

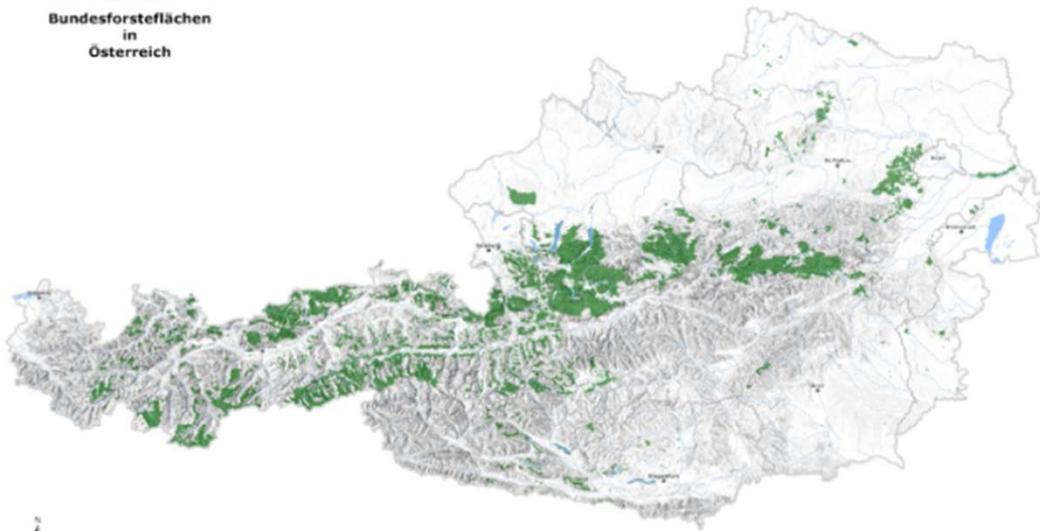
Forstökonomische Tagung

„Strategie und nachhaltige Entwicklung
des ÖBf-Immobilienbereiches“

Claudia Nutz, Gernot Strasser
ÖBf / Geschäftsbereich Immobilien,
Tourismus und Wasser

Die Österreichischen Bundesforste bewirtschaften jeden zehnten Quadratmeter des Landes

 **ÖSTERREICHISCHE BUNDESFORSTE**
Wo die Natur zu Hause ist.
Bundesforstflächen in Österreich



ÖBf-Flächenverteilung im Bundesgebiet



Gesamtfläche

850.000 ha bzw.
10 % der Bundesfläche



Immobilien

rund 4.150 Gebäude



Waldfläche

510.000 ha bzw.
15 % der Waldfläche
Österreichs, davon
154.000 ha Schutzwald



Seen

74 Seen >1 ha,
70 frei zugängliche
ÖBf-Naturbadeplätze



Fließgewässer

über 2.000 km



Mitarbeiter*innen

977*

*Vollzeittäquivalente im Jahresdurchschnitt per 31.12.2022

Immobilienstrategie

Von Hütten, Seen, Schlössern und Mountainbikestrecken

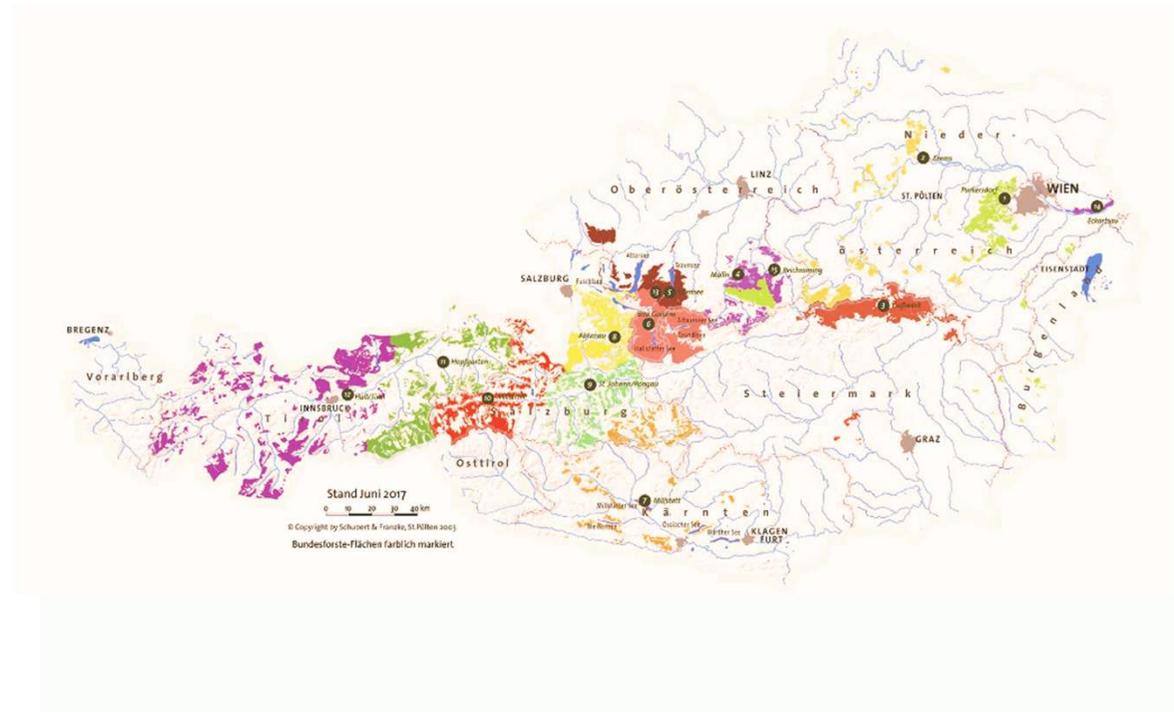
Wir bewirtschaften und verwalten

Rund **4.150 Gebäude** davon 90 **Baudenkmäler**

Rund **850.000 Hektar Landfläche** mit rund **26.000 Nutzungsverträge**

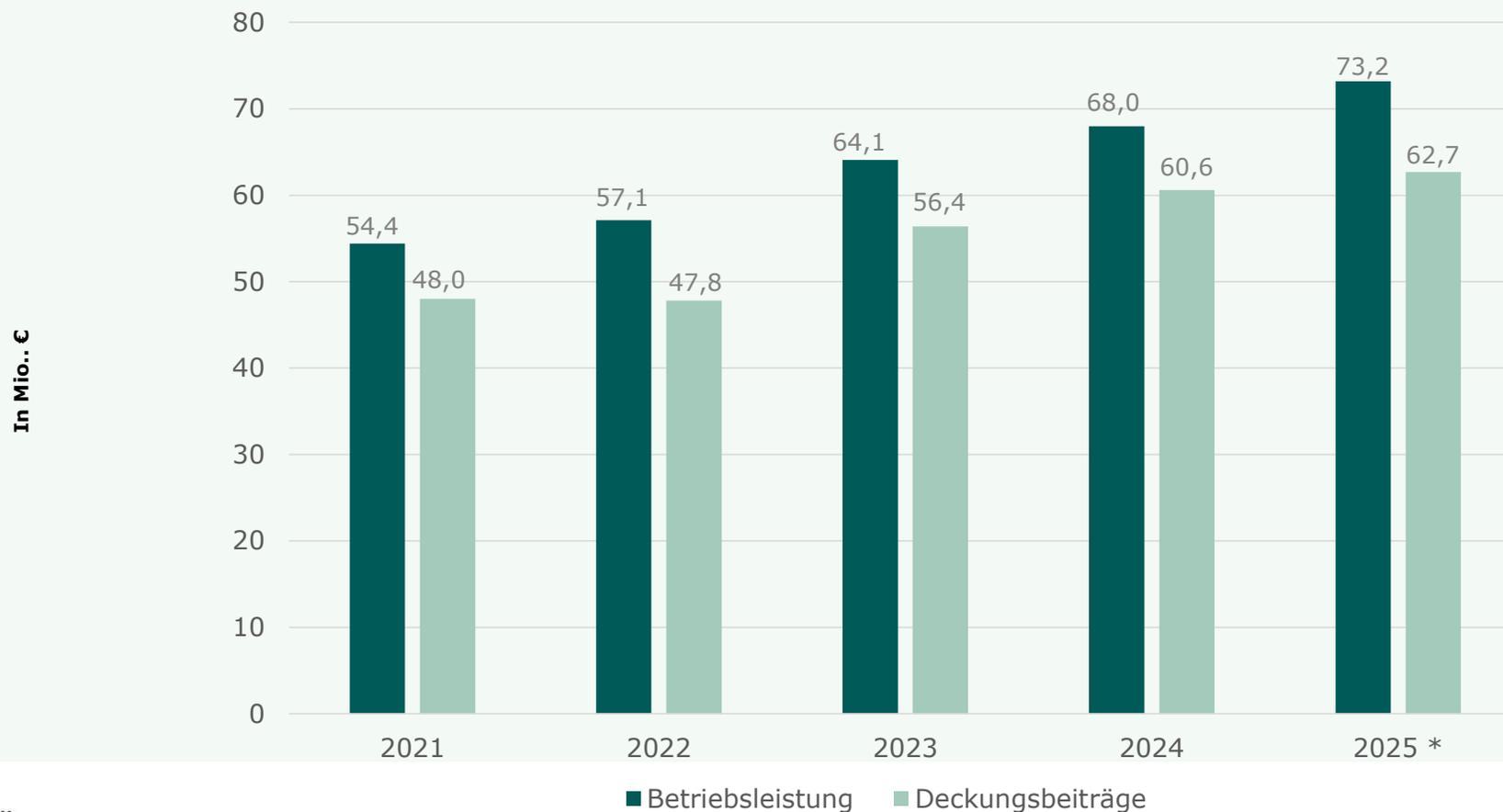
rund **450 Grundtransaktionen** pro Jahr

Rund **2.000 km Fließgewässer** und über **100 Seen**, davon 74 über 1 Hektar



Entwicklung Betriebsleistung und Deckungsbeiträge IMMO der letzten 5 Jahre

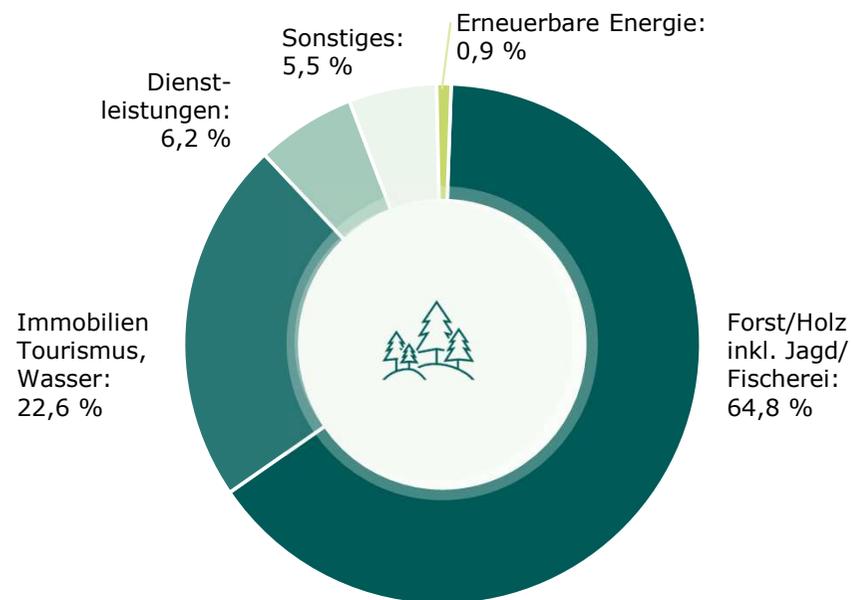
2021 BIS VORSCHAU 2025 (IN MIO. €)



*
Vorschau

Anteile an der Gesamtbetriebsleistung nach Geschäftsfeldern ÖBf AG

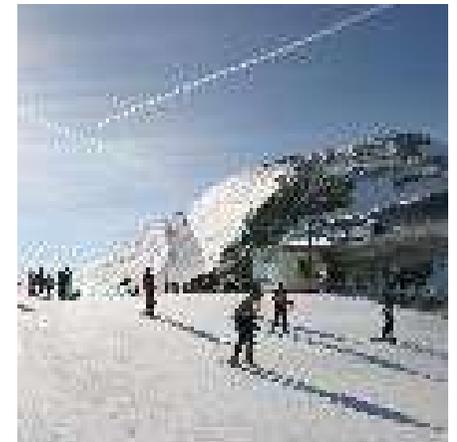
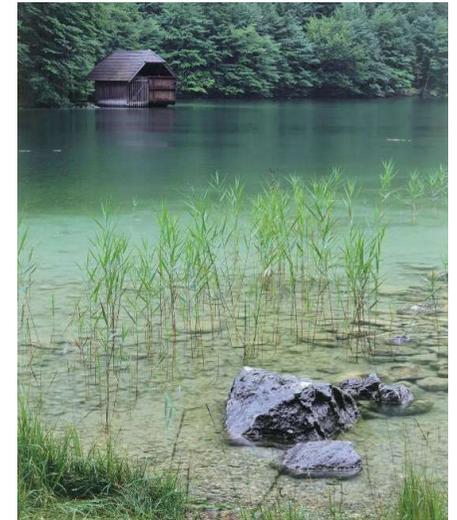
(Geschäftsjahr 2021)



Geschäftsbereich Immobilien- Tourismus-Wasser: ein vielfältiges Portfolio

Rund 26.000 Bestandsverträge

- **Vermietungen und Verpachtungen:**
von der Jagdhütte bis zum Stadthaus
- **Baurechte/Baupachten:**
von der Skihütte bis zum sozialen Wohnbau
- **Winter- und Sommertourismus:**
von der Loipe bis zur Skipiste, vom Aussichtsturm bis zur Boje
und zum Steg
- **Rohstoffe:**
vom Schotter bis zum Wasserbaustein
- **Wasser:**
von der kommunalen Trinkwasserversorgung bis zur Tiertränke



ÖBf einer der größten Immobilienbewirtschafteter Österreichs

Verantwortung für rund 4.150 Gebäude
davon u. a.

- 31 **Bürostandorte**
- 446 Gebäude für **Wohnraum**
- 37 **Kapellen** und **kleine Kirchen**
- 5 **Schlösser** und 1 **Stift**
- 6 **Burgruinen**
- weitere rund 3.600 **Zweckbauten** wie Forsthäuser, Jagdhütten, Bootshütten, Lager, landwirtschaftliche Gebäude

rund 90 Gebäude stehen unter **Denkmalschutz**



Verpachtung

Zahlen & Fakten

- Rund 11.300 Verträge (ohne Baurechte und Superädifikate)
- Betriebsergebnis rund EUR 7,0 Mio.

Was wir tun

- Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen
- Bereitstellung von Flächen für Sendeanlagen und Mobilfunkanlagen
- Nutzungsrechten an Forststraßen
- Bezahlparkplätze
- Naturbestattungsflächen



Erfolgsmodell Baurecht (Erbaupacht)

Insgesamt ca. 650 Baurechtsverträge:

- 475 (75 %) **Einfamilienhäuser**
- 56 (9 %) **gemeinnütziger Wohnbau**
- 36 (6 %) **Gewerbe**
- 24 (4 %) Baurechte für **kommunale Einrichtungen**
- 20 (3 %) **Wohnbauträger**
- 20 (3 %) **Tourismus**



Erfolgsmodell Baurecht

Baurecht berechtigt, auf einer fremden Liegenschaft ein Bauwerk zu errichten. Es ist kein Recht an einem Bauwerk.

Auch wenn es Parallelen gibt: Das Baurecht ist ein eigenständiges dingliches Recht, und keine „Unterart“ der Dienstbarkeiten.

Das Baurecht entsteht erst durch die Grundbucheintragung und endet durch Zeitablauf. Die Zeitdauer muss mindestens 10 Jahre und darf maximal 100 Jahre betragen. Eine Kündigung ist beiden Seiten NICHT möglich.

Das Eigentum an einer Baurechtseinlage ist vererblich und veräußerlich und kann belastet werden.

Absicherung des Bauzinses erfolgt durch die Einräumung einer Reallast.

Wertsicherung darf nur anhand eines Indexes, nicht anhand des Bodenwerts erfolgen.



Wassernutzung

Zahlen & Fakten

- Rund 3.000 Verträge
- Betriebsergebnis rund EUR 1,1 Mio.

Was wir tun

- Einräumung von Quellanutzungsrechten für Trink- und Nutzwasser
- Wasserleitungsrechte
- Wasserversorgung für Beschneigungsanlagen
- Ein Tiefenbrunnen für Flaschenabfüllung
- Entgelte / Pachten für Brunnen und Quellschutzgebiete



Tourismus

Zahlen & Fakten

- 14.000 km Wanderwege
- 2.200 km Mountainbike Strecken
- 620 km Reitwege
- 2.100 Hektar Schipisten
- 1.700 Verträge
- Betriebsergebnis rund EUR 9,0 Mio.

Was wir tun

Flächennutzungsverträge für

- Seilbahnen und Skipisten
- Erlebnis- und Themenwege
- MTB-Strecken auf Forststraßen und MTB-Trails auf der Fläche
- Kletterparks, Wassersport
- Reitwege
- Schauhöhlen



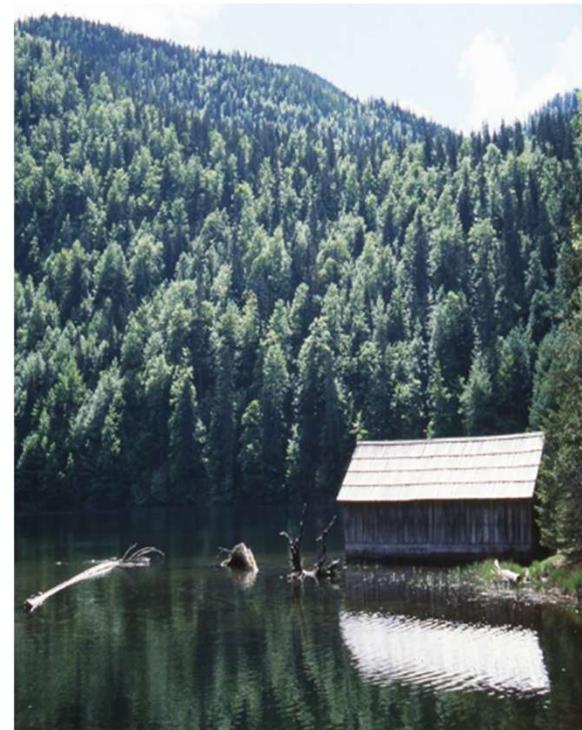
Seenbewirtschaftung

Zahlen und Fakten

- Rund 7.800 Verträge
- Betriebsergebnis rund EUR 10,1 Mio.

Was wir tun

- Nutzungsverträge für die Errichtung von Seeinbauten (Stege, Boots- und Badehäusern)
- Vermietung von Bojenplätzen
- Vermietung von Bootshäusern
- Vermietung von Badeplätzen
- Bereitstellung von unentgeltlichen Naturbadeplätzen
- Tauchgenehmigungen



Kreativwirtschaft

Zahlen und Fakten

- Rund 800 Verträge pro Jahr
- Betriebsergebnis rund EUR 0,57 Mio. (2022)

Was wir tun

- Unterstützung bei der Locationsuche für Film- und Fotoaufnahmen
- Nutzungsverträge für die Nutzung von Flächen und Forststraßen für Film- und Fotoaufnahmen
- Internationale Großproduktionen, Werbeaufnahmen, Fernsehserien, ...
- Veranstaltungen in unseren historischen Gebäuden



Aktuelle Herausforderungen



- Leistbares Wohnen
- Bodenversiegelung
- Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit insb. Seen
- Hohe Inflation
- Grund und Boden bleibt wertvoll
- Geschäftsfelder ITW haben Zukunft

Nachhaltige Leitlinien

Hohe Nachhaltigkeitsstandards für ÖBf-Immobilien-Projekte

- Bauen mit **Holz**
- Einsatz **nachhaltiger Baustoffe**
- **nachhaltige Sanierung**
- **energieeffizienter Neubau** (auf Basis erneuerbarer Energie)
- **ökologische Außengestaltung**
- **PV auf den Dächern**

Bürostandorte (insgesamt 31):

- 30 bereits auf erneuerbare Energien umgestellt,
1 Standort in Planung

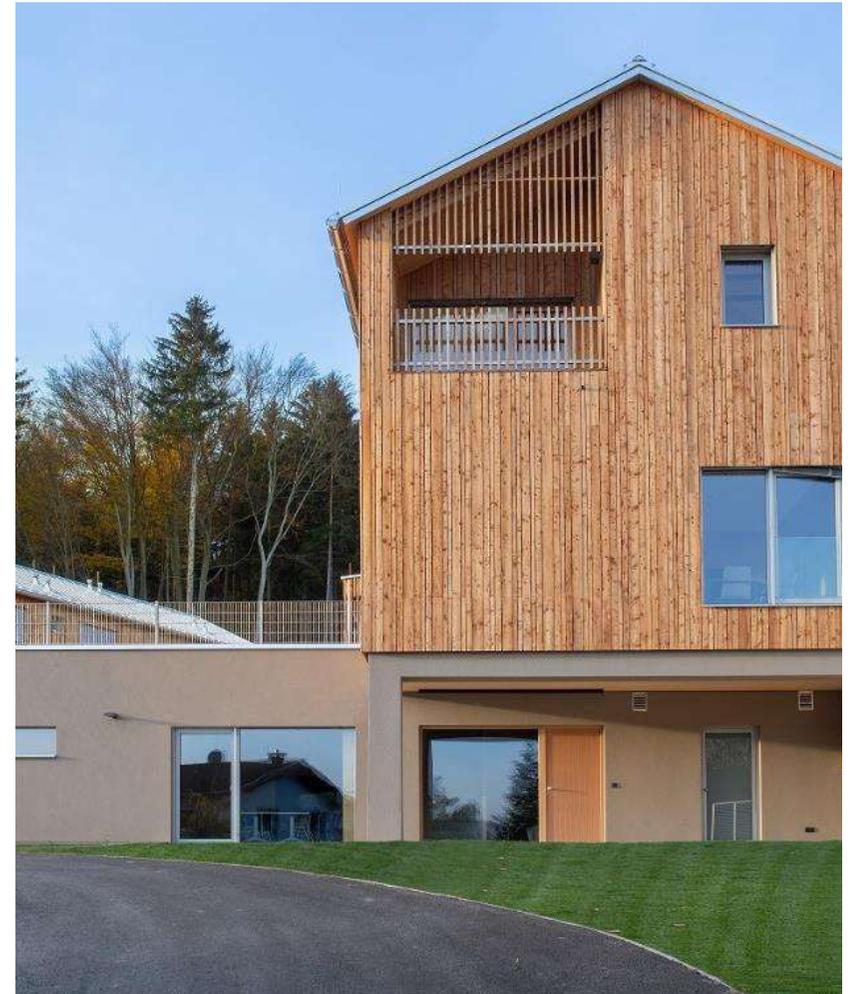


Grundprinzipien der Immobilien-Entwicklung

- **Nachhaltigkeit**
- **Diversifizierung:** Ausbau des Immobilienportfolios, Marktsegment: qualitativ hochwertiger Wohnbau
- **laufende Einnahmen** und keine Einmalerlöse
- **Substanzerhaltungspflicht** lt. BundesforsteG

Schwerpunkte

- mehr Wertschöpfung durch **Eigenentwicklung** in guten Lagen – bereits 26 Projekte erfolgreich realisiert



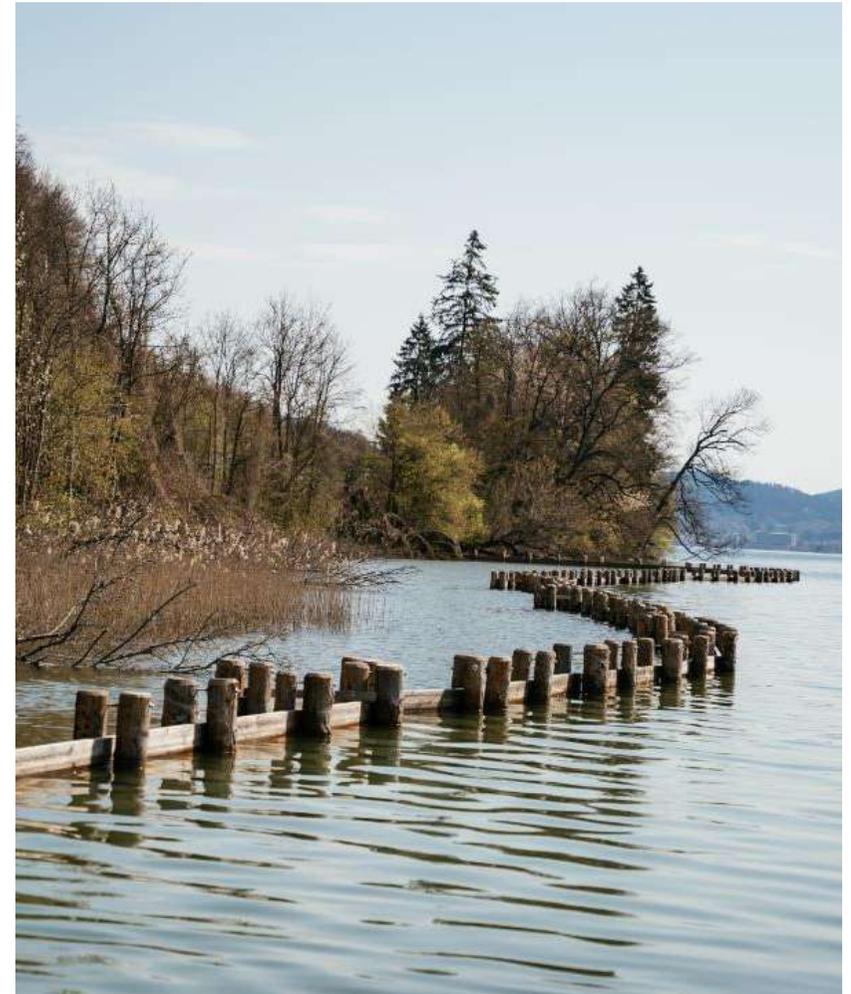
Substanzerhaltungspflicht

Bei Verkäufen gilt – verankert im BundesforsteG – der Grundsatz der „**Immobilienparbüchse**“: Jeder durch Verkauf eingenommene Euro wird wieder in Flächen investiert.

Verkauft werden v. a. schwer zugänglich oder schwer zu bewirtschaftende Flächen – z. B. Randlagen, Wegparzellen, Einzellagen.

Angekauft werden Flächen, die einen besonderen Stellenwert für die Bevölkerung haben oder die wirtschaftlich gut nutzbar sind – z. B. ökologisch wertvolle Flächen, Seeufer, Waldflächen angrenzend an ÖBf-Besitz.

Unverkäuflich sind Flächen mit besonderer Bedeutung für Österreich, Seen und Seeufergrundstücke, Gletscherflächen, Flächen in Nationalparks, Gebirgsmassive, Flächen mit strategisch wichtigen Wasserressourcen, ertragsreiche Waldflächen u. a. im Kerngebiet der ÖBf.



Wohnraumbereitstellung

- Betreuung und Bewirtschaftung von rund 4.100 Gebäuden
- Ausgangspunkt 1997 war die Verwertung der nach Ausgliederung und Organisationsreform nicht mehr benötigten Betriebsstandorte und Dienstwohnungen
- Baulandgrundstücke wurden seit 2004 nicht mehr verkauft, sondern im Wege von Baurechts- und Baupachtverträgen verwertet
- Erhalt bedeutender, kulturhistorischer Immobilien wie Schloss Eckartsau (NÖ), Schloss Lamberg (OÖ) und anderer



Sorgsamer Umgang mit Natur und Boden

- **Deutlich weniger als 1 % der ÖBf-Flächen sind versiegelt.**
- **Verkauf von Bauland bzw. Bauerwartungs-flächen als absolute Ausnahme**
- **Verbesserung der Flächensubstanz:**
Tausch sowie An- und Verkauf von Klein- und Kleinstflächen zur Abrundung, Ergänzung, Verbesserung des Flächenbesitzes
- **Rückbau nicht verwertbarer Wohn- und Betriebsgebäude:**
In den letzten 10 Jahren wurden rund **70 Gebäude** rückgebaut und die **Flächen rekultiviert.**



Bundesforste: Partner in der Region

Beispiel Tourismusprojekte

- Umsetzung im **Einvernehmen mit Partner*innen** in der Region
 - Zustimmung Gemeinderat
 - mehrheitliches Interesse der Bevölkerung
- **Ausschluss: Zweitwohnsitze**
- Projektwerber verpflichtet sich zu **hohen ökologischen Standards**

Über Widmungen von Flächen und Errichtung von Gebäuden entscheiden Behörden, Gemeinden sowie die Länder!

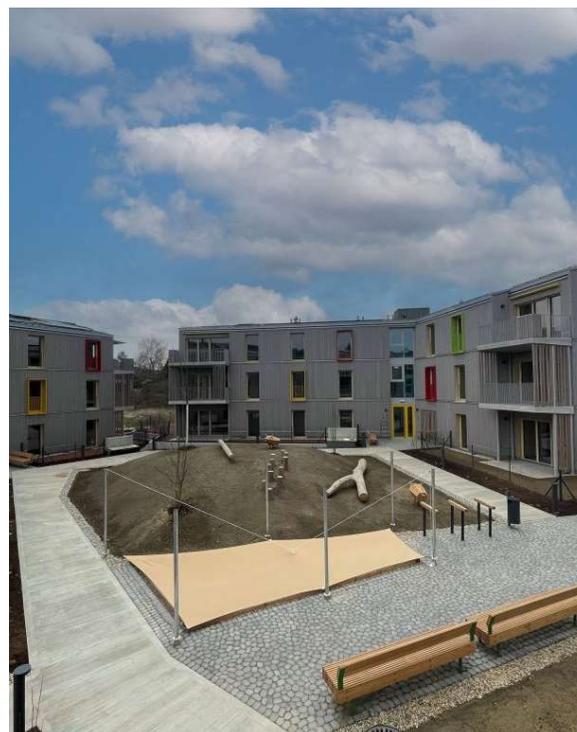


Ausgewählte Projekte

„Mitten in Gablitz“: Größtes ÖBf-Immobilienprojekt

Eigenentwicklung mit Fertigstellung 2025

- rund 4.400 m² Bauland Kerngebiet
- rund 3.500 m² Wohnnutzfläche
- drei Baukörper
- rund 50 Mietwohnungen
- Massivholzbauweise
- Tiefgarage / Mobilitätskonzept zur Reduzierung der Stellplätze
- Investitionen: ca. 19 Mio. €



Miramonte

Gemeinde Werfen, Salzburg

Eigenentwicklung, fertiggestellt

- fünf Häuser mit je zwei Miet-Maisonett-wohnungen und Eigengärten
- jeweils rund 110 m² Wohnnutzfläche
- Massivholzbauweise
- zentrale Wärmeversorgung mit Pelletsheizung
- Photovoltaikanlage bei jedem Haus
- Investitionssumme: ca. 5 Mio. €
- BIG SEE Architecture Award 2025



Gemischte Objekte

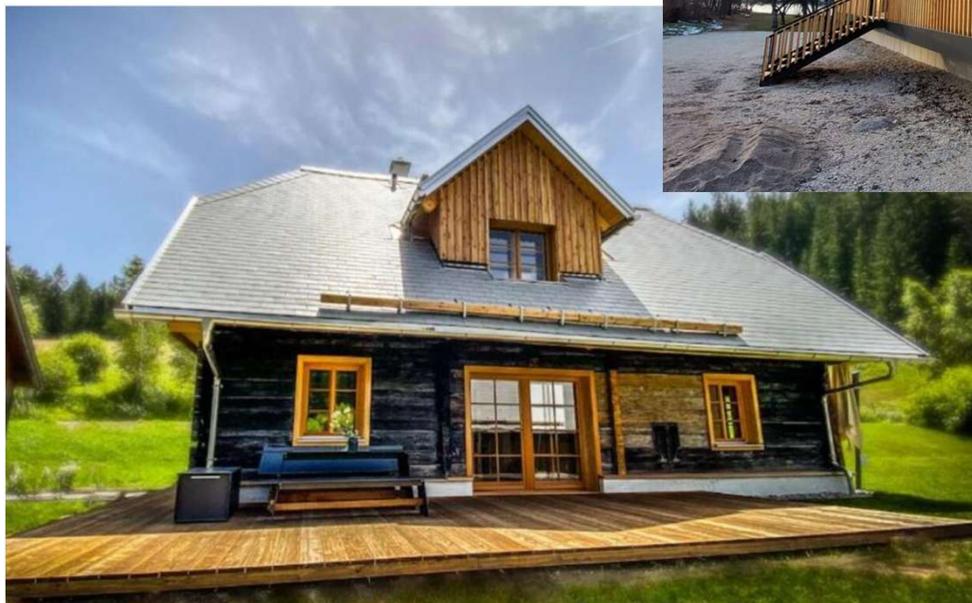
Revierzentren mit Wohnbau



Historische Objekte



Touristische Projekte



Vielen Dank