzepte entwickelt und betreibt all diese in einer exklusiven Partnerschaft mit der 360 Operator GmbH (siehe Skizze). Die Konzepte reichen dabei von Kindertagesstätten über Studentisches Wohnen, Serviced Apartments, Betreutes Wohnen, ambulante Pflege und Pflegeeinrichtungen bis hin zu Self Storage und weiteren. „Mit unserem Kooperationspartner 360 Operator können wir einerseits für unsere Investoren den Betrieb ihrer Immobilien sicherstellen. Zum anderen ermöglicht uns das Spektrum der Betreibermarken, flexibel auf Änderungen des Bedarfs und von Nachfragepräferenzen reagieren und die Ausrichtung der betriebenen Immobilien adjustieren zu können. Besonders internationale Investoren fragen diese Art des One-Stop-Shop-Services nach“, sagt Rolf Engel, CFO der Capital Bay SA.

Neue Anlageprodukte

Selbst für kleinere, private Investoren gibt es schon Immobilienprodukte, bei denen sie vornehmlich in den funktionierenden Betrieb investieren. 56 Serviced Apartments werden in der Wiener Gumpendorfer Straße gerade für die touristische Nutzung gebaut. C&P Immobilien entwickelte das Ding, das von der numa-Gruppe intelligent digitalisiert betrieben wird (z. B. komplett kontaktloser Zugang, virtuelle Rezeption, Housekeeping-App, Concierge über WhatsApp ...). Anleger können sich ein Apartment kaufen und profitieren vom Tourismusbetrieb – sie bekommen 2,75% Rendite, so das Versprechen von C&P. Und was passiert nach den 25 Jahren, in denen die Wohnung einen Gewinn erwirtschaftet? Dann gehört sie einem ja immer noch, und ziemlich sicher kann man sich dann den weiteren Gewinn, nämlich die Wertsteigerung, ausrechnen. ■

FÜR JEDEN ABSCHNITT EIN BETREIBERKONZEPT

Capital Bay und 360 Operator wollen alle Lebenslagen abdecken und haben ein komplettes Markenhaus für alle Altersstufen entwickelt.



BETREIBER- IMMOBILIEN IM SOZIALBEREICH

Allein die Assetklasse Gesundheitsimmobilien zeigt, wie viele Untergruppierungen und Varianten es gibt. Gleich ist allen: Sie sind derzeit besonders bei Investoren beliebt, und sie müssen ordentlich betrieben werden. Um kein Risiko einzugehen, machen das die Eigentümer immer öfter selbst.

Quelle: Colliers (2021)

SOZIALIMMOBILIEN				
Healthcare-Immobilien				Kinderbetreuungs- einrichtungen
Pflegeeinrichtungen	Seniorenwohnen	Medizinische Einrichtungen	Heime für Menschen mit Behinderung	Jugendheime
Vollständige Pflege	Betreutes Wohnen	MVZ	Eingliederungs- einrichtungen	Flüchtlingsheime
Tagespflege	Servicewohnen	Ärztelhäuser	Wohnheime	Obdachlosenheime
Hospiz	Mehrgenerationen- häuser	Reha	Therapiezentren	Schulen
Mischeinrichtungen		Privatkliniken	Werkstätten	Weitere
Seniorenresidenzen/-stifte		Akut-Kliniken	Servicewohnen	
Ambulante Wohngemeinschaften				

Die Kompetenz
unserer Makler ist
Spezialität des Hauses.

Wer beim Investment auf stabile Werte baut, hat mit Sicherheit mehr Möglichkeiten, das Leben zu genießen und für Generationen vorzusorgen. Diese Werte sind für uns nicht nur Immobilien in Bestlage. Sondern vor allem auch Verlässlichkeit, Ehrlichkeit und genaue Marktkennntnis. Europaweit. Ihr ganz privater Makler wird Sie auf allen Wegen unterstützen.

ZEHN LÄNDER. EIN MAKLER.
UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN.

arnold
IMMOBILIEN

NACHHALTIGE BÜROMÖBEL IM ABO

Warum Büromöbel kaufen, wenn man sie mieten kann, sie kreislauffähig nachhaltig sind und man im Abo seine Wünsche jederzeit ändern kann?

Ja eh, aber bislang hat es das halt nicht gegeben.

Erst ein cleveres Start-up namens Nornorm hat diese Idee nun nach Österreich gebracht. Man zahlt pro Quadratmeter 3 Euro, egal welche Möbel man nimmt. Sowohl Tische als auch Trennwände und Couchen sind im Programm. Wenn man etwas zurückgibt, wird es geprüft, gegebenenfalls hergerichtet und woanders wieder verwendet. Das senkt letztlich auch die Kosten und ist für sämtliche ESG-Versprechen der Unternehmen hilfreich, wenn man 100 % Kreislaufwirtschaft in den Bericht schreiben kann.

Die Möbelmieter bleiben flexibel, können je nach Bedarf das eine oder das andere bestellen, einmal pro Quartal wird ausgetauscht und sie wissen immer, wie viel sie ausgeben werden.

„Wir müssen weg von der Wegwerfgesellschaft und hin zu Wiederverwertung, Upcycling, zur Kreislaufwirtschaft“, meint Hubert Rhomberg, Eigentümervertreter der Rhomberg Bau Gruppe, die an dem innovativen Unternehmen namens Nornorm beteiligt ist, und geht mit gutem Beispiel voran – Rhomberg Bau Wien hat seine Büros mit gemieteter Büroeinrichtung ausgestattet.

Somit heißt der letzte Trend in der Arbeitswelt nicht mehr Activity Based Working. Jetzt spricht man von Adaptable Working!

<https://nornorm.com/de>



Die komplette Büromöbli-
erung zum
Mieten, und
das auch noch
nachhaltig, weil
sich alle Möbel
in einer Kreis-
laufwirtschaft
befinden: eine
clevere Idee,
die es jetzt
auch in Öster-
reich gibt.



„WIR VERKAUFEN KEINE WOHNUNGEN“

Die Linzer Immoexperten von WertSecure bieten privaten Investoren Anteile an Wohnobjekten über das Bauherrenmodell an. 16 Objekte in Linz und Wien wurden bisher von ihnen vermarktet.

Wer in eine Liegenschaft mittels des Bauherrenmodells investiert, setzt auf eine attraktive Alternative zur Vorsorgewohnung. Steuerbegünstigungen, Förderungen und Zuschüsse machen dieses Modell für Investoren ertragreich. Mieter hingegen freuen sich über leistbare Mietwohnungen, die hochwertig ausgestattet und trotzdem um ein Viertel günstiger sind als frei finanzierte. Das Bauherrenmodell wurde geschaffen, damit mehr private Anleger in leistbaren Wohnraum investieren. Die Immoexperten von WertSecure realisierten bereits 140 Wohnungen, weitere 130 sind gerade im Entstehen. Denn die Geschäftsführer Julia Holzinger und Harald Kitzberger sind von den Vorteilen des Bauherrenmodells überzeugt: Gerade jetzt ist eine sichere Veranlagung wichtig.

Aktuell bieten die Immobilienentwickler ein Revitalisierungsprojekt im 10. Wiener Bezirk mit einem Ertrag von rund 3,5% nach Steuer an. Trotz umfassender Sanierung und Aufstockung bleibt das charmante Flair des Gründerzeithauses Absberggasse 17 weiterhin erhalten. Die Stadt wird damit nachverdichtet und Österreich nicht noch weiter zersiedelt. Erfahren Sie mehr im Interview mit den Chefs der WertSecure GmbH.

Wer in Immobilien mittels des Bauherrenmodells investiert, hat selbst keine Arbeit, genießt aber vollen Service. Wie geht das?

Harald Kitzberger: Indem man sich für ein Projekt der WertSecure entscheidet. Wir bieten unseren Investoren ein „All-in-Konzept“ an. Ab rund 100.000 Euro Investitionssumme bei nur einem Viertel Eigenkapital ist man schon dabei.

Was kann ich mir unter dem All-in-Konzept vorstellen?

Julia Holzinger: Unser All-in-Konzept beschreibt die Abwicklung und Umsetzung

Experten fürs
Bauherren-
modell:
WertSecure-
Geschäftsführer
Julia Holzinger
und Harald
Kitzberger



sämtlicher Projektphasen. Wir suchen eine Liegenschaft, prüfen die Fördermöglichkeiten, checken die Infrastruktur. Investitionsplan und Prognoserechnung schaffen für künftige Investoren Klarheit. „All-in“ umfasst alles bis hin zur Vermietung und Betreuung der Liegenschaft.

WertSecure bedient sich ausschließlich des Bauherrenmodells. Was spricht noch dafür?

Holzinger: Neben Förderungen und Zuschüssen durch den Gesetzgeber gilt die beschleunigte Gebäudeabschreibung auf nur 15 Jahre. Und wir verkaufen eben keine Wohnungen, sondern die Investoren erwerben Anteile am Gesamtobjekt. Durch den Mietenpool ist das Leerstandsrisiko für den Einzelnen gering. Insgesamt sind die Erträge durch Wertsicherung der Mieten vor Inflation geschützt.

So eine Investition will wohlüberlegt sein. Wie minimiert WertSecure das Risiko für Investoren?

Kitzberger: Wie unser Name „WertSecure“ sagt, legen wir großen Wert auf Sicherheit: Jeder Investor wird als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Ein Liegenschaftsanteil ist somit eine krisensichere Kapitalanlage. Außerdem bietet das Bauherrenmodell eine fixe Einnahmequelle für Investoren, denn die Nachfrage nach leistbarem Qualitätswohnraum ist wegen der aktuellen Preisentwicklung besonders hoch. Eine Trendumkehr ist nicht zu erwarten. ■

JETZT INVESTIEREN!

Absberggasse 17, 1100 Wien
 ■ Charmantes Gründerzeithaus
 ■ Sanierung/Ausbau
 ■ Förderung Land Wien
 ■ Annuitätenzuschüsse
 ■ geplanter Baubeginn 11/2023
 ■ Mindestanteil 106.000 €

Infos unter
 +43 (0) 732 272150
www.wertsecure.at



„DEIN OFFICE IST UNSER SERVICE!“

Einziehen, losarbeiten. Das ist das Angebot von andys.cc, einem Anbieter von servicierten Büroflächen. Auch mittels Franchise will die Marke nun expandieren.



Ein Konzept, viele Standorte: In der Wiener Aspernbrückengasse, schräg gegenüber vom UNIQA-Tower, wurden im Mai 400 m² in Betrieb genommen. Sie waren sofort voll belegt, diesen Oktober kommen weitere 600 m² dazu. Insgesamt gibt es andys.cc aktuell an sieben verschiedenen Orten.

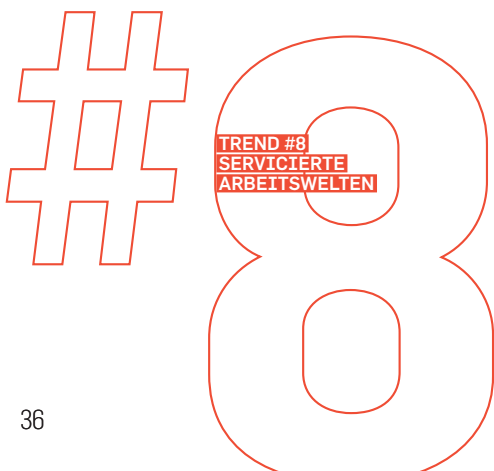
Manche sagen Co-Working. Flexible, unkomplizierte, servicierte Arbeitsmöglichkeiten trifft es vielleicht besser. Sechs Standorte gibt es bereits allein in Wien, im Juli ist der erste in St. Pölten eröffnet worden. Und diesen Herbst soll sich noch einiges tun, erzählt Geschäftsführer Marcus Weixelberger. Er trägt ein schwarzes Polo, auf dessen Rücken steht: „Dein Office ist unser Service!“. Das gilt für beide: für die NutzerInnen und für die ImmobilieneigentümerInnen.

Das Herzstück von andys.cc ist ein intelligentes, bis ins Detail ausgefeiltes System, Weixelberger meint, sie seien eher ein IT-Unternehmen, das Logistikprozesse abwickelt. Gut 20 Softwareapplikationen kommunizieren miteinander. Da werden Kundenanfragen mit dem CRM, der Verrechnungsstelle, der Zutrittsfunktion am Handy etc. integriert.

Um einen neuen Standort zu eröffnen, braucht andys.cc ein Monat. Das System ist da, die Möblierung ist klar, es gibt eine fertige Aufgabenliste mit 250 Tasks – von baulichen Maßnahmen bis zur Beschilderung und Beklebung. Alles ist einzelnen Teams und Zeiträumen zugewiesen, alles strukturiert.

Partnerschaft mit Eigentümern

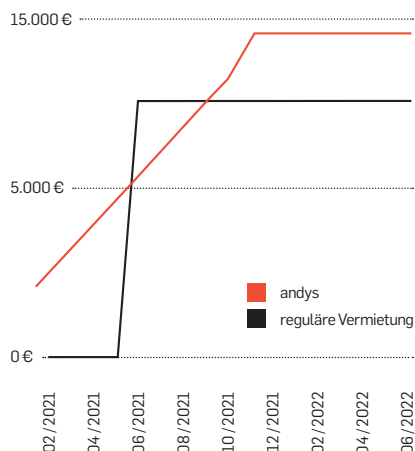
Diesen Benefit und den gesamten Betrieb des Office-Centers bringt andys.cc in die Partnerschaften mit den Eigentümern der Flächen ein. „Wir nehmen dem Objekteigentümer die kleinteilige Vermietung ab und vermarkten eine große Fläche für ihn“, erklärt Weixelberger. Die Standorte im SAP-Gebäude (Lassallestraße) und im HoHo (Seestadt, seit 1. September offen) funktionieren nach diesem Revenue-Sharing-Konzept.



MONATLICHE MIETEINNAHMEN

Plus 20 % Mehreinnahmen zu
herkömmlichen Mieteinnahmen
erhält der Eigentümer durch dieses
Betriebsmodell.

Quelle: andys.cc



Der Eigentümer geht bei diesem Modell mit ins Risiko, dafür hat er Aussicht auf mehr Einnahmen. Andys.cc liefert das Betriebssystem und managt das Operative, der Gebäudeeigentümer muss in der Anfangsphase die Räumlichkeiten adaptieren. Bei einer normal-modernen Gewerbeimmobilie sei das ein Aufwand von rund 100 bis 150 Euro pro Quadratmeter, so Weixelberger. Die Umsatzpacht (also das, was die User für ihre Mitgliedschaften/die Benutzung zahlen) wird 50:50 zwischen Gebäudeeigentümer und andys.cc geteilt. Weixelberger: „Das Ganze rechnet sich schon im zweiten Jahr. Der Eigentümer hat zwar anfangs etwas weniger an Einnahmen, danach aber deutlich mehr im Vergleich zur klassischen Miete (siehe Grafik).“

Expansion mit Franchise

Noch in diesem Jahr ist eine Investorenrunde geplant, damit mit frischem Geld neue Standorte eröffnet werden können. Je mehr es werden, umso eher wird auch der Netzwerk-Vorteil erlebbar: Ein nieder-

österreichisches KMU hat für seine Mitarbeitenden etwa Arbeitsplätze sowohl am St. Pöltener als auch an einem Wiener Standort gemietet. Weixelberger sieht auch eine Chance für kleinere Städte in den Bundesländern und für PendlerInnen, als „Puffer zwischen Homeoffice und zentralem Bürostandort“.

Um diese Expansion voranzutreiben, gibt es seit diesem September ein eigenes Franchise-Modell. „Wir adressieren damit Menschen, die sich mit einem Dienstleistungskonzept selbstständig machen wollen. Sie bringen ein Startkapital und den Willen zur Zusammenarbeit mit, wir stellen unser komplettes System zur Verfügung und kümmern uns um die Vermarktung. Bei anderen Modellen, wie etwa bei Storebox, haben wir gesehen, dass Franchisenehmer auch mehrere Standorte parallel erfolgreich betreiben.“ ■

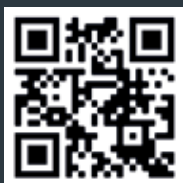
<https://andys.cc/vermieter>

VISIONS

WE REALIZE



Seit
1974



ENTWICKLUNG | PLANUNG ERRICHTUNG | VERMARKTUNG



Professionalität und
Reaktionsschnelligkeit
bei Anfragen!

WEGRAZ

Gesellschaft für Stadterneuerung und
Assanierung m.b.H. | Leechgasse 29 | 8010 Graz
+43 316 38 49 09 | office@wegraz.at | www.wegraz.at

Nix geht mehr ohne Innovationen



Damit Marktführer auch solche bleiben, müssen Innovationen her. Die Ergebnisse beeindrucken, manche Ideen kommen von der Frau des CEO beim Einräumen des Geschirrspülers.

Haus bauen kennt jeder, aber Haus drucken ist ja eher neu. Am Puls der Zeit zu sein ist für die Immobilien- und für die Baubranche überlebensnotwendig. Sonst sind sie schneller weg, als sie „Inflation“ sagen können. Jene, die es kapiert haben, bringen beachtliche Innovationen hervor. Der Betonhersteller Lafarge beteiligte sich etwa an einem Pionierprojekt in Haus-leiten in Niederösterreich. „Gebäude aus dem 3-D-Drucker etablieren eine neue Sprache für Beton, die digital ist und auch umwelttechnisch fortschrittlich“, sagt Berthold Kren, Geschäftsführer des Unternehmens in Österreich. Ein eigener Trockenmörtel namens Tector Print

Indem Geberit vor 50 Jahren den WC-Spülkasten in die Wand verbaut hat, wurde das Schweizer Unternehmen zum Marktführer. Die Innovationen gehen weiter, heute verschwinden z. B. ganze Spiegelschränke über den Waschtischen und sogar in der Dusche in der Wand.



„ALLES, WAS SIE NICHT SEHEN, WAR UNSER GESCHÄFT“

An der Wand ist nur die Spültaste, und der Spülkasten ist hinter den Fliesen verbaut. So kennt man es von den besseren WC-Anlagen. Jene Innovation war es, die der Firma Geberit den Weg zur Marktführerschaft geebnet hat. Über 70 Mio. Mal verbaut wurde das System in der rund 50-jährigen Firmengeschichte. Zu einem Drittel trägt es zum Umsatz heute bei. „Der Unterputzspülkasten ist die DNA unseres Sortiments“, bestätigt Guido Salentinig, Geschäftsführer der Geberit Vertriebs GmbH. Thorsten Sträter, Leiter des Objektgeschäfts, bringt es so auf den Punkt: „Alles, was Sie nicht sehen, war unser Geschäft.“

ALLES AUS EINER HAND

Die Forschungs- und Entwicklungsabteilung ist am Stammsitz in Jona in der Schweiz und die Produktion ist in Deutschland, die Produkte selbst sind eine Co-Produktion von deutschen, Schweizer und österreichischen Geberit-Werken. Der Unterputzspülkasten war nur der Beginn einer Reihe an neuen Ideen. Nun verschwinden auch Spiegelschränke in der Dusche. Auch hier liefert das Schweizer Unternehmen ein fix und fertiges Einbauelement – leicht zu montieren, kann wenig schiefgehen. Weitere Innovationen der Sanitär-Tüftler: ein Spiegelschrank, der über den Waschbecken in der Wand verschwindet (das muss der Architekt schon mitplanen, schaut dafür extra lässig aus), das Dusch-WC inklusive elektronischem Bedienelement und „Turboflush“. Darunter kann man sich eine WC-Muschel vorstellen, die oben ohne Spülrand auskommt und die sich zum Abfluss hineindreht. Aktuell forscht Geberit an der Trennung der einzelnen Stoffe, die in einer Schüssel landen.

Warum man Wert darauf legt, ein Vollenbieter im Sanitärbereich zu sein, das erklärt Salentinig so: „Alles aus einer Hand zu bekommen, das vereinfacht nicht nur die Abwicklung für den Installateur um ein Vielfaches, sondern gibt auch dem Endkunden die Sicherheit, dass sich alles optimal ineinanderfügt.“

MIT SYSTEM FÜRS BAUPROJEKT

Außerdem verweist man bei Geberit auf Vorteile von Komplettsystemen. Je größer ein Projekt ist, desto komplexer würde das Zusammenspiel von Installateuren, Fliesenlegern, Elektrikern, Armaturenherstellern und dem Baugewerbe. Von fixen Bauzeiten und von einer reibungslosen Kommunikation könne man da nicht unbedingt ausgehen. Daher wird bei Geberit vom Rohrsystem bis zum Schall- und Brandschutz lieber alles gleich mitbedacht. Auf die Komplettlösung verlassen sich dann auch die großen Bauträger, wie z. B. die BUWOG beim Marina Tower mit Hunderten Wohnungen (siehe IMMOBILIENWIRTSCHAFT 3/2022). Barrierefreiheit im Bad ist ein Thema, das damit nebenbei für Wohnbauunternehmen auch leichter lösbar wird. Badezimmer werden so auf den Trend zum bodenebenen Duschen und andere Bedürfnisse abgestimmt.

HOHER VORFERTIGUNGS-GRAD

Was es zusätzlich zur Produktinnovation braucht, zeigt ein Blick hinter die Kulissen des Geberit Huter Werks in Matrei. Dort werden die Einbauelemente vorgefertigt und zur Abholung oder Auslieferung bereit gemacht. Nur die fix und fertig vorproduzierten Einbauelemente garantieren letztlich effizientes Bauen und damit den Erfolg fürs Bauprojekt. Letztlich wird der Bau damit erst beherrschbar und planbar. Das Beispiel Geberit macht klar, wie viel Grips und Forschung hinter scheinbar einfachen Klospülungen stecken kann. Die viele Arbeit ist gewissermaßen wie beim Spülkasten in der Wand versteckt.

wurde extra für die Anforderungen des Betondrucks entwickelt. Ein überdimensionaler Druckkopf bewegt sich dabei auf einer Konstruktion hin und her und presst das Material in Bahnen, wo es hingehört. Mit Daten gefüttert, legt der Drucker los und bahnt sich im wahrsten Sinn des Wortes seinen Weg. Die drei Wochen Bauzeit für den 125 m² großen Rohbau in Hausleiten sind gut, aber noch nicht das Maß aller Dinge. Da die reine Druckzeit lediglich 45 Stunden ausmacht, geht man davon aus, dass auch eine Woche Bauzeit möglich ist. Die Einsatzbereiche sind für die neue Technologie noch limitiert, aber Berthold Kren verweist auf Bereiche, in denen sie heute schon Sinn macht: „Sonderformen, welche mit Schalungen unökonomisch sind, können damit auch als Einzelanfertigung umgesetzt werden.“

Hinein den ganzen Sack

Beim Mitbewerber Baunit ist man auch auf Weiterentwicklungen bedacht. Dort hat man den Einsatz vom Trockenmörtel mit einem Spezialprodukt anwendungsfreundlicher gemacht. Beim All-in-Trockenmörtel wird der ganze Sack einfach in den Mischer geworfen. Egal ob Trommelmischer oder Handmischer, mit dem beigemengten Wasser soll sich der Sack, also die Verpackung, binnen Minuten von selbst auflösen. Heimwerkern erspart man damit unnötige Staubbelaastungen, und die Entsorgung der Säcke fällt auch weg. Die Idee kam durch einen Zufall, und Vorbild war die selbstauflösende Verpackung vom Geschirrspüler-Tab. Der Chef der Unternehmensgruppe, Robert Schmid, hatte sich von seiner Frau zuhause zu rechtweisen lassen müssen, dass sich die Verpackung ohnehin auflöst. Daraufhin beauftragte er das Baunit-Forschungsteam, sich hier was ähnlich Schlaues zu überlegen, und Schmid resümiert: „Häufig ist auch der Zufall Grundlage einer Innovation.“ Damit sich der Sack im Wasser auflöst, aber sonst reißfest bleibt, wurde

>

Ein Verputz hatte bislang immer chemische Zusatzstoffe, die mit der Zeit in den Boden geschwemmt wurden. Dank Forschung gibt es nun schneller trocknende Verputze – die ohne Biozide auskommen.



interdisziplinär mit dem Sackhersteller im Innovationszentrum der Firma an der Lösung gearbeitet. Der Mörtel selbst ist für alle Betonier- und Ausbesserungsarbeiten ohne statische Belastungen geeignet, wie z. B. für die Terrasse oder den Vorplatz.

Chemielos verputzt

In ein Produkt namens Aquabalance hat man beim Verputzhersteller Weber eine Verbesserung für die Umwelt verpackt. Der Clou bei der Sache ist, dass bei jenem Wandverputz chemische Zusatzstoffe weggelassen werden konnten. Dabei geht es um Biozide, die das Material ansonsten vor Pilzbefall schützen sollen. Weil man die grundlegende Struktur vom Putz verändert hat, verdunstet das Wasser an der Oberfläche leichter beziehungsweise schneller. Damit bildet sich auch schwerer ein Schimmelpilz, und auf die extra Beschichtung konnte folglich verzichtet werden. „Für Bauherren rechnen sich unsere umweltfreundlichen Alternativen, da die Fassaden seltener erneuert werden müssen“, erklärt David Lasselsberger, Marketing- und Vertriebsleiter bei Weber Terranova Österreich. Das Prinzip



Am Börseplatz 1 in Wien wird ein denkmalgeschützter Bau retrofit gemacht. Diverse Gipskartonprodukte ermöglichen eine sparsame Sanierung.



„Unsere umweltfreundliche Fassade rechnet sich auch, da sie seltener erneuert werden muss.“

David Lasselsberger, Marketing- und Vertriebsleiter bei Weber Terranova Österreich

funktioniert nämlich über die gesamte Lebenszeit der Fassade, so das Versprechen. Die herkömmlich eingesetzten Beschichtungen verlieren im Gegensatz dazu ihre Wirkung, weil sie im Lauf der Zeit fortgespült werden. In Summe würde das in Böden und Gewässern auch ein Umweltproblem auslösen. Daher will man Bauherren und PlanerInnen motivieren, immer mehr auf die Biozid-freie Alternative zu setzen. Für die Entwicklung des bereits markterprobten Oberputz-Systems bekam das Unternehmen auch den Umweltpreis der Stadt Wien.

Die Natur eingebaut

Die natürliche Beschaffenheit und der nachhaltige Ressourceneinsatz werden generell bedeutender. Insofern werden Anbieter von Dämmsystemen mit nachwachsenden Rohstoffen immer gefragter. Ein solches Produkt, welches das österreichische Umweltzeichen ziert, ist die Hanffaserdämmplatte von Capatect. Die gepresste Platte, die zu 89 % aus Hanfstroh besteht und lediglich zu 10 % aus Polyesterkunststoff, wurde beim Markteintritt auch mit dem Klimaschutzpreis ausgezeichnet. Die Konkurrenz schläft aber auch hier nicht. Mit umweltschonendem Zellstoff Fassaden und Dächer zu dämmen, damit hat sich die Firma Isocell einen Namen gemacht. Insbesondere um Rohdachböden bewohnbar zu machen und Altbauten nachträglich zu isolieren, bietet sich das Verfahren des Einblasens an. Das verwendete Material besteht aus recyceltem Papier und wird mit Luft hochgesaugt. Derart spart man sich laut Hersteller den Transport zum Einbaort und das mühevollen Verlegen von Platten.

>

Zuhause ist, wo man sein kann wie man will!



Gerade jetzt ist ein Zuhause zum Wohlfühlen für uns alle von großer Bedeutung! Sichern Sie sich Ihre ideale Wohnung, mit intelligenten Grundrissen in tollen Lagen und schaffen Sie für sich und Ihre Familie einen Lebensraum in dem sich jeder entfalten kann. Ob Miete oder Eigentum – wir beraten Sie gerne in all Ihren Wohnungsfragen.



Fassaden werden plötzlich zum Designelement und geben dem Gebäude eine eigene Prägung. Im Bild hier ein Einfamilienhaus in Fulpmes und ein Firmengebäude in Graz (unten).



Bevor diese Wohnhausanlage in Pottenbrunn eine „eigene Signatur“ bekommen konnte, wurde bei Sto am Oberputz geforscht.

>

Ewald Rauter, Leiter des Produktmanagements bei Sto, einem Spezialisten für Gebäudehüllen, hat wiederum eine holzbasierte Alternative parat: „Wir haben für unser Dämmsystem mit Holzweichfaserplatte als Erster das österreichische Umweltzeichen in dem Bereich bekommen.“ Im Unternehmen arbeitet man aktuell auch an einer mineralischen Dämmplatte, die statt des gängigen erdölgebundenen Bindemittels lediglich Kiefernöl enthält. Andere beeindruckende Innovationen im Unternehmen betreffend Gebäudedesign gibt es auch. Stosignatures heißt ein Fassadenputzsystem für Oberflächeneffekte, mit dem die Fassade zur Marke werden kann. Bei Stodeco wiederum kann man gestalterische Elemente an der Fassade, wie man sie von Gründerzeithäusern kennt, fräsen lassen. Scheinbar beliebige Oberflächen für die dekorative Hauswand oder die Fensterumrandung werden dabei genialerweise per Computer hergestellt.

Leichter bauen

Genialität reklamieren auch die Hersteller von Gipskartonsystemen für sich. Baugenial heißt ein Forum für Bauende, das den Leichtbau vorstellt. Im Vergleich zu traditionellen Bauweisen würden mit selbigem 50 % weniger Rohstoffe benötigt. Beim Bauprozess, aber auch im Betrieb danach könne der Leichtbau daher CO₂-Einsparungen liefern. Weniger Verbrauch, in dem Fall von wertvoller Fläche, steht im Vordergrund der neuesten Produktentwicklung von Knauf, einer ultraschlanken Wohnungstrennwand. Knapp 16 cm stark ist sie nur und dank insgesamt fünf Gipskarton-Plattenlagen, zwei Dämmschichten und versetzten Ständern schalldicht und brandschutztauglich. Innovationen müssen immer auch ökonomisch was bringen, und bei Knauf rechnet man hoch, dass auf 100 m² Fläche dadurch 5 m² mehr Fläche zum Wohnen bleiben. Peter Giffinger, Geschäftsführer in Österreich vom Mitbewerber Saint-Gobain, verweist auf den Recyclinganteil bei Rigipsplatten von 25 %: „Gipskarton ist mit wenig Energieeinsatz praktisch endlos wiederverwendbar.“ Schon heute werden Verschnitte auf Baustellen wieder zurückgeführt, und die benötigte Energie sei gering, vergleichbar mit einem Pizzaofen. Gemeinsam mit Partnern aus der Abfall- und Bauwirtschaft will sein Unternehmen jetzt in einer neuen Aufbereitungsanlage den Anteil auf 40 % heben. Mit den steigenden Energiekosten und der Einpreisung von Umwelteffekten andererseits könnte es sich bezahlt machen, innovative Lösungen wie jene vermehrt zu nutzen. ■

„Gipskarton ist mit wenig Energieeinsatz praktisch endlos wiederverwendbar.“

Peter Giffinger,
Saint-Gobain Austria

MIT ALTBAUSANIERUNGEN DEN ENERGIEVERBRAUCH SENKEN

Um Gründerzeitgebäude fit für die Zukunft zu machen, lohnt sich eine nachhaltige Sanierung. Im Rahmen der Offensive „Wir SAN Wien“ unterstützt die Stadt Wien mit Beratungen und Förderungen rund um die Sanierung von Altbauten.

Die prunkvollen Gründerzeitgebäude sind das Gesicht der Stadt Wien. Doch viele der Altbauten sind in die Jahre gekommen: Alte Fenster, undichte Dächer und eine schlecht gedämmte Fassade lassen viel Energie über die Gebäudehülle verpuffen. Auch das Heizen mit fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas ist nicht mehr zeitgemäß.

„Wir SAN Wien“ für Sanierer*innen

Werden Altbauten saniert, hat das viele Vorteile: Der Energieverbrauch im Gebäude sinkt, der Wohnkomfort steigt – und wir schonen unser Klima und wertvolle Ressourcen. Damit Besitzer*innen von Zinshäusern oder Eigentumswohnungen, Bauherr*innen, aber auch Architekt*innen und Hausverwalter*innen umfassende Unterstützung und Beratung bei ihren Sanierungsvorhaben erfahren, hat die Stadt Wien die Sanierungsoffensive „Wir SAN Wien“ ins Leben gerufen. Mit kostenlosen Beratungen unterstützen die Expert*innen der „Hauskunft“ bei Fragen rund um die Themen Bauen, Energiesparen, Heizungstausch, Wohnkomfort und Sanierungsförderung. Von der Stadt Wien

gibt es attraktive Förderungen für unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen.

Wärmedämmung entscheidend

Ob wir im Sommer kühlen oder im Winter heizen: All das benötigt Energie – und die sollte im besten Fall klimafreundlich gewonnen und genutzt werden. Ist ein altes Gebäude aber unzureichend gedämmt, geht viel wertvolle Energie über seine „Hülle“ verloren. Aus diesem Grund ist die Dämmung der Fassade ein wesentlicher Aspekt einer Altbausanierung: Ein gut gedämmtes Haus ist die halbe Miete, lässt es doch den Energieverbrauch deutlich sinken.

Beschattung und Begrünung

Doch auch ein Sonnenschutz oder eine umfassende Fassadenbegrünung werden immer wichtiger. Die Begrünung von Fassaden, Dächern und Innenhöfen trägt in den warmen Monaten zur Kühlung der Innenräume um mehrere Grad Celsius bei, denn die Pflanzen funktionieren wie eine lokale „naturnahe Klimaanlage“. Im Winter macht sich dann ein gegenteiliger, ebenso sinnvoller Effekt bemerk-

WELCHE MASSNAHMEN FÖRDERT DIE STADT WIEN?

- Gebäudesanierung und Dämmung der Gebäudehülle
- Modernisierung der Haustechnik wie z. B. Heizungstausch und alternative Energieversorgung
- Barrierefreiheit und Wohnkomfort
- Aus- und Zubau neuer Wohnungen
- Fassaden- und Dachbegrünung

Informationen zur Förderung erhalten Interessierte unter:
wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen

bar: Die Begrünung schützt Gebäude vor dem Auskühlen und hilft beim Heizkostensparen.

Erneuerbare Energielösungen

Zu einer zeitgemäßen Altbausanierung gehört auch der Umstieg auf erneuerbare Energieträger: Fernwärme, Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie oder Wärmepumpen ersetzen teure fossile Brennstoffe wie Öl und Gas. Der Einbau dieser Technologien rechnet sich durch sehr niedrige laufende Betriebskosten. ■

Senken Sie den Energieverbrauch durch Gebäudesanierung – holen Sie sich dafür die Förderung der Stadt Wien!
Info: wirsan.wien.gv.at



Sanierte Altbauten bringen viele Vorteile mit sich: Der Energieverbrauch im Gebäude sinkt, der Wohnkomfort steigt.

INFO

„Hauskunft“ für Sanierer*innen: Kostenlose Beratungstermine können telefonisch unter 01/402 8400 vereinbart werden.

hauskunft-wien.at

Wir SAN Wien – die Wiener Sanierungsoffensive:
wirsan.wien.gv.at

com►22
PLUS



**Wirklich innovativ, nachhaltig, ...
einfach anders!**

com22PLUS

Ein Pionierprojekt von KALLCO



Am nördlichen Wiener Stadtrand, im Bereich Berresgasse und Badeteich Hirschstetten in Wien-Donaustadt, entsteht das neue, lebendige Stadtquartier. Allen anderen weit voraus ist die großvolumige Wohnhausanlage com22PLUS seit Mai 2022 vollständig besiedelt. Damit beweisen die Bewohner*innen der 163 Wohnungen echten Pioniergeist, so ganz ohne Infrastruktur mitten im Noch-Nirgendwo. Dafür genießt diese neue Sozialgemeinschaft ohne Einschränkung alle Besonderheiten dieses Projekts. Vor allem in Sachen Dekarbonisierung + Klimaschutz!

Viel Gerede von Klimaschutz – KALLCO setzt um!

Aus der Not heraus - ganz ohne Fernwärme oder Gasanschluss - hat KALLCO das eigene bewährte Systempatent KLIMA LOOP um das PLUS erweitert und umgesetzt, womit nunmehr lediglich mit Erdwärme + Außenluft + Sonnenstrom für Warmwasser sowie für wohlige Raumwärme und Gebäudekühlung gesorgt ist. Diese Pionierarbeit zu Gunsten unserer Umwelt und den Haushaltsbudgets der Bewohner*innen gilt als Prototyp im großvolumigen Wohnungsbau für gänzlichen Verzicht auf fossile Energieträger, Fernwärme oder Gas und wird künftig bei allen KALLCO-Projekten umgesetzt.

Qualitätszeichen klimaaktiv Gold

Zusätzlich zu KLIMA LOOP PLUS punktet auch dieses KALLCO-Projekt durch besondere Bauweise mit hohem Grad an Recyclierbarkeit. Für dieses insgesamt besondere Engagement im Klimaschutz wurde com22PLUS im Mai 2022 mit klimaaktiv Gold Gebäudestandard ausgezeichnet.

IBA_Wien Projekt • Neues soziales Wohnen

Das ökologische Konzept von com22PLUS, sowie die sozialen Kooperationskonzepte und die Vielzahl an gemeinschaftlich genutzter Räume und Freiflächen kommen den Menschen zu Gute. Dieses Engagement und die Innovationskraft in Sachen sozialer Nachhaltigkeit hat zur Auszeichnung als IBA-PROJEKT beigetragen.

Identität stiften "Alltagsmosaike"

KALLCO schließt an eine in Wien langwährende Tradition an. Für die tapferen Pionier*innen von com22PLUS und den zugehörigen oder vorbeikommenden Menschen hat die junge, aufstrebende Künstlerin Melanie Ebenhoch identitätsstiftende Maßnahmen gesetzt. Mittels geometrischer Wandgestaltungen und bewusst davor gesetzten Exponaten. Diese stellen in aufwendiger Mosaik-Arbeit reproduzierte Alltagsgegenstände dar und schaffen Räume der Begegnung und Kommunikation. Kunst am Bau eben – Echt sehenswert!

Ehrgeiz und Hoffnung

Im Sinne unserer Umwelt und lebenswerten Zukunft bekennt sich KALLCO weiterhin dazu, mit Innovationskraft Wohnbau wie das Pionierprojekt com22PLUS zu realisieren.

Es bleibt die Hoffnung, dass weitere Akteure diesem Beispiel folgen.



GESUNDHEIT!

Seit 1. Juli ist Günther Artner Chef der gewerblichen Immobilienfinanzierung bei der Erste Group. Er berichtet im Gespräch mit dem Trendguide Immobilienwirtschaft über sich ändernde Strategien der großen Player. Und: Bislang stand in Osteuropa fast ausschließlich Wohnungseigentum hoch im Kurs, nun könnten Mietwohnungen zum neuen Geschäft werden.

Neue Rollenverteilung

Gewerbliche Immobilien, also z.B. Bürogebäude, Shopping Center oder Logistikprojekte, werden bei der Erste Group von einem Bereich namens Group Commercial Real Estate finanziert. Dieser Einheit, die im gesamten Kernmarkt aktuell Immobilien für rund 19 Mrd. Euro finanziert, steht Günther Artner seit 1. Juli vor. Davor war er Analyst sowie für Kapitalmarkttransaktionen, IPOs und Kapitalerhöhungen – unter anderem für Immobilienunternehmen wie CTP, Immofinanz, GTC und S Immo – zuständig. Damit bringt Artner auch frischen Wind und neue Ideen in diesen Bereich. Außerdem neu: Karin Schmidt-Mitscher is back! Denn das gesamte Finanzierungsgeschäft für gemeinnützige und gewerbliche Immobilienkunden ist in Österreich in der Erste Bank Oesterreich im Bereich „Wohnbau“ gebündelt, also einer eigenen Abteilung, die ab Oktober Schmidt-Mitscher leitet. Sie war zuletzt Geschäftsführerin im ÖVW und Vorstand in der STUWO.



Günther Artner beobachtet als neuer Chef der gewerblichen Immobilienfinanzierung bei der Erste Group Veränderungen am Markt in Osteuropa.

Osteuropa

Da rund die Hälfte der von der Erste Group finanzierten Immobilien in Osteuropa liegt, beobachtet Artner diese Märkte genau. „Dort sind die Zinssätze teilweise dramatisch gestiegen. In Tschechien z.B. stiegen Fixzinsraten für typische Hypothekarkredite in kürzester Zeit um das Dreifache und liegen nun bei rund 6 %. Wir finanzieren in Euro, also könnte uns das egal sein. Das wäre aber kurzfristig, weil wir an der umfassenden finanziellen Gesundheit unserer Kunden interessiert sind“, erzählt Artner im Gespräch. Die große Frage sei, wie sich diese Veränderungen der Lokalwährungen und gestiegenen Zinsen auf die Kaufkraft der Leute und auf die Werte der Immobilien auswirke. Dazu gebe es keinerlei Referenzen, auf die man sich derzeit stützen könnte. Artner wittert aber eine Chance: Wohnbauträger würden nun in CEE beginnen, Mietwohnungen zu entwickeln. Bislang stand in Osteuropa fast ausschließlich Eigentum hoch im Kurs, das könnte sich nun ändern.

Trend: weg von Bonds

Einen neuen Trend ortet Artner bei der Finanzierungsstrategie von Immobilienunternehmen. Zuletzt hätten große Unternehmen wie die CPI und die Immofinanz (die ja nun mehrheitlich der CPI gehört) ihre Immobilien stark über Bonds finanziert. Die waren unbesichert, aber billiger als besicherte Immobilienfinanzierung – ein Paradoxon. Nun steigen die Yields für Bonds und die Unternehmen schwenken wieder um auf z.B. klassische Objektfinanzierungen. Alternative Finanzierungsformen wie Mezzaninkapital etc. spielten übrigens laut Artner bei den Objekten im Portfolio kaum eine Rolle. Aber: „Wir wollen den Unternehmen alle Finanzierungskanäle anbieten“, skizziert Artner einen breiteren Ansatz als bisher. Details will er noch nicht verraten.

Financial Health

Nur wenn es den Immobilieninhabern und -betreibern gut geht, ist auch die finanzierende Bank entspannt. „Wir schauen uns die Immobilien selbst vor Ort an, reden mit den Asset Managern, die tracken wiederum ihre Mieter genau, schauen, wie es ihnen geht, reden aktiv mit ihnen“, unterstreicht Artner, wie wichtig ein partnerschaftlicher Umgang in diesen Zeiten ist. Derzeit gebe es keine Problemfälle, die steigenden Strom- und Heizkosten würden aber sicherlich noch Konsequenzen zeigen. Erste-Group-intern wurde – auch um der Taxonomie Genüge zu tun – ein eigenes Scoring-System entwickelt. Nächstes Jahr sei geplant, dieses Ratingsystem ausgewählten Kunden gegenüber offenzulegen, um gemeinsam mit ihnen an Verbesserungen der Immobilien und somit der optimierten, nachhaltigeren Finanzierung zu arbeiten. „Wir versuchen, die umfassende finanzielle Gesundheit unserer Kunden im Auge zu haben.“



Ein neuer
Wohnstandard
im Burgenland.

„Wenn aus gutem Grund
etwas ganz Besonderes entsteht.

Dann bist du angekommen
im neuen Leben.“

OASE Oberschützen

MAGK ARCHITEKTEN AICHHOLZER | KLEIN



Mehr Informationen unter:



+43 (0)5 9010 5200



verkauf@realestate-burgenland.at
www.realestate-burgenland.at



LIEFERENGPASS UND PREISANSTIEG: WER HAFTET?

Hohe Zinsen, der Ukraine-Krieg und Materialknappheit bringen auch die Bauwirtschaft unter Druck und werfen verschiedene rechtliche Fragen zum Haftungsrisiko auf.

Der Krieg in der Ukraine hinterlässt tiefe Spuren in der Wirtschaft: Gestörte Lieferketten und Materialengpässe führen daher auch zu Verzögerungen und großen Preissprüngen bei Bauprojekten. Laut Statistik Austria haben sich z. B. die Kosten im Wohnhaus- und Siedlungsbau mit Stand Juli 2022 im Jahresvergleich um 10,7 % erhöht.

Wer trägt das Kostenrisiko?

Bauunternehmen suchen aufgrund der Lage nach Möglichkeiten, die Preise für laufende Projekte an die geänderten Umstände anzupassen oder gar Vorhaben zu kündigen. Kostensteigerungen sind für den Auftragnehmer vor allem dann ein Problem, wenn Festpreise vereinbart wurden. In der Praxis stellt sich dann meist die Frage, ob der Auftragnehmer mit der Vereinbarung

eines Festpreises auch das Kostenrisiko für Ursachen übernommen hat, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat und auch nicht vorhersehen und abwenden konnte. Entsprechend klare vertragliche Regelungen sind deshalb ratsam.

Vertragsauflösung

Sollte eine Kündigung des Bauvertrags in Erwägung gezogen werden, sind wichtige baurechtliche Schritte zu beachten: Allgemein gilt, dass beide Parteien den Vertrag bei Vorliegen eines entsprechend wichtigen Grundes kündigen dürfen. Der Bauherr darf zwar grundsätzlich auch ohne wichtigen Grund kündigen, hat dann aber den vereinbarten Werklohn abzüglich eintretender Ersparnisse zu bezahlen. Wenn die ÖNORM B 2110 vereinbart wurde, kommen vertraglich erweiterte Rücktrittsgründe in Betracht, die z. B. auch das Vorliegen länger dauernder Behinderungen umfassen.

Vertragliche Regelung ist ratsam

In wessen Sphäre Mehrkosten aufgrund von Liefer-schwierigkeiten infolge des Ukraine-Konflikts fallen, hängt davon ab, welche Vertragsgrundlagen gelten. Wurde die ÖNORM B 2110 vereinbart, fallen Ereignisse der Sphäre des Auftraggebers zu, wenn diese entweder die vertragsgemäße Ausführung der Leistung objektiv unmöglich machen oder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren und vom Auftragnehmer auch nicht in zumutbarer Weise abwendbar sind. Nach dem Gesetz hätte der Auftraggeber hingegen nur für Ursachen aus seiner Sphäre einzustehen. Sind notwendige Materialien oder Baustoffe nicht verfügbar, ist zu beachten, dass nach der ÖNORM B 2110 die für die Ausführung getroffenen Annahmen und Dispositionen des Auftragnehmers sowie der von ihm gewählten Lieferanten und Subunternehmer grundsätzlich der Sphäre des Auftragnehmers zugeordnet werden. Die Vertragsparteien können davon allerdings auch vertraglich abweichende Regelungen treffen, was vor allem für zukünftige Projekte ratsam sein kann. ■

Dr. Nikolaus Weselik ist Rechtsanwalt, Partner und Leiter der Abteilung für Bau- und Immobilienrecht bei CMS Reich-Rohrwig Hainz in Wien. Er befasst sich seit mehr als 30 Jahren mit rechtlichen Fragen des Bau- und Immobilienrechts und gilt als einer der führenden Experten auf diesem Gebiet.



UND JETZT BRAUCHEN WIR EIN GUTACHTEN!

Eine Transaktion kommt in die Zielgerade
oder der Bilanzstichtag rückt näher?
Die Anlässe für eine Immobilienbewertung
sind vielfältig. Aber wie kommt man dann zu
einem Gutachten?

Mag. Astrid
Grantner-Fuchs,
MSc MRICS,
Geschäftsführerin
EHL Immobilien
Bewertung GmbH



In der Immobilienbewertung erreichen uns die Anfragen unserer KundInnen häufig mit dem Zusatz „... und dafür benötigen wir jetzt ein Gutachten – und das am besten möglichst zeitnah!“. In erster Linie ist dieser Zeitdruck im Zuge von Transaktionen gegeben, der Markt hat sich insgesamt beschleunigt, und somit sind auch die BewerterInnen als Teil des Finanzierungsprozesses entscheidend für eine rasche Abwicklung. Doch wie kommt man am besten zu einem Gutachten und wie gestaltet sich die Beauftragung möglichst effizient und reibungslos?

Bei der Auswahl entsprechender ExpertInnen dienen allgemein anerkannte Qualitätssiegel, wie z. B. eine Zertifizierung zum allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen, oder eine Mitgliedschaft in renommierten internationalen Verbänden wie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) als erster guter Anhaltspunkt.

Darüber hinaus sind – insbesondere, wenn es um bestimmte Assetklassen oder bedeutende Volumina geht – entsprechende Referenzen sowie ein erfahrenes und breit aufgestelltes Bewertungsteam gute Indikatoren für die Auswahl des Dienstleisters. Im Zuge der Auftragserteilung sind wir bei EHL in engem Austausch mit unseren KundInnen, spezielle Checklisten helfen,

rasch die relevanten Daten auf den Tisch zu bekommen. So lassen sich gegebenenfalls weitere Detailfragen auch zügig klären.

Ein häufiges Thema, gerade wenn es um Projektentwicklungen geht, sind sogenannte „Besondere Bewertungsannahmen“. Zum Stichtag einer Bewertung werden sämtliche bewertungsrelevanten Daten und Informationen zu einer Immobilie gesammelt und analysiert. Gerade wenn es z. B. um Projektentwicklungen geht, spielt jedoch die künftige Planung eine wesentliche Rolle in der Bewertung. Solche Szenarien können beispielsweise geplante Umnutzungen betreffen, reichen aber auch bis zu angestrebten Widmungsänderungen. Für diese Fälle ist es schon im Rahmen der Auftragserteilung grundlegend wichtig, solche Annahmen gemeinsam mit dem Auftraggeber klar zu definieren. ■

**„EINE GUT VORBEREITETE
AUFTRAGSERTEILUNG
SCHAFFT DIE BASIS
FÜR EINE EFFIZIENTE
BEARBEITUNG UND RASCHE
ABWICKLUNG EINES
BEWERTUNGS-AUFTRAGS.“**



Immobilienrechtsexperte
Mag. Peter Fassl
Partner bei HSP.law

„DIE FINANZIERUNG DES EIGENHEIMS WIRD DURCH DIE MINDESTVERGABESTANDARDS FÜR VIELE ZU EINER KAUM ZU STEMMENDEN HERAUSFORDERUNG.“

DIE NEUEN HÜRDEN DER FINANZIERUNG DES EIGENHEIMS

Seit dem 1. August 2022 ist die Erlangung eines Kredits für die Finanzierung privater Wohnimmobilien für viele ÖsterreicherInnen zur finanziellen Herausforderung geworden.

Mit diesem Datum traten entsprechende Verordnungen der Finanzmarktaufsicht in Kraft, mit welchen Banken bei der Vergabe von neuen Krediten an Privatpersonen zur Finanzierung von privaten Wohnimmobilien zwingend einzuhaltende Mindestvergabestandards vorgeschrieben werden.

Mindestens 20 % Eigenmittel

So wird die maximale Kreditlaufzeit mit 35 Jahren begrenzt. Weiters dürfen maximal 90 % des gesamten Finanzierungsvolumens durch eine entsprechende Hypothek im Grundbuch besichert werden. Als KreditnehmerIn hat man zudem Eigenmittel in Höhe von mindestens 20 % des Finanzierungsvolumens aufzubringen, wobei hiervon mindestens 10 % auf den Kaufpreis und bis zu 10 % auf die Nebenkosten (wie etwa Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Kosten für Notar etc.) entfallen dürfen. Zusätzlich dürfen die monatlichen Ratenzahlungen inklusive Zinsen in Summe

40 % des gesamten monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten. Basis für die Berechnung des Haushaltsnettoeinkommens ist eine Berechnung der monatlichen Haushaltseinnahmen und -ausgaben.

Herausforderung Eigenheim

Durch die neuen Mindestvergabestandards sollen Zahlungsschwierigkeiten bzw. Überschuldung von KreditnehmerInnen aufgrund der Zinswende sowie der steigenden Immobilienpreise und Baukosten verhindert werden. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, jedoch wird die Finanzierung des Eigenheims für viele damit zu einer kaum zu stemmenden Herausforderung. Abhilfe zur Erlangung eines Kredits für die Finanzierung des Eigenheims trotz der nunmehr geltenden Standards könnte aber durch gestaffelte Kreditraten oder durch Besicherung der Eigenmittelquote von mindestens 20 % durch ein Pfandrecht auf einer anderen Liegenschaft – etwa der Verwandtschaft – geschaffen werden. ■

ESG IN DER BEWERTUNG: EIN PROZESS, DER SICH VOM QUALITATIVEN ZUM QUANTITATIVEN ENTWICKELT

Es gibt immens viele Informationen und Richtlinien zur Berücksichtigung der ESG-Kriterien, die das Ziel haben, möglichst rasch ein klimaneutrales Europa zu erreichen. Eine Vielzahl von Verbänden mögen dabei unterstützen, die notwendigen Prozesse möglichst effizient und transparent umzusetzen.

Im Bereich der Umsetzung jedoch gibt es gravierende Lücken in der ganz konkreten Bepreisung der einzelnen ESG-Faktoren – mangels transparenter Vergleichsdaten. Grundsätzlich geht es in der Bewertung der immobilienrelevanten ESG-Kriterien um einen Disziplinen-Mix, der die klassischen Bereiche wie Technik, Recht, Wirtschaftlichkeit und Ökologie übersteigt. Die Herausforderung in der Bewertung liegt deswegen nicht nur darin, festzustellen, ob ein Gebäude den ESG-Kriterien entspricht und ein Nachweis im Zuge eines Zertifikats vorliegt, sondern fokussiert wird eher die Frage, mit welchem Aufwand diese Ziele erreicht werden können und ob eine entsprechende Adaptierung wirtschaftlich sinnvoll ist.

Die Transaktionsdaten, die zur Bewertung als Vergleichsdaten dienen und herangezogen werden, bieten aber noch keine ausreichende Datenqualität, um konkrete Rückschlüsse auf die einzelnen Subkriterien von ESG zuzulassen. Insofern wird derzeit die Wertbeimessung von ESG-Kriterien vom Glauben der Marktteilnehmer an die Richtigkeit der eigenen Wertbeimessung geprägt, zumindest bis zu jenem Zeitpunkt, zu dem ein ausreichend stabiles Datenfundament zugrunde liegt. In der Zwischenzeit wird mit Pauschalzugängen, wie

beispielsweise X Prozent Zu- oder Abschlag entweder auf den Wert oder Discount/Premium auf den Zinssatz gehandelt, ohne zu wissen, ob die Summe der ESG-Einzelkomponenten das Ergebnis dieses Pauschalzugangs ergibt. Noch ist in der Bewertung ein Top-down-Zugang dominant, während ein fundierter Bottom-up-Zugang, der auf der Quantifizierbarkeit der ESG-Einzelkomponenten beruht, sinnvoll erscheint. Solange keine quantifizierbaren ESG-Komponenten am Markt vorliegen, so lange sind es weiche Faktoren, die bei der Bewertung eingepreist werden. ■

SV Ing. Isabella S.D. Reinberg,
MRICS REV, CIS ImmoZert,
Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige,
Immobilientreuhänderin (Maklerin),
Geschäftsführerin, Managerin/
Partnerin, eingetragene Mediatorin



#

11

Land, Stadt und Gründächer

TREND #11
NACHWUCHS-FACHKRÄFTE

SIMON KAUFMANN

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 19. Ausbildungspreis der FMA und IFMA Austria prämiert wurde. Die IMMOBILIENWIRTSCHAFT hat mit ihnen gesprochen, hier kommt Simon Kaufmann zu Wort. Er hat das Bachelorstudium Architektur – Green Building am FH Campus Wien beendet und seine Arbeit über Immobilienbegrünung geschrieben.

Sie stammen aus dem Waldviertel, wohnen in Wien. Wo ist es nachhaltiger zu leben?

Simon Kaufmann: Das ist eine gute Frage. Von meiner Wohnung in Wien erreiche ich schnell drei recht schöne Parks, und dennoch bin ich im Lockdown in meinen Heimatort gefahren. Da ist halt ein eigener Garten. Trotzdem geht mir dann die Stadt ab, es sind das energiegeladene Umfeld und die vielen Möglichkeiten, die mich zurückholen. Solange es mir die Zeit erlaubt, pendle ich aber auch am Wochenende zu meiner Familie – wenn es im Zug WLAN gibt, spielt die Fahrzeit kaum eine Rolle.

Einfamilienhäuser am Land gelten ja als wenig nachhaltig. Was halten Sie davon?

Kaufmann: Im Waldviertel gibt es sehr viele Einfamilienhäuser, neue werden noch immer gebaut. Mir kommt das wie ein künstlich am Leben gehaltenes System vor. Es kann doch nicht im Interesse einer Gemeinde sein, Mehrkosten durch Infrastruktur zu haben, wenn neue Grundstücke gewidmet und erschlossen werden. Irgendwer muss das ja finanzieren, am Ende sind es wir als Steuerzahler. Ich bemerke auch kein professionelles Vorgehen oder eine Begleitung durch Experten bei der Erweiterung von Siedlungen, anscheinend werden hier viele Aspekte einfach ignoriert.

Sie haben Architektur und Green Building studiert, welche Rolle spielt da das Facility Management?

Kaufmann: Ich finde es schade, dass wir Facility Management im Studium nur ganz kurz behandelt haben, dabei ist der Betrieb von Gebäuden ebenfalls wichtig. Weil ich den Preis gewonnen habe, tauche ich gerade viel tiefer in diese Welt ein und komme aus meiner Architektur-Bubble heraus. Das finde ich spannend und wichtig.

Zu der Arbeit, für die Sie den Preis gewonnen haben: Was haben Sie da untersucht?

Kaufmann: Ursprünglich wollte ich den Output von Photovoltaikanlagen mit jenem von Dachgärten untersuchen. Für eine Bachelorarbeit war das aber zu komplex, also habe ich mich auf einen ökobilanziellen Vergleich von Photovoltaik und Gründächern fokussiert.

Neben seinen Hobbys, die der 23-Jährige mit Familie, Sport, Tischtennis, Badminton, Blasmusik (kleine Trommel) angibt, engagiert sich Simon Kaufmann auch beim Österreichischen Ingenieur- und Architekten-Verein (ÖIAV), wo er im Präsidium mitwirkt. In einer Arbeitsgruppe mit jungen Studierenden haben sie sich heuer das Thema Soziale Nachhaltigkeit ausgesucht. Sie sprechen mit diversen Planungs- und Architekturbüros, suchen Antworten auf dringende Fragen und wollen diese dann nächstes Jahr in einem Leitfaden präsentieren.

... also was im Sinne der Nachhaltigkeit am sinnvollsten ist?

Kaufmann: Richtig. Da gibt es ja sehr unterschiedliche Varianten; Tragstrukturen, Wärmedämmung, Abdichtungen usw. Ich habe freilich nur die Ökobilanz verglichen, also den ökologischen Fußabdruck der Materialien.

Was fließt da mit ein?

Kaufmann: Im Grunde werden die Materialien und deren technische Lebensdauer erfasst. Die wesentlichen Indikatoren für die Materialien sind der CO₂-Abdruck bzw. ihre Emissionen, das Versäuerungspotenzial – das betrifft die Bodenversäuerung – sowie der Energiebedarf für die Herstellung der Materialien. Am Ende gibt es hierzu nun eine gute Übersicht, die Basis für weitere Forschung sein kann. Man könnte jetzt eine Lebenszyklusberechnung anstellen oder die Softfaktoren genauer untersuchen.

Was bewirken die Softfaktoren?

Kaufmann: Die sind immens wichtig! In diesem Fall ist eine reine Ökobilanz noch zu wenig, um wirklich sagen zu können, dieses oder jenes System ist das bessere. Es gibt sehr viele Faktoren, die so ein Urteil noch beeinflussen, etwa inwieweit ein Gründach die Umgebung und das Gebäude kühlt und es daher für Mieter und auch für Investoren besser ist. Mieter, die zufriedener sind, ziehen ja nicht so schnell aus. Die schwammartige Eigenschaft von Gründächern kann extreme Niederschläge absorbieren, die Pflanzen sorgen für Biodiversität usw.

Es gibt also viele Anknüpfungspunkte.

Vielleicht für Ihre eigene Masterarbeit?

Kaufmann: Möglich, mal schauen. Jedenfalls habe ich gerade mit dem Master begonnen. ■

Ihre Baustelle, unsere Reichweite.

immobilien.derStandard.at

**JETZT
NEUBAU-
PROJEKTE
INSERIEREN!**

Auf den Neubauprojektseiten des STANDARD können Sie Ihr neues Objekt rund 2,5 Millionen User:innen vorstellen. So finden Ihre Zielgruppe und Ihre Neubauprojekte direkt zusammen.

DERSTANDARD

Ohne Ökologie ist die Ökonomie sinnlos



„Halt so die Klischee-Dinge“ macht Dominik Maierhofer in seiner Freizeit, wie er im Interview sagt. Laufen und Wandern zählen zu diesen „Klischees“. Viel Zeit bleibt ihm aber eh nicht. Nebenbei hat Maierhofer auch noch einen zweiten Master absolviert, dafür hat er mittels Verkehrssimulation einen Autobahnabschnitt südlich von Graz analysiert.

DOMINIK MAIERHOFER

Dominik Maierhofer erhielt den Hauptpreis der heurigen FMA und IFMA Auszeichnungen für seine Masterthese an der TU Graz. Dort ist Dominik Maierhofer seit Anfang 2022 auch als Universitätsassistent tätig. Seine Vision ist es, den Gebäudebestand in seiner Gesamtheit zu analysieren und so Strategien zu finden, um die Emissionen der gebauten Umwelt auf eine Netto-Null zu bringen. Im August 2022 ist ein Paper unter seiner Mitarbeit erschienen, das aus seiner Masterarbeit entstanden ist. Hier zeigt er den elektrischen Energiebedarf seines Case-Study-Gebäudes auf und beschreibt, wie viel Energie dem Gebäude an sich zuzuschreiben ist und wie viel andere Dinge benötigen – wie etwa der Lift, die vielen Gerätschaften wie Computer, Drucker, Kaffeemaschinen etc. Das Paper ist unter [sciencedirect](https://www.sciencedirect.com) abrufbar.

Herr Maierhofer, was ist Nachhaltigkeit?

Dominik Maierhofer: Naja, grundsätzlich ist ein System nachhaltig, wenn es gelingt, von einer Ressource, einem Rohstoff oder Sonstigem nicht mehr zu verbrauchen, als künftig wieder bereitgestellt werden kann. Zudem existiert das Drei-Säulen-Modell der Ökologie, der Ökonomie und der sozialen Säule, das derzeit in unserer Gesellschaft die gängigste Interpretation von Nachhaltigkeit darstellt. Ich persönlich bin jedoch der Meinung, dass die Sichtweise dieses Drei-Säulen-Modells an sich überholt ist.

Warum das?

Maierhofer: Für eine nachhaltige Entwicklung müssen aus meiner Sicht zuerst die Probleme in Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit gelöst werden, da ohne eine intakte Umwelt etwaige soziale und ökonomische Systeme keine Grundlage haben. Die wirtschaftliche Komponente wird ja zumindest in entwickelten Ländern ohnehin bereits erfüllt, denn Unternehmen können ja nur bestehen, wenn diese wirtschaftlich tragfähig sind. Eine soziale Nachhaltigkeit mit einem gesamtgesellschaftlichen Wohlstand ist das Ergebnis einer ökologischen und ökonomischen Basis. Jedoch die Umwelt, als das Fundament aller gesellschaftlicher Entwicklung in ökonomischer und sozialer Hinsicht, gerät leider zunehmend aus dem Ruder. Daher sehe ich mich als Verfechter einer starken Nachhaltigkeit, die jedoch ohne Zwänge mittels einer größtmöglichen individuellen Freiheit erreicht werden muss.

Worum ging es in der Arbeit, die den Hauptpreis der FMA / IFMA gewann?

Maierhofer: Die Arbeit ist im Zuge der Level(s) Pilot Phase entstanden. Level(s) ist ein neuer Bewertungsrahmen der EU, um die Nachhaltigkeit von Gebäuden zu messen. Es geht dabei darum, dass alle Länder, alle Beteiligten eine einheitliche Sprache für die Nachhaltigkeit von Gebäuden finden und einheitliche

Indikatoren verwenden, damit europaweit mit gleichem Maße gemessen wird. In unserer Arbeitsgruppe an der TU Graz haben wir in einem Pilotprojekt diesen Berichtsrahmen an einer Case-Study angewandt und Feedback an die Europäische Kommission gegeben. Ich habe in meiner Masterthese dann noch zusätzlich Szenarien entwickelt, um die zukünftige Entwicklung des österreichischen Strommixes und dessen Auswirkung auf die LCA unserer Case-Study zu untersuchen.

Sie meinen die unterschiedlichen Quellen, aus denen der Strom kommt – wie zugekaufter Strom aus Kohlekraftwerken?

Maierhofer: Genau, und wie sich dieser Strommix in den nächsten Jahren entwickeln wird. Ich habe dabei diese Entwicklung anhand meines Case-Study-Gebäudes „be 2226“ analysiert, ein von Baumschlager Eberle Architekten in Lustenau gebautes Bürogebäude ohne Heizung, Kühlung und Lüftung. Da dieses Gebäude für den Betrieb nur elektrische Energie benötigt, ist der Einfluss des Strommixes auf die LCA des Gebäudes natürlich umso größer.

Sind Sie optimistisch, dass wir bei Gebäuden tatsächlich eine Netto-Null-Emission schaffen?

Maierhofer: Die Technologie und das Wissen sind großteils da, der politische Wille aus meiner Sicht auch. Es geht jetzt darum, dass CO₂-arme Lösungen im Gebäudesektor eingesetzt werden. Wenn wir diese Notwendigkeit ernst nehmen, müssen stets die gesamten Emissionen von Gebäuden, graue sowie auch betriebliche, betrachtet werden. Also zusätzlich zur eingesetzten Betriebsenergie auch die Emissionen der Herstellung und des Transports von Materialien usw. Zusätzlich können wir die zukünftige Expansion der gebauten Umwelt nutzen, um aktiv CO₂ mittels schnellwachsender biogener Rohstoffe in der gebauten Umwelt zu speichern. Dafür braucht es schlaue architektonische und ingenieurmäßige Lösungen, um vom gängigen Standard an Wohnblöcken und Bürosilos wegzukommen. Auf lange Sicht müssen dann Netto-Null-Emissionen großflächig im gesamten Gebäudebestand erreicht werden. Damit aber solch eine Transformation in der gebauten Umwelt stattfinden kann, braucht es aus meiner Sicht monetäre, ökonomische Anreize. Aus reinem Goodwill wird sich, denke ich, nichts verändern.

Ist die Bau- und Immobilienbranche hier träger als andere?

Maierhofer: Ich finde, dass die Normen und Richtlinien im Bauwesen derzeit nicht zur Gänze für CO₂-armes Bauen ausgelegt sind. Als Beispiel nehme ich hier gerne den Schallschutz: Für die derzeit vorherrschenden Schallschutzgrenzwerte sind Bauteile mit sehr hoher Masse erforderlich. Das widerspricht aber grundsätzlich der Idee, Material einzusparen. Und ja, die Bau- und Immobilienbranche ist aus meiner Sicht sehr träge. In anderen Sektoren gibt es so etwas wie „Rapid Prototyping“. Dabei entwickelt man schnell ein Produkt, bringt es auf den Markt und verbessert bzw. optimiert es dann im Laufe der Zeit, wenn bereits Geldflüsse vorhanden sind. Das geht im Bausektor nicht so einfach, da jedes Objekt per se nur einmal gebaut wird. Zu wenige trauen sich in diesem Umfeld, über den normativ geschaffenen Tellerrand hinaus innovativ zu sein. ■



Office & warehouse
im Süden Wiens.

Variable Mieteinheiten Niedrige Betriebskosten Ideale Infrastruktur

Jetzt besichtigen!
termin@wbp.at

Hier wächst Ihr Business!
walter-business-park.com

WALTER BUSINESS-PARK
a WALTER GROUP company

#13

*Eine FM-Karriere***MATTHIAS
POLSTER**

Matthias Polster ist erst 26 Jahre alt und hat eine beachtliche Karriere hingelegt, wie er im Interview erzählt. Zusätzlich absolvierte er den Diplomlehrgang Facility Management am BFI. Daneben machte er zahlreiche Zusatzausbildungen, etwa zum Brandschutzbeauftragten, Aufzugswärter, HACCP sowie Legionellenschulung, Heizungswasserhygiene, Lüftungswasserhygiene u. v. m.



Polster ist Vater zweier Kinder. Demnach dominiert die Familie seine Freizeit. Tauchen zählt zu seinen Leidenschaften, aber dafür fehle jetzt die Zeit, meint er.

Wie kommt ein junger Mensch eigentlich auf das Thema Facility Management?

Matthias Polster: Eigentlich bin ich aus gelernter Möbeltischler, aber in der Branche arbeitend wurde mir klar, dass sie kaum Zukunft hat. Also habe ich gewechselt und als Reinigungskraft bei Porreal begonnen, bin dann dort in den Technikbereich aufgestiegen, habe die Teamleitung übernommen, den Gastrobereich dazubekommen und bin in der Objektleitung für das infrastrukturelle, technische, kaufmännische FM gelandet. Nun ist die Porreal ja von Caverion FM übernommen worden. Mir taugt meine Position – es macht Spaß, tägliche Herausforderungen zu meistern, für alle NutzerInnen und Kunden der erste Ansprechpartner zu sein und sich um die Werterhaltung des Gebäudes zu kümmern.

Und im Zuge der Karriere bei Porreal haben Sie auch den FM-Diplomlehrgang gemacht. Für die Abschlussarbeit dort wurden Sie mit dem Preis von der FMA/IFMA ausgezeichnet.

Polster: Ja, ich hatte gar nicht damit gerechnet. In meiner Abschlussarbeit habe ich raumluftechnische Anlagen und die dazugehörigen Vorschriften und Normen untersucht.

Spannend, das war dann schon während der Lockdowns bzw. der Pandemie, richtig? Wie hat sich COVID auf den Inhalt der Arbeit ausgewirkt?

Polster: Richtig. Unser Studium selbst war bis auf die Maskenpflicht im Präsenzunterricht Gott sei Dank gar nicht von den Corona-Maßnahmen beeinflusst, sogar unsere Exkursion konnte stattfinden. Als Praxisbeispiel habe ich den Schulbetrieb sogar in meine Diplomarbeit mitaufnehmen können, also beschrieben, welche Maßnahmen zur Vermeidung von Ansteckungen unternommen wurden. Eigentliches Ziel der Arbeit war es aber, auf die europäischen und nationalen Normen hinzuweisen und Auswirkungen aufzuzeigen.

Machen die Normen Sinn, was meinen Sie?

Polster: Grundsätzlich sind Normen Richtlinien, um die Betriebssicherheit und die ordnungsgemäße Betriebsführung sicherzustellen. Es ist aber möglich, Normen auf dem individuellen Betrieb zu optimieren. Nehmen wir z. B. einen Küchenbetrieb her: Wird eine Kantine betrieben, die Essen frisch zubereitet, beispielsweise mit Fritteusen, sollte man die Filter vielleicht öfter als vorgeschrieben tauschen. Das erhöht zwar die Instandhaltungskosten, jedoch schont es die Anlage und verlängert somit ihre Lebensdauer. In einem Gastrobetrieb, wo Speisen nur aufgewärmt werden und daher keine Fette verarbeitet werden, ist das hingegen nicht notwendig. Man muss also von Fall zu Fall analysieren, was Sinn macht. Diese betrieblichen Optimierungsmaßnahmen sind auch Teil des Facility Managements. Ebenso gehört es zu den Aufgaben eines Facility Managers, die Betriebskosten im Auge zu behalten und alle möglichen Optimierungen in Hinblick auf die Energieverbräuche zu nutzen. Auch die Anlagenoptimierungen sind an die sich ständig verändernden Nutzungssituationen anzupassen. ■

GUMPENDORFER STRASSE 60

1060 WIEN

Revitalisiertes Gründerzeithaus in **Wiener Top Lage**

56 Serviced Apartments zwischen **35 m² - 79 m²**

Fixpacht: **25 Jahre** | Pacht ab **2023**

Innovatives Betreibermodell

Rendite: **2,75 %**



www.ray-vienna.at

Weitere Infos
zum Projekt



HIDEAWAY
PLANNERALM



PLANNERALM

8953 Irdning

Inbetriebnahme **Wintersaison 22/23**

7 touristische Anlegerwohnungen

Topmoderne Architektur

Apartments **36 m² - 87 m²**

Weitere Infos
zum Projekt



CAVALLI TOWER

Dubai

Ausgezeichnete Lage in **Dubai Marina**

Ausblick auf **Burj Al Arab**

ab € 649.000,-

Rendite: **~6-7 %**

Weitere Infos
zum Projekt





1x1 DER IMMOBILIEN-VERWALTUNG

Immobilienverwalten leicht gemacht

Die Aufgaben der Hausverwaltung sind in den letzten Jahren mehr und die konkreten Problemstellungen immer komplexer geworden. Die Gesetzeslage und der Erlass neuer Normen und Richtlinien in immer kürzeren Zeitabständen sowie das umfangreiche Miet- und Wohnungseigentumsrecht selbst stellen ExpertInnen 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 Inhalte in übersichtlicher und verständlicher Weise. Der Aufbau des Buches bildet alle für Eigentümer wichtigen Prozesse und Angelegenheiten ab: Von der Überprüfung einer Liegenschaft vor Erwerb über die tatsächliche Eigentumsübertragung und die darauf folgende Verwaltungstätigkeit bis hin zu einer allfälligen Abgabe bei Verkauf.

Muster und Checklisten machen das Buch zu einem unentbehrlichen Nachschlagewerk für PraktikerInnen. Es unterstützt Sie dabei, aktuell auftretende Probleme schnell aufzuklären und entsprechende Lösungsansätze zu erarbeiten. Das Hauptaugenmerk der Rechtsprechung liegt auf den allgemeinen Bestimmungen (hauptsächlich Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB), dem Mietrechtsgesetz (MRG) und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Ob Fragen oder Probleme: Mit dem „1x1 der Immobilienverwaltung“ haben Sie die Verwaltungstätigkeit fest im Griff.

Buch kartoniert: 228 Seiten
Auflage: 2. Auflage 2020
ISBN: 9783707342147
Kosten: 34 Euro



WAS SIE BEIM VERERBEN UND VERSCHENKEN VON IMMOBILIEN WISSEN SOLLTEN

Dos 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:

- 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.

Buch kartoniert: 190 Seiten
Auflage: 2. Auflage 2021
ISBN: 9783707340457
Kosten: 34 Euro



MIETRECHT IN DER PRAXIS

Der Wegweiser durch das gesamte Mietrecht

Von der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes bis zum mietrechtlichen Außerstreitverfahren: „Mietrecht in der Praxis“ weist Ihnen kompakt und verständlich den Weg durch das Regelungsgewirr des österreichischen Mietrechts und hilft Ihnen, häufige Fehler zu vermeiden.

Mit Fokus auf die praxisrelevanten Fragen gibt Ihnen das Buch Einblick in die grundlegenden Strukturen des Mietrechts und unterstützt Sie dabei, den Blick auf das Ganze zu schärfen und sich nicht in der unüberschaubaren Menge an Details zu verlieren. Den Bedürfnissen der Praxis entsprechend erfolgt die Gliederung nach den wesentlichen Themengebieten des Mietrechts. Innerhalb der Themen wird zwischen den verschiedenen Anwendungsbereichen des Mietrechtsgesetzes unterschieden, sodass Sie Antworten auf praktische Fragen rasch finden.

Ob Vermieter, Verwalter, Bau-träger, Makler oder Studierenden: „Mietrecht in der Praxis“ liefert Ihnen die Lösungen und gibt Ihnen schnell und zuverlässig Rat. Auch zur Prüfungs- und Berufsvorbereitung für die immobilienwirtschaftliche Berufsausbildung ist das Werk bestens geeignet.

Buch kartoniert: 288 Seiten
Auflage: 2. Auflage 2021
ISBN: 9783707341584
Kosten: 42 Euro

Alle Bücher und weitere Titel unter
<https://www.lindeverlag.at>
Einfach nach der
Immobilienwirtschaft
Edition suchen und online
Inhalte oder Printbuch
wählen.

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett
Grafik Vera Kapfenberger
Fotografie und Bildbearbeitung Matthias Dorringer, Reinhard Lang
Fotos immobranche.at (S. 03), Bart van Hoek für Solarlux GmbH (S. 04–05), A.T. Schaefer Stuttgart (S. 08–12), Narzissendorf Zloam (S. 14–17), Heimo Rollett (S. 14, unten), Philipp Tomsich (S. 18, 20, 22), Lukas Beck (S. 25), © Hertha Hurnaus für feld72 (S. 26), Value One/MILESTONE (S. 30–31), C&P Immobilien AG (S. 31), Rhomberg Bau (S. 34), andys.cc (S. 36), © Geberit (S. 38), © Weber Terranova (S. 40), Mabeko GmbH (S. 40), Chris Steinbrenner (S. 40), Christian Schellander, artboxx, AT (S. 42), Erste Group (S. 46), CMS-RRH/Michael Sazel (S. 48), Lichtpunkt Fotografie (S. 49), HSP.law (S. 50), Reinberg & Partner (S. 51), Privat (52, 54, 56) Linde Verlag (S. 58)
Autoren Alexander Gluttig, Peter Matzanetz, Flora Rollett, Werner Sobek
Lektorat Iris Erber, Ernst Böck
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. 48–51) bietet Einblick in die Meinung führender Immobilienprofis und entsteht auch unter deren finanzieller Beteiligung.
Druckunterlagen T: +43-1-531 70-388 oder -431,
produktion@derStandard.at
Druck Walstead Leykam Druck GmbH & Co KG,
Bickfordstraße 21, 7201 Neudorf
Eigentümerin (100%)/ Medieninhaberin, Verlagsort, Verwaltungs- und Herausgeberadresse Egger & Lerch Corporate Publishing,
Vordere Zollamtsstraße 13,
1030 Wien, T: +43-1-524 89 00
Geschäftsführung Martin Kneschaurek
Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2 und 3 Mediengesetz www.egger-lerch.at/impressum

Wir halten viel vom Gendern. Dort, wo es aber die Lesbarkeit zu sehr einschränkt, beschränken wir uns auf ein Geschlecht, auch wenn alle Varianten gemeint sind.

WINEGG



WIR KAUFEN *IHRE* *LIEGENSCHAFT* UND SCHAFFEN *BLEIBENDE WERTE*

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!

Wir setzen neue Standards!

Von der Idee zur
perfekten Immobilie!



CREATING REAL SUCCESS

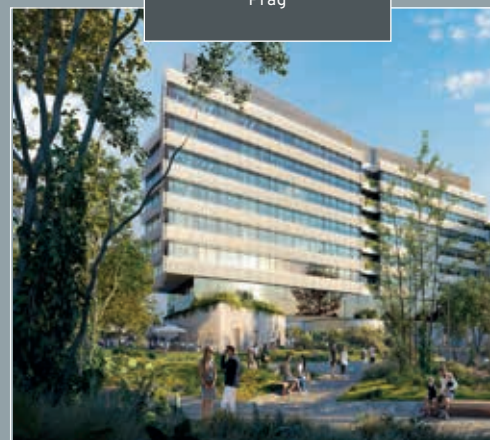
LAXURY
Wien



DS 90
Wien



BREEZE
Prag



WIDOK TOWERS
Warschau



DC 2
Wien



DANUBEFLATS
Wien



LAX 151
WIEN



sb-gruppe.at
S+B Gruppe AG
sb.gruppe