



RUSTLER DAS MAGAZIN

02/2021

7. Jahrgang

Österreichische Post AG – Info-Mail Entgelt bezahlt | RUSTLER IMMOBILIENREHANDLUNG GMBH | Mariahilfer Straße 196, 1150 WIEN



IMMOBILIENMARKT TIROL

Aktuelle Herausforderungen im Spannungsfeld hoher Immobilienpreise und einem knappen Angebot



EIGENTUMSWOHNUNGEN WIEN



STANDORTANALYSE WIEN DONAUSTADT



WAHRE NACHHALTIGKEIT

QUALITY LIVING IM PARADIESISCHEN DÖBLING.

1190 WIEN | PARADISGASSE 24 + 26



FREI
FINANZIERTES
EIGENTUM
DIREKT VOM
BAUTRÄGER.



Lebensfreude pur im begehrten Döbling – ein Ort zum Wohnen und Wohlfühlen. Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Eigentumswohnungen von ca. 58 m² bis 146 m² | gemeinsamer Weinkeller | großzügige Garten-Freifläche mit Grillbereich | hochwertige Ausstattung | wohnen.einfach.machen.

+43 1 716 01-8241 | immobilien@raiffeisen-wohnbau.at



raiffeisen-wohnbau.at

HWB 31-40 | Foto © Irene Schanda
Raiffeisen WohnBau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Unser „Blick in die Bundesländer“ begleitet Sie diesmal in den Westen. Das Bundesland Tirol präsentiert sich hinsichtlich der Immobilienpreise unverändert auf einem sehr hohen Niveau. Woran dies konkret liegt und welche Herausforderungen für eine mögliche Entspannung am Markt bestehen, diskutieren wir mit Branchenexperten und der Politik.

Zurück in die Bundeshauptstadt, deren Wohnungsmarkt wir Ihnen anhand unserer bewährten Echt Datenanalyse näherbringen möchten. Diese zeigt eindeutig weiter steigende Preise für Eigentumswohnungen bei einem leichten Rückgang der Transaktionen, welcher der Verzögerung von Projekten aufgrund der Lieferengpässe in der Baubranche geschuldet ist.

Apropos Wien: Unser heuer eröffneter Standort „Rustler Leopoldau“ hat sich bereits gut etabliert. Das Makler-Team ist dabei unter anderem in den Flächenbezirken Floridsdorf und Donaustadt aktiv, und hat für die vorliegende Ausgabe maßgebliche Bezirksteile der Donaustadt im Rahmen einer Standortanalyse unter die Lupe genommen.

Abrunden möchten wir unser Magazin mit aktuellen Herausforderungen zur Nachhaltigkeit. Nachdem das Thema vormals oft nur ein Lippenbekenntnis war und viele Entwickler und Betreiber kaum langfristige Überlegungen anstellten, auch im Wissen, die jeweilige Immobilie nur vorübergehend im Portfolio zu halten, hat definitiv ein Umdenken begonnen.

Viel Freude beim Lesen der aktuellen Ausgabe von

RUSTLER Das Magazin

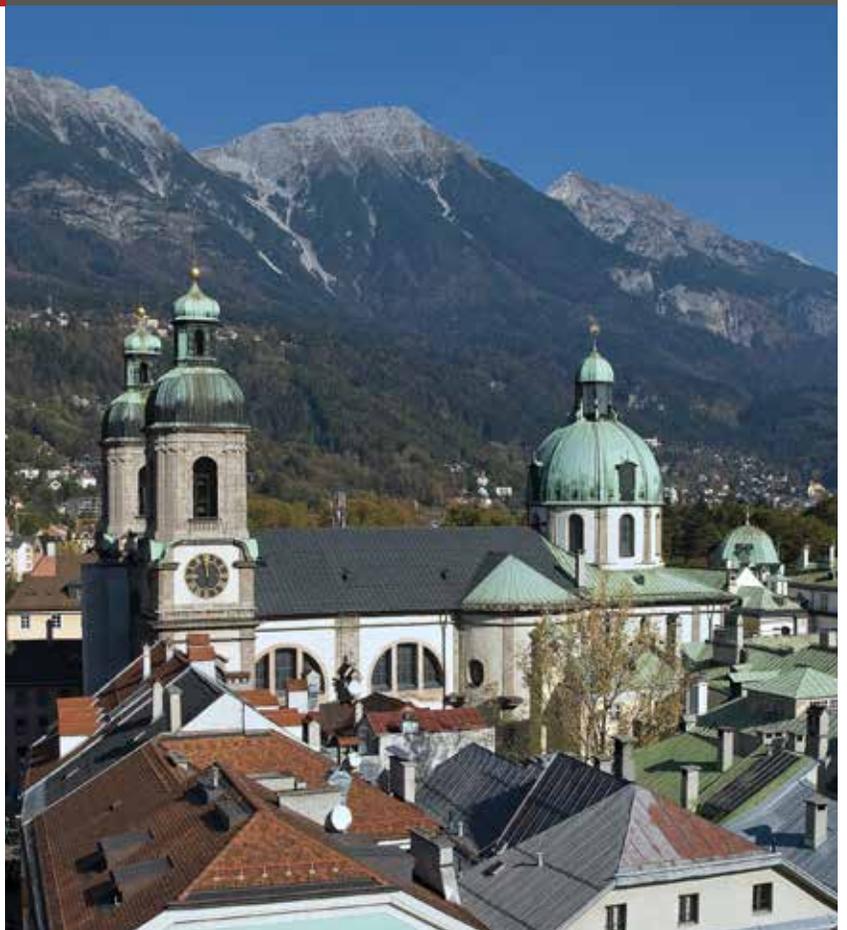
wünschen Ihnen

Mag. Arno Kunz und Dr. Alexander Scheuch



IMMOBILIENMARKT

TIROL



Editorial	1
Immo Aktuell	4
Immobilienmarkt Tirol	8
Eigentumswohnungen Wien	16
Nachhaltigkeit	21
Standortanalyse Donaustadt	26

Standortanalyse Wien Donaustadt

Als Großstadt in der Großstadt präsentiert sich der 22. Wiener Gemeindebezirk, welcher derzeit der am schnellsten wachsende Bezirk Österreich ist.

Im Blickwinkel der Standortanalyse stehen ausgewählte Bezirktteile der Donaustadt, in denen eine rege Immobilienentwicklung zu beobachten ist. **26**



Eigentumswohnungen Wien

Mehrere tausend Echtdaten der letzten beiden Jahre zeigen weitere Preissteigerungen für Eigentumswohnungen in Wien. Einen besonderen „Boost“ erleben dabei die Außenbezirke, wo rund dreimal so viele Transaktionen wie in den Innenbezirken und flächendeckende Preiszuwächse festzustellen sind. **16**

IM PRESSUM

Medieneigentümer, Herausgeber- und Chefredaktionsanschrift
Rustler Immobilienreuehand GmbH, Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien, office@makler.rustler.eu

Chefredaktion

Dr. Alexander Scheuch, scheuch@rustler.eu

Artredaktion Irene Rick, www.rickdesign.at

Mitarbeiter dieser Ausgabe

Dr. Alexander Scheuch, Dr. Kira Freigassner, Mag. Maximilian Kainz, BM Ing. Johann Mayrhofer, Charles Steiner, Gerhard Hauer, Werner Vorauer, Dino Mujic

Recherchen

Dino Mujic, Dolores Markovic, Reinhard Gemel,

Aneta Nosalek, Werner Vorauer, Gerhard Hauer

Druck Ferdinand Berger & Söhne GmbH

Freier Vertrieb MFM Zeitschriftenservice, Post AG,

Rustler Gruppe

Bildnachweise Cover © Kurt Hoebst, Drees & Sommer, S2 © artgerecht, Lichtenfels, S3 Drees & Sommer, S8-10 Julie Kolibrie, S15 Reinhard Thrainner, S23 DNP, S25 © Redtenbacher, Jana Madzigon, S29

© Jan Frankl, S 28 toxi85, S30 © Gugerell, S31 ©

Signa/ARE, S32 © tokfo

Alle nicht erwähnten Bilder wurden vom Herausgeber bereitgestellt oder sind gemeinfrei.



Nachhaltigkeit

Lange Zeit oft nur ein „Lippenbekenntnis“ ist das Thema in der Immobilienwirtschaft hoch brisant, macht doch der Gebäudesektor mehr als ein Drittel der globalen Treibhausemissionen aus. Nachhaltigkeitsexperten und Anwendungsbeispiele im vorliegenden Beitrag zeigen auf, dass sich Entwickler und Betreiber den Herausforderungen stellen. **21**



Rustler zum sechsten Mal stärkste Marke als Hausverwaltung

Die Hausverwaltung Rustler ist zum sechsten Mal als stärkste Marke in der Kategorie „Property Manager Österreich“ vom EUREB Institute bei den Real Estate Brand Awards in Berlin ausgezeichnet worden.

„Die hohe Bekanntheit und Wahrnehmung der Marke Rustler am Heimatmarkt Österreich manifestiert sich auch im kontinuierlichen Zuwachs an betreuten Liegenschaften in Wien und an unseren Standorten in den Bundesländern“,

erläutert der geschäftsführende Gesellschafter der Hausverwaltung Rustler Martin Troger.

„Die erneute Auszeichnung ist eine Bestätigung unserer Qualitätspolitik, zugleich aber Motivation, weitere Innovationen in der Immobilienbewirtschaftung voranzutreiben“, freut sich Troger anlässlich der von Barbara Schöneberger moderierten Preisverleihung in Berlin. Die Hausverwaltung Rustler zählt mit über 100 Mitarbeitern zu den führenden Immobiliendienstleistern in Österreich. 

Immobilien Facility Services



Wir machen es einfach.



**Energieausweis jetzt beauftragen.
Und gratis Plandigitalisierung erhalten.** -inkl. Planausheben und Behördengebühren*

Wir machen es einfach!

*Inkludiert sind alle relevanten Planunterlagen, z.B. Einreichpläne, Schnitte, etc.

Telefon: +43 (1) 919 5707- 0 | www.i-f-s.eu/energieausweis/



Covid pusht Eigentumsquote

Die Pandemie und das damit zusammenhängende Unsicherheitsgefühl hat den Trend zum Eigenheim in Österreich weiter befeuert.

Laut Statistik Austria wohnt mittlerweile knapp die Hälfte der Österreicher im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. Regional zeichnen sich allerdings erhebliche Unterschiede ab.

Laut Statistik Austria wohnt mittlerweile knapp die Hälfte der Österreicher im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. Regional zeichnen sich allerdings erhebliche Unterschiede ab, geht aus der Statistik hervor. In Tirol, Wien und Niederösterreich ist die Eigentumsquote im vergangenen Jahr am stärksten gestiegen. So kletterte sie in Tirol um 2,2 Prozentpunkte auf 54 Prozent, in der Bundeshauptstadt von 18,8 Prozent auf 20,4 Prozent und in Niederösterreich um 0,9 Prozentpunkte auf 63,7 Prozent. Allerdings gibt es nicht in allen Bundesländern steigende Eigentumsquoten. In Vorarlberg, Oberösterreich, der Steiermark und im Burgenland zeigt sich eine rückläufige Entwicklung, wobei das Burgenland noch immer die mit Abstand höchste Quote hat. Mehr als zwei Drittel der Burgenländer wohnt im Eigentum, gefolgt von den Niederösterreichern mit 63,7 Prozent und den Steirern mit 57,9 Prozent. Am Ende stehen Wien und Salzburg. Der anhaltende Trend zum Eigentum hat aber auch seine Kehrseite. Im Vorjahr sank die durchschnittliche Wohnungsgröße in Österreich wieder unter die Marke von 100 m². Vor allem in Ober- und Niederösterreich ging sie zurück, einen geringfügigen Rückgang verzeichneten auch Salzburg und Vorarlberg. 



19.–20. März 2022
Messe Wien

Wiener Immobilien Messe kommt wieder im März

Ein Fixtermin für jeden, der nach einem neuen Eigenheim sucht:

Nach einer coronabedingten Zwangspause ist jetzt der Termin für die Wiener Immobilien Messe fixiert worden.

Diese findet vom 19. bis 20. März 2022, zeitgleich mit der Wohnen & Interieur in der Messe Wien statt.

Die B2C-Messe bietet dabei einen breiten Überblick über Immobilienprojekte in und um Wien. Besucher können hier zudem auch in Kontakt mit Bauträgern, Maklern, Finanzierern, Rechtsberatern und anderen Dienstleistern rund um das Eigenheim treten.

Ebenso am Programm stehen Ferienimmobilien in und um Österreich. Insgesamt stehen rund 120 Aussteller aus der Immobilien- und Finanzierungsbranche dabei mit ihrem Know-how bereit. Abgerundet wird das Messeprogramm mit spannenden Vorträgen von Experten aus der Immobilien- und Finanzierungsbranche.

Weitere Infos gibt es unter www.mobilien-messe.at

Neu aufgelegt:

Prüfpflichten haustechnischer Anlagen in Österreich

In seiner zweiten Auflage erschienen ist das Nachschlagewerk für Eigentümer und Immobilienmanager zu in Österreich geltenden Prüfpflichten. Auf Basis des Erfolges der Erstausgabe erfolgt nunmehr eine Aktualisierung, die Bewährtes beibehält und den Themenbereich Prüfpflichten weiter geschärft hat.

Die Publikation versteht sich als praxisnahes Handbuch, welches sich an den laufenden Anforderungen all jener orientiert, die in der Welt der Immobilien tätig sind.

Der Herausgeber, die IFM Immobilien Facility Management und Development GmbH, verfolgt mit diesem Handbuch das Ziel, die Arbeit zu erleichtern, Klarheit zu schaffen und zu gewährleisten, dass Aussagen zu Prüfpflichten durch Verweise auf Gesetze und Verordnungen belegt werden können.

Einfach in der Anwendung und vergleichbar einer Formelsammlung für die Mathematik, sind Auflistungen aller Gesetze und Verordnungen enthalten. Zusätzlich zur tabellarischen Erfassung der Prüfpflichten wird im Buch auch die praktische Herangehensweise bei einer erstmaligen Erfassung von Prüfpflichten dargestellt.

Das Buch ist bestellbar:

Über die Website: www.ifm.team unter der Rubrik „Unsere Services“ sowie im Buchhandel (ISBN 978-3-200-07861-1)



vlnr: Franz Kerschenbauer (Teamleiter), Lutfi Ziba (Installateurmeister/Lehr- ausbilder), Guido Pfeifer (Geschäftsführer)

Mehr Techniker-Nachwuchs für Facility Management – IFM als Lehrbetrieb

Die IFM zählt mit rund 120 Mitarbeitern zu den führenden Dienstleistern im Facility Management in Österreich und betreut Immobilien in allen FM-bezogenen Geschäftsfeldern, mit einem besonderen Fokus auf technisch dominierte Bereiche.

„Unser Unternehmen agiert überwiegend mit Eigenpersonal. Grund genug, gerade in der Ausbildung junger Techniker den nächsten Schritt zu setzen und auch dem aktuellen Personalmangel am Markt entgegen zu wirken“, berichtet Geschäftsführer Guido Pfeifer.

Für die Initiative, Ausbildungsplätze in Form einer Lehre zu

„Unser Unternehmen agiert überwiegend mit Eigenpersonal.“

Guido Pfeifer

Geschäftsführer IFM

schaffen, wurde die IFM nun von der Wirtschaftskammer Österreich als Lehrbetrieb anerkannt. Das Unternehmen ist damit ab sofort ein Lehrbetrieb für den Bereich Installations- und Gebäudetechnik. Als Lehrlingsausbilder fungiert Lutfi Ziba, selbst Installateurmeister und Leiter des Sanitär-Teams im Unternehmen. 



Österreichs Hauspreise steigen über dem EU-Schnitt

Der Wunsch nach dem Eigenheim hat seit der Pandemie einen starken Aufschwung erlebt – und damit auch die österreichischen Hauspreise. Laut dem Hauspreisindex (HPI) von Eurostat seien die Preise zwischen dem 2. Quartal 2020 und dem 2. Quartal 2021 um 11,7 Prozent gestiegen und damit stärker als im EU-Schnitt. Im Euroraum sind die Hauspreise zwischen erstem und zweitem Quartal um 2,6 Prozent gestiegen, in Österreich um 4,2 Prozent. Damit liegt Österreich bei der Preisdynamik innerhalb eines Quartals EU-weit auf Platz drei – nach Lettland (plus 6,7 Prozent) und Sloweni-

en (plus 4,5 Prozent). Der Hauspreisindex misst die Preisentwicklung aller von Haushalten erworbenen Wohnimmobilien (Neu- und Altbauten), unabhängig von ihrer endgültigen Verwendung und ihren bisherigen Eigentümern.

Mittlerweile haben sich die Hauspreise von den Mieten immer mehr entkoppelt, geht aus der Statistik hervor. Dieser Trend setzte bereits 2015 ein. Seitdem seien die Hauspreise deutlich schneller nach oben galoppiert als die Mieten. Diese Entwicklung hält nach wie vor an. 🏠

RUSTLER[®]

REAL ESTATE EXPERTS

Berend Jäger
+43 676 834 34 663
jaeger@rustler.eu

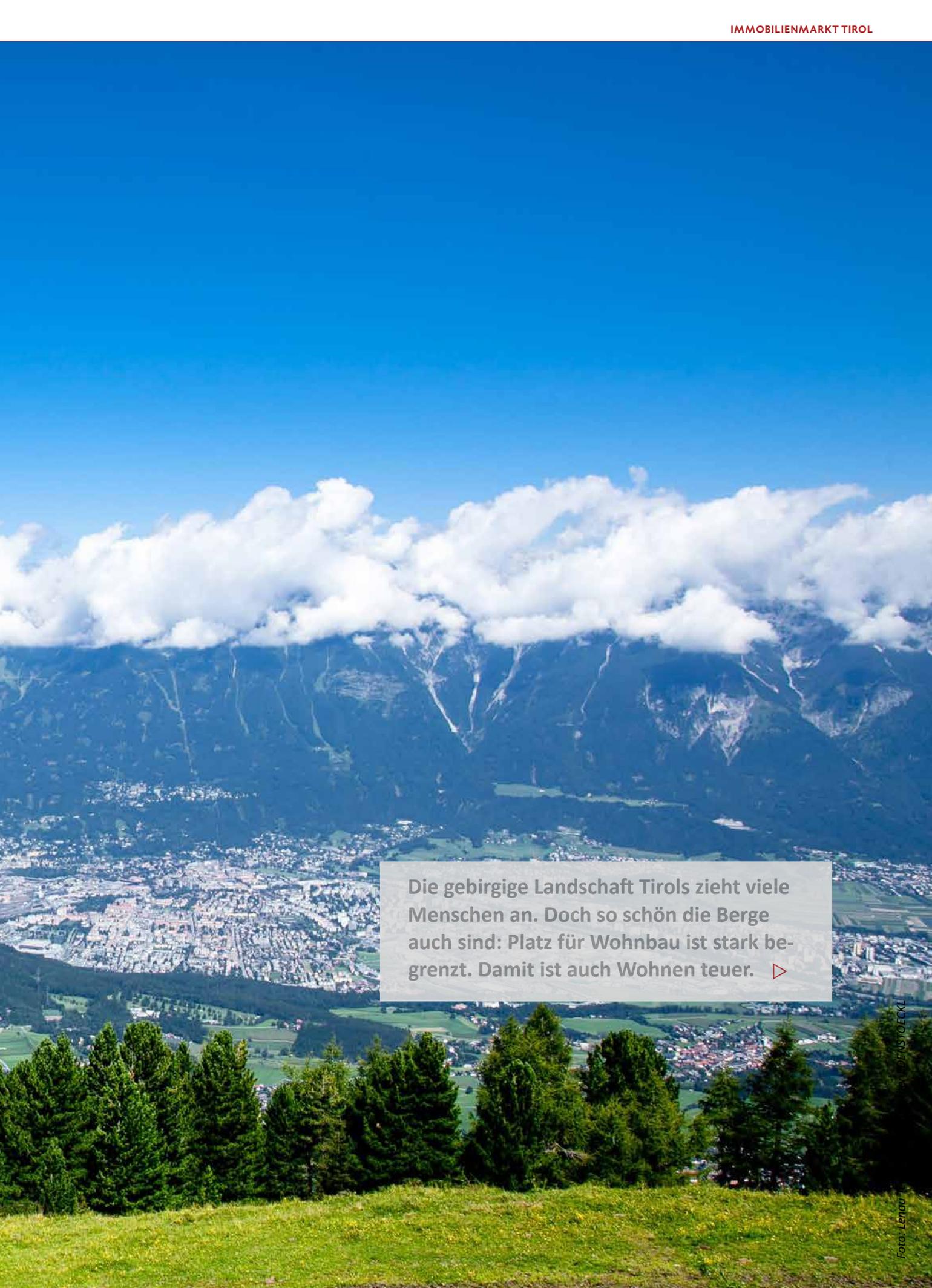
Stadtnahes Landleben
MaVie - Häuser in Mauerbach

www.mavie-wohnen.at

150 m² Wohnfläche, Terrasse und Garten, Badeteich mit Liegewiese, 2 Kfz-Abstellplätze.

Preisliche Gipfelstürmer

A scenic view of a mountain valley. In the foreground, there is a lush green forest of evergreen trees. Beyond the forest, a wide valley opens up, showing a city with a mix of residential and commercial buildings. The city is surrounded by green fields and a river. In the background, there are majestic mountains with some snow patches, partially covered by white clouds. The sky is a clear, vibrant blue.



Die gebirgige Landschaft Tirols zieht viele Menschen an. Doch so schön die Berge auch sind: Platz für Wohnbau ist stark begrenzt. Damit ist auch Wohnen teuer. ▷



Manchmal kann aus einem Segen auch ein Fluch werden. In Tirol ist es die prächtige, gebirgige Landschaft. Sie zieht jedes Jahr Millionen von Touristen an, die sowohl dem Wintersport frönen oder auf den satten Almen wandern und ihre Seele baumeln lassen. Seit Jahrzehnten ist Tirol der Hotspot des österreichischen Fremdenverkehrs. Damit zog das westliche Bundesland auch jede Menge Einwanderer an, die das Momentum genutzt haben, um dort zu arbeiten. Das ist zwar für das Tiroler Bruttoinlandsprodukt ein Segen, doch die gebirgige Landschaft mit engen Schluchten bringt auch eine gewisse Kehrseite mit sich, die in den vergangenen Jahren die Wohnpreise erheblich steigen ließ: Der Platz.

Das landschaftliche Gefüge des Bundeslands hat zur Folge, dass Grundstücke seit jeher Mangelware sind. Die vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten hingegen haben innerhalb der letzten zehn Jahre einen erheblichen Zuzug zur Folge gehabt. Zwischen 2011 und 2021 ist Tirol um über 50.000 Einwohner gewachsen. Als Resultat dieses Verhältnisses von Angebot und Bedarf respektive Nachfrage ist Wohnen in Relation zu den anderen Bundesländern sehr teuer. Covid-19 hat

diese Marktsituation sogar noch verschärft, da sich zu den Wohnungssuchenden auch Anleger gesellen, die ihr Geld in Sicherheit geparkt wissen wollen, was die Nachfrage – und damit die Preise – noch einmal erheblich „gepusht“ hat. Peter Hauser, Manager beim Entwickler PMW Immobilien:

„In den letzten zehn Jahren ist Tirol um 50.000 Einwohner gewachsen.“

„Im Bereich der Wohnimmobilien haben wir eine starke Bewegung festgestellt und dass die Nachfrage im Vergleich zu vor der Pandemie weiter gestiegen ist. Ziel der Käufer ist es, ihr Vermögen sicher anzulegen. Dafür verändern sie entweder ihre aktuelle Wohnsituation oder erwerben eine Vorsorgewohnung, um Barvermögen abzusichern und in Immobilien zu investieren. Im Bereich der Gewerbeimmobilien stellen wir eine zunehmende Tendenz in Richtung des Erwerbs von Gewerbeflächen fest, und eine Abkehr vom reinen Mieten von Gewerbeflächen. Unternehmer möchten auch Werte im unternehmerischen Bereich schaffen.“

Haupttreiber Tourismus

Dass der Tourismus für die Wertschöpfung in Tirol eine ausnehmende Rolle spielt, lässt sich an den aktuellen Zahlen gut ablesen. Rund 4,5 Milliarden Euro steuerte der Fremdenverkehr in der Vor-Covid-Zeit zur Bruttowertschöpfung Tirols bei, das entspricht knapp 18 Prozent. Zum Vergleich liegt der Anteil des Tourismus am BIP Österreich weit bei 5,3 Prozent.

Dadurch hat Covid-19 aber auch für einen erheblichen Schock gesorgt, denn die Umsätze schrumpften im Vorjahr auf rund 2,5 Milliarden Euro. Durch die zeitweilige Schließung von Hotels und Skilifte schnellten auch die Arbeitslosenzahlen, ungeachtet des Kurzarbeitsmodells, hoch, da der Tourismus stark von Saisonarbeitskräften abhängig ist. Hohe Wohnkosten und reduzierte Einkünfte durch mehrere Lockdowns sind für viele Menschen in Tirol zu einem Problem geworden. Zwar hat die Wohnungsproduktion in Tirol seit 2017 die Haushaltsentwicklung überstiegen, doch auch dieser Trend hat sich im Vorjahr wieder abgeschwächt. Laut einer aktuellen Analyse der Bauträgerplattform „Exploreal“ werden heuer rund 2.900 Wohneinheiten fertiggestellt, im kommenden Jahr kommen voraus-



sichtlich weitere 2.600 am Markt, dann sinkt aus jetziger Sicht die Pipeline erheblich und kommt unter der Haushaltsentwicklung zum Liegen. Wie sieht das die Politik? Georg Dornauer, Klubobmann der SPÖ im Tiroler Landtag, erklärt, dass am Tiroler Immobilienmarkt gleich mehrere ungünstige Entwicklungen zum Tragen gekommen seien: „Tirol hat ein natürlich begrenztes und beschränktes Siedlungsgebiet aufgrund der Topografie und der Naturgefahren, wie zum Beispiel Steinschlag, Lawinen, Hangbewegungen, Bäche und Flüsse. Dazu kommt die touristische Attraktivität und damit auch das Interesse von vielen ausländischen Investoren, in Tirol Häuser und Grund zu erwerben.“ Hinzu komme, dass Grundstücksreserven brachliegen und nicht ausreichend mobilisiert würden: „Beschränkte Verfügbarkeit, hoher Marktdruck aus dem In- und Ausland und die künstliche Verknappung des Baulands – das sind die wesentlichen Problemfelder am Tiroler Immobilienmarkt.“ Für Peter Hauser von PMW sei da vor allem auch die Kommunalpolitik gefordert, etwa in puncto Raumordnung: „Verdichtete Bauweise und das optimale Ausnützen von Baugrund können die Wohnungspreise po-

sitiv beeinflussen. Jede Gemeinde sollte in seinem Gebiet ideale Plätze für leistbaren Wohnraum definieren. Dort müsste ein Umdenken in puncto Baudichte und Bauhöhe stattfinden. Mit diesen beiden Hebeln kann jede Gemeinde die Wohnungspreise unmittelbar beeinflussen. Tatsächlich stellen wir aber Tendenzen in Tiroler Gemeinden fest, die gegenteilige Ziele verfolgen. Dies führt leider zu dem Ergebnis, dass die Preise immer weiter steigen.“

Weil sich aber, so Hauser, die Politik selten einig werde, muss man als Bauträger oft selbst einen eigenen Weg finden: „Aktuell verfolgt die Politik ihre Ziele und die Bauträger sehen nur ihre eigenen Ziele, den Profit. Man müsste versuchen, einen gemeinsamen Weg zu finden, mit dem Ziel, leistbare Wohnungen zu schaffen. Wir als Bauträger haben bereits bewiesen, dass dies funktioniert und umsetzbar ist. Mit der Gemeinde Stans haben wir ein Projekt gemeinsam entwickelt, im Rahmen dessen die Wohnungspreise unter 3.000 Euro pro Quadratmeter gelegen sind, ohne dass Einbußen bei der Umsetzungsqualität vorgenommen wurden.“ Aktuell hat die PMW den Staner Aupark im Fokus, ein Gewerbeprojekt, welches im Frühjahr 2023 fertiggestellt und direkt an der Autobahnausfahrt Schwaz liegen wird. Es handelt sich hierbei um einen Cluster, in dem sowohl Business als auch Gesundheit, Handel, Sport und Gastronomie miteinander verknüpft wer-

den. Hauser: „Die öffentliche Sockelzone im Erdgeschoß ist für die Versorgung des Auparks sowie für diverse Lager- und Geschäftsflächen reserviert. In den sechs darüber liegenden Geschoßen warten flexibel gestaltbare Räume auf smarte Unternehmer und Dienstleister aus den Bereichen Handel und Gewerbe, Medizin und Gesundheit, Sport und Lifestyle sowie Unterhaltung und Gastronomie.“

Zuspitzung in Innsbruck

Besonders stark zugespitzt hat sich die Situation in der Landeshauptstadt Innsbruck. Das geringe Angebot lässt nicht nur die Mieten steigen, sondern insbesondere die Kaufpreise. Dazu trägt das niedrige Angebot am Markt bei, wie ▷



„Verdichtete Bauweise und das optimale Ausnützen von Bauland können einen positiven Effekt auf die Preisentwicklung haben.“

Peter Hauser



Der Staner Aupark vereint verschiedene gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten und Branchen.



„Der Mangel an Wohnraum prägt auch zunehmend das Umland von Innsbruck.“

Gerhard Hauer

▷ Gerhard Hauer, Standortleiter der Tiroler Niederlassung von Rustler, beobachtet: „Kaum jemand will verkaufen, und die Nachfrage ist groß.“ Mittlerweile würde in der Tiroler Landeshauptstadt immer öfter die 10.000 Euro Marke geknackt, und auch im Umland stiegen die Preise stark an.

Hier spricht Hauer die gesamte Inntalfurche von Kufstein bis nach Telfs an. Der Mangel an Wohnraum würde sich immer weiter um Innsbruck herum ausbreiten. Hauer: „Die Bauträger erschließen neue Bauflächen immer weiter weg von Innsbruck. In Innsbruck selbst und in der unmittelbaren Umgebung gibt es kaum Bauland am Markt.“ Kommen Bestandsobjekte auf den Markt, werden Bestpreise bezahlt. Hauer erinnert dabei an einen Zinshaus-Deal in Innsbrucker Bestlage, bei dem „ein Investor die Kaufpreiserwartungen des Verkäufers deutlich übertraffen hatte.“

Wohnquartiere

Wohnprojekte in Innsbruck finden sich somit entsprechend wenige – und wenn, sind es zumeist Wohnquartiere mit einem vielfältigen Nutzungsmix. Ein besonders spannendes Projekt ist in der Franz-Fischer-Straße in Innsbruck durch die Pla-

net Immobilien um Wolfgang Sommavilla, einem in ganz Tirol sehr aktiven Bauträger, entstanden. Das zugrundeliegende Konzept nennt sich „Sunken Plaza“. Mit dem aktuellen Projekt ist konkret ein ehemaliger betonierter Parkplatz samt einem in die Jahre gekommenen Büroobjekt zu einem neuen Wohnquartier mit jeder Menge Grünflächen umgewandelt worden. Das Projekt „Salamander“ beinhaltet 118 Wohneinheiten, allesamt mit Freiflächen sowie Gärten ausgestattet. Nachhaltig gestaltet sich dabei auch die Energieversorgung über Wärmepumpen sowie dezentralem Boiler. Für Wolfgang Sommavilla war die Nachverdichtung ein notwendiger Aspekt, nachdem Grundstücke schwer zu bekommen sind: „Bebaubarer Grund ist in der Regel nur auf die Inntalfurche beschränkt, wo aber auch die Verkehrsinfrastruktur untergebracht werden muss. Wenn man Grundstücke hat, dann muss

Druckfrisch aus Österreich

Seit mehr als 150 Jahren produzieren wir als österreichischer Familienbetrieb Druckwerke von höchster Qualität. Unser Traditionsbewusstsein und unser Bekenntnis zu heimischer Qualität sind es, die uns zu einem beständigen Unternehmen im internationalen Vergleich machen.

Ihr Peter Berger – peter@berger.at



PRE-PRESS • DIGITALDRUCK • BOGENOFFSETDRUCK • ROLLENOFFSETDRUCK • INDUSTRIELLE ENDFERTIGUNG • VERLAG

Vertrauen Sie auf heimisches Know-how

Sie wollen auch auf Druckqualität aus Österreich setzen? Wir freuen uns, Sie beraten zu dürfen.

Zentrale Horn
+43 2982 4161-0

Büro Wien
+43 1 313 35-0

Vertretungen in allen Bundesländern

www.berger.at



DRUCKEREI
BERGER

Nur persönlicher Druck

man sie innovativ bebauen und die Plätze bestmöglich ausnützen.“ Problematisch ist für ihn auch, dass man in Innsbruck nur relativ niedrig bauen kann, man gehe da mehr in die Breite: „Hier muss es ein Umdenken von der Politik in Richtung Nachverdichtung nach oben geben, um so mehr Wohnraum bei gleichzeitig weniger versiegelter Fläche bereitstellen zu können“, spricht er das Thema Leistbar-



„Lebensraum statt Parkplatz – einer unserer Ansätze, Nachverdichtung für dringend notwendigen Wohnraum zu gestalten.“

Wolfgang Sommvilla

keit an. Mittlerweile gebe es aber bereits Ansätze, etwa mit einem Anteil für sozialen Wohnbau bei neuen Bauprojekten, um eben günstigen Wohnraum sicherstellen zu können.“



Das Projekt „Salamander“ befindet sich auf dem Areal eines ehemaligen betonierten Parkplatzes.

Ebenfalls in „Startposition“ ist ein Wohnquartier, das von der ARE mit der Neuen Heimat Tirol am Zeughaus-Areal in der Kapuzinergasse errichtet wird. Hier entstehen 117 Wohneinheiten samt Kinder Spielplatz und Grünflächen. Die bauvorbereitenden Maßnahmen sind bereits im heurigen Frühjahr abgeschlossen worden. Der Komplex wird dann nach Fertigstellung im Sommer 2023 drei Wohngebäude beinhalten. Davon errichtet die ARE ein fünfgeschoßiges Wohnhaus mit 24 geförderten Mietwohnungen sowie

ein zwölfgeschoßiges Gebäude mit 57 Eigentumswohnungen und einem Büro im Erdgeschoß.

Apropos Büros: Der Büromarkt in Tirol entwickelt sich zu einem klassischen Verdrängungsmarkt. Kommen neue Flächen auf den Markt – etwa der P3 Tower nahe des Hauptbahnhofs – werden diese rasch absorbiert, ältere Flächen stehen hingegen leer. Überdies sei nach Ansicht der Immobilienentwickler in Tirol der Bedarf an Büroflächen beschränkt. Diese Tatsache ist freilich kein Tiroler Spezifikum. Die heimische Büromarkt wird generell von Wechselmietern dominiert, welche die neuen, modernen Büroflächen nachfragen, während kaum neue Unternehmen und Mieter am Markt hinzukommen.

Ausblick

Demgemäß ist der Trend, veraltete Flächen zu Wohnungen beziehungsweise Wohnzwecken umzugestalten, eine richtige und wichtige Reaktion auf die aktuellen Herausforderungen am Tiroler Immobilienmarkt. Dies könnte auch die prekäre Situation für Studierende verbessern, nachdem Innsbruck zu einem der beliebtesten Universitätsstandorte zählt. Auch hier besteht ohne Frage ein Mangel an Wohnraum sowie an Studentenheimen. 

TIROL

FAKTEN

Fläche

12.648 m²

(Drittgrößtes Bundesland Österreichs)

37% Wald

27% Gebirge

11% landwirtsch. nutzbarer Boden

25% unproduktive oder sonstige Fläche

Als Dauersiedlungsraum steht nur ein Achtel (rund 1.500 Quadratkilometer) der Gesamtfläche zur Verfügung.

Ein Viertel der Landesfläche steht unter Naturschutz.

Einwohner (Stand 01/2021): 760.000

Hauptstadt Innsbruck: 133.000

Einwohner Innsbruck-Land: 180.453

Bevölkerungsdichte Tirol:

60 Einwohner pro Quadratkilometer

Bevölkerungsdichte Innsbruck:

1.249 Einwohner pro Quadratkilometer

Anzahl der Haushalte Tirol: 332.500

Landesgrenzen

gemeinsame Grenzen mit Deutschland, der Schweiz und Italien sowie mit den österreichischen Bundesländern Vorarlberg, Salzburg und Kärnten

Quellen: Wikipedia, Standortagentur Tirol, Tirol.gv.at

Herausforderungen am Tiroler Immobilienmarkt

Dr. Georg Dornauer, Abgeordneter zum Tiroler Landtag, erläutert im Gespräch pointiert jene Problemfelder, die es noch zu lösen gilt.



RUSTLER DAS MAGAZIN Was sind die wichtigsten Herausforderungen und Themen am Tiroler Immobilienmarkt, die man angehen muss?

Georg Dornauer Im Tiroler Immobilienmarkt fallen gleich mehrere Worst-Case-Szenarien zusammen. Tirol hat ein natürlich begrenztes und beschränktes Siedlungsgebiet aufgrund der Topografie und der Naturgefahren, wie zum Beispiel Steinschlag, Lawinen, Hangbewegungen, Bäche und Flüsse. Dazu kommt die touristische Attraktivität und damit auch das Interesse von vielen ausländischen Investoren, in Tirol Häuser und Grund zu erwerben. Als ob das noch nicht genug wäre, liegen zahlreiche Baugründe in Tirol seit Jahren brach. Beschränkte Verfügbarkeit, hoher Marktdruck aus dem In- und Ausland und die politisch geschützte künstliche Verknappung des Baulands – das sind die wesentlichen Problem am Tiroler Immobilienmarkt.

RUSTLER DAS MAGAZIN Wie wirkt die Politik der zahlreichen Innenstadtleerstände entgegen?

Georg Dornauer Die Tiroler Landesregierung hat weder die Brisanz noch die Tragweite der Problematik am Immobilienmarkt verstanden. Wir stehen aktuell vor einem echten Wohnungsnotstand und damit auch vor der Situation, dass sich viele Menschen in Tirol das Dach über dem Kopf nicht mehr leisten können. Hinsichtlich der Leerstände ist es ähnlich wie mit den unbebauten Grundstücken: Es gibt auf Landesebene keine wirksamen Konsequenzen für die Besitzer, wenn sie Wohnungen und Gründe ungenutzt als reines Investitionsgut horten. Leerstand wird in Tirol nicht „bestraft“ – das ist aus meiner Sicht ein Fehler.



RUSTLER DAS MAGAZIN Welche Versäumnisse stellen Sie fest?

Dornauer Der Druck auf den Innsbrucker Immobilienmarkt ist besonders hoch. Eine wesentliche Rolle spielen dabei der Zuzug aus ländlicheren und strukturschwachen Regionen, die hohe Zahl an Studierenden und das ungebrochene Interesse von Investoren an Immobilien. Diese Faktoren haben dafür gesorgt, dass die Miet- und Kaufpreise für eine „normale“ Familie mit mittlerem Einkommen in der Stadt nicht mehr leistbar sind. Dieser Entwicklung hat man seitens des Landes und seitens der Stadt zu lange zugesehen – und man hat es verabsäumt, diesem Teufelskreis durch echte Eingriffe in den Wohnungsmarkt, zum Beispiel durch die Erichtung von Stadtwohnungen, einen Riegel vorzuschieben.

RUSTLER DAS MAGAZIN Wie beurteilen Sie das Spannungsverhältnis von Wohnraumbedarf und Wohnraumbeschaffung sowie von Stadterneuerung und Stadterweiterung?

Georg Dornauer Wir haben in Tirol in der Stadt und in den ländlichen Regionen mittlerweile in vielen Regionen einen Wohnungsnotstand. Viele Menschen können sich das Wohnen in Tirol buchstäblich nicht mehr leisten. Angesichts dieser Situation von einem „Spannungsfeld“ zu sprechen, halte ich für falsch. Wir müssen alles dafür tun, dass sich die Preissituation im Wohnungsmarkt in Innsbruck und ganz Tirol entspannt. Dafür müssen wir alle möglichen Hebel in Bewegung setzen und vor allem die Spekulation beenden. Hier sehe ich aktuell den größten Handlungsbedarf und kurzfristig den größten Nutzen. Ein weiterer wesentlicher Schritt wäre die Mobilisierung des vorhandenen, aber nicht genutzten Baulandes in Tirol. Das würde zu einer mittelfristigen Entspannung führen. Das Thema Nachverdichtung spielt für mich eher eine nachgeordnete Rolle – auch, weil es fast immer mit großen Konflikten verbunden ist.

RUSTLER DAS MAGAZIN Wie beurteilen Sie Maßnahmen zur Förderung von nachhaltigem Wohnen? Werden die Trends Ihrer Meinung nach vom Markt und den Kunden angenommen, oder ist das ein überschätzter Trend?

Georg Dornauer Nachhaltigkeit spielt gerade bei der Errichtung von neuen Gebäuden eine wesentliche Rolle. Aus meiner Sicht ist es bei dieser Frage – und diese Erfahrung habe ich auch als Bürgermeister der Gemeinde Sellrain immer wieder gemacht – sehr wichtig, bei allem berechtigten Pochen auf den Klimaschutz, die soziale Frage nicht aus den Augen zu verlieren. Insofern stehen für mich die Verfügbarkeit und die Leistbarkeit von Wohnraum aktuell an erster Stelle.

RUSTLER DAS MAGAZIN Tirol schneidet laufend bei Studien in Punkto Lebensqualität oder Gesundheitswesen sehr gut ab. Was sollte die Politik tun, um Tirol für Gewerbeansiedlungen noch attraktiver zu machen?

Georg Dornauer Tirol ist ein Land mit einer wunderschönen Natur. Das täuscht manchmal vielleicht auch darüber hinweg, dass wir zu den Ländern mit den höchsten Lebenshaltungskosten, den höchsten Miet- und Kaufpreisen bei Immobilien und gleichzeitig dem niedrigsten Einkommensniveau zählen. Wenn man über die Lebensqualität spricht, muss man auch darüber sprechen, dass man sich das Leben in Tirol erst einmal leisten können muss. Genau das gleiche gilt aus meiner Sicht auch für die Betriebe und für Betriebsansiedlungen. Solange sich die Preisspirale bei den Immobilien weiter nach oben dreht, solange sind wir auch als Wirtschaftsstandort nur bedingt attraktiv. 🏠



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Traumlage in Kirchberg

www.rustler.eu

Bestandshaus auf ca. 730 m² Grund,
unverbaubare Aussichts-lage!
Preis auf Anfrage

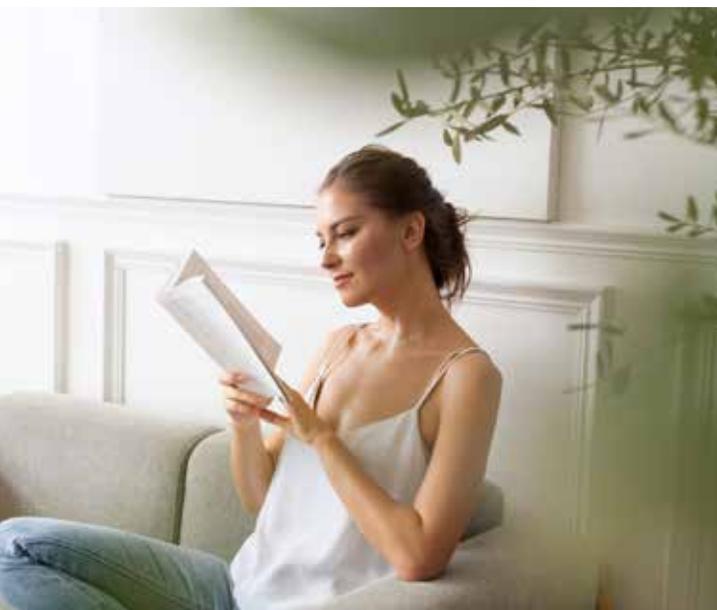
Werner Vorauer
+43 676 834 34 482
vorauer@rustler-tirol.eu

A modern, multi-story apartment building with a clean, minimalist design. The facade is light-colored with teal accents around the windows and doors. Each unit has a balcony with a black metal railing and a small table and chairs. The building features green roofs with grass. The sky is clear and blue.

Echt daten Wiener Eigen- tums woh- nungen

Im vorliegenden Beitrag berichten wir über Wohnungstransaktionen, wobei gezielt freifinanzierte Bauträgerobjekte, also Neubauwohnungen und sanierte Bestandswohnungen, ausgewertet wurden.





Für die vorliegende Transaktionsanalyse hat das Research- und Bewertungsteam von Rustler rund 2.200 Verkäufe in ganz Wien aus dem Jahr 2020 erhoben. Dabei wurden Verkaufspreise von gemeinnützigen Bauträgern nicht berücksichtigt. Bei den dargestellten Preisen handelt es sich um Eigenutzer- sowie Erstbezugpreise. Den Nettokaufpreisen von Anlegerwohnungen wurde zur Anpassung an das Niveau von Eigenutzerpreisen ein Zuschlag in Höhe von 15 Prozent hinzugerechnet.

Die Anzahl der Transaktionen zeigt, dass vor allem innerhalb des Gürtels, trotz der wenigen freien Grundstücke, rege Akti-

„... vor allem innerhalb des Gürtels herrscht, trotz der wenigen freien Grundstücke, rege Aktivität, wobei überwiegend bestehende Gebäude saniert wurden.“

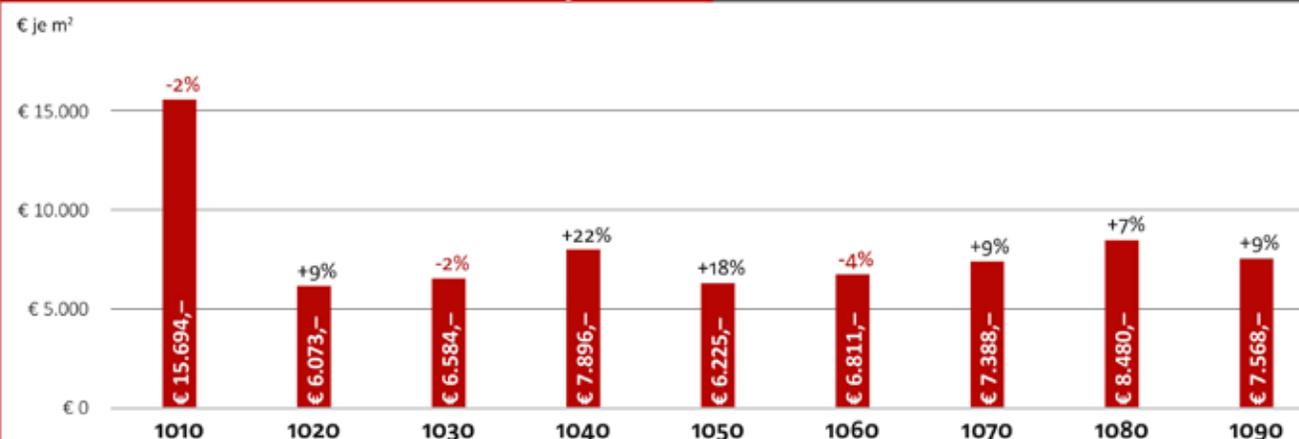
vität herrscht, wobei überwiegend bestehende Gebäude saniert wurden. Außerhalb des Gürtels wurden zum Großteil Neubauprojekte realisiert, bestehende Gebäude wurden in diesen Lagen deutlich seltener saniert und ausgebaut.

Auf der nächsten Seite finden Sie die bezirksweise Darstellung der Eigenutzerpreise des Jahres 2020.

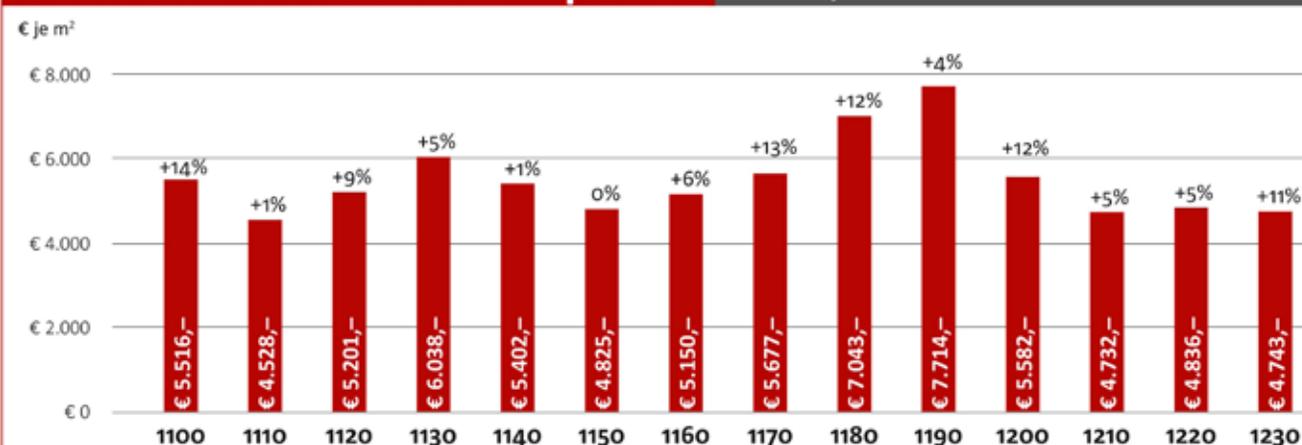
Die Innenbezirke

Innerhalb des Gürtels wurden im 1. Bezirk mit rund 15.700 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang in Höhe von 2 Prozent zu verzeichnen. Auch in den Bezirken Landstraße und Mariahilf sind die Verkaufspreise im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Oftmals sind es Bauträgerprojekte in weniger repräsentativen Lagen innerhalb dieser Bezirke als in der Vorperiode, die diese Preissenkungen verursachen. In den Bezirken Wieden und

Durchschnittliche Verkaufspreise 2020 in € je m²



Durchschnittliche Verkaufspreise 2020 in € je m²



RANKING VERKAUFSPREISE 2020 absteigend nach durchschnittlichem Verkaufspreis

Verkaufspreise in € je m ²	Bezirk	Verkaufspreise in € je m ²	Bezirk
€ 15.694,-	1. Innere Stadt	€ 5.677,-	17. Hernals
€ 8.480,-	8. Josefstadt	€ 5.582,-	20. Brigittenau
€ 7.896,-	4. Wieden	€ 5.516,-	10. Favoriten
€ 7.714,-	19. Döbling	€ 5.402,-	14. Penzing
€ 7.568,-	9. Alsergrund	€ 5.201,-	12. Meidling
€ 7.388,-	7. Neubau	€ 5.150,-	16. Ottakring
€ 7.043,-	18. Währing	€ 4.836,-	22. Donaustadt
€ 6.811,-	6. Mariahilf	€ 4.825,-	15. Rudolfsheim-Fünfhaus
€ 6.584,-	3. Landstraße	€ 4.743,-	23. Liesing
€ 6.225,-	5. Margareten	€ 4.732,-	21. Floridsdorf
€ 6.073,-	2. Leopoldstadt	€ 4.528,-	11. Simmering
€ 6.038,-	13. Hietzing		



„Auffallend viele Verkäufe im Vergleich zu 2019 gab es in den Bezirken Simmering, Meidling und Penzing. Dies ist ein eindeutiges Indiz dafür, dass diese Bezirke als Wohnlagen immer beliebter werden, und eine hohe Nachfrage vorhanden ist.“

- ▷ Margareten waren zum Teil erhebliche Preiszuwächse von über 15 Prozent zu verzeichnen. Mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von rund 7.900 Euro je Quadratmeter, liegt Wieden insgesamt auf dem dritten Platz. In Wieden war ein sehr hoher Anteil an hochwertigen Dachgeschoßwohnungen ausschlaggebend für den starken Preisanstieg. Anders verhielt es sich in Margareten, wo 2020 wieder vermehrt Neubauwohnungen statt sanierte Bestandswohnungen verkauft wurden. In allen anderen Bezirken innerhalb des Gürtels lagen die Preiszuwächse zwischen 5 und 10 Prozent.

Die Außenbezirke

Über 1.600 Transaktionen, rund dreimal so viel wie in den Innenbezirken, wurden für das Jahr 2020 in den Außenbezirken ausgehoben. Obwohl die Transaktionen im Verhältnis zu 2019 leicht zurückgegangen sind, befindet sich das Volumen außerhalb des Gürtels weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Sämtliche Außenbezirke Wiens konnten Preiszuwächse verzeichnen. Preissteigerungen von über 10 Prozent gab es in den Bezirken Favoriten, Hernalds, Währing, Brigittenau und Liesing. Spitzenreiter unter den Außenbezirken ist erneut der 19. Bezirk mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 7.700 Euro. Knapp dahinter befindet sich der 18. Bezirk mit rund 7.000 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Das Schlusslicht bildet, wie auch im Jahr 2019, der Bezirk Simmering mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 4.500 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Auffallend viele Verkäufe im Vergleich zu 2019 gab es in den Bezirken Simmering, Meidling und Penzing. Dies ist ein eindeutiges Indiz dafür, dass diese Bezirke als Wohnlagen immer beliebter werden, und eine hohe Nachfrage vorhanden ist. Auch der Bezirk Hietzing hat im Vergleich zu 2019 die Transaktionsanzahl um über 20 Prozent steigern können. Verglichen mit

2019, hat es im Jahr 2020 in Wien um 11 Prozent weniger Transaktionen gegeben, die Quadratmeterpreise sind hingegen um durchschnittlich 6 Prozent gestiegen. Eine entscheidende Rolle spielte die Covid-19-Situation, die 2020 insofern Auswirkungen auf die Baubranche hatte, als diese aufgrund von Lieferengpässen zum Teil mit erheblichen Verzögerungen zu kämpfen hatte.

Abschließend ist festzustellen, dass sich der Wohnungseigentumsmarkt in Wien nach wie vor stärker entwickelt als der Mietwohnungsmarkt. Dies führt in Wien zu der Situation weiter sinkender Renditen bei Anlagewohnungen, da die Nettomieten insbesondere im abgelaufenen Jahr nicht annähernd im selben Ausmaß angezogen haben. 

Möchten Sie mehr über Ihre Immobilien wissen?

Wir beraten Sie gerne!

Mag. Maximilian Kainz
Tel. 01 894 97 49 660
kainz@rustler.eu



BM Ing. Johann Mayrhofer
Tel. 01 894 97 49 150
mayrhofer@rustler.eu





Das Ende 2017 eröffnete Rathaus Freiburg ist das erste öffentliche Netto-Plusenergiegebäude der Welt.

Smarte Investoren vorausgesetzt

Die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind kontinuierlich in aller Munde, und Medien berichten täglich von neuen Zielen und Verfehlungen samt Maßnahmenkatalogen.

Vor wenigen Jahren von vielen noch als Randthema abgetan, ist sich jedoch die Öffentlichkeit mittlerweile einig, dass Änderungen stattfinden müssen. Die aktuellste Entwicklung hin zur CO₂-Bepreisung in Österreich zeigt die laufende Veränderung am deutlichsten.

Als übergeordnetes Ziel können die sogenannten Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen genannt werden. Diese insgesamt 17 UN-Nachhaltigkeitsziele wurden im Jahr 2015 von 193 Staaten, darunter auch Österreich, anerkannt, und diese haben sich damit zur Umsetzung bis 2030 verpflichtet. Bezogen auf die Immobilienwirtschaft sind die Ziele „Nachhaltige Städte und Gemeinden“, „Maßnahmen zum Klimaschutz“ und „Bezahlbare und Saubere Energie“ hervorzuheben.

Laut Klimaaktiv Jahresbericht 2020 des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation

und Technologie gilt die Klimaneutralität in Österreich bis 2040 als klares Ziel. Rechtliche Rahmenbedingungen wie das „Erneuerbare Ausbau-Gesetz“, das „Erneuerbare Wärmegesetz“, das „Energieeffizienzgesetz“, das novellierte „Klimaschutzgesetz“ und das „Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz“ wurden bereits geschaffen, begleitet von massiven Fördermaßnahmen etwa im Rahmen des „Europäischen Struktur- und Investition Fonds“ (ESI) beziehungsweise dem „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE).

Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsdiskussion auch in der Immobilienwirtschaft angekommen ist. Neben den bereits üblichen Wärmeschutzfassaden, der jetzigen Diskussion rund um Solar- und Photovoltaikanlagen sowie E-Ladestationen steht mittlerweile aber auch die Ressourcenschonung bei der Erric-



„Die längere Behaltdauer von Immobilien in Portfolios trägt dazu bei, dass auch längerfristig gedacht wird, etwa bei Betriebskosten oder der Nutzerzufriedenheit.“

Alexander Scheuch

tung einer Immobilie und der langfristige Werterhalt dieser, somit der gesamte Lebenszyklus von Gebäuden, im Fokus. Da rund ein Drittel des Ressourcenverbrauchs in Österreich Gebäuden zuzuschreiben ist und sich beispielsweise die Stadt Wien zum klaren Ziel erklärt hat, bis zum Jahr 2050 80 Prozent der verbauten Materialien der sogenannten „Material-Kreislaufwirtschaft“, und nicht der Mülldeponie, wieder zuzuführen.

Diese neuere „Cradle to Cradle“-Debatte soll dazu führen, dass möglichst alle Baustoffe, die bei der Errichtung eines Gebäudes verwendet werden, in den sogenannten „Material Passport“ eingetragen werden. Dabei bekommt jeder Rohstoff eine genaue Zuordnung im Gebäude, sowohl von der Zusammensetzung als auch von den Mengen und an welchen Orten im Gebäude dieser Rohstoff verbaut ist. Umzusetzen sind solche Tools vor allem dann, wenn die gesamte Baustelle auf Basis von BIM (Building Information Modeling) errichtet wird – einer Plattform, die das Bauen generell effizienter gestaltet.

All dies stellt eine klare Veränderung in der Betrachtungsweise von Immo-

Immobilien als Hauskraftwerke



Martin Thomas
neoom

Mehr als ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs und der globalen Treibhausgasemissionen macht der Gebäudesektor aus, womit er sogar den Transportsektor übertrifft.

Und auch wenn die CO₂-Emissionen von Gebäuden noch nicht so stark im Bewusstsein der Gesellschaft verankert sind wie die Schadstoffbilanz der Mobilität, steigt die Awareness dennoch stark an. Waren früher nur Lage und Preis die zentralen Kräfte, die Kaufentscheidungen maßgeblich beeinflussten, ist die CO₂-Bilanz nun die Dritte im Bunde. Was auf den ersten Blick wie eine weitere Belastung für Immobilieninvestoren aussieht, kann eine vielversprechende Chance sein, die zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet – sofern sie richtig genutzt wird. Nachhaltige Energiekonzepte für Gebäude sind ein neuer Weg, diese Herausforderung zum eigenen Vorteil zu nutzen: Etwa durch eine Photovoltaikanlage am Dach. Diese Form der Energieerzeugung ist jedoch stark von Umweltfaktoren wie Wetter und Klima abhängig. Durch die Anbindung dieser Energiequellen an einen Batteriespeicher kann man diese Schwankungen in der Energiegewinnung abfedern.

Verbindet man eine Photovoltaikanlage mit intelligenten Speicherlösungen, kann man auch den steigenden Strompreisen gezielt entgegenwirken. Da Photovoltaikanlagen und intelligente Speicherlösungen bereits ihren Kinderschuhen entwachsen und somit am Markt keine futuristische Seltenheit mehr sind, sinken die Akkupreise. Dadurch sind diese Energiesysteme mittlerweile durchaus erschwinglich. Lässt man zusätzlich noch

die ersparten Stromkosten, steuerliche Absetzbarkeit und Förderungen in die Rechnung miteinfließen, rentieren sich nachhaltige Energiekonzepte umso mehr.

Die Straße ist finster – nur ein Haus hell erleuchtet

Kombiniert mit einer Photovoltaikanlage ermöglichen intelligente Stromspeicher maximale Unabhängigkeit vom Stromnetz. Ob mit oder ohne Photovoltaikanlage bieten Speichersysteme durch ihre Unabhängigkeit vom Netzstrom ein Backup-System im Falle eines Blackouts. Auch im Bezug auf Ladesäulen für Elektroautos ist ein Stromspeicher ohne PV-Anlage rentabel, weil er Energie zeitlich flexibel nutzbar macht.

Das „Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz“ (EAG 2021) hat unter anderem das Förderungssystem für Photovoltaikanlagen und Stromspeicher reformiert. Fortan kann aus zwei Fördersystemen gewählt werden: Eine Marktprämie für den eingespeisten PV-Strom oder ein Investitionszuschuss für PV-Anlagen und Stromspeicher. Für Immobilieninvestoren ist gerade Zweiteres interessant, um Immobilien entweder schlank aufzurüsten und gewinnbringend zu verkaufen, oder die Gelegenheit zu nutzen, um dem Immobilienbestand staatlich gefördert ein ökologisches Upgrade zu geben.

Das Fundament für ein solches erfolgreiches ökologisches Upgrade ist das Commitment, durch nachhaltige Energiekon-

zepte im eigenen Gebäudemanagement zur Energiewende beizutragen. Darauf aufbauend wird gemeinsam mit einem Anbieter dezentraler Energiesysteme eine maßgeschneiderte Lösung erarbeitet. Einem erfolgreichen Beitrag zu einer nachhaltigeren Infrastruktur steht damit nichts mehr im Wege. 



Die Rustler Gruppe ist Partner der Illmitzer Gespräche

Forum für „Wahre Nachhaltigkeit“, initiiert von Prof. Mag. Thomas Malloth, FRICS und einer Gruppe von Personen aus Wirtschaft, Lehre und Forschung, und mit Unterstützung des Bundesministeriums (BMK).

bilieninvestitionen dar. Wurden insbesondere gewerbliche Objekte oft innerhalb weniger Jahre unter Investoren oder Fonds mehrfach weiterveräußert und gehandelt, war dadurch bedingt dem ursprünglichen Entwickler oder Betreiber die Nachhaltigkeit meist gar nicht sonderlich wichtig. Bei aktuellen gewerblichen Projekten wird erfreulicherweise vielmehr darauf geachtet, wie sich die Betriebskosten für die Mieter darstellen. Insgesamt wird der Mieterzufriedenheit wesentlich mehr Aufmerksamkeit geschenkt, dazu zählen auch Punkte wie die Einbettung des Projekts in das lokale Umfeld sowie ein professionelles Gebäudemanagement. Nebenkosten beziehungsweise Energiekosten gewinnen neben Büroprojekten auch für Einzelhandelsimmobilien an Bedeutung, wie auch die Einhaltung von Zertifizierungsstandards. Haben Immobilienentwickler noch bis vor kurzem mit



„Wir haben keine Zeit mehr!
Wahre Nachhaltigkeit
ist gefragt!“

Thomas Malloth
Malloth & Partner

einem Zeithorizont von mehrheitlich bis zu maximal 5 Jahren ihre Entscheidungen getroffen, hat sich diese Zeitspanne nunmehr auch deshalb deutlich verlängert, weil die Objekte auch tendenziell länger im Bestand gehalten werden. Damit rückt neben der kurzfristigen Renditebetrachtung die Bewirtschaftung und deren Kosten samt etwaiger Renovierungsthemen in den Vordergrund.

Dabei geht es zunächst einmal um die Vermietbarkeit der Immobilie: Im Zuge der für die nächsten Jahre angekündigten und teilweise auch schon erfolgten Erhö-

hung der Energiekosten wird seitens der Mieter vermehrt auf Energiekennzahlen geachtet. Dies führt dazu, dass effizient bewirtschaftete Gebäude eine deutlich stabilere Mietsituation aufweisen und damit eine positivere Renditebeurteilung erzielt wird. Ergänzt vom „Wohlfühlfaktor“ einer Immobilie, der wesentlich von intelligenten Beschattungssystemen, Grünflächen, Wasserkreislaufsystemen, der Möglichkeit von „Urban Gardening“ und beispielsweise von sozialen Begegnungszonen abhängt.

Betrachtet man die Verwertbarkeit einer Immobilie, kann mittlerweile die Schlussfolgerung getroffen werden, dass insbesondere im Neubaubereich nur eine nachhaltig errichtete Immobilie schlussendlich die notwendige Wertbeständigkeit aufweisen wird, die wiederum essentiell für die Bewertung der Immobilie und damit für die „Handelbarkeit“ ausschlaggebend ist.

Unterstützt wird dies durch die im April dieses Jahres beschlossene „Taxonomie Verordnung“, die ein einheitliches und verbindliches Regelwerk zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilieninvestitionen für Kapitalanleger darstellt. Damit wird ab sofort die freiwillige Zertifizierung von Gebäuden, wie es zum Beispiel mit einem Zertifikat der 2009 gegründeten Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) möglich ist, nicht mehr ausreichend sein, um bei institutionellen Investoren punkten zu können. So steht dabei beispielsweise das „CO₂-Screening eines Gebäudes“ im Fokus, Fondsmanager werden zukünftig die in ihrem Portfolio befindlichen Gebäude danach beurteilen müssen.

Damit einhergehend ist das Thema „Green Financing“ anzuführen, bei welchem Finanzinstitute vermehrt in der Refinanzierung „Green Bonds“ auflegen, die Investoren üblicherweise zwar mehr kosten, jedoch gewährleisten, dass nachhaltige Projekte beziehungsweise Produkte finanziert werden.

Schlussendlich sei noch das Konzept der „Environmental Social Governance“

(ESG) erwähnt, wonach Unternehmen in ihrer kollektiven Gewissenshaftigkeit für soziale und ökologische Faktoren beurteilt werden und damit ein massiver Handlungsbedarf auf Führungsebene entsteht. Es bleibt jedoch zu hoffen, dass ESG nicht nur zur „Spielwiese“ von hochkarätigen Beraterunternehmen wird, sondern das eigentliche Ziel, dass die Immobilienwirtschaft deutlich mehr nachhaltige Projekte entwickelt und auf den Markt bringt, nicht aus den Augen verloren wird.

Resümee

Zusammenfassend liegt die Tatsache klar auf der Hand, dass ein Paradigmenwechsel ansteht – Wohlstand, Ressourcennutzung, Fortschritt, Wettbewerbsfähigkeit und Konsum sind neu zu definieren. Dies erfordert einen Schulterchluss, denn eine nachhaltige Entwicklung einer Immobilie muss wirtschaftliche, ökologische aber auch gesellschaftliche Ziele verfolgen – eine Herausforderung für alle Akteure rund um die Immobilie.

Das sozio-ökologische und ökonomische Smart Building wird definitiv das Modell der Zukunft – smarte Investoren vorausgesetzt! 

Mag. Dr. Kira Freigassner
Tel. 01 891 39 675
freigassner@rustler.eu



Quellen:

- ⊙ LGP news Ausgabe 2/2021
- ⊙ respACT – austrian business council for sustainable development; www.respect.at
- ⊙ Immo Future Lab 2021: Zirkuläres Wien DI Dr. Anna-Vera Deinhammer
- ⊙ Immo Future Lab 2021: Mit Cradle to Cradle® zum next generation building Drees & Sommer, DI Nadja Pröwer
- ⊙ Illmitzer Gespräche, illmitzer-gespraeche.at
- ⊙ klimaaktiv allgemein, klimaaktiv
- ⊙ umweltbundesamt.at
- ⊙ greenIMMO – Onlinemagazin für zukunftsfähige Immobilien
- ⊙ Die ÖGNI Systembroschüre 2019 – ÖGNI (ogni.at)
- ⊙ SG-Kriterien • Definition | Gabler Wirtschaftslexikon

Aktuelle Anwendungs- beispiele



„Der Cradle to Cradle®-Ansatz hat nicht nur einen dringend notwendigen Einfluss auf den Ressourcenverbrauch und CO₂-Fußabdruck einer Immobilie, sondern trägt auch massiv dazu bei verantwortungsvoll und wirtschaftlich mit dem begrenzten Deponieraum umzugehen.“

James Denk
Drees & Sommer Österreich

Das neue Bürogebäude von Drees & Sommer in Stuttgart

Das als Plusenergiehaus konzipierte neue Bürogebäude wird mit digitalen Methoden wie dem „Building Information Modeling“, kurz BIM, und dem „Lean Construction Management“ für schlanke Bauprozesse geplant und gebaut. Durch die in diesen Modellen hinterlegten Informationen zu Materialien und Mengen wird die Grundlage geliefert, um detaillierte Auskunft darüber zu geben, welche der verwendeten Materialien sich einfach trennen lassen und welche chemische Zusammensetzung die verbauten Produkte besitzen, sodass eine Wiederverwendung und damit eine etwaige Rückführung in den Materialkreislauf ermöglicht wird.

Durch diese Cradle-to-Cradle®-Konzeption, die Herkunftsprüfung sowie die Prüfung der Recyclefähigkeit und

Trennbarkeit der verwendeten Materialien und unter Verwendung von vormodularisierte Bauelementen ist ein geringes Abfallaufkommen des gesamten Gebäudes gewährleistet.

Aufgrund der Kombination verschiedener Energielösungen wird im Standardbetrieb insgesamt mehr Energie erzeugt als verbraucht – ein Plusenergiehaus entsteht. Diese „hybride“ Energieversorgung besteht aus Erdwärme- und Luftwärme-Pumpen sowie aus Photovoltaik-elementen, die sowohl auf dem Dach als auch integriert in Fassaden- beziehungsweise Verglasungselementen installiert werden.

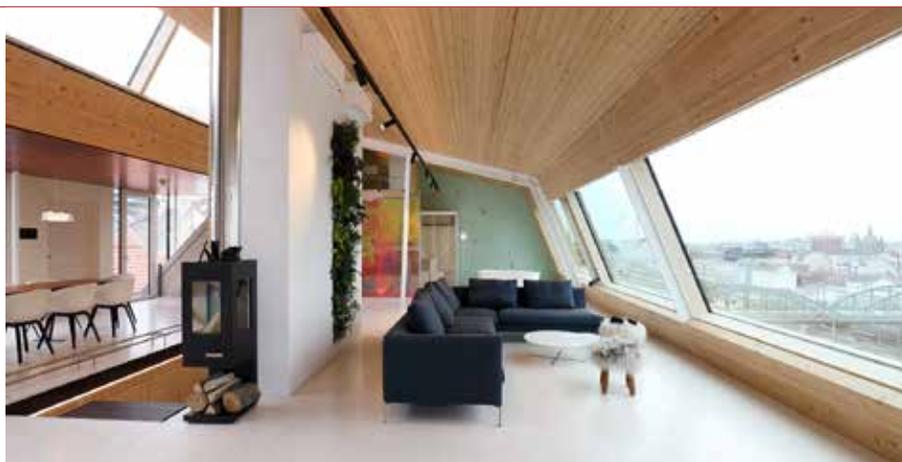
Abgerundet wird das Konzept durch einen digitalen und automatisierten technischen Gebäudebetrieb, der die Bewirtschaftungseffizienz sicher stellen wird.





„Bauen in der Stadt muss nachhaltig werden – es geht dabei um eine Vielzahl von Aspekten.“

Regina Lettner
baukult



Dachgeschossausbau „Der Paradiesvogel“

CO₂-neutrale Baustoffe, ökologisch wertvolle Nachverdichtung, Kreislaufwirtschaft, lokale Produzent:innen, intelligente Planung von Räumen und Freiräumen sowie smartere Technikeinsatz. All dies wurde im Projekt „Paradiesvogel“, einem 2-geschossigen Dachzubau im Entwicklungsgebiet Westbahnhof, umgesetzt. Der Einsatz vorgefertigter, leichter Holzbausystemteile ermöglichte eine extrem schnelle und ökologisch vorbildliche Baustellenabwicklung. Dabei sorgt der Ver-

zicht auf eine Sekundärkonstruktion aus Metall nicht nur für eine um 43 Prozent verbesserte CO₂-Bilanz, sondern auch für eine bessere Wärmedämmung. PV-Anlage, Wärmepumpen, Lehmputze und ein fugenlosen Steinholzboden sowie ein auf 40 Quadratmeter maximierter Gründachflächenanteil, und damit eine Artenvielfalt im Außenraum, runden den Bau ab. Diese Art des Bauens ist für alle – Mensch und Natur – um ein Vielfaches kostengünstiger und gesünder! 

GAST

KOMMENTAR

Visionen entwickeln Systeme verändern

Was uns als einzelne Individuen angeht, zählt der kleine Beitrag, den jeder erbringt: der kurze Weg zu Fuß, das Produkt ohne Verpackung, das kühlere Waschprogramm, Kochen mit Deckel und vieles mehr.

Als Entscheidungs- und Verantwortungsträger im Bereich der Immobilie haben wir es darüber hinaus aber in der Hand Rahmenbedingungen zu beeinflussen und das System zu verändern. Klar ist, wenn wir unser Lebensqualität, eine intakte Umwelt und ein auskömmliches Zusammenleben sichern wollen, müssen wir Grundlegendes ändern. Es geht bildlich gesprochen bis an die Fundamente.

So reicht es beispielsweise nicht aus, Emissionen nur zu reduzieren, es muss gelingen zumindest einen Teil der bereits ausgestoßenen Treibhausgase der Erdatmosphäre wieder zu entziehen, um eine Klimakatastrophe zu verhindern. Übertragen auf das Immobilienwesen bedeutet das, was brach gelegen ist, wird einer sinnvollen Nutzung zugeführt, was Energie benötigt hat, wird zum Kleinkraftwerk,

wo versiegelt war, entsteht ein Park, was Abfall war, wird Rohstoff. Dieser grundlegende Systemwechsel braucht ein umfängliches und vorausschauendes Konzept, das vom Gesamtbestand ausgehend bis hin zum einzelnen Gebäude Lösungen entwickelt, die sich unserer Realität in ihren ökologischen, sozialen und ökonomischen Facetten stellt. 



Renate Hammer
Building Research & Innovation

Die Groß- stadt in der Groß- stadt





Wien Donaustadt gehört zu den am stärksten wachsenden Bezirken – österreichweit. Der hohe Zuzug wird durch mehrere Stadtentwicklungsgebiete absorbiert. Während in Kagran ein neues Viertel entsteht, wächst auch die Seestadt immer weiter.

Es gibt keinen Bezirk in Österreich, der in absoluten Zahlen ein derartig starkes Wachstum hingelegt hat und dies auch weiterhin tut, als die Donaustadt. Innerhalb von nur 15 Jahren ist der 22. Wiener Gemeindebezirk um mehr als 50.000 Einwohner gewachsen. Oder anders ausgedrückt: Zwischen 2010 und 2020 ist die Einwohnerzahl um weit mehr als ein Viertel gewachsen. Kein Wunder, denn in diesem Flächenbezirk jenseits der Donau, der Lebensader Wiens, gibt es noch das, was es etwa innerhalb des Gürtels nicht gibt, nämlich bebaubare Grundstücke. Vor allem junge Familien zog es in den Bezirk – was auch am verhältnismäßig attraktiveren Preisniveau und größeren Wohnungsschnitten als in der WienerInnenstadt zu begründen ist. ▷



Die Seestadt Aspern entstand auf einem Areal mit geschichtlicher Vergangenheit.

▷ Allerdings: Seit in den vergangenen Jahren der Bauboom in der Donaustadt stark angelaufen ist, steigen auch die Preise merklich.

Geschätzt wird zum einen die äußerst günstige Verkehrsanbindung, durch die Verlängerung der U-Bahnlinien U1 und U2 ist die Donaustadt noch näher in das Wiener Stadtzentrum gerückt. Von Leopoldau oder von der Seestadt aus benötigt man gerade einmal 15 Minuten Fahrzeit. Als weiterer Bonus kommt hinzu, dass die Seestadt ein sehr grüner Bezirk ist, was von Familien positiv aufgenommen wird. Schließlich ist auch der Speckgürtel Wien vielerorts teuer – und damit der 22. Bezirk eine interessante Alternative, will man Wohnen, Freizeit, Anbindung und Naturnähe miteinander verbinden.

Reserven übrig

Der Bezirk ist überdies auch der jüngste und der flächenmäßig größte der Bundeshauptstadt, womit auch jede Menge Grundstücksreserven verfügbar sind. Dies schlägt sich in der Bevölkerungsdichte nieder, die mit rund 1.900 Einwohnern pro Quadratkilometer weitaus niedriger ist als etwa in der Innenstadt, wo über 4.600 Menschen pro Quadratkilometer leben.

Denn trotz seines verhältnismäßig hohen Anteils an Grünflächen ist die Donaustadt dennoch erstaunlich urban, gewissermaßen eine Großstadt in der Großstadt. So befindet sich hier mit dem DC Tower an der Donauplatte der höchste Büroturm der Stadt. Spannend, wenn man bedenkt, dass der Charakter der Donaustadt vor noch 30 Jahren eher dörflich geprägt war. Und doch: Der Bezirk erstaunt durch seine Vielfältigkeit und extreme Gegensätzlichkeit. Bodenständige Landwirtschaft, hochspezialisierte Industrie, die beiden höchsten Bauwerke der Stadt und zahlreiche Naturschutzgebiete. Zudem finden sich im Bezirk neuartige Wohnhausanlagen und traumhafte Kleingartensiedlungen, das größte Einkaufszentrum Wiens und dörfliche Nahversorgungsstrukturen – all das und noch viel mehr fügt sich zu einem attraktiven Ganzen zusammen. „Ein geradezu typisches Beispiel für den beschriebenen Mix ist die Alte Donau, einerseits durch die UNO City international, doch nur ein paar Schritte weiter, Richtung Kaiserwasser, ist auch der Lokalkolorit gut abgebildet, der über die Ernst Hinterberger-Serie ‚Kaisermühlen Blues‘ eine sehr persönliche Hommage erfahren hat“, beschreibt Rustler-Teamleiter Dino Mujic sein Tätigkeitsumfeld.

Bezirksteile mit Potenzial

In der aktuellen Rustler-Standortanalyse stehen diesmal die Bezirksteile Kagran, Neukagran, Hirschtetten und Stadlau sowie Aspern im Fokus. Und obwohl es sich etwa bei der Seestadt Aspern um einen völlig neuen Stadtteil handelt, der konituerlich immer wieder erweitert wird, ist das Areal ein geschichtlich spannender Ort. Etwa durch die Schlacht bei Aspern im Jahre 1809, die im Zuge der Napoleonischen Kriege auf dem Bezirksgebiet stattfand. Oder der Flughafen Aspern, der als Vorgänger des Flughafen Wien-Schwechat galt. Davon ist heute freilich nichts mehr zu bemerken.

Die Donaustadt hat zudem noch andere Details, die den Bezirk wienweit ziemlich einzigartig macht. Etwa der Eigentumswohnungsmarkt, der sich erst in den vergangenen Jahren Stück für Stück entwickelt hat. Zuvor beschränkte sich das Eigentum vorwiegend auf Einfamilienhäuser, der Mietwohnungsmarkt auf Genossenschaften und Gemeindeförderung. Auch das Angebot an frei finanzierten Mietwohnungen begann sich erst vor wenigen Jahren erheblich weiterzuentwickeln, vor allem begünstigt und befeuert durch den Ausbau der U2.



Ernst Nevrivy,
Bezirksvorsteher Donaustadt

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Die Donaustadt ist der derzeit am schnellsten wachsende Bezirk Österreichs, und das nicht zufällig, denn bei uns steht eine hohe Lebensqualität im Vordergrund.

Einige Attraktionen der Donaustadt sind über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt, wie etwa die Lobau als Teil des Nationalparks Donau-Auen oder die Alte Donau und die Donauinsel, wo besonders im Sommer Jung und Alt aus ganz Wien angelockt werden, um zum Beispiel an der CopaBeach Strandfeeling pur zu erleben, Sport zu treiben oder einfach nur die Seele baumeln zu lassen. Und wer kennt nicht den Donaupark oder auch die UNO-City und das höchste Gebäude Österreichs, den DC-Tower sowie unser Wahrzeichen, den Donauturm.

Mit der Seestadt Aspern entsteht schon seit Jahren eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas, wo Smart City und Nachhaltigkeit für viele Jungfamilien zum neuen Zuhause geworden ist. Mit dem Zuwachs im Bezirk steigt auch die Infrastruktur von Öffi-Ausbau und Schulen bis Nahversorger. So mischen sich Vorteile der Urbanität mit mancherorts durchaus noch spürbar ländlichem Charme.

Und tatsächlich sind noch immer über 50 Prozent des Bezirks Freiflächen oder Gewässer. Und mit dem Nationalpark und dem hohen Gewässeranteil an Bezirksfläche von immerhin 9 Prozent werden auch in Zukunft Grünland und Naherholung einen hohen Stellenwert im Bezirk ausmachen.

Auch der Sport wird in der Donaustadt ganz großgeschrieben, die über 130 Sportvereine sind Treffpunkt vieler Sportbegeisterter aus dem ganzen Stadtgebiet. Einer breiteren Öffentlichkeit stehen auch Einrichtungen wie der Motorikpark in Hirschstetten oder der Radmotorikpark mit eigenem Pumptrack in Kaisermühlen zur Verfügung.

Nicht nur als Bezirksvorsteher, auch ganz persönlich bin ich überzeugt davon: Die Donaustadt ist der schönste Bezirk Wiens!

Herzlichst,
Ihr Ernst Nevrivy



Lobau



U-Bahn-Station Kagraner Platz





Bis 2028 sollen in der Seestadt über 20.000 Menschen wohnen und arbeiten.

▷ Stadlau wächst

Auf dem Weg zur Seestadt kommt man an Stadlau vorbei, ein ebenfalls stark wachsender Bezirksteil. „Sowohl der Eigentumswohnungsmarkt wie auch der Mietwohnungsmarkt sind in Stadlau beeindruckend“, berichtet Reinhard Gemel, Makler am neuen Rustler-Standort über der Donau. Hier seien in den vergangenen Jahren besonders viele Neubauten errichtet worden. In Hirschstetten hingegen gibt es, so Gemel, viel Potenzial und noch keine dichte Bebauung. Stattdessen finden sich hier vor allem Einfamilienhäuser und alte Wohnbauten. Charakteristisch für die Donaustadt ist auch das Verhältnis zwischen Altbau und Neubau, welches unterdurchschnittlich wenige Altbauten aufweist.

Eigentum wächst

Frei finanzierte Eigentumswohnungen werden in den letzten Jahren forciert. Ein Beispiel zeigt sich direkt beim Siegesplatz in Aspern. In der Benjowskigasse errichtet Glorit ein Projekt mit 16 frei finanzierten Eigentumswohnungen auf Eigengrund. Ebenso errichtet Glorit in der Heustadelgasse ein weiteres Projekt mit 28 frei finanzierten Eigentumswohnungen, sowie in der Leutholdgasse mit 11 Wohnungen. Auch Haring hat in unmittelbarer Nähe zum Siegesplatz ein Projekt in der Zachgasse, mit Eigen-

tums- und Vorsorgewohnungen sowie Reihenhäusern, in Umsetzung. Bei den Bauprojekten ist zu beobachten, dass der überwiegende Teil an neu errichteten Wohnungen 2-Zimmer-Wohnungen umfasst. „Der Bedarf an 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen wurde jedoch auch von den Bauträgern entdeckt“, schildert Dolores Markovic. Das Angebot wird jedoch auch aufgrund der steigenden Kosten überschaubar, da sich immer weniger Familien großzügige Wohnungen leisten können.

Möglichkeiten für weitere Projekte sieht das Rustler-Team vor allem im Stadtteil von Stadlau. Zwar ist um den Siegesplatz derzeit noch gewisses Potenzial für Abbruch und Neubau vorhanden, jedoch ist dieses in den Einfamilienhaussiedlungen, aufgrund der vorhandenen Bauklassen, stark eingeschränkt und eignet sich daher meist nur für sehr kleine Bauvorhaben, so Reinhard Gemel. Bei großflächigen Umwidmungen spielt die Stadt Wien eine entscheidende Rolle, welche vor allem den geförderten Wohnbau in Form von möglichst großen Wohnbauten unterstützt, was die Situation für kleinere und mittlere Bauträger nicht leichter macht.

Aufgrund des hohen Angebots an Neubauprojekten sind die Einstiegspreise und Mieten im Verhältnis günstiger als in den Innenstadtbezirken, anderer-

„Der Bedarf an 3- bis 4-Zimmer Wohnungen wurde auch von den Bauträgern entdeckt.“

Dolores Markovic
Rustler Team Leopoldau

seits sind durch das Platzangebot auch wesentlich mehr Freiflächen möglich. Gemel: „Die Preise für freifinanzierte Eigentumswohnungen in Hirschstetten halten sich die letzten 3 Jahre relativ stabil bei durchschnittlich 4.400 Euro pro Quadratmeter. Im Bezirksteil Stadlau sind die Preise deutlich stärker gestiegen und ergaben einen Mittelwert von etwa 4.800 Euro pro Quadratmeter.“

Nicht alle begeistert

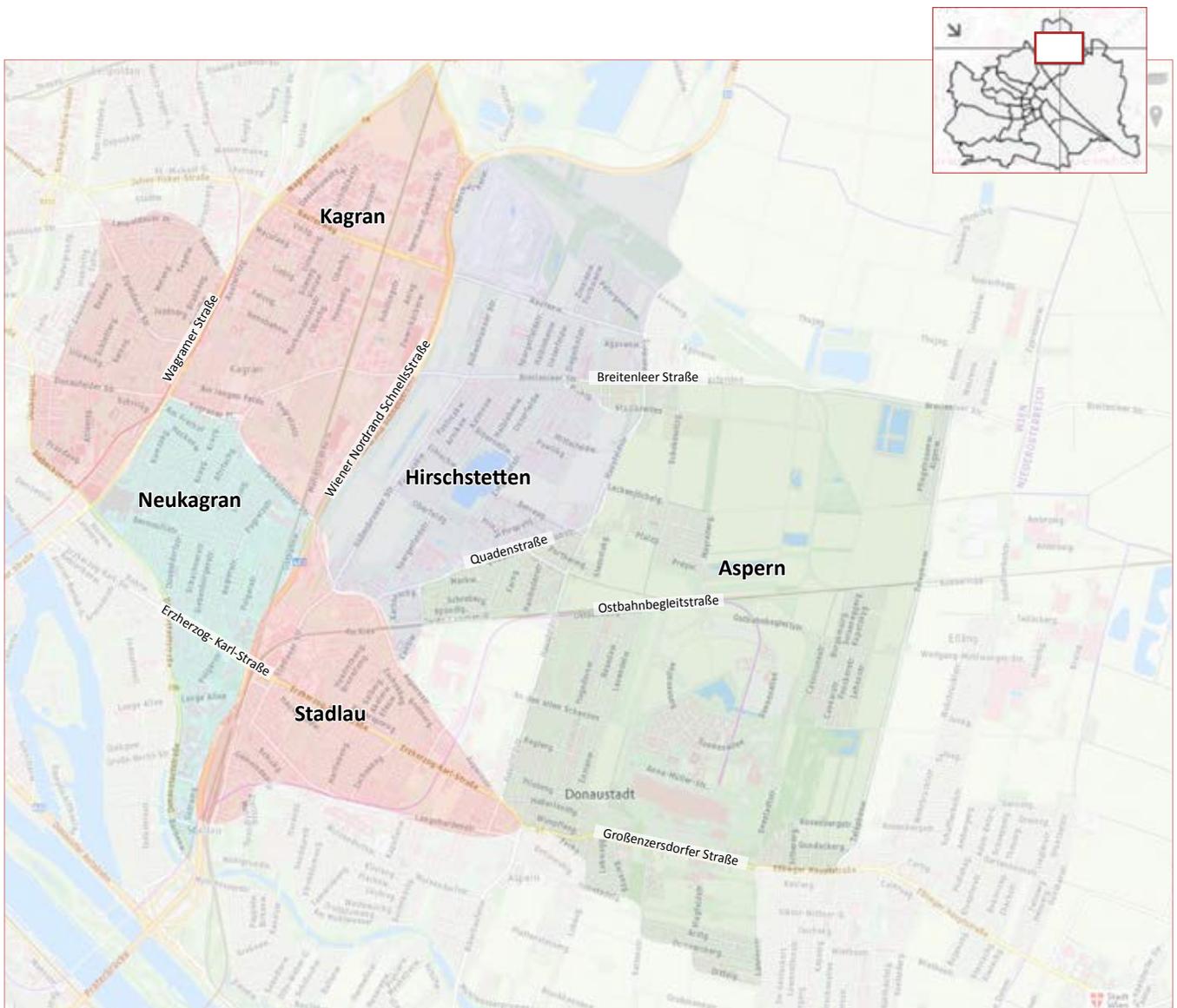
Nicht alle sind mit dem Bauboom allerdings glücklich. In etlichen Gesprächen mit Anrainern, welche teilweise ihr ganzes Leben im „ihrem Grätzl“ verbracht haben, hört man durchaus auch Kritik an der aktuellen Entwicklung heraus. Diese bezieht sich nicht nur auf die stark ansteigenden Preise für Wohnraum und Grundstücke, sondern auch auf die Veränderungen, welche den ursprünglichen Dorfcharakter der Umgebung, und damit auch dieses Lebensgefühl zunehmend verschwinden lassen. Die Neugestaltung wirke zudem mitunter unkoordiniert, wodurch die derzeitige Entwicklung nicht besonders nachhaltig erscheine und der „Charme“ verloren gehe. Es wirkt so, als ob die Versäumnisse der letzten Jahrzehnte betreffend Wohnraumschaffung nun schlagartig aufgeholt werden sollen, indem möglichst hohe und große Bauvorhaben umgesetzt werden. Auch op-



Das spektakuläre Projekt Vienna TwentyTwo beim Donauzentrum.



Die Haring Group zählt zu den aktivsten Bauträgern im Bezirk.



Im Zentrum des vorliegenden Beitrags stehen die Bezirksteile Kagran, Neukagran, Stadlau, Hirschstetten und Aspern.

tisch passen viele Neubauten gar nicht gut in das vorhandene Ortsbild, und die Hauptverkehrsstraßen sind bereits überlastet. Studenten hingegen loben die Gegend rund um Stadlau deutlich. „Vor allem der Aspekt, dass man sich so zügig mit der U2 in die Stadt oder Universität bewegen kann, ist für mich bedeutsam. Zudem verbinden den Bezirk viele wich-

„In Gesprächen mit Bewohnern im Grätzel konnten wir heraus hören, dass sie sich extrem wohlfühlen.“

tige geschichtliche Ereignisse, die ihn interessant machen“ erzählte ein Student.

Neues Bezirkszentrum

In den Bezirksteilen Kagran und Neukagran ist derzeit ein neuer Bauboom zu beobachten, rund um das bestens öffentlich angeschlossene Donauzentrum entsteht das neue Bauprojekt „Vienna Twenty Two“, ein Gemeinschaftsprojekt von Signa und ARE. Das Herzstück des aus sechs Bauteilen bestehenden Projekts ist ein gemischt genutzter Turm mit einer Höhe von knapp 155 Metern. Es entsteht ebenso ein Wohnhochhaus mit 110 Meter Höhe und rund 600 Wohnungen. Hier entsteht ein neues „Wahrzeichen“ für den Bezirk, welches bis 2025 fertiggestellt sein sollte. Es sind aber auch noch andere Player aktiv, weiß Gemel: „Neben der ARE zählt Haring zu einem der en-

gagiertesten Bauträger in diesem Grätzel. Potenzial für neue Bauprojekte sind um den Kagranerplatz und in der nördlichen Peripherie gegeben.“ Kagran und Neukagran sind durch das Donauzentrum und die zahlreichen Bürokomplexe das wirtschaftliche Herzstück der Donaustadt. Gemel: „In Gesprächen mit Bewohnern im Grätzel konnten wir heraushören, dass sie sich extrem wohlfühlen und es sich nicht vorstellen können, auf der anderen, in ihren Augen ‚falschen‘ Seite der Donau zu wohnen, wie einer der Befragten zu sagen pflegte: Einmal Transdanubien, immer Transdanubien.“

Seestadt baut aus

Das Aspern von geschichtlicher Bedeutung ist, erkennt man an mehreren Plätzen und Denkmälern, darunter auch das einzige Monumentaldenkmal im Bezirk in Form des steinernen Löwen von Aspern, welcher an die Auseinandersetzungen im Mai 1809 erinnert, als Napoleon mit seinen Truppen von den Österreichern unter Erzherzog Karl zum Rückzug gezwungen wurde. Bereits seit 1858 erinnert der steinerne „Löwe von Aspern“ am Siegesplatz direkt bei der Pfarre an jene Zeit.

Mit dem Namen Aspern verknüpfte man zudem ab 1912 ein weiteres Großereignis, da hier am Stadtrand Wiens ein neues Flugfeld eröffnet wurde, welches als Zentrum der heimischen Militär- und Zivilluftfahrt dienen sollte. 1922 ist vom Flughafen Wien-Aspern aus die erste kommerzielle Flugverbindung mit Kons-

DONAUSTADT

FAKTEN

Fläche des Bezirks:

102,30 Quadratkilometer
(24,6 Prozent der Fläche Wiens)

Bauland:

27 Prozent

Grünland und Gewässer:

64 Prozent

Verkehrsflächen:

9 Prozent

Einwohner (Stand 01/2021):

198.806

Bevölkerungsdichte:

1.944 Einwohner pro Quadratkilometer

Wohnformen:

Eigentum:

28 Prozent

Genossenschaft:

28 Prozent

Öffentlicher Wohnbau:

27 Prozent

Privatmiete:

8 Prozent

Sonstiges:

9 Prozent

Quellen: Stadt Wien, meinbezirk.at, Wikipedia

tantinopel aufgenommen worden. Der Flugplatz wurde jedoch im zweiten Weltkrieg schwer in Mitleidenschaft gezogen, und seine einstige Bedeutung als Luftfahrtzentrum gewann Aspern nie mehr zurück, woraufhin 1977 das Areal „geräumt“ wurde. Doch es blieb nicht lange leer: Fünf Jahre später, im Jahre 1982, wurde es als Industriestandort vom Weltkonzern General Motors wiederentdeckt und großzügig ausgebaut. Auch die heutige Seestadt Aspern befindet sich Großteils auf dem Areal des ehemaligen Flughafens. Seit rund zehn Jahren entsteht dort eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. So sollen bis 2028 in diesem neuen Stadtteil über 20.000 Menschen wohnen und arbeiten. 



Zentral. Innovativ. Einzigartig.

Durch die direkte A12-Autobahnanbindung, die Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck sowie den sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist der STANER AUPARK in seiner Lage einzigartig!



Ende 2023 soll es soweit sein: Direkt an der Autobahnabfahrt Schwaz, mitten im Herzen von Tirol, wird mit dem „STANER AUPARK“ ein überaus zeitgemäßes Architektur- und Gebäudekonzept realisiert. Noch nie zuvor wurden an einem einzigen Standort so viele unterschiedliche Branchen wie Business, E-Mobility, Lifestyle, Beauty, Gesundheit, Sport, Entertainment, Handel und Gastronomie auf so smarte und synergetische Weise miteinander verknüpft.

„Egal ob es sich um ein Wohnbau- oder ein Gewerbeprojekt handelt: Für uns stehen immer die Bedürfnisse und Ziele der künftigen Eigentümer, eine ideale Nutzbarkeit und eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Bauweise im Vordergrund“, berichten Wolfgang und Peter Hauser, die Projektentwickler des STANER AUPARK. Im konkreten Fall sollen durch einen äußerst trendigen wie auch zukunfts-trächtigen Branchenmix nicht nur B2B- sondern auch B2C- Kunden profitieren. Denn das innovative Konzept hinter diesem spannenden Immobilienprojekt lautet „Arbeiten. Shoppen. Genießen. Entspannen.

Wohlfühlen. Gesundbleiben“ – ein längst überfälliges Angebot, welches an alle Gebäudenutzer wie Unternehmer, Mitarbeiter, Besucher, Kinder, Sportfans, Patienten und andere Gäste des Hauses gerichtet ist. Peter Hauser: „Durch die einzigartige Lage und den sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist der STANER AUPARK perfekt erreichbar. Zusätzlich bietet unsere zweigeschossige Tiefgarage Platz für ca. 300 Fahrzeuge.“ Für eine besonders umweltschonende und günstige Mobilität sorgt übrigens der hauseigene E-Fuhrpark, den Unternehmer und ihre Mitarbeiter für Außentermine oder Heimfahrten über ein einfaches digitales Buchungssystem nutzen können. Selbst für Pendler ist ein eigener PKW nicht zwingend erforderlich: Für den Hin- und Rückweg zum Bahnhof stehen Fahrräder zur Verfügung.

Nachhaltige Bauweise senkt Instandhaltungskosten

Zukunftsfit, modern, klimafreundlich und kostengünstig im Betrieb präsentiert sich das neue Business-

gebäude innen wie außen: Eine kontrollierte Luftbefeuchtung, zwei Lichthöfe und ein extensiv begrüntes Dach sorgen gemeinsam für ein helles und angenehmes Raumklima, ein durchdachtes Heizsystem mit einer Haustemperierung über Grundwasserwärmepumpen bringt maximale Energieeffizienz beim Heizen und Kühlen. Durch die Nutzung einer Vielzahl hausinterner Synergien können Unternehmer, welche Büro-, Lager- und Verkaufsflächen oder Dienstwohnungen im STANER AUPARK auf Basis von Baurechtswohnungseigentum gekauft haben, auch teure Investitionskosten nachhaltig reduzieren. Denn gemeinsam nutzbare Flächen – wie beispielsweise Besprechungsräume im Dachgeschoss oder Toilettenanlagen – stehen für alle gemeinsam zur Verfügung und brauchen nicht von jedem einzelnen Unternehmer separat gekauft werden.

„Unsere Büro- und Handelsflächen lassen sich rasch und flexibel an die Bedürfnisse des jeweiligen Unternehmens anpassen, aber auch unsere modernen Veranstaltungs- und Besprechungsräume sowie das

Skyrestaurant samt Skybar können jederzeit für Businesstermine genutzt werden“, erklärt Peter Hauser, der für die regionale Vermarktung und Bewerbung des außergewöhnlichen Businessgebäudes verantwortlich ist. Die Mitarbeiter der zukünftigen AUPARK-Unternehmer dürfen sich ebenfalls auf eine ganze Reihe von betrieblichen Benefits freuen: Optimale Standort-Erreichbarkeit, umweltschonende Mobilität, Nutzung sämtlicher Inhouse-Angebote vom Frisör bis zum Fitness-Studio sowie Mitarbeiterkonditionen bei vielen Anbietern im Haus (Fitness, Gastro,...).

KONTAKT:



Foto:
Zanella Kux

Mag. iur. Peter Hauser

T: +43 / 664 / 96 27 137

M: office@pmw-immo.tirol

www.staner-aupark.tirol

staner-aupark.at

DER IDEALE ORT FÜR DEIN BUSINESS.

Direkt an der Autobahnausfahrt Schwaz in unmittelbarer Nähe von Innsbruck.





Bereit für das **1.5°**-Klimaziel?

Ohne energieeffiziente und kreislauffähige Immobilien ist der Klimawandel nicht machbar.

Green Building-Zertifizierung | ESG | CRREM | Urban Mining | Cradle to Cradle® Beratung | Building Circularity Passport® | EU-Taxonomie

Wir machen Ihre Immobilien zukunftsfit!
www.dreso.at

the blue way®

**DREES &
SOMMER**