

40.000 Hektar ungenutzte, bebaute Fläche – ökologischer und ökonomischer Vorteil durch Neunutzung |

Notizbuch: IRAG

Erstellt: 05.12.2019 11:09

Geändert: 05.12.2019 11:26

Quell-URL: <https://www.immobilien-redaktion.at/inland/lohnendes-immobilien-upcycling/>



40.000 HEKTAR UNGENUTZTE, BEBAUTE FLÄCHE – ÖKOLOGISCHER UND ÖKONOMISCHER VORTEIL DURCH NEUNUTZUNG

27.11.2019 von Peter Matzanzetz

Der zweite Lebenszyklus der Immobilie verspricht Rendite.

Den Spiegel vor die Augen der Österreichischen Siedlungswirtschaft hielt zuletzt einmal mehr die Hagelversicherung. Eine in Auftrag gegebene Studie der Statistik Austria bilanziert so: „Von 2001 bis 2018 gab es eine Zunahme der verbauten Fläche von 26 Prozent.“ Damit wurde gleichzeitig eine Agrarfläche in der Größe des Burgenlandes ausradiert. „Weniger Äcker und grüne Wiesen bringen schwerwiegende Konsequenzen

mit sich“, stellte Kurt Weinberger, Vorstandsvorsitzender der Österreichischen Hagelversicherung, fest. Geopfert worden seien damit wertvoller CO₂-Speicher sowie die Sicherstellung der einheimischen Lebensmittelproduktion. 41 Prozent des Flächenfraßes erfolgten indirekt über Verkehrsbauten für Siedlungserweiterungen.

Erfolgreiche Wiederbelebung

Andererseits ist bekannt, dass Problemimmobilien oft ungenutzt liegen bleiben. „40.000 Hektar, eine Fläche so groß wie Wien, sind bebaut und werden nicht genutzt“, stellte Roland Gruber vom Gemeinde-Consultor nonconform bei einer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem Österreichischen Städtebund fest. Das Wiederbeleben von freien Ressourcen in der Stadt wäre die passende Antwort. Am besten könne das über zeitgemäße Formen von Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit geschehen. Trofaiach in der Steiermark gehört zu den rund 20 Prozent an Gemeinden, in denen es Bestrebungen gegen das Veröden im Zentrum gibt. Bürgermeister Mario Abl berichtet von angestoßenen Entwicklungen: „Die Innenstadt ist jetzt wieder ein Thema bei uns.“ Zahlreiche wirkungsvolle Projekte habe es gegeben, etwa den Biosupermarkt und die Musikschule sowie eine Begegnungszone mit Veranstaltungen.

Vom Büroleerstand zum Wohnbau

Auch mancher Immobilienentwickler hat sich der Problemfälle angenommen. Umnutzung verspricht Rendite, wo sonst keine mehr ist, und der ökologische Nutzen ist die Draufgabe. „Bei unseren Umnutzungsprojekten wird erst einmal rückgebaut, es bleibt die reine Stahlbetonkonstruktion“, erläutert Friedrich Gruber, Vorstand der 6B47 Investors AG, und bezieht sich dabei auf das aktuelle Projekt „Althan Park“. Ein ökologischer wie auch ökonomischer Vorteil sei durch die Neunutzung des ehemaligen Bürokomplexes am Wiener Franz-Josefs-Bahnhof darstellbar. Nebenbei würde der Baustellenverkehr im sensiblen urbanen Umfeld eingedämmt. Für den Vertrieb sei der Gebäudebestand mit seiner Ausrichtung und flexiblen Raumnutzung bestens tauglich gewesen.

Neue Idee fürs alte Gebäude

Eine ähnliche Handschrift tragen die Projekte der Immobilienrendite AG, die seit zehn Jahren schwerpunktmäßig Anpassungen von Bestandsbauten durchführt. 20 Objekte hält das Unternehmen, das Anleihen begibt, um mit „Slow Investments“ nachhaltig zu wachsen. Nachnutzungskonzepte für Büroprojekte mit Einzelraumvermietung oder die Neunutzung einer Logistikhalle am Airport für Mietwagen sind Teil der Strategie. „Pro Quartal kommt vielleicht ein Objekt dazu“, sagt Vorstand Mathias Mühlhofer und berichtet von zweistelligen Renditen, die mit den im Portfolio gehaltenen „Immobilienperlen“ langfristig erzielt würden. „Mit unseren Projekten beweisen wir, dass Upcycling auch im Immobilienbereich möglich ist, und das zum Vorteil von Mietern, Käufern und Investoren“, sagt Mühlhofer und verweist auf die Marke Localstorage. Seit zehn Jahren werden unter

diesem Namen passende Erdgeschoßobjekte, die über separate Eingänge verfügen, mit Abteilen, Schließ- und Überwachungssystemen ausgestattet und ab 30 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche unter- oder weitervermietet. Eintausend Kunden an 13 Standorten nutzen demnach das Angebot, das online buchbar ist. „Bei Dachgeschoßen im Altbau mit 6.000 Euro pro Quadratmeter Marktpreis ist es wenig sinnvoll, saisonal gebrauchte Dinge daheim zu lagern“, verweist Mühlhofer auf einen steigenden Bedarf. Das Vorzeigeobjekt in einer ehemaligen Supermarkt-Filiale sei davor zehn Jahre leer gestanden. In der Etage darüber harren derzeit noch Flächen der Entwicklung als Bürozentrum.
