

ImmoNomade

von Philipp Kaufmann

»Zum Glück

Am Ende zählen die Kosten

„Geld regiert die Welt“ und als gelernter Betriebswirt stört mich dies auch nicht. Was mich jedoch stört, sind Berechnungen, die falsch sind. Und gerade dies ist derzeit immer noch in der Immobilienwirtschaft Usus. Wir konzentrieren uns auf die Investitionssummen und optimieren die Baukosten; sprich diese sollen möglichst minimal sein. Dabei wissen wir alle, dass wir mit der Planung, welche meist nur 2 % der Gesamtkosten ausmacht, die restlichen 98 % vorbestimmen. Die Gesamtperspektive besteht eben nicht nur aus der ersten Phase des Lebenszyklus einer Immobilie, sondern aus Bauen und Bewirtschaften, wobei die Nutzungsphase der längste Zeitraum mit den höchsten Kosten ist.

Ich fordere daher einen Perspektivenwechsel hin zur Lebenszyklusbetrachtung in zwei Dimensionen – der Ökonomie und der Ökologie. Für die erste gibt es die Lebenszykluskostenberechnung oder Lifecycle-Costing (LCC). Für die zweite Dimension, die ökologische, haben wir seit wenigen Jahren mit der Ökobilanz (engl. Life-Cycle-Assessment, LCA) ein Werkzeug zur Verfügung, welches uns hilft zu verstehen, welche Auswirkung unser Handeln hat. Wir können für alle (!) Baustoffe, die wir bei einer Immobilie verwenden, von deren Produktion über die Nutzung bis hin zur Entsorgung, die Wirkungskategorien berechnen. Dabei gibt es zumindest sieben Kennwerte, wovon der Carbon Footprint (CO₂-Fußabdruck) der bekannteste ist. Und das Beste dabei ist, dass die Ökobilanz keine subjektive Beurteilung ist, sondern nachvollziehbar objektiv berechnet wird.

Die Frage bleibt, warum machen wir das dann nicht schon längst alle? Viele werden antworten, weil der Käufer diesen Mehraufwand nicht zahlt und der Marktpreis so ist, wie er halt ist. Die Zahlen sprechen hier eine andere Sprache: Zertifizierte Projekte, welche als BlueBuildings die Lebenszyklusbetrachtung erfüllen, werden transaktioniert und erzielen höhere Preise – in den USA derzeit um 16 % bessere Renditen.

Nachhaltige Grüße
Ihr ImmoNomade**Mehr zur Nachhaltigkeit im ÖGNI Blog, wie:****„Dum prüfe, wer sich an ein Gebäude bindet“**von Ewald Stückler,
Geschäftsführer der
Tecno Office Consult**ÖGNI**

www.ogni.at

FindMyHome.at Mieten in Wien im 1. Quartal 2013 mit durchschnittlich 14,51 Euro/m² um 4,1% teurer geworden

Wenig Wiener Wohnungen

Akute Angebotsknappheit in Bundeshauptstadt – Markt verlangt dringend nach Neuentwicklungen.

FRITZ HASLINGER

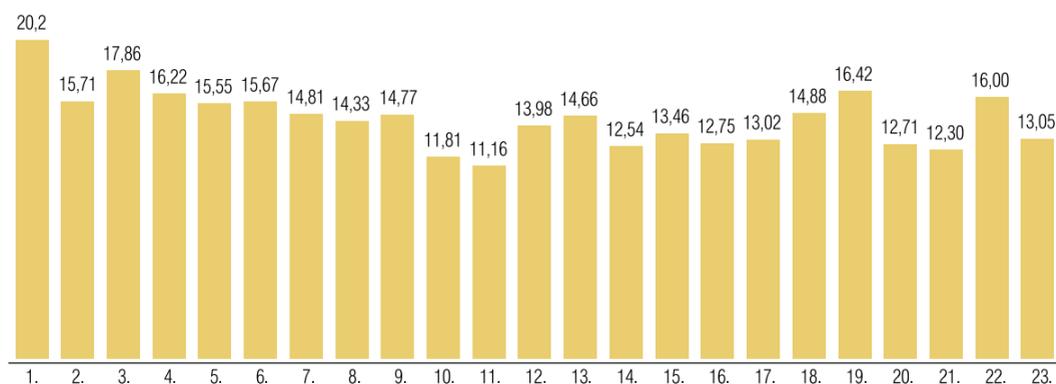
Wien. Nachdem die Immobilienpreise zu Jahresende bereits einen historischen Höchststand erreicht hatten, sind diese im ersten Quartal 2013 weiter gestiegen. „Österreichs stabile bis prosperierende Wirtschaftslage zieht vermehrt ausländische Investoren aus dem EU-Raum an, die hierzulande in Immobilien veranlagen. Damit steigt die Nachfrage nach hochwertigen Eigentumsobjekten weiter an. Im Mietbereich wirkt sich die Situation durch den Druck auf die Renditen für die teils institutionellen Anleger aus“, bestätigen die Immobilienexperten Bernd Gabel-Hlawa und Benedikt Gabriel vom Immobilienportal FindMyHome.at.

Besonders signifikant steigen die Preise in Top-Lagen. In der Inneren Stadt von Wien liegt der Mietpreis bereits bei 20,02 €/m², dicht gefolgt von den Bezirken Landstraße,

Döbling und Wieden. „Die Inneren Bezirke laufen den klassischen Nobelparaden durch ihre hervorragende Infrastruktur langsam den Rang ab“, stellen die Experten fest. Die Mieten innerhalb des Gürtels

liegen mit durchschnittlich 16,10 €/m² rund elf Prozent über dem Stadtmittel, so das Experten-Team. Insbesondere Eigentumsobjekte erzielen in den inneren Bezirken nachfragebedingt höhere Preise

als in traditionellen Randlagen wie Hietzing oder Döbling. Hohes Potenzial wittern Gabel-Hlawa und Gabriel auch in der Donaustadt, die sich bei Immobiliensuchenden zunehmender Beliebtheit erfreut.

MIETPREISE IN DEN WIENER BEZIRKEN

Quelle: FindMyHome.at, Immobilienwebsite. Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter; Stand März 2013; Grafik: Dedi

Im Zentrum Wiens liegt der durchschnittliche Mietpreis bereits bei etwas mehr als 20 Euro.

EHL Immobilien Objekt mit 56 Wohnungen und 67 Stellplätzen in 1040 Wien vermittelt

Helvetia erwirbt Wohnobjekt

Wien. Durch Vermittlung von EHL erwarb die Helvetia Versicherungen AG von der Immofinanz Group das Objekt Viktorgasse 16 im 4. Wiener Gemeindebezirk.

Ausgezeichnete Lage

Die perfekte Lage zwischen Innenstadt und dem zukünftigen Hauptbahnhof sichert diesem Standort nachhaltiges Aufwärtspotenzial.

„Dieses Objekt passt aufgrund seiner ausgezeichneten Lage und Infrastruktur sehr gut in unser Portfolio“, erklärt Burkhard Gantenbein, CEO der Helvetia Versicherungen AG. Über den Kaufpreis wurde zwischen den Akteuren Stillschweigen vereinbart. (fh)



Die Immofinanz verkauft Haus nahe der Wiener Innenstadt an die Helvetia.

Angebotsfrist bis 14. Juni

Fliegerhorst Nitter zu haben

Wien. Der an den Flughafen Graz-Thalerhof grenzende, militärische Fliegerhorst Nitter wird verkauft. Der Mindestkaufpreis liegt bei 10,5 Mio. € und die Angebotsfrist endet mit 14. Juni.

Es geht dabei um eine Grundstücksfläche von 385.000 m², darunter rund 225.000 m² Wald.

Gewidmet ist die Liegenschaft derzeit als militärischer Flugplatz, Freiland und Wald. Zwei Flugzeughangars und eine Prüfhalle für Düsenflugzeuge befinden sich auf dem Areal, zusätzlich gibt es ein Büro- und Unteraktsgebäude, ein Wirtschaftsgebäude mit Großküche sowie mehrere kleinere Büro-, Lager- und Werkstattegebäude. (fh)

Auftragsbestände 2012 wurden 7 Mrd. Euro erreicht

Hochbau mit positiver Entwicklung

Wien. Laut Statistik Austria wiesen die österreichischen Bauunternehmen (ohne Baunebengewerbe) per Ende 2012 Auftragsbestände im Ausmaß von 7 Mrd. € aus – das ist eine Steigerung von 1,8% gegenüber der vergleichbaren Vorjahresperiode.

Im Tiefbau, der mit 55,5% (absolut 3,9 Mrd. €) den größten Anteil des gesamten Auftragspolsters stellte, verminderten sich die Auftragsbestände jedoch um 1,9

Prozent. Der erfreuliche Trend im Hochbau basierte vor allem auf der positiven Entwicklung der Sparten „Wohnungs- und Siedlungsbau“ mit +13,5 Prozent sowie „Adaptierungsarbeiten im Hochbau“ mit einem Plus von 13,2 Prozent. In Salzburg, Vorarlberg und Niederösterreich erhöhte sich das Auftragsvolumen, rückläufige Tendenzen gab es in Burgenland (-2,6%), Wien (-14,1%) und Tirol mit Minus 16,5%. (fh)



Bis zum Ende des Vorjahrs stiegen die Auftragsbestände im Hochbau deutlich an.

Siedlungen Hochwasser

Mehr Schutz

Salzburg/Wien. Mehr als 200 Wohn- und Gewerbeobjekte in Tamsweg, Unternberg und St. Andrä im Lungau werden in den kommenden Jahren durch den Bau eines modernen Hochwasserschutzes bis zu einem hundertjährigen Hochwasser geschützt.

„Besonderes Augenmerk wird bei diesem Projekt vor allem auf die Ökologie gelegt. Auf einer Strecke von mehr als drei Kilometern werden der Mur und der Taurach wieder Entwicklungsraum gegeben. Neuer Lebensraum für Mensch und Natur kann entstehen“, sagt Landesrat Sepp Eisl.

Investition von 8 Mio. Euro

Die Kosten von rund acht Mio. € für die Schutzbauten tragen Bund, Gemeinden und Interessenten. Die Umsetzung der Projekte soll in Tamsweg und St. Andrä bis Ende 2015 und in Unternberg mit 2016 abgeschlossen werden.

Besonders erfreut über den Start zeigten sich die Bürgermeister Georg Gappmayer (Tamsweg), Josef Wind (Unternberg) und Heinrich Perner (St. Andrä). (APA/fh)

Seestadt U2 wird erweitert

Großbaustelle

Wien. „In der Seestadt bleibt kein Stein auf dem anderen. Die gleichzeitige Bebauung zahlreicher Bauplätze lässt eine Großbaustelle entstehen. Bis Ende 2014 werden jede Menge Straßen, Wege, Plätze und Parks geschaffen“, erklärt Christine Spiess, Projektleiterin der Stadt Wien.

Im Südosten des Areals hat die Zukunft schon begonnen. Ab 5. Oktober 2013 wird die U2 um zwei weitere Stationen erweitert. (fh)



Die „seestadt aspern“ am Rande Wiens ist nun eine Großbaustelle.