

immobilien investment

spezial
■■■



Schlüsselfaktoren für moderne Arbeitswelten

BÜRO & GEWERBE KOMPAKT

2024



Vienna AirportCity – der Office Park 4, nachhaltig mit Gütesiegel

Ein Bürogebäude, wie Sie es sich wünschen – vorbildliche Energienutzung, faire Betriebskosten, in der CO₂-neutralen AirportCity. Gut für die Umwelt, gut für Ihr Business.

**Ihr Business am Flughafen Wien
flexibel – erreichbar – nachhaltig – vernetzt
airportcity.at**

Scan me



VIE Vienna
AirportCity

INHALT

Büro im Wandel – doch Flächen fehlen	4
Die Arbeitswelten ändern sich und damit auch die Anforderungen an Büroimmobilien.	
Worauf bei der Bewertung von Büroimmobilien zu achten ist	8
Gastkommentar Reinberg & Partner	
Eine gute Mischung	9
Interview Christoph Nemetschke, Prokurist bei Bondi Consult	
Intelligente Raumbuchungstools – Schlüsselfaktor für moderne Arbeitswelten	10
Unternehmen stehen vor der Herausforderung einer effizienten Büroflächennutzung.	
Urban Mining: Brüssels Skyline als Rohstoffbank	12
Wiederverwertung von Materialien – das ist auch bei Immobilien möglich.	

IMPRESSUM

Medieninhaber:
DMV – della lucia medien & verlags GmbH
 Franzensbrückenstraße 5/
 7. OG, 1020 Wien
 Tel. +43 (0)1 997 43 16-0,
 Fax +43 (0)1 997 43 16-99
 Mail: office@dmv-medien.at

kompakt.immobilien-investment.at
www.immobilien-investment.at

Herausgeber:
Elisabeth Della Lucia

Redaktion:
Charles Steiner, Carolin Rosmann

Produktion/CvD: **Lia Paoli**

Foto Titel: **teamgnesda/Rudolf Strobl**

Hotspot Büro: Arbeitsräume verändern sich

Viel wurde in den vergangenen Jahren über die Zukunft des Büros spekuliert – fest steht: Trotz Homeoffices, neuer Arbeitsgewohnheiten, Inflation, hoher Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheit bleibt das Büro ein fester Bestandteil der Immobilienwirtschaft.

Sicherlich hat sich die Bedeutung gewandelt: Arbeitgeber setzen auf die Attraktivierung ihrer Angebote, um Mitarbeiter für das Büro zu begeistern. Zudem wird der Wert des Büros als Dreh- und Angelpunkt sozialer Interaktion wieder mehr geschätzt. Das erfordert zentral gelegene und gut angebundene Bürogebäude, die idealerweise sämtliche ESG-Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.

Entsprechende Trends sind auch auf dem österreichischen Büromarkt zu beobachten: Die Spitzenmieten steigen unbeirrt aller Einflüsse weiter an, der Leerstand – insbesondere auf dem Wiener Büromarkt – bleibt aufgrund einer moderaten Bautätigkeit auf niedrigem Niveau. In diesem Marktumfeld stehen Büroimmobilien auch bei vielen Inves-

toren wieder auf den Ankaufslisten – und die potenziellen Käufer treffen auf zunehmend verkaufswillige Eigentümer. Insbesondere einheimische Asset-Manager und eigenkapitalstarke Family-Offices nutzen diese Marktphase für Ankäufe. Dementsprechend werden bei sinkenden Zinsen und steigenden Spitzenmieten auch die Renditen wieder nachgeben, was sukzessive zu einem dynamischeren Marktgeschehen auf dem Investmentmarkt führen wird.

Im Gegenzug steigt bei Bestandsgebäuden der Handlungsdruck – lohnt sich eine Generalsanierung, um die Marktfähigkeit zu erhalten, oder sind alternative Nach- und Umnutzungen wirtschaftlich sinnvoller?

Viele Mieter prüfen derweil, ob ihre Büros noch den Anforderungen entsprechen, wobei häufig enormer Beratungsbedarf besteht. Sind ausreichend Kollaborations-, Meeting- und Ruhezone vorhanden? Wie flexibel gestaltet sich das Raumkonzept? Wer im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte konkurrenzfähig bleiben möchte, muss sich jetzt damit auseinandersetzen, welches Büro in Zukunft gebraucht wird.



Andreas Ridder
 Managing Director,
 CBRE GmbH

© CBRE



Büro im Wandel – doch Flächen fehlen

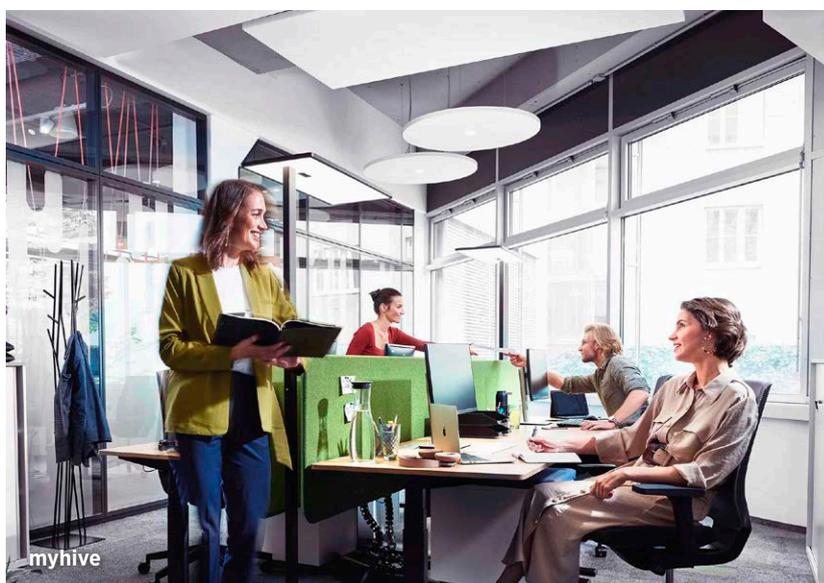
Die Arbeitswelten ändern sich und damit auch die Anforderungen an Büroimmobilien. Nur: Gerade was moderne und flexible Büroflächen betrifft, herrscht in Wien akuter Mangel. Da sind Lösungen gefragt, um die Produktion wieder anzukurbeln.

Oft sind die Herausforderungen von Unternehmen groß, die Mitarbeiter wieder ins Büro zu bekommen. Denn während man während der Coronapandemie nahezu ausschließlich zuhause arbeiten konnte, wird der Trend von Arbeitgeberseite zunehmend argwöhnisch beäugt. Sogar Tech-Gigan-

ten wie Amazon streichen Homeoffice, zum Leidwesen jener Mitarbeiter, die – das hat die Pandemie ebenfalls gezeigt – daheim effizienter gearbeitet haben. Zudem ist Homeoffice ein zu eng gefasster Begriff, denn arbeiten kann man technisch gesehen von überall. Fest steht jedenfalls: Die Pandemie

hat die Arbeitswelt nachhaltig verändert – oder anders gesagt: die Veränderung nachhaltig beschleunigt. Laut einer europaweiten Umfrage von CBRE verbringen Angestellte durchschnittlich nur zwei Tage pro Woche im Büro, während Arbeitgeber eine Präsenzzeit von mindestens drei Tagen anstreben. „Fast ein Drittel der Unternehmen plant Maßnahmen, um die Büroanwesenheit zu erhöhen“, berichtet Patrick Schild, Head of Agency bei CBRE. Gute Lage und moderne Ausstattung sind dabei entscheidende Faktoren, um Mitarbeiter ins Büro zurückzuholen.

Nichtsdestotrotz stellt sich bei der Rückkehr der Mitarbeiter die Frage: wie? Denn dass sich die Arbeitswelt erheblich gewandelt hat, ist ein Faktum – und das bedeutet, dass die Anforderungen an Büroimmobilien entsprechend höher geworden sind. Es braucht Flexibilität, Kommunikation, aber auch ein freundliches Ambiente. Und nachhaltig soll das Bauwerk auch sein, denn die EU-Taxonomie verlangt sowohl von Unternehmen als auch von Immobilienentwicklern entsprechende Nachweise.



Hochwertig, flexibel, networkfähig

Und was wollen die Mitarbeiter eines Unternehmens vom Büro? Das hat die IMMOFINANZ gemeinsam mit dem Marktforschungsinstitut Konzept & Markt erhoben – mit dem Ergebnis, dass hochwertige Infrastruktur, Flexibilität und Networking-Möglichkeiten entscheidend sind, um Mitarbeiter wieder vermehrt ins Büro zu bringen. „Die zentrale Frage für Unternehmen lautet, wie das Büro als Arbeitsort wieder an Attraktivität gewinnt“, erklärt Katrin Gögele-Celeda, Country Head Austria & Adriatic bei der IMMOFINANZ AG. Sie verweist auf globale Trends zur Rückkehr ins Büro, die auch von großen Konzernen wie Amazon und Dell unterstützt werden. „Gute Infrastruktur, hochwertige Ausstattung, angenehmes Raumklima und flexible Arbeitsbedingungen sind heute ein Must-have“, so Gögele-Celeda. Laut der IMMOFINANZ-



Studie, die auf Tiefeninterviews und Online-Befragungen im Großraum Wien basiert, ist eine hochwertige Büroinfrastruktur eine der wichtigsten Anforderungen von Arbeitnehmern. Dabei spielen eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ausreichen-

des Tageslicht und eine angenehme Klimatisierung eine zentrale Rolle.

Nicht zuletzt aufgrund der ESG-Richtlinien und der Flexibilität moderner Büroflächen sind jedenfalls Unternehmen intensiv auf der Suche nach neuen Flächen, die diese Kriterien auch

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



IHR EXPERTEN-TEAM FÜR

*Verkehrswertgutachten | Nutzwertgutachten
Technische Due Diligence für Investoren*

www.rustler.eu | +43 1 894 97 49

Mag. Maximilian Kainz
Teamleader
Valuation & Research
kainz@rustler.eu



Dr. Alexander Scheuch
Managing Director
scheuch@rustler.eu





Für jene, die aktuell Büroimmobilien entwickeln respektive realisieren, kann sich die chronische Unterversorgung am Wiener Markt jedoch als Vorteil erweisen, besonders wenn es um Großgesuche geht, für die im Bestand kaum noch Flächen verfügbar sind.

erfüllen können. Wie stark, zeigt sich mitunter am Profil des Bürovermietungsmarkts. Wie OTTO Immobilien bereits im August berichtete, haben vor allem Großgesuche den Vermietungsmarkt dominiert, mit Flächen ab 1.000 Quadratmetern. Diese haben im heurigen ersten Halbjahr rund 70 Prozent der Vermietungsleistung ausgemacht. Das hatte zur Folge, dass an manchen Submärkten mittlerweile keine großen Flächen mehr verfügbar sind. In Zahlen ausgedrückt: Die Leerstandsrate im Bürocluster am Hauptbahnhof beträgt lediglich rund 1,7 Prozent.

Unterversorgung an modernen Flächen

Der Haken: Solche Büroflächen sind in Wien zumindest Mangelware. Bei einem aktuellen Leerstand von 3,3 Prozent bei Flächen, die den Kriterien des Vienna Research Forum entsprechen, kann man nahezu von Vollvermietung sprechen. Und das, obwohl heuer die Fertigstellungsrate doppelt so hoch ist wie im Vorjahr. Der Druck auf den Büromarkt ist hoch, und die Nachfra-

ge nach ESG-konformen Büroflächen trifft auf ein knappes Angebot, was die Mietpreise weiter in die Höhe treibt. Gleichzeitig verändern neue Arbeitsgewohnheiten und makroökonomische Faktoren wie Inflation und hohe Zinsen das Marktgefüge erheblich. „Unternehmen legen zunehmend Wert auf hohe Ausstattungsqualität und Nachhaltigkeit, was zu steigenden Miet- und Ausstattungskosten führt“, erklärt Stefan Wernhart, Geschäftsführer bei EHL Gewerbeimmobilien.

Im kommenden Jahr gelangen weitere Neuflächen auf den Markt. „Für das Jahr 2025 erwarten wir eine Fertigstellung von etwa 121.000 Quadratmetern neuer Büroflächen, was zu



Charles Steiner
Chefredakteur,
immobilien investment

einer leichten Entspannung beitragen könnte“, analysiert Michael Ehlmaier, geschäftsführender Gesellschafter von EHL Immobilien. Zu den neuen Projekten zählen unter anderem das revitalisierte „Francis“ im Althan Quartier sowie das „Grand Central“ in Floridsdorf. Auch mittelfristig finden sich Projekte: Nächstes Jahr findet der Baustart der Office-Immobilie des Developers allora Immobilien statt. Die „Loop Offices“ sollen moderne und umweltfreundliche Arbeitswelten beinhalten. Das Gebäude soll 16.000 Quadratmeter, aufgeteilt auf sieben Stockwerke, umfassen und wird in der Nähe des Hauptbahnhofs, in der Arsenalstraße 11, errichtet.

Das wirkt sich entsprechend auf die Mieten jener Büroimmobilien aus, die den aktuellen Anforderungen gerecht werden. Laut einer Studie von CBRE erzielen zertifizierte Objekte in Wien überdurchschnittlich hohe Mietpreise. „Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 28 Euro pro Quadratmeter und Monat, und wir erwarten weitere, wenn auch moderate Steigerungen“, sagt Patrick Schild. ESG-konforme Neubauten sind von Preisadjustierungen weniger betroffen, während ältere Bestandsimmobilien häufig deutliche Abschläge hinnehmen müssen.

Gute Chance für Vorvermietungen

Für jene, die aktuell Büroimmobilien entwickeln respektive realisieren, kann sich die chronische Unterversorgung am Wiener Markt jedoch als Vorteil erweisen, besonders wenn es um Großgesuche geht, für die im Bestand kaum noch Flächen verfügbar sind. Ein Beispiel dafür ist ein Mietvertrag für das in Bau befindliche LeopoldQuartier von UBM Development. Dort hat ein Anbieter für flexible Büro- und Veranstaltungslösungen gleich drei Stockwerke mit insgesamt 2.800 Quadratmetern angemietet. Man sei, so die UBM, bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen mit weiteren Mietinteressenten.

IMMOBILIENBEWERTUNG

Expertise
durch Erfahrung

www.reinberg-partner.com

EXKLUSIVE BÜROFLÄCHEN MIT BLICK AUF PRATER



Großzügig angelegte Bürofläche mit perfekter Raumaufteilung. Die insgesamt 8 Büros sind aufgrund der großen Fenster Licht durchflutet und verleihen eine lebendige Atmosphäre. Der Standort überzeugt durch die hervorragende Infrastruktur und erstklassige Verkehrsanbindung.

OBJEKTBESCHREIBUNG: 1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5

Nettomiete 12,50/m ² , zzgl. BK + Heizung	Voll ausgestattete Teeküche	Jedes Zimmer einzel begehbar
Gesamtfläche ca. 240 m ²	2 große, für Akten voll verbaute, Abstellräume	Tiefgarage im Haus
Klimaanlage / Dusche	Serverschrank voll verkabelt	Praternähe (viele Lokalen und U-Bahn)

Ihr Ansprechpartner: Antonia Vrcic, M.A., Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 21, vrcic@modesta.at

Worauf bei der Bewertung von Büroimmobilien zu achten ist

Wie bonitätsstark ist der Mieter, wie nachhaltig sind die Mieterträge? Und hält die Büroimmobilie den Anforderungen der EU-Taxonomie stand? Isabella Reinberg von Reinberg & Partner erklärt in ihrem Gastbeitrag, worauf es bei der Bewertung von Büroimmobilien ankommt.



Bei der Bewertung von Büro- und Gewerbeimmobilien spielt die Bestandnehmersituation eine wesentliche Rolle. Dabei ist nicht nur die Rechtsform der Bestandnehmer von großer Bedeutung (ob es sich um eine juristische Person oder um eine natürliche Person handelt), sondern auch alles rund um die Mietvertragskonditionen, die maßgeblich die Rentabilität der Immobilie bestimmen. Der Einfluss von Overrent- und Underrent-Situationen hat erhebliche Bedeutung und darf bei der Bewertung nicht außer Acht gelassen werden. Es gilt zu prüfen, ob die zum Bewertungsstichtag bereits indextierten Mieten auch tatsächlich nachhaltig erzielbar sind und ob das Mietverhältnis nach Beendigung des Kündigungsverzichtes verlängert wird.

Es ist ratsam, die Firmenstruktur der Mieter zu prüfen, um die Bonität der Mieterin und somit die Nachhaltig-

keit der Mieterträge zu bewerten. Zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit der Erträge wird das Thema der Taxonomie mittlerweile so unerlässlich wie die „Lage, Lage, Lage“. Die Taxonomiefähigkeit der Immobilie hat für Investoren einen zentralen Aspekt der Due Diligence. Bauliche und technische Defizite können den Wert einer Immobilie stark mindern. Sie beeinflussen nicht nur maßgeblich die zu erwartenden Kosten für Instandhaltung und -setzung, sondern bestimmen auch das

tatsächliche Modernisierungspotenzial des Objekts. Auf der anderen Seite der Geschäftsbeziehung hat der Bereich rund um Environmental Social Governance (ESG) für die Bestandnehmerseite große Bedeutung.

Viele Unternehmen sind dazu verpflichtet, ihren Umgang mit Nachhaltigkeit zu dokumentieren und nachzuweisen, womit nicht nur die Bestandsituation in wirtschaftlicher Hinsicht, sondern vielmehr die Bestandseinheit in Hinblick ihrer Taxonomieeigenschaft primär von Bedeutung wird. Wie wirkt sich das nun auf die nachhaltige Wertbeständigkeit der Büro- oder Gewerbeimmobilie aus? Unter Bezugnahme des Green Deals wird es die Eigentümer von Gewerbeimmobilien zu notwendigen Handlungen quasi zwingen, um die Bestandsituation ihrer Immobilie nachhaltig zu gewährleisten.



Isabella Reinberg

Geschäftsführerin,
Reinberg & Partner



Eine gute Mischung

Wie wichtig Flexibilität in modernen Bürokonzepten ist und welche Lösungen im Wiener TwentyOne erfolgreich umgesetzt werden konnten, erläutert Projektleiter Christoph Nemetschke, Prokurist bei Bondi Consult im Interview mit Carolin Rosmann.

Warum ist das TwentyOne ein Business-Quartier der Zukunft?

Mit dem TwentyOne entwickeln wir ein urbanes Ökosystem, das vor allem durch die ressourcenschonende Bauweise, die abwechslungsreiche Architektur und den durchdachten Nutzungsmix Synergieeffekte begünstigt und Raum für neue Arbeitswelten in einem aufstrebenden Stadtteil Wiens bietet. Wesentlich ist unser Streben nach zukunftsfähiger ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit. Ausdruck findet dies beispielsweise in der übergeordneten Zertifizierung des Projekts nach den Standards für nachhaltige Businessquartiere der ÖGNI (Version 2020), in der Implementierung eines multimodalen Mobilitätsangebots sowie in der Vernetzung der Nutzer untereinander zur Förderung des Austausches. Zukunftsweisend für ein Quartier ist vor allem auch die Kombination der einzelnen Nutzungsformen, die ein gemeinsames Ganzes, bestehend aus Arbeiten, Freizeit, Gastronomie, Nahversorgung und Unterhaltung, ganz im Sinne eines „Quartiers der kurzen Wege“ ergeben.

Welche modernen Arbeitsplatzlösungen wurden im TwentyOne implementiert?

Ein wesentliches Learning aus den Entwicklungen der vergangenen Jahre ist es, auf den mieterseitigen Wunsch nach flexiblen Konzepten einzugehen. Um dieser Nachfrage bestmöglich gerecht zu werden, passen sich unsere Gebäude und Grundrisse jeder neuen Organisationsform und den sich ändernden Rahmenbedingungen an. Neben kurz-, mittel- und langfristigen Angeboten kann durch eine digitale Organisation und bauplatzübergreifende Servicierung auch im Betrieb größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden. Darüber hinaus bieten wir unseren Mietern servierte Veranstaltungs- und Konferenz-

bereiche, damit diese nicht in der eigenen Fläche vorgehalten werden müssen.

Welche Technologien wurden in die Officewelt integriert, um den Arbeitsalltag zu verbessern?

Neben den vollausgestatteten Besprechungs- und Konferenzbereichen bieten wir eine vorgerichtete LWL-Infrastruktur für alle Mieteinheiten, die wir in Zusammenarbeit mit unserem Digitalisierungspartner Magenta errichtet haben. Darüber hinaus bieten wir unseren Nutzern eine Quartier-App, über die Informationen und Angebote abgerufen sowie Räumlichkeiten und Dienstleistungen gebucht werden können. Außerdem verfügen auch die öffentlichen Bereiche über eine frei zugängliche WLAN-Versorgung, um ungezwungenes Arbeiten, auch im Außenbereich, zu fördern.

Wie sehen Sie die aktuelle Entwicklung des Büromarktes, und welche Herausforderungen und Chancen ergeben sich daraus?

Nach herausfordernden zwei Jahren vernehmen wir wieder eine erhöhte Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen. Dem gegenüber steht eine aktuell besonders niedrige Leerstandsrate von unter 3,5 Prozent. Dies stimmt uns besonders mit Blick auf unsere eigene Neufächenproduktion äußerst positiv, vor allem da wir davon überzeugt sind, die aktuell bestimmenden Themen der Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft und ESG in einem Quartier bestmöglich abbilden zu können.



Christoph Nemetschke

Prokurist bei
Bondi Consult

Intelligente Raumbuchungstools – Schlüsselfaktor für moderne Arbeitswelten

Unternehmen stehen vor der Herausforderung einer effizienten Büroflächennutzung und der gleichzeitigen Schaffung motivierender Arbeitsumgebungen. Herkömmliche Buchungssysteme stoßen dabei oft an ihre Grenzen. Liegt die Zukunft moderner Arbeitswelten in intelligenten Raumbuchungstools?



In einer Zeit, in der Homeoffice zum Standard geworden ist, müssen sich Unternehmen damit auseinandersetzen, wie sie ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurück ins Büro zu holen. Denn der physische Arbeitsplatz bleibt trotz digitaler Remote-Möglichkeiten essenziell für Kreativität und effiziente Zusammenarbeit. Moderne Arbeitswelten sind mehr als nur funktionale Räume – sie sind soziale Treffpunkte, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und den Austausch fördern. Eine gut gestaltete Arbeitsumgebung, die den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird, ist heute entscheidend für die Zufriedenheit und Motivation der Belegschaft. Für Unternehmen sollte es daher darum gehen, Räume zu schaffen, die sowohl konzentriertes Arbeiten als auch kreative Zusammenarbeit und informelle Gespräche ermöglichen.

Doch eine attraktive Bürogestaltung allein reicht nicht aus. Hybride Arbeitsmodelle sind zur Realität geworden, und Mitarbeitende sind nicht mehr jeden Tag im Büro. Daher müssen Räume flexibel nutzbar sein, und genau hier kommen intelligente Raumbuchungstools ins Spiel. Diese Tools optimieren die Nutzung der Büroflächen, verhin-

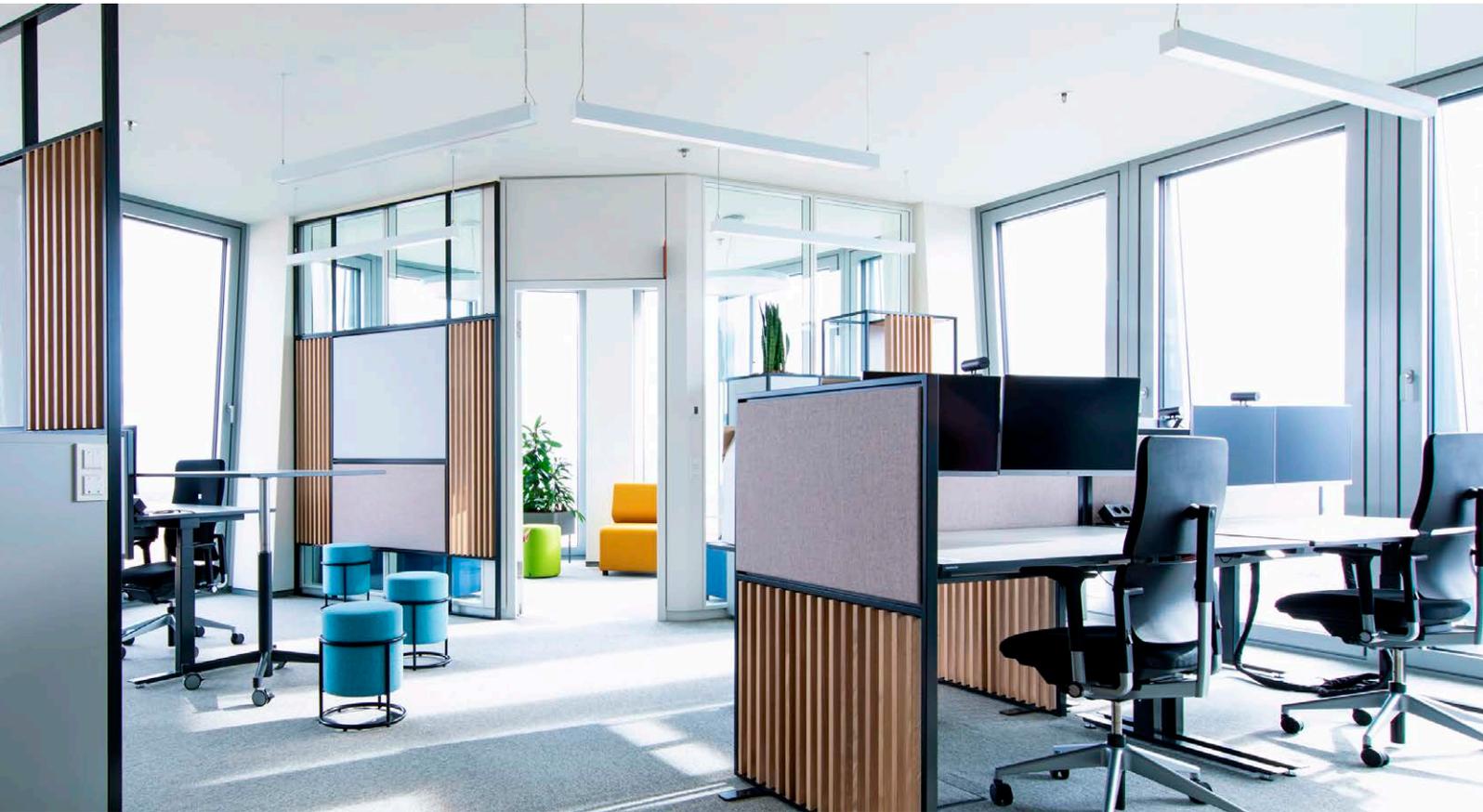
dern Leerstände, reduzieren Betriebskosten und schonen Ressourcen – eine Win-win-Situation für Unternehmen und Angestellte.

Die richtigen Leute am richtigen Platz

Herkömmliche Raumbuchungssysteme basieren oft auf dem „First come, first served“-Prinzip, das weder die sozia-

len noch die funktionalen Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter berücksichtigt. Diese – oft starren – Systeme führen häufig zu Frustration, da sich Mitarbeitende frühzeitig einen Platz sichern müssen, ohne Rücksicht auf Teamdynamiken oder Präferenzen zu nehmen. Das Ergebnis: ineffiziente Raumbelagungen, hohe Energiekosten und ein schlechtes Arbeitsklima. Hier





wird der Bedarf an intelligenten Raumbuchungstools besonders deutlich.

Das von uns kürzlich gelaunchte Buchungssystem „Deskpilot“ ermöglicht als bislang einziges Tool durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz, Feedback-Loops und datenbasierter Analyse eine optimale Nutzung der Büroräume. Es geht weit über einfache Platzreservierungen hinaus und berücksichtigt räumliche Gegebenheiten, Teamstrukturen sowie individuelle Präferenzen. So können Arbeitsplätze effizienter verteilt werden, was zu einer besseren Zusammenarbeit führt und den sozialen Austausch fördert.

Intelligente Tools

Auch im Zeitalter von Homeoffice bleiben persönliche Interaktionen und „echte“ Begegnungen abseits des Bildschirms ein zentraler Treiber für Innovation und Kreativität. Intelligente Reservierungstools bringen Mitarbeitende, die gemeinsam an Projekten arbeiten, optimal zusammen. So wird das Büro wieder zu einem lebendigen Ort der Zusammenarbeit und des Austauschs – und nicht nur ein sporadisch genutzter Raum.

Darüber hinaus bieten intelligente Raumbuchungstools auch erhebliche

„Eine attraktive Bürogestaltung allein reicht nicht aus. Hybride Arbeitsmodelle sind zur Realität geworden, und Mitarbeitende sind nicht mehr jeden Tag im Büro. Daher müssen Räume flexibel nutzbar sein, und genau hier kommen intelligente Raumbuchungstools ins Spiel.“

Vorteile auf ökologischer und ökonomischer Ebene. KI-basierte Systeme ermöglichen es Unternehmen, ihre Büroflächen flexibler zu nutzen und gleichzeitig die Betriebskosten zu senken. Durch die präzise Steuerung der Flächennutzung können Energieeinsparungen von bis zu 30 Prozent erzielt werden, da nur tatsächlich genutzte Räume beheizt, gekühlt und gereinigt werden. Das schont nicht nur das Budget, sondern trägt auch aktiv zum Umweltschutz bei.

Was lernen wir daraus?

In einer Welt, in der die Anforderungen an Flexibilität und Effizienz ständig steigen, sind intelligente Raumbuchungssysteme unerlässlich. Sie helfen, Kosten zu senken und Ressourcen zu schonen und schaffen Voraussetzungen dafür, dass Mitarbeitende gerne ins Büro kommen. Nur so können wir das volle Potenzial unserer Mitarbeitenden ausschöpfen und die Zukunft der Arbeit erfolgreich gestalten.



Andreas Gnesda

Arbeitswelten-Experte, Gründer von teamgnesda

- Erfahrung aus mehr als 500 Arbeitswelt-Projekten in den letzten 25 Jahren
- Keynote-Botschafter und Impulsgeber in D, CH, AUT
- Buchautor, Dozent
- Integrierender Gesamtdienstleister (Beratung, Architektur, Projektsteuerung, Ziviltchnik, Transformation) für New-Work-Projekte
- gnesda@gnesda.com, www.andreas-gnesda.at, www.teamgnesda.com



Urban Mining: Brüssels Skyline als Rohstoffbank

Wiederverwertung von Materialien – das ist auch bei Immobilien möglich. Bei einem von Drees & Sommer organisierten Lokalaugenschein in der belgischen Hauptstadt Brüssel durften Journalisten zwei Projekte in Augenschein nehmen, bei denen auf das Prinzip Urban Mining gesetzt wurde. immobilien investment war dabei.

8 5 Prozent des Gebäudebestands von 2050 existiert heute bereits. Es liegt in der Natur der Sache, dass Immobilien, wie sie unsere Städte prägen, sehr ressourcenintensiv sind. Doch Rohstoffe sind begrenzt verfügbar. Allein durch die aktuellen geopolitischen Entwicklungen wird zunehmend klar, dass auch die Lieferketten verletzlich sind. Man muss also umdenken. Damit Immobilien in Zukunft nachhaltiger gestaltet werden können, müssen bestehende Gebäude als Rohstoffdepos betrachtet werden. Beim Urban Mining werden Materialien aus abgerissenen

oder renovierten Bauten entnommen und wiederverwertet – eine Praxis, die eine Pressegruppe auf Einladung von Drees & Sommer bei einem Lokalausschuss in Brüssel anhand zweier Projekte, die diesen Ansatz bereits realisiert haben, miterleben konnte.

Abriss nur mit Urban-Mining-Plan

Denn Brüssel hat 2019 eine für europäische Städte durchaus als disruptiv zu betrachtende Richtlinie verabschiedet: Der Abriss von Gebäuden ist nur noch dann erlaubt, wenn ein Urban-Mining-Plan vorliegt. Das Konzept gewinnt an Bedeutung, da Abrisse jährlich mehr als 450 Millionen Tonnen Bauabfälle allein in der EU erzeugen. „Wir müssen uns von der Denkweise des Abbruchs lösen und stattdessen die vorhandenen Materialien in unseren Gebäuden identifizieren und überprüfen. Wir sind von mehr als 50 Milliarden Tonnen wertvoller Materialien umgeben“, betont Michael Moradiellos del Molino, International Head of Sustainability and Circularity bei Drees & Sommer, vor Journalisten.

Büros aus wiederverwendeten Materialien

Doch wie setzt man das um? Ein Vorzeigeprojekt in Sachen Urban Mining ist das ZIN-Projekt. Mit 110.000 Quadratmetern ist es eines der größten Projekte dieser Art in Europa. Befimmo, das Entwicklerunternehmen, hat die beiden alten Türme des World Trade Centers renoviert und durch einen neuen Bau verbunden. In den multifunktionalen Gebäuden befinden sich Büros, Wohnungen und Hotels. Das Ziel des Projekts: Cradle to Cradle (C2C) in allen Phasen umzusetzen. „Wir wissen, dass die Zukunft des Bauens nicht nur darin besteht, einen Stein auf den anderen zu setzen“, erklärt Wim Plaum, Projektleiter bei Befimmo. „Es geht darum, es besser zu machen – für die Menschen und den Planeten.“

Mehr als 1.000 Tonnen Materialien – darunter Böden, Dämmstoffe und Trennwände – wurden in das neue Gebäude integriert. Dutzende Baumaterialien erhielten die Cradle-to-Cradle-



In Brüssel erfuhren Journalisten, wie Urban Mining und Kreislaufwirtschaft funktionieren kann.

le-Zertifizierung, was die nachhaltige Wiederverwendbarkeit garantiert. Doch noch ist das Verfahren teurer, als wenn man neue Materialien verbaut, heißt es auf Anfrage von Immobilieninvestment. Der Grund liegt eigentlich auf der Hand: Die wiederzuverwertenden Materialien müssen gelagert und aufbereitet werden, wobei vor allem die Lagerung einen wesentlichen zusätzlichen Kostenfaktor darstellt. Bei neuen Materialien liegen die Lagerkosten wiederum bei den Zulieferfirmen.

89 Prozent des Betons wiederverwertet

Der Multi Tower, saniert von Immobilieninvestment und Whitewood, zeigt ebenfalls, wie Urban Mining Nachhaltigkeit und Effizienz verbindet. Mit 44.000 Quadratmetern Fläche und einer BREEAM-Zertifizierung für Exzellenz gehört das Gebäude zu den Top Ten der energieeffizientesten Büros in Belgien. Das Projekt konnte 89 Prozent des vorhandenen Betons wiederverwenden, was eine Einsparung von über 20.000 Tonnen Abfall und 3.259 Tonnen CO₂ bedeutete. „Durch die Umwandlung eines schweren Bauwerks in ein helles Bürogebäude haben wir den Turm wieder-

belebt und einen neuen Standard für die Stadtentwicklung gesetzt“, erklärt Valérie Vermandel, Chief Development Officer bei Whitewood.

Obwohl Projekte, die durch das Prinzip der Kreislaufwirtschaft entstanden sind, noch teurer sind als jene, die sich neuer Materialien bedienen, machen die beiden Projekte Schule. Denn in Zeiten geopolitischer Wirren und bedrohter Lieferketten könnte sich das schlagartig ändern – nämlich dann, wenn die Neubeschaffung von Rohstoffen teurer wird als die Wiederverwertung bereits vorhandener Materialien. Und auch der Klimawandel wird mittelfristig ein wesentlicher Faktor sein, dass sich am Ende das Abreißen und Entsorgen verbauter Materialien weniger rechnet als die Aufbereitung bereits vorhandener Baustoffe.

Kreislaufwirtschaft ist möglich

Insofern liefern die Projekte ZIN und Multi Tower den Beweis, dass die Realisierung von Urban Mining und Kreislaufwirtschaft technisch bereits möglich ist und daraus ansprechende und nutzerfreundliche Immobilien entstehen können. Hein van Tuijl, Geschäftsführer von EPEA Benelux, betont: „Unsere Circularity Passports bieten detaillierte Informationen über die Zusammensetzung der einzelnen Materialien, was den Einsatz ungiftiger Stoffe im Bauwesen ermöglicht.“ Die Circularity-Pässe dokumentieren zudem den CO₂-Fußabdruck der Materialien, was eine vollständige Lebenszyklusanalyse ermöglicht und so die Weichen für eine nachhaltigere Bauindustrie stellt.



Charles Steiner

*Chefredakteur,
immobilien investment*

AUSTRIA EUROPE'S HEART

ist das einzige internationale Fachmagazin
über den Wirtschaftsstandort Österreich



■ **Das prestigeträchtige Medium**
für Ihre Präsentation im Ausland

■ **Hochqualitativ,
englischsprachig,**
100 Seiten Umfang

■ **Das jährliche Magazin**
für Business,
Betriebsansiedlung
und Investment

■ **Top-News und
Insidertipps**
aus Österreichs
Wirtschaft

ANSPRECHPARTNER:
s.dellalucia@dmv-medien.at

www.austria-europes-heart.com

DMV | DELLA LUCIA
MEDIEN &
VERLAGS GMBH

Tel.: +43 (0)1 997 43 16-0, Fax: DW 99, Mobil: +43 (0) 664 307 74 11,
E-Mail: s.dellalucia@dmv-medien.at, www.dmv-medien.at