

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

GUIDE FÜR IMMOBILIENPROFIS

3/2023

#1

1

19

2

3

4

5

6

7

8

Ent-Dichtung: Ein neues Konzept für stark verbaute Gebiete setzt ein Einfamilienhaus mit Garten auf das Dach einer Bestandsimmobilie.
Seite 12

Kopenhagen: Eine Tiefgarage im Meer, ein Museum, das unterirdisch wächst – Kopenhagen feiert sich zu Recht als UNESCO-Welthauptstadt der Architektur.
Seite 14

Preisumkehr: Die Preise für Häuser gehen weltweit runter, wenn man die Inflation berücksichtigt, so die neueste Studie.
Seite 20

Künstliche Intelligenz: Wie AI die Immobilienvermittlung, die Verwaltung und die Akquise verändern wird.
Seite 22

Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

ehl.at

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



DER GIPFEL DER PHOTOVOLTAIK

Das **Heavy-Duty** von **energetica**.
Ideal für extreme Bedingungen und
hohe Schneelasten. **1.500 kg Belastung**
bei nur **22 kg Modulgewicht** möglich.

Die neue Heavy-Duty-Serie von **energetica** ist das stabilste Hochleistungsmodul am Markt. Sein intelligenter Aufbau garantiert den beständigen Erhalt der Modulleistung auch unter höchsten alpinen Belastungen. Gleichzeitig macht das geringe Gewicht seine Installation auch in exponierten Lagen deutlich einfacher.

www.energetica.at

energetica
Future made in Austria

Heimo
Rollett,
Chefredakteur



WAS SIE ÜBER MICH NICHT WUSSTEN

Da schauen Sie jetzt. Ich auch. Ich bin Architekt – und zwar was für einer! Ich habe ChatGPT gesagt: „Schreibe über Heimo Rollett“. Bitteschön:

„Heimo Rollett war ein österreichischer Architekt, der von 1927 bis 2013 lebte. Er war ein bedeutender Vertreter der österreichischen Architektur des 20. Jahrhunderts und hat mit seinen Werken das Wiener Stadtbild maßgeblich geprägt. Rollett wurde in Wien geboren und studierte Architektur an der Technischen Universität Wien. Nach seinem Studium arbeitete er zunächst in verschiedenen Architekturbüros, bevor er 1955 sein eigenes Büro gründete.

Eines seiner bekanntesten Werke ist das ‚Haus des Meeres‘ in Wien. Das Gebäude, das früher ein Flak-Turm war, wurde von Rollett in ein öffentliches Aquarium umgebaut. Es gilt heute als Wahrzeichen der Stadt und zieht jährlich Tausende von Besuchern an. Rollett war aber auch für seine zahlreichen

Wohnhausprojekte bekannt. Seine Bauten zeichnen sich durch klare Linien, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Verbindung von moderner Architektur mit traditionellen Elementen aus.

Im Laufe seiner Karriere erhielt Heimo Rollett zahlreiche Auszeichnungen für seine Arbeit, darunter das Goldene Ehrenzeichen für Verdienste um die Republik Österreich. Heimo Rollett verstarb im Jahr 2013 im Alter von 85 Jahren. Seine Werke bleiben jedoch bis heute ein wichtiger Teil der österreichischen Architekturgeschichte und sind ein bleibendes Erbe seiner kreativen Vision und seines Schaffens.“

Alles kompletter Pallawatsch, es gab auch keinen solchen Architekten, mit dem die Unintelligenz mich verwechseln könnte, ich bin in der Steiermark geboren und, wie Sie vielleicht wissen, Journalist – mit durchaus genügend verwertbaren Einträgen im Internet. Naja, schön war es jedenfalls, mein Leben, jetzt bin ich halt tot. Komisches Gefühl. ■

Trend- karte

Ihr Überblick über
die aktuellen Trends am
Immobilienmarkt.

TREND #5

TRENDRADAR

Die Hauspreise weltweit gehen runter, die stärksten Einkaufszentren Österreichs liegen alle im Westen, und in Kärnten entsteht ein neuer Logistik-Hub.

Seite 20

TREND #4

BUMMVOLL MIT ARCHITEKTUR

Eine Tiefgarage im Meer, ein Museum, das unterirdisch wächst. Kopenhagen feiert sich zu Recht als UNESCO-Welthauptstadt der Architektur.

Seite 14

TREND #2

VERTIKAL UND MULTIFUNKTIONAL

Der Noch-Chef des ÖSW über klimafitte Städte, Wohnkonzepte von morgen, Recycling in der Immobilienindustrie und warum wir die Sanierung verdreifachen müssen.

Seite 08

TREND #3

DAS EINFAMILIENHAUS AM DACH

Alles dichten? Macht auch keinen Sinn. Smartvoll Architekten entwarfen für stark verbaute Gebiete das „Treehouse“, das mit Pflanzen und Wohnraum punktet.

Seite 12

STADT

TREND #6

VOLLAUTOMAT FÜR IMMO-VERMARKTUNG

Das Bestellerprinzip ist da, innovative MaklerInnen haben ihre Vermarktung voll automatisiert und digitalisiert. Zugleich scheint die neueste Matching-Plattform schon wieder Geschichte zu sein.

Seite 22

TREND #7

HAUSVERWALTERIN 2.0

Eigentümerversammlungen können hybrid abgehalten werden, Störungen mittels Ticket-Software behoben werden. Gut bei dem Fachkräftemangel!

Seite 26

DIGITALISIERUNG

TREND #8

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

Niemand hat die Digitalisierung so früh so weit gedacht wie Roland Schmid. Wann endet sein Run und welche Rolle spielt künstliche Intelligenz dabei?

Seite 28

UM-BAUEN

TREND #1

SLOW DOWN

Eine Hotelenerweiterung mittels Baumhäusern – das hat Architekt Peter Pichler in Italien vorgeschlagen, die wollten es aber nicht. Jetzt wird das Konzept in den USA realisiert.

Seite 06

TREND #10

MARKETING

Ein Bauträger gibt eine Wertgarantie für Eigentumswohnungen, über Toilettenspülkästen wird gefeiert und Hike-in-Bike-out ist der letzte Schrei bei Hotels.

Seite 38

TREND #11

RESILIENTE ARCHITEKTURIKONEN

Der nachhaltige Umgang mit Baumaterialien war Architekten wie auch Bauherren bereits zur Jahrhundertwende wichtig – das könnte uns jetzt helfen.

Seite 40

TREND #9

DIE WANDLUNG

Mit Eisspeicher und Diamantsäge wurde ein ehemaliger Hochbunker in Hamburg zu modernem Wohnraum transformiert.

Seite 36

Bücher: Immobilien vererben und verschenken – Der Tod des Maklers – Wohnrecht – Abrechnung im Zinshaus: Die Bücher der Immobilienwirtschaft Edition bieten ein Sprungbrett für mehr Wissen.

Seite 42



The moment of equity, the decade of partnership

How do you ensure stability in volatile markets? As one of Europe's leading real estate investment managers, Union Investment has the strength, knowledge and foresight to do the right things at the right time. Today we are investing in our sustainable portfolio, broadening our investment horizon and expanding our local presence. Because partnerships count in the long run.

Take advantage of the right timing

www.union-investment.de/realestate



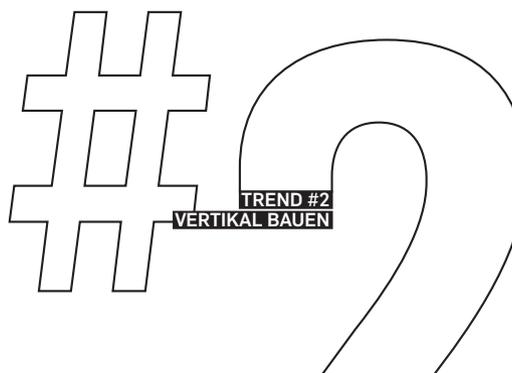
SLOW DOWN

Gute Idee! Das Mailänder Architekturbüro Peter Pichler Architecture hatte in einem italienischen Wettbewerb 2017 vorgeschlagen, ein Hotel mittels Baumhäusern zu erweitern. Wurde aber nichts draus. Bis jetzt – denn nun wird das Konzept in West Virginia, USA, umgesetzt. Peter Pichler wurde in Bozen geboren und studierte Architektur an der Universität für angewandte Kunst in Wien, wo er in der Meisterklasse von Zaha Hadid mit Auszeichnung abschloss. Er versucht immer wieder der Natur eine Protagonistenrolle zu geben bzw. eine maximale Verbindung zwischen Außen und Innen herzustellen. Die Geometrie der Wohnungen mit ihrem spitzen Steildach ist von den umliegenden Eichen, Pappeln und Ahornbäumen inspiriert und wird aus heimischem Holz gefertigt. Die Größe der acht Einheiten liegt zwischen 36 und 55 m² auf zwei Ebenen. Unten befindet sich ein kleiner Lese-/Loungebereich, auf der oberen Ebene der Schlafbereich mit einem kleinen Bad. Gemütlich, mitten in der Natur – was will man mehr? Durch die sich zum Boden hin wieder zuspitzende Kubatur wird nur minimal Boden versiegelt. Überhaupt sei das Projekt als eine „slow down“-Form des Tourismus konzipiert, heißt es bei Peter Pichler, der betont, dass die Zukunft des Tourismus auf der Beziehung des Menschen zur Natur beruhe.

<https://peterpichler.eu>

TREND #1
ZURÜCK ZUR NATUR





Wie und womit werden wir in Zukunft bauen? Wie wird die Bauwirtschaft die Dekarbonisierung schaffen? Wie können unsere Städte klimafit werden? Fragen, die sich Michael Pech, Generaldirektor des ÖSW Konzerns, seit Jahrzehnten stellt und die ihn gegen Ende einer erfolgreichen Karriere als Immobilienmanager mehr denn je beschäftigen.

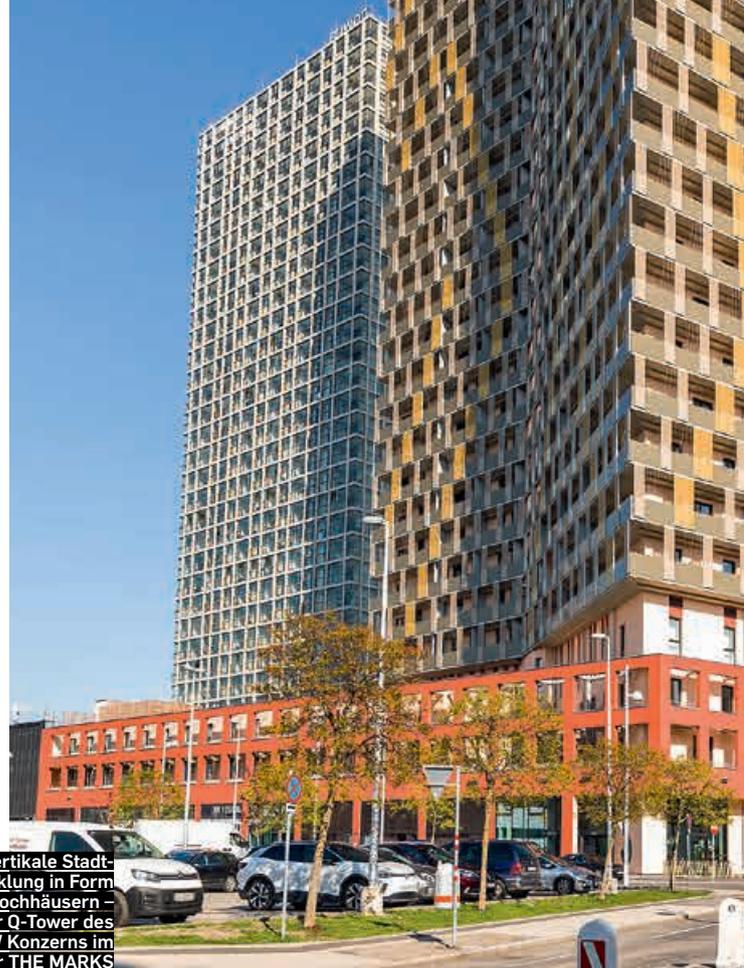
Von Gisela Gary

Wer Michael Pech kennenlernt, versteht schnell: Die perfekte Kombination – Architekt, Immobilientreuhänder und Manager, besser geht's nicht. Stadtplanung, Quartiersentwicklung, Kostenmanagement, Energieeffizienz, Klimawandelanpassung oder Kreislaufwirtschaft – Themen, die für Michael Pech selbstverständlich immer mitgedacht werden. Doch welche Zukunft sieht er im Planen und Bauen? Im exklusiven Interview verrät der Chef des größten gemeinnützigen Wohnbaukonzerns in Österreich seine Gedanken und Visionen.

Hoch statt quer, um weitere Flächenversiegelung zu verhindern?

Michael Pech: Ich habe mich bereits seit Langem intensiv mit dem Thema Verdichtung auseinandergesetzt, einerseits aufgrund der demografischen Entwicklung und andererseits aufgrund der flächenschonenden Stadtentwicklung, die in allen Großstädten angesagt ist. Ein wichtiger Punkt, den die Stadtplanung und wir Bauträger berücksichtigen müssen, ist die rasche Zunahme von Singlehaushalten. Weltweit steigt diese Lebensform. Aber es gibt auch gravierende Veränderungen in puncto Haushaltsgrößen und

ZUKUNFT BAUEN: VERTIKAL UND MULTIFUNKTIONAL



Vertikale Stadtentwicklung in Form von Wohnhochhäusern – der Q-Tower des ÖSW Konzerns im Quartier THE MARKS

Arbeitsstrukturen. Eine mögliche Antwort auf die Liegenschaftsknappheit ist dabei das Wohnhochhaus. Als ausgebildeter Städtebauer befürworte ich die vertikale multifunktionale Stadtentwicklung in Form von Hochhäusern. Wenn wir Grünräume erhalten wollen, müssen wir punktuell in die Höhe bauen. Wir als ÖSW Konzern haben bereits eine Vielzahl an Wohnhochhäusern umgesetzt – den Leopoldtower und das Hoch 33 in Wien, die Grüne Mitte in Linz oder auch mirror in Graz- Reininghaus und zuletzt den 114 Meter hohen Q-Tower in St. Marx mit insgesamt 469 Wohneinheiten, um nur einige Beispiele zu nennen. Die Nachfrage am Markt ist hoch, das Wohnen im Hochhaus hierzulande noch etwas Besonderes.

Das Thema Erderwärmung setzt Bauträger ordentlich unter Druck, parallel gibt es ambitionierte Klimaziele. Ist es für Sie vorstellbar, dass klima- und ressourcenschonendes Heizen und Kühlen im Wohnbau zukünftig zum Standard wird?

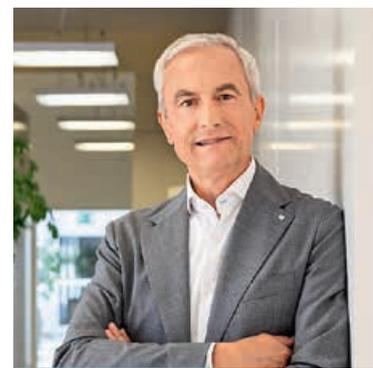
ÖSW steht auch für „Ökosozialer Wohnbau“. Was ich damit sagen will, ist: Wir nehmen nicht nur unsere baukulturelle, sondern auch die soziale und ökologische Verantwortung ernst. Wir waren einer der ersten Bauträger, die mehrgeschossige Wohnbauten in Passivhausqualität errichtet haben. Unser Ansatz ist ganzheitlich: Klimaschonendes Bauen ist eine Grundhaltung, Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft sind die Stichworte der Zukunft. Das beginnt bei der Auswahl des Bauplatzes, dem Recycling vorhandener Materialien und dem ressourcenschonenden Bauen mit nachhaltigen Baumaterialien und reicht bis zum Energiekonzept. Bei der Waldmühle Rodaun, einem Wohnquartier, das wir in Kooperation mit anderen gemeinnützigen Bauträgern entwickelt haben, konnten wir 95% der vorhandenen ehemaligen Industrieanlage recyceln. Auf den Reininghausgründen in Graz fand, soweit möglich, ein verwertungsorientierter Rückbau statt. Die Verwendung von sekundären Rohstoffen, der Einsatz von nachhaltigen Baustoffen und der Fokus auf energieeffizientes Bauen, das

alles bedeutet leistbares Wohnen und ist damit auch sozial nachhaltig. Das Thema der Zukunft ist jedoch das Kühlen. Und ja, die Bauteilaktivierung ist für mich dabei der Schlüssel, um ohne aufwendige technische Maßnahmen klimagerechten Wohnraum zu schaffen. Selbstverständlich gesehen als Teil eines Gesamtkonzepts mit dem Einsatz von Wärmepumpen, Geothermie sowie Beschattung und Begrünung, wie etwa in der Biotope City, und mit vielen begrünten Freiflächen. Insofern bin ich davon überzeugt, dass diese Maßnahmen sich im Wohnbau zum Standard entwickeln werden.

Was ist für Sie der Schlüssel für eine klimagerechte Zukunft?

Wir setzen auf Photovoltaikanlagen, aber die Frage ist, wie speichern wir die gewonnene Energie und wie können wir diese dann antizyklisch verwenden? Wir haben in unserer Firmenzentrale eine 115-Kilowatt-Peak-Photovoltaikanlage installiert. Der erzeugte Solarstrom entspricht im Optimalfall gut dem Doppelten des täglichen Energiebedarfs unserer Zentrale. Die übrige Energie wird im 240 kWh fassenden Stromspeicher

>



ZUR PERSON

Michael Pech hat Architektur an der TU Wien studiert. Er ist Vorstandsvorsitzender der ÖSW-AG und Generaldirektor des ÖSW Konzerns.

Bis Mai 2022 war er Vorsitzender des Aufsichtsrates des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen und ist aktuell Stellvertretender Landesgruppenobmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen Wien. Michael Pech lehrt an der TU Wien und der Universität Wien.

>

gesammelt und kann dann bedarfsabhängig für den Eigenverbrauch genutzt werden. Unser Ziel ist, dass wir diese Technologie auch im Wohnbau einsetzen. Wenn das alle machen würden, könnten wir europaweit viele Kraftwerke einsparen. Wir könnten dezentral agieren, Netze redimensionieren. Das wäre der Schlüssel für eine klimagerechte Zukunft. Ich bin davon überzeugt, dass wir in der Energiepolitik neue Schritte gehen müssen.

In welchen aktuellen Bauvorhaben setzt das ÖSW bereits nachhaltige Energiekonzepte um?

In einigen Projekten des ÖSW Konzerns werden nachhaltige Energiekonzepte bereits geplant und umgesetzt. Ein aktuelles Beispiel für die Umsetzung ist das Projekt am Hirschfeld/Gerasdorfer Straße in Wien-Floridsdorf, das ARE und ÖSW gemeinsam realisieren. Eine besondere Qualität liegt hier in der zukunftsfähigen Energieversorgung und den gemeinschaftlichen Freiflächen. Das gesamte Hirschfeld wird mithilfe von Wärmepumpen, welche die Energie von Erdwärme und Grundwasser nutzen, mit Wärme, Kühle und Warmwasser versorgt. Das schaffen insgesamt 78 Erdwärmesonden in jeweils 150 Metern Tiefe sowie drei Brunnenanlagen. Für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet dies angenehme Wärme und Kühle über den Fußboden aus nachhaltiger Energiegewinnung. Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnhäuser liefern einen Teil des benötigten Stroms zum Betrieb der Wärmepumpen.

Wie können unsere Städte klimafit werden?

Die Biotope City Wienerberg ist ein Best-Practice-Beispiel für neue, zukunftsweisende Ansätze. Das Konzept „Biotope City“ sieht die Integration der Natur in die Stadt als Strategie zum Ausgleich für die globale Erwärmung. Bei hoher Dichte im urbanen Raum will man gleichzeitig naturnahe Lebensräume für Flora und Fauna schaffen und so ein gesundes Wohnklima ermöglichen. Neben den ökologischen und lokalklimatischen Effekten sollen die Nähe und das gemeinschaftliche Erleben der Natur eine Steigerung der

Lebensqualität mit sich bringen. Unter diesem Leitbild wurde auf dem ehemaligen Fabrikgelände an der Triester Straße in Wien-Favoriten das neue Stadtquartier realisiert. Aus einem ehemals nahezu vollständig versiegelten Betriebsgebiet wurde ein zukunftsfähiger Stadtteil. Auf einer Baufläche von rund 5 Hektar mit insgesamt 14 Bauplätzen entstanden über 1.000 Wohnungen sowie Geschäftsflächen und Bildungseinrichtungen für insgesamt etwa 2.000 BewohnerInnen. Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen schließen direkt an den angrenzenden Grünraum des Wienerbergs an. Auch die Stadt Wien hat die Vorteile erkannt. Mittlerweile gibt es weitere Quartiersentwicklungen, die einem ganz ähnlichen Ansatz folgen und diesen weiterdenken. Und das ist es, was es braucht: erfolgreiche Pilotprojekte, die zeigen, was geht, und dabei immer neue, bessere Standards etablieren.

Wären Sie Minister für Bauwesen, welche Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele würden Sie setzen?

Beim Wohnungsneubau ist der energetische Standard bereits sehr gut, da gibt es meiner Meinung nach wenig Verbesserungsbedarf. Das Problem liegt im Altbestand. Wenn wir die Klimaziele bis 2030 erfüllen bzw. bis 2050 die Emission von Treibhausgasen durch Gebäude auf null reduzieren wollen, müssen dafür bereits jetzt die Weichen gestellt werden. Mit einer Sanierungsrate des Gebäudebestands von derzeit nur 0,7% ist das bei Weitem nicht möglich. Um das formulierte Ziel bis 2030 zu erreichen, ist eine Sanierungsrate von mindestens 2%, also eine Verdreifachung, notwendig. Das wird ohne zusätzliche finanzielle Förderungen nicht zu realisieren sein. Bevor wir uns auf Milliarden an Strafzahlungen nach Brüssel einstellen, sollten wir diese Herausforderung aktiv angehen und entsprechend in den Klimaschutz und damit in unsere gemeinsame Zukunft investieren. ■

Bevor wir uns auf Milliarden an Strafzahlungen einstellen, sollten wir aktiv in den Klimaschutz investieren.

Das Wohnhochhaus **mirror** in Graz-Reininghaus – ausgezeichnet mit dem Callwey-Award „Wohnbauten des Jahres“ in der Kategorie „Wohnhochhaus“



WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

INNOVATIVE ENERGIESYSTEME

FÜR KLIMAFREUNDLICHE LEBENS KONZEPTE

Es ist Zeit für neue Ideen und mehr Idealismus. Auf Kosten der kommenden Generationen den Planeten zu übernutzen und zu belasten ist kein zukunftstaugliches Konzept.

Wer neue Wege finden will, muss ambitionierte Ziele haben: kreislauffähige Stadtquartiere, nachhaltig agierende Unternehmen, qualitätsorientierte Innen- und Außenräume sowie flexible und umweltfreundliche Mobilitäts-services gehören zu den Ergebnissen, die aus einem Perspektivenwechsel entstehen. Wir treten an, um zu zeigen, dass ein klimaverträgliches, nachhaltiges und sicheres Wachstum möglich ist.

TRIIIPLE

Die Lage direkt am Wiener Donaukanal dient nicht nur als Erholungsraum: Triiiple nutzt für die Heizung und Kühlung die Energie des Flusswassers mittels Wärmepumpen, die mit Ökostrom aus Windkraftproduktion betrieben werden. Dadurch werden CO₂-Emissionen eingespart, die dem jährlichen Verbrauch einer durchschnittlichen österreichischen Gemeinde mit rund 10.000 Einwohner*innen entsprechen.

VIENNA TWENTYTWO

Klimafreundliches Highlight dieses Quartiers ist das Energiesystem: Mittels Wärmerückgewinnung, Geothermie, Grundwassernutzung und Bauteilaktivierung werden die CO₂-Emissionen minimiert. Ein Wärme- und Kälteliefercontracting stellt eine effiziente und kostenoptimierte Energieversorgung sicher.

VILLAGE IM DRITTEN

Bei dieser Quartiersentwicklung arbeiten Energieexpert*innen, Stadtentwickler*innen, Start-ups sowie freifinanzierte und geförderte Bauräger*innen zusammen und finden neue Lösungen für das Zusammenleben. Das Innere des Quartiers ist an der Oberfläche komplett autofrei. Es gibt zwei Hektar Parkfläche, Klimaresilienz-Maßnahmen und ein europaweit einzigartiges Energiekonzept mit 500 Erdwärmesonden und PV-Anlagen, die 1 MWp Strom liefern werden.

Über die ARE

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen mit 582 Bestandsliegenschaften und rund 35 Projekten in Entwicklung.

ARE.AT

© Markus Schieder

Rund **2.000t** CO₂ werden im TRIIIPLE jährlich durch das innovative Heiz- und Kühlsystem mit Flusswasser aus dem Donaukanal eingespart.



500 Erdwärmesonden sind Teil des baufeldübergreifenden Energiekonzeptes im VILLAGE IM DRITTEN, einem der nachhaltigsten Immobilienprojekte Europas.



Bis zu **100%** erneuerbare Energie. Das VIENNA TWENTYTWO wurde mit dem ÖGNI Gold-Vorzertifikat ausgezeichnet.

In der Mitte wächst das Gebäude nach oben, umrahmt von Bäumen und begrünten Feuermauern.

BAUMMASSE STATT BAUMMASSE



Das Stadtbaumhaus ist aus einem realen Projekt hervorgegangen, das nichts geworden ist. Anstelle es in der Schublade liegen zu lassen, haben wir es zu einem System entwickelt und als einen XXS-Lösungsansatz für urbane Klimaherausforderungen positioniert.

Das ursprüngliche Projekt war in der Mitte des 16. Bezirks angesiedelt, und wenn man sich das Verhältnis von Grün zu Grau in den verschiedenen Bezirken ansieht, merkt man bald, dass der Zugang zu Grün und Freiraum sozial segregiert ist und dass manche Bezirke mehr Verdichtung vertragen würden als andere. Genau für graue, verdichtete Massenbereiche ist das Projekt gedacht, da, wo die Verdichtung schon relativ hoch ist und der Freiraumanteil relativ gering.

Die Idee: Statt eines klassischen Dachbodenausbaus eines Gründerzeithauses soll ein grüner Hotspot entstehen. Beim Prototyp sollten Pflanzen über drei Stockwerke und rund 130 Quadratmeter wuchern. Erst wurde der Dachstuhl entfernt, übrig blieben ein Stiegenhaus und zwei hohe Feuermauern. Im Normalfall hätte man den Raum mit Baumasse gefüllt. Doch nur 50% des eigentlichen Dachbodens werden beim Stadtbaumhaus verbaut, der Rest bleibt Freiraum und lässt Luft zum Atmen, um dem eigentlichen Thema den Vortritt zu lassen: Baummasse statt Baumasse.

Das Projekt verdichtet vertikal, aber nur zu einem gewissen Teil horizontal. Das tun wir, um den Pflanzen den nötigen Platz zu geben – sprich wir versuchen, das urban Beste aus zwei Welten (Nachverdichtung

Die Stadt soll verdichtet werden, aber wie intensiv? Wann ist es zu viel? Es gibt auch einen Mittelweg: smartvoll Architekten entwarfen für bereits stark verbaute Gebiete „Treehouse“, das Freiraum und Verdichtung verbindet. Architekt Philipp Buxbaum erklärt hier das Konzept.

TREND #3
VERDICHUNG



ÜBER DEN AUTOR

Philipp Buxbaum hat 2013 gemeinsam mit Christian Kircher das Architekturbüro smartvoll gegründet. In einer Selbstdefinition heißt es, sie vertrauen auf die Kraft der Ästhetik und die Freude am Schönen. In vielfältigen Projekten hat das Büro bewiesen, dass sich von der Industriebranche bis zum Dorfkern alles reanimieren lässt.

und Freiraum) unter einen Hut zu bringen. Was bringt eine komplett verdichtete Stadt, wenn wir aufgrund der hohen Temperaturen, CO₂- und Staubwerte, des hohen Lärmanteils und der Abwesenheit sämtlichen Grüns keine lebenswerte Umgebung in der Stadt mehr vorfinden? Genau für diese Problemkomponenten kann ein Netzwerk an so kleinen Projekten eine Lösung bieten. Projekte, die jeder kleine Hausbesitzer oder jemand, der einen Dachboden ausbaut, umsetzen kann, ohne sich in Umwidmungsabhängigkeiten bzw. Abhängigkeiten von der öffentlichen Hand zu begeben, und die über die Summe ihrer Einzelteile eine merkbare Verbesserung der städtischen Umgebung für alle bewirken. Wir sind bereits in Gesprächen mit der TU Wien, die die Werte für CO₂-Levels, Lärmbelastung, Staubbelastung und Temperatur vorher und nachher nehmen, damit wir herausfinden, ob so kleine Interventionen in Summe eine Verbesserung versprechen bzw. ab welcher Anzahl – oder eben gar nicht. ■



Im oberen Bereich findet man Büro und Wohnküche sowie das Wohnzimmer.

Im Stockwerk darüber das Schlafzimmer mit einzigartigem Ausblick, der sich auch vom angrenzenden Bad aus genießen lässt.



Bringen Sie Work und Life nachhaltig in Balance.

- gute Erreichbarkeit
- flexible Bürogrößen
- optimale Infrastruktur inkl. Gastro
- multifunktionale Gemeinschaftsflächen
- E-Ladestationen
- Green Lease
- begrünte Terrassen-Landschaft

myhive-offices.com



myhive am Wienerberg | myhive Ungargasse
Eine Marke der IMMOFINANZ

Weltarchitektur- hauptstadt

Kopenhagen ist 2023 die Welthauptstadt der Architektur. Diesen ehrenvollen Titel verleihen die UNESCO und die UIA, einher mit ihm gehen zahlreiche Ausstellungen, Events und viel Öffentlichkeitsarbeit. Zu Recht, wie wir finden, denn alleine die derzeit in Planung oder Bau befindlichen Immobilien der dänischen Hauptstadt sind sehenswert, vom Bestand gar nicht zu sprechen. Ein paar davon stellen wir Ihnen hier vor.



Die Fassadenelemente sind genau auf den Lichteinfall und den Standort abgestimmt.

TIP OF NORDØ

ÖFFENTLICHER WINTERGARTEN INKLUSIVE

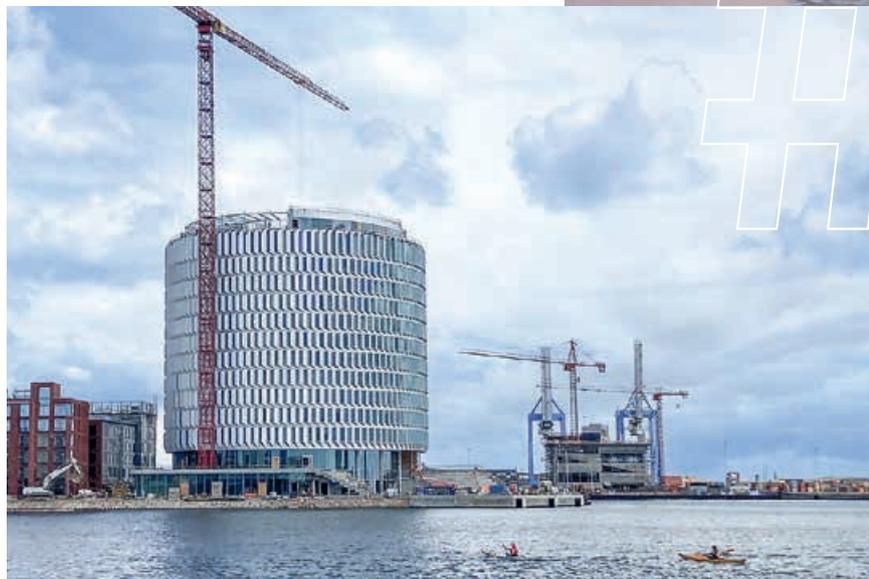
Aus Kopenhagens ehemaligem Industriehafen Nordhavn sprießt ein sauberer, weißer Turm empor. Mit einer Höhe von 60 Metern markiert er die Spitze der Insel an der Einfahrt zum Kopenhagener Hafen und ist so eines der vielen neuen Landmarks der Stadt. Speziell: Das Gebäude ist so konzipiert, dass die schrägen Fassadenelemente optimale natürliche Lichtverhältnisse ermöglichen, Überhitzung oder Blendung werden vermieden und der Energieverbrauch für die Kühlung gesenkt. Im Inneren trifft der private Raum der Büros auf die öffentlich zugänglichen Flächen, 26.000 Quadratmeter entstehen.

Dazu gehört auch der kreisförmige, öffentliche und überdachte Garten mit hohen Bäumen und zahlreichen Grünpflanzen mit viel natürlichem Tageslicht – er ist für alle kostenlos zugänglich.

ARCHITEKTUR: VILHELM LAURITZEN ARCHITEKTEN, COBE, RAMBØLL UND TREDJE NATUR

STANDORT: REDMOLEN, NORDHAVN, KOPENHAGEN

FERTIGSTELLUNG: 2023





PAPER ISLAND

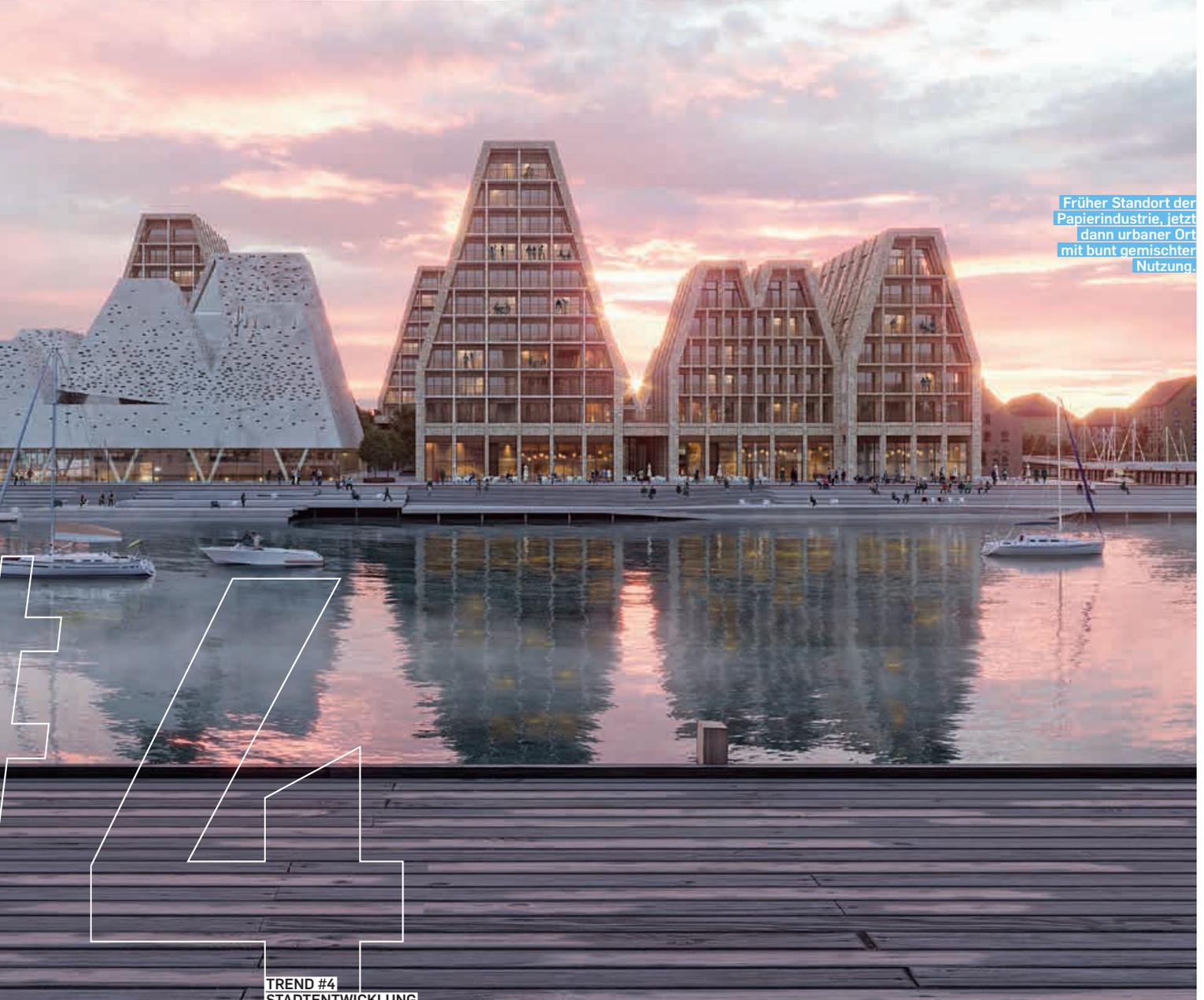
PAPIERLOSES DURCHEINANDER

Ja, was sind denn das für Origami-Häuschen? Fast. Denn das Projekt, das gerade gebaut wird, steht auf der „Papierinsel“, jenem Areal des Hafens, auf dem 300 Jahre lang Papier gelagert wurde. Vor sieben Jahren wurde der Bereich dann für temporäre Pop-ups geöffnet und in eine der meistbesuchten öffentlichen Attraktionen Kopenhagens verwandelt – ein neuer Stadtteil mit Street Food, Ausstellungen, Modenschauen, Konzerten und Flohmärkten. Cobe gewann den Wettbewerb für die Neugestaltung und den Ausbau der Insel, der vier Jahre nach dem Beginn des Pop-up-Projekts beginnen sollte. Das siegreiche Projekt war eine Insel mit mehreren Zwecken, wie Eigentumswohnungen als auch genossenschaftlicher Sozialwohnungsbau, ein Hotel und Einzelhandel sowie öffentliche Räume an den Kanälen Kopenhagens. Die Bauarbeiten begannen 2020, heuer werden die ersten Wohngebäude fertig und das komplette Projekt wird voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein.

ARCHITEKTUR: COBE

STANDORT: CHRISTIANSHOLM, KOPENHAGEN

FERTIGSTELLUNG: 2024



Früher Standort der
Papierindustrie, jetzt
dann urbaner Ort
mit bunt gemischter
Nutzung.

Eine Schule, die die Anrainer einlädt, die Flächen mitzunutzen.



NORDØST AMAGER SCHOOL

EINE SCHULE FÜR ALLE BEWOHNERINNEN

In Sachen Schularchitektur und Erziehung sind uns die skandinavischen Länder ja ohnehin mindestens eine Nasenlänge voraus (wobei wir da auch schon recht gut sind – siehe z. B. die Bundesimmobiliengesellschaft). Und dieses Gebäude zeigt uns, dass eine Schule nicht nur eine gute Schule, sondern auch ein Gewinn für die PassantInnen, die EinwohnerInnen, ja für alle in der Umgebung sein kann. Die neue Schule in Amager ist nämlich ein offenes und einladendes Haus. Ein zentrales Merkmal der Schule ist die Freizeitzone, die in das Stadtgefüge eingewoben wird, indem die Architektur der Schule mit der Umgebung verschmilzt. Der Bereich hat mehrere Funktionen, die die Passanten zur Interaktion mit der Schule einladen. Zur Straße hin gibt es als Gemeinschaftsarchitektur eine große Stiege, die sowohl als Sitzplattform als auch als Trainingsfläche dient. Die Außentreppe schafft einen nahtlosen Übergang zwischen dem Stadtbild und der Architektur der Schule. Steigt man die Treppe hinauf, öffnet sich eine Spiellandschaft über dem Lärm und Verkehr der Stadt. Hier können alle unter großen Bäumen eine Pause einlegen, während sich die Kinder an den Spielgeräten und Kletterwänden austoben. Wenn es Zeit ist, wieder nach unten zu gehen, kann man runtergehen – oder rutschen. Dass die Schule selbst auch als Zentrum für außerschulische Aktivitäten Erwachsenen und Kindern Zugang zu einer Turnhalle, Workshops, Makerspaces und einem Auditorium bietet, ist da ja eigentlich eh klar.

ARCHITEKTUR: CHRISTENSEN & CO, KJAER & RICHTER ARCHITEKTEN, NCC, I:1 LANDSCAPE, LYNGKILDE ENGINEERS, IN_SITU ARCHITEKTER
STANDORT: AMAGER, KOPENHAGEN
FERTIGSTELLUNG: 2022

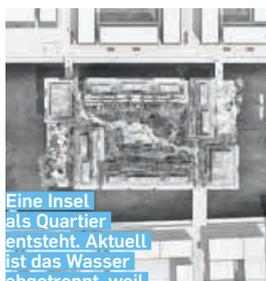


KRONLØB ISLAND

NEUE INSEL MIT UNTERWASSERPARKHAUS

Eine neue, autofreie Insel wird einfach in das Hafenbecken gesetzt und Heimat für Familien, Singles, private und öffentliche Einrichtungen werden. Zum Ausschauen: Inspiriert ist dieses Quartier von den geologischen Prozessen, die die dänische Landschaft geformt haben. Das Quartier wirkt wie aus Stein mit Sedimenten und Schichten geformt. „Die Idee ist, dass die Insel Kronløb wie ein aus einem Stein gehauener Monolith erscheint. Horizontale Formationen werden in allen Maßstäben erscheinen, von der Stapelung der Funktionen bis hin zur Wahl der Materialien“, erklärt Dan Stubbergaard, Architekt und Gründer des Büros Cobe. Die Wohnungen werden sich in Größe und Typ unterscheiden, was zur Vielfalt der Insel beiträgt, und sie werden entlang des Wassers liegen. Im Inneren der Insel wird jeder Zugang zu einer wilden, grünen Oase haben, mit Fahrradwegen und Sonnenplätzen sowie Cafés, Geschäften und einem Kajakclub. Die Autos, die bleiben draußen, oder besser gesagt: unten. Das Fundament der Insel besteht aus einem dreigeschossigen Unterwasserparkhaus, das an Land Platz für die bewohnbare Stadtoase schafft.

ARCHITEKTUR: COBE, VILHELM LAURITZEN
 ARCHITEKTER UND STED
STANDORT: WASSERBECKEN KRONLØB, NORDHAVN, KOPENHAGEN
FERTIGSTELLUNG: 2023



Eine Insel als Quartier entsteht. Aktuell ist das Wasser abgetrennt, weil die Tiefgarage und das Fundament gebaut werden.



CEPA®: INTELLIGENTES HEIZEN UND KÜHLEN VON AUSSEN

Die CEPA®-Fassade ist eine ernstzunehmende, weil richtungsweisende NiedrigenergieLösung, das zeigt die Auszeichnung als eine der besten österreichischen Erfindungen 2023. Durch die thermische Sanierung mit CEPA® ist eine Senkung der Energiekosten um bis zu 20 % möglich. Außen angebracht, ohne die Bestandssubstanz verändern zu müssen, wird mit der bestehenden Infrastruktur und der vorhandenen Energieform geheizt und gekühlt – um ein Wesentliches effizienter und ressourcenschonender. Das bringt Flexibilität und macht CEPA® aus: Sie lässt sich mit jedem Fassadendesign umsetzen und bietet als offenes Konzept Industriepartnern die Möglichkeit, Teil des CEPA®-Sanierungskonzepts zu werden.

Der Immobilienmarkt braucht umsetzbare Konzepte für den Sanierungsbereich. Das Kriterium Umsetzbarkeit orientiert sich dabei an den Bedürfnissen aller betroffenen Parteien: Für Kunden und Hausbewohner sind andere Aspekte prioritär als für die Industrie, für Handwerker steht die praktische Handhabung noch mehr im Vordergrund als für Planer. CEPA® „thermal-regulating façade system“ schafft diesen Spagat und erfüllt damit sämtliche Anforderungen an technische Raffinesse und Vorstellungen von Komfort. Sie funktioniert völlig unabhängig von der Art des Heiz-/Kühlsystems, kann also mit jedem Energieträger betrieben werden und bietet obendrein absolute Gestaltungsfreiheit im Fassadendesign. So kann die jeweils passende Technologie mit dem geringsten Energieverbrauch implementiert werden. Eine geniale Lösung, die Aufsehen in der Fachwelt erweckt hat: Die Nominierung für den Staatspreis Patent macht CEPA® zu einer der drei besten Erfindungen aus Österreich 2023.

Heizt und kühlt von außen – mit jedem Energieträger

CEPA® ist ein unabhängiges Komplettsystem und nutzt die gesamte Fassadenfläche, um Energie intelligent zu verteilen. Die Fassade wird außen an das Gebäude angebracht und für den Kühl-/Heizbetrieb im Niedertemperaturbereich ausgestattet. Denn egal ob Luftwärmepumpe, Photovoltaik, Fernwärme, Wasserstoff, feste Brennstoffe – das prinzipielle Ziel lautet, den Energieverbrauch zu drosseln und nicht weiterhin „bodenloses Verheizen“ von Ressourcen zu betreiben. Ein „Weiter wie bisher“ wäre nicht nur ein fatales Zeichen in Richtung Klimaschutzbemühungen, sondern es wäre auch eine individuell

schmerzhaft Rechnung aufgrund der hohen Betriebskosten. Auch wenn Tempo im Tun gefragt ist, geht nicht alles von heute auf morgen. Deshalb müssen auf dem Weg zur Energiewende sinnvolle Übergangslösungen für Bestandssysteme mitgedacht werden, die eine markante Verbesserung bringen und sofort realisiert werden können – ohne dass vorhandene Anlagen komplett getauscht werden müssen. Die Unabhängigkeit vom Energieträger ist eine ebenso geniale wie praktische Eigenschaft von CEPA®, weil jederzeit auf eine andere Energieform und einen anderen Energielieferanten gewechselt werden kann. CEPA® bietet infrastrukturelle Diversität und ein Maximum an Flexibilität für den Immobilienbetreiber. Da jede Anlage mit CEPA® kombiniert werden kann, ist sie die perfekte Komplettlösung für Sanierungen.

CEPA® unter den Top 3 Innovationen 2023

Dass die CEPA®-Energiefassade ein richtungsweisendes Sanierungskonzept ist, zeigt die Nominierung für den Staatspreis Patent 2023. Von einer hochkarätige Fachjury Potenzial

attestiert zu bekommen und zu den besten drei österreichischen Innovationen zu gehören, das hat Gewicht. Bedeutsam ist auch der Umstand, dass CEPA® die einzige Einreichung im Baubereich und im Speziellen für den Sanierungsmarkt war, die es unter die Finalisten schaffte. Dieser Erfolg bestätigt die langjährige Forschungs- und Entwicklungsarbeit von TOWERN3000 in Kooperation mit dem Institut AEE INTEC. Das Renommee aus Staatsehren bestärkt auch die beiden CEPA®-Vertriebspartner KNAUF INSULATION und Unterkonstruktionshersteller ALLFACE in ihrer Entscheidung, von Anfang an dabei zu sein. Das Interesse weiterer Herstellerfirmen, ihre Produkte und Komponenten ebenso in das CEPA®-System zu integrieren, ist seither merkbar gestiegen.

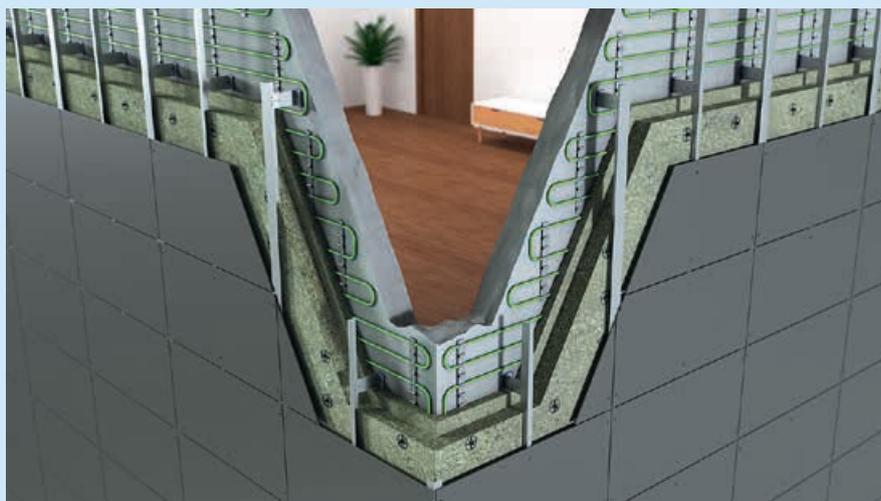
Die nächsten Projekte gestartet

Die ersten Auftragsprojekte unter aktiver Beteiligung von KNAUF INSULATION und ALLFACE sind bereits in Realisierung. Man darf gespannt sein auf die Berichte und weiteren Entwicklungen in naher Zukunft! ■



INFORMATIONEN

cepa-solutions.com
info@cepa-solutions.com





Ein Labor, ein Versuch: Das Ergebnis ist beeindruckend: der CO₂-Fußabdruck dieser Gebäude ist dreimal niedriger als der derzeitige Standard.

LIVING PLACES

3 MAL NIEDRIGERER CO₂-FUSSABDRUCK

Da geht es zur Sache: Living Places ist eine mutige, temporäre experimentelle Wohnumgebung, die auf einem regenerativen Ansatz beruht. Das Gebäude wird eine neue Denkweise demonstrieren, die die Kohlenstoffemissionen senkt und gesunde Wohnungen und Gemeinschaften bietet. Der regenerative Ansatz wird in fünf Bauprinzipien umgesetzt: Gebäude sollen gesund für Mensch und Umwelt, einfach, anpassungsfähig und skalierbar sein und gemeinsam genutzt werden können. Durch die Berücksichtigung aller Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes und das Verständnis der Auswirkungen jeder Designentscheidung konnten die Emissionen mit der vorhandenen Technologie um bis zu 75% reduziert werden. Das Gebäude ist das erste Beispiel für ein Lebensraumkonzept mit einem CO₂-Fußabdruck, der dreimal niedriger ist als der derzeitige Standard, und einem erstklassigen Innenraumklima. „Living Places übertrifft unsere Erwartungen. Die Ergebnisse dieses außergewöhnlichen Bauprojekts beweisen, dass wir nicht auf zukünftige Technologien warten müssen, um nachhaltigere Gebäude zu bauen. Die Materialien, Lösungen und das Wissen sind bereits vorhanden – wir müssen sie nur ermöglichen und verbreiten. Ich hoffe, dass wir die Bauindustrie dazu inspirieren können, uns zu folgen“, meint Lone Feifer, Direktorin für nachhaltiges Bauen bei der Velux Gruppe, die bei dem Projekt maßgeblich beteiligt ist.

ARCHITEKTUR: EFFEKT
STANDORT: JERNBANEBYEN, OTTO BUSSES VEJ 27, VESTERBRO, KOPENHAGEN
FERTIGSTELLUNG: 2023

Von der enormen Vergrößerung ist nichts zu sehen – gut so, denn die Erweiterung des denkmalgeschützten Gebiets passiert vor allem unterirdisch.



NATURAL HISTORY MUSEUM OF DENMARK

UNTERIRDISCH MIT LUFTBLASE

Hier werden drei Museen als Erweiterung des denkmalgeschützten Botanischen Gartens zusammengeführt – die Vergrößerung passiert vor allem unterirdisch. Das neue Naturhistorische Museum Dänemarks von Lundgaard & Tranberg Architekten und Claus Pryds Architekten ist das größte Museumsprojekt der letzten Zeit in Dänemark. Es vereint das geologische, zoologische und botanische Museum im Botanischen Garten im Zentrum Kopenhagens. Um neuen Ausstellungsraum zu schaffen, ohne den Bestand mit seiner Sammlung lebender Pflanzen als zentrales Element des neuen Museums kaputt zu machen, entstehen unterirdische Hallen und Lager. Die Dachlandschaft des Museums fügt dem Botanischen Garten einen neuen Naturraum und der Stadt einen einladenden urbanen Raum hinzu. Auf dem grauschwarzen Dach erinnern ovale Oberlichter und Lichtschächte an Gletscherseen in einer prähistorischen Landschaft. Das neue Element macht jedem Besucher des Botanischen Gartens, der vielleicht auf dem Weg zum Museum ist, deutlich, dass sich unter der Erde etwas Magisches und Spannendes abspielt. Nur die Ozeanhalle wölbt sich als transparenter Neubau in Form einer riesigen Luftblase aus einem Innenhof auf, ganz so, als wolle sie gleich abheben. Hier werden ausgewählte Exponate aus der großen Walskelettsammlung des Museums scheinbar schwerelos in der Bubble schweben.

ARCHITEKTUR: LUNDGAARD & TRANBERG ARCHITEKTER & CLAUS PRYDS ARCHITEKTER
STANDORT: ERWEITERUNG DES BOTANISCHEN GARTENS, SØLVTORVET, KOPENHAGEN
FERTIGSTELLUNG: 2023, MUSEUMSERÖFFNUNG 2025



modernste technische
Ausstattung

1.400m² pro Geschoß

flexible Raumgestaltung
Conference-Bereiche
öffnenbare 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

TREND RADAR

RETAIL

PERFORMANCE-RANKING

Der Shoppingcenter Performance Report befragt nicht das Publikum, wie toll es ein Einkaufszentrum findet, sondern die MieterInnen von Shoppingcentern zur wirtschaftlichen Performance ihres Stores. 156 Standorte wurden in der aktuellen Befragung berücksichtigt, davon 97 Shoppingmalls und 59 Fachmarktzentren. Und dabei zeigt sich, im Westen Österreichs finden sich mehr zufriedene MieterInnen. Alle Medaillenplätze wurden durch Standorte in Salzburg und Tirol erobert.

Quelle: ecostra



2

1

3

Ex aequo am 1. Platz: Interspar EKZ in Saalfelden und das Inntalcenter in Telfs

FMZ Imst

IMMO- TEILVERKÄUFE

Während noch vor wenigen Jahren die Gründe für einen Immobilien-Teilverkauf das Erfüllen von langersehnten Träumen oder Luxusurlauben waren, so habe sich das in letzter Zeit stark gewandelt, meint Gerald Beirer von Engel & Völkers LiquidHome: „Viele Menschen merken, dass es für sie mit Pensionseintritt und dem damit verbundenen Rückgang an Liquidität schwierig wird, den gewohnten Lebensstandard zu halten. Für diese Personen kann der Immobilien-Teilverkauf eine gute Möglichkeit sein, das in der Immobilie vorhandene Kapital wieder verfügbar zu machen. Jetzt, nach einem halben Jahr Geschäftstätigkeit, stehen wir bereits bei 30 Abschlüssen und einem Investitionsvolumen von über 20 Millionen Euro.“ Die Kunden seien durchschnittlich 68 Jahre alt, die meisten Immobilien haben einen Wert von rund 300.000 Euro.

WOHNIMMOBILIENMARKT

HAUSPREISE WELTWEIT GEHEN RUNTER

Nach mehreren Jahren starken Preisanstiegs bei Wohnimmobilien verlangsamten sich die weltweiten Immobilienmärkte nun dramatisch. Inflationsbereinigt sind die Hauspreise nur in 20 Märkten gestiegen und in 39 Märkten, die bisher Statistiken zum Wohnungsmarkt im Jahr 2022 veröffentlicht haben, sogar gesunken. Die hohe Inflation in den meisten Ländern erweckt jedoch die Illusion, dass die Hauspreise weiterhin stark steigen (oder nur geringfügig sinken), heißt es beim Global Property Guide, der die weltweiten Zahlen erhoben und verglichen hat. So steigen die nominalen Hauspreise in 49 Ländern weiter an und gehen 2022 in nur 11 der 60 weltweiten Wohnungsmärkte zurück.

In Litauen beispielsweise stiegen die Hauspreise im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um enorme 19,1%, real sind die Preise jedoch um 2,17% gefallen. Auch in Buenos Aires, Argentinien, scheint der Rückgang der Hauspreise mit 6,03% überschaubar zu sein, bereinigt man ihn jedoch um die Inflation, so sind die realen Preise um satte 51,76% gesunken.

Quelle: Global Property Guide

HAUSPREISE INFLATION

LOGISTIK

Neuer Standort entsteht

Logistik in Österreich, da geht es immer um Wien, Graz und Linz. Das könnte sich nun ändern, ein neuer Standort entsteht gerade, und zwar in dem auf der baltisch-adriatischen Achse liegenden Kärnten. „Zwischen dem Logistik Center Austria Süd in Fürnitz bei Villach und dem Hafen Triest wurde ein in Europa einzigartiger Zollkorridor geschaffen, wodurch der Standort an Attraktivität gewinnen wird“, heißt es bei CBRE. Der Regelbetrieb werde noch 2023 aufgenommen, weitere Projekte am Standort sind bereits in Planung.

Quelle: CBRE

Foto: ©ÖRAG/WILKE

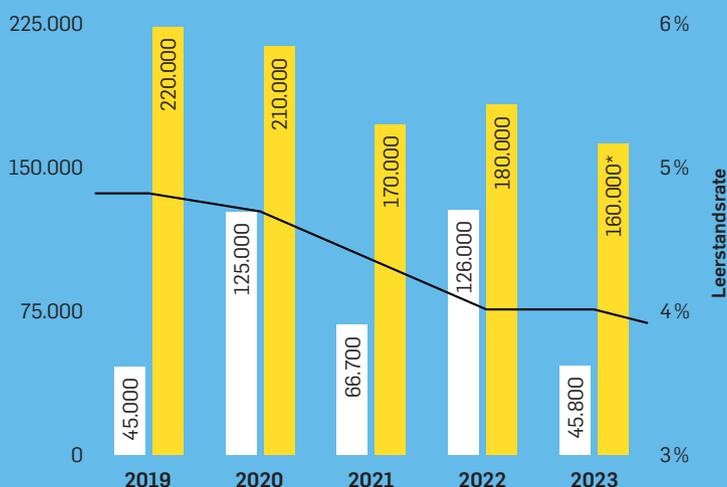


BEWERTUNG UND NACHHALTIGKEIT

ESG MITBEWERTEN

„Im Moment wird die Frage diskutiert, ob man ESG in die Bewertung eines Objekts einbeziehen sollte – ich glaube mittlerweile, wir müssen es berücksichtigen. ESG-konforme Gebäude werden am Markt knappes Gut sein und es wird Investoren geben, die ausschließlich solche Objekte kaufen werden. Es wird spannend sein, zu beobachten, ob es dadurch zu einem Compression Yield kommt, weil solche Gebäude dann zu absurden Beträgen gehandelt werden, abgekoppelt von jedem Zinssatz, welchen auch immer wir dann haben werden.“

ÖRAG-Vorstand Michael Buchmeier



BÜROMARKT

UNAUFGEREGT!

Was macht denn eigentlich der Wiener Büromarkt, während der Wohnungsmarkt langsam panisch wird und es bei anderen – etwa Logistik – noch immer zu wenig Flächen gibt? Er ist eigentlich recht unaufgeregt. Es wird wenig neu gebaut, heuer entstehen so wenig Neuflächen wie schon lange nicht mehr. In Wien ansässige Unternehmen ziehen gerne in bessere und ESG-taugliche Flächen um. Das alles führt zu einer sehr niedrigen Leerstandsrate, die aktuell bei 3,8% liegt. Endlich mal ein Segment, bei dem es nicht turbulent zugeht!

Quelle: EHL Market Research/Q2 2023

* Prognose

Büromarkt Wien
2019–2023

- Neuflächenproduktion in m²
- Vermietungsleistung in m²

VOLLAUTOMAT FÜR IMMOBILIENVERMITTLUNG

Das Bestellerprinzip wird neue Dienstleistungspakete bringen, innovative Makler und Bauträger haben ihre Prozesse bereits automatisiert und die nächste Matchingplattform ist außer Gefecht. Es tut sich was bei der Immobilienvermittlung.

Für die Kundschaft von MaklerInnen ändert sich aufgrund des Bestellerprinzips, das ab 1. Juli 2023 gilt, einiges. Suchende einer Mietwohnung dürfen sich keine große Dienstleistung des Maklers erwarten, sie zahlen ja künftig auch nichts. Für die Vermittlungsprovision ist der Auftraggeber zuständig, und das ist im Normalfall der/die VermieterIn. Um diese wird ein Wettbewerb entstehen, MaklerInnen werden um sie buhlen und sich mit unterschiedlichen Leistungspaketen anbieten. Wer etwa auch am Wochenende Besichtigungen wünscht und seine Wohnung ausgiebig auf Instagram präsentiert haben will, muss vielleicht ein höheres Honorar zahlen. Michael Pisecky, Obmann der Immo-Fachgruppe Wien, geht davon aus, dass Makler Pakete mit unterschiedlichen Dienstleistungen und Preisen schnüren werden.

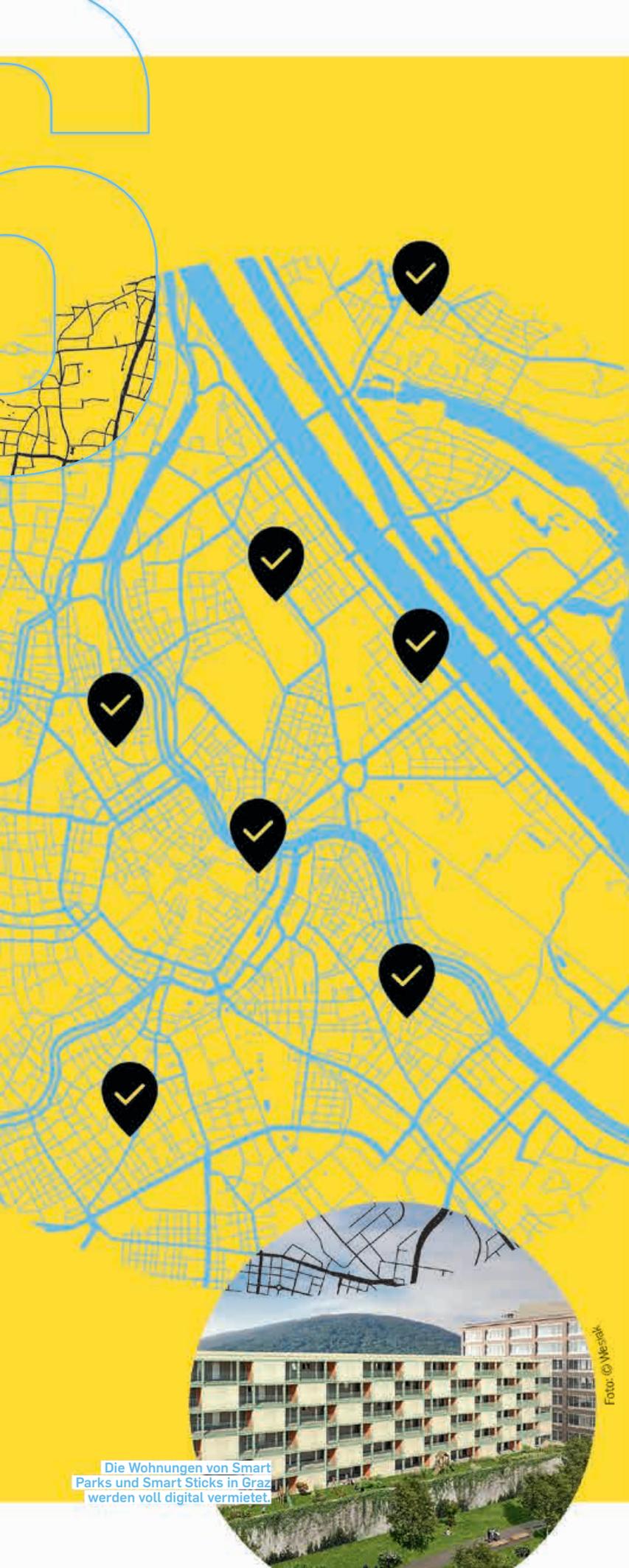
No match!

So manche Vorreiter haben sich mit der Umstellung auf das Bestellerprinzip schon längst auseinandergesetzt. Vor gut einem Jahr hat Immomatch einen werblichen Wirbel um sich gemacht. Die Plattform, mit dem Ziel, Wohnungsinteressierte und Abgebende halbautomatisiert zusammenzubringen, war nicht neu. In Deutschland, wo das Bestellerprinzip ja schon eingeführt ist, setzte sich die Idee allerdings nie durch, erste Versuche in Österreich scheiterten. Immomatch scheint nun auch das Handtuch geworfen zu haben, unter der URL erscheint nichts

mehr, Mails kommen mit Fehlermeldung zurück, am Telefon hebt niemand ab.

Diametral anders entwickelte sich Trovato. Mit der Plattform können Mietinteressenten von der Buchung des Besichtigungszeitfensters sowie der Selbstbesichtigung via persönlichem Airkey-Code bis zur Online-Abgabe eines Mietanbots alle Schritte bequem über das Smartphone abwickeln. 3.150 gebuchte Besichtigungen gab es mit Stichtag 2. Mai 2023, und innerhalb von 18 Vermarktungsmonaten wurden 170 Mietverträge online abgeschlossen, berichten die beiden Gründer Andreas Dorner und Anita Körbler. Angenommen wird das Service vor allem von Jüngeren, 69% der MieterInnen sind unter 35 Jahre alt. Sie schätzen die Unabhängigkeit bei der Besichtigung, auch am Wochenende oder Feiertag kann ja angeschaut werden – ohne einen Aufpreis zahlen zu müssen. Abgeber profitieren zudem von den Auswertungen wertvoller Daten rund um ihre Objekte. Analysiert werden etwa präzise Besichtigungszeiten bzw. Umbuchungen, bevorzugte Etagen, beliebte Preisklassen, priorisierte Grundrisse oder Altersstruktur der InteressentInnen.

„Wir leben in einer digitalen Welt und haben uns in den letzten Jahren an eine flexible und agile Zeitgestaltung gewöhnt“, meint Christoph Ringsmuth, Gesellschafter und Geschäftsführer von Teamneunzehn. „Diesen Entwicklungen sollte auch innerhalb der Immobilienbranche Rechnung



getragen werden. In Zukunft bedeutet Servicequalität und Kundenorientierung im Maklergeschäft eben auch, smarte und flexible Optionen zur Besichtigung zu bieten“, so Ringsmuth. Mit Trovato habe das Unternehmen einen idealen Partner dafür gefunden. Nicht nur in Wien findet das System Anwendung, bei „My Smart City Graz“ werden zwei Wohnprojekte von Wesiak mit Trovato digital vermittelt. Mit dem Bestellerprinzip fällt im Übrigen ja auch der Vorteil „provisionsfrei vom Bauträger“ weg, weil die Suchenden ja meist ohnehin nicht zur Kasse gebeten werden. Und: Das neue Gesetz gilt auch für Hausverwaltungen!

Customer Journey

Eines der fortschrittlichsten Maklerbüros ist wohl die IMMOcontract. Das Unternehmen hat schon lange vor der gesetzlichen Neuregelung den Vermittlungsprozess weitestgehend digitalisiert und lässt Automation und künstliche Intelligenz Kundenanfragen sowie Beratung übernehmen. Die Beantwortung einer Kundenanfrage und das Verschicken eines Exposés erfolgen genauso vollautomatisiert wie das Nachhaken zwei Tage nach dem Versand der ersten Informationen. Zu diesem Zeitpunkt wird der/die InteressentIn gefragt, ob das entsprechende Objekt gefallen habe, ob eine Besichtigung gewünscht sei oder ob sich der Suchwunsch geändert habe. Will die Kundschaft die Suche etwa ändern, kann der Suchwunsch direkt von zu Hause aus adaptiert werden und Kundinnen und Kunden bekommen so automatisiert neue, besser passende Immobilien zugeschickt.

Weiter geht die Customer Journey dann bei der persönlichen Besichtigung, an die KundInnen im Vorhinein nochmals freundlich und natürlich automatisiert erinnert werden. Das System generiert einige Zeit nach dem Termin eine vollautomatische E-Mail, um das Kundenfeedback direkt abzufragen. Wie gut hat Ihnen das Objekt gefallen? Möchten Sie ein Angebot abgeben? Bei Nichtgefallen kann direkt ein möglicher Ausschlussgrund angegeben werden, der Suchwunsch adaptiert und neue Objekte angefordert

>

Die Wohnungen von Smart Parks und Smart Sticks in Graz werden voll digital vermittelt.

Foto: © Wesiak

>

werden. Sogar das Kauf- oder Mietanbot wird direkt mit den Kunden- und Objekt-daten befüllt und muss nur noch unterzeichnet werden. „Wir haben den Prozess der Immobilienvermarktung fast komplett digitalisiert, automatisiert und mit künstlicher Intelligenz vereinfacht“, erklären Geschäftsführender Gesellschafter Haimovici und Geschäftsführer Mack von IMMOcontract. Haimovici betont allerdings, dass Kundschaft, die nicht digitalisiert arbeiten möchte, natürlich ebenfalls den klassischen Vermarktungsprozess wählen und vorrangig über persönlichen Kontakt mit den MaklerInnen zusammenarbeiten kann. Mack weiters: „Wir haben gemeinsam ein mächtiges Tool geschaffen. Künstliche Intelligenz eröffnet neue Möglichkeiten und Wege in der Immobilienvermittlung. Von Anfragenbeantwortungen bis Investment-Bedarfsanalysen kann mittels Chatbot modernste Kundenberatung stattfinden. Sogar telefonische Marktwertschätzungen von Wohnungen und Häusern können mit künstlicher Intelligenz rund um die Uhr von zuhause erfolgen. Dies bedeutet noch effizientere und erfolgreichere Kundenberatung.“

Suchmakler mit norwegischem Vorbild

Wenngleich komplizierter, das neue Bestellerprinzip ermöglicht auch eine neue Dienstleistung: den Suchmakler. Dabei beauftragt und bezahlt der/die Suchende ein Maklerbüro, das allerdings auch wirklich suchen muss und nicht einfach nur seine eigene Datenbank durchscrollen. Hier könnten dann neue Kooperationen zwischen Maklern, die anbieten, und jenen, die ausschließlich Suchende vertreten, entstehen. „Während sich viele in erster Linie auf die Optimierung ihrer Services für Immobilien-AbgeberInnen fokussieren, geht Aurelie Immobilien

neue Wege und bietet SuchkundInnen als ‚Makler nach norwegischem Vorbild‘ vielfältige Beratungs- und Betreuungsleistungen auch über den Miet- oder Kaufabschluss hinweg“, heißt es in einer Presseaussendung dieses seit letztem Herbst aktiven Unternehmens. Aurelie ist eine Unternehmensmarke der Aurez Immobilien GmbH mit Sitz im 8. Wiener Gemeindebezirk. Was mit Norwegen gemeint ist? Dort gibt es eine weitreichendere und auch weiterführende Betreuung durch den oder die MaklerIn. So soll das multidisziplinäre Team von Aurelie auch bei der Organisation des Umzugs oder der Renovierung helfen, es vermittelt Raumpflege- oder Gartenpersonal, berät hinsichtlich Versicherungen oder auch beim Finden und Engagieren der idealen Interior DesignerIn. Der Mann, die Frau für alles rund um die Immobilie also.

„Suchende werden mit Einsetzen des Bestellerprinzips sehr bald mehr von MaklerInnen erwarten. Gerade wer noch selbst beauftragt und bereit ist, auch die Provision zu tragen, wird bei der Wahl der MaklerIn genauer hinsehen“, glaubt Philipp Smula, Gründer und Geschäftsführer der Aurez Immobilien GmbH. Fragen wie „Wer kann mir auch Wohnungen abseits des Marktes präsentieren? Wer verfügt über ein passendes Netzwerk, um mir Umzug und Organisatorisches zu erleichtern?“ würden künftig bei der Wahl des Dienstleisters mitentscheiden. ■



Makler nach norwegischem Vorbild: Philipp Smula und Armin Achtsnit wollen das mit Aurelie Immobilien umsetzen.

EUGEN!

Ein voll digitalisiertes Maklerservice mit Reportingkennzahlen für die Abgebenden, automatischer Bonitätsprüfung, elektronischer Mietvertragsabwicklung etc. bietet seit Mai das neue Service namens eugen! an. Nur die Besichtigung erfolgt mit Menschen – und zwar mit fix angestellten Locals.

Das Angebot aus dem Haus OTTO Immobilien richtet sich ausschließlich an Bauträger, Projektentwickler, HauseigentümerInnen und Immobilienverwalter, nicht aber an EigentümerInnen von Einzelwohnungen. Mithilfe einer exklusiv weiterentwickelten CRM-Software wird der gesamte Vermietungsprozess, abgesehen von persönlichen Besichtigungen, vollständig digitalisiert. Exposé-Versand, Terminbuchung, On-Demand-Beratung, Bonitätsprüfung und elektronischer Mietvertragsabschluss erfolgen online. Auch hier gebe es verschiedene individuelle Vermietungspakete, heißt es. Die Vermietungsangebote werden auf großen Immobilienplattformen, Social Media und der eigenen Website www.eugen.at publiziert. MietinteressentInnen erhalten vom integrierten Anfragenmanager ein Exposé mit den wichtigsten Informationen und können online einen freien Termin-Slot für eine Besichtigung auswählen. Ein Reminder erinnert kurz vor dem Termin daran.

Die Besichtigungen werden weiterhin persönlich und vor Ort mit eigens fix Angestellten durchgeführt. Für vertiefende Informationen kann man über eugen! zusätzlich eine Online-Beratung via Videocall in Anspruch nehmen. Vollautomatisiert dann auch die weitere Vorgangsweise: Bei Interesse wird die Bonität gecheckt, man bekommt einen individuellen Mietvertrag, den man mit Ausweis per E-Mail unterschreiben kann.

lebendig. vielseitig.
zukunftsorientiert.

TwentyOne – mehr als
nur ein Arbeitsplatz.



TWENTY ONE

EIN PROJEKT VON BONDI CONSULT



TWENTY ONE



www.twentyone.immo

WYSIWYG
what you see is what you get

MEIN DIGITALER HAUSVERWALTER

Digitale Tools für die Bewohnerschaft bringen Services, die dem Haus auch Leben einhauchen. Als Schnittstelle dienen sie dazu, den Betrieb reibungslos am Laufen zu halten.

Von Peter Matzanetz

Wenn ein Stromausfall des Abends das ganze Wohnhaus verdunkelt, ist erst einmal Ratlosigkeit angesagt. Im nächsten Moment fällt den meisten die Hausverwaltung ein. Sind Taschenlampe, Handy und Telefonnummer bei der Hand beziehungsweise funktionsbereit, kann diese auch gleich mal angerufen werden. Es muss allerdings kein Wochenende sein, um dort niemand zu erreichen. Dinge passieren schließlich auch außerhalb von Bürozeiten, wie zum Beispiel im beschriebenen Fall.

24/7

Hat man Glück und kommt mit einem Alarmruf auf Anhieb durch, so ist das als Teilerfolg zu werten. Am anderen Ende der Leitung muss der Einsatz zur Störungsbehebung schließlich erst einmal anlaufen. „Ich habe mitbekommen, dass Hausverwalter vielfach auch an Wochenenden mit den Dingen belastet werden“, erzählt Alexander Roth über die Gründung von iDwell und den dringenden Bedarf an alternativen Lösungen. Sein Schwiegervater sei Hausverwalter und hätte hier den Anstoß gegeben. Herausgekommen ist ein Produkt, das in der Branche Anklang findet. Von Österreich aus gestartet, hatte das Start-up mit Brichard Immobilien von Beginn an auch eine wertvolle Referenz. Mittlerweile wird europaweit expandiert, und die magische Millionen-grenze an betreuten Wohneinheiten könnte demnächst überschritten werden.

Zahlreiche Hausverwaltungen haben den digitalen Service reingeholt, darunter Teamneunzehn. Dessen Geschäftsführer, Markus Ringsmuth, begründet den Schritt: „So können wir schnell und effektiv auf Anfragen reagieren und unsere Kunden über den Fortschritt der Arbeiten auf dem Laufenden halten.“ Eine transparente Dokumentation und eine zeitnahe Kommunikation würden das Vertrauen erhöhen und eine gute Beziehung auch zwischen EigentümerInnen und VerwalterInnen schaffen. Gleichzeitig könne die Effizienz gesteigert werden – mit den Folgen der besseren Nutzung von Ressourcen und moderaten Kosten.

Störungsmeldung absetzen

Jede bei der Hausverwaltung eingehende Meldung, egal ob über Handy, E-Mail oder übers Portal, erfährt dabei eine Zuordnung zu einem Fall. An möglichen Anwendungsfällen scheint es nicht zu mangeln. „Beim letzten Hochwasser in Deutschland kamen binnen Kürze über 1.000 Meldungen bezüglich Wasserschäden herein“, sagt Roth, und in jener Situation hätte das System eine Nagelprobe bestanden. Über Textvorlagen würden sich Schadensfälle auch nahtlos an Versicherer melden lassen, ohne Säumigkeit zu riskieren. Eingehende Meldungen effizient abzuarbeiten und in Echtzeit über den Bearbeitungsstatus zu informieren, wäre damit gewährleistet. „Oft sind sogar mehr als fünf Parteien bei so einem Prozess involviert“, sagt Roth, und er nennt außer den Mietparteien oder dem Verwaltungspersonal die Handwerksbetriebe, Haus- und MiteigentümerInnen oder eben die Versicherungen.

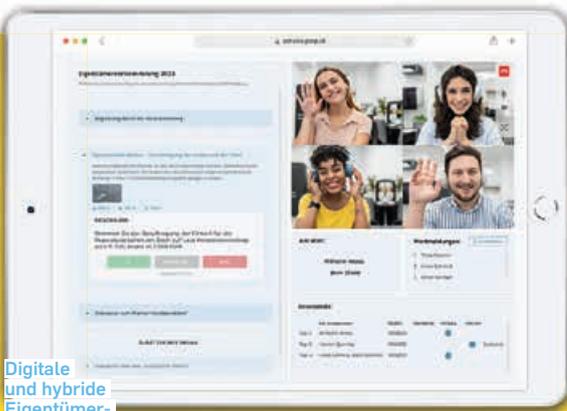
Alltägliche Fälle

Beim Zinshausspezialisten und Projektentwickler JP Immobilien hat man aus einer ähnlichen Motivation heraus mit der Puck-App einen „guten Hausgeist“ erfunden. Bei rund 75.000 Personen steht das Service bereits zur Verfügung, und hier ist auch die proaktive Nutzung der

TREND #7
DIGITALISIERUNG & AI



Digitale Vorreiter:
Julia Wawrik (COO von Puck, Zweite von links),
rechts daneben Markus
Woratschek (Prokurist IMV
Immobilienmanagement
GmbH) und rechts außen
Peter Schindlmeier
(CEO und Gründer von
casavi) mit Marcel Aberle
vom Zukunftsinstitut
(ganz links)



Digitale und hybride Eigentümer-versammlungen sind eine moderne Lösung. Die Software dazu gibt es.

App gewollt. Ob wichtige Infos rund ums Haus, Grätzl-Angebote und Neuigkeiten, Paketbox-System, Tauschbörse oder Öffi- und sogar Wetterinfos, all das soll zur alltäglichen Benutzung anregen. Hinkünftig sollen auch Smart Home und Nachhaltigkeit eine Rolle spielen. Eine Art Super-App rund ums Wohnen zeichnet sich also am Horizont ab. Jene Perspektive war es, die den Immobilienbestandhalter ARWAG dazu bewogen hat, in das Unternehmen Kapital zu stecken. „Wir erleben, wie das Digitale alle Lebensbereiche berührt und revolutioniert, und die App verbindet auf intuitive Art und Weise BewohnerInnen mit ihrer Hausverwaltung“, betont ARWAG-Vorstandsdirektor Thomas Drozda.

Hausbesorger-App

Bei einem aktuell in Errichtung befindlichen JP-Projekt in der Wiedner Hauptstraße wird die Software auch verkaufsfördernd eingesetzt. „Mit Puck haben wir ein Ökosystem geschaffen, mittels dem alle Player vernetzt werden“, sagt Julia Wawrik, die operative Geschäftsleiterin der Puck Immobilien App Services GmbH. Eine Kundin ist die Hausverwaltung IMV, und laut Geschäftsführungsmitglied Markus Woratschek gab es gute Gründe, auf den Trend aufzuspringen: „Eine gute Ansprechbarkeit und Kundennähe sind die zentralen Faktoren unseres Geschäfts.“ Als IMV sei man bemüht, durch innovative Ideen die Aufgabe als Hausverwalter noch besser erfüllen zu können. Peter Schindlmeier, Gründer und Geschäftsführer vom Cloud-Software-Anbieter Casavi, legt der Branche nahe, dranzubleiben: „Der technologische Wandel hat die Immobilienbranche längst erfasst und wird die Nutzung und Verwaltung von Immobilien in den nächsten Jahren radikal ändern.“

Als Treiber, der dazu führen wird, dass die Digitalisierung hier voranschreitet, wird einmal mehr der Fachkräftemangel genannt. „Das ist ein zusätzlicher Anreiz für Facility Manager, Hausverwalter, aber auch die Entwickler von Immobilien“, argumentiert Schindlmeier. Technologie-Insider gehen davon aus, dass dank generativer künstlicher Intelligenz bei Chatbots jene Lösungen in den kommenden Jahren zum Standard werden.

Positive Beschlüsse

Andere Gründe hierfür sind die ESG-Ausrichtung von Immobilien sowie die allgemeine Digitalisierungswelle. Das heimische Start-up prop.ID hat mit digitalen oder hybriden Wohnungseigentümer-Versammlungen ebenfalls eine zeitgemäße Lösung gestartet. „Die Teilnahme wird niederschwellig möglich“, sagt der Gründer Alexander Schuch zur Funktion und führt aus: „Eigentümer sind nicht immer ident mit den Bewohnern und haben ihren Wohnsitz oft ganz woanders.“ Mit dem neuen, maßgeschneiderten Videoformat ließe sich als Folge die Beteiligung steigern. Das sei bedeutend, weil eine kritische Masse an Teilnehmenden sowie Mehrheitsbeschlüsse wahrscheinlicher werden. Insbesondere mit wachsendem Sanierungsdruck zum Erreichen von Klimazielen würde es vermehrt Beschlüsse fürs Haus brauchen. Auch Umlaufbeschlüssen könne das Online-Format auf die Sprünge helfen. Umfragebasiert lassen sich hier nämlich zu erwartende Ergebnisse vorweg abschätzen. Im Unterschied zu analogen Prozessen oder unspezifischen Videoformaten wäre hier alles ohne Schnittstellenverluste auf die Strecke gebracht und gleichzeitig dokumentiert. „Von Kundenseite haben wir die Rückmeldung erhalten, dass jeder analoge Fall einen Abwicklungsaufwand von zehn Stunden und mehr nach sich zieht“, sagt Schuch und verweist auf digitalisierte Prozesse, welche dies auf Bruchteile dessen limitieren. Abstimmungsergebnisse können zum Beispiel gleich mit digitaler Signatur valide ausgedruckt und ausgehängt werden. Statt lähmender Entscheidungsnot gibt es plötzlich agile Beschlüsse, welche der Erhaltung eines Hauses besser dienen. ■

8 INNOVATION UND FORSCHUNG ALS STRATEGIE GEGEN KRISEN

Niemand anderer hat die Digitalisierung in der Immobilienbranche so früh so weit gedacht wie Roland Schmid. Wann endet der Run, was geht noch? Und welche Rolle spielt dabei AI?

Von Manfred Gram

Wird etwas mit dem Zusatz „to go“ versehen, wissen erfahrene KonsumentInnen, was gespielt wird. Ein Produkt wird praktischer, mobiler und unkomplizierter gemacht. Meistens werden Lebensmittel mit einem „to go“ versehen. Mittagessen oder Kaffee zum Beispiel. Das ist aber kein Muss, wie das heimische Unternehmen IMMOUnited, das seit über 15 Jahren seinen KundInnen Grundbuchdaten und Informationen zu Immobilientransaktionen liefert, zeigt. So nannte das Unternehmen, das nach eigenen Angaben heimischer Marktführer ist, wenn es um Verarbeitung und Aufbereitung immobilienbezogener Daten geht, seine erste mobile App einfach „IMMOUnited2GO“. Und hat so gleich umrissen, worum es geht: Immobiliendaten unterwegs abrufen.

Mit Grundbuch unterwegs

In erster Linie liefert die App, für die seit einiger Zeit die beiden Ex-ProfiFußballer Helge Payer und Andreas Ivanschitz werben, Informationen für Liegenschaften in einem Umkreis von 150 Metern. Direkt vor Ort können AnwenderInnen also nun Informationen aus dem Grundbuch, aus

Transaktionen verbüchert Kaufverträge und alle Infos zu Neubauprojekten der direkten Umgebung beziehen. „Wir haben damit das Grundbuch mobil gemacht und auf Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden reagiert, die sich so ein Service schon lange wünschten“, erzählt Roland Schmid, Eigentümer und CEO der IMMOUnited.

Wer also unterwegs ist, an einem Gebäude oder Grundstück vorbeikommt und Details zu dieser Liegenschaft wissen will, hat mit der App gute Chancen, diese zu erfahren. Und zwar ordentlich strukturiert. Die drei unterschiedlichen Themenbereiche Grundbuch, Kaufvertrag, Bauprojekte sind farblich gekennzeichnet, und Pins zeigen an, welche Informationen zu Gebäuden vorliegen. Etwa Details wie Einlagezahlen, Grundstücksnummern, chronologische Transaktionslisten, Kauf-, Angebots- und Verkaufspreise. Ziemlich viele Daten also,

Endlich:
Rumlaufen
und sofort die
wichtigsten
Immobiliendaten
am Handy haben.



MYHIVE URBAN GARDEN: IN BALANCE ARBEITEN UND GENIESSEN AM WIENERBERG

Balance ist ein Kerngedanke unserer Zeit: zwischen Arbeit und Freizeit, zwischen Erfolg und Erholung, zwischen wirtschaftlicher Ambition und nachhaltiger Verantwortung. Die Office-Oase **myhive am Wienerberg | Urban Garden** schafft ab Sommer 2023 diesen Ausgleich ganz selbstverständlich: Die Wünsche und Bedürfnisse von Menschen stehen im Mittelpunkt, mit maximaler Effizienz und viel Liebe zum Detail ...

Wie wäre das, wenn Sie Ihr persönliches Arbeitsumfeld als Erholungslandschaft genießen könnten? Wenn Sie mit Effizienz Energie sparen, ohne daran denken zu müssen? Und wenn Sie im Büro einfach rundum versorgt werden wie in einem Ferienresort: Mit vielfältiger Kulinarik, bequemen Services und einem Ambiente, das man am liebsten jeden Tag wieder auf Instagram posten würde? Wenn also Life und Work wirklich in Balance kommen?

Die Office-Basis für nachhaltige Höhenflüge

Die Office-Landschaft **myhive am Wienerberg | Urban Garden** versteht sich als ein solches „Arbeitsalltag-Detox-Programm“, das gezielt Stressfaktoren für Menschen, Unternehmen und Umwelt entfernt. Ansprechendes und User-freundliches Design, flexible Grundrisse und durchdachte Allgemeinbereiche für die individuelle Nutzung und die Zusammenarbeit, hochwertige Materialien und eine Vielzahl an Services fördern die Kreativität und das Miteinander für die eingemieteten Teams.

myhive am Wienerberg | Urban Garden ist zudem eine Oase im Business-Alltag: Denn die Büros sind eingebettet in eine begrünte Terrassenlandschaft. Jede Mietfläche bietet einen eigenen Balkon mit Blick ins Grüne direkt am Naherholungsgebiet Wienerberg. Das klingt nachhaltig und ist es auch: **myhive am Wienerberg | Urban Garden** wird nach Fertigstellung zum exklusiven Kreis von Bürogebäuden weltweit zählen, die im Rahmen der renommierten

BREEAM-Zertifizierung das Prädikat „outstanding“ tragen. Die ökologischen Stärken von Urban Garden sind also international herausragend. „Menschen ist es mittlerweile ein starkes Bedürfnis, für Unternehmen tätig zu sein, die sich nicht nur um das unmittelbare Wohlergehen der Mitarbeiter kümmern, sondern auch das Thema ESG verantwortungsvoll in allen möglichen Bereichen umsetzen. Wir freuen uns, unseren Mietern Büroflächen in Gebäuden anbieten zu können, die ressourcenschonend und im Einklang mit den höchsten Nachhaltigkeitsstandards betrieben werden. In unserem **myhive am Wienerberg | Urban Garden** werden diese Standards umgesetzt, von der Zertifizierung bis hin zu grünen Mietverträgen, bei denen die gemeinsame Verantwortung zu einem nachhaltigen Betrieb der Mietflächen sowie zur Schonung der Umwelt großgeschrieben wird“, so Mag.^a Katrin Gögele-Celeda (Country Manager Austria & Adriatic).

Handfeste Vorteile fürs tägliche Büroleben

Und was heißt all das konkret für die einzelnen Menschen, die hier künftige Tag für Tag ein und aus gehen?

- 100% Ökostrom für maximalen Komfort und nachhaltige Einsparung
- Optimierung des Mikroklimas durch Grünfassaden und begrünte Außenflächen
- Durchgehend LED-Beleuchtung
- Carsharing mit einem eigens für den Standort entwickelten Sharing-Programm.

Das gibt es natürlich auch für E-Bikes – und somit für alle, die ökologisch und besonders gesund „anreisen“ wollen; Ladestationen und Reparaturservice sind selbstverständlich auch vorhanden.

- Öffentliche Ladestationen für E-Autos in den Garagen
- Aber auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist umfangreich: Buslinien aus allen Richtungen, Gratis-Shuttle in die City, Schnellbahn und U-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Das bedeutet etwa Fahrzeiten von nur 18 Minuten in die City, 19 Minuten nach Hütteldorf oder selbst nach Baden nur 29 Minuten. Und internationale Gäste sind vom Flughafen in weniger als 25 Minuten abgeholt. In den drei Parkgaragen finden übrigens 2.000 Autos Platz.

Doch **myhive am Wienerberg | Urban Garden** kann noch mehr: Denn das Gebäude ist Teil des Bürostandorts **myhive am Wienerberg** und bietet damit den Zugang zu einer breiten Palette an Ressourcen. Dazu gehören ein Konferenzzentrum mit zwölf Hightech-Räumen, eine Eventlocation im 35. Stockwerk mit 360°-Blick über Wien und Niederösterreich, ein Gourmetrestaurant im 22. Stock und für den Alltag ein vielseitiger Food Court, Fahrradgarage mit Garderobe und Duschen, eine Shopping Mall für alle Lebenslagen, Kindergarten sowie ein 4-Sterne-Hotel. Alle Mitarbeiter der eingemieteten Unternehmen sind außerdem in eine sehr aktive Community eingebunden, die sich gerne auch persönlich trifft: Zu Events und Freizeitaktivitäten – und zum Knüpfen neuer Kontakte.

Übergabe ab Sommer 2023

Bald geht's los: Die Büros werden ab Sommer 2023 übergeben. Jetzt ist also der ideale Zeitpunkt für individuelle Beratung und Einfluss auf die Gestaltung der künftigen Arbeitswelten. All das in perfekter Balance von kreativem Arbeiten, umfangreichen Services und grüner Wohlfühl-Oase. **myhive am Wienerberg | Urban Garden** ist schließlich für alles die ideale Basis. ■



Schon der Eingangsbereich des **myhive am Wienerberg | Urban Garden** vermittelt ein „Willkommen!“



Nicht nur das Produkt ist professionell, auch die Werbung: Die Spots sind unterhaltsam, die Testimonials (Helge Payer, links, und Andreas Ivanschitz, rechts) witzig.



„Ich denke, dass es mehr Zeit braucht, bis Datenbanken in entsprechender Qualität vorliegen und die Technologie so weit ausgereift ist, dass wir von einer ‚echten‘ künstlichen Intelligenz sprechen können.“

Roland Schmid

>

die man hier bekommt. Gut ein halbes Jahr verging übrigens von der Idee bis zum Launch. Schmid führt diese Geschwindigkeit bei der App-Entwicklung auf die schlanken Strukturen im Unternehmen mit seinen gut 80 MitarbeiterInnen zurück. „Wir sind extrem flexibel und schnell in unseren Prozessen, wenn wir Dinge entwickeln“, so der IMMOUnited-Chef. „Die eigentliche harte Arbeit war, die ganzen Daten, die wir aus unseren Kernprodukten ja haben und die jahrelang erarbeitet wurden, dann zusammenzuführen.“ Nur so viel: Man hat Daten aus derzeit mehr als 1,5 Millionen Kaufverträgen für die App erfasst, zusammengeführt, verknüpft und visualisiert.

AI-Innovation für die Zukunft

Das Grundbuch zum Mitnehmen fügt sich nahtlos in die Unternehmensphilosophie der IMMOUnited ein. „Wir haben erkannt, dass Marktführerschaft nur gehalten und ausgebaut werden kann, wenn man massiv in Innovation und Forschung investiert. Es ist die vernünftigste Strategie, um gegen Krisen jeder Art gewappnet zu sein“, so Schmid. Dafür nimmt das Unternehmen, das aktuell rund 2.000 KundInnen bzw. 10.000 User betreut, jährlich einen siebenstelligen Betrag in die Hand. „Wir träumen von einer Liegenschaft-Gebäude-Datenbank. Steht man dann vor einem Haus, werden einem mittels digitaler Technologien alle Informationen und Details dieser Liegenschaft eingespielt“, erzählt Schmid und ergänzt: „Unsere Vision für die Zukunft wären Transparenz und Sichtbarkeit von Information.“

Dabei spielen auch Themen wie Machine Learning und AI eine wesentliche Rolle. „Die Technologie bietet viel Potenzial im Bereich Predictive Analytics, beispielsweise für die Voraussage von Marktentwicklungen, aber auch von Prozessen innerhalb einer Immobilie wie Prognosen zu Energieverbrauch, Wartungsarbeiten oder Reparaturen“, analysiert Schmid und gibt auch einen kleinen Einblick in seine AI-Pläne: „Wir befassen uns immer wieder mit Themen wie der automatisierten Immobilienbewertung oder der computergestützten Interpretation von Markttrends – vor allem was die Prognose von Immobilienpreisen betrifft.“ Zu hohe Erwartungen werden zur Zeit noch gedämpft: „Aktuell stößt man da aber noch an Grenzen. Wir waren etwa an einigen Projekten beteiligt, bei denen versucht wurde, Kaufverträge automatisiert auszulesen. Die Resultate waren qualitativ leider absolut unzureichend.“

Warum? Es fehlen am Immobilienmarkt in vielen Teilbereichen noch einheitliche und vollständige Datenquellen, die es aber für einen flächendeckenden Einsatz intelligenter Systeme benötigt. „Ich denke, dass es hier einfach noch etwas mehr Zeit braucht, bis Datenbanken in entsprechender Qualität vorliegen und die Technologie so weit ausgereift ist, dass wir von einer ‚echten‘ künstlichen Intelligenz sprechen können“, meint Schmid.

Dennoch, am großen Zukunftsthema kommt man nicht mehr vorbei und will es auch nicht. So wurden bei IMMOUnited bereits Überlegungen angestellt, wie KI-Anwendungen in der Betreuung von KundInnen oder als Unterstützung in der Produktprogrammierung eingesetzt werden könnten. Und es gibt Pläne, um aktuelle Marktinformationen an KundInnen automatisiert auszusenden. „Unsere KollegInnen aus dem Software Development widmen immer wieder Teile ihrer Arbeitszeit diesen Technologien“, erzählt Schmid und ergänzt: „Wir sind vor Kurzem eine Kooperation mit der Technischen Universität Wien eingegangen, die auch eine Zusammenarbeit mit dem CAIML, dem Center for Artificial Intelligence and Machine Learning, beinhaltet.“ ■

GEBERIT BADAUSSTATTUNG UND SANITÄRTECHNIK UNSER ANLIEGEN: **IHR NÄCHSTES PROJEKT**

SANITÄRRaum-
PLANUNG



BADEZIMMER-
DESIGN



ROHINSTALLATION



TRINKWASSER-
HYGIENE



SCHALLSCHUTZ



BRANDSCHUTZ



**KNOW
HOW
INSTALLED**

Warum Büwog, Soravia, IES und viele andere Bauträger auf Geberit setzen? Weil sie sich um die Bäder und die Sanitärtechnik keine Sorgen machen müssen. Bäder, die von Anfang an passen. Mit Sanitärtechnik, die für Jahrzehnte verlässlich arbeitet. www.geberit.at/wohnbau

DIGITALE WACHSTUMSTREIBER IM IMMOBILIEN-MARKETING

Die Digital Real Estate Marketing Agentur „enteco“ revolutioniert den Ansatz für das moderne Immobilien-Marketing mit Omni-Channel-Marketing und Prozess-Optimierung.

Die Branche befindet sich im Wandel. Auf Jahre des Wachstums folgen Zeiten der scheinbaren Unsicherheit. Makler und Bauträger berichten von verlängerten Vermittlungszyklen im aktuellen Käufermarkt. Das nagt, gerade in der Hochzinsphase, am Gewinn und der unternehmerischen Sicherheit. Dazu kommen oft fehlende (digitale) Prozesse und ein Konzept für digitales Marketing.

Social Media für Beginners und Profis

Zeit also, sich damit auseinanderzusetzen, wie man einerseits Geld sparen kann und andererseits richtig sichtbar wird. Genau hier setzt CEO Sebastian Berloff mit seiner Agentur enteco #digitalrealestatemarketing an. „Wichtig ist es, gleich zum Start einen realistischen Plan zu haben und nicht einfach loszulegen. Wir erarbeiten dazu für und mit unseren Kunden individuelle Konzepte.“ Zum schnellen Orientieren empfiehlt Berloff den beliebten Agentur-Social-Media-Workshop „5 Schritte zur Social-Media-Strategie“ mit zahlreichen Absolventen. Die nächsten Termine finden Sie unter: www.enteco.at/workshop

Volle Sichtbarkeit durch AI

Jedes Unternehmen stellt sich die Frage, wie man der Zielgruppe zeigt, dass man der ideale Partner ist. enteco hat hier einen einzigartigen Prozess erdacht, der die Content-Erstellung

durch AI optimiert und individueller, günstiger und professioneller macht.

„Wir bauen auf erprobte Methoden und erweitern diese an den richtigen Stellen durch moderne Ansätze und AI. Am Ende steht immer der Mensch im Mittelpunkt“, so Berloff. Dass das funktioniert, sehen auch die mittlerweile über 100 Kunden aus der Immobilienbranche so, die der enteco vertrauen.

Inhalte, die wirklich ankommen

„Wir erarbeiten die USPs, definieren die Kernaussagen und machen diese durch AI-optimierten Omnichannel-Content sichtbar“, so Berloff. Wie genau das funktioniert, ist ein Betriebsgeheimnis. Nur so viel darf Berloff verraten: enteco setzt bei repetitiven Aufgaben auf Automation und arbeitet mit Methoden, die bereits in internationalen Großkonzernen Verwendung finden.

Den Content produziert enteco in verschiedenen Formen wie Text, Video, Audio und Bild und verteilt ihn, basierend auf dem Verhalten der Zielgruppe, auf Website, Social-Media-Kanälen, aber auch als Podcasts oder Newsletter.

Gepaart mit einer Advertising-Strategie werden so auch Leads erzeugt. Für die Kunden entsteht ein minimaler monatlicher Aufwand. enteco bietet hier im Bereich Content Marketing auch laufende Betreuungspakete an.



Sebastian Berloff, CEO und Inhaber, enteco

INFO

enteco #digitalrealestatemarketing
Zieglergasse 6/1/4a, 1070 Wien
Tel. +43 1 522 47 88
hello@enteco.at

enteco hat sich die Digitalisierung der Immobilienbranche zur Aufgabe gemacht und bietet Digital Communications und Social Media, Marketing Technology und Integration Services sowie reales, digitales und hybrides Event-Management.

Geschäftsprozesse digitalisieren mit CRM

Mit dem zweiten Geschäftsbereich der Agentur „Marketing Technology“ konzentriert sich enteco auf die Digitalisierung von Geschäftsprozessen. Prozesse enden nicht mit der Kontakt-Erfassung im CRM oder in der Makler-Software. Wer seine Geschäftsprozesse nachhaltig digitalisieren und optimieren will, muss in CRM- und Prozess-Integration investieren. Das ist aber eine Investition, die sich auszahlt. Hier führt enteco diese Integration für Kunden durch und hilft dadurch, Zeit, Nerven und bares Geld einzusparen.

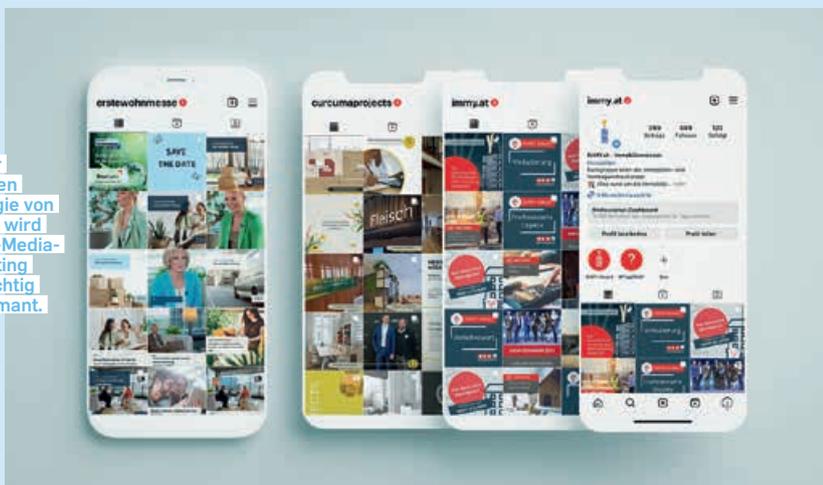
Mit CRM-Workshops zum Ziel

„Viele Kunden kommen auch vor der Einrichtung ihrer Makler-Software zu uns und fragen, wie sie ihren Newsletter oder ihr Rechnungswesen anhängen können“, so Sebastian Berloff. Die Agentur bietet eigene Workshops zum Thema CRM-Integration und Erweiterung an. Das Ergebnis ist ein Action-Plan mit konkreten Handlungsempfehlungen, die dann auch gemeinsam mit oder für das Unternehmen durchgeführt werden können.

Namhafte Immo-Kunden vertrauen auf Digital-Expertise

Zu den Agenturkunden zählen die wichtigsten Immo-Player der Branche. enteco veranstaltet zudem jedes Jahr im Herbst die Erste Wohnmesse, die größte Immobilienmesse für B2C-Kunden, und hat mittlerweile ein eigenes Ökosystem für Aussteller, Partner, Besucher und Lieferanten rund um das Messekonzept realisiert. www.erstewohnmesse.at ■

Mit der richtigen Strategie von enteco wird Social-Media-Marketing erst richtig performant.



A photograph of a man and a woman on a sailboat deck at sunset. The man is standing, shirtless, wearing shorts, and holding a rope. The woman is sitting on the deck, wearing a patterned top. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow over the water and the boat's rigging. The background shows distant hills or mountains.

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

Karina Schunker, MA MRICS,
Geschäftsführerin EHL Wohnen GmbH

DIE GRÜNDE UND AUSWIRKUNGEN DER KIM-VERORDNUNG

Mit Stichtag 1. August 2022 ist in Österreich die neue Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung, kurz KIM-V, auf Empfehlung des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) an die Finanzmarktaufsicht (FMA) in Kraft getreten.

Hintergründe, die eine solche Maßnahme erforderten, sind zum einen die Zinswende, zum anderen stetig steigende Baukosten, welche erstellte Finanzierungspläne hinfällig machen können. Mit verschärften Vergabekriterien bei Immobilienkrediten soll das Risiko der Überschuldung und des Verlusts der Immobilie aufgrund von Zahlungsunfähigkeit für den Käufer minimiert werden. Diese in Österreich sehr strenge Umsetzung der EU-Richtlinie zum Verbraucherschutz hat hierzulande zu Verunsicherung und starken Einbrüchen bei der Anzahl der genehmigten Finanzierungen geführt. Schon vor Inkrafttreten der Verordnung konnte binnen zwei Monaten am Markt ein Nachfragerückgang von ca. 30 % registriert werden, und der Ruf nach einer Lockerung der Vorgaben wurde folglich immer lauter. Jetzt hat die FMA in Form von Anpassungen reagiert. Ab 1. April 2023 fallen Zwischenfinanzierungen, definiert als private Wohnimmobilienfinanzierung mit einer maximalen Laufzeit von zwei Jahren, nicht mehr unter die KIM-Verordnung. Als zweite Maßnahme wurde die Geringfügigkeitsgrenze für gemeinsame KreditnehmerInnen auf 100.000 Euro heraufgesetzt. Die Kernelemente, wie die



Laufzeit der Wohnbalkredite mit maximal 35 Jahren, der Eigenmittelanteil von mindestens 20 % und die Höhe der Rückzahlungsrate von maximal 40 % des verfügbaren Nettoeinkommens, bleiben jedoch unberührt.

Diese Lockerung allein wird die aufgrund der Finanzierungserschwerung gehemmte Nachfrage nach Eigentumswohnungen wohl nicht ankurbeln. Wir bei der EHL verzeichnen seit Inkrafttreten der KIM-V einen verstärkten Bedarf an Mietwohnungen, was bedeutet, dass die europaweit gesehen ohnehin schon niedrige Eigentumsquote bestenfalls stagnieren wird. Österreich liegt hier mit ca. 55 % im unteren Bereich – zum Vergleich rangieren Mittelmeerstaaten wie Griechenland, Italien, Spanien und Malta zwischen 73 und 81 %, unser Nachbarland Ungarn sogar bei 90 %. Handlungsbedarf besteht hiermit durchaus, hält man sich zudem vor Augen, dass starke Hypothekarbesicherungen durch Banken ebenfalls ein Schutz dahingehend sind, dass selbst im Falle von Zahlungsschwierigkeiten und der damit verbundenen Verwertung der Immobilie der finanzielle Schaden begrenzt bleibt. Fakt ist, dass der Erwerb einer Immobilie und die in den meisten Fällen daran gekoppelte Finanzierung einem Großteil der Bevölkerung aufgrund der derzeit geltenden Vorschriften verwehrt bleibt.

Um zukünftig den Markt wieder für mehr Interessierte zu öffnen und einen Immobilienkauf realisierbar zu machen, wird es definitiv weiterer Lockerungen bedürfen. ■

NACHHALTIGKEIT SCHAFFT WERTE MIT ZUKUNFT

Innovationen und nachhaltige Ansätze gewinnen in der Bau- und Immobilienbranche zunehmend an Bedeutung. In der Projektentwicklung und -realisierung sind besonders gesamtheitliche Konzepte gefragt.

Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen ist die Nachfrage nach hochwertigen Wohnprojekten weiterhin groß. Käufer legen aktuell ihren Fokus auf Immobilien, die nicht nur nachhaltig und professionell entwickelt wurden, sondern vor allem durch eine langfristige Wertsteigerung punkten. Dabei sind gesamtheitliche Konzepte, die sowohl ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen, besonders gefragt.

Dies beginnt bereits bei der Akquise und Standortwahl. Dabei werden wesentliche Faktoren wie die Mikrolage, die öffentliche Anbindung oder die Erreichbarkeit von Grünräumen berücksichtigt.

Um Immobilien mit einer langfristigen Wertsteigerung zu entwickeln, ist die Integration von nachhaltigen Energieversorgungssystemen unerlässlich. Wärmepumpen oder Geothermie senken die Energiekosten der zukünftigen Lebensräume wesentlich. Durch die zusätzliche Photovoltaikanlage werden die Kosten des Energiebedarfs der Allgemeinflächen eines Wohnbaus abgedeckt.

Die Wertsteigerung einer Immobilie über Generationen bedarf ebenfalls einer hohen Flexibilität in der Raumplanung: Die Wohnungen werden so konzipiert, dass diese mit geringem Aufwand auch zusammengelegt werden können. Dadurch entstehen beispielsweise gefragte 4-Zimmer-Familienwohnungen.

Ein weiterer wesentlicher Nachhaltigkeitsfaktor in der Entwicklung eines Wohnprojekts ist die Auswahl der eingesetzten Rohstoffe und deren Wiederverwertung am Ende des Lebenszyklus. (Stichwort: Cradle to cradle). ■

„DIESE MASSNAHMEN BILDEN DIE GRUNDLAGE FÜR HOCHWERTIGE UND NACHHALTIGE IMMOBILIEN MIT ZUKUNFT. UMWELTBEWUSSTES UND DAMIT WERTSTEIGERENDES HANDELN IST UNABHÄNGIG ZERTIFIZIERBAR UND WIRD IN DEN NÄCHSTEN JAHREN VERSTÄRKT ZUM THEMA WERDEN. GANZ IM ZEICHEN VON ESG.“



Hannes Speiser, Prokurist und Leiter Neubauprojekte bei WINEGG

Die Wandlung

Mit Eisspeicher und Diamantsäge wurde ein ehemaliger Hochbunker in Hamburg zu modernem Wohnraum transformiert. Viel Flair statt Bunkerstimmung!

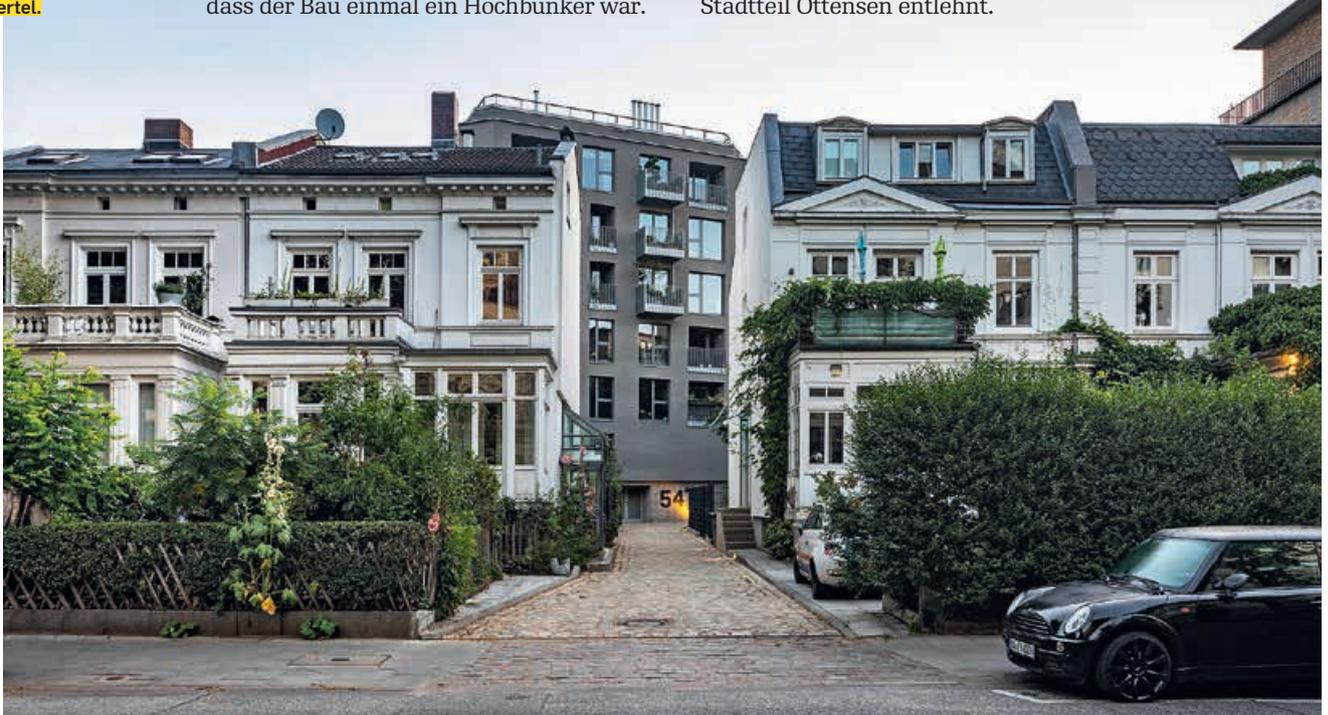
Von Peter Matzanetz

Dass der 1942 errichtete Hochbunker aus dem Zivilschutzprogramm gefallen ist, war der Start für eine Neuplanung. Aber wie bitte verwandelt man so ein voluminöses Ungetüm in ein hochwertiges Wohnhaus? Der lokal ansässige Architekt Björn Liese nahm die Herausforderung an, das Ergebnis: ausgesprochen sehenswert. Als Belohnung für die Sonderleistung hat es den prestigeträchtigen Preis der Deutschen Architekturvereinigung BDA gegeben. „Bauherren und Architekten haben dem Trutzbau ein zeitgemäßes Narrativ verpasst“, war sich die Jury des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten einig. Das Ergebnis macht jedenfalls reichlich Eindruck, und wer es nicht weiß, würde heute wohl nicht darauf kommen, dass der Bau einmal ein Hochbunker war.

Friedlich wohnen

Neue Strukturen ins sperrige Bestandsgebäude zu integrieren war eine der großen Herausforderungen. Auf insgesamt sechs Geschossen konnten letztlich mit gezielt gesetzten Einschnitten fünfzehn stylische Wohnungen untergebracht werden. Die nachträglichen Einschnitte für die Fensterlaibungen mussten mittels Diamantsäge gesetzt werden. Natürliche Belichtung ist das Problem nun nicht mehr. Der Architekt berichtet von denkwürdigen und wahrlich erhellenden Momenten, als das erste Mal Licht ins Innere gedringt war. Die Wandlung zum Wohngebäude ist so betrachtet auch ein symbolischer Akt geworden. Weil das Gebäude an der Friedensallee liegt, hat man sich hinreißen lassen und hat das neue Wohnhaus wie einen Menschen getauft. „Frida Ottensen“ lautet der Marketingtitel, mit dem die neue, friedliche Nutzung betont werden soll. Der Zusatzname ist übrigens dem Stadtteil Ottensen entlehnt.

Der Umbau vom Bunker zum Wohnhaus ist eine Bereicherung fürs ganze Viertel.





In den Fensterlaibungen sind noch die Schnittkanten zu sehen. Die Sanitärräume zeigen, wie behaglich die Wohnungen sind.



Öffnungen für den Bau

Sämtliche Fensteröffnungen wurden entsprechend der nötigen Belichtung bis zum Boden ausgeführt und vorgehängte Balkone und Attiken wechseln einander an der Fassade ab. Das sorgt nicht nur für Abwechslung im Design, sondern auch bei den Grundrissen. Die mussten in einem engen Korsett Platz haben. Letztlich sind es sogar flexible Grundrisse geworden, die auch bei Bedarf zusammenzulegen sind.

Trotz der ein Meter dicken Wände wurde an der Außenfassade eine Dämmung angebracht. Im Inneren hat der Beton seinen Schrecken verloren und Sichtbetonoptik verbreitet stattdessen ihren rohen Charme. Ein Dachgarten, der über einen Aufzug erschlossen ist, steht für gemeinschaftliche Benutzung offen. Gebaut wurde außerdem nach Energieeffizienzkriterien, und mittels Eisspeicher soll hier CO₂-frei beheizt werden.

Design mit Detailtreue

Im Design nimmt die Planung bis ins letzte Detail aufs Oberthema Bunker Bezug. Matte und rohe Oberflächen bei den Fliesen der voll verbauten Spülarmaturen und die Kubenform beim Waschbecken am stillsten Ort im Haus passen ins große Ganze. Grohe-Armaturen sollten es in den Nassräumen sein, und stilsicher wurde vom Innendesigner, das besondere Ambiente bedenkend, auf archaische Formen zurückgegriffen. Die durch und durch gelungene Nachnutzung regt zur Nachahmung an, wo immer ein Bunker oder Ähnliches heute noch Tristesse verbreiten. ■

ADVERTORIAL

DACHGESCHOSS-AUSBAU STATT FLÄCHENVERSIEGELUNG

Mit dem neuen Online-Potentialcheck von Rhomberg Bau können Immobilienbesitzer:innen schnell und bequem prüfen, ob und wie sich ihr Eigentum aufstocken lässt.

Gerade in dicht besiedelten Gebieten wie beispielsweise der Bundeshauptstadt sind nur mehr wenige Flächen unverbaut. Das führt dazu, dass in Randbezirken oder dem Speckgürtel viele neue Flächen verbaut werden, um ausreichend Nutzfläche zu schaffen. Für mehr Wohnraum muss aber nicht zwingend

neue Fläche versiegelt und neu gebaut werden. Oft schlummert ungenutztes Potential in Bestandsgebäuden, die sich aufstocken lassen. Durch diese Nachverdichtung wird in besten Innenstadtlagen zusätzliche Nutzfläche geschaffen und gleichzeitig werden unverbaut Gebiete vor der Versiegelung geschützt.

Welche Immobilien zu „Höherem bestimmt“ sind und nachhaltig aufgewertet werden können, lässt sich durch einen neuen Schnell-Check von Grundstücksdaten und Gebäude-dimensionen herausfinden. Dank einer automatischen Überprüfung auf Basis KI-generierter Daten lässt sich mit nur zwei Klicks eruieren, ob Aufstockungspotential vorhanden ist. Im Anschluss daran liefert eine detailliertere Potentialanalyse wichtige Informationen wie Nutzflächen-Angaben, potentielle Flächenzugewinne, hilfreiche grafische Darstellungen und den Hinweis auf weitere entsprechende Aufstockungsmöglichkeiten im Umfeld der angefragten Adresse. Diese Daten für Galerie-, Dach- und Vollgeschosse an der gesuchten Wiener Adresse bringen einerseits wertvolle Informationen für Eigentümer:innen von Bestandsimmobilien und dienen zum anderen als fundierte Entscheidungsgrundlage für gezielte Investments. ■



Mit hochwienie Dachgeschoss-Potential entdecken

Mehr Infos auf www.hochwienie.at
Ein Produkt von Rhomberg Bau



BRANDING, PRODUKTE UND PARTY

Foto: © Eugen Karl Creates



Ein paar Drinks im Obergeschoss der mobilen Oase von Geberit kippen, unten dann die Produkte ausprobieren – 5-Sterne-Toiletten für alle! Das ist Marketing.

PARTY ÜBERM SPÜLKASTEN

Mal ehrlich: Wie würden Sie Rohre und Klospülungen in Szene setzen? Wie macht man Toilettenausstattung zu einem sexy Ding? Am besten schaut man sich Geberit an. Die haben es doch tatsächlich geschafft, als Anbieter von Systemen (der Schweizer Konzern liefert nämlich ganze Fertigteile, die einfach und fehlerfrei auf der Baustelle zusammengesetzt werden können) ein richtig elegantes Image aufzubauen. Unter anderem war das auf den Design Days in Grafenegg zu erleben, da wurden BesucherInnen in eine eigene „Oase“ eingeladen. In ihr erforscht man die hochwertigen Sanitärausstattungen, die man sonst nur in 5-Sterne-Hotels findet – und zwar ganz in echt! Die Eventgäste können nach ihrem Real-Geschäft die Reinigung mit Wasser ausprobieren, sich vom Frischegefühl von AquaClean überzeugen lassen usw. Endlich mal königliche Toiletten auf einem Event!

Foto: © C&P Immobilien AG

Lange galt das Immobilienmarketing als hintennachhinkend. Das hat sich in den letzten Jahren geändert. Immobilien bekommen schallende Namen, Folder und Webseiten sind lifestylich, und auch die Produkte selbst, also die Wohnungen und Büros, müssen State of the Art sein.

BAUTRÄGER GIBT WERTGARANTIE

Turbulente Zeiten am Wohnungsmarkt – was kann man da aus Marketingsicht machen? In Wien bietet ZIMA eine Wertgarantie für Eigentumswohnungen an, wie Alexander Nußbaumer, CEO und Inhaber ZIMA Unternehmensgruppe, im Interview erklärt.

Wie wichtig ist es für einen Wohnbauträger, eine Marke zu sein? Sollte nicht eigentlich das Produkt im Vordergrund stehen?

Das geht ausschließlich Hand in Hand – eine Immobilie ist ein sehr emotionales Produkt, dafür entscheide ich mich nicht im Vorbeigehen. Es ist eine langfristige Investition in eine sorgenfreie Zukunft. Wer nachhaltigen und wertstabilen Wohnbau für Generationen als Produkt anbietet, ist daher gut beraten, dieses Versprechen zu erfüllen. Genau diesen Anspruch leben wir als ZIMA seit mehr als 50 Jahren, und das werden wir auch in Zukunft tun – getreu unserem Leitspruch „auf Vertrauen bauen“.

Was beschäftigt Sie derzeit am meisten? Grundstücke, Personal, Zinsen?

Aktuell beschäftigt alle vorrangig die KIM-Verordnung der Finanzmarktaufsicht, die die gesamte Branche zur Unzeit trifft und zugleich Kunden wie Banken bevormundet. Denn gerade die Eigentumsfinanzierung hat sich in der Vergangenheit als Risikoklasse mit den geringsten Ausfällen erwiesen. Wir brauchen daher dringend positive Signale, um die Wirtschaft in dieser schwierigen Phase wieder zu beleben. Als ZIMA bieten wir daher in Wien aktuell eine Wertgarantie für Eigentumswohnungen in unserem Projekt Attemsgarten in der Donaustadt an: Käuferinnen und Käufer können optional drei Jahre nach dem Erwerb einer Wohnung ein Rückverkaufsrecht zum Ankaufspreis in Anspruch nehmen. Während dieser Zeit kann die Wohnung entsprechend selbst genutzt oder auf drei Jahre befristet vermietet werden. Damit eröffnen wir potenziellen Interessenten nicht nur die Möglichkeit, ein wertstabiles Investment in die eigenen vier Wände zu tätigen, sondern unterstreichen damit auch das Vertrauen in die weitere positive Entwicklung am Immobilienmarkt.

Foto: © ZIMA



Einmalige Gelegenheit:
Mit einem hochattraktiven
Rahmenprogramm kann man
im Herbst mit C&P Immobilien
die Immobilienmärkte
von Dubai entdecken.

HIKE IN, BIKE OUT

Während sich im österreichischen Tourismus lange Zeit alles ums Skifahren drehte, gilt die Sommersaison in einigen Destinationen bereits als die attraktivere. Dazu braucht es aber neue Angebote, etwa wird die Lage direkt an den Wanderwegen oder bei einem Bikepark wichtig. Alternative Shuttledienste, die das Auto obsolet machen, sind ebenfalls sinnvoll. Silent Outdoor Kino, Sundowner unterm Kirschbaum und ein Picknickrucksack sind neue Angebote. Da geht noch einiges!

Foto: © Bergkristall – Mein Resort

INVESTMENT- ENTDECKERREISE

Ein geniales Paket hat C&P Immobilien da zusammengeschürt: Eine Reise im Oktober 2023 nach Dubai mit umfassendem Programm, mit Sport, freiwilligen Ausflügen und Action wie Wüstensafari etc., Sehenswürdigkeiten in Dubai und Abu Dhabi und einem klaren Überblick über die Städte und ihre Immobilienmärkte, Socialising und C&P Night in der Rooftop Bar. Das Ganze zu einem Preis, der sich gewaschen hat: Wer sich bis 15. August 2023 anmeldet, zahlt für 5 Tage/4 Nächte 1.599 Euro fürs Doppelzimmer bzw. 1.999 Euro fürs Einzelzimmer im JA Beach Resort Dubai – Flug inklusive! Wer ein Investment tätigt, bekommt sogar diese Ausgabe zurück.

[www.cp-ag.at/
dubaientdeckerreise](http://www.cp-ag.at/dubaientdeckerreise)

#10
TREND #10
MARKETING

**Sundowner unterm
Kirschbaum, Picknick
in der Natur – das Hotel
Bergkristall im Allgäu hat
sich beispielsweise einige
neue Angebote überlegt.**

BUWOG

DECK ZEHN

**Provisionsfrei
Kaufen
direkt vom
Bauträger**



Laxenburgerstraße 2D
1100 Wien

deckzehn.buwog.at

Willkommen zu Hause im DECK ZEHN!

Direkt am pulsierenden Herzen von Wien entsteht ein Ort zum Entspannen. Eine Aussichtsplattform, von der aus Du nach den Sternen greifst. Ein Garten, in dem Du deine Mitte findest. Wir haben Eigentumswohnungen mit 1, 2, 3 oder 4 Zimmern für Dich!

RESILIENTE ARCHITEKTURIKONEN

Der nachhaltige Umgang mit Baumaterialien war Architekten wie auch Bauherren bereits zur Jahrhundertwende wichtig – doch vieles von dem Wissen, und vor allem von den Vorzügen des Baustoffs Beton, ist in Vergessenheit geraten. Nicht nur die Klimaschutzbemühungen forcieren jedoch das Erkennen der Qualitäten von Gründerzeithäusern, sogenannten Architekturikonen. Immer häufiger werden sie erhalten, neu genutzt und sensibel gepflegt.

Von Gisela Gary

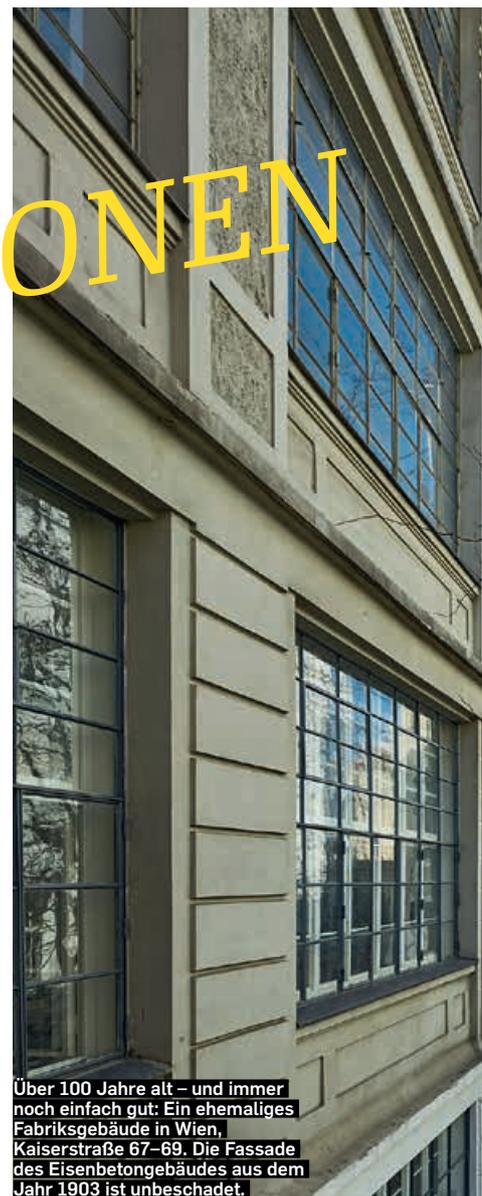
Es gibt wirklich viele davon – vor allem in Wien. Aber ebenso in Berlin und anderen europäischen Großstädten. Gemeint sind die sogenannten Eisenbetongebäude, oft ursprünglich als Kaufhäuser oder auch als Fabrikgebäude errichtet. Funktional, schlicht, flexibel im Grundriss und klar strukturiert. Vor allem aber: Unverwundlich und für nahezu jede neue Nutzung offen. Die ehemalige, wunderschöne Bankfiliale am Schottenring – heute sind darin ein Supermarkt, ein Restaurant und Büros – oder die Österreichische Postsparkasse von Otto Wagner sind Vorzeigebauwerke, aber ebenso viele Gebäude rund um die Mariahilfer Straße. Geprägt von dem Wunsch, langlebige Gebäude zu schaffen, entstand um die Jahrhundertwende eine Vielzahl an heute noch existierenden Eisenbetonbauten. Otto Kapfinger, Architekturwissenschaftler und Publizist, begibt sich mit einem Team an hochqualifizierten Forschern auf Spurensuche. In der

Hauptstadt existieren viele sogenannte Eisenbetongebäude, errichtet vor 1914, die sich nicht nur als klug geplant, nachhaltig und extrem robust erweisen, sondern eine besondere Architektur widerspiegeln. Als Kapfinger im Zuge einer Recherche für die Otto-Wagner-Ausstellung 2018 zufällig die durch Umbau freigelegte vielstöckige Betonstruktur eines Warenhauses in Mariahilf entdeckte, recherchierte er weiter und landete in einer Terra incognita: „Es gibt da Dutzende in Materialqualität und Raumangebot beeindruckende Bauten, die immer noch in ausgezeichnetem Zustand sind, bemerkenswert. Vor allem private, aufstrebende Unternehmen schätzten damals die neuartige Technologie – und fanden in experimentierfreudigen Baufirmen wie Eduard Ast & Co. exzellente Partner. Viel von dem Wissen und dem heute fast unvorstellbaren Kooperationswillen aller involvierten Akteure ist jedoch verloren gegangen und ist auch in der einschlägigen heutigen Literatur fast nicht dokumentiert.“

Ein herausragendes Beispiel steht voll funktionstüchtig im 7. Bezirk in Wien. Das ehemalige Fabrikgebäude in der Kaiserstraße 67–69 wird aktuell von der Kreativszene mit großer Begeisterung genutzt. Ein junger Architekt konnte das Gebäude vor wenigen Wochen vor einem Investor „retten“. Nun wird er es gemeinsam mit einer kleinen Gruppe kaufen, vorsichtig weiterentwickeln – mit viel Respekt für die Ikone, deren Eigentümer sie dann sind. Aber auch der Denkmalschutz hat den Schatz erkannt: Das Gebäude wurde unter Denkmalschutz gestellt.

Neunutzung leicht möglich

Kapfingers Euphorie ist unübersehbar: „Das Gebäude war 1905/06 als Firmensitz



Über 100 Jahre alt – und immer noch einfach gut: Ein ehemaliges Fabrikgebäude in Wien, Kaiserstraße 67–69. Die Fassade des Eisenbetongebäudes aus dem Jahr 1903 ist unbeschadet.

STUDIE: „ANATOMIE EINER MÉTROPOLE – PIONIERJAHRE DES BAUENS MIT EISENBETON, WIEN 1890–1914“

Otto Kapfinger erfasst mit seinem Team bedeutende Eisenbetonprojekte in Wien. Die Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie unterstützt neben dem Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport, der MA 7, dem Wien Museum, der Wiener Städtischen Versicherung und der TU Wien das Forschungsvorhaben.

Die Präsentation der Ergebnisse mit einer begleitenden Ausstellung im Wien Museum ist für 2024 geplant.



für Carl und Edmund Demuth – Edel-Walzwerk errichtet worden. Über die Jahrzehnte wurde es kaum verändert. Die weiträumige Struktur in Skelettbauweise ist bestens erhalten und beweist, dass auch entsprechende Neunutzungen sehr gut möglich sind.“ Für Kapfinger ist gerade dieser Bau ein Meilenstein der Ära, der bis dato vor groben Aufstockungen oder Eingriffen bewahrt werden konnte. Die Argumente für den Erhalt des Eisenbetonbaus hat er kürzlich in einem umfangreichen Gutachten dargelegt: „Besonders ist hier, dass sich die sehr schlanke, innere Skelettbauweise auch direkt und pur an den Fassaden präsentiert. Ast & Co. realisierte da erstmals in Wien vier Etagen hohe, großflächig verglaste Außenwände als vor Ort gegossene Betonstruktur, die nach dem Ausschalen noch händisch fein nachbearbeitet wurde. Auch das starke Dachgesims und die zarteren, horizontalen Gesimsbänder der Etagen wurden hier – unverkleidet sichtbar – Zug um Zug mit den Stützen und Plattenbalkendecken gegossen.“ Faszinierend vor allem: An der Fassade gibt’s nichts zu sanieren, sie ist bestens erhalten.

Und schon hat Otto Kapfinger die nächste Architekturikone entdeckt: das

ehemalige Geschäfts- und Magazinhaus Iglers Neffe, ebenso im 7. Bezirk, in der Seidengasse 13. Das Gebäude wurde 1903 von Ast & Co. gebaut – heute nützt das Literaturhaus Wien das Haus. Davor war in dem Gründerzeithaus das Dramatische Zentrum für experimentelles Theater untergebracht, Alfred Dorfer und Roland Düringer übten hier ihre ersten Auftritte. Der Theaterraum war komplett schwarz ausgemalt. Rataplan Architekten adaptierten das Gebäude für das Literaturhaus Wien als Dokumentationsstelle für neuere österreichische Literatur und für Veranstaltungen. Der zentrale, durch Oberlichter belichtete Bibliotheksraum verbindet nun das Souterrain. Durch die Entkernung der Räume sind nun vertikale und horizontale Durchblicke möglich. Dadurch entstanden bis auf wesentliche Tragstrukturen großzügige Raumzusammenhänge. Eine völlig neue Nutzung – möglich aufgrund der Grundrissqualität und Flexibilität der Architekturikone. Für Gerhard Huber von Rataplan sind Gründerzeithäuser in dieser Qualität mehr als „nur“ Architekturikonen: „Wir arbeiten ja vor allem im und mit dem Bestand. Für uns steht aber weniger ‚nur‘ das Erhalten oder der Denkmalschutz im Zentrum als die neue Nutzung und das Neu-Interpretieren. Denn alte Gebäude haben häufig nicht erkannte Qualitäten – und das ist wirklich spannend, hier zu tüfteln und zu erforschen.“

Die erwähnte Forschungsgruppe „Anatomie einer Metropole – Pionierjahre des Bauens mit Eisenbeton, Wien 1890–1914“ hat bis dato 140 Objekte recherchiert und deren Leben bis heute erfasst. Als Abschluss wird es eine Ausstellung im neuen Wien Museum und ein Buch geben. Für das Team ist dies weit mehr als eine Beschäftigung mit erhaltenswürdigen Details oder Oberflächen: „Es ist eine integrierte Geschichte von Gesellschaft, Wirtschaft und Technik, von Planungs- und Lebenskultur. Wir gewinnen daraus auch klare Erkenntnisse für die Gegenwart und Zukunft von Bau- und Stadtgestalt“, so Otto Kapfinger. Die Zukunft des Bauens wird vom Erhalt, der Neunutzung und dem Weiterbauen geprägt sein, denn nicht zuletzt forcieren die Ziele in puncto Klimaschutz die Bemühungen im Bestand. ■



Neues Leben in alten Räumen – junge Architekturbüros nützen das Gebäude in der Kaiserstraße.



Das ehemalige Geschäfts- und Magazinhaus Iglers Neffe, ebenso im 7. Bezirk, in der Seidengasse 13, wird nach der Adaption durch Rataplan Architekten nun vom Literaturhaus Wien genutzt.

TREND #11
BESTAND NÜTZEN

MEHR!

Die Bücher der Edition Immobilienwirtschaft helfen, einfach in ein Themengebiet einzutauchen und das Wissen mit Überblick und Verständnis darin zu vertiefen. Schauen Sie auch online die weiteren Titel dieser Edition an! Sie werden ständig mit aktuellen Entscheidungen, Gesetzen und Entwicklungen upgedatet und mit praktischen Checklisten ergänzt.

DAS 1 X 1 DER ABRECHNUNG IM MIETS- UND ZINSHAUS

Autoren: Michael Klinger,
Melanie Klinger
140 Seiten
2. Auflage 2021
32,- Euro



IMMOBILIEN VERERBEN UND VERSCHENKEN

Do's and Dont's bei der Immobilienübertragung
Autoren: Karin Fuhrmann, Stephan Verweijen, Daniela Witt-Döring
2. Auflage 2021
190 Seiten
34,- Euro

DER TOD DES MAKLERS

Und seine Rückkehr als Held

Autor: Heimo Rollett
194 Seiten
1. Auflage 2016

29,- Euro



WOHNRECHT

70 klassische Fälle aus MRG, AGBG und WEG

Autorin: Olivia Elias
166 Seiten
2. Auflage 2023

35,- Euro

Alle Bücher der Edition Immobilienwirtschaft sind im Linde Verlag erschienen

und unter <https://www.lindeverlag.at/> bestellbar.



IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett

Grafik Iris Köchl

Fotografie und Bildbearbeitung

Reinhard Lang

Fotos immobranche.at (S. 03), peter pichler architecture (S. 06), Nikola Milatovic/ÖSW (S. 08, 10), Gerlinde Gorla (S. 09), smartvoll/Mathias Bank (S. 12–13), smartvoll (S. 13), Jakob Holmqvist Larsen (S. 14), Vilhelm Lauritzen Arkitekter/Jakob Holmqvist (S. 14), Cobe (S. 15), Christensen & Co Arkitekter og Kjaer & Richter (S. 16), Vilhelm Lauritzen Architects, COBE og STED By & Landska (S. 16), Rasmus Hjortshøj (S. 16), Living Places Copenhagen (S. 18), Lundgaard & Tranberg Arkitekter & Claus Pryds arkitekter (S. 18), Shutterstock/Kaissa (S. 20), Shutterstock/Peter Hermes Furian (S. 21), Shutterstock/KostiantynL (S. 22, 27, 30), Martin Hörmandinger/Aurez Immobilien GmbH (S. 24), puck immobilien app services GmbH/APA-Fotoservice/Sched (S. 26), prop.id (S. 27), IMMOUnited (S. 28, 30), EHL (S. 34), WINEGG/Stefan Gergely (S. 35), Roland Borgmann (S. 36–37), Geberit (S. 38), ZIMA (S. 38), Mark Seelen (S. 37), Bruno Klomfar (S. 40–41), Herwig Czizek (S. 41), Linde Verlag (S. 42)

Autoren Philipp Buxbaum, Gisela Gary, Manfred Gram, Peter Matzanetz

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. 34–35)

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%)/Medien-

inhaberin, Verlagsort, Verwaltungs-

und Herausgeberadresse

Egger & Lerch Corporate Publishing,

velcom GmbH, Vordere Zollamts-

straße 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.

Diabelli

EINE KOMPOSITION AM MATTSEE

Exklusive Einfamilien- & Wohnhäuser am Mattsee.

Sie erwarten einzigartige Wohnungen und Einfamilienhäuser mit privatem Seezugang und spektakulärer Aussicht auf das Wasser. Die Architektur vereint Eleganz und Modernität, die Lage wiederum Natur und die Nähe zur Kulturhauptstadt Salzburg.



Vereinbaren Sie einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von dem unvergleichlichen Ambiente der Weyerbucht am Mattsee.
+43 (0) 6232 / 20290 | info@wohnzone.com | wohnzone.com



WOHNZONE

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



AM SCHÖNEN
PLATZ
WIEN



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