



NEW BUSINESS | NACHRICHTEN | NEW BUSINESS GUIDES | EXPORT-MAGAZINE | SPECIALS

SUCHE Q MAGAZINE & NEWS



Arbeitslosigkeit bleibt geringer als 2019

Seit befinden sich in Home Die Immobilienbranche im Wandel

# DIE IMMOBILIENBRANCHE IM WANDEL

15. NOVEMBER 2021



Alle heißen Themen rund um die Immobilienbranche wurden von den nationalen und internationalen Keynotes am 14. IFM-Kongress abgedeckt. © IFM/TU Wien

## 14. IFM-Kongress: Die drei wichtigsten Themen der Immobilienbranche sind Covid-19, Hybride Office Welten und ESG

Welche Themen beschäftigen derzeit den Immobilienbereich? Covid-19, Hybride Offices, Digitalisierung und ESG. Bei der Planung des Kongresses im Frühjahr wussten wir noch nicht genau, was in diesem Herbst auf uns zukommt, aber augenscheinlich war die Einschätzung des Teams rund um Prof. Alexander Redl sehr gut. Alle heißen Themen rund um die Immobilienbranche wurden von den nationalen und internationalen

Keynotes am 14. IFM-Kongress abgedeckt:

1 1/2 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. Aktuell stellen insbesondere Mutationen eine Gefahr dar – Zugleich wird aber das Wissen durch den ansteigenden Erfahrungssatz immer größer. Die Pandemie wird auch Auswirkungen auf Immobilien haben. Dabei muss man aber die Art der Objekte unterscheiden, denn Wohnungen seien nicht im selben Ausmaß betroffen wie Büromimmobilien. 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, überließ er seinem Nachredner Dr. Andreas Ridder, Managing Director Austria & CEE von CBRE GmbH, zu klären. Andreas Ridder 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, aber der freie Zutritt wird nur von einem Drittel der Unternehmen ermöglicht. Kleine Unternehmen sind hier eher zu einem freien Zutritt bereit, als große Firmen. 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. Dabei sind aber noch die Details zu klären, denn auch die Nutzung ändert sich. Bei den Flächenstrategien wollen die meisten die Flächen gleich belassen. Einige Unternehmen haben Bedarf an mehr m<sup>2</sup>, andere wollen ihre Flächen reduzieren – In Summe gleichen sich die Zahlen also aus. Gegebenenfalls gibt es eine geringe Tendenz, in der Summe weniger Fläche zu nutzen. Es zeigt sich aber, dass in Zukunft Flexibilität durch alternative Arbeitsbereiche, freie Wahlmöglichkeit durch Angestellte und kurzfristige Räumlösungen an Bedeutung gewinnt. Insgesamt werden flexible Allgemein- und Büroflächen, gemeinsame Nutzung von Konferenzräumen, um diese besser auszulasten, aber vor allem das Thema Well-being immer wichtiger. Große Unternehmen fokussieren sich auch auf nachhaltiges Design, gute Technologie und Gebäude-Apps. Ziel der 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 der 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 rat Teresa Waidmann Arbeitgebern, ihre Mitarbeiter auf die vom Arbeitsinspektorat zur Verfügung gestellten Leitlinien zur Ausstattung ihrer Homeoffices hinzuweisen. Im Homeoffice gelten die regulären Arbeitszeitregelungen, aber es fallen auch Mehr- und Überstunden an. Daher rat Michael Lagler, zu regeln unter welchen Voraussetzungen Mehr – bzw. Überstunden erbracht werden können. Auch eine „sinngemäße“ Anwendung des Dienstnehmerhaftpflichtgesetzes gilt im Homeoffice sowohl für den Dienstnehmer selbst, als auch für im selben Haushalt lebenden Personen. Auch sämtliche Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzgesetzes (mit Ausnahme der arbeitsstättenbezogenen Arbeitsschutzvorschriften) sind im Homeoffice anwendbar, da es als „auswärtige Arbeitsstelle“ iSd § 2 Abs 3 ASchG gilt. So erinnern Michael Lagler und Teresa Waidmann: Das Homeoffice kann der Haupt- oder Nebenwohnsitz sein, nicht aber das Hotel in Abu Dhabi! Der einzige Vorteil: Organe der Arbeitsinspektion sind nicht berechtigt, die Privatwohnung des Arbeitnehmers ohne dessen Zustimmung zu betreten.

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 Grull, 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 war hier die Änderungen der Anforderungen an Immobilien durch die Nutzer – Nicht zuletzt wegen Covid-19 haben sich beispielsweise bei Simacek im Bereich der Facility Services neue Geschäftsfelder aufgetan. Andreas Millonig berichtet von einer erheblichen Preissteigerung bei Netto-Mieten in Wien. Aber auch das Thema der erhöhten Energiepreise und der Wunsch der Nutzer, nach durch den Eigentümer bezahlte Optimierungsmaßnahmen. Die ESGs sind aktueller denn je und so sagt Christian Traunfellner: „Wir müssen jetzt was tun und nicht in ein paar

### WEITERE NEUHEITEN



**KOSTENSATZ INSTALLATION**  
Schon in Na verbergen si Installations man mit syst & dezentrale unterstützen  
15. November



**IFM-KONGRESS**  
Themen der Covid-19, Hybride Office Welten und ESG  
15. November



**SPARNAME BEWERTUNGSPROGRAMM**  
und viel mehr mehr gehobener ermöglicht kostenintensiv von Daten u  
16. November



**WACONIA**  
Über 20 Pro Vergleich zu  
16. November



**MOBILITY ANGEHEN**  
8 Wege wie Demografie verbessert  
08. November



**HEUR**  
Mit der neuen Edition die Zu Engineering

- 08. November
- 05. November
- 05. November
- 03. November
- 03. November
- 29. Oktober 2021

ALLE AKTUELLEN ARTIKELN

Jahren! Die Nachhaltigkeit und hier 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, der die Mieter in die Verantwortung mit einbezieht, von wesentlicher Bedeutung sein und so meint Gerald Grull. 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 Vorteil des erhöhten Einsatzes von Homeoffice werden vor allem der geringere Bedarf an Dienstreisen aber auch an Fahrten zum Büro und damit eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-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 Rate der Personen in den USA, die eine neuen Job suchen, liegt bei 41%. Als Hauptgrund werden die fehlenden Möglichkeiten von Homeoffice Nutzung angegeben. Amerikanische Arbeitgeber werden sich verstärkt der Bedeutung von motivierten, gesunden, produktiven Mitarbeitern klar. Sie setzen daher gezielt Workplace Management ein und verstärken daher die Aktivitäten auch im Bereich Well being. „We recognize there is no „one-size-fits-all“ solution given the variety of roles, work requirements and business needs we have here at Microsoft“, sagt Kathleen Hogan, CPO von Microsoft in diesem Zusammenhang. Die Lösungen sind wie bei Andreas Ridder 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 die 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 CO<sub>2</sub> und haben einen hohen Energiebedarf, daher stehen sie vermehrt im Fokus dieser Aktivitäten**

In dieselbe Richtung argumentierte Susanne Steinböck, als Verantwortliche für Nachhaltigkeit und ESG bei der CA Immo, einem börsennotierten Immobilienunternehmen. Sie will ebenfalls zur Verhinderung des Klimawandels beitragen und 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. Die Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden auch durch ihre Stakeholder, vor allem die Investoren und die EU, verstärkt gefordert. BlackRock CEO Larry Fink bringt es auf den Punkt: „Nachhaltigkeit wird fundamental den Finanzsektor verändern, da das Klima die Langzeitbewertung von Assets verändert.“ Das bedeutet für die CA Immo Klimarisikobewertungen, Anstrengungen in eine Dekarbonisierung der Portfolios und ESG Due Diligence Prüfungen bei Immobilienankäufen. Die Maßnahmen ziehen sich über den ganzen Lebenszyklus der Immobilien von der Flächenwidmung, der Projektidee bis zum Verkauf/Abriß. Die Verantwortung liegt direkt unter dem Executive Board und zielt nicht nur auf ein Monitoring, sondern ein aktives Management mit dem Ziel von CO<sub>2</sub> Neutralität ab.

All diese Präsentationen zeigen, dass vor allem ESG und Digitalisierung viele Berührungspunkte haben. Ein Anwendungsbeispiel zeigt das besonders gut. Das Nachhaltigkeits-Monitoring in der Hofburg Wien. Burghauptmann Mag. Reinhold Sahl und Ing. Peter Kund haben in den letzten Jahren schon viele Projekte durchgeführt, um die Energieeffizienz historischer Gebäude zu steigern. Im Rahmen ihrer Bauprojekte wahren sie das ökologische und ökonomische Gleichgewicht im gesamten Planungsablauf. Der Einsatz erneuerbarer Energien, ökologischer Materialien und die Schonung natürlicher Lebensräume haben große Priorität. Aber Planung ist das eine, der Betrieb das andere. 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. Aus den vorangegangenen Erfahrungen erläutert Reinhold Sahl „Zu viele Daten tun nicht gut. Man muss sich fragen, was man erleben will.“

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 sind die Berichte auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten. Die

Techniker erhalten Zeitreihen und aggregierte Daten, sprich die Summe pro Tag, Woche, Monat, um Veränderungen im Durchschnitt leicht erkennen zu können. Das Management erhält nur die aggregierten Berichte, um rasch auf Abweichungen reagieren zu können. Dabei setzt das System bei der Datenbank und der Analytik auf frei verfügbare Softwaresysteme, die dennoch die großen Datenmengen rasch und effizient verarbeiten können. Trotz der Covid-19 Maßnahmen ist der Pilottest rasch implementiert worden und hat soweit überzeugt, dass nun ein Roll-Out in der ganzen Burg geplant ist. Neben dem reinen Medienverbrauch soll auch das Raumklima und damit das „Wohlfühl“ der Mitarbeiter gemonitort werden. Denn nur durch den Zusammenhang lassen sich die richtigen Maßnahmen ableiten. Gerade Covid-19 hat sehr unterschiedliche Nutzungsszenarien verursacht. 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. Die Embassy Group ist nicht nur Developer und Eigentümer, sondern auch Betreiber von Immobilien in allen Assektklassen. Die Embassy Group verantwortet zum Beispiel den Betrieb des größten IT Parks in Asien. Auch Pradeep Lala setzt auf IoT und direkte Vernetzung der Messgeräte und Sensoren. Er geht sogar noch einen Schritt weiter: Neben dem Medienverbrauch werden die Fullstände der Dieselversorgung, 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. Und das Ganze rechnet sich, obwohl die Lohnkosten in Indien relativ niedrig sind. Aber auch hier hat der Fachkräftemangel die Löhne wesentlich erhöht und die vielen Neubauten brauchen dringend gutes Wartungspersonal, um die hohen Anforderungen der Nutzer erfüllen zu können. Die Lösung liegt im automatischen Monitoring per IoT, der Analyse per Big Data und teilweise auch schon in der Automatisierung per Maschine Learning. Ein Dashboard gibt jederzeit Auskunft über Unregelmäßigkeiten und sendet den Verantwortlichen direkt eine SMS bei kritischen Zuständen. Ein weiterer wichtiger Bereich ist für die Embassy Group die Weiterbildung der Mitarbeiter. Damit schafft Pradeep Lala Awareness. Und das nicht nur bei den Mitarbeitern, sondern bei den Nutzern und den Kommunen selbst. 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. Wissenschaftler Thomas Preindl hat ein innovatives Konzept für die Einbindung unterschiedlicher Geräte sowie Sensoren in das Gesamtsystem präsentiert. Er bietet damit eine Lösung an, wie man diverse Geräte unterschiedlicher Hersteller in ein Gesamtsystem einfach und kostengünstig einbinden kann, damit sie miteinander agieren können.

Brian Stone aus den USA stellte ein Forschungsprojekt vor, das den Einsatz von Drohnen zur Überprüfung von Dachein 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. Der Immobilienmarkt erlebt einen Preisboom, wobei die Wohnimmobilien die Einfamilienhäuser beim Preisanstieg übertreffen. Die Preisentwicklung war aber sehr divergent. Während Wien bei allen Assektklassen sehr stark gestiegen ist, sind in restlichen Bundesländern vor allem Wohnungen und Häuser wesentlich teurer geworden, weniger der reine Baugrund. 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 14. 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 im nächsten Jahr am 17. und 18. November 2022 selbst dabei! (red.)

<https://institute.tuwien.ac.at/ifm/>