

immobilien investment

03/2013



Ökologie: Wohin die Wege führen

Wien – Smart City als Wirtschaftsstandort

Österreichs Städte gestalten ihre Zukunft

Wie wohl fühlen sich Nutzer in ihren Büros?

Attraktive Anlageobjekte in Österreich und CEE.

www.ehl.at

An International
Associate of
savills





Wohin die Wege führen

Bei Nachhaltigkeit handelt es sich nicht um einen Trend oder eine Zeiterscheinung, sondern vielmehr um eine Entwicklung, die in den nächsten Jahren die Immobilienwirtschaft verändern wird.

Nachhaltigkeit wird gelebt und umgesetzt und letztendlich führt kein Weg daran vorbei – und vielleicht, wie ein Branchenteilnehmer meint, „werden wir uns wundern, warum diese ganze Entwicklung so lange gedauert hat, obwohl alle gewusst und gesehen haben, in welche Richtung es geht.“ Wolfgang Vasko, Geschäftsführer von Vasko+Partner meint, „dass in Wahrheit die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten bei jedem Bauvorhaben notwendig ist und gar keine Diskussion mehr sein dürfte.“ Ökologie wird sich durchsetzen und die Immobilienbranche letztendlich weitgehend verändern.

Immobilien haben allerdings den Nachteil, dass sie unbeweglich sind und daher ist es noch wichtiger, die richtigen Schritte in die Zukunft zu setzen – denn sind sie einmal errichtet, wird sich nur mit finanziellem Aufwand viel verändern lassen. Robert Lechner, Geschäftsführer des Österreichischen Ökologie Instituts: „Nachhaltigkeit wird kein Thema mehr sein, wenn die Logik des Bauens auf einer hohen Stufe stattfindet. Ich werde niemandem etwas verkaufen können, was zu viel Energie braucht oder nicht wiederverwertbar ist.“

Grün, wenn es sich rechnet

Derzeit regiert in vielen Fällen noch der Rechenblock und Anton Bondi de Antoni, Geschäftsführer von Bondi Consult meint: „Das Problem ist, dass allfällige Vorteile am Anfang mit Kosten verbunden sind, die wenige tragen wollen. Es herrscht eben immer noch die Meinung vor: Wenn ich es nicht brauche und damit die Spanne erhöhen kann, dann ist das gut.“ Michael Möstl, Geschäftsführer von SEESTE sieht das ähnlich: „Der Käufer sagt: Schön, dass es das gibt, aber zahlen tu ich nichts dafür.“ Das ist die eine Seite, auf der anderen „lässt sich Nachhaltigkeit auch schwer quantifizieren“, wie Michael Reinberg, Geschäftsführer von Reinberg & Partner sagt: „Es lässt sich derzeit noch nicht in Euro umrechnen.“ Trotzdem ist Boris Schran, Peakside Capital-Gründungsmitglied, überzeugt: „Bei Neuentwicklungen lassen sich Produkte, die nicht die entsprechenden Standards aufweisen, unabhängig von den Anforderungen der Bauaufsicht, kaum mehr an Investoren platzieren. Bei den Mietern scheint mir, mit Ausnahme der großen multinationalen Unternehmen, ist der Anspruch noch nicht so weit entwickelt.“ Schran stellt fest, dass Mieter bis jetzt nicht bereit sind, höhere Mieten für eine besonders hohe Umweltfreundlichkeit eines Objekts zu akzeptieren. Das tun allerdings die Banken, denn für Georg Jewgrafow, Geschäftsführer der BayernLB, „rückt die Nachhaltigkeit als Entscheidungskriterium bei Finanzierungsanfragen zunehmend in den Vordergrund – diese Assets werden von den Banken bevorzugt finanziert.“

Bauordnung erschwert Nachhaltigkeit

In Österreich erschwert auch die Bauordnung nachhaltig zu bauen, denn die Auflagen sind extrem hoch. „Ich kenne niemanden, der in Europa so bauen muss, wie wir“, spricht Möstl aus Erfahrung: „Wir bauen in Deutschland billiger als in Österreich.“ Vor allem bemängelt er die hohen Auflagen: „Es ist in Deutschland insofern einfacher, da bei einem Wohnprojekt beispielsweise nicht alle Wohneinheiten behindertengerecht auszuführen

sind. Wenn man einen bestimmten Prozentsatz an barrierefreien Wohnungen pro Projekt nimmt, ist das in Ordnung, aber jede einzelne Wohnung ist absurd.“ Dazu Johannes Endl, Vorstand der ÖRAG: „Gut gemeint ist oft das Gegenteil von gut gemacht und man bedenkt manchmal nicht die Konsequenzen.“

Sonderfall Hotel und Resort

Im Gegensatz zu Wohnbau- und Gewerbeprojekten stellt sich die Situation bei Hotelimmobilien zum Beispiel etwas anders dar. Martina Maly, Geschäftsführerin von Michaeler & Partner: „In der Hotellerie ist man energiegetrieben, da ich einen sehr viel höheren Energiebedarf habe. Daher ist bei den Hotels das Thema Nachhaltigkeit sehr wichtig.“ Bei Ferienimmobilien beläuft sich der Anteil der Energie teilweise auf 12 Prozent der monatlichen Kosten. Deshalb findet die Bewertung auf Grundlage des Discount Cash Flow-Verfahrens statt, bei dem die Betriebskosten einen entsprechenden Bestandteil darstellen. Speziell bei Hotelimmobilien und Resorts lässt sich mit wenigen Maßnahmen und in kurzer Zeit viel Geld einsparen“, so Maly, und die Planungsphase ist noch wichtiger als bei Gewerbeimmobilien: „Wenn ich einen Außenpool habe, dann muss man sehr genau überlegen, wie viel Wasserfläche man tatsächlich braucht, denn Pools sind Energiefresser und da sollte man schon im Vorfeld vernünftig planen.“ Unabhängig von Investoren, „sind auch die Gäste schon sensibilisiert“, erklärt die Geschäftsführerin von Michaeler & Partner: „Dieser Trend kommt sehr stark aus den USA, wo große Konzerne ihre Mitarbeiter nur noch in nachhaltigen Hotels unterbringen wollen.“ Die Für und Wider lassen sich derzeit noch gegeneinander abwägen, aber auf Dauer wird es nur einen Sieger geben: Nachhaltigkeit – egal in welcher Form sie in Gebäuden oder auch in Stadtteilen bzw. Städten praktiziert und umgesetzt wird.

Vom Gebäude zur Stadt

Die Gestaltung und das Design unserer Städte, unserer Arbeitsplätze und Lebensräume richteten sich bis zum postindustriellen Zeitalter häufig nach übergeordneten Prinzipien der Effizienz und vor allem der Demonstration technologi-



Das Wiener Zinshaus aus der Gründerzeit nehmen sich Architekten zum Vorbild für neue Formen des Stadthauses.



Wilhelmsburg: Aus der No-go-Area in Hamburg wurde ein Stadtteil mit Vorzeigewirkung, in dem man gerne lebt und arbeitet.

schen und technischen Fortschritts. So finden wir vielerorts Skylines moderner Großstädte, die uns mit ihren Beton-, Stahl- und Glaskonstruktionen zwar „imponieren“, Nachhaltigkeit im Ganzen ist aber noch ein Fremdwort. Längst bleibt diese daher nicht mehr bei einzelnen Gebäuden oder Gebäudekomplexen stehen, sondern geht weit darüber hinaus. „Wir reden in der kleinsten Einheit von smarten Gebäuden, das ist eine in sich abgeschlossene Einheit“, so Wolfgang Schneider, Leiter der Siemens-Niederlassung in Salzburg: „Der nächste Schritt wäre die Smart City, also eine ganze Stadt. Da gehören aber dann auch das Verkehrsthema und die gesamte Infrastruktur dazu.“ Die Stadt Salzburg hat vor einigen Jahren begonnen, sich mit diesem umfassenden Gebiet zu beschäftigen – nach dem Motto „Wie könnte Salzburg 2050 aussehen?“

Die Herausforderungen, vor denen die Städte stehen, sind enorm und nehmen in einem stärkeren Ausmaß zu – abhängig von der Größe der Stadt und je schneller sie gewachsen ist. Die US-amerikanische Soziologin und Wirtschaftswissenschaftlerin Saskia Sassen meint: „Die Stadt ist ein strategischer Schauplatz für die Erkundung der dringendsten Themen, mit denen die Gesellschaft zu kämpfen hat.“

Aus No-go-Area wird Vorzeigeprojekt

Lange Zeit galt der Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg – nach Manhattan die größte bewohnte Flussinsel der Welt – als No-go-Area. Heute hat sich dies verändert und Wilhelmsburg kann als attraktiver, moderner Lebensraum erfahren werden. Nach rund sechs Jahren Projektarbeit und -vorbereitung werden bei der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg in Wilhelmsburg rund 60 Projekte bis 3. November 2013 der Öffentlichkeit vorgestellt. Alle Projekte sind innovative und nachhaltige Beiträge zu aktuellen Fragen der Metropolenentwicklung. Mit den baulichen, sozialen und kulturellen Projekten und Programmen zeigt die IBA, wie eine Metropole im 21. Jahrhundert ökologisch und sozial ausbalanciert wachsen kann – in dem 35 Quadratkilometer großen IBA-Projektgebiet leben 55.000 Menschen aus über 100 Nationen.

Ideen und Inspiration

Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit und Lebensqualität sind die treibenden Kräfte einer langfristig angelegten Standortentwicklungspolitik, die Freiburg im Breisgau auf den Kurs qualitativen Wachstums gebracht haben. Für die „Green City“ ist Nachhaltigkeit nicht nur Gegenstand ambitionierter Umwelt- und Klimaschutzkonzepte, sondern vielmehr Triebfeder für die positive Entwicklung von Wirtschaft, Bildung und Wissenschaft. Westlich des Stadtteils St. Georgen entsteht bis 2018 auf einem gut 20 Fußballfelder großen Areal eines der fortschrittlichsten Gewerbegebiete Deutschlands – mit garantierter Null-Emission.

Wer sich mit oder über neue Ideen inspirieren lassen will, dem sei die Seite www.cityworld.com empfohlen: Cityworld hat bereits mehr als 1.500 Projekte zum Thema Nachhaltigkeit in seiner internationalen Projektedatenbank profiliert. Das Research-Team erweitert den Datenbestand täglich mit dem Ziel, der internationalen Immobilienwirtschaft in absehbarer Zeit eine umfangreiche globale Projektedatenbank zur Verfügung zu stellen. Das Portal verfolgt das ehrgeizige Ziel, einen einzigartigen Überblick zu schaffen über die vielen Aktivitäten, Initiativen, Strategien und Regelwerke, die das jeweilige städtische Konzept für Nachhaltigkeit beschreiben, tragen und umsetzen.

■■■ WALTER SENK

© IBA HAMBURG GMBH, ZOOM VISUAL PROJECT GMBH

NEMETSCHKE | HUBER | KOLOSEUS

RECHTSANWÄLTE - ATTORNEYS AT LAW

WIEN | BRATISLAVA

Legal Management in Österreich und CEE/SEE in den Bereichen

Immobilienrecht
Immobilientransaktionen
Bau- und Anlagenbaurecht

Gesellschaftsrecht
Wirtschaftsstrafrecht
Litigation / Arbitration

Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH

1010 Wien, Rudolfsplatz 4 | T: +43 1 533 86 62 · F: +43 1 533 86 62 - 32 | www.nhk-rechtsanwaelte.at

www.dmv-immobilien.at

16.452 m² **FREIRAUM** in Wien.

Dr. Faulhaber + Partner Immobilien, 01/409 60 90, www.fhp.at

