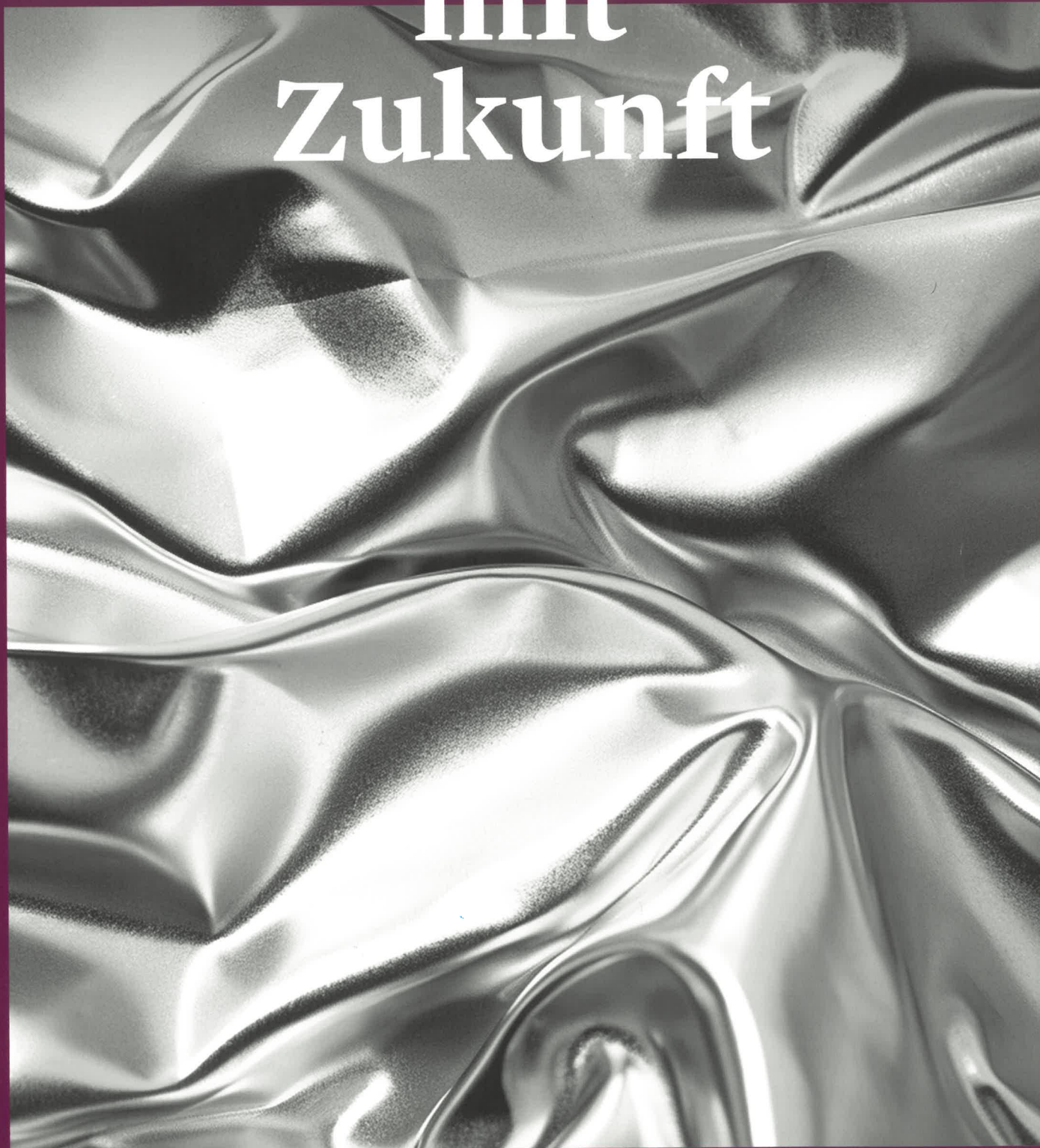


Magazin für  
Geldanlage, Geist und  
Wohlbefinden

# Werte mit Zukunft

Ausgabe  
10  
Mai 2026



## **Frauensache**

Finanzbildungsexpertin Yasmine Mesloub  
über Female Finance **06**

## **Silberblick**

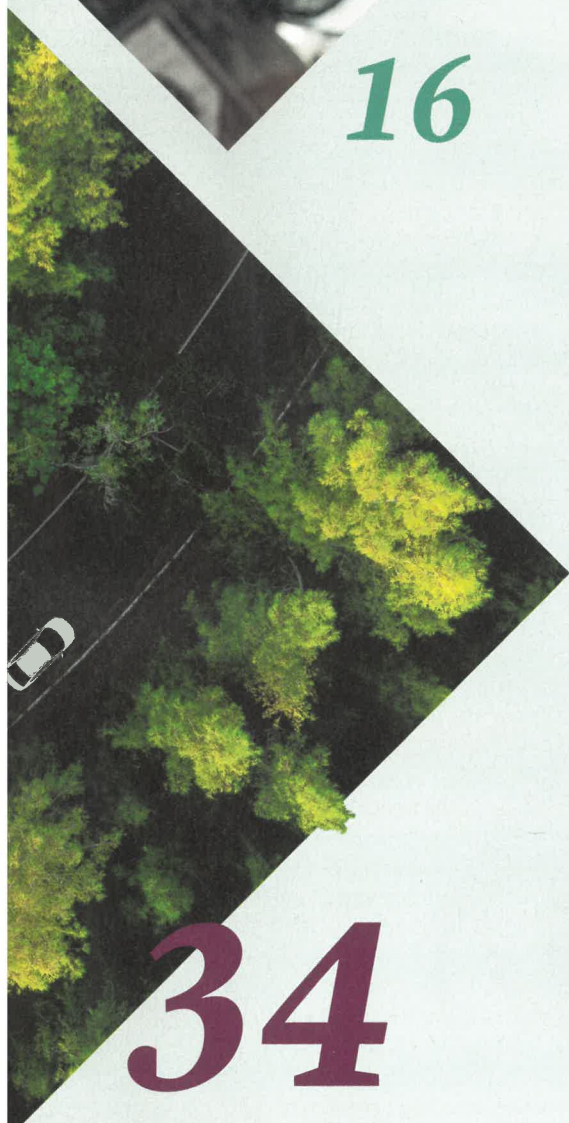
Das Edelmetall im Aufwind:  
Was man am Silbermarkt wissen muss **26**

## **Grünes Investment**

Wald als Wertanlage für Nachhaltigkeit  
und Klimaschutz **34**



16



34

### 20 Wertbegriff

Wie rechtfertigen sich Führungsgehälter jenseits von Gut und Böse? Wirtschaftsforscher erklären, was Werte entstehen lässt.

### 23 Was zählt

Echter Reichtum ist mehr als Zahlen am Konto. Was genau? Das haben wir fünf Persönlichkeiten gefragt.

### 24 Spieltrieb

Wirtschaft verstehen und Aktienhandel ausprobieren: PC-Spiele und Online-Simulationen bereiten ein sicheres Übungsgelände.

### 26 Hartwährung

Silber hat einen gewaltigen Preisauftrieb erlebt. Lohnt es, sich mit dem Edelmetall näher zu beschäftigen?

### 30 Alles außer Abrissbirne

Bauen im Bestand birgt großes Potenzial – nicht nur, was Nachhaltigkeit, sondern auch was Wertschöpfung betrifft.

### 34 Langer Atem

Investitionen in Waldbesitz sind kein Privileg der oberen Zehntausend. Wie sich Kleinwaldbesitzer:innen Werte für Generationen schaffen.

### 38 Abschlag

Golf als „Schmiermittel für die Karriere“: Die Netzwerke, die am Grün entstehen, sind weit verzweigt durch die Wirtschaftswelt.

### 42 Wer hat's gesagt?

Zitatequiz rund ums Thema Geld – raten Sie mit.



30

# Die neue Umbaukultur

Steigende Baukosten, knappe Flächen und die Auswirkungen des Klimawandels verändern den Immobilienmarkt. Der Neubau verliert an Selbstverständlichkeit. Stattdessen rückt der Bestand in den Fokus – nicht aus Nostalgie, sondern aus ökonomischer und ökologischer Notwendigkeit.

TEXT: EDITH HOLZER

**Lange Zeit schien** die Sache eindeutig: Wer entwickeln wollte, baute neu. Der Neubau galt als effizient, kalkulierbar, zukunftssicher. Doch diese Gewissheit gerät ins Wanken. Baukosten steigen massiv, geeignete Grundstücke werden knapper, und gleichzeitig wächst der Druck, Bodenversiegelung zu reduzieren. „Wir sehen mittlerweile ein Umdenken“, sagt Stefan Breuer, Forscher und Lehrbeauftragter an der FH Kärnten. „Während früher Neubau häufig die erste Option war, erkennen Investoren und Gemeinden zunehmend das Potenzial im Bestand.“

Tatsächlich stehen vielerorts Gebäude leer oder werden nur teilweise genutzt – besonders in kleineren Gemeinden, die gleichzeitig mit Abwanderung und Überalterung kämpfen. Während an den Ortsrändern neue Siedlungen entstehen, verlieren historische Zentren an Leben. Genau hier setzt die neue Logik an: Umbauen und Ausbauen in der Substanz.

## BESTAND ALS ROHSTOFFLAGER

Der Bestand ist weit mehr als das, was übrig geblieben ist. Er ist einer der größten Hebel der Immobilienbranche – ökologisch wie ökonomisch. Der Blick auf die Zahlen zeigt die Dimension: Laut dem internationalen



Branchenverband RICS verursacht der Bau-sektor rund 40 Prozent der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen, verbraucht etwa die Hälfte aller Rohstoffe und ist für knapp 40 Prozent des weltweiten Abfalls verantwortlich. Gleichzeitig werden rund 80 Prozent der Gebäude, die heute stehen, auch 2040 noch genutzt.

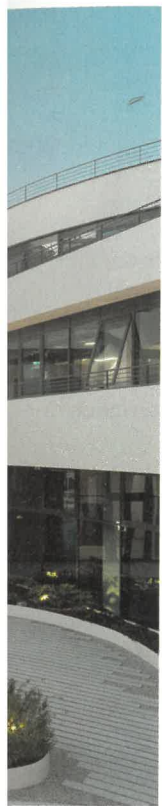
„Der Bestand ist auch ein riesiges Rohstoff-lager“, sagt Breuer, „jede Wand, die stehen bleibt, jeder Bauteil, der wiederverwendet wird, spart Ressourcen.“ Es ist eine einfache Rechnung mit enormer Wirkung: Was nicht neu gebaut wird, muss nicht produziert, transportiert oder entsorgt werden. Das reduziert Kosten ebenso wie Emissionen. „Wer allerdings heute nicht saniert, bekommt morgen die Rechnung präsentiert“, warnt Breuer, „denn wenn die Klimaziele verfehlt werden, sind Strafzahlungen fällig – ein Geldabfluss, der möglichen Förder- und Anreizmodellen entzogen wird und so die regionale Wertschöpfung schwächt. Billig abreißen wird dann sehr teuer. Daher benötigen wir im Vorfeld eine klima- und umweltgerechte Kostenwahrheit.“

## SANIEREN STATT PLANIEREN

Internationale Analysen bestätigen den Trend. Laut einer Umfrage des britischen Think Tanks Economist Impact und des Immobiliendienstleisters JLL haben bereits 69 Prozent der befragten Immobilienunternehmen ihre Strategien in Richtung Sanieren und Retrofitting verschoben – mit deutlichen Kostenvorteilen: Selbst mit moderaten Maßnahmen können die Energiekosten um 30 bis 60 Prozent gesenkt werden.



Inge Schrattecker,  
stv. Generalsekretärin  
ÖGUT und  
Programmleiterin  
klimaaktiv Gebäude



„Oriente Green Campus“ in Lissabon: vom brachliegenden Shoppingcenter-Rohbau zum ökologisch und sozial verträglichen Bildungscampus

## Weiterbauen statt abreißen

Wie in Salzburg aus einem Problemfall das Vorzeigeprojekt „Wir inHAUSeR“ wurde.

Baujahr 1985, marode Substanz, veraltete Technik: Die Wohnanlage in Salzburg-Aigen hätte ein klassischer Abrissfall sein können. Doch der Bauträger Heimat Österreich entschied sich bewusst dagegen. Stattdessen wurde das Gebäude entkernt, durch einen modernen Holzhybridaufbau ergänzt und gleichzeitig umfassend energetisch saniert. Rund drei Viertel der Wärmeenergie stammen jetzt aus Abluft und Abwasser, den Rest liefert ein Pelletskessel.

Auch sozial setzte das Projekt Maßstäbe: Statt Verdrängung wurden Bewohner:innen aktiv eingebunden – mit Übergangslösungen, Ersatzwohnungen und einem organisierten Übersiedlungsmanagement. Heute bietet die Anlage mehr Wohnqualität und mehr Raum. Durch die Aufstockung wuchs sie von 75 auf 99 Wohnungen. Offene Grundrisse, private Freiräume und moderne Technik ersetzen die alten Strukturen, ohne den Charakter des Gebäudes zu verlieren. 2024 wurde das Projekt mit dem Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit ausgezeichnet.

„Allein schon die thermische Sanierung oder Heizungsumstellung führt zu einer erheblichen Wertsteigerung, verlängert die Lebensdauer von Gebäuden und verbessert den Wohnstandard deutlich“, erklärt Inge Schrattecker von der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT). Entscheidend sei, Effizienzmaßnahmen mit einer Modernisierung zu kombinieren. „Wenn ohnehin die Fassade neu gestrichen wird, kann man gleich auch die Gebäudehülle dämmen, die Fenster tauschen und einen außenliegenden Sonnenschutz montieren“, so Schrattecker. Das steigert nicht nur die Energieeffizienz, sondern auch den Immobilienwert und die Vermietbarkeit – und zwar langfristig.

### LEBENDIGE ORTE STATT LEERER HÜLLEN

Der große Vorteil von Bauen in der Substanz liegt im Vorhandenen: Infrastruktur, Erschließung und Lage sind bereits da. „Wenn im Bestand mehr Menschen wohnen und arbeiten können, müssen wir keine neuen Flächen verbauen“, betont Architekturforscher Breuer. Städte und Gemeinden sparen dadurch nicht nur Boden, sondern auch öffentliche Investitionen für Straßen, Leitungen und Versorgungssysteme. Gleichzeitig entstehen neue Möglichkeiten: Aufstockungen, Umnutzungen, Nachverdichtungen. Aus Büros werden Wohnungen, aus Leerständen wieder lebendige Orte.

Wie das konkret aussehen kann, zeigt ein Projekt der Architekten Saraiva+Associados gemeinsam mit Kohn Pedersen Fox (KPF) in Lissabon: Ein brachliegender Shoppingcenter-



▷▷▷



## Vom Leerstand zum Lebensraum

Hohenems und Moosburg zeigen, was im Bestand steckt.

Verlassene Häuser und ungenutzte Wohnräume – ein häufiges Bild in vielen ländlichen Regionen. Doch genau hier liegen enorme Chancen, wie die Vorarlberger Stadtgemeinde Hohenems zeigt. Ab 2018 wurden leerstehende Gebäude im Zentrum gezielt revitalisiert – in enger Zusammenarbeit von Stadt, Projektentwicklung und Denkmalpflege. Das Ergebnis: rund 50 neue Betriebe, über 160 Arbeitsplätze und eine Altstadt, die wieder lebt. Begegnungszonen, Gastgärten und neue Nutzungen bringen zusätzliche Dynamik ins Zentrum.

Einen ähnlichen Ansatz verfolgt Kärnten: In der Gemeinde Moosburg unterstützt seit 2025 ein Pilotprojekt Eigentümer:innen dabei, ungenutzten Wohnraum zu aktivieren. Im Fokus stehen Beratung, rechtliche Unterstützung und konkrete Sanierungskonzepte – von der Bestandsaufnahme bis zur Umsetzung. Das Projekt läuft in enger Zusammenarbeit von Gemeinde und Land Kärnten und hilft auch privaten Hauseigentümer:innen, Bestandsobjekte umweltschonend und wirtschaftlich attraktiv zu nutzen.



## Quartier & Wir

Wie Mitbestimmung Stadtentwicklung nachhaltig verändern kann.

Stellen Sie sich vor: Beim Frühstück lesen Sie in der Zeitung, dass Ihre Wohnsiedlung abgerissen werden soll. Für die rund 800 Bewohner:innen der Kanaltaler-Siedlung in Villach war das ein Schock – noch dazu kurz vor Weihnachten 2014. Doch sie zögerten nicht lange, formierten sich und gründeten eine Initiativgruppe. Ein Eilantrag im Gemeinderat stoppte das Abrissvorhaben. Stattdessen wurde vom Land Kärnten ein Forschungsauftrag vergeben, aus dem 2019 der Leitfaden „Quartier & Wir“ hervorging. Die zentrale Idee dahinter ist die Ganzheitlichkeit: Vor jeder Entscheidung sind Bausubstanz, Freiräume und das soziale Gefüge zu analysieren. Und vor allem: Die Bewohner:innen werden einbezogen – nicht übergangen. Seit 2020 ist der Leitfaden Teil der Richtlinien zur Kärntner Wohnbauförderung. Chapeau!

Stefan Breuer, Forscher und Lehrbeauftragter an der FH Kärnten



▷▷▷

Rohbau wurde zum „Oriente Green Campus“ transformiert – einem multifunktionalen Bildungs-, Forschungs- und Bürozentrum mit viel Grün. Statt abzureißen und neu zu bauen, nutzten die Entwickler die bestehende Struktur. Rund 90 Prozent der Materialien wurden wiederverwendet.

Das Ergebnis ist nicht nur architektonisch bemerkenswert, sondern auch ökologisch und wirtschaftlich: 58 Prozent weniger graue Emissionen, 70 Prozent geringerer CO<sub>2</sub>-Ausstoß und mehr als ein Drittel weniger Energieverbrauch. Die Baukosten lagen deutlich unter denen eines vergleichbaren Neubaus, und das Projekt konnte wesentlich schneller auf den Markt gebracht werden als ein Neubau.

### PLANUNG IST DIE HALBE MIETE

Aber auch Bauen im Bestand ist nicht frei von Herausforderungen. „Jedes Gebäude hat eigene Voraussetzungen und birgt mitunter Überraschungen“, sagt ÖGUT-Experte Schrattenecker. Umso wichtiger ist ein strukturierter Ansatz. Dafür gibt es Instrumente, die Eigentümer:innen und Developern helfen, vorhandene Substanz systematisch zu erschließen. Ein Beispiel ist der klimaaktiv Sanierungsfahrplan. Er unterstützt eine stufenweise Sanierung und dient gleichzeitig als Grundlage für eine Zertifizierung nach dem klimaaktiv Gebäudestandard. „Der Standard bietet eine klare Orientierung, was technisch, ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist“, so Schrattenecker, „er ist Handlungsanleitung in der gesamten Planungs- und Umsetzungsphase und enthält auch Kriterien für die Qualitätssicherung in der Fertigstellung.“

### SOZIALER MEHRWERT

Neben ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten gewinnt die soziale Dimension an Gewicht. Sanieren und Weiterbauen im Bestand schafft neue Möglichkeiten für leistbares Wohnen mit Lebensqualität. Reinhard Friesenbichler von der rfu Unternehmensberatung ortet hier hohes Potenzial: „Leerstand kann relativ rasch und ressourcenschonend zu neuem Wohnraum für junge Familien mit angeschlossenen Kindergarten oder studentischem Wohnen werden. Im Bestand steckt nicht nur Vergangenheit, sondern echter Wert für die Zukunft – mit weniger Emissionen, geringeren Kosten und lebendigen Stadtvierteln und Ortskernen. Das sollten wir uns leisten.“ ◊