# immobilien

investment







# Ihr starker Partner für nachhaltigen, hochwertigen Wohnbau in Top-Lagen.



Klederingerstraße 63-65, 1100 Wien



Hauptstraße 104, 1140 Wien



Dresdner Straße 17 und 19, 1200 Wien



Leopoldauer Straße 72, 1210 Wien

Weitere Projekte sind bereits in Bau bzw. Planung!

WIR KAUFEN
GRUNDSTÜCKE AN!



Erich-Sokol-Gasse 19, 1100 Wien

www.wohnkompanie.at

### **INHALT**

Kreislaufwirtschaft	4
als Schlüsseltreiber	

Gastbeitrag: Nachhaltige Bauprozesse bieten jede Menge ökonomische und ökologische Vorteile

Nachhaltigkeit	6
im Wohnbereich	

Gastbeitrag DORDA Real Estate

Dekarbonisierung 8 von Handelsimmobilien Gastbeitrag Delta-Gruppe

Anpassungsfähigkeit 10 ist gefragt

Gastkommentar Reinberg & Partner

Nachhaltige 12 Wirtschaftstätigkeiten

ÖGNI-Gastbeitrag zur EU-Taxonomie-Verordnung

Aufbruch in der Krise 13
Interview Roland Pichler, Geschäftsfüh-

rer DIE WOHNKOMPANIE

**Grüne Expertise**Die ÖGNI-Akadmie offeriert zahlreiche nachhaltige Weiterbildungsprogramme

#### IMPRESSUM

Medieninhaber:
DMV – della lucia medien & verlags GmbH

Franzensbrückenstraße 5 / 7.0G, 1020 Wien Tel. +43 (0)1 997 43 16-0, Fax +43 (0)1 997 43 16-99 Mail: office@dmy-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: Squarebytes

### Verantwortung für kommende Generationen

Manche Menschen konnten das Wort "Nachhaltigkeit" schon gar nicht mehr hören. Zu oft und zu missbräuchlich wurde es verwendet. Alles war nachhaltig, auch wenn der Adressat der Nachricht größte Zweifel daran hegte, ob das wirklich so ist.

Diese Zeiten sind, auch dank des Green Deal der europäischen Kommission, vorbei. Nachhaltigkeit ist risikorelevant, die Bonität des jeweiligen Unternehmens wird auch durch die Nachhaltigkeit der Produkte, Projekte und der Unternehmensführung bestimmt. Damit ist Schluss mit Flunkern und Augenzwinkern – behauptete, aber nicht existente Nachhaltigkeit ist strafrechtlich genauso relevant wie Bilanzfälschung.

Mit der derzeit in Arbeit befindlichen Green Claims Directive werden nun auch die zur Behauptung von Nachhaltigkeit nötigen Beweise und Prüfungsinstanzen in der EU festgelegt. Das wird ein bisschen mehr Orientierung geben und Rechtssicherheit bringen. Wobei – machen wir uns nichts vor –, der Green Deal wird heuer fünf Jahre alt, und bei vielen Themen sind wir noch im Erprobungsstadium.

Die ÖGNI unterstützt die Initiative des DMV-Verlags und Elisabeth Della Lucia, ein Kompendium zur Nachhaltigkeit in der Immobilienwelt zu verlegen. Wir orten bei vielen unserer Mitglieder und Partner Unsicherheit, was wie wann und in welcher Qualität nötig ist. Orientierung zu geben, Mut zu machen, die Vorteile aufzuzeigen ist das Gebot der Stunde, und ehrliches, realitätsbezogenes Engagement ist dringend nötig.



Die Rolle einer Zertifizierungsstelle wie der ÖGNI ist es, Orientierung und Ausbildung anzubieten, den administrativen Aufwand für die Zertifikatswerber so gering wie möglich zu halten und alle aktuellen und zukünftigen regulativen Anforderungen möglichst zu bündeln. Das haben wir bereits umgesetzt und sind bei allen (auch zukünftigen) EU- und UNO-Initiativen aktiv engagiert. Egal ob SDG17, Daten für den ESG-Bericht, EU-Taxonomie, Pariser Klimaschutzabkommen, LEVEL(s), Europäische Gebäuderichtlinie: Im Zertifizierungsprozess, der die Nachhaltigkeit eines Projekts begleitet und bewertet, ist alles miteinander vereint.

Eines sollten wir uns immer bewusst sein: Die Menschen, die sich in Europa mit Immobilien beschäftigen, tragen eine große Verantwortung. Es geht, langfristig gesehen, nie um den schnellen Euro oder um ein Schnäppchen, es geht immer um die gebaute Zukunft unserer und nachfolgender Generationen. Warum sind denn Gründerzeithäuser nach 150 und mehr Jahren Lebenszeit noch immer attraktiv? Weil man sich bei der Planung, bei der Qualität, bei der Flexibilität, bei der Ästhetik schon damals etwas überlegt hat. Das betitelte man damals sicher nicht mit dem Begriff "Nachhaltigkeit", und manches ist vielleicht nur passiert, weil es der Nachbar auch so gemacht hat. Heute wissen wir viel mehr, haben dank des Internets das Know-how der Welt auf Knopfdruck parat, und es gibt niemanden, der uns daran hindert, die richtigen Dinge gut zu tun. Wer sein Glück nur im schnellen Euro sieht, sollte sich eine andere Branche suchen. In der Immobilienbranche geht so eine Einstellung mittelfristig meistens schief - wie viele, auch prominente Beispiele zeigen.



# Kreislaufwirtschaft als Schlüsseltreiber

Die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen senkt den materiellen und ökologischen Fußabdruck radikal. Ihr Prinzip verlangt es, Ressourcen im Kreislauf zu halten, Abfall zu minimieren und den Einsatz von Primärrohstoffen massiv zu reduzieren.



Diese Transformation hin zu nachhaltigen Bauprozessen bietet ökologische und auch ökonomische Vorteile. Besonders die Bau- und Immobilienwirtschaft muss jetzt handeln.

Der Schlüssel liegt im Erhalt und in der Sanierung bestehender Bausubstanz. Anstatt Gebäude abzureißen, werden sie ertüchtigt, verbessert und verdichtet, ohne den Grundbestand zu zerstören. Erst am Ende des Lebenszyklus einer Immobilie oder ihrer Teile erfolgt der Einbau neuer oder die Wiederverwendung alter Materialien. Kreislaufwirtschaft funktioniert nur dann nachhaltig, wenn ihre ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufwendungen positiv bilanzieren.

Diese Herangehensweise stellt uns jedoch vor schwierige Fragen: Welche Bausubstanz verdient Erhaltung? Wann ist ein Abriss nicht vertretbar? Diese Diskussion wird uns noch lange beschäftigen. In einem EU-Projekt suchen wir gemeinsam mit europäischen Partnern nach Lösungen, etwa durch einen "CO<sub>2</sub>-Ausweis". Dieser könnte Treibhausgase, die bei der Errichtung eines Gebäudes freigesetzt





"Die Transformation hin zu einer nachhaltigen Bauwirtschaft verlangt weiterhin Anstrengungen auf allen Ebenen – von der Politik bis zur Zivilgesellschaft. Nur durch gemeinsames Handeln lässt sich die Zukunft unserer Städte und Gebäude nachhaltig gestalten."

wurden, über 60 Jahre abschreiben. Bei der Nutzung alter Bausubstanz bleibt das bereits abgeschriebene CO<sub>2</sub> unberücksichtigt, was wirtschaftliche Vorteile durch "CO<sub>2</sub>-Steuern" bringen könnte. Der Weg ist nicht einfach, aber der transparente Umgang mit europäischer Bausubstanz lohnt sich.

### **Ethische Verpflichtung**

Die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen entfaltet ihre Stärke durch das Zusammenspiel von Theorie und Praxis. Sie adressiert ökologische Notwendigkeiten und stellt eine ethische Verpflichtung dar, unsere Zukunft im Einklang mit der Natur zu gestalten. Innovation und Fortschritt entstehen durch die kluge Nutzung begrenzter Ressour-

cen, was die Grenzen des Machbaren erweitert.

Offener Austausch und enge Interaktion zwischen allen Akteuren schaffen Ordnung und Komplexität in den Prozessen. Die Verantwortung, eine Bauwirtschaft zu entwickeln, die heutigen und zukünftigen Generationen gerecht wird, liegt bei uns allen. Nur durch enge Zusammenarbeit von Wissenschaft, Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft entsteht eine Kreislaufwirtschaft, die unsere Gesellschaft resilient und zukunftsfähig macht.

Der Übergang zur Kreislaufwirtschaft fordert die Zusammenarbeit vieler Akteure. Unternehmen, Politik, Zivilgesellschaft und Wissenschaft müssen gemeinsam Lösungen entwickeln. Der Quadruple-Helix-Ansatz fördert diese Zusammenarbeit und beschleunigt Innovationen sowie nachhaltige Entwicklung.

Insgesamt zeigt sich, dass die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen ein Imperativ ist, wenn wir uns den ökologischen Herausforderungen unserer Zeit stellen. Sie eröffnet jedenfalls Chancen für neue Geschäftsmodelle und sogenannte Green Jobs. Die Transformation hin zu einer nachhaltigen Bauwirt-

schaft verlangt weiterhin Anstrengungen auf allen Ebenen – von der Politik bis zur Zivilgesellschaft. Nur durch gemeinsames Handeln lässt sich die Zukunft unserer Städte und Gebäude nachhaltig gestalten.



Anna-Vera Deinhammer

Vizepräsidentin des Circular Economy Forum Austria, vertritt die ÖGNI in internationalen Gremien und betreibt an der FHWien der WKW angewandte Forschung im Bereich Sustainable Real Estate Development.

### Nachhaltigkeit im Wohnbereich

Das Thema Nachhaltigkeit wird auch im Wohnbereich zunehmend wichtiger, und auch Wohnungseigentümer (WE) können hier einen bedeutenden Beitrag zum Umweltschutz leisten.



rundlage dafür ist ein "grüner Wohnungseigentumsvertrag", der schon die Regelungen enthält, um den Wohnalltag umweltfreundlicher zu gestalten. Denn die nachhaltige und ressourcenschonende Nutzung der Liegenschaft ist durchaus ein wesentliches Entscheidungskriterium beim Erwerb einer Eigentumswohnung. Doch wie wird eine Eigentümergemeinschaft "grün"?

### Eigentümergemeinschaft auf dem Weg zur Nachhaltigkeit

WE-Gemeinschaften können zahlreiche Maßnahmen ergreifen, um umweltfreundlicher zu wirtschaften. Im Zentrum steht der Wohnungseigentumsvertrag, der die Regelungen für das Zusammenleben enthält. Der Entwickler hat eine zentrale Rolle, um den einzelnen Käufern den notwendigen Gestaltungsspielraum für umweltfreundliche Maßnahmen einzuräumen. Denn ohne Mehrheitsbeschluss oder sogar einstimmige Vereinbarung sind auch gute Maßnahmen oft unzulässig. Davon betroffen sind beispielsweise Regelungen über Energieeffizienzmaßnahmen und der Umstieg auf erneuerbare Energien oder auch die immer beliebteren Balkonkraftwerke.

Energieeffizienzmaßnahmen spielen daher im Wohnungseigentumsvertrag eine zentrale Rolle. Thermisch-energetische Sanierungen benötigen grundsätzlich einen Mehrheitsbeschluss der WE-Gemeinschaft, zum Beispiel für die Dämmung von Fassaden und Dächern, für den Austausch alter Fenster und die Installation moderner Heizungsanlagen. Die Zustimmung zu solchen Maßnahmen kann schon im WE-Vertrag festgehalten werden. Die oft mühsame Erwirkung eines Mehrheitsbeschlusses kann vermieden und die geplante Maßnahme rasch durchgeführt werden.

Auch die Nutzung erneuerbarer Energien sollte im WE-Vertrag geregelt sein. Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder Balkon () oder die Nutzung von Solarthermie für die Warmwasserbereitung sind sinnvoll und können damit rasch umgesetzt werden. Auch ist eine gemeinschaftliche Ladestation für E-Fahrzeuge oft sinnvoller als Einzelsteckdosen - richtig im Wohnungseigentumsvertrag umgesetzt, fördert dies die Elektromobilität und senkt die Kosten für alle.

Auch eine gut organisierte und ausreichende Rücklage ist für nachhaltige Projekte nicht zu unterschätzen. Der WE-Vertrag kann beispielsweise regeln, dass ab einer bestimmten Rücklagensumme bestimmte nachhaltige Projekte umgesetzt werden.

### Vorsorge durch den Bauträger

Bauträger haben hier durchaus eine Schlüsselrolle für nachhaltige Gebäude. Wird beim Verkauf des Projekts bereits ein grüner WE-Vertrag vorgegeben, gibt es klare Regeln und sind alle Wohnungseigentümer motiviert, ihren Teil zur Nachhaltigkeit beizutragen. Durch gemeinschaftliche Investitionen können Wohnungseigentümer damit nicht nur Kosten sparen, sondern auch einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die rechtliche Verankerung im Wohnungseigentumsvertrag ist damit der Schlüssel zu einer erfolgreichen Umsetzung.







Haumer-Mörzinger Rechtsanwältin Dorda Real Estate



**DELTA** 

Was wäre, wenn partnerschaftliche Zusammenarbeit zu großartigen Ergebnissen führt.

**DELTA. Beyond Building.** 

■ Architektur
■ Baumanagement
■ Consulting



# Dekarbonisierung von Handelsimmobilien

In den letzten zwei bis drei Jahren hat sich der Fokus in der Immobilienbranche stark in Richtung Dekarbonisierung verschoben. Während Neubauten relativ einfach den aktuellen EU-Taxonomie-Standards entsprechen können, stellt die Dekarbonisierung von Bestandsimmobilien, insbesondere im Retail-Sektor, eine deutlich größere Herausforderung dar.

ie meisten großen Shopping-Center wurden vor zehn bis 15 Jahren errichtet. In dieser Zeit standen Prioritäten im Vordergrund, die diese Immobilien heute in Bezug auf die Anforderungen an Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion vor große Herausforderungen stellen. Die Gebäude sind oft mit großflächigen Glasfassaden ausgestattet, die im Sommer enorme Aufwände sowie Kosten fürs Heizen und noch viel mehr fürs Kühlen verursachen. Während diese Probleme lange Zeit vernachlässigbar waren, hat sich dies durch den wachsenden Druck der ESG-Anforderungen (Environmental, Social, Governance) geändert. Große Ankermieter verlangen zwischenzeitlich ausschließlich energieeffiziente Lösungen von ihren Vermietern, um den ESG-Anforderungen gerecht zu werden. Dies erfordert ein Umdenken in der Branche.

### Refurbishment als Schlüssel zur Dekarbonisierung

Das Refurbishment bestehender Handelsimmobilien ist daher ein zentrales Thema geworden. Besonders herausfordernd ist es, diese Märkte mit großen Glasflächen und nicht energieeffizienten Gebäudehüllen auf einen Stand zu bringen, der den aktuellen Taxonomievorgaben entspricht. Selbst Immobilien, die vor zehn bis 15 Jahren als State of the Art galten, erfüllen heute oft nicht mehr



oder nur noch teilweise die notwendigen Anforderungen, obwohl sie schon damals mit Technologien wie Geothermie und Photovoltaik ausgestattet wurden. Um den Rückstand aufzuholen, sind daher differenzierte und maßgeschneiderte Lösungen entlang der unterschiedlichen Lebenszyklen von Bauteilen und Anlagen notwendig. Eine pauschale Modernisierungsstrategie gibt es nicht.

### Kreativität und technische Innovationen gefragt

Bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden sind zudem kreative, innovative und individuelle Ansätze gefragt, auch hier gibt es keine Standardlösungen. Die Dekarbonisierung von Handelsimmobilien erfordert ein Umdenken und eine sehr differenzierte Herangehensweise. Es ist notwendig, jede Maßnahme genau abzuwägen und individuell auf das jeweilige Gebäude abzustimmen. Nur so können wir die Anforderungen der Taxonomie erfüllen und gleichzeitig wirtschaftlich sinnvolle Lösungen anbieten.

Insgesamt zeigt sich, dass die Dekarbonisierung von Bestandsimmobilien eine herausfordernde Aufgabe ist, aber durch kreative Lösungen und innovative Ansätze realisierbar bleibt.



# "A real deal maker!"

Legal 500







### DELLA LUCIA MEDIEN & VERLAGS GMBH

# Wir machen mehr als nur Medien ...

www.dmv-medien.at ist die neue Website des DMV Verlages und bietet Ihnen noch mehr Informationen und fachliche Kompetenz, um für Sie zu jeder Zeit ein verlässlicher Partner zu sein.

Informieren Sie sich über unsere Produkte, Magazine, Dienstleistungen sowie Veranstaltungen um immer einen Schritt voraus zu sein!

## Anpassungsfähigkeit ist gefragt

Im aktuellen Zins- und Finanzierungsumfeld müssen Investoren und Käufer flexibel und anpassungsfähig sein, dürfen aber das langfristige Ziel von Net Zero bis 2050 nicht aus den Augen verlieren. Isabella Reinberg, Partnerin bei Reinberg & Partner, in ihrem Gastkommentar über aktuelle Hürden bei ESG-Anforderungen.



ie aktuelle Zinslandschaft hat erhebliche Auswirkungen auf Bewertungen, insbesondere im Immobilienund Finanzsektor. Mit den gestiegenen Zinsen müssen viele Unternehmen und Investoren ihre Bewertungsmodelle anpassen. Die Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Zinsentwicklung führt zu dem aktuellen beobachtbaren Stillstand im Marktgeschehen. Im Immobiliensektor führen höhere Zinsen zu Neubewertungen von Immobilien.

Die aktuelle Finanzierungslandschaft im Immobiliensektor ist geprägt von hohen Zinsen und strengen ESG-Anforderungen (Environmental, Social, Governance). Diese Faktoren haben erhebliche Auswirkungen auf die Finanzierung von Neubauten und den Kauf von Altbeständen.

Moderne Finanzierungen sind zunehmend an Konzepte zur Reduktion des Energiebedarfs und an grüne Investitionen gebunden. Besonders bei Altbeständen wird darauf geachtet, dass die Objekte bis 2030 energetisch verbessert werden. Dies bedeutet, dass jede Finanzierung nicht nur die wirtschaftliche

Rentabilität, sondern auch die Nachhaltigkeit des Projekts berücksichtigt. Neubauten, die den ESG-Kriterien entsprechen, sind oft sehr teuer und für viele Käufer unerschwinglich. Obwohl diese Neubauten den ESG-Standards entsprechen, gibt es aufgrund der hohen Preise und Finanzierungskosten keinen ausreichenden Markt dafür. Investoren können die Preise nicht senken, ohne ihre Rentabilität zu gefährden, was zu einem stagnierenden Markt für Neubauten führt.

Im Gegensatz dazu sind Altbestände günstiger und daher attraktiver für Käufer. Diese Objekte entsprechen jedoch oft nicht den ESG-Kriterien und haben hohe Heizkosten. Käufer denken derzeit kurz-



fristig und sind bereit, diese Nachteile in Kauf zu nehmen, um die geringeren Anschaffungskosten zu nutzen. Dies führt zu einem angespannten Markt. Banken sind zunehmend bereit, Kunden ziehen zu lassen, wenn Gebäude nicht grün werden, und Neubauten werden häufiger zertifiziert als Bestandsobjekte. Dies kann den Wert von Altbeständen weiter beeinträchtigen. Die Mietpreise steigen, da nicht nur die Finanzierungskosten hoch sind und Investoren diese Kosten an die Mieter weitergeben; die Nachfrage regelt den Markt. Dieses kurzfristige Denken und die hohen Mieten machen es für viele Menschen schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die aktuelle Zins- und Finanzierungslandschaft stellt den Immobiliensektor jedenfalls vor erhebliche Herausforderungen. Investoren und Käufer müssen flexibel und anpassungsfähig bleiben, um in diesem komplexen Marktumfeld erfolgreich zu sein. Die langfristige Zielsetzung, bis 2050 auf Net Zero zu kommen, bleibt eine große Herausforderung, die technologische und finanzielle Innovationen erfordert.



Mit dem neuen Kompetenzzentrum für grüne Immobilien, Kommunen und Regionen.



# **Nachhaltige** Wirtschaftstätigkeiten

Die EU-Taxonomie-Verordnung, die am 12. Juli 2020 in Kraft trat, ist ein zentraler Bestandteil der EU-Strategie für nachhaltige Finanzen. Sie definiert klare Kriterien zur Klassifizierung ökologisch nachhaltiger Aktivitäten und umfasst aktuell drei Ebenen: die Grundverordnung, delegierte Rechtsakte und Interpretationshilfen.



ktuell normiert die Verordnung sechs Umweltziele und vier Anforderungen, die erfüllt sein müssen, damit eine taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit als taxonomiekonform eingestuft werden kann. Taxonomiefähigkeit bedeutet, dass eine Aktivität grundsätzlich die Möglichkeit hat, zu einem der sechs Umweltziele einen wesentlichen Beitrag zu leisten. Im Gegensatz dazu bedeutet "taxonomiekonform" zu sein, dass eine Wirtschaftstätigkeit nicht nur das Potenzial hat, zu den Umweltzielen einen wesentlichen Beitrag zu leisten, sondern auch die spezifischen Kriterien der EU-Taxonomie vollständig erfüllt. Die Anwendung der Verordnung erfolgte schrittweise, beginnend mit 1. Jänner 2022 für kli-

mabezogene Ziele (Umweltziel 1 und 2) der "Klimataxonomie", während die Anwendung der "Umwelttaxonomie" (Umweltziel 3 bis 6) ab dem 1. Jänner 2024 erfolgte.

#### Transparenz vonnöten

Im Sektor "Baugewerbe und Immobilien" kann nach heutigem Stand zu



Umweltziel1 (Klimaschutz), Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) und Umweltziel 4 (Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft) ein wesentlicher Beitrag geleistet werden. Für die anderen Umweltziele sind lediglich die DNSH-Kriterien zu beachten. Die Verordnung sieht keine Verpflichtung vor, dass Wirtschaftsaktivitäten taxonomiekonform sein müssen. Sie schreibt jedoch eine transparente Berichterstattung und/oder Offenlegung darüber vor, in welchem Umfang Wirtschaftstätigkeiten den Kriterien der Taxonomie entsprechen. Dazu muss verstanden werden, dass die Regulatorik zwar eine entscheidende Rolle spielt, aber nicht der einzige Treiber ist, um eine umfassende und dauerhafte Transformation der Wirtschaft in eine nachhaltige Zukunft zu gewährleisten. Neben der Regulatorik sind auch die Finanzierung inklusive Refinanzierung und Marktpositionierung entscheidende Treiber.

### **Grüne Transformation**

Banken und Kapitalgeber, die oft selbst an regulatorische Vorgaben gebunden sind, spielen eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von Mitteln für die grüne Transformation. Durch die Ausgabe grüner Anleihen können Unternehmen ihre Finanzierung optimieren, was direkt zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen beiträgt. Zudem erfordert langfristige Wettbewerbsfähigkeit die Anpassung der Geschäftsmodelle an die Erfordernisse der nachhaltigen Transformation, was oft die Entwicklung neuer, nachhaltiger Produkte und Dienstleistungen einschließt, um Markterwartungen zu erfüllen und sich von Wettbewerbern abzuheben. Die EU-Taxonomie ist dynamisch ausgelegt, das bedeutet, dass ihre Kriterien regelmäßig überprüft und an den neuesten Stand der Wissenschaft und Technologie angepasst werden.



### **Aufbruch in der Krise**

Für eigenkapitalstarke Marktplayer öffnen sich aktuell neue Perspektiven, findet Roland Pichler, Geschäftsführer DIE WOHNKOMPANIE im Interview mit Carolin Rosmann.

### Wie beurteilen Sie die aktuellen Entwicklungen auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt?

Wir befinden uns aktuell in einer Umbruchphase der gesamten Immobilienwirtschaft. Durch die abrupten und explosionsartigen Zinserhöhungen ist die österreichische Wohnbauwirtschaft nahezu zum Erliegen gekommen. Allerdings besteht ein sehr großer Nachfrageüberhang im nachhaltigen Wohnungsneubau – dem Kerngeschäft von DIE WOHNKOMPANIE. Da die aktuelle Zinspolitik, gepaart mit der Straffung der Kreditvergabekriterien, zum Erliegen der Vergabe von neuen Hypothekarkrediten führte, sprich viel weniger Eigentumswohnungen gekauft wurden, sind sehr viele Wohnungssuchende in die Miete geflüchtet. Dort ist jedoch das Angebot ebenfalls stark schrumpfend, weshalb die Mietzinse sehr stark gestiegen sind und sich von diesem Niveau aus weiterentwickeln werden.

### Worauf sollte in der jetzigen Phase beim Immobilienkauf geachtet werden?

Da nun ein deutlich höherer Anteil des monatlichen Einkommens für das

Wohnen aufgewendet werden muss, sollte beim Wohnprodukt der Begierde alles passen. Angefangen von der Lagequalität über die Hochwertigkeit der verbauten Produkte bis hin zu niedrigen Betriebskosten. All diese Aspekte, aber vor allem der letzte Aspekt, spiegeln die Nachhaltigkeit der Immobilie wider – ein Thema, das in den nächsten Jahren und vor allem in der weiteren Zukunft massiv an Bedeutung gewinnen wird. Daher erkauft man sich mit einer hochwertigen und nachhaltigen Wohnimmobilie eine solide Basis für eine gute Wertentwicklung. Und darüber hinaus birgt dies große Chancen, seinen ökologischen Fußabdruck zu verbessern. Einziger Wermutstropfen ist, dass mit der deutlich höheren Qualität ein etwas höheres Einstiegsinvest-

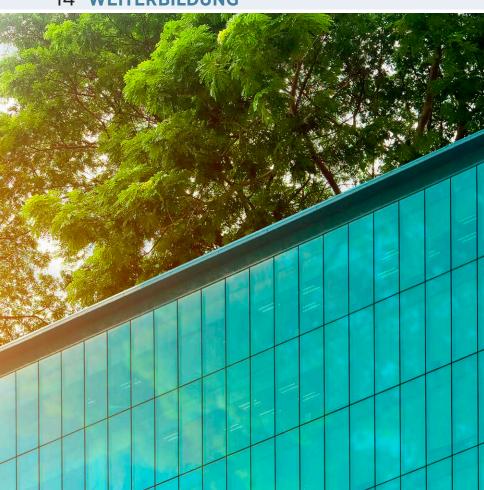
Roland Pichler
Geschäftsführer
DIE WOHNKOMPANIE

ment einhergeht, welches sich jedoch rasch lohnt.

### Welche Chancen bietet diese Situation potenziellen Investoren?

All diese Aspekte führen dazu, dass Wohnen generell nicht billiger werden wird. Das ist eine echte Chance für kapitalstarke Anleger bzw. Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Horizont. Wenn dann noch die weiteren Zinssenkungen im nächsten halben Jahr umgesetzt werden, stellt die Wohnimmobilie als Investitionsobjekt wieder eine höchst attraktive Anlageform dar! Dann könnten die Wohnungspreise auch wieder steigen. Außerdem sind weitere Aspekte positiv an der derzeitigen Umbruchphase: vor allem die Marktbereinigung, da die Zeit der schnellen Renditen vorbei ist. Es bleiben die eigenkapitalstarken Marktplayer übrig, die das Urgeschäft der Bauträgerei mit Überzeugung machen und gut können.

Am Ende der Umbruchphase werden wir ein professionelleres Marktbild sowie eine solidere Finanzierungsstruktur in unserem Geschäftsfeld vorfinden – davon sind wir überzeugt, und DIE WOHNKOMPANIE ist bereit!



### **Grüne Expertise**

In einer Zeit, in der klimatische Bedingungen, Regulatorien, Finanzierung und Investitionen sowie weitere Faktoren die Bau- und Immobilienbranche zunehmend herausfordern, ist es wichtiger denn je, in der Aus- und Weiterbildung einen klaren Fokus auf die Zukunft zu legen.

Die Nachfrage nach Fachkräften, die Expertise im Bereich des nachhaltigen Bauens mitbringen, steigt stetig. Dabei geht es nicht nur um die ökologischen Aspekte des Bauens, sondern auch um soziale und ökonomische Nachhaltigkeit und damit um einen ganzheitlichen Ansatz.

Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) setzt genau hier an und bietet ein breitgefächertes Angebot an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Neben der Ausbildung hin zum Experten für Gebäudezertifizierung nach dem DGNB-System umfasst die ÖGNI-Akademie auch Weiterbildungsprogramme, die Ihnen das nötige Rüst-

zeug an die Hand geben, damit Sie die Prinzipien des nachhaltigen Bauens in Ihrer täglichen Arbeit anwenden können. Darüber hinaus ist die Vertiefung von spezifischem Wissen in diesem Bereich von entscheidender Bedeutung. Gezielte Schulungen zur EU-Taxonomie ermöglichen es Interessierten, ein



tiefgehendes Verständnis der komplexen Anforderungen und Regularien zu erlangen. Diese Schulungen werden unter anderem auch als Inhouse-Seminare angeboten, um maßgeschneiderte Lösungen für die individuellen Bedürfnisse von Unternehmen bereitzustellen.

Ein zentraler Aspekt dabei ist die Aktualität der Ausbildungsinhalte. In einer Branche, die sich rasant entwickelt, ist es entscheidend, immer auf dem neuesten Stand zu bleiben und diesen auch zu vermitteln. Daher legt die ÖGNI großen Wert auf einen kontinuierlichen Austausch mit Experten und Hochschulen. Dieser Dialog stellt sicher, dass das vermittelte Wissen stets den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und praktischen Anforderungen entspricht.

#### Wertvoller Austausch

In einer sich wandelnden Welt ist es uns wichtig, auch über unseren Tellerrand zu schauen und uns regelmäßig mit Kollegen und anderen Experten austauschen. Es fördert nicht nur den Wissensaustausch, sondern schafft auch wertvolle Allianzen.

Die ÖGNI bietet zahlreiche Möglichkeiten, solche Netzwerke zu knüpfen – sei es durch Fachveranstaltungen, Seminare oder spezifische Ausbildungsprogramme. Durch den intensiven Austausch mit Branchenkollegen können die Teilnehmer ihre Kenntnisse vertiefen und gleichzeitig von den Erfahrungen anderer profitieren.

Gerade im Bereich des nachhaltigen Bauens, wo interdisziplinäres Wissen und Zusammenarbeit immer wichtiger werden, ist dieser Austausch wertvoll.

Die Kombination aus Wissen und Vernetzung erleichtert es, die Herausforderungen der Zukunft zu stemmen und einen entscheidenden Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung unserer gebauten Umwelt zu leisten.



### Studie:

Ortskern NEU: Rezepte zur Wiederbelebung von lokaler Gastronomie und Greisslereien

Zum freien Download erhältlich: www.regioplan.eu



Scan & Download!

RegioPlan Consulting GmbH Theobaldgasse 8, 1060 Wien +43 1 586 04 53 office@regioplan.eu www.regioplan.eu

(Ausland € 12,- inkl. Portokosten)



# INVESTMENT INTERNATIONALE AUSBLICKE

"FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET" ► PREPARING FOR THE FUTURE

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ RISK MANAGEMENT



7. November 2024 - Palais Berg - 1010 Wien

