

IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

GUIDE FÜR IMMOBILIENPROFIS

5/2022

Wohnungsmarkt:
Ob die Preise nun steigen
oder fallen werden
und wie sich das auf die
Mieten auswirkt.
Seite 08

Worcation: Arbeit und
Urlaub zu verbinden
liegt im Trend. Vorreiter-
Immobilien zeigen,
wie das geht und wie
man die Einheimischen
mit einbindet.
Seite 10

Post-Covid-Büros:
Wie Unternehmen ihre
MitarbeiterInnen wieder ins
Büro bekommen – und was
sie dafür bieten müssen.
Seite 16

Der Kanal als Quelle:
Abwasser, Flüsse und
sogar Seen werden als
Energiequelle für Gebäude
und Quartiere genutzt.
Innovative Beispiele zeigen:
Das funktioniert prächtig.
Seite 22

WIR LEBEN IMMOBILIEN.

WIR LEBEN IMMOBILIEN.

Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

ehl.at

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





WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Gute Aussichten für alle, die Wert auf Effizienz und Nachhaltigkeit legen. Das ist der Standard unserer Bürostandorte.

Ob wir Officewelten neu entwickeln, sie bewirtschaften oder Gebäude modernisieren, damit sie den heutigen Klimaschutzkriterien entsprechen. Das Ergebnis ist ein hochqualitativer und klimafreundlicher Ort zum Arbeiten – angepasst an Ihre Wünsche.

FÜR KLIMAFREUNDLICHERES ARBEITEN.

1 JAHRE

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

ARE.AT

Heimo
Rollett,
Chefredakteur



WENN INVESTOREN ZU EIGENEN KUNDEN WERDEN

Die Einser-Frage: Was passiert mit den Preisen und Werten für Immobilien in unsicheren Zeiten wie diesen? Die eine Antwort ist die logische. Wie Karina Schunker im Interview auf Seite 8 begründet, kommt es derzeit zu einem leichten Shift, weg vom Eigentum, hin zur Miete – bedingt durch die Finanzierungs- und Lebenskosten. Die Preise für Eigentumswohnungen sind dieses Jahr dennoch ordentlich gestiegen, Schunker glaubt, dass sie das auch weiter tun werden, wenngleich vielleicht etwas moderater. Die Nachfrage bleibt wegen der Zuwanderung, der Überalterung und des anhaltenden Trends zum Ein-Personen-Haushalt hoch, die Produktion hinkt hinterher.

Dass es aber nicht immer rational zugehen muss, zeigt eine andere Immobilien-Asset-klasse. Hotels. Die waren nach dem Beginn der Pandemie gleich totgesagt. Als ob es nie wieder Tourismus geben würde. Aber siehe da, 2021 habe sich das Marktvolumen, also die Investmentsumme der gehandelten

Hotelimmobilien, schon wieder erholt und das 2020er-Jahr kompensiert, sagt Markus Arnold von Arnold Immobilien (von diesem Segment erwartet sich der Makler offensichtlich einiges, er hat eine eigene Hospitality-Abteilung gegründet). Und schon heuer soll laut Arnold gleich viel in Hotelimmobilien investiert werden wie 2019 – und da war der Markt ziemlich heiß. Es kaufen vermehrt Österreicher und deutlich mehr Developer bzw. private Investoren.

Die Beliebtheit dieser Immobiliengattung demonstriert auch das erfolgreiche Crowdfunding der Falkensteiner Michaeler Tourism Group. Die aktuelle Kampagne, die bei fünf Jahren Laufzeit eine 4-prozentige Verzinsung verspricht, läuft blendend. Ende Oktober hat der Konzern so schon knapp 3 Mio. Euro lukriert. Haben die das notwendig? Nein, Falkensteiner könnte seine Projekte auch anders finanzieren, aber dahinter steckt Strategie: „Wir wollen Investoren zu Gästen und Gäste zu Investoren machen“, verrät CEO Othmar Michaeler. Deswegen kann man sich die Rendite statt in Cash auch in Gutscheinen für die Falkensteiner-Gruppe auszahlen lassen. Dann bekommt man bei der 5-Jahres-Variante sogar eine 6,5-prozentige Verzinsung. Da stimmt dann sowohl der rationale Preis als auch der emotionale Mehrwert. Clever. ■

Trend- karte

Ihr Überblick über
die aktuellen Trends am
Immobilienmarkt.



WINEGG

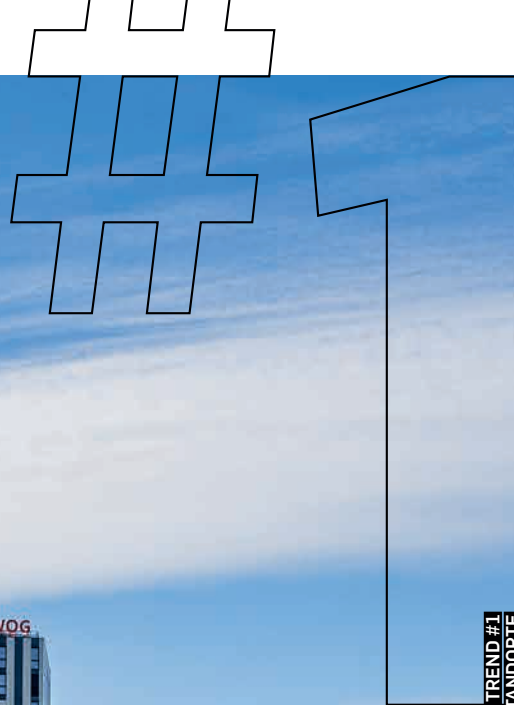


WIR KAUFEN *IHRE* *LIEGENSCHAFT* UND SCHAFFEN *BLEIBENDE WERTE*

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!





TREND #1
WIRTSCHAFTSSTÄNDORTE

BUSINESS + BEACH

In eine erfrischend andere Business-Welt eintauchen? Mit direktem U-Bahn-Anschluss an die Wiener City und Beach-Feeling und Natur vor der Bürotür? Das ist schon einzigartig – nicht nur für die BewohnerInnen von aspern Seestadt. Der europaweit beachtete Vorzeige-Stadtteil zeigt nun zunehmend, dass er auch andere Seiten hat, nämlich Qualitäten als Businessstandort. Einige haben das schon entdeckt, vor allem innovative Unternehmen, etwa aus der Industrie 4.0, dem produzierenden Gewerbe, der Biotech-Branche sowie diverse Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Eine wachsende Retail- und Gastronomiepalette flankiert diese Unternehmen, auch die hochmodernen Eventmöglichkeiten locken B2B-Mieter. Größe ist hier kein Kriterium, die intelligente Planung hat Office-Flächen für große und kleine Unternehmen bis hin zu smarten Coworking-Projekten ermöglicht. Mit den vorhandenen Flächen und den weiteren Plänen sowie mit einer einzigartigen Mischung aus diversen Nutzungen profiliert sich die Seestadt nun also auch als attraktiver Bürostandort „auf Seehöhe“.

<https://www.aspern-seestadt.at>

DIE NACHFRAGE BLEIBT HOCH

Verunsicherung am Wohnungsmarkt – was bedeuten steigende Finanzierungskosten, hohe Energiepreise und Rezessionsängste für die Wohnungspreise? Karina Schunker, Geschäftsführerin von EHL Wohnen, erklärt, wie man die Veränderungen am Markt richtig liest.

Die einen sagen, die Kaufpreise für Wohnungen werden sich nun entspannen, die anderen behaupten, die Nachfrage und somit die Preise bleiben hoch. Was jetzt?

Karina Schunker: Bei Wohnimmobilien geht es immer um ein Grundbedürfnis der Menschen – nämlich das Wohnen. Die Nachfrage nach dieser Assetklasse wird daher wohl auch nie einbrechen, im Gegenteil: Gerade in schwierigen, unsicheren Zeiten steigt die Bedeutung des eigenen Zuhauses. Im Vordergrund stehen eindeutig die Sicherheit und der persönliche Rückzugsort.

... und dennoch wird es schwieriger für die Menschen, ihren Wohnraum zu finanzieren.

Aufgrund der Zinsanhebung in Kombination mit den Kreditvergaberichtlinien der FMA spüren wir aktuell einen verstärkten Nachfrageschwung in Richtung Mietobjekte. Dabei geht aus den derzeitigen Gesprächen mit Wohnungssuchenden hervor, dass sich die meisten aufgrund der allgemeinen Teuerungen und Energiepreiserhöhungen neu ausrichten, um damit auch in den kommenden Monaten finanziell gut aufgestellt zu sein.

Rückblickend auf dieses Jahr haben sich die Preise insgesamt positiv entwickelt. Im Eigentumsbereich gab es durchschnittliche Zuwächse in Höhe von 7,0 bis 9,5%. Auch die Mieten sind gestiegen, jedoch im Vergleich dazu etwas moderater mit 5,0 bis 7,5% im Schnitt. Durch die wachsenden Baukosten, in Kombination mit hohen Grundstückspreisen und gestiegenen Zinsen, gehen wir aktuell von weiteren Preisanstiegen aus, jedoch mit einer verstärkten Seitwärtsbewegung. Darüber hinaus wird sich das Angebot am Wohnimmobilienmarkt in den kommenden Jahren deutlich verknappen aufgrund der stark zurückgegangenen Bewilligungszahlen neuer Projekte und Wohnungen.

Karina Schunker, MA MRICS,
Geschäftsführerin
EHL Wohnen GmbH



Wo liegt aktuell der Durchschnittspreis für neue Objekte in Wien?

Die Durchschnittspreise bei Neubausprojekten in Wien starten in den Außenrandbezirken bei ca. 5.500 und bei Mietwohnungen bei rund 11,50 Euro netto pro m².

Und für gebrauchte?

Bei gebrauchten Wohnungen gibt es selbstverständlich eine größere Preisspanne, dies ist stark vom Zustand des jeweiligen Objekts abhängig. Im Durchschnitt starten die Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen bei ca. 3.500 Euro und bei Mietwohnungen bei etwa 9,00 Euro netto pro m².

Betrifft das alle Wohnungen gleich oder gibt es Unterschiede? Ist Altbau in Wien als begrenztes Gut etwa besser geschützt?

Es gibt immer individuelle Unterschiede. Ein wesentlicher Faktor ist nach wie vor die Lage – wo befindet sich das Objekt, wie ist die Anbindung und Infrastruktur und was wird sich in Zukunft am Standort verändern. Darüber hinaus sind der Zustand und die Ausstattung der Wohnung weitere Kriterien, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Preisgestaltung und -entwicklung haben. Aufgrund der aktuellen Energiedebatten wird verstärkt hinterfragt, wie die jeweilige Liegenschaft beheizt und versorgt wird und ob es erneuerbare Energiequellen gibt. Das spielt selbstverständlich bei Bestandsgebäuden eine große Rolle und stellt den Immobilienmarkt vor Herausforderungen – deutlich früher als bis vor wenigen Monaten geglaubt.



Zur Miete: Es wurden ja massig Anlagewohnungen gekauft, die in den nächsten Dekaden auch vermietet werden müssen. Geht das auf, wie steht's um den Mietmarkt für kleine Wohnungen?

In den letzten zwei Jahren waren vor allem institutionelle Anleger am Wohnimmobilienmarkt sehr aktiv und haben viele große Projekte gesamt erworben. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist daher nicht stark angestiegen, da auch nur wenige Projekte in den Einzelabverkauf gekommen sind. Wie bereits erwähnt, sehen wir aktuell, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen nochmals angestiegen ist. Das liegt daran, dass aufgrund der Zinserhöhungen die Fremdkapitalkosten deutlich gestiegen sind und die Kreditvergaberichtlinien zudem Finanzierungsmöglichkeiten beschränken. Auch werden in Zukunft aufgrund der allgemeinen Teuerungen durch die Inflation vor allem grundrisseffiziente Wohnungen noch stärker gefragt sein.

Inwieweit ist denn der Bedarf an neuen Wohnungen durch Zuwanderung bedingt? Wir wachsen ja nicht mehr so rasant wie ursprünglich angenommen.

Die aktuelle Zuwanderungsbilanz in Österreich ist wieder stark positiv. Abgesehen von der hohen Zuwanderungszahl wird zusätzlicher Wohnraum aufgrund

folgender demografischer Entwicklungen künftig benötigt: Einerseits steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte stärker an als die Zahl der Mehrpersonenhaushalte. Prognosen zufolge wird sich im Jahr 2080 die Zahl der Ein- und Mehrpersonenhaushalte in Wien beinahe angleichen, weshalb der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum wächst. Andererseits steigt glücklicherweise die Lebenserwartung, sodass die Zahl der über 65-Jährigen bis 2070 um 8 % steigen wird.

Zuletzt hatten Sie bemerkt, dass die Wohnungsflächen nach dem Schrumpfen in der Pandemie nun wieder größer werden. Bezieht sich das auf das Angebot oder auf die Suche? Und hat sich dieser Trend verlängert?

Während der Pandemie ist die Nachfrage nach Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern gestiegen. Als Grund wurden oftmals die Themen Homeoffice, Homeschooling, persönliche Entfaltungsmöglichkeit genannt, da alle deutlich mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbracht haben – aufgrund von Ausgangsbeschränkungen. Die durchschnittliche Größe der unterschiedlichen Wohnungstypen ist jedoch in den letzten Jahren rückläufig. Dieser Trend wird uns weiterhin begleiten – aufgrund finanzieller Obergrenzen.

Welche Grundrisse machen also Sinn, wenn man als Anleger an die Zukunft denkt?

Grundrisseffizienz wird ein wichtiges Stichwort auch in Zukunft bleiben. Kompakte, aber intelligent geplante Grundrisse sind stark gefragt und sind auch eine Möglichkeit, Wohnen leistbar zu halten. Beispielsweise konnten wir zuletzt 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von knappen 45 m² sehr rasch verwerten. Die Wohnraumaufteilung ist zwar sehr kompakt, aber Nischen und Nutzflächen wurden optimal für Standardmaße von üblichen Möbeln (Schränke, Bettbreiten etc.) angedacht und mitgeplant. Dadurch ergab sich trotz der kleinen Fläche eine tolle Nutzungsmöglichkeit. Selbstverständlich sind solche Konzepte auch immer stark von der Lage und Zielgruppe abhängig. Daher wird es in Zukunft noch wichtiger sein, einen maßgeschneiderten, optimalen Wohnungsmix mit Zukunftsperspektive festzulegen, damit ein Projekt wirtschaftlich und erfolgreich am Markt positioniert werden kann. ■

Wir sehen, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen nochmals angestiegen ist.

Silver Living

Die erste Adresse
für Betreutes Wohnen.

SILVER LIVING FORUM

FACHTAGUNG:

Das Leben
der Best Ager -
Trends der Zukunft

Moderation:
Elisabeth Engstler

01.03.2023

09h00–18h00

Hauptuniversität Wien

✉ forum@silver-living.at

🌐 www.silver-living.com/forum

Jetzt
Ticket sichern:
**FRÜHBUCHER-
PREIS BIS
30.11.22**

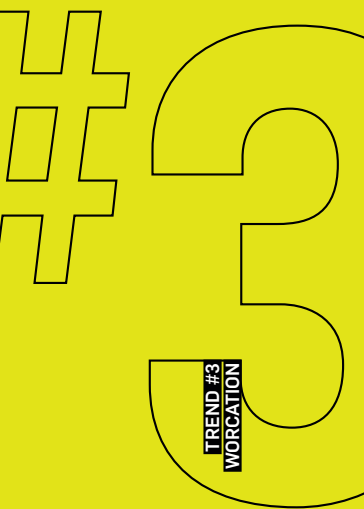
IHR EXPERTE FÜR FREIFINANZIERTES SENIORENWOHNEN

Themenschwerpunkte:

- › Bedürfniswelt der Best Ager | Wohin entwickelt sich der Markt?
- › Technik & ältere Menschen | Wohin geht die Reise?
- › Wohnformen-Trends in Europa und der DACH-Region
- › Nachhaltigkeit beim Seniorenwohnen | Baulich/Sozial/Betriebsseitig

HIGHLIGHTS:

- › **SORA Studie: Die 50- bis 75-Jährigen in Krisenzeiten** | Akzeptanz digitaler Mittel / GÜNTHER OGRIS, MA / SORA Institut
- › **Alter ist heute ein Startup** | GRETA SILVER / Altersinfluencerin, Bestsellerautorin und YouTuberin
- › **2. Silver Living Marktbericht 2020/21** | Seniorenwohnen Österreich / DI MARINA WOITEK / Silver Living Consulting
- › **Fall Protection - new ways of senior assistance** | ROELAND PELGRIMS / CEO Nobi Belgium
- › **Wie wohnt Europa? Unterschiede, Gemeinsamkeiten & Chancen** | PROF. PROF. DR. THOMAS BEYERLE / Catella Deutschland



IT'S MY BLEISURE

Die Grenze zwischen Arbeit und Freizeit schwimmt immer mehr. Workation, auch Bleisure genannt, ist eine Antwort auf dieses Phänomen und außerdem eine Chance, so manchen Leerstand wieder sinnvoll zu nutzen.





Mehr als bloß Coworking: Die BASIS Vinschgau Venosta – angesiedelt auf dem ehemaligen Areal einer Kaserne – ist ein Social Activation Hub mit dem Ziel, die regionale und gesellschaftliche Entwicklung zu fördern. Ein Teil davon sind Arbeitsplätze für Einheimische und für Gäste.

Jetzt mal ehrlich, ein Eck neben dem Putzkammerl mit Drucker und LAN-Steckdose als Business-Area zu verkaufen und dann auf zig Landingpages zu behaupten, man sei ein Worcation-Hotel, das ist doch erbärmlich.

Dass immer mehr Hotels behaupten, sie seien ein Hotspot zum Remote-Arbeiten, hat aber einen Grund. Die Grenze zwischen Arbeit und Freizeit verschwimmt immer mehr, hier verlängert man den Aufenthalt im Seminarhotel und gönnt sich noch ein Entspannungswochenende, dort geht der Papa ins Coworking-Center, während die Kinder im Skikurs sind. Worcation, also die Mischung aus Work und Vacation, ist ein Trend, und der färbt logischerweise auf Immobilien und ihre Nutzung ab.

Lösung für Leerstand

Größere Projekte, die Zimmer, Apartments, Wohnungen und Arbeit plus womöglich Freizeitangebote kombinieren, brauchen Platz. Daher eignen sich große Gebäude bzw. Areale, die sonst eher schwer nachzunutzen sind. Und hurra – schon gibt es eine aktive Szene statt Leerstand. Im Südtiroler Vinschgau wurde eine alte Kaserne zu einem lebendigen Hotspot umgewandelt. Nicht nur Coworking mit Computerarbeitsplätzen gibt es hier, auch Handwerk, Werkstätten, Ateliers bringen Schwung in die strukturschwache Gegend.

Workation Castle

Oder das Burg-Areal, das perfekt gelegen zwischen dem Lugano- und dem Como-see thront: Ein deutsch-italienisches Pärchen legt hier Hand an und möchte es zu einem „Workation Castle“ ausbauen. Jonas Bergert erzählt: „Die Burg ist zum Großteil in Besitz von Familie und Verwandten meiner Partnerin, aber es wurde in den letzten Jahren immer schwerer, die Instandhaltung zu finanzieren. Deshalb haben wir uns das Konzept des Workation Castle überlegt, um die Burg zu einem Ort für Kreativität, gemeinsames Arbeiten

und Urlaub umzugestalten.“ Das geht allerdings nur Schritt für Schritt, weil die finanziellen Mittel der Eigentümer begrenzt sind, und so startet das Pärchen im Mai nächsten Jahres einmal mit zwei Häusern für die Unterkunft und einem Haus für das Arbeiten. Ein großer gemeinsamer Garten verbindet die drei Häuser. „Die Renovierungsarbeiten laufen gerade und werden Anfang nächsten Jahres abgeschlossen sein. Anfänglich wollen wir uns auf kleine Teams konzentrieren, die einen Tapetenwechsel brauchen und einen Retreat machen wollen. In Zukunft soll aber das Thema Worcation für individuelle Reisende im Fokus stehen, wodurch die Burg nicht nur renoviert, sondern auch wieder mehr mit Leben gefüllt würde“, berichtet Bergert.

Qualitätssiegel und Potenzial

Coworcation hat mehrere Facetten: Den Trend kann man als normale Reise sehen (man fährt wo hin, um Urlaub und Arbeit zu kombinieren), er meint aber auch Arbeitsmöglichkeiten im Urlaub (Verbindung von Coworking-Spaces und Hotellerie) sowie komplette dauerhafte Einrichtungen oder Destinationen, die ganze Pakete an Leistungen rund um das Thema Arbeiten und Freizeit bieten. Um ordentliche Worcation-Angebote von Alibi-Marketingbehauptungen unterscheiden zu können, hat der Verein Coworkations-ALPS eine Art Gütesiegel entwickelt. Nur Betriebe und Hosts, die ein Mindestmaß an Anforderungen erfüllen, bekommen die Auszeichnung, in diesem Herbst werden die ersten Gütesiegel verliehen. Außerdem hat der Verein im Frühjahr dieses Jahres die Ergebnisse einer Studie präsentiert, die das Potenzial von

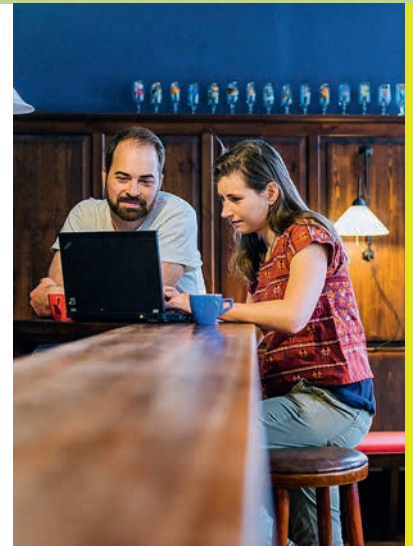
Das Hotel Kosis im Zillertal hat gemeinsam mit Hali seine Coworking-Zone entworfen und spricht dadurch eine neue Zielgruppe an.



„Eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ist falsch. Es fragt ja auch keiner: Wie rentabel sind 20 Meter Bundesstraße?“

Dennoch bilden sich auch in Europa gerade erste Destinationen und Geschäftsmodelle heraus. Das Coconat Retreat, eine Stunde von Berlin entfernt, bietet in einem ehemaligen Gutshof mit zum Park umgestalteten Umfeld unglaublich viel neben den essenziellen Coworking-Arbeitsräumen. Drei vegetarische Essen gibt es für die Gäste, zwischendurch auch Getränke und Snacks, diverse Breakout- und Meetingräume, gemeinsame Freizeitaktivitäten, Übernachtungsmöglichkeiten, Yoga und Massagen, Picknickwiese, Teich, Zeltplatz,

Wer nicht so weit fahren will, kann ab dem Frühjahr 2023 im Gesäuse arbeiten. Emma Wanderer nennt sich ein „Remote



12



Als einen Ort für
konzentriertes
Arbeiten auf dem
Land beschreibt
sich das Coconat
in Brandenburg.



Work Campus“, der gerade im steirischen Hieflau entsteht. Hier werden Tiny Houses in Holzriegelbauweise und Stellplätze mit Infrastruktur für Camping miteinander vermischt, in der Mitte des idyllisch gelegenen Areals befindet sich eine Art Clubhaus mit Lounge, Coworking, Café und Gemeinschaftsküche. Neben klassischem Worcation will man mit Branded-Company-Häusern, die eine Arbeits- und eine

Wohneinheit kombinieren, auch jahresweise an Firmen vermieten.

Auswirkungen auf Büros

Der Trend, der das (für viele ohnehin sinnlose) Gegensatzpaar Work und Life aufhebt, und Business und Leisure zu Bleisure vereint, hat auch Auswirkungen auf die klassische Architektur und das Innenleben von Immobilien (siehe dazu auch Seite 16). Matthias Hollwich, Gründer des in New York ansässigen Innovationsbüros HWKN Architecture, erzählte in seinem Vortrag am Immobilienforum Wien vom ersten Work Resort der Welt, ein 400.000 m² großes, zukunftsweisendes Bürogebäude für Sellar und Art-Invest in London, das wie ein Urlaubsresort daher kommt und dann doch eine Bürolandschaft ist. Umgekehrt finden legere Arbeitstools Eingang in Freizeitimmobilien. Das Kosis Sports Lifestyle Hotel in Fügen hat etwa gemeinsam mit

>



Gute Lage und
Qualität: Da
wiederholen wir
uns gern.

IMMER WIEDER STARK



CHANCEN DURCH COWORCATION

- > Zukunftsfähige Konzepte zur Leerstandsbekämpfung
- > Attraktivität als Arbeitsstandort steigern
- > Jungen Menschen Perspektiven in der Heimat aufzeigen, weniger Abwanderung
- > Touristisches Zusatzangebot (besonders in seasonschwächeren Monaten)
- > Neue Zielgruppen ansprechen
- > Neubelebung der ländlichen Regionen, Begeisterung wecken, Vernetzung der lokalen Bevölkerung mit Coworkern
- > Wissensaustausch, voneinander lernen, Handwerk und Büro verbinden
- > Für Unternehmen: Positionierung im Employer Branding

Quelle: Veronika Engel, CoworkationsALSP e.V.



Fünf Minuten vom Luganosee entfernt liegt das „Workation Castle“, das nun Schritt für Schritt zu einem neuen Arbeits-Freizeit-Ort umgebaut wird.

> dem Büromöbelhersteller Hali eigene Möbel für seine Coworking-Area erfunden. Hotelier Thomas Huber: „Alpine-Life mit einem flexiblen Arbeitsplatz zu verbinden, ist dabei unser vorrangiges Ziel.“

Kommunaler Mehrwert

Im selben Tal befindet sich ein anderes, besonders spannendes Projekt, das Coworkation, Nachnutzung und kommunalen Nutzen verbindet. Mitten im Ortszentrum Neustift im Zillertal steht ein Gebäuderiegel herum, vor drei Jahren gingen hier noch 600 SchülerInnen ein und aus. Die Hauptschule, die Skihauptschule und das Polytechnikum sind in einen Neubau – der außerhalb der Ortsmitte liegt und mehr als das Doppelte wie die Sanierung des alten Gebäudes gekostet hat – übersiedelt. Die 5.000 m² stehen leer. In einem partizipativen Prozess hat sich nun so etwas wie ein Community Center entwickelt, Vereine wie jener für Brauchtum haben eine Heimat in einem Klassenzimmer gefunden, ein Innsbrucker Coworking-Betreiber hat eine Dependence in der alten Schule aufgemacht. Sie steht den BewohnerInnen des Tals genauso offen wie den Urlaubsgästen. Zum Zeitpunkt der Eröffnung haben sich bereits Therapeuten, die sonst im 20 Minuten entfernten Innsbruck arbeiten, einquartiert, Start-ups, ein IT-Unternehmen und eine Gemeinschaftswerkstatt ebenso. Klar, das Grundstück zu verkaufen und ein Hotel hinzustellen wäre schnelleres Geld für die Gemeinde, meint Herwig Zöttl, weil: „Die Hütte alleine wird sich nie rechnen. Eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ist falsch. Es wird sich aber brutal für den Ort rentieren, in einer Art, die sonst nicht möglich wäre. Es fragt ja auch keiner: Wie rentabel sind 20 Meter Bundesstraße?“ Das Projekt wird von der Gemeinde Neustift getragen (Ende Oktober 2022 wurde es für drei Jahre verlängert) und von der Dorferneuerung (Land Tirol) unterstützt. Der Tagespass zum Arbeiten kostet derzeit 15 Euro.

Employer Branding

Coworkation kann also vielen Seiten einen Nutzen bringen – nicht zuletzt auch den Unternehmen, denn die müssen im Employer Branding im Kampf um MitarbeiterInnen immer mehr Freiheiten bieten. Sie müssen ihre MitarbeiterInnen auch gehen lassen, um sie zu halten. ■

BASIS Vinschgau Venosta: <https://basis.space>

Workation Castle: <https://workationcastle.com>

Coconat Retreat: <https://coconat-space.com>

Workation Village: <https://www.theworkationvillage.com>

Emma Wanderer: <https://www.emmawanderer.com>

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 creates a serene and intimate atmosphere.

Ja, ich will!

... meine Immobilie verkaufen

FAIR • VERTRAUENSFULL • 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 Akdıl

☎ +43 1 513 12 41-1741

✉ ankauf@bip-immobilien.at

bip-immobilien.at/ankauf

Frisches Innenleben für das Haus am Schottenring in Wien. New Work SE ist mit seinen rund 300 MitarbeiterInnen hier eingezogen und lebt seine Kultur mit ausgesprochen modernen Arbeitsflächen.

DESINFIZIEREN IST AUCH *KEINE LÖSUNG*

Wie bringt man die Menschen wieder zurück in die Büros?
Wie hält man die MitarbeiterInnen?
Wie stellt man ihre psychische und physische Gesundheit in den Räumen sicher? Unternehmen werden durch den Fachkräftemangel gezwungen, ernsthaft zu handeln.

Die große Frage, die Unternehmen aktuell beschäftigt: Wie bekommen sie die MitarbeiterInnen wieder ins Büro? „Das war aus unserer Sicht der Start für eine Qualitätsoffensive der Büros“, erzählte Stefan Wernhart am diesjährigen FM-Day. Büros müssten nun wirklich attraktiv sein, ein physischer Mittelpunkt für Kommunikation, Austausch, Treffen etc. Der Büromarkt selbst leide unter diesem Trend nicht. Leer stehende Flächen würden nicht zurückgegeben werden, sondern zu kommunikativen Zonen, zu flexiblen Arbeitsbereichen umgestaltet. Zudem gibt es in Wien ohnehin zu wenig moderne Offices. „Aktuell liegt der Leerstand bei 4%. Wir haben viel zu wenig Flächen und müssen Kunden auf zwei, drei Jahre vertrösten“, so Wernhart.

Krank im Büro

In einer Zeit, in der sich mittlerweile Unternehmen bei den MitarbeiterInnen (und nicht umgekehrt) bewerben müssen, wird es ernst für die Maßnahmen rund um das Wohl der Angestellten. Plötzlich hat Gesundheit (sowohl im biologischen als auch im psychologischen Sinne) einen neuen Stellenwert. „In den letzten Jahren wurden Reinigungsmethoden wie z. B. die Vernebelung angewandt, um große Flächen zu desinfizieren und die Ausbreitung von Infektionskrankheiten einzudämmen. Aber ist das wirklich gut für



TREND #4
POST-COVID-BÜROS

NEW WORK SE

Ein Unternehmen, das Technologie, Vernetzung, Human Resources und Arbeitswelten zum Inhalt hat, sollte auch ein entsprechendes Büro und eine moderne Kultur haben. Die Mutter von XING, Kununu und anderen Marken hat letztes Jahr ihre Österreich-Standorte an eine Zentrale, nämlich ins Haus am Schottentor an der Wiener Ringstraße, zusammengezogen. 5.500 m² auf zwei Geschossen stehen den rund 300 MitarbeiterInnen in der New Work Base zur Verfügung, zusätzlich drei Galerien sowie zwei Dachterrassen. Da finden sich Hängematten, Tischtennis, Phone Booths, sechs Küchen, viele Rückzugsorte, Grillmöglichkeiten u. v. m. „In unserem Eltern-Kind-Office findet man einen abgetrennten, aber voll ausgestatteten Arbeitsplatz“, so Markus Tesak, der das Projekt geleitet hat.

„Schon vor Corona haben wir das Büro nicht als Verrichtungsort für Routinen verstanden, sondern als Plattform zur Entfaltung, und dies spiegelt sich im Konzept und in der Planung wider. Das beste Beispiel dafür ist die Tatsache, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vieles durchwegs mitentschieden haben – von der Benennung der Meetingräume über die Ausstattung des Eltern-Kind-Raumes oder der Dachterrasse bis hin zu Free Seating und Office Dog Guidelines“, so Sandra Auernigg, Projectlead der New Work Base und maßgeblich für das Konzept des Projekts verantwortlich.



VITAL SPACES

SoYoung Hyun, Leiterin der Abteilung Workplace Experience bei Sodexo, sagt, dass sich viele verschiedene Faktoren auf die allgemeine Gesundheit von Gebäuden und NutzerInnen auswirken – biophiles Design, zirkadiane Beleuchtung, ergonomische Arbeitsplatzgestaltung, Psychoakustik, thermischer Komfort und Raumluftqualität. Sodexo hat mehrere Ansätze, seine Kunden in diesem Bereich zu beraten, einer nennt sich Vital Spaces Ökosystem. Hyun: „Wir verfolgen einen wissenschaftlich fundierten Ansatz bei der Gestaltung von Räumen und Erfahrungen für unsere Kunden, um das Erlebnis und das Wohlbefinden am Arbeitsplatz zu verbessern, die Leistung und Produktivität der MitarbeiterInnen zu steigern, psychologische und physiologische Vorteile für die Menschen zu erzielen und einen positiveren Einfluss auf die Umwelt zu haben.“

die Gesundheit Ihrer Mitarbeiter?“, fragt sich Stefan Liebming, Senior-Experte für biowissenschaftliche Dienstleistungen bei Sodexo. Jede Umgebung, mit der wir in Berührung kommen, ist voll von einer Mischung verschiedener Bakterien und Mikroorganismen. Während einige für uns schädlich sind – wie z. B. SARS-CoV-2 –, sind andere gut für uns. „Leider sind Desinfektionsmittel nicht dafür ausgelegt, die guten von den schlechten zu unterscheiden“, so Liebming. Mikroben seien sehr mächtig, und die Abtötung aller Bakterien könne negative Auswirkungen auf unsere Gesundheit haben. „Wenn wir unser Leben in sterilen Umgebungen verbringen, wird unser Immunsystem nicht genug gefordert. Und deshalb sind wir viel anfälliger für Infektionskrankheiten.“

Simple Maßnahmen

Sterile Umgebungen können zudem vermehrt das Sick-Building-Syndrom hervorrufen, bei dem die Nutzer von Gebäuden unter Kopfschmerzen, trockener und juckender Haut, Husten, Keuchen, Müdigkeit und Konzentrationsschwierigkeiten leiden können. Das sind eindeutig keine guten Voraussetzungen für gesunde, produktive MitarbeiterInnen. Umgekehrt ist das manische Putzen auch keine Antwort, obwohl immer häufiger nachhaltigere Reinigungsprodukte und biologische Reinigungsverfahren eingesetzt werden. Doch selbst das muss nicht sein, wie Liebming meint: „Einige Innenräume, wie z. B. Krankenhäuser, erfordern ein strengeres Reinigungsverfahren, aber in Büroumgebungen kann man mit nichts anderem als Wasser effektive Ergebnisse erzielen.“ Eine andere effektive und simple Maßnahme ist Lüften, es ist ebenso wichtig wie die regelmäßige Wartung von Klimaanlage und die Einführung von Pflanzen im Büro (Verbesserung der Luftqualität, Absorption von Lärm, Verringerung von Stress, Förderung der Kreativität und Produktivität). Einem von CNBC veröffentlichten Artikel zufolge könnte die Verbesserung der Luftqualität in Büroräumen die US-Wirtschaft um bis zu 20 Mrd. Dollar bereichern. Und die Kosten dafür sind überschaubar.

> Ihre Sorgen möchte das Unternehmen haben

„Büros müssen Identifikation bieten und menschliche Bedürfnisse erfüllen“, meint Bernhard Wiesinger, bei der A1 Telekom Austria für Immobilien und neue Arbeitsformen zuständig, und spricht damit die psychologische Ebene an. „Die Menschen müssen sich im Büro sicher fühlen“, so Wiesinger weiter, und daher sei es auch fraglich, wie kalt man ein Büro lassen könne, um Energie zu sparen. Konkrete loyale Hilfestellungen sind gefragt, beispielsweise Familienräume als Fangnetz, wenn man gerade keine Betreuung hat. A1 hat einen solchen, die BUWOG und New Work SE ebenso (siehe Kasten). Unternehmen müssen sich immer mehr um die Sorgen ihrer MitarbeiterInnen kümmern. Das geht sogar so weit, dass beispielsweise der Immo-Berater Cushman & Wakefield nach dem umstrittenen Höchsturteil in den USA die Reisekosten für Schwangerschaftsabbrüche übernimmt.

Die Anforderungen an die Unternehmen sind klar, die müssen das Ganze jetzt in Kosten und Budgets übersetzen, was vermutlich die meisten überfordert. Wie kann man die Aufwendungen pro Arbeitsplatz in einem hybriden Arbeitsmodell verwalten, wie die Kosten für Abtreibungsreisen planen? Den MitarbeiterInnen darf's egal sein, sie sind nun in der fordernden Position. ■

Immo- und Neue-Arbeitswelten-Spezialist Bernhard Wiesinger im Familienzimmer der A1 Telekom. „Die Menschen müssen sich im Büro sicher fühlen“, so Wiesinger.

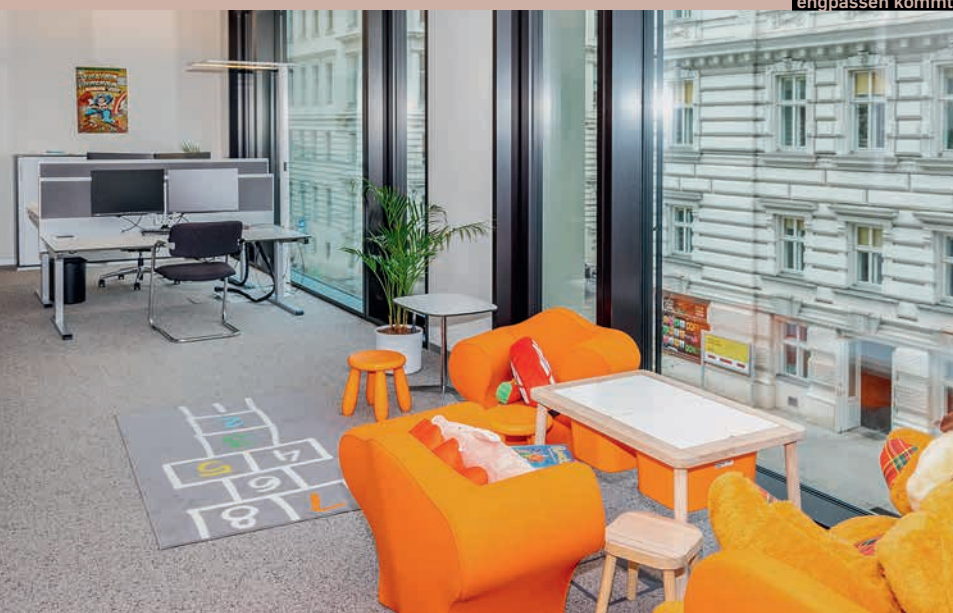
Auch die BUWOG hat in ihrer neuen Zentrale ein ordentlich eingerichtetes Familienzimmer für den Fall, dass es mal kurzfristig zu Betreuungsengpässen kommt.



BÜROMARKT WIEN: ZU WENIG FLÄCHEN VORHANDEN

Das hätte wohl keiner gedacht. Ausgerechnet Büros und Hotels zählen nach der bisherigen Covid-Erfahrung zu den Assetklassen, die nun super funktionieren. Investoren wollen sie, Mieter detto. Die Bürovermietungen der ersten drei Quartale in Wien waren um 56 % höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahrs, berichtet OTTO Immobilien. Teilweise steigen die Mieten. „Die Einstiegspreise legten in fast allen Submärkten zwischen 5 und 10 % zu, die Maximalpreise stiegen vor allem in den Submärkten Donau City und am Hauptbahnhof deutlich an“, berichtet Steven Scheffler, bei Otto Teamleiter für Büroflächen. Als eine Ursache dafür sieht er einen klaren Nachfrageüberhang. „In A-Lagen gibt es aktuell je nach Gesuchsgröße kaum beziehungsweise keine Optionen, und auch in B-Lagen schwinden die verfügbaren Flächen“, so Scheffler.

In Anbetracht der geringen Verfügbarkeit müssten sich Nutzer geeignete Büro-Optionen in Projektentwicklungen oftmals mehrere Jahre im Voraus sichern, um Expansionen oder Standortverbesserungen realisieren zu können, so Scheffler weiter. Der Umzugswillen vieler Unternehmen sei weiterhin hoch, allerdings seien die steigenden Mietkosten – die Nominalmieten inflationsbedingt und die Betriebskosten energiebedingt – ein bremsender Faktor. Nächstes Jahr werde das Flächendefizit weiter steigen.



AKTUELLES AM WIENER WOHNIMMOBILIENMARKT

Ob Kauf von Eigentum oder Anmietung –
energieeffiziente Gebäude mit möglichst autarker
Energieversorgung werden künftig noch mehr
Gewicht bei der Entscheidung für ein Objekt haben.

Die Ukraine-Krise, gestiegene Energiepreise, Erhöhung der Leitzinsen und Lieferkettenprobleme, diese Faktoren beeinflussen seit einigen Monaten den Wiener Immobilienmarkt verstärkt. Jetzt, zu Beginn der Heizperiode, rückt die Frage der anfallenden Kosten der Energieversorgung noch mehr in den Vordergrund und ist damit ein besonderes Entscheidungskriterium bei der Frage um ein neues Zuhause. Energieeffiziente Gebäude mit teilweiser Eigenversorgung aus erneuerbaren Energiequellen sind somit gefragter denn je, da hierdurch die Kostenunklarheit und die zukünftige Preisentwicklung kalkulierbarer sind.

Wohnimmobilien in Wien erfreuen sich insgesamt weiterhin einer hohen Nachfrage, allerdings dahingehend, dass verstärkt Mietwohnungen im Fokus liegen. Dies ist in Zusammenhang mit den Erhöhungen des Leitzinses der EZB und den neuen Kreditvergaberichtlinien durch die FMA zu bringen, da hierdurch Finanzierungen deutlich teurer und die Belehnungs- und Bonitätskriterien für eine Kreditvergabe strenger geregelt sind. Rechnet man dazu noch die höheren inflationsbedingten Fixkosten der Haushalte mit ein, reduziert sich der zur Verfügung stehende Betrag für eine monatliche Kreditrate erheblich. Eine vermehrte Nachfrage für Eigentumsobjekte zeichnet sich im Wiener Speckgürtel ab – aufgrund des dort vorherrschenden niedrigeren Preisniveaus.

Das Wohnungsangebot in Wien wird sich in den kommenden Jahren jedenfalls stark verknappen. Die anhaltenden Lieferkettenprobleme führen zu Verzögerungen, weshalb Entwickler teilweise die Bauzeitpläne

verlängern müssen. Der noch zu Jahresbeginn prognostizierte Rekord an neuen Wohnungen im Jahr 2022 kann daher voraussichtlich nur recht knapp mit rund 18.000 fertiggestellten Einheiten erreicht werden. Ebenso werden sich in 2023 und 2024 aufgrund der hohen Bau- und Baustoffpreise Baubeginne sowie Projektlaufzeiten nach hinten verschieben. Berücksichtigt man zudem die Zahl der bewilligten Wohnungen, die letztes als auch dieses Jahr besonders niedrig mit nur ca. 13.000 Einheiten ausfällt, ist ein zeitweise befürchtetes Überangebot an Wohnungen aus heutiger Sicht für die Zukunft ausgeschlossen. ■

Karina Schunker, MA MRICS,
Geschäftsführerin EHL Wohnen GmbH



CITY APARTMENTS: BUY-TO-LET WIRD URBAN!

Buy-to-let-Modelle, bekannt aus alpinen Ferienregionen, werden für Projektentwickler und Investoren auch in Städten immer interessanter.

Ein internationaler Trend hat in den letzten Jahren Einzug in österreichische Ferienregionen gehalten: das sogenannte Buy-to-let-Modell – auf Deutsch „Kauf und Rückpacht“. Investoren haben damit die Möglichkeit, Eigentum in touristisch attraktiven Gemeinden zu erwerben und gleichzeitig, ähnlich einer Anlegewohnung, laufende Renditen zu erwirtschaften. Der Investor wird grundbücherlicher Eigentümer an der Immobilie, diese wird aber durch eine Betreibergesellschaft z.B. im Zuge eines Hotelbetriebs verwaltet.

Das Buy-to-let-Modell im Zusammenhang mit touristischer Nutzung von Objekten konnte sich deshalb durchsetzen, weil viele touristische Regionen den Erwerb von Ferien- oder Zweitwohnungen für Investoren aus Sorge vor Leerständen, hohen Infrastrukturkosten und Immobilienpreisen für Einheimische stark reglementieren. Buy-to-let stellt jedoch die touristische Nutzung durch einen Betreiber sicher, was wiederum Leerstand vorbeugt.

Buy-to-let im städtischen Bereich

Nicht nur im alpinen Raum zeigt Buy-to-let für alle Beteiligten viele Vorteile, inzwischen wird das Modell ebenso in europäischen Metropolen, auch in Wien, lukrativ genutzt. Investoren profitieren hier zusätzlich durch die Chance, an der Wertentwicklung städtischer Immobilien zu partizipieren. Zwar ist die Nutzung von Immobilien als Ferien- oder Zweitwohnsitz in österreichischen Städten nicht reglementiert, zu beachten sind im urbanen Bereich jedoch sogenannte Wohnzonen, in denen touristische Kurzzeitvermietung unzulässig ist.



Dr. Roland Weinrauch,
Weinrauch Rechtsanwälte

Die Wiener Bauordnung regelt z.B., dass – aus Gründen wie der Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulands – in Bebauungsplänen von Wohngebieten und gemischten Baugebieten Wohnzonen ausgewiesen werden können. Bei der Planung und Erstellung von urbanen Buy-to-let-Modellen muss daher auf die jeweiligen städtischen Bebauungspläne Rücksicht genommen werden. Die Umsetzung urbaner Buy-to-let-Konzepte erfordert die Beachtung rechtlicher und steuerlicher Aspekte, um für alle beteiligten Parteien das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

Weinrauch Rechtsanwälte bietet zu diesem Thema und allen anderen Themen des Immobilienrechts eine umfassende rechtliche Beratung für Anleger und Projektentwickler. ■

Mehr erfahren Sie unter www.weinrauch-rechtsanwaelte.at/schwerpunkte/immobilienrecht/

**„CITY APARTMENTS ALS
BUY-TO-LET-MODELL
SIND FÜR INVESTOREN
EINE VIELVERSPRECHENDE
ANLAGEFORM.“**

GEMEINSAM DURCH DIE KRISE

Energie- und Baupreiserhöhungen, erschwerte Finanzierung für Käufer, hohe Grundkosten und Anforderungen hinsichtlich Klimaneutralität. Mit all diesen und noch mehr Faktoren ist die Bau- und Immobilienbranche derzeit konfrontiert.

Die Zukunft liegt in Partnerschaftsmodellen

Bei jedem Immobilienprojekt gibt es eine große Anzahl an Beteiligten. Das birgt zumeist auch unterschiedliche Interessen im Hinblick auf Projektziele, Kosten und Qualität. Ein partnerschaftliches Miteinander ist notwendig und bei HANDLER bereits Standard.

„Ein gemeinsames Ziel kann helfen, typische projektbezogene Schwierigkeiten zu meistern und Vorhaben erfolgreicher umzusetzen. Es ist die Voraussetzung, um Prozesse schon in einem frühen Stadium erfolgreich zu optimieren.“ – Mag. Michael Leifert, Geschäftsführer der HANDLER Immobilien GmbH

Wie können partnerschaftliche Vertragsmodelle funktionieren?

Es gibt Early-Contractor-Involvement-Modelle, Allianzverträge oder Hybridmodelle. Alle beteiligten Unternehmen werden möglichst früh einbezogen. Auftraggeber, Planer und Ausführende optimieren gemeinsam in der Partneringphase. Durch unsere Erfahrung als Totalunternehmer wissen wir: Wird Know-how schon früh bereitgestellt, können Bauvorhaben effizienter und sicherer realisiert werden. Durch eine Erfolgs-

beteiligung werden Risiken geteilt und das gemeinsame Ziel im Sinne von „best-for-project“ erreicht. Projekte werden in der gewünschten Qualität und im Rahmen des gemeinsam definierten Budget- und Zeitplans umgesetzt. Bei gleichgerichteten Interessen aller Beteiligten sind nur Win-win- oder Lose-Lose-Situationen möglich.

Planungs- und Bauprozesse optimieren, Unsicherheiten minimieren

Die HANDLER Gruppe beschäftigt sich schon viele Jahre mit Prozessoptimierung und Digitalisierung am Bau. Durch den Einsatz von Lean Construction und einen Fokus auf Digitalisierung arbeiten wir an einer vernetzten und klimapositiven Zukunft des Bauens. Zusammenarbeit auf Augenhöhe ist bei HANDLER seit Jahren gelebte Kultur. Dadurch gelingt es uns, kollaborative Vertragsmodelle anzuwenden und somit aktiv an der notwendigen Transformation der Bau- und Immobilienbranche beizutragen.

„Ziel der HANDLER Gruppe ist es, nicht nur besser durch gute Zeiten, sondern auch gemeinsam durch die Krise mit weniger Unsicherheit zu gehen. Wir müssen Lebens- und Arbeitsweisen der Zukunft verstehen. Nur so können wir ihre Anforderungen daran erfüllen.“ – BM DI (FH) Michael Schranz, Geschäftsführer der HANDLER Bau GmbH. ■

Mag. Michael Leifert, Geschäftsführer
der HANDLER Immobilien GmbH (l.)

BM DI (FH) Michael Schranz, Geschäftsführer
der HANDLER Bau GmbH (r.)



Energie aus dem Kanal

TREND #5
ENERGIE

Abwärme aus Kanalwasser rückzugewinnen ist ein neuer, vielversprechender Ansatz für die Energiewende. Auch Flüsse und Seen fungieren bereits als Medien für Wärmetauscher.

Energie aus Abwasser ist als erneuerbare Energiequelle deklariert und somit förderwürdig.

Bislang oftmals ignoriert wurden nahe-liegende Einsparmöglichkeiten bei der Energiegewinnung. Mit steigenden Energiekosten machen aber auch die kleinsten Sparmaßnahmen plötzlich Sinn. Das beginnt schon beim Wassersparen: Acht Liter pro Minute Verbrauch beim Duschkopf und sechs Liter beim Handwaschbecken gelten als neuer Standard. „Wie viel Duschköpfe oder Wasserhähne so an Warmwasser in ihrem Zuhause verbrauchen, das wissen die wenigsten“, sagte Ulrike Rabmer-Koller, Geschäftsführerin der Rabmer Gruppe, beim heurigen FM-Day, und sie betonte den vielfach verdrängten Nebeneffekt: „Warmes Wasser sparen bedeutet Energie sparen.“ Nach dem Bedarf für Raumheizung sei der Energieaufwand im Wohnbereich am höchsten. Auch in größeren Hotels ab 100 Zimmer könne eine Umrüstung sehr lohnend sein. Über 20 Liter in der Minute strömen dort nämlich mitunter aus den Duschköpfen. Wenn dann außerdem noch länger als die durchschnittlichen sieben Minuten geduscht wird, sei das Einsparpotenzial entsprechend hoch. Für ein Hotel mit 100 Zimmern wird durchs Nachrüsten auf eine Ersparnis von 13.000 Euro jährlich verwiesen. Technisch schwierig sei das nicht und auch nicht weiter aufwendig. Mehr als die Hälfte an Warmwasser ließe sich so im Extremfall sparen, und das ohne merkbaren Komfortverlust.

Wärme tauschen

Ein anderer vielversprechender und durchaus logischer Ansatz ist es, das warme Abwasser aus den vielen Duschen, eventuell auch aus einer Großküche oder beliebiger Nutzungen für das Anwärmen des Frischwassers zu nutzen. Bevor es endgültig in den Kanal entschwindet, kann dem Abwasser nämlich die Wärme wieder entzogen werden. Wärmetauschervorgänge in den Installationen machen es möglich, dass die Vorlauftemperatur des frischen Wassers hier angeglichen werden kann. Das wiederum entlastet die Haustherme genauso wie die Finanzen. Um 30 % weniger Energiebedarf ist mit im Haus verbauten Anlagen zu erzielen. Diese benötigen als Voraussetzung drei bis zehn Kubikmeter an eigenem Abwasser. Ulrike Rabmer-Koller sieht derzeit freie Bahn für die Technologie: „Energie aus Abwasser ist auf EU-Ebene, aber auch in Österreich als erneuerbare Energiequelle deklariert.“ Die Förderwürdigkeit einer Umrüstung sei daher gegeben. Die Amortisationszeit von fünf Jahren hätte sich mit dem aktuellen Preisauftrieb bei der Energie auf zweieinhalb Jahre halbiert. Weil die Technologie gleich auch fürs Kühlen taugt, wäre die Auslastung dann auch übers ganze Jahr gegeben.



Sechs Megawatt Kühlleistung sowie die Grundlast für den Wärmebedarf werden beim Vio Plaza in Wien-Meidling aus dem Kanal gewonnen.

Wärme aus dem Kanal

Für große Immobilienprojekte wird das Ganze ins Kanalnetz ausgelagert. Immerhin 12 bis 20 Grad warm ist Abwasser aus dem Kanal. Das gilt als optimal, um zusammen mit einer Wärmepumpe Raumwärme oder -kühlung zu betreiben. Was es jedenfalls braucht, ist die Nähe zu einem tauglichen Kanalstrang. Hundert Meter bis maximal ein Kilometer Entfernung sei da je nach aus der Immobilie abgerufenen Energieleistung die relevante Distanz. Skepsis der Kanalbetreiber in den Gemeinden hätte die Technologie übrigens bislang ausgebremst. Kläranlagen brauchen nämlich selbst die Wärme, und die verlegten Wärmetauscher wären nur als Störfaktor im System gesehen worden. All das hat man zunächst entkräften müssen, und ein Referenzprojekt mit Wien Kanal soll hier nun bahnbrechend wirken. Für die Bürozentrale von Wien Kanal mit 8.000 m² Bürofläche wurden 185 Meter Wärmetauscher in den Kanalrohren verlegt. Der Standort Blumental im Bezirk Liesing ist letztes Jahr in Betrieb gegangen, und mittlerweile wird hier der volle Energiebedarf für die Arbeitsplätze der 240 Angestellten mit Abwasserwärme abgedeckt. „Neben den ökologischen Vorteilen sparen wir mit der Energiegewinnung aus Abwasser bis zu 100.000 Euro an Energiekosten“, lässt Wien Kanal bei der Eröffnung wissen. Der Klimastadtrat von Wien, Jürgen Czernohorsky, will Energiepotenziale in Zukunft vermehrt auch aus dem Kanal heben lassen: „Energie aus Abwasser ist

Die Amortisationszeit hat sich mit dem aktuellen Preisauftrieb bei der Energie von fünf Jahren auf zweieinhalb Jahre halbiert.

ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt.“ Das ungenutzte Potenzial scheint tatsächlich enorm, wenn man bedenkt, dass in Wien beispielsweise 99,8% aller Haushalte an das städtische Kanalnetz angeschlossen sind. 170.000 Gebäude sind da inkludiert und

>



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

>

eine halbe Milliarde Liter Abwasser fließen derzeit noch wärmetechnisch ungenutzt davon. Eine Leitungslänge von mehr als 2.500 Kilometern steht hier prinzipiell zur Verfügung, und jährlich kommen zehn Kilometer durch neue Kanäle hinzu.

Flusswärme und -kälte

Im Zentrum von Wien-Meidling entsteht derzeit ein Projekt, bei dem die Energie aus dem Kanal schon genutzt wird. Das Projekt „Vio Plaza“ wird die vollen sechs Megawatt Kühlleistung sowie die Grundlast für den Wärmebedarf von dort ableiten. Ein Hotel, Wohnungen, Büroflächen, ein Fitness-Zentrum sowie Shops werden hier damit versorgt. Am Standort Wien-Erdberg bedient man sich für die Energienutzung für die Triiiple Towers genauso wie für den benachbarten Austro Tower des Flusswassers aus dem Donaukanal. Als „Flusswasserwerk“ bezeichnet man den Wärmetauscher hier, und man freut sich, zugleich von Gaslieferungen und -preisentwicklungen unabhängig zu sein. „Das spart nicht nur Kosten, sondern auch CO₂-Emissionen, die dem jährlichen Aufkommen einer durchschnittlichen österreichischen Gemeinde mit rund 10.000 Einwohnern entsprechen“, erklärt Matthias Wechner, Geschäftsführer von Adomo, einer Soravia-Tochtergesellschaft. Betont wird, dass die Kosten für die Energie aus dem Donauwasser weder in der Planung noch in der Realisierung höher sein durften als beim Kühlen und Heizen mit konventionellen Systemen. Im Gegenteil, derzeit seien die Energiekosten für die Nutzer sogar geringer als Vergleichspreise mit konventionellen Systemen vor (!) der Energiekrise. Oder anders ausgedrückt: Im Juli dieses Jahres lagen die Kosten 30 % unter den damals aktuellen Arbeitspreisen der Fernwärme Wien.



Die Büros von Wien Kanal:
Der volle Energiebedarf
für die Arbeitsplätze
der 240 Angestellten
wird mit Abwasserwärme
abgedeckt.

Energieausgleich im See

Im Schweizer Zug nutzt man gar noch mehr als einen Fluss, man greift gleich auf den See als Fernwärme- und Fernkälte-lieferant zurück. Hier hat das Versorgungsunternehmen WWZ die Nutzung vom Zugersee für Energiezwecke übernommen. Das „Generationenprojekt“ mit dem sprechenden Namen Circulago nutzt See-wasser, um lokale Netze mit Tiefenwärme und -kälte, die aus dem See kommt, zu versorgen. In 400 Metern Entfernung vom Ufer und in 28 Metern Tiefe wird entnommen und rückgeführt. An zehn zentralen Punkten in den Quartieren docken lokale Wärme- oder Kältenetze an, welche in Summe 18 Kilometer Länge erreichen sollen. „Nach Fertigstellung des Großprojekts spart die Region jährlich 25.000 Tonnen CO₂ ein“, heißt es von Betreiberseite, und man verweist auf einen Grad der Erneuerbarkeit der Energie nach Fertigstellung von 70 bis 100 %. Eine Investition von bis zu 250 Mio. Schweizer Franken wird angegeben. Dem Projekt vorangegangen war ein Volksentscheid zum Komplettausstieg aus fossilen Energieträgern. Nach dieser überaus weitsichtigen Entscheidung vor nunmehr elf Jahren kann sich der Verbund heute über eine wachsende Versorgungslage und Vollauslastung freuen. ■

Für die Bürozentrale von Wien Kanal mit 8.000 m² Bürofläche wurden 185 Meter Wärmetauscher in den Kanalrohren verlegt.

Ihr Mehrwert, unsere hervorragenden Referenzen

© Die Wölfe Immobilienmarketing



Wohnungspaket Wien



Zinshaus 1150 Wien



Neubau-Projekt 2544 Leobersdorf



Zinshaus 1180 Wien



Zinshaus 1190 Wien



Zinshaus 1210 Wien



Zinshaus 1200 Wien



Zinshaus 1210 Wien

Ihr
Partner beim
Zinshaus-
ankauf und
-verkauf

PLENUS
Immobilien

Umfassend besser betreut.

Büro Wien
1010, Tuchlauben 7a

Büro Mödling
2340, Klostersgasse 22/4

☎ 01 423 00 40
www.plenus-immobilien.at
office@plenus-immobilien.at



CO₂-COUNTDOWN GEHT WEITER

TREND #6
NACHHALTIGKEIT

Eine erfolgreiche Initiative hat die FMA/IFMA da gestartet. Erfolgreich deswegen, weil die ersten vorbildlichen Beiträge zur CO₂-Einsparung bei Gebäuden bereits umgesetzt und die besten ausgezeichnet wurden. „Initiative“, weil es weitergeht: Clevere Maßnahmen zur CO₂-Reduktion können wieder eingereicht werden. Ein paar bereits realisierte Ideen stellen wir hier vor.

WEITERE KLIMASCHÜTZENDE VORBILDER

- > Eine Energiegemeinschaft mit fünf Gemeindegebäuden
- > Das Umweltmanagement KHM-Museumsverband
- > Lokale Stromproduktion durch Photovoltaik bei der Lebensmittelkette Hofer
- > Energiemonitoring am Campus der Wiener Netze
- > Maßnahmen zur Einbindung der MitarbeiterInnen zum klimaneutralen Handeln in der Sparkasse Oberösterreich
- > Viertel Zwei: Sanierung der denkmalgeschützten Tribünen des Wiener Trabrennvereins mit CO₂-freier Wärme- und Kälteversorgung
- > Modernisierung der Gebäudeautomation der Wirtschaftskammer Oberösterreich
- > Einführung eines Energiemonitorings an der Universität Wien
- > Energieautarke Sektproduktion der Kellerei Kattus

Alle Details und weitere Beiträge sowie die Möglichkeit zur Teilnahme für 2023 finden Sie unter:

<https://co2countdown.alpha-awards.com>

Begrünung

Berta ist eine All-in-one-Grünfassadenlösung. Stellt man einfach auf, alle nötigen Materialien werden mitgeliefert, und damit man nicht an den Behörden scheitert, gibt es für den Genehmigungsprozess Hilfe vom Berta-Team und Unterstützung durch ein Online-Einreich-Tool.

<https://berta-modul.at/>

Plus-Energie-Quartier

Das von der Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) begleitete Gebäudeensemble PEQ21 in Wien soll das erste urbane Plus-Energie-Quartier Österreichs werden. Prognostizierte CO₂-Einsparung pro Jahr: 415.176 kg.

<https://www.peq21.at/>

Re-Use-Box

Um im Zuge der Übersiedelung des Biologiezentrums der Universität Wien in die neue Liegenschaft Ressourcen bestmöglich zu verwerten, wurde gemeinsam mit der pulswerk GmbH und dem BauKarussell am alten Standort ein zentraler Übernahmeort, die sogenannte „Re-Use-Box“, für das Abgeben, Besichtigen und Kaufen von re-use fähigen Gegenständen eingerichtet. Ziel war eine größtmögliche Verwertung des vorhandenen Inventars. 641 Dinge bzw. 15.781 kg Produkte wurden so in die Wiederverwendung vermittelt, 58 Tonnen CO₂-Äquivalente wurden eingespart.

<https://www.baukarussell.at/>

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett

Grafik Iris Köchl, Veronika Grabietz

Fotografie und Bildbearbeitung

Matthias Dorninger, Reinhard Lang

Fotos immobranche.at (S. 03),

Luiza Puiu (S. 06), Lichtpunkt

Fotografie (S. 08), Samuel Holzner

(S. 10), BASIS Vinschgau Venosta

(S. 10), Kosis Hotel (S. 11),

Tilman Vogler Fotografie (S. 12, 13),

Margherita Scabbia (S. 12),

Workation Castle (S. 14), Rafaela

Proell (S. 16), Flora Rollett (S. 17),

BUWOG/Stephan Huger (S. 18),

A1 (S. 18), EHL (S. 19), Weinrauch

Rechtsanwälte GmbH (S. 20),

HANDLER (S. 21), DELTA PODS

Architects (S. 23), Pichler Traupmann

Architektur/Toni Rappersberger (S. 24)

Autoren Peter Matzanetz,

Vanessa Kornfeld

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. 19–21)

bietet Einblick in die Meinung

führender Immobilienprofis

und entsteht auch unter deren

finanzieller Beteiligung.

Druckunterlagen

T: +43-1-531 70-388 oder -431,

produktion@derStandard.at

Druck

Walstead Leykam Druck

GmbH & Co KG,

Bickfordstraße 21, 7201 Neudörfel

Eigentümerin (100%)

Medieninhaberin, Verlagsort,

Verwaltungs- und

Herausgeberadresse

Egger & Lerch Corporate Publishing,

velcom GmbH, Vordere

Zollamtsstraße 13, 1030 Wien,

T: +43-1-524 8900

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.

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 2
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





Altes bewahren. Neues schaffen.

Mit unserem gesamten Können legen wir Passion, Fingerspitzengefühl und Handwerkskunst in die Erhaltung und Entwicklung von Immobilien. Seit 3 Generationen steht die 3SI ImmoGroup für Bauprojekte höchster Qualität. Und Partnerschaften, die mit einem Handschlag beginnen und über Jahrzehnte andauern.

WIR KAUFEN
ZINSHÄUSER &
GRUNDSTÜCKE

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

anfrage@3si.at | +43 1 607 58 58 11 | www.3si.at