



Zum Autor

Andreas Köttl ist Gesellschafter und CEO der value one. Er ist internationaler Projektentwickler und verantwortlich für Projekte, wie das Viertel Zwei in Wien. Seit 2017 ist er Präsident der ÖGNI.

Immobilien anders denken

Kommentar: Andreas Köttl

■ Wir leben in interessanten Zeiten, Wahrheiten ändern sich schnell, die Technologie entwickelt sich in einem Tempo, das es schwer macht, zu folgen. Wir arbeiten aber in einer Branche, in der langfristige Planung nötig ist, Entscheidungen können viel Kapital auf lange Zeit binden. Wie stellen wir in solchen Zeiten sicher, dass wir langfristig Erfolg haben und dass wir das Richtige tun für unsere Umwelt und unsere Nachfolger? Als Präsident und damit Teil des Teams der ÖGNI habe ich auch nicht die hundertprozentige Sicherheit, aber weiß, auf welche Themen ich mich in Zukunft in meinem Brotberuf konzentrieren muss, was ich vermeiden sollte und welche die Punkte sind, mit denen ich meine Immobilien mit hoher Wahrscheinlichkeit zukunftsfit machen kann. In der ÖGNI und in ihren Schwesterfirmen in Deutschland, Dänemark und der Schweiz arbeitet eine Menge von Experten an den verschiedensten Themen, die die Zukunft der Immobilienbranche bestimmen und verändern werden.

Immobilien der Zukunft

Es werden zukünftig Immobilien gebaut werden, die weit über bisher gedachte Lebenszyklen genutzt werden. Voraussetzung dafür ist eine perfekte Anpassung dieser Immobilien in ihre Umgebung, sie dürfen nicht für nur eine Nutzung ausoptimiert sein, sie müssen Flexibilität für Umnutzungen besitzen und die architektonische Herausforderung ist, dass sie noch für viele Generationen ein Bild unsere Zeit abgeben werden. Gleichzeitig wird es Zweckbauten für eine bestimmte Zeit geben, die tatsächlich recyclebar sein müssen, am besten aus nachwachsenden Rohstoffen gebaut und für ihre Nutzungsdauer energieoptimiert. Die Einzelbetrachtung von Immobilien wird zukünftig immer unwirtschaftlicher werden, denn der Wert eines Gebäudes wird sich viel mehr als bisher am Zusammenspiel der Immobilie mit ihrer Umgebung orientieren. Konzepte für die Energieerzeugung und

-nutzung innerhalb von Quartieren, Mobilitätskonzepte, Gemeinschaftszonen, die den Anforderungen der sozialen Nachhaltigkeit entsprechen, werden die Indikatoren einer zukünftigen Wertentwicklung einzelner Immobilien sein. Der Verkauf oder die Vermietung von Räumen ohne zusätzliche Angebote, die von zukünftigen Nutzern nachgefragt werden, wird zukünftig immer weniger ertragreich werden.

Gute Vorbereitung ist die halbe Miete

Die Digitalisierung wird Vieles verändern, neue Sichtweisen eröffnen, althergebrachte Vorgehensweisen neu gestalten. Es ist heute auch für ausgewiesene Spezialisten nicht möglich, genau vorherzusagen, was alles auf uns zukommen wird. Für mich heißt das, vorbereitet, offen und informiert zu sein. Bei der Arbeit innerhalb der ÖGNI ist zu diesem Thema bereits etwas klar geworden: Trotz aller Begeisterung für die Digitalisierung, muss die Komplexität der Systeme beherrschbar bleiben. Vieles kann digitalisiert werden, aber wir dürfen nie vergessen, dass die Systeme nur so gut sind wie die Daten, auf denen die Systeme basieren. Und Daten müssen erfasst, gewartet und analysiert werden, Systeme müssen durchschaubar bleiben, um sie bei Bedarf korrigieren zu können. Je höher die Komplexität desto schwieriger und unwirtschaftlicher ist der Betrieb. Wir leben in interessanten Zeiten.

