

Panta Rhei: Die Immobilienbranche im Wandel

Welche Themen beschäftigen den Immobilienbereich? Covid-19, Hybride Offices, Digitalisierung und ESG. Bei der Planung des Kongresses im Frühjahr wussten wir alle noch nicht genau, was in diesem Herbst auf uns zukommt, aber augenscheinlich war die Einschätzung des Teams rund um Prof. Alexander Redlein sehr gut. Alle heißen Themen rund um die Immobilienbranche wurden von den nationalen und internationalen Keynotes am 14. IFM-Kongress abgedeckt. Parallel zum IFM Kongress fand in Glasgow die COP26 statt, um sicher zu stellen, dass die Klimaziele von Paris wirklich erreicht werden. Aber nicht nur in Glasgow sprach man über den Klimawandel

1 ½ Jahre nach dem Covid-19-Ausbruch machte **Mag. Andrej Grieb**, der Leiter des Rotes Kreuz Wien, einen Blick in die Glaskugel. Er geht davon aus, dass wir lernen müssen, mit der Pandemie zu leben. Die Pandemie wird auch Auswirkungen auf Immobilien haben. Dabei müsse man aber die Art der Objekte unterscheiden, denn Wohnungen seien nicht im selben Ausmaß betroffen wie Büroimmobilien. Dort werden gerade im Bereich Safety und Security die Anforderungen hoch bleiben oder sogar steigen. Der Schutz vor Infektionen und sonstigen gesundheitlichen Gefährdungen wird immer mehr im Vordergrund stehen und so müsse man beispielsweise den Begriff der Verkehrspflichten neu denken und sich fragen: wie geht man damit während einer Pandemie um?

Ob der Flächenbedarf durch Homeoffice größer wird, gleichbleibt oder sich verringert, klärt **Dr. Andreas Ridder**, Managing Director Austria & CEE von CBRE GmbH. Er gab in seinem Vortrag „Die Zukunft des Büros – Traditionelles Büro oder Homeoffice?“ einen Ausblick in die Zukunft der Arbeitswelten, denn schließlich gibt es seit Covid-19 zwei Extreme zu beobachten: Die Nutzung des Homeoffice und einen gleichzeitigen War-For-Talent. Nach heftigen Schließungen der Büros im Frühjahr 2021 sind nun die meisten Standorte wieder geöffnet, etwas hat sich in der Arbeitswelt verändert: Die KMU wollen auch in der Mehrzahl wieder zu den alten Arbeitsmodellen – vor allem mit Anwesenheit im Büro – zurück, während große Unternehmen eher zu hybriden Modellen tendieren. Es zeigt sich aber, dass in Zukunft Flexibilität durch alternative Arbeitsbereiche, freie Wahlmöglichkeit durch Angestellte und kurzfristige Raumlösungen an Bedeutung gewinnt. Große Unternehmen fokussieren sich auch auf nachhaltiges Design, gute Technologie und Gebäude-Apps. Er sieht auch einen Trend zu dezentralen Sattelitenstandorten: Sprich, das Büro kommt zum Mitarbeiter. Ziel aller Aktivitäten ist es, die Zusammenarbeit, die Interaktion, sowie die Unternehmenskultur zu fördern, aber auch Talente anzuziehen und zu halten.

Aber auch das Homeoffice will gut geplant sein: Vor allem aus rechtlicher Sicht. **Mag. Teresa Waidmann** und **Dr. Michael Lagler**, von Schönherr Rechtsanwälte GmbH, machten in ihrer Präsentation „Gesetzliche Anforderungen an das Homeoffice: Was geht und was nicht, worauf muss man aufpassen“ klar, dass Homeoffice einer Vereinbarung zwischen Arbeitnehmer und -geber bedarf. Betriebsvereinbarungen können eine gemeinsame Basis bilden, ersetzen aber nicht die Einzelvereinbarung, in der sowohl die Kündigung, als auch der Kostenersatz geregelt sein sollte. Wichtig ist beim Kostenersatz, dass selbst wenn der Arbeitgeber die Hardware und Software zur Verfügung stellt, auch für die nicht digitalen Arbeitsmittel wie dem Arbeitsplatz oder sonstige Aufwendungen wie Strom und Heizung ein Kostenersatz fällig werden kann – Dieser wird von den Arbeitgebern frei gewählt. In Bezug zur Frage der Ausstattung des Homeoffice rät Teresa Waidmann Arbeitgebern, ihre Mitarbeiter auf die vom Arbeitsinspektorat zur Verfügung gestellten Leitfäden zur Ausstattung ihrer Homeoffices hinzuweisen.

Dieser Wandel wurde in weiterer Folge auch von der **Podiumsdiskussion** „Taking up the Challenge“ – Wie geht es weiter? Zwischen **Mag. Christian Traunfellner, MBA**, Head of Office, IMMOFINANZ AG (AUT), **Dipl.-Ing. Gerald Grill, MRICS**, Head of Retail, IMMOFINANZ AG (AUT), **Mag. Andreas Millonig, COO**, Innovation, RS Group (AUT) und **Bianca Lang**, Prokuristin, SIMACEK Group (AUT) aufgegriffen. Wichtiges Thema waren hier die Änderungen der Anforderungen an die Immobilien durch die Nutzer – nicht zuletzt wegen Covid-19 haben sich beispielsweise bei Simacek im Bereich der Facility Services neue

Geschäftsfelder aufgetan. Andreas Millionig berichtet von einer erheblichen Preissteigerung bei netto Mieten in Wien. Aber auch das Thema der erhöhten Energiepreise und der Wunsch der Nutzer hier nach durch den Eigentümer bezahlte Optimierungsmaßnahmen: Die ESG's sind aktueller denn je und so sagt Christian Traunfellner: „Wir müssen jetzt was tun und nicht in ein paar Jahren!“. Die Nachhaltigkeit, im ersten Schritt vor allem die Ressourceneffizienz in Hinblick auf Energie und Wasser, wird laut der Ansicht der Experten nicht nur die Vermietbarkeit, sondern auch den Wert der Immobilie stark beeinflussen. Gebäude ohne Energie Monitoring und Management werden über kurz oder lang nicht mehr vermietbar und verkaufbar sein, oder die Abschläge werden beträchtlich sein. In diesem Zusammenhang werden Services in diesem Bereich und auch der Green Contract, die die Mieter in die Verantwortung mit einbezieht, von wesentlicher Bedeutung sein und so meint Gerald Grüll: man müsse das Thema ernst nehmen und mit Transparenz zwischen Vermieter und Mieter gemeinsam zu einem Ziel gelangen.

Ähnliche Trends gibt es auch in den USA, wie aus dem Vortrag von **Pat Turnbull, MA**, LEED AP, IFMA Fellow, Workplace IQX (USA) „Workplace International – Was erwartet uns in der Zukunft“ erkennbar war. Homeoffice ist auch dort DER Trend. So erklärt sie: Selbst NASA hätte nie gedacht, remote zu arbeiten und hat das während der Perseverance-Landung getan. Als Vorteile des erhöhten Einsatzes von Homeoffice werden vor allem der geringere Bedarf an Dienstreisen aber auch an Fahrten zum Büro und damit eine Reduktion des CO₂-Fußabdrucks gesehen. Die Mehrheit der Arbeitgeber und Arbeitnehmer wollen daher Homeoffice auch in Zukunft nutzen. Zugleich wollen die Mitarbeiter wieder verstärkt kommunizieren und sozial interagieren. Die Lösungen sind wieder hybride Modelle mit einem Mix an Möglichkeiten. „What is hybrid and how can I implement this to my firm?“, wird Pat Turnbull in diesem Zusammenhang immer wieder gefragt. Hybride Modelle reichen vom klassischen Büro über rein virtuelle Arbeitswelten und verteilte kleine Touchdown-Lösungen bis hin zum Homeoffice: Es geht um Nutzer Experience. Das bedeutet eine Evaluierung der bestehenden Angebote und Standorte und eine Umgestaltung, um den neuen Bedarf für Kommunikation und Interaktion, aber auch konzentriertes Arbeiten zu ermöglichen. Das alles, um die Mitarbeiterzufriedenheit und das Unternehmensergebnis zu verbessern. In den Staaten gewinnen aber auch Nachhaltigkeit und die 17 Nachhaltigkeitsziele der UN immer mehr an Bedeutung.

Gerade Gebäude zählen zu den Hauptverursachern von CO₂ und haben einen hohen Energiebedarf, daher stehen sie vermehrt im Fokus dieser Aktivitäten.

Mag. Susanne Steinböck, Verantwortliche für Nachhaltigkeit und ESG bei der CA Immo, geht dabei einen Schritt weiter: Mit dem Carbon Accounting und dem GHG Protokoll stehen alle Treibhausgase in ihrem Fokus. Neben dem Scope 1, den direkt von ihren Immobilien und ihrer Geschäftstätigkeit verursachten Emissionen im Bereich Öl und Gas, sind auch der Scope 2 und 3 z.B. durch zugekaufte Produkte, die Entsorgung von Produkten und die durch ihre Nutzer verursachten Emissionen von wesentlicher Bedeutung. Und Susanne Steinböck stellt klar: „Es geht nicht nur um Energie und deren Beschaffung. ESG trifft viele Themen, bis hin zur Quartiersentwicklung, Stadtentwicklung“. Die Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden auch durch ihre Stakeholder, vor allem die Investoren und die EU, verstärkt gefordert.

All diese Präsentationen zeigen, dass vor allem ESG und Digitalisierung viele Berührungspunkte haben. Die Burghauptmannschaft hat mit **Mag. Reinhold Sahl** und **Ing. Peter Kund** in den letzten Jahren schon viele Projekte durchgeführt, um die Energieeffizienz historischer Gebäude zu steigern. Daher hat die Burghauptmannschaft Österreich im Frühjahr dieses Jahres beschlossen, ein effizientes Energie-Monitoring einzuführen. Es sollte sowohl die Berichtspflichten, als auch die Ableitung von gezielten Maßnahmen auf Basis der Verbrauchsdaten ermöglichen. Das vorgestellte System basiert auf IoT Messgeräten aus europäischer Produktion, die über ein eigenes „non trusted“ WLAN vernetzt sind. Die Daten werden zentral gesammelt und stehen allen relevanten Personen zur Verfügung. Dabei setzt das System bei der Datenbank und der Analytik auf frei verfügbare Softwaresysteme, die große Datenmengen rasch und effizient verarbeiten können. Nur wenn man weiß, wie sehr Gebäude genutzt werden, kann man auch

sicherstellen, dass Energie nicht verschwendet wird. Ein gelungenes Beispiel für Nachhaltigkeit, die auch im denkmalgeschützten Bestand funktioniert. Reinhold Sahl möchte diese Lösung auch für andere Objekte weiterentwickeln.

Ein vergleichbares Bild hat der Vortrag von **Pradeep Lala**, CEO der Embassy Services India, gezeigt. Als Developer und Eigentümer verantwortet die Embassy Group zum Beispiel den Betrieb des größten IT Parks in Asien. Auch Pradeep Lala setzt auf IoT und direkte Vernetzung der Messgeräte und Sensoren: „the most important is measuring“, denn nur so könne die Planung, hin zu einer nachhaltigen Zukunft gelingen. Neben dem Medienverbrauch werden die Füllstände der Dieserversorgung, das Raumklima, vor allem der Serverräume, überwacht – all das, um die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter, aber auch der IT-Landschaft sicher zu stellen. Die Lösung liegt im automatischen Monitoring per IoT, der Analyse per Big Data und teilweise auch schon in der Automatisierung per Machine Learning. Die Embassy Group geht hier über das klassische ESG oder Carbon Reporting hinaus und legt einen großen Schwerpunkt auf die soziale Komponente, indem sie viele lokale Initiativen wie Schulen, Spitäler fördert, um den Menschen insgesamt ein besseres Leben zu ermöglichen. Das sollte ein Beispiel für unsere europäischen Firmen sein.

Aber nicht nur die Praktiker haben das Thema behandelt. **Dipl.-Ing. Thomas Preindl** hat ein innovatives Konzept für die Einbindung unterschiedlicher Geräte, sowie Sensoren in das Gesamtsystem präsentiert. „Wir wollten eine dezentrale Lösung finden“ erläutert er und bietet damit eine Lösung an, wie man die diversen Geräte unterschiedlicher Hersteller in ein Gesamtsystem einfach und kostengünstig einbinden kann, damit sie miteinander agieren können.

Dr. Brian Stone aus den USA stellte ein Forschungsprojekt vor, das den Einsatz von Drohnen zur Überprüfung von Dächern und Außenflächen optimiert, um einerseits die Effizienz zu steigern und andererseits die Notwendigkeit, Menschen für die gefährliche Inspektion einsetzen zu müssen, reduziert.

Insgesamt war der IFM Kongress von einer positiven Aufbruchsstimmung geprägt. Das lag auch am Vortrag von **Dr. Valentin Hofstätter**, Raiffeisen Bank Int. AG (AUT), der den Teilnehmern sehr positive wirtschaftliche Entwicklungen in Aussicht stellt. Laut seiner Prognose werden wir die nächsten Jahre einen beispiellosen Wirtschaftsboom sehen. Dieser ergibt sich durch einen historischen Rückstau an Investitionen und Konsum: „Das Geld verschiebt sich einfach in die Zukunft“ erläutert Valentin Hofstätter. Die Vollbeschäftigung wird viel rascher wieder erreicht und zu einem Konjunktur- aber auch Lohnschub führen. Es sei eine andere Erholung von einer Krise, als jene nach Lehman 2008 und so würden wir im kommenden Jahr wieder das Niveau von Vor-Covid-19 erreichen. Laut seinen Erläuterungen treiben die Rohstoffpreise nur kurzfristig die Inflation. Daher geht er erst 2025 von erhöhten Zinsen aus. Bei all dem gilt es immer zu beachten, dass wir nun das zweite Jahrzehnt mit negativen Realzinsen haben, daher werden Veranlagungen in Aktien, aber auch Immobilien weiter wichtig für den künftigen Vermögensaufbau sein.

Der IFM Kongress war damit wieder eine Bühne für Innovationen, die von den Teilnehmern direkt für ihr eigenes Unternehmen eingesetzt werden können, um ihren Betrieb zu optimieren, aber auch die Zufriedenheit der Nutzer zu steigern. Seien Sie daher am 17. und 18. November 2022 selbst dabei!