

# immobilien investment

Dezember 2020 / Jänner & Februar 2021

06/2020

P.b.b. 402038453 M. Verlagspostamt 1010 Wien € 2,90

DEVELOPMENT



€ 2,90



## Ob Wohnung oder Büro: Die Baukräne drehen sich auch 2021 im ganzen Land fleißig weiter

- Nachhaltige Gebäude sind ein Muss der Zukunft
- Immobilienmarkt Deutschland bleibt stabil
- FM gewinnt in der Krise an Wertigkeit

### Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

ehl.at

An alliance member of  
BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



# WINEGG



## BLEIBENDE WERTE FÜR GENERATIONEN

Seit mehr als 20 Jahren revitalisieren und realisieren wir exklusive Immobilien in Bestlagen. Damit schaffen wir bleibende Werte für Generationen.

\_\_\_\_\_ 1050 WIEN, BLECHTURMGASSE 33  
[winegg.at](http://winegg.at) / in Verkauf

\_\_\_\_\_ 1060 WIEN, MAGDALENENSTRASSE 22  
[flatiron.at](http://flatiron.at) / in Verkauf

\_\_\_\_\_ 1120 WIEN, HOHENBERGSTRASSE 20  
[hohenbergstrasse20.at](http://hohenbergstrasse20.at) / in Verkauf

\_\_\_\_\_ 1180 WIEN, SCHULGASSE 59  
[schulgasse59.at](http://schulgasse59.at) / in Verkauf

\_\_\_\_\_ 1190 WIEN, UNTERER SCHREIBERWEG 49  
[cuvee49.at](http://cuvee49.at) / in Verkauf



© RICHARD TANZER

## Liebe LeserInnen!

**D**ie Bauwirtschaft hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der größten Konjunkturmotoren in Österreich entwickelt, unter anderem weil an ihr viele weitere Branchen hängen. Die aktuelle Corona-Krise lässt diesen Motor zwar stottern, dennoch kam der Bau-sektor deutlich besser als andere Wirtschaftszweige durch die Einschränkungen der Pandemie. Vor allem der Wohnbau läuft weiterhin auf sehr hohem Niveau und zieht aktuell die Aufmerksamkeit zahlreicher internationaler Investmenthäuser auf sich.

**Richtig umgesetzt, kann die Errichtung von Gebäuden** nicht nur die Weichen für eine raschere Wirtschaftserholung vor- und nachgelagerter Branchen stellen, sondern nach wie vor auch als einer der größten Hebel zur Erreichung der Klimaziele wirken. Beim zehnten Kongress der IG LEBENSZYKLUS BAU machte etwa Referent Roland Bechmann (Werner Sobek AG) deutlich: „Ressourcenknappheit und Klimaerwärmung stellen die Baubranche vor große Herausforderungen – gerade durch die Erstellung von Neubauten werden derzeit noch viele sogenannte graue Emissionen erzeugt. Aber durch eine Wende zu klimabewusstem Planen, Leichtbau und zirkulärer Wertschöpfung kann die Transformation der Bauwirtschaft gelingen und die Bauqualität und der Nutzerkomfort sogar steigen.“

**Energieeffizientes Bauen mit erneuerbarer Primärenergieversorgung** bedeutet auf lange Sicht ökologisches und leistbares Wohnen. Ambitionierte Energiestandards im Neubau sind eine Investition und vermeiden Kosten in der Zukunft. Mittlerweile widerlegen mehrere Studien das Vorurteil, dass energieeffizientes Bauen teuer sei. Die Mehrkosten bei der Errichtung werden im Lebenszyklus durch die reduzierten Energiekosten mehr als ausgeglichen. „Selbst im geförderten Bereich des Wohnbaus wird das Thema Energie immer wichtiger. Bei großvolumigen Wohnbauten kommt immer öfter eine Flächenheizung und -kühlung über die Decke zum Einsatz. Bei einigen Wohnbauträgern wird sich dieses System als Standard etablieren“, ist Rudolf Stürzlinger, Geschäftsführer der Delta Podsedensek Architekten ZT GmbH, zuversichtlich. Und der Wohnbau-Experte führt weiter aus: „Wer klimaneutral bauen will, baut dort, wo Bewohner auf das Auto verzichten können. Beispielsweise ist das Bauen auf der grünen Wiese deutlich weniger nachhaltig als ein Projekt im Zentrum, selbst wenn der Neubau in Passivhausqualität errichtet wird.“ Das Thema Nachhaltigkeit ist definitiv in der österreichischen Bauwirtschaft angekommen.

Herzlichst Ihre

**Elisabeth Della Lucia,**  
Herausgeberin



### Grün wohnen und arbeiten

16

Nachhaltige Gebäude sind ein Muss und nicht nur ein Trend der Zukunft.



### Die Baukräne drehen sich weiter

30

Die Immobilienwirtschaft erweist sich als krisenresistent.



### Stabilität trotz Veränderung

46

Der deutsche Immobilienmarkt steuert stabil durch die Krise.

## INHALT

news österreich .....	06
news international .....	10
news finanzen .....	12
news personality .....	13
news nachhaltigkeit .....	14
nachhaltig bauen .....	16
liste an grünen baumaßnahmen wird stetig innovativer	
eine milliarde euro für sanierungen .....	22
interview mit franziska trebut, ögut	
nachhaltige lösungen sind oft die günstigeren .....	26
interview mit hans-peter weiss, are austrian real estate gmbh	
holzbau ermöglicht präzise kalkulation .....	28
interview mit christian rädler, wetgruppe	
baukräne drehen sich weiter .....	30
urbane landmarks werden 2021 fertiggestellt, neue projekte gehen an den start	
innovative mitgestalter .....	34
interview mit erwin größ, strabag real estate	
stehen finanziell so solide da wie noch nie .....	36
interview mit sebastian nitsch, 6b47 real estate investors ag	
komfortabel und lukrativ .....	38
interview mit robert hermandinger, premium living by falckensteiner	
wir entwickeln lebensräume .....	40
interview mit hannes speiser, winegg realitäten gmbh	
anwalt und/oder mediator? .....	43
die symbiose ist der klare sieger	
immomarkt deutschland .....	46
die meisten assets performen weiterhin sehr gut	
sieben leitthesen für die arbeitswelt .....	50
arbeitswelten-experte andreas gnesda zur nachhaltigkeit im büro	
reinigungsleistungen haben an wertigkeit gewonnen .....	54
interview mit brigitte fedler, wisag service holding austria gmbh	

## IMPRESSUM

### Medieninhaber:

DMV – della lucia medien &  
verlags GmbH  
Esslinggasse 13/3. OG/Top 11,  
1010 Wien  
Tel. +43 (0)1 997 43 16-0,  
Fax +43 (0)1 997 43 16-99  
Mail: office@dmv-medien.at

### Herausgeber:

Elisabeth Della Lucia

### Chefredakteurin:

Vanessa Haidvogel

### Redaktion:

Patrick Baldia, Anita Orthner,  
Carolin Rosmann, Walter Senk

### Produktion/CvD:

Manuela Neißl

### Anzeigenverkauf:

Elisabeth Della Lucia, Susanne  
Rehulka

### Druck:

Print Alliance  
HAV Produktions GmbH  
Druckhausstraße 1,  
2540 Bad Vöslau

### Layout: bitroost.eu

### Foto Titel:

WINEGG Hohenbergstraße 20  
© JAMJAM

Für unverlangt eingesandte Manuskripte,  
Fotos und Datenträger kann keine Haftung  
übernommen werden und es entfallen sämtliche  
Honoraransprüche.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen  
Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich  
geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen  
Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne  
Zustimmung der DMV – della lucia medien &  
verlags GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt  
besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen,  
Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und  
Verarbeitung in elektronischen Systemen.

[www.dmv-medien.at](http://www.dmv-medien.at)

[www.facebook.com/DMVMedien](https://www.facebook.com/DMVMedien)



© RICHARD TANZER

## Liebe LeserInnen!

**2020 stand für die Bau- und Immobilienwirtschaft** im Zeichen des Klimawandels und der Folgen der Corona-Pandemie. Während vor allem die Auswirkungen der Corona-Pandemie für viele Unternehmen dieser Branche eine gigantische Herausforderung darstellen, eröffnen New-Work-Modelle wieder neue Perspektiven. Dieses neue Arbeiten fördert etwa ein interdisziplinäres Denken, Planen und Umsetzen. Nicht zuletzt rund um das Thema der nachhaltigen Gebäude-, Raum- und Stadtplanung. Nachhaltigkeit ist nicht mehr wegzudenken aus unserem alltäglichen Leben. Wie grün die Bau- und Immobilienwirtschaft in Österreich heute schon ist, lesen Sie ab Seite 14.

**Auch wenn die heimische Bauwirtschaft durch die Corona-Krise** einen geringen Rückgang zu verzeichnen hat, ist laut Experten nicht von einem langfristigen Einbruch auszugehen. Das beweist auch ein Blick auf die großen Entwickler und ihre Projekte. Viele haben ihren Schwerpunkt auf das Asset Wohnen verlegt. Ab Seite 30 erfahren Sie, welche Landmarks 2021 fertiggestellt werden und bei welchen Projekten schon in den nächsten Monaten die Baukräne aufgestellt werden.

**Auch der deutsche Immobilienmarkt hat sich in der Corona-Krise** als äußerst stabil erwiesen. Er gilt nach wie vor sowohl im eigenen Land als auch bei ausländischen Investoren als äußerst attraktiv. Dies betrifft so ziemlich alle Assetklassen, wobei Büro und Wohnen die wichtigsten sind. Auch österreichische Unternehmen nutzen ihre Chancen am boomenden deutschen Immobilienmarkt. Sei es als Investoren oder als Projektentwickler. Sie agieren quer durch das Bundesgebiet – in der Millionenmetropole Berlin genauso wie in kleineren Universitätsstädten mit 100.000 Einwohnern (ab Seite 46).

**Und die gute Nachricht zum Schluss:** Eine positive Folge der Krise ist, dass Reinigungs- und FM-Dienstleistungen an Wertigkeit gewonnen haben, weil Hygiene im Bewusstsein der Menschen angekommen ist, erzählt Brigitte Fiedler von der WISAG Service Holding Austria GmbH im Interview auf Seite 54.

**Viel Spaß beim Lesen und alles Gute für das Jahr 2021**

**Vanessa Haidvogel,**  
Chefredakteurin



## IMMOFINANZ eröffnet myhive Ungargasse

In der Ungargasse im dritten Wiener Gemeindebezirk hat die IMMOFINANZ einen weiteren österreichischen myhive-Standort in zentraler Lage eröffnet und setzt damit erneut hohe und innovative Standards für die Gestaltung von modernen Bürolösungen am Wiener Immobilienmarkt. Das Gebäude bietet auf einer Gesamtfläche von 17.200 m<sup>2</sup> hochmoderne

Büro- und Community-Räume sowie perfekte Infrastruktur und umfassende Service-Dienstleistungen und ist damit besonders auf die Bedürfnisse von kleineren und mittelgroßen Unternehmen ausgerichtet. Ein flexibles Raumangebot, Hotel-inspiriertes Design und Service sowie eine lebhaft Community sind dabei zentrale Elemente.

## Neues Uni-Gebäude spielt alle Stücke



Die mdw – Universität für Musik und darstellende Kunst Wien verfügt seit Beginn des Wintersemesters 2020 über einen eindrucksvollen Neubau auf ihrem Campus am Anton-von-Webern-Platz. Zwischen der Ungargasse und der Rechten Bahngasse im 3. Bezirk fügt sich das von der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) als Eigentümer und Bauherr errichtete Future Art Lab mit seiner markanten Architektur

und charakteristischen Fassade in das bestehende Gebäudeensemble ein und bietet auf 3.400 m<sup>2</sup> großzügigen Platz für drei Institute der mdw. Das von den Architekten Pichler & Traupmann entworfene Gebäude beherbergt mit dem Klangtheater, einem Arthouse-Kino, einem Aufnahmesaal und einem Konzertsaal mit 100 Plätzen vier Säle, die technisch, akustisch und atmosphärisch alle Stücke spielen.

## Gemeinsam in die neue Zeit

Mit dem „Marktplatz“ wurde eine B2B-Plattform ins Leben gerufen, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für die Maklerunternehmen zu steigern. Das Portal soll für alle Beteiligten eine gemeinsame Basis zur besseren Vermarktung ihrer Objekte schaffen. Martina Denich-Kobula: „Die Unternehmen haben damit auch die Möglichkeit, ihren Abgebern eine schnellere Vermarktung zu gewährleisten und ihren Suchkunden mehr Objekte anzubieten. Außerdem hätten wir Makler dann auf einen Blick eine umfassende Marktübersicht. Damit ergibt sich natürlich ein Mehrwert für alle unsere Kunden!“  
*Infos zum Portal erhalten Interessierte beim Fachverband Immobilien in der WKÖ, E-Mail: [immomarktplatz@wko.at](mailto:immomarktplatz@wko.at), Tel.: 05 90 900-5522*

## Leistbares Wohnen in Villach



Nach Klagenfurt wird nun auch in Villach mit „Novus Via“ ein all-in99-Wohnbauprojekt errichtet. all-in99 ermöglicht leistbares Wohnen, ganz ohne massive öffentliche Förderung. Pluspunkte dieses Konzepts sind hochwertig eingerichtete Kleinwohnungen, eine Grundstückspacht auf 99 Jahre (Baurecht) und dadurch günstiger Erwerb für den Investor sowie daraus resultierend leistbares Wohnen für den Mieter. Insgesamt werden in Villach bis Frühjahr 2023 vier Gebäude mit 95 Wohnungen in ökologisch nachhaltiger Massivholzbauweise auf einer Grundfläche von 8.296 m<sup>2</sup> errichtet. Die Wohnungen sind an die örtliche Fernwärme angeschlossen. Kostenloses Fotovoltaik-Contracting sowie eine Post-Empfangsbox gehören zum Komfort dazu.

# Facility Manager

Eine Steuerung für alle Gewerke:  
Gebäudeautomation von Beckhoff

## Baustart für „Wohnen im Schlossquartier“



Mit dem Stadtentwicklungsprojekt „Wohnen im Schlossquartier“ nimmt im Zentrum von Eisenstadt – direkt neben dem Schloss Esterházy – das derzeit größte Wohnbauprojekt der burgenländischen Landeshauptstadt Gestalt an. In den vier Häusern entstehen 60 frei finanzierte Eigentumswohnungen in der Größe von ca. 44 bis 130 m<sup>2</sup>. Die Zeit bis zum Baubeginn wurde besonders für die Detailplanung des Projekts genutzt: Unter anderem wird jede Wohnung zusätzlich mit einer Video-Gegensprechanlage ausgestattet, das Lademanagement der E-Ladestationen in den Garagen wurde verbessert. Dass die Gesamtkonzeption der Gebäude und Wohnungen und die hohe Lebensqualität durch die zahlreichen offenen Flächen gut angenommen werden, zeigt die aktuelle Vorverwertungsquote von 50 %.

## „The Rarity“ kann bezogen werden



Das exklusive Wohnbauprojekt von WINEGG und 3SI Immogroup konnte trotz Corona-Krise planmäßig fertiggestellt werden. Nun erfolgen die ersten Wohnungsübergaben. Der behutsam revitalisierte Altbau auf dem Areal des ehemaligen Gartenpalais Czernin-Althan bietet insgesamt 18 hochwertige Eigentumswohnungen mit historischem Flair, die sich über sechs Stockwerke erstrecken. „Alt-Wiener“-Stiltüren, hohe Decken und Fischgrät-Parkett machen die ganz besondere Atmosphäre dieser Altbauwohnungen aus. Alle Wohneinheiten sind zudem vollklimatisiert und mit Panoramaverglasung, elektrisch steuerbarer Beschattung, Smart-Home-System für Beleuchtung und Temperatur sowie integriertem Soundsystem in den Badezimmern ausgestattet.



[www.beckhoff.at/building](http://www.beckhoff.at/building)

Das ganze Gebäude zukunftssicher im Griff: Mit der integralen Gebäudeautomation von Beckhoff implementieren Sie eine PC-basierte Steuerungslösung, mit der Sie heute schon an den nachhaltigen Betrieb von morgen denken. Alle Gewerke der TGA werden von einer einheitlichen Hard- und Softwareplattform gesteuert: Ganz gleich, ob es um die nutzungsgerechte Beleuchtung, die komfortable Raumautomation oder die hocheffiziente HLK-Regelung geht. Die Steuerungslösung besteht aus leistungsstarken Industrie-PCs, Busklemmen zur Anbindung aller Datenpunkte und Subsysteme sowie der Automatisierungssoftware TwinCAT. Für alle Gewerke stehen vordefinierte Softwarebausteine zur Verfügung, die das Engineering enorm vereinfachen. Funktionserweiterungen oder -änderungen sind jederzeit möglich. Die Systemintegration erfolgt über die gängigen Kommunikationsstandards Ethernet, BACnet/IP, OPC UA oder Modbus TCP.

Skalierbare Steuerungstechnik –  
von der ARM-CPU bis zur  
x86-CPU mit 2,3 GHz auf 4 Cores



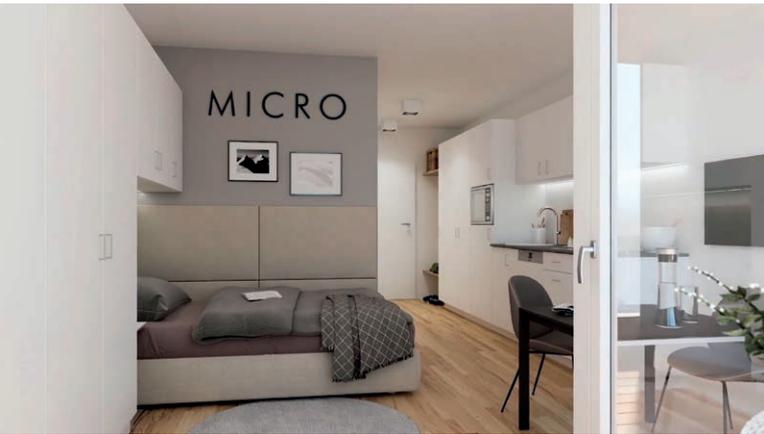
Embedded-PCs  
(ARM)



Embedded-PCs  
(x86)



Industrie-PCs  
(x86)



## ZIMA setzt in Innsbruck neue Akzente

In der Universitätsstadt Innsbruck im Stadtteil Wilten realisiert ZIMA Tirol das attraktive Stadtquartier „Stadt Carré“. Das vier Baukörper umfassende Wohnquartier mit insgesamt 251 Wohneinheiten wird durch attraktive Geschäftsflächen in der Sockelzone abgerundet. Neben den Classic- bzw. Premium-Living-Einheiten sind die modernen Microliving-Apartments (bis 26 m<sup>2</sup>) die smarten Alleskönner, die unkompliziert, vollmöbliert und praktisch in der Nutzung grenzenlose Freiheit auf wenig Fläche bieten. Der Fokus liegt dabei auf dem Wesentlichen, ohne dass auf Gemütlichkeit und Komfort verzichtet wird. ZIMA investiert in das urbane Großprojekt ca. 60 Millionen Euro. Der Baustart ist erfolgt, die Fertigstellung für Ende 2023 geplant.



## Stilaltbau erstrahlt in neuem Glanz

Nach Monaten umfangreicher Sanierungsarbeiten an der vormals schmucklosen Außenfassade sowie im Inneren des Altbaus erstrahlt das zentral gelegene Gründerzeithaus beim Alois-Drasche-Park wieder in neuem Glanz. Für die 3SI Immogroup ist der Stilaltbau in der Seisgasse ein Vorzeigebauwerk für die Neugestaltung von Fassaden im Stil der Gründerzeit. Besonderes Augenmerk wurde auf die Neuanbringung von Stuckelementen gelegt. Neben der Herstellung und Montage von Gurtgesimsen, Hauptgesimsen mit Konsolen, Fensterumrandungen und einzelnen Stuckelementen an der Fassade wurden zusätzlich Eckblossen angebracht, die den Kanten des Mauerwerks nun eine besonders schmuckvolle Optik verleihen.



## REALE FRAUENSACHE

### Bye-bye Beton

Während nach wie vor in der Regel klassisch mit Stahlbeton gebaut wird, hat eine Umfrage von baukult unter Wohnungskaufinteressierten ergeben, dass dieser Baustoff an letzter Stelle auf der „Wunschliste“ steht. Vielmehr sind es Ziegel und Holz, die sich großer Beliebtheit erfreuen, wobei vor allem bei Letzterem die Vorteile überwiegen. Klar, für einen nachhaltigen Holzbau sind die Errichtungskosten signifikant höher als bei bisher gängigeren Materialien, doch Ressourcenknappheit und Fachkräftemangel werden die Baubranche zu einem Umdenken zwingen.

Aber alles halb so schlimm, denn die Bereitschaft auf Kundenseite, für einen nachhaltigen Holzbau mehr zu

zahlen, ist da, und auch sonst zahlt sich Holz aus: Zum Beispiel kann die Bauzeit durch Systematisierung und Vorfertigung um 40 Prozent reduziert werden, zusätzlich sind mit Holz geringere Außenwandstärken erzielbar, wodurch meist mehr Nutzfläche generiert werden kann – beide Aspekte wirken sich positiv aufs Geschäft und die Rendite aus und



**Regina Lettner**  
Staatl. bef. u. beeid.  
Ziviltechnikerin,  
baukult ZT GmbH

beweisen, dass die Holzsystembauweise gerade im Bestand Sinn hat und mehr als Klimaschutz bedeutet. Wir haben es uns mit Skywood zur Aufgabe gemacht, urbane Werte aus Holz sichtbar zu machen und nachhaltige Bauwirtschaft voranzutreiben. Auf unserem Weg sind uns schon einige Gleichgesinnte begegnet, die ebenso an Innovationen und holzgetriebene Vorfertigung glauben. Leider bleibt der Markt weiter abwartend, aber wir sind optimistisch, dass in Zukunft noch mehr Architekten und Bauträger dazustoßen werden, um gemeinsam für eine nachhaltige Bauwirtschaft aktiv zu werden. Spätestens dann, wenn der Leidensdruck keine andere Alternative mehr zulässt.

## Wohnen mit Ausblick

Am ehemaligen Standort des Beiersdorf-Konzerns in Wien entsteht neuer Lebensraum. Die S+B Gruppe AG errichtet in Kooperation mit der C&P Immobilien AG an der Laxenburger Straße 151 in Favoriten mehr als 300 Neubau- und Vorsorgewohnungen. Das Grundstück hat eine ideale Lage am südlichen Stadtrand Wiens und liegt nahezu am höchsten Punkt der Laxenburger Straße. Dieser Ausblick ist es, der auch den Namen des Projekts geprägt hat: „Wohnen HOCH ZEHN“: HOCH herausragend über den Dächern des ZEHNTen Wiener Gemeindebezirks, mit einem herrlichen Blick auf das angrenzende Umland – bis zum Schneeberg. Der Baustart soll Anfang 2021 erfolgen.



## Neue Betriebsansiedlung in der Vienna Airport Region

Die Vienna Airport Region rund um den Flughafen Wien wächst auch in der Covid-19-Krise weiter: Die Deutsche Logistik Holding (DLH) wird auf einem rund 30.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück nahe des Flughafenareals drei Logistikimmobilien errichten. Dort entstehen für zukünftige Mieter flexible

Lager- und Industrial-Light-Hallen, die speziell für Luftfrachtlogistiker exzellent nutzbar sind. Der Kaufvertrag wurde kürzlich von Wolfgang Scheibenpflug, Bereichsleiter Immobilien- und Standortmanagement, und dem Geschäftsführer der Deutschen Logistik Holding, Christian Vogt, unterzeichnet.



## MSc Real Estate Management

Mit Berufserfahrung – ohne Matura – zum akademischen Abschluss!

Kostenloser Online Live Infotermin:

19. Jänner 2021, 18.30 Uhr

17. März 2021, 18.30 Uhr

In Kooperation mit  

WIFI. Wissen Ist Für Immer.  
[wifwien.at/12328x](http://wifwien.at/12328x)

**Jetzt  
Infotermin  
buchen!**

## RUSTLER<sup>2</sup>

REAL ESTATE EXPERTS

Das Lindauer  
1160 Wien, Lindauergasse 2-6

DAS   
LINDAUER  
zentral.urban.vielfältig.

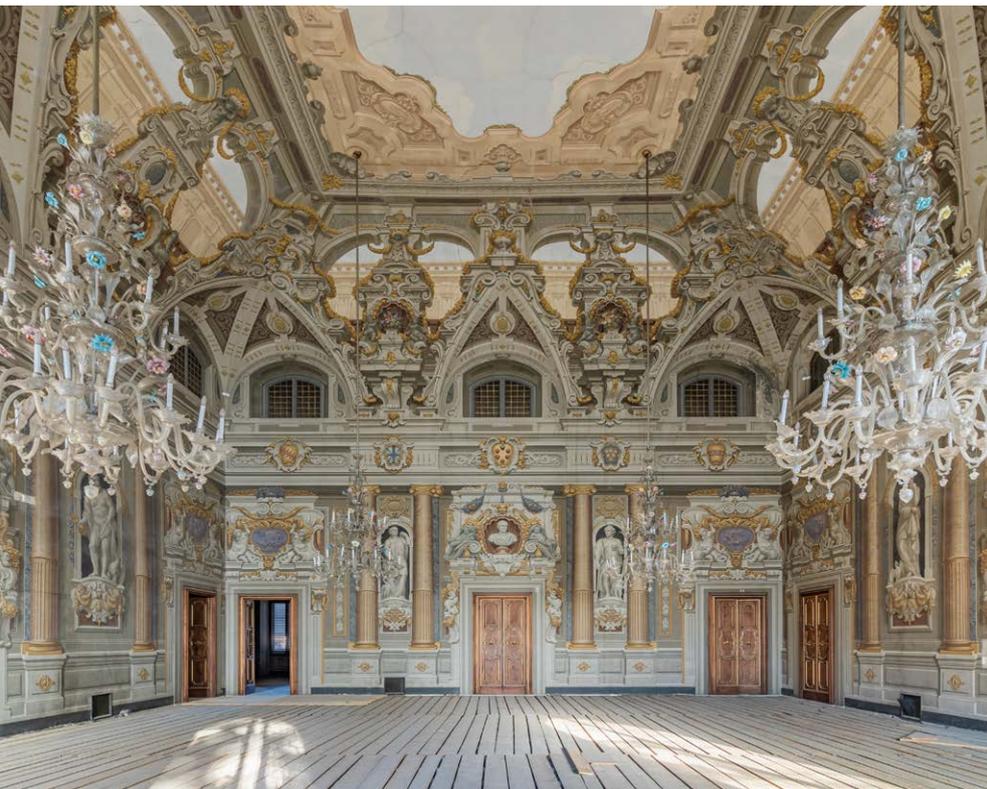
Informationen  
unter  
[miete@rustler.eu](mailto:miete@rustler.eu)



65 Mietwohnungen  
mit 1-3 Zimmern und  
großzügigen Freiflächen.

Fertigstellung: Sommer 2021

Nadine Kaes  
0676 834 34 684  
Timo Kohlweiss  
0676 834 34 683



## Die neue Renaissance des Palazzo Serristori

Der prächtige Palazzo Serristori in Florenz, eines der wichtigsten Renaissance-Gebäude der Stadt, mit einzigartiger Lage am Arno in der Nähe des Ponte Vecchio, 5.500 m<sup>2</sup> Wohnraum und etwa 3.000 m<sup>2</sup> Garten wird nach Jahren des Leerstands vollständig restauriert. Nach seinem Kauf im vergangenen März durch die Gruppe LDC Group of Taiwan wird er dank einer beeindruckenden Restaurierung, die im Frühjahr 2021 beginnen wird, als prestigeträchtiges Luxusapartmenthaus bald neu erstrahlen. Die Preise liegen zwischen zwei und sieben Millionen Euro, der Verkauf wird ausschließlich von Lionard Luxury Real Estate abgewickelt.

## CA Immo erwirbt Bürogebäude in Warschau



CA Immo hat den Erwerb von Postepu 14, einem Landmark-Bürogebäude im Warschauer Stadtteil Mokotow, fixiert. Das Objekt hat eine vermietbare Nutzfläche von rund 34.500 m<sup>2</sup> und ist nahezu vollständig an bonitätsstarke Kunden wie AstraZeneca und Samsung Electronics vermietet. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund 87 Millionen Euro bei jährlichen Bruttomieteinnahmen von ca. 6,5 Millionen Euro, was einer Bruttoanfangsrendite von 7,5 % entspricht. Nach dem Verkauf des Zagrebtower im Oktober 2020 mit einem Aufschlag von 5 % auf den Buchwert setzt CA Immo mit dieser Transaktion die strategische Kapitalrotation und Expansion in seinen Kernmärkten fort.

## Die grünen Student-Apartments Europas



MILESTONE, internationaler Betreiber von Premium-Student-Apartments, wurde für seine nachhaltige Immobilie in Porto (Portugal) mit der goldenen LEED-Zertifizierung in der Kategorie Hospitality ausgezeichnet. Dabei erreichte das Gebäude die höchste je in Europa vergebene Punkteanzahl. „Die LEED-Gold-Zertifizierung ist die Anerkennung für unseren Qualitätsanspruch. Mit unseren Projekten übernehmen wir Verantwortung für die Community und die Umwelt und freuen uns, dass dies auch von unabhängiger Stelle bestätigt wird“, erklärt Sebastian Gruber, Geschäftsführer Value One Development International.

## Auszeichnung für Münchner Gewerbe- und Büroquartier



Der auf nachhaltige Revitalisierung spezialisierte Immobilienprojektentwickler Schwaiger Group hat beim FIABCI Prix d'Excellence Germany 2020 für sein grünes Gewerbe- und Büroquartier Centro Tesoro einen Platz in der „Official Selection 2020“ erhalten. Als zertifiziertes Green Building punktet das Revitalisierungsprojekt der Schwaiger Group in den Bereichen Nachhaltigkeit und Innovation, aber auch die Architektur und das Mixed-Use-Konzept wurden von der Jury gewürdigt. Der FIABCI Prix d'Excellence Germany ist der einzige bundesweite Wettbewerb für Projektentwicklungen und zeichnet jedes Jahr die 20 besten Projekte in den Bereichen Gewerbe und Wohnen aus.

# Real Estate für Reale Erträge

## **ERFOLGREICH INVESTIEREN DURCH KNOW-HOW UND TRANSPARENZ.**

Sebastian G. Nitsch, CEO: „Nachhaltiges Wachstum lebt von Innovation und Kreativität. Dank dieser Haltung ist es 6B47 gelungen, in kurzer Zeit ein führendes europäisches Immobilienunternehmen aufzubauen und am Markt zu etablieren. Aktuell entwickelt und verwaltet 6B47 ein Investitionsvolumen von mehr als 1,6 Milliarden Euro in Österreich, Deutschland und Polen.

Unsere besondere Stärke liegt in der internationalen Ausrichtung und in dem lokalen Know-how – getreu unserem Motto „Think global, act local“.

6B47 REAL ESTATE INVESTORS AG  
HEILIGENSTÄDTER LÄNDE 29 | 1190 WIEN  
WWW.6B47.COM | T +43 1 350 10 10 | OFFICE@6B47.COM

**6B47**  
REAL ESTATE INVESTORS



## Wiener Börse I: DO & CO im Aufwind

**Mit den positiven Nachrichten rund um diverse Covid-19-Impfstoffe hat der ATX in den letzten Wochen wieder etwas an Boden gutmachen können.** Im November hat der heimische Leitindex um fast 25 Prozent zugelegt. Damit steht seit Jahresbeginn „nur“ mehr ein Minus von rund 18 Prozent zu Buche, zuvor lag es zwischenzeitlich sogar bei 35 Prozent. Am stärksten wurden Aktien aus der Flug- und Reisebranche von den Impfstoff-Hoffnungen beflügelt – allen voran jene von DO & CO, die im November eine Kursverdoppelung verzeichnete. „Die Kursgewinne der letzten Wochen

überraschen angesichts der Tatsache, dass das Unternehmen in seinen Geschäftsbereichen voraussichtlich beschränkt bleiben wird“, so Wolfgang Matejka, Geschäftsführer von Matejka & Partner Asset Management. Er glaubt, dass viele Anleger offensichtlich die Hoffnung haben, dass CEO Attila Dogudan etwas einfallen wird, um aus der aktuellen Situation gestärkt hervorzutreten. Wer dieser Meinung ist, braucht jedenfalls einen langen Atem. Nicht nur Matejka geht davon aus, dass es noch eine Weile dauern wird, bis es zu einer Normalisierung des Flugverkehrs kommt.

## Wiener Börse II: Comeback der Immobilien-Aktien

**Auch Wiener Immobilienaktien haben in den letzten Wochen von der Impfstoff-Euphorie profitiert.** Davor sind sie dem Gesamtmarkt doch recht deutlich hinterhergehinkt. Ende Oktober lag der Immobilien-ATX für die Zeit ab Jänner gerechnet noch mit mehr als 40 % im Minus, der ATX „nur“ mit 35 %. Günther Schmitt, der den Fonds Raiffeisen-Österreich-Aktien der Raiffeisen KAG managt, führt

dies auf zwei Faktoren zurück: Einerseits haben Anleger die Aktien wegen der Einschränkungen in Teilen des Retailsegments – wie bei Shopping-Centern – und der damit verbundenen Mietausfälle und -nachlässe verkauft. Andererseits wurde die Assetklasse Büro – Stichworte: Homeoffice und möglicher Rückgang des Büroflächenbedarfs – kritischer gesehen. Schmitt macht einige Trigger für weitere Kurs-

## Goldpreis: Weiterer Anstieg erwartet



**Zwischen 5 und 10 % sollte der Goldanteil im Anlage-Portfolio betragen, so eine gängige Regel.** Wer sich daran gehalten hat, ist heuer bislang ganz gut gefahren. So ist der Goldpreis seit Jahresbeginn um rund 25 % gestiegen – zwischenzeitlich sogar auf ein neues Allzeithoch von 2.075 USD. Die Schwächephase der letzten Wochen und der Rückgang auf 1.800 USD beunruhigt Gold-Experten keineswegs. Dies sei auf den stärkeren US-Dollar und den leichten Anstieg der Realrenditen zurückzuführen. Goldman Sachs geht etwa bis kommenden August von einem Anstieg auf 2.300 USD aus. Zunehmende Inflationssorgen sollten die Nachfrage nach dem Edelmetall als Wertaufbewahrungsmittel antreiben. Noch optimistischer ist die Bank of America. Sie prognostizierte im Mai mit Blick auf die nächsten eineinhalb Jahre einen Goldpreis von 3.000 USD.

zuwächse aus. Die Immofinanz-Aktie könnte etwa von der erwarteten Übernahme der S IMMO profitieren, der Hotentwickler UBM von Impfstoff-Einführungen. Attraktiv machen Wiener Immobilienaktien für Schmitt jedenfalls die attraktiven Bewertungen. Sie sind aktuell nicht nur deutlich billiger als die europäische Konkurrenz, sondern liegen auch unter dem Marktwert ihrer Immobilienportfolios.

## Drees & Sommer erweitert Geschäftsführung Österreich



**Philipp Gansch** wird ab sofort als **Vorsitzender der Geschäftsführung am Standort Wien** mit Fokus auf Großprojekte und das Geschäft in der CEE-Region fungieren. Bei der IMMOFINANZ AG leitet

er als Group Head of Development viele Jahre den Bereich Immobilienentwicklung. In dieser Funktion verantwortete er wichtige Großprojekte in Deutschland. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf Projektentwicklungen in der CEE-Region. Bei Drees & Sommer Österreich wird Philipp Gansch seinen Schwerpunkt neben dem Aufbau des „Drees & Sommer CEE-Hubs“ in Wien auf das Key-Account-Management im Bereich Großprojekte legen.



## Neue Leiter bei Eyemaxx

**Martin Sagerschnig**, seit März 2019 bei der **Eyemaxx Real Estate Group für die kaufmännische Projektentwicklung tätig**, fokussiert sich ab sofort als Leiter Group Controlling auf den Ausbau der Abteilung Group Controlling. Er profitiert durch langjährige Erfahrung in der Prüfung und Beratung von national und international tätigen Großbanken und eineinhalb Jahre lang erworbenes internes Know-how der Eyemaxx Real



Estate Group, um die Abteilung Group Controlling zu optimieren und auszubauen und die bestehenden Controlling-Strukturen weiterzuentwickeln.

**Michael Schindlbauer leitet ab sofort die Rechtsabteilung.** Neben dem Gesamtbereich der Rechtsabteilung betreut er Immobilientransaktionen, die juristischen Agenden am Kapitalmarkt sowie das Beteiligungsmanagement bei Eyemaxx.

## Neue Teamleiterin bei Raiffeisen Immobilien



**Martina Jankoschek** übernahm die **Leitung des Teams Wien/NÖ-Ost bei Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland.** Sie wird diese Aufgabe zusätzlich zu ihrer Tätigkeit als Leiterin des

Teams NÖ-Süd/WU/Burgenland ausüben. Bisher wurde das Wiener Team von Geschäftsführer Peter Weinberger geführt, der sich ab sofort wieder ausschließlich Geschäftsführungsaufgaben widmet. Seit 2010 leitet Jankoschek das Team NÖ-Süd/Wien-Umgebung/Burgenland mit zwölf Mitarbeitern, seit 2016 vertritt sie das Unternehmen auch als Prokuristin.



## Reinberg Gruppe verstärkt Bewerter-Team

**Die Reinberg Gruppe wächst weiter:** Ab sofort verstärkt **Manuel Bründl** das Reinberg-Bewerter-Team. Er hat sich im Zuge seiner Ausbildung an der TU-Wien mit dem Bachelor in Architektur eine solide Basis gelegt. Diese hat er im Anschluss durch die Erfahrung als Makler erweitert, bevor er in die Bewertung wechselte. Neu gewonnen

werden konnte auch **Sandra Längauer.** Sie studiert derzeit noch berufsbegleitend Immobilienwirtschaft an der FH-Wien. Der dritte Neuzugang ist **Florian Kainz.** Mit einem Studium der Architektur und anschließend Immobilienwirtschaft an der Fachhochschule Wien hat Kainz ein gutes Fundament für seine Laufbahn geschaffen.



## Naturwände für Innenräume

Egal, ob für Büros, Hotels, Restaurants oder daheim: Das österreichische Unternehmen Florawall bietet lebende Pflanzenwände, stabilisierte Mooswände oder Moosbilder für die vertikale Innenraumbegrünung an. Die „Florawalls“ gibt es in unterschiedlichen Ausführungen, sie kommen ohne Tröge, Töpfe oder Erde aus. Weitere Vorteile: Verbesserung des Raumklimas, Verringerung der CO<sub>2</sub>-Konzentration und Reduktion der Infektanfälligkeit. Außerdem beugen sie erwiesenermaßen Sick-Building-Symptomen wie Kopfschmerzen und Ermüdung vor. Dank ihres geringen Gewichts sind die Pflanzenwände leicht aufstellbar. Ein direkter Anschluss an die Hausleitung oder ein integrierter Wassertank sorgt für die automatische Bewässerung der Pflanzen.

## Nachhaltigkeit beim Renovieren wichtig



Die Österreicher bauen und renovieren fleißig: 34 Prozent haben in den letzten beiden Jahren Bau- oder Renovierungsarbeiten durchgeführt, mehr als ein Viertel der Bevölkerung plant für die kommenden zwei bis drei Jahre ein Projekt. Dass Nachhaltigkeit und Um-

weltschutz hier wesentliche Themen waren bzw. sind, zeigt eine aktuelle repräsentative Trendumfrage von ImmoScout24: Bei bereits umgesetzten Projekten spielten sie für beinahe die Hälfte eine sehr große Rolle. Bei zukünftigen Bau- und Renovierungsarbeiten sieht die Lage ähnlich aus, hier sind grüne Maßnahmen für 43 Prozent sehr wichtig. Isolierung, Beschattung und neue Fenster stehen auf der To-do-Liste ganz oben. Als unbedingt erforderlich erachten die Österreicher die hohe Energieeffizienz von Gebäuden (62 Prozent), gefolgt von stromsparender Beleuchtung (49 Prozent).



## Fotovoltaik auf Shopping-Centern

Wie bereits auf dem Dach des SES-Shopping-Centers MURPARK in Graz erzeugt nun auch das von SES betriebene oberösterreichische Shopping-Center WEBERZEILE in Ried seinen eigenen umweltfreundlichen Sonnenstrom. Vor Kurzem nahm SES Spar European Shopping Centers eine 520-kWp-Fotovoltaik-Anlage am Dach des Centers in Betrieb, die jährlich rund 500.000 Kilowattstunden sauberen Strom für den Eigenbedarf produziert und rund 128 Tonnen CO<sub>2</sub> einspart. Damit ist diese Anlage die bislang größte des Betreibers SES, der bei all seinen Immobilien großen Wert auf eine nachhaltige Errichtung und einen umwelt- und ressourcenschonenden Betrieb legt. Bis 2050 sollen auf 50 Prozent der verfügbaren Dachflächen Fotovoltaik-Anlagen installiert werden.

## Blütenstaub für mehr Nachhaltigkeit

Bienen spielen im Ökosystem eine Schlüsselrolle. Das Stuttgarter Planungs- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE hat daher eine Kooperation mit dem belgischen Start-up BeeOdiversity vereinbart, um mithilfe von Bienen und moderner Technologie die natürliche Artenvielfalt sowie die Biodiversität zu erhalten und zu fördern. Als erstes Pilotprojekt untersuchen sie die biologische Diversität – konkret die Pollen aus zwei Bienenstöcken – rund

um den Drees & Sommer-Campus im Stuttgarter Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen. Denn dank einer besonderen Eigenschaft des Blütenstaubs lassen sich Umweltschadstoffe und andere Substanzen wie Pestizide nachweisen. Langfristig soll die Zusammenarbeit auch der Immobilienbranche zugutekommen: Die auf diese Weise gewonnenen Daten lassen sich nämlich bestens für die Entwicklung nachhaltiger Gebäude, Quartiere und Städte nutzen.

# Innovativ in die Zukunft

Seit über 50 Jahren realisiert **WOLF System** Gebäude für Industrie und Gewerbe.

**D**as traditionsreiche Familienunternehmen aus dem oberösterreichischen Almtal spielt seine Erfahrung in den Bereichen Holz-, Stahl- und Betonbau voll aus. Immer nah am Kunden orientiert ermöglichen regional ansässige Ansprechpartner in ganz Österreich ein schnelles Reagieren auf Kundenwünsche und begleiten den gesamten Ablauf von der Beratung bis zur Übernahme. Deshalb vertrauen Unternehmen beim Bau von Betriebshallen oder anderen Firmengebäuden auf die Qualität von WOLF System.



Beim Bau von Betriebshallen und anderen Firmengebäuden vertrauen Unternehmen auf die Qualität von WOLF System.

## Klares Bekenntnis zu Standort und Umwelt

In den letzten Jahren investierte WOLF System über 30 Millionen Euro in den Stammbetrieb in Scharnstein. Produktionshallen wurden thermisch saniert und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die betriebseigene Biomasseheizung wird mit anfallenden Holzabfällen aus der Produktion betrieben. Ein neu errichtetes Zentralgebäude beherbergt Ladestationen für E-Staplerbatterien, Büroräumlichkeiten sowie ein Bistro für Mitarbeiter.

## Immer am Puls der Zeit

Laufende Neu- und Weiterentwicklungen ermöglichen eine höchst präzise und wirtschaftliche Produktion. So erzielt WOLF System einen hohen Vorfertigungsgrad, verkürzt damit die Montagezeit auf den Baustellen und gewährleistet den gleichbleibend hohen Qualitätsstandard bei allen WOLF Hallen. Innovative Bausysteme, motivierte Mitarbeiter und ein nachhaltiges Wirtschaften sichern den Erfolg des Unternehmens.



# INNOVATIVE BAUSYSTEME

für Industrie und Gewerbe

WOLF System ist Ihr verlässlicher Baupartner im Hallenbau.



[www.wolfssystem.at](http://www.wolfssystem.at)  
[www.hallenkonfigurator.com](http://www.hallenkonfigurator.com)

Eigene Halle online gestalten!



Die Hallmann Holding errichtet mit ihrer Tochtergesellschaft SÜBA bis 2025 ein **nachhaltiges, neues Stadtquartier** in Wiener Neustadt.

Das neue **BOKU-Gebäude in Holzbauweise** holt die grüne Umgebung ins Gebäudeinnere.

## Grün wohnen und arbeiten

Österreich will bis 2040 klimaneutral werden. Dazu bedarf es eines Konglomerats umweltschonender Maßnahmen – gerade im Baubereich. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, sind **nachhaltige Gebäude** ein Muss – und nicht bloß ein Trend – der Zukunft.

**U**rban Gardening, Kokosfaser-Dämmung, Ökobeton oder Bauteilaktivierung: Die Liste an grünen Baumaßnahmen wird aktuell nicht nur immer länger, sondern auch stetig innovativer. Und das ist gut so. Denn zweifelsohne handelt es sich beim Gebäudesektor um einen Schlüsselfaktor für die Reduktion des fossilen Energiebedarfs und damit der Treibhausgasemissionen. Für stolze 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Österreich ist der Gebäudebestand verantwortlich. Nachhaltig sanieren – über alle Bauwerkskategorien hinweg – ist daher von zentraler Bedeutung, wenn Österreich sein Ziel, 2040 klimaneutral zu werden, erreichen möchte.

### Österreich als Vorreiter

Zahlreiche Unternehmen – quer durch alle Branchen – sind bereits aktiv „grün unterwegs“, renovieren nachhaltig, stemmen innovative Neubauten aus dem Boden oder forcieren neuartige Technologien. Schließlich entscheidet die Art und Weise, wie ein Gebäude errichtet bzw. saniert wird, schon allein aufgrund der jahrzehntelangen Emissionswirkung über die vollständige Erfüllung des Klimaschutzauftrags.

Unabhängige nachhaltige Gebäudestandards wie der klimaaktiv Gebäudestandard des Klimaschutzministeriums (BMK) bieten Orientierung und Qualitätsmaßstäbe für Bauträger, Investoren und Planende. „Seit seiner Etablierung 2005 wurden bis Anfang November 2020 967 Gebäude nach seinen Qualitätskriterien geplant oder errichtet“, so Inge Schratzenecker, Leiterin des Programms klimaaktiv Bauen und Sanieren. Der Anteil der Wohngebäude liegt bei 78 Prozent, wobei in dieser Kategorie die Mehrfamilienhäuser bei Weitem dominieren. Bei den Dienstleistungsgebäuden haben Bürogebäude und Bildungseinrichtungen die Nase vorne.



**Mitten in Liesing entsteht bis Mitte 2021** von areos Development und ARE Development ein nachhaltiges Appartementshaus, das mit dem ÖGNI-Golf-Vorzertifikat ausgezeichnet wurde.

Auch das Gütesiegel der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilien (ÖGNI) zertifiziert Gebäude und betrachtet dabei alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens. Zwischen 2009 und 2020 wurden 252 Endzertifikate seitens der ÖGNI – und hier vor allem in der Kategorie Büro – vergeben (*weitere Gebäudezertifikate siehe Kasten S. 20*).

### Auf einem grünen Weg

„Ein nachhaltiges Gebäude verfügt über eine effiziente Gebäudehülle und Haustechnik, damit der Energiebedarf für den Gebäudebetrieb, vor allem für Heizen und gegebenenfalls Kühlen, weitestgehend reduziert wird“, so Daniela Trauninger Leiterin des Zentrums für Bauklimatik und Gebäudetechnik an der Donau-Universität Krems (*siehe Interview S. 22*). Der verbleibende Energiebedarf wird ohne Einsatz fossiler Energie – idealerweise mit weitgehend am Standort erzeugter erneuerbarer Energie – gedeckt.

Nachhaltig ist ein Gebäude auch dann, wenn es einen Standort offeriert, der klimafreundliche Mobilität (Öffis, Fahrrad, E-Fahrzeug etc.) ermöglicht, gesunde Innenräume – etwa durch eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung – bietet und aus wiederverwertbaren Baustoffen besteht. Gerade der verstärkte Einsatz ökologischer Baustoffe wie Holz, Lehm, Naturdämmstoffe etc. hat sein Scherflein zu mehr Bewusstsein für die Notwendigkeit von „Green Buildings“ beigetragen.

Pionierarbeit in der technischen Entwicklung von Ökobeton beispielsweise hat Wopfinger Transportbeton geleistet. Als erstes Unternehmen in Ostösterreich führt das Unternehmen Baurestmassen durch hochwertige Aufbereitung wieder der Betonproduktion zu. Etwa 98 Prozent des Ausgangsmaterials gelangen so in den Wertekreislauf als Qualitätsbaustoff zurück. Teure Deponieflächen – für kommende Generationen wiederum Altlasten – können damit fast gänzlich eingespart werden.

In Österreich wurde und wird eine Vielzahl an Gebäuden nachhaltig saniert oder neu gebaut. Wir möchten Ihnen einige davon vorstellen.

#### Neues BOKU-Gebäude in Holzbauweise

Mitte Oktober wurde das neue Seminargebäude der Universität für Bodenkultur Wien in der Peter-Jordan-Straße



Bis Ende 2022 entstehen im „Kennedy Garden“ in Wien-Penzing mehr als 500 Eigentums- und Mietwohnungen in ökologischer Bauweise.

82 in Döbling feierlich eröffnet. Das effiziente Niedrigenergiehaus in Holzbauweise konnte – trotz Corona – in nur 14 Monaten von der Eigentümerin BIG errichtet werden und erreicht mit 965 Punkten den klimaaktiv Gold-Standard. Es besteht aus vier Obergeschossen, die bis auf einen Kern aus Sichtbeton komplett aus vorgefertigten Holzelementen

konstruiert sind, einem Betonsockel und einem Untergeschoß. Insgesamt wurden 1.000 Kubikmeter Holz verarbeitet, wodurch rund 1.000 Tonnen CO<sub>2</sub> gespeichert werden können.

#### Grünes Quartier in Wien-Penzing

Ein weiteres nachhaltiges Vorzeigeprojekt ist das BUWOG-Projekt „Kennedy

Unsere Kunden  
bauen auf  
stabile Werte.

Als Spezialist für Immobilieninvestments bieten wir unseren Kunden größtmögliche Sicherheit. Nicht nur mit unseren Anlageobjekten, sondern vor allem auch durch Verlässlichkeit, Flexibilität und Lösungsorientierung. Denn gerade in Zeiten der Krise zeigen sich Unternehmenswerte wie diese. Wir sind immer für Sie da. In Österreich, Deutschland, Spanien, Italien, Tschechien, der Slowakei und Ungarn.

[www.arnold.immobilien](http://www.arnold.immobilien)



Der hochmoderne **Office Park 4 am Flughafen Wien** ist von der ÖGNI für seine Energieeffizienz mit dem Platin-Zertifikat ausgezeichnet worden.

Garden“, das bis Ende 2022 mehr als 500 Eigentums- und Mietwohnungen nach Wien-Penzing bringt und mit ökologischer Bauweise sowie Urban Gardening punktet. Die energieeffiziente Wärmeerzeugung des durchgrünten Quartiers erfolgt mittels einer Brennwert-Gaskesselanlage und zwei Wärmepumpen, die als Sole-Anlage ausgeführt werden und zusätzlich von Fotovoltaik-Paneelen betrieben werden. In der Anlage werden zudem großzügige Grünflächen mit reichhaltiger Vegetation geschaffen, wodurch ein gesundes Mikroklima entsteht. Das „Kennedy Garden“-Konzept wurde Anfang Oktober mit dem „Green-

pass“-Zertifikat in Silber ausgezeichnet. Ziel ist nun die Prämierung mit dem klimaaktiv-Zertifikat.

### Gold auch in Wien-Liesing

areos Development und ARE Development errichten derzeit gemeinsam als Projektgesellschaft in Wien-Liesing (Perfektastraße 11) ein hochwertiges und nachhaltiges Appartementhaus mit 110 frei finanzierten Mietwohnungen, zwei Geschäftslokalen und einer Tiefgarage. Besonderes Augenmerk wurde auf die großzügige Belichtung der Wohnräume und auf eine ausreichende Anzahl an Freiflächen wie Balkone, Loggien oder Terrassen gelegt. Das Projekt wurde bereits mit dem ÖGNI-Gold-Vorzertifikat ausgezeichnet und soll Mitte 2021 fertiggestellt werden.

### Optimale Energienutzung am Flughafen Wien

Der im September 2020 eröffnete Office Park 4 am Flughafen Wien besticht

nicht nur durch seine vollumfassende Glasfassade, sondern auch durch seine außerordentliche Energieeffizienz. Eine große Rolle spielt hier die Geothermie, das Kühlen und Heizen mit thermischer Energie. Außerdem befindet sich auf dem Dach eine Fotovoltaikanlage für die optimale Nutzung von nachhaltigen Energiequellen. Der Office Park 4 wurde von der ÖGNI mit dem Platin-Zertifikat ausgezeichnet. Für die Einbeziehung soziokultureller und funktioneller Aspekte gab es den Kristall-Award obendrauf. Somit darf sich der Office Park 4 ab sofort „Austria's Most Sustainable Office Building“ nennen.

### Grüne Quartiere

Zwischen der Messe Wien und dem Ernst-Happel-Stadion liegt wiederum eines der nachhaltigsten Stadtquartiere Österreichs, das von Value One entwickelte Viertel Zwei. Bei der Planung des Stadtteils wurden das Mikroklima, die Freiräume und die Was-



217 Mietwohnungen, ein Supermarkt und eine zweigeschoßige Tiefgarage: **Das Projekt „Brigitte Now“** soll im Winter 2022 fertig gestellt werden.

Seit 2018 will DIE WOHNKOMPANIE die Nachhaltigkeit ihrer Wohnbauentwicklungen transparent machen und blickt dabei auf einige ausgezeichnete Vorhaben zurück. Für den Bauplatz 2 des Ende des Vorjahres fertiggestellten Projekts „Südhang Oberlaa“ erhielt DIE WOHNKOMPANIE das ÖGNI-Zertifikat in Gold. Die insgesamt 331 frei finanzierten Wohneinheiten punkten mit ausgesprochen guten Wärmedämmeigenschaften, um den Energieaufwand für die Beheizung – mittels Fernwärme – möglichst gering zu halten. Außerdem

## Ausgezeichnete Projekte

**DIE WOHNKOMPANIE** legt Wert auf eine nachhaltige Bauweise und einen effizienten Ressourceneinsatz. Aktuell werden zahlreiche grüne und nachhaltige Projekte realisiert – und prämiert.

weist die Anlage weitläufig bepflanzte und großzügige Grünflächen auf und bietet bei Bedarf Ladestationen für E-Autos sowie – mit der U1-Endstation Oberlaa – eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung.

### Mehr Grün in Brigittenau

Im November 2020 fiel der Baustart für das Wohnbauprojekt „Brigitte Now!“ in der Dresdner Straße 17 + 19 im 20. Wiener Gemeindebezirk. Auch hierfür ist DIE WOHNKOMPANIE mit dem ÖGNI-Vorzertifikat in Gold prämiert worden. Auf über 13.000 Quadratmetern entstehen 217 Mietwohnungen, ein Supermarkt und eine zweigeschoßige Tiefgarage mit über 100 Stellplätzen. Dank großzügig

begrünter Innenhöfe und Dachflächen wird ein Beitrag für mehr Grün im Bezirk und gegen Hitzeinseln in der Stadt geschaffen. Darüber hinaus punktet das Projekt, das an einen Globalinvestor verkauft wird, mit einem außergewöhnlich guten Energieausweis. Die Fertigstellung ist für den Winter 2022 geplant.

### Blick in die Zukunft

In Kledering plant DIE WOHNKOMPANIE derzeit ihr erstes Holz-Wohnbauprojekt. Im schönen alten Straßendorf in Oberlaa soll der Bau des Vollholzprojekts in Modulbauweise im Winter 2021 starten, für den Herbst des Folgejahres ist die Fertigstellung vorgesehen.

■■■ CAROLIN ROSMANN

360°

# THEO<sub>s</sub>

WILLKOMMEN IM PARK.



© drendl+architects

JETZT  
VORMERKEN

[immo-360.at](https://immo-360.at)

SIE SUCHEN EIN NEUES ZUHAUSE ODER  
MÖCHTEN INVESTIEREN?

14., Spallartgasse 21 u. 23  
bezugsfertig Mitte 2022  
33 m<sup>2</sup> - 146 m<sup>2</sup> | ab € 212.800,-

T +43 1 401 57 130  
[wohnen@immo-360.at](mailto:wohnen@immo-360.at)



Das Wohngebäude „Studio Zwei“ im Wiener Stadtquartier „Viertel Zwei“ besticht durch seine intensive Fassadenbegrünung.

serflächen mitgedacht. So verfügt das Viertel Zwei durch das Element Wasser, die zahlreichen Bäumen und teilweise begrünte Fassaden über eine natürliche Kühlung. Dank der Verbindung von Geothermie, Grundwasser- und Abwärmenutzung sowie Fotovoltaik wurde zudem das zweitgrößte Anergienetz Europas, die „Energie Krieau“, geschaffen. 70 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs werden im Viertel Zwei CO<sub>2</sub>-emissionsfrei mit den vorhandenen Energiequellen vor Ort erzeugt. Ein weiteres nachhaltiges Stadtquartier mit einem Mischnutzkonzept (u. a. rund 600 Wohnungen, Bildungsangebote, Nahversorger) entsteht auch im Herzen von Wiener Neustadt. Die Hallmann Holding möchte bis 2025 mit ihrer Tochtergesellschaft SÜBA ein modernes Areal auf einer Grundfläche von 23.000 Quadratmetern fertigstellen. Durch den Einsatz innovativer Technologien wie der Betonkernaktivierung wird der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck



Stolz auf Holz: In **Schruns in Vorarlberg** entsteht bis Jänner 2021 eine multifunktionale Wohnanlage in klimapositiver Holzmodulweise.

maßgeblich reduziert. In Kombination mit Fotovoltaik-Anlagen und Grünstrom sowie den angestrebten klimaaktiv- und Greenpass-Zertifizierungen untermauern die Projektentwickler ihre ökologische Verantwortung. Das Green-Building-Konzept wird mit Grünflächen, beschatteten Sitzgelegenheiten, vertikalen Gärten und begrünten Dächern ergänzt. Auch eine unterirdische Tiefgarage mit rund 900 Parkplätzen, E-Ladestationen, Fahrradstellplätzen sowie Carsharing-Angeboten ist geplant.

**Modulbauweise schont die Umwelt**

In Schruns in Vorarlberg entsteht bis Jänner 2021 eine Wohnanlage in klimapositiver Holzmodulweise. Als Generalunternehmer fungiert die Dobler Hochbau GmbH mit dem Baukasten-System purelvin (ein Zusammenschluss von Projektentwickler ZIMA und Kaufmann Bausysteme). Dank seriell vorgefertigter, komplett ausgebaute Raummodule aus Massivholz können nach dem Prinzip Plug & Play multifunktionale Wohngebäude in sehr kurzer Bauzeit entstehen. In dem verbauten Holz sind rund 370 Tonnen CO<sub>2</sub> dauerhaft gespeichert.

■ ■ ■ CAROLIN ROSMANN



**Nachhaltiges Mietwohnprojekt  
PERFEKTASTRASSE 11, 1230 WIEN**

Teil einer Quartiersentwicklung  
Architektur von Atelier Heiss Architekten  
110 großzügig belichtete Wohnungen

EIN PROJEKT VON



**GEBÄUDEZERTIFIKATE**

Zertifizierungssysteme bieten eine Orientierungshilfe für Maßnahmen zur Erhaltung der Umwelt, Gesundheit sowie zur Steigerung der Energieeffizienz und sollen grundsätzlich nachhaltig positive Auswirkungen haben.

**klimaaktiv Gebäudestandard**

[www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren](http://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren)

**Gütesiegel der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – ÖGNB**

[www.oegnb.net](http://www.oegnb.net)

**Gütesiegel der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilien – ÖGNI**

[www.ogni.at](http://www.ogni.at)

**Österreichisches Umweltzeichen für Beherbergungsbetriebe und Gastronomiebetriebe**

[www.umweltzeichen-hotels.at](http://www.umweltzeichen-hotels.at)

**Leadership in Energy and Environmental Design – LEED**

[www.usgbc.org/leed](http://www.usgbc.org/leed)

**Building Research Establishment Environmental Assessment Method – BREEAM**

[www.breeam.org](http://www.breeam.org)

QUELLE: WWW.KLIMAAKTIV.AT

## Heizen wir noch oder kühlen wir schon?

Die rasante **Veränderung der außenklimatischen Bedingungen** durch den Klimawandel stellt auch den Gebäudesektor vor neue große Herausforderungen.

**W**ar der Heizwärmebedarf bis vor wenigen Jahren noch die wichtigste Kennzahl zur Beurteilung der Gebäudeenergieeffizienz, so nimmt die Kühlung nun auch in unseren Breiten-graden einen immer höheren Stellenwert ein.

Im Baurecht und den dahinterliegenden Richtlinien und Normen wird dem Thema Kühlung allerdings nach wie vor wenig Gewicht verliehen. Der erforderliche Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes wird dabei erstens sehr vereinfacht und zweitens mit Klimadaten aus der Vergangenheit geführt, die dem jetzigen oder gar zukünftigen Klimageschehen keineswegs Rechnung tragen. Dieser Umstand führt dazu,

dass Gebäude zwar rechnerisch keine Kühlung brauchen, in der Realität aber unter dem Klimawandel leiden. Bei Bürobauteilen wird deshalb in den allermeisten Fällen eine Kühlstrategie bereits in der Planung mitberücksichtigt.

Wohnbauten werden hingegen oft im Nachhinein durch leidtragende Bewohner mit zumeist sehr ineffizienten

Klima-Splitgeräten ausgestattet. Bilder von Rückkühlern an Fassaden, wie wir sie von südlichen Ländern kennen, findet man zunehmend auch bei uns, vor allem im städtischen, dicht verbauten Bereich. Derartige energievernichtende Notlösungen wären gerade im Wohn- und Bürobaubereich durch eine klimagerechte Architektur in Kombination mit einer Optimierung der Bauphysik und einer Temperaturreduktion des Außenraums (Grünräume, durchlässige Bebauungsstrukturen, Verminderung versiegelter Flächen etc.) meist vermeidbar.

Auf die Frage „Heizen wir noch oder kühlen wir schon?“ lautet die schnelle Antwort somit: Wir heizen noch im Baurecht und kühlen bereits in der Realität.



**Daniela Trauninger,**  
Zentrumsleiterin –  
Zentrum für  
Bauklimatik und  
Gebäudetechnik  
an der Donau-  
Universität Krems

## Ölkessel – quo vadis?

Im September 2019 hat der Gesetzgeber mit dem **Ölkesseleinbauverbotsgesetz (ÖKEVG 2019)** einen Schritt zur Erreichung internationaler Klimaziele gesetzt.

**D**as Gesetz verbietet die Aufstellung und den Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige und/oder feste fossile Brennstoffe in „neu errichteten Gebäuden“ und bezieht sich dabei auf Bewilligungsverfahren für die Neuerrichtung von Gebäuden.

Durch seinen Rang als Verfassungsbestimmung findet das ÖKEVG 2019 in allen Bundesländern Anwendung und überlagert bestehende oder fehlende landesrechtliche Regelungen, während es darüber hinausgehenden strengeren landesrechtlichen Bestimmungen (so sieht § 118 Wr. BauO ein solches Verbot u. U. auch für Zu- und Umbauten sowie Änderungen und Instandsetzungen vor)

nicht entgegensteht. Die bestehenden gesetzlichen Normen lassen jedoch in der Praxis relevante Punkte unbeantwortet, wie etwa die Frage, ob auch die Errichtung von Ölzentralheizungskesseln, welche neben biogenen Brennstoffen auch fossile Brennstoffe verbrennen können, verboten ist. Folgt man der An-

sicht des BMK, sind Heizkesselanlagen, die mit fossilen Heizölen betrieben werden können, zumindest so lange vom Aufstellungs- und Einbauverbot mitumfasst, wie deren Einsatz aufgrund der Marktgegebenheiten (z. B. Marktpreisniveau, Menge und örtliche Verfügbarkeit) auch „wahrscheinlich“ ist.

Im Hinblick auf den unter dem Titel „The European Green Deal“ veröffentlichten Aktionsplan für eine nachhaltige EU-Wirtschaft und das aktuelle Regierungsprogramm ist mit weiteren gesetzlichen Vorschriften dieser Art zu rechnen, mit denen hoffentlich auch Regelungen zur praktischen Umsetzung und Handhabung getroffen werden.



**Nadja Holzer,**  
Partnerin HSP  
Rechtsanwälte GmbH



# Eine Milliarde Euro für Sanierungen

**Franziska Trebut, Leiterin der Bereiche Energie, Innovatives Bauen und Grünes Investment in der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT), über die Zukunft nachhaltiger Gebäude und grüne Investitionsmöglichkeiten.**

**Nachhaltiges Bauen und Sanieren spielen aktuell eine große Rolle. Welche Trends zeichnen sich in Österreich ab?**

Der Trend zur Wärmepumpe ist ungebrochen. Hier gibt es große Unterschiede in der Effizienz, je nachdem, ob die Wärme dem Grundwasser, dem Erdreich oder der Luft entzogen wird. Voraussetzungen sind eine gut gedämmte Gebäudehülle und ein Nieder-temperatur-Wärmeabgabesystem. Mit gewissen Einschränkungen kann diese Technologie auch in der Sanierung eingesetzt werden.

Die Bauteilaktivierung ist im Kommen, vor allem in den Städten – als Antwort auf die Zunahme an Hitzetagen. Dabei werden massive Bauteile, in der Regel die Stahlbetondecken, mit wasserführenden Leitungssystemen ausgestattet. Dadurch werden die Gebäude im Winter beheizt und im Sommer moderat gekühlt. Zusätzlich eröffnet diese Technologie die Möglichkeit, Überschussstrom in Form von Wärme oder Kühlung in Gebäuden zu speichern.

**Welche weiteren Tendenzen gibt es?**

Darüber hinaus gibt es einen Trend zur Bauwerksbegrünung, zum Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen und Technologien zur Kreislaufführung von Baustoffen. Nachhaltige Mobilität hält mehr und mehr in die Gebäude Einzug – in Form von Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge und auch von Angeboten zu Shared Mobility. Wichtig ist bei allen Maßnahmen, die Gesamtbilanz über den Lebenszyklus eines Gebäudes zu betrachten.

**Wird nachhaltiges Bauen gefördert?**

Ja. Nachhaltiges Bauen und Sanieren wird aktuell in Österreich von Bund und Ländern stark gefördert, insbesondere



**„Für die kommenden zwei Jahre wird mit dem Klimakonjunkturpaket des Bundes rund eine Milliarde Euro zur Verfügung gestellt, um Gebäudehüllen zu sanieren, aus den fossilen Energieträgern auszusteigen und Dächer für die Installation von Fotovoltaik zu nutzen.“**

in der Sanierung, über die besonders viel Potenzial zur Energieeinsparung und Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen gehoben werden kann. Für die kommenden zwei Jahre wird mit dem Klimakonjunkturpaket des Bundes rund eine Milliarde Euro zur Verfügung ge-

stellt, um Gebäudehüllen zu sanieren, aus den fossilen Energieträgern auszusteigen und Dächer für die Installation von Fotovoltaik zu nutzen.

**Inwiefern wird in grüne Projekte investiert?**

Die Investition in grüne Projekte nimmt zu. Investoren sind verstärkt auf der Suche nach nachhaltigen Anlageformen und nachhaltigen Immobilien. Verlässliche unabhängige Qualitätskriterien für die Beurteilung von grünen Investitionen gelangen immer mehr in den Fokus. Mit dem Österreichischen Umweltzeichen für nachhaltige Finanzprodukte (UZ49) wurde bereits 2004 ein Standard für nachhaltige Finanzprodukte geschaffen. Seit 2016 können nach dieser Richtlinie auch Immobilienfonds ausgezeichnet werden. Der Träger des Umweltzeichens, das Bundesministerium für Klimaschutz, hat dabei bewusst auf den klimaaktiv-Gebäudestandard als Mindestanforderung für nachhaltige Immobilien gesetzt.

**Was trägt die EU zu diesem Thema bei?**

Seitens der EU ist gerade die sogenannte Taxonomie in Abstimmung. Die Taxonomie definiert, welche ökonomischen Aktivitäten zukünftig als nachhaltig/grün gelten, und setzt damit für unterschiedlichste grüne Investitionen Qualitätsanforderungen, so auch für Immobilien. Diese Regelungen werden ab 2021 bzw. 2022 für bestimmte Finanztransaktionen bzw. Finanzdienstleistungen gelten. Kreditinstitute in Österreich stellen sich darauf entsprechend ein und fragen hier aktiv die Expertise der ÖGUT aus den Bereichen Innovatives Bauen und Grünes Investment an.

■■■ CAROLIN ROSMANN

# STARKER PARTNER



**SÜDHANG  
OBERLAA**  
1100 Wien



**BRIGITTE NOW!**  
Dresdner Str. 17+19  
1200 Wien



**BRÜNNER-  
STRASSE 124**  
1210 Wien

Mehr darüber, wie wir erfolgreich Projekte umsetzen, erfahren Sie unter [www.wohnpkonomie.at](http://www.wohnpkonomie.at) oder gerne auch persönlich unter +43 1 890 51 04 - 0.

# OpernResidenz

WIEN 1, GOETHEGASSE 1

**Ouverture zu  
höchstem Genuss.**

Eintreten. Heimkommen.  
Wohlfühlen.  
Ja, hier stimmt es für mich.  
Räume, Materialien,  
Nachbarschaft.  
Perfekt. So soll nobles  
Wohnen sein.

**[www.opernresidenz.at](http://www.opernresidenz.at)**  
**Tel.: 01 890 51 04 - 50**



Opernresidenz Wien  
Penthouse & Apartments  
von 71 bis 207 m<sup>2</sup>  
im Eigentum

*Wohnen  
am Puls der Stadt.*



## NACH(HALTIG) GEDACHT

# Wir gestalten die Zukunft!

Es ist nicht leicht, die Verantwortung für zukünftige Generationen zu tragen, Entscheidungen zu treffen, die Auswirkungen auf sehr viele Jahrzehnte haben, zu versuchen, modern zu bleiben, obwohl man zukünftige Entwicklungen nur sehr schwer abschätzen kann.

Es ist nicht leicht, das Immobiliengeschäft. Der Ressourcenverbrauch am Beginn eines Projekts ist enorm, und dieser Verbrauch muss sich lange rechnen. Es ist eine hohe Verantwortung gegenüber Menschen, Gemeinschaft und Natur. Aber macht das nicht gerade den Reiz aus, in diesem Wirtschaftszweig zu arbeiten?

### Nachhaltigkeit muss sich rechnen

Nachhaltig denken, planen, bauen ist gefragt. Die Notwendigkeit ist mittlerweile unbestritten. Aber Achtung: Nachhaltigkeit ist nicht nur Ökologie – die Verbindung von Ökologie, Sozialem und Wirtschaftlichkeit macht den Erfolg in Wirklichkeit aus. Nachhaltigkeit muss sich langfristig rechnen, sonst ist sie nicht nachhaltig – ein simpler Satz, der den Gedanken gut beschreibt.

Ganzheitlichkeit ist gefragt, es ist armselig, ein Solarpanel auf einem Dach zu montieren und sich dafür als Ökopionier feiern zu lassen. Nachhaltige Projekte bedingen eine Planung, welche die Umgebung, die zu verwendenden Baustoffe, die technische Ausstattung und vor allem die Menschen, die in die-

sem Projekt ihr Leben gestalten, berücksichtigt. Flexibilität muss gewährleistet sein, um Langlebigkeit zu garantieren, Resilienz gegenüber dem Klimawandel ist genauso wichtig wie Klimaschutz. Von oben verordnete Diktate sind aufgrund dieser umfassenden Betrachtung wirkungslos, der Staat ist aufgefordert, Eigeninitiative zu fördern und den Weg für Innovation und echtes Engagement freizumachen (auch wenn das fast allen Staaten dieser Welt schwerfällt).

### Zertifizierte Gebäude

Revolutionen brauchen wir keine, denn es geht beim Thema Nachhaltigkeit ja nicht nur um den Neubau; der Bestand bestimmt den Lebenswert von Gebieten. Wir brauchen Evolution, die auch den Bestand mitberücksichtigt. Die EU

geht da mit dem „Green Deal“ gerade einen sehr guten Weg. Sie versucht, über die „EU-Taxonomie“ alle Immobilienfinanzierungen auf Nachhaltigkeit auszurichten. Über kennzahlenbasierte Berichtswesen sollen Immobilienportfolios bewertet werden, und zwar nicht irgendwann, sondern bereits ab 2021. Keine Frage, dass die ÖGNI die EU dabei unterstützt, gemeinsam mit unseren europäischen Partnern arbeiten wir gerade für die EU an der Analyse der Praktikabilität des Systems.

„Greenwashing“ darf es bei Immobilien nicht geben, dafür sind die Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft zu groß. Es ist wichtig, vor allem um alle zukünftigen Anforderungen aus dem „Green Deal“ stressfrei zu erfüllen, Neuprojekte und den Immobilienbestand taxonomiefähig zu machen – am besten geht das mit ÖGNI-Zertifikaten. Warum? Weil sie Gutachten sind, für die Auditor und ÖGNI haften und weil sie mit Taxonomie, dem EU-Berichtswesen LEVEL(s) und den UNO SDG17 eng verbunden sind.

Die ÖGNI, ihre Mitglieder und die von ihr zertifizierten Projekte gestalten die Zukunft. Beweisbar.



**Peter Engert**  
ÖGNI-  
Geschäftsführer

## WIR SCHLIESSEN DEN KREISLAUF DES GESTEINS



### 1 ANLIEFERUNG DER HOCHBAURESTMASSEN

Mineralische Baurestmassen, die zum Beispiel beim Abbruch von Gebäuden anfallen, werden in unsere Annahmestellen angeliefert.

### 2 VORSORTIERUNG

Entfernung von groben Verunreinigungen wie Holz, Metallen und Kunststoffen im Zuge der Anlieferung. Diese werden händisch aussortiert und einer Wiederverwertung zugeführt.

### 3 BRECHEN

Das vorsortierte Material wird mittels Brecher zerkleinert.

### 4 NASSAUFBEREITUNG & SIEBKlassIERUNG

Das gebrochene Material wird gewaschen, klassiert (geseibt) und kleinste noch vorhandene störende Teile werden maschinell entfernt.

### 5 REZYKLIERTES GESTEIN

Mehr als 98% der Baurestmassen werden wiederverwendet und können als zertifizierte Gesteinskörnungen dem Wertekreislauf erneut zugeführt werden.

### 6 ÖKOBETON

Der Kreislauf schließt sich: Die aufbereiteten, gewaschenen und rezyklierten Gesteinskörnungen werden zu zertifiziertem ÖKOBETON verarbeitet.

Ein nachhaltiger Baustoff mit hohen Produkt- und Qualitätsstandards ist entstanden.

ÖKOBETON - der Baustoff für nachhaltiges Bauen



ARE/SUPERBLOCK



Handeln mit Weitblick macht die ARE zur starken Partnerin für die Realisierung von Quartiers- und Stadtteilentwicklungen. Gemeinsam mit unseren Stakeholdern schaffen wir optimale Lösungen für aufstrebende Standorte.

Unser Credo „Offen für neue Perspektiven“ ist gelebte Praxis und zeigt sich in unseren Projekten:

Ein aktuelles Beispiel dafür ist das Village im Dritten in Wien: Auf einem Areal von rund 11 Hektar wird eines der aktuell am bedeutendsten inneren Stadterweiterungsgebiete realisiert. Es entsteht ein gemischt genutztes Quartier, das alles vereint: Wohnen, Lernen, Arbeiten. [villageimdritten.at](https://www.villageimdritten.at)



**Mehr Informationen zu unseren Projekten finden Sie unter [are.at](https://www.aren.at)**



SIE HABEN EINE  
ENTWICKLUNGS-  
LIEGENSCHAFT?  
[investment@are.at](mailto:investment@are.at)

# NEUE PERSPEKTIVEN: IMMOBILIEN, DIE WEITBLICK BEWEISEN.



**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE

OFFEN FÜR NEUE PERSPEKTIVEN.



# Holzbau ermöglicht präzise Kalkulation

Die **WETgruppe**, Niederösterreichs größter gemeinnütziger Bauträger, setzt bei all ihren Projekten verstärkt auf Nachhaltigkeit. **Vorstandsvorsitzender Christian Rädler** über die Vorteile der ökologischen Maßnahmen und Strategien in der Zukunft.



der kurze Bauzeiten und präzise finanzielle Berechnungen gewährleistet – und zwar bereits in der Planung.

## Welche Projekte sind in diesem Bereich geplant?

Geplant sind Musterhäuser – sowohl im Reihenhausbau als auch im verdichteten Wohnbau. Es geht um Geschoße und Wohnungen, deren Grundrisse skalierbar sind. Preisgenauigkeit und kurze Bauzeiten sind somit entscheidende Vorteile der modularen Holzbauweise. Ein erstes Testprojekt gab es mit Bauteil eins der Wohnhausanlage in Stanzendorf in der Nähe von St. Pölten (Näheres zum Projekt auf S. 29). Derzeit wird dort Bauteil zwei realisiert.

## Welche Rolle spielt das Thema Nachhaltigkeit bei der WETgruppe?

Alle Häuser der WETgruppe werden in Niedrigenergiebauweise umgesetzt. Wir setzen für alle Bauwerke ausschließlich ökologische Heizformen wie Fernwärme oder Luftwärmepumpe ein. Der Großteil unserer Objekte punktet mit Grünflächen; weiters bieten wir in all unseren Immobilien Carsharing und E-Ladestationen an. Zudem beschäftigen wir ausschließlich regionale Handwerker, die aus einem Umkreis von maximal 100 Kilometern anreisen.

## Auf welche Erfolge blickt die WETgruppe 2020 zurück?

Die pandemiebedingten Herausforderungen konnten erfolgreich gemeistert werden. Wir konnten Hygienemaßnahmen zum Schutz unserer Mitarbeiter umsetzen, waren dank Digitalisierung uneingeschränkt für unsere Kunden erreichbar und konnten unter Einhaltung des Baubudgets und der Baupläne zahlreiche Projekte fertigstellen. Gleichzeitig haben wir mit der

Gründung der VIVITgruppe als Tochterunternehmen unser Geschäftsfeld erweitert.

## Warum wurde die WETgruppe erweitert?

Mit der VIVITgruppe haben wir nun einen starken und verlässlichen Partner im Unternehmen. Dank ihrer Fachexpertise werden uns neue Möglichkeiten geschaffen, modernen Wohn-, Lebens- sowie Wirtschaftsraum für ganz unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen.

## Wer steckt hinter der VIVITgruppe?

Die VIVITgruppe gliedert sich in die VIVITimmo als Bauträger und Baumanager sowie die VIVIThv als Immobilienverwaltung. Beide blicken auf eine jahrelange Expertise zurück: Die VIVITimmo entsteht aus der HYPO NOE Real Consult. Sie ist ein in Niederösterreich verwurzelter Immobiliendienstleister, der einerseits einen Fokus auf das Baumanagement von Sonderimmobilien der öffentlichen Hand, etwa Schulen oder Forschungszentren, legt und andererseits auch im frei finanzierten Wohnbau tätig ist. Die VIVIThv entspringt wiederum der HV Immobilienverwaltung GmbH. Sie greift ebenfalls auf ein breites Spektrum an Expertise zurück und kümmert sich um die ganzheitliche Bewirtschaftung der Immobilie.

## Welche Ziele hat sich die WETgruppe 2021 gesetzt?

Wir haben ein sehr umfangreiches Bauprogramm für 2021 vorgesehen. Diese budgetierten Ziele sind neben der Gesundheit der Mitarbeiter die Hauptherausforderung in diesen schwierigen Zeiten. Corona ist ein Damoklesschwert, das die Planbarkeit von Bauprojekten stark beeinflusst.

■■■ CAROLIN ROSMANN

## Warum setzt die WETgruppe auf den Holzbau?

Der Holzbau ist für uns interessant, weil er uns sowohl nachhaltig bauen lässt als auch leistbares Wohnen ermöglicht. Holz ist ein heimischer, nachwachsender Rohstoff. Sein Einsatz reduziert Treibhausgase. Der größte Vorteil des Holzbaus für uns ist aber die preisliche Kalkulation. Denn er erlaubt einen hohen Vorfertigungsgrad,



# Gar nicht hölzern

Inmitten der idyllischen Gemeinde **Statzendorf** (Bezirk St. Pölten) entsteht im Ortsteil Absdorf derzeit mit Mitteln der niederösterreichischen Wohnbauförderung eine **Wohnhausanlage nach modernsten ökologischen Gesichtspunkten**.

**B**eherbergt werden die 21 geförderten Wohnungen in einem dreigeschoßigen und zwei zweigeschoßigen Baukörpern. Als Bauträger fungiert die WETgruppe, die mit rund 1.000 in Bau befindlichen Wohneinheiten pro Jahr der größte gemeinnützige Bauträger in Niederösterreich ist und sich dafür engagiert, leistbares Wohnen für alle zu ermöglichen.

## Effizient heizen und kühlen

Die Wohnungen variieren in Größen zwischen 55 und 89 Quadratmeter und punkten mit großzügigen Freiflächen wie Loggien und Eigengärten. Hervorzuheben ist, dass die Anlage nach modernsten ökologischen Standards in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet wird. Ökologischer Pluspunkt: Die Energieversorgung für das Beheizen der Räume erfolgt mit einer zentralen Luft-Wasser-Wärmepumpe – unterstützt durch eine Photovoltaik-Anlage pro Haus. Das Warmwasser wird über den Rücklauf der Fußbodenheizung erzeugt, wodurch der Wirkungsgrad der Wärmepumpe

verbessert wird. Weiterer Vorteil dieser technischen Feinheit: Im Sommer kann die Fußbodenheizung für Kühlzwecke verwendet werden.

## Vorteil Holzbau

Bei dieser Wohnhausanlage, deren Fertigstellung für das zweite Quartal 2021 geplant ist, handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt des Projekts in Absdorf. Wie bereits beim ersten Bauabschnitt mit insgesamt 24 Wohnungen – er wurde bereits Ende 2019 finalisiert – haben sich die WETgruppe und Baumeister Franz Anton Nicht für eine nachhaltige, also CO<sub>2</sub>-sparende Bauweise entschieden. Sämtliche Gebäude sind in einer massiven Holzkonstruktion ausgeführt. Und das aus gutem Grund: Holz wächst nach und schützt das Klima. Außerdem – und das ist nicht zuletzt ein wirtschaftlicher Vorteil – kann Holz mehr Lasten tragen, als es selbst schwer ist.

Verwendet wurden und werden ausschließlich massive Holzteile in mehrschichtverleimter Ausführung – und zwar egal, ob es sich nun um tragende

Wände, Decken, Stiegenlaufplatten mit aufgesetzten Stufenkernen oder auskragende Bauteile wie die Loggien handelt. Die Außenwände sind Vollholz-Wände, in denen Wärmedämmplatten aus Holzfasern integriert sind. Bei den Fenster- und Türkonstruktionen kommen Holz-Alu-Konstruktionen zum Einsatz.

## Perfekte Infrastruktur

Mit etwa 17 Minuten Autofahrtzeit und einer guten Zug- und Busverbindung ist der kleine Ort perfekt an die Landeshauptstadt St. Pölten angebunden. So schafft die Wohnhausanlage ein gutes Gleichgewicht aus ländlicher Ruhe und städtischen Job- und Ausbildungsmöglichkeiten. Für sportlich Motivierte bietet sich auch eine Radtour an der Traisen an, die in nur 45 Minuten ins Zentrum der Landeshauptstadt führt.

Die Anlage hat ausreichend Parkplätze, welche auch für die Bewohner reserviert werden können. Zusätzlich befindet sich das Wohnhaus in Bahnhofsnähe und bietet so auch für Familien ohne Auto eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

## Anspruchsvoller Mix

Die reinen Baukosten der beiden Bauabschnitte belaufen sich auf rund 1.500 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Damit kann das Projekt kostengünstig realisiert werden – und erfüllt gleichzeitig hohe bauökologische Ansprüche.

**Mehr Infos unter [www.wet.at](http://www.wet.at)**

■■■ CAROLIN ROSMANN



Direkt am Donaukanal steht das **TrIIple**: drei weithin sichtbare, rund 100 Meter hohe Türme mit mehr als 1.100 Wohnungen.

## Die Baukräne drehen sich weiter

Die **Immobilienwirtschaft** erweist sich als krisenresistent. Urbane Landmarks werden 2021 fertiggestellt, neue Projekte gehen an den Start.

**2**020 war ein herausforderndes Jahr – für die Menschen, für die Wirtschaft. Die Immobilienwirtschaft im Besonderen scheint allerdings mit einem blauen Auge aus der Corona-Krise herauszukommen. Und die Bautätigkeit blieb trotz Covid-19 äußerst rege, besonders was Wohnimmobilien anbelangt. Auf den meisten Baustellen gab es laut EHL nur kurzzeitige Stopps oder Beeinträchtigungen, und bei einem Großteil der Projekte wurde die verlorene Zeit rasch wieder aufgeholt. Insgesamt stellt die Corona-Phase für den Wohnungsmarkt zwar eine unerfreuliche Episode dar, sie hat letzten Endes aber auch gezeigt, wie robust der Markt in Krisenzeiten ist.

2020 brachte etwa dem Wiener Wohnungsmarkt den absoluten Höhepunkt des mittlerweile viele Jahre

anhaltenden Wohnbaubooms. Im Gesamtjahr werden rund 19.000 Wohnungen fertiggestellt werden.

### Finale für Landmarks

Und die Projektfinalisierungen gehen 2021 munter weiter. So sollen etwa Landmarks wie das TrIIple und der AUSTRO TOWER am Donaukanal fertig werden. 38 Monate, fast zehn Kilometer Treppengeländer und 13,24 Kilometer Bohrpfähle ist es her, seit 2017 der Startschuss für die drei rund 100 Meter hohen Geschwistertürme des TrIIple gefallen ist. Im ersten Halbjahr 2021 sollen die ersten Wohneinheiten an ihre neuen Eigentümer übergeben werden. In unmittelbarer Nachbarschaft wächst der Austro Tower mit 135 Metern Höhe in den Himmel. Das neue Gebäude entlang der Flughafenauto-

bahn wird neben der Unternehmenszentrale von Austro Control auch die ASFINAG als Hauptmieter umfassen.

Im Herbst 2021 soll der neue City IKEA am Westbahnhof eröffnen. 160 Bäume auf dem Dach und an den Fassadenseiten leisten einen positiven Beitrag zum Mikroklima. In die beiden oberen Etagen des siebenstöckigen Gebäudes zieht das erste „Open House“ der Marke JO&JOE im deutschsprachigen Raum. JO&JOE steht für ein neuartiges Übernachtungserlebnis, umgeben von modernem Design – eine Mischung aus Hostel und einem klassischen Hotel mit einer öffentlich zugänglichen Rooftop-Bar.

Auf Hochtouren laufen derzeit noch die Bauarbeiten im Viertel Zwei im 2. Bezirk in Wien: In enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt wurden die beiden Tribünen der Krieau kernsaniert und um einen modernen Neubau erweitert. Der Immobilienentwickler Value One schafft damit attraktiven und modernen Büroraum für bis zu 400 Menschen in historischem Ambiente. „Die Tribünen sind für uns ein besonders Projekt, da wir dort 2021 selbst einziehen werden. Die Tribüne zwei

wird zum neuen Value-One-Headquarter“, so Michael Griesmayr, Founder und Chairman von Value One.

Im Herbst 2021 wird im Viertel Zwei auch das exklusive Wohnprojekt „Korso“ fertiggestellt. Das Besondere daran: die spannende Kombination von bestehenden historischen Gebäuden mit zeitgenössischer Architektur.

### Topinvestment

INVESTER möchte bis Ende 2021 sein Projekt „Wohngarten“ finalisieren. Die 682 Mietwohnungen in Simmering sollen ihren künftigen Bewohnern einen Rückzugsort mit besonderem Naturfaktor bieten. Großes Augenmerk wird auf die Verbindung von sozialen Aspekten und Umweltschutz gelegt. Dass Wohnprojekte auch bei Investoren hoch im Kurs stehen, beweist die Tatsache, dass dieses Projekt bereits im Mai von der ZBI Zentral Boden Immobilien



Erlebnis-Shopping verspricht der neue **City IKEA am Westbahnhof**.

Gruppe erworben wurde. Und ZBI hat vor Kurzem gleich noch einmal auf dem Wiener Markt zugeschlagen: Sie hat für ihren offenen Immobilien-Publikums-AIF „UniImmo: Wohnen ZBI“

ein Wohnneubauprojekt in der Breitenfurter Straße 178–182 im 23. Bezirk im Rahmen einer Off-Market-Transaktion erworben. Entwickler und Verkäufer des Projekts ist die SÜBA AG. Vermit-

## NEMETSCHKE | HUBER | KOLOSEUS

RECHTSANWÄLTE – ATTORNEYS AT LAW

**LEGAL MANAGEMENT**  
IN ÖSTERREICH UND CEE/SEE

**IMMOBILIENRECHT**   **ÖFFENTLICHES WIRTSCHAFTSRECHT**  
**INTERNATIONALES BAU- UND ANLAGENVERTRAGSRECHT**  
**VERGABERECHT**   **LITIGATION UND ARBITRATION**   **MEDIATION**  
**UNTERNEHMENS- UND GESELLSCHAFTSRECHT**   **STRAFRECHT**  
**UND WIRTSCHAFTSSTRAFRECHT**   **VERTRIEBSRECHT UND**  
**GEISTIGES EIGENTUM**   **ERNEUERBARE ENERGIEN**   **ERBRECHT**  
**STIFTUNGSRECHT**

Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH  
1010 Wien, Rudolfsplatz 4 | T +43 1 533 86 62  
[nhk-rechtsanwaelte.at](http://nhk-rechtsanwaelte.at)



Der **QUADRILL-Tower in Linz** wird Österreichs höchster Büro- und Hotelgebäude-Tower außerhalb von Wien.



Jede Wohnung des **Grazer Projekts „mirror“** verfügt über einen die gesamte Außenfläche der Wohnung umfassenden Balkon.



Das **Projekt „Wohngarten“** punktet u. a. mit einem riesigen begrünten Innenhof samt Spiel- und Erholungsmöglichkeiten.



Das **Projekt „Eichenstraße 1“** wird mit seinen sechs konkav geschwungenen Stadthäusern die Blicke auf sich ziehen.



**Tribüne Krieau:** Der Immobilienentwickler Value One schafft modernen Büroraum in historischem Ambiente.

telt wurde die Transaktion von der EHL Investment Consulting GmbH. „Der erfolgreiche Verkauf dieses Projekts an ZBI freut uns sehr und zeigt das weiterhin große Interesse der Investoren am österreichischen Wohninvestmentmarkt. Neben Topbüroobjekten, Logistikimmobilien und Nahversorgungszentren sind gerade die als Corona-resistent eingestuft Wohnneubauprojekte ganz oben auf der Einkaufsliste vieler Investoren gereiht“, so Markus Mendel, Geschäftsführer von EHL Investment Consulting.

### Alte Flächen neu genutzt

Andere spannende Projekte wiederum gehen 2021 an den Start: Im Hinblick auf beschränkte Grundstücksangebote innerhalb der Stadtgrenzen geht der Trend klar in Richtung Verdichtung. Dazu gehört etwa auch die Nutzung stillgelegter Gewerbeflächen. Ein Beispiel dafür ist das Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau in Floridsdorf.

Mehr als 500 Wohnungen sind im Stadtentwicklungsgebiet Neu Leopoldau bereits fertiggestellt worden. Insgesamt entstehen auf dem rund 13,5 Hektar großen Entwicklungsareal rund 1.400 Wohnungen mit Nahversorgung und sozialer Infrastruktur, Gewerbeflächen und viel Freiraum. Jetzt hat die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH, ein Unternehmen der Wiener Netze GmbH und der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, ein Bieterverfahren für die Verwertung von sieben denkmalgeschützten Gebäuden auf fünf Bauplätzen des Areals gestartet. Sämtliche Bauten müssen für die künftige Nutzung verpflichtend saniert werden. Die fünf Bauplätze werden im Paket an einen Bieter bzw. an eine Bietergemeinschaft verkauft. Geplant sind in den als Geschäftsviertel gewidmeten Bauplätzen öffentlichkeitswirksame Nutzungen mit Stadtteilbezug wie Geschäfte, Nahversorgung, Gastronomie, Kleingewerbe, soziale Infrastruktur, Kunst und Kultur. Die Angebote für die Liegenschaften müssen bis März 2021 abgegeben werden.

### Start für Mixed-Use-Projekte

Auch das Althan Quartier geht nächstes Jahr in die intensive Bauphase. In zentraler Lage in Wiens 9. Bezirk entsteht auf einem 2,4 Hektar großen Areal rund um den Franz-Josefs-Bahnhof bis 2023 ein innovatives, gemischt genutztes Stadtquartier mit rund 100.000 Quadratmetern Nett Nutzfläche. Das neu entwickelte Stadtquartier von 6B47 sieht eine Mischnutzung aus Wohnen, Büro, Retail, Hotel und Gastronomie vor. Das künftige Bürohaus „Francis“ ist bereits fertig entkernt. Die Abbrucharbeiten für „Sophie“ haben bereits begonnen, jene für das zweite Wohnbauprojekt „Joseph“ starten in Kürze.

2021 werden auch die Baukräne für das gemeinsame Projekt „Eichenstraße 1“ von 6B47, TRIVALUE und SORAVIA errichtet. Auf der Projektliegenschaft zwischen Meidlinger Bahnhof und Hauptbahnhof entsteht bis 2023 ein attraktiver Mix aus Wohnen, Gewerbe, Retail und Hotelnutzung.

### Linz & Graz

Auch in Linz und Graz stehen die Baukräne nicht still. Im Februar 2021 wird die BODNER Gruppe mit den Abrissarbeiten für ihr Großbauprojekt in der Linzer Tabakfabrik beginnen. Das vierteilige Gebäude-Ensemble und Wunschprojekt der Linzer Stadtregierung wird „QUADRILL“ heißen. Herzstück des neuen Quartiers, das im einzigartigen Kreativzentrum Tabakfabrik Linz auf einer Grundfläche von 10.900 Quadratmetern neuen Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum schafft, ist der 109 Meter hohe QUADRILL-Tower. Die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

In Graz bleibt das Stadtentwicklungsgebiet Reininghaus spannend. 2021 wird direkt am Park etwa das Projekt „mirror“ der ÖSW Wohnbauträger GmbH mit 108 exklusiven Eigentumswohnungen fertig. Das Besondere: Im zweiten Obergeschoß gibt es für Wohnungseigentümer die Möglichkeit, den hauseigenen Spa-Bereich sowie einen Gemeinschaftsraum mit großzügiger Dachterrasse zu nutzen.

■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL



# Ihr starker Partner mit internationalem Netzwerk

Die weltweit erfolgreichste Immobilienmarke für Lifestyle- und Luxusimmobilien begrüßt  
Sie auch in Österreich mit bestem Service und exklusiven Objekten.

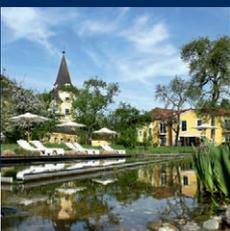
#### Office Vienna

Parkring 4, 1010 Vienna  
t +43 1 343 1000

#### Office Kitzbühel

Josef-Pirchl-Str. 2, 6370 Kitzbühel  
t +43 5356 20702

Schlösser & Villen



Häuser



Wohnungen



Anlageobjekte



Gewerbe Immobilien



[www.austriasothebysrealty.com](http://www.austriasothebysrealty.com)

sothebysrealty.com ist die meistbesuchte „Luxury Estate-Plattform“ der Welt!



**„Zentrales Thema für uns ist die Auswahl der richtigen Baustoffe. Diese sollen auch die nächsten 50 Jahre noch nutzbar sein und die zu erwartenden Instandsetzungsarbeiten in Grenzen halten.“**

**STRABAG Real Estate hat sich in den letzten Jahren auch als Stadtentwickler behauptet. Hervorzuheben ist dabei insbesondere das Nordbahnviertel im zweiten Wiener Bezirk. Was zeichnet dieses Projekt aus?**

Wir sind sehr stolz, mit unseren Projekten Teil des trendigen Nordbahnviertels zu sein. Mit insgesamt vier Baufeldern gestalten wir maßgeblich das

## Innovative Mitgestalter

**Erwin Größ, Geschäftsführer STRABAG Real Estate, über die Rolle des Unternehmens als Stadtentwickler sowie die neuen, zukunftsweisenden Herangehensweisen bei den aktuellen Projekten.**

aufstrebende Viertel in Wien-Leopoldstadt mit. Seit Sommer 2020 entsteht mit unserem hochwertigen Wohnprojekt Taborama eines der innovativsten Hochhäuser im gesamten Stadtentwicklungsgebiet.

**An welchen Projekten arbeitet Ihr Unternehmen aktuell in den Bundesländern?**

Hervorzuheben ist hier unser Projekt WEINGARTENSIEDLUNG OB DER KREMS in Niederösterreich, das bis Sommer 2021 fertiggestellt wird. Einige exklusive Gartenwohnungen stehen hier noch zur Verfügung. Weitere innovative Wohnkonzepte setzen wir bald bei unseren Projekten in Innsbruck um.

**Thema Innovation: Was ist das Neue an Ihren Stadtentwicklungen?**

Wir denken in allen Projektphasen schon heute an das Wohnen von morgen und daran, welche Maßnahmen wir jetzt setzen können, um die Anforderungen der Zukunft zu erfüllen.

Ein gutes Beispiel dafür ist das Nordbahnviertel. Um ein lebenswertes und nachhaltiges Viertel mitten in Wien zu schaffen, haben wir eine Gesellschaft mit dem Erdgeschoß- und Quartiersmanagement beauftragt. Bauträger und Bewohner sind hier miteingebunden und arbeiten maßgeblich an der Entstehung der neuen Siedlung mit. Die Aufgabe des Erdgeschoßmanagements ist es, durch die Vermietung der Zonen an Unternehmen aus verschiedenen Branchen ein vielfältiges Angebot an Waren und Veranstaltungen zu schaffen.

Bei der Entwicklung neuer Stadtgebiete achten wir besonders auf ein

hervorragendes Mobilitätsangebot. Im Nordbahnviertel etwa sind zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Gehdistanz erreichbar, das Quartier selbst wird verkehrsberuhigt geplant. Fahrradabstellflächen sind für uns selbstverständlich.

Auch Lernen, Arbeiten und Leben werden in unmittelbarer Nähe stattfinden. Zwei Bildungscampus-Projekte, zahlreiche Gewerbeflächen und ein rund neun Hektor großer naturnaher Lebensraum, die sogenannte „Freie Mitte“, der sich unmittelbar vor einem unserer Projekte erstrecken wird, machen dieses Quartier so lebenswert. Wir werden vor Ort neben exklusiven Wohnbauprojekten auch Gewerbeimmobilien umsetzen.

**Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit bei den genannten Projekten? Können Sie ein paar Beispiele nennen?**

Hier unterscheiden wir ökologische und soziale Nachhaltigkeit. In Bezug auf soziale Nachhaltigkeit setzen wir auf Community-Building-Maßnahmen, während beim Fokus auf ökologische Nachhaltigkeit mehrere Faktoren zusammenspielen. Zentrales Thema für uns ist die Auswahl der richtigen Baustoffe. Diese sollen auch die nächsten 50 Jahre noch nutzbar sein und die zu erwartenden Instandsetzungsarbeiten in Grenzen halten.

Aktuell forschen wir gemeinsam mit der bauXund forschung und beratung GmbH, dem Architekturbüro forsch-planen bauen DI Thomas Romm ZT und der Materialprüfanstalt Hartl GmbH im Nordbahnviertel an der Implementierung von CO<sub>2</sub>-reduziertem Beton.

■ ■ ■ ANITA ORTHNER



# Wohnen neu definiert

Einzigartigen Wohnraum in bester Lage zu bauen und dabei nachhaltige Aspekte mitzuberücksichtigen, das ist das Ziel von STRABAG Real Estate. Bestes Beispiel dafür sind die aktuellen Neubauprojekte: **das „grüne“ Hochhaus Taborama in 1020 Wien** sowie die **Weingartensiedlung in der Donau-Stadt Krems**.

**D**as Taborama in Wien bietet genau das, was modernes urbanes Leben lebenswert macht: einen privaten Rückzugsort in zentraler Lage mit optimaler Infrastruktur“, sagt Erwin Größ, Geschäftsführer STRABAG Real Estate, und spricht damit das jüngste Neubauprojekt in einer Reihe von zukunftsweisenden Immobilienentwicklungen an. Beim Taborama handelt es sich um ein 19-stöckiges Hochhaus mit 213 Eigentumswohnungen, Tiefgarage und Rooftop-Pool. Wobei Letzterer nur eine von vielen Besonderheiten ist, die das Haus auszeichnen: STRABAG Real Estate bietet im Taborama bei der Wohnungswahl mit 18 verschiedenen, variablen Grundrissen größtmögliche Flexibilität. Das Angebot reicht von Zwei-Zimmer-Wohnungen bis hin zu Lofts mit bis zu drei Metern Raumhöhe. Jede Einheit verfügt über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse.

Besonderes Augenmerk wird auf Nachhaltigkeit gelegt: Zum „grünen Paket“ gehören CO<sub>2</sub>-schonende und energiesparende Fernwärme und

-kühlung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Mit diesen Maßnahmen erreicht das Hochhaus den Niedrigenergiestandard Klasse A. Im Außenbereich bringen Blumentröge, Fassadenbegrünung und Dachbepflanzung viel Grün ins Stadtbild und sorgen für eine Verbesserung des Mikroklimas. Weitere besondere Features des Taborama sind ein gemeinschaftlicher Wellnessbereich mit Sauna, Fitness- und Ruheraum, eine Shop-Base für die sichere Aufbewahrung von Paketen, eine Gäste-Lounge, eine Event-/Office-Base sowie eine Gemeinschaftsgartenanlage.

Zusätzlich zu alledem spricht auch die Lage für sich: Das Hochhaus entsteht in einem der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete Wiens, dem trendigen Nordbahnviertel im zweiten Bezirk. Die sich entwickelnde Infrastruktur mit allen wichtigen sozialen Einrichtungen, die perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten ma-

chen das Areal zu einem neuen Hotspot für urbanes Wohnen. In diesem Umfeld setzt STRABAG Real Estate mit dem Taborama eine Landmark im Bereich Wohnbau.

## Urbane Idylle

Dass sich modernes Wohnen mit urbaner Idylle auch im ländlichen Bereich verwirklichen lässt, beweist die STRABAG Real Estate mit dem Projekt WEINGARTENSIEDLUNG OB DER KREMS, das bereits im Frühjahr 2021 fertiggestellt wird. Die Wohnhausanlage in Krems ist in die Weinberge der Stadt eingebettet und macht damit ihrem Namen alle Ehre. Der Standort bietet alle Vorzüge eines ländlicheren Lebens und punktet zudem mit Zentrumsnähe und damit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

Die WEINGARTENSIEDLUNG OB DER KREMS besteht aus zehn Einzelhäusern mit insgesamt 61 Eigentumswohnungen von 58 bis zu 116 Quadratmetern. Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche wie Garten, Terrasse oder Balkon. Die Anlage mit eigener Tiefgarage und Stellplätzen im Freien sowie integrierten Freizeit- und Erholungsflächen wird nach Niedrigenergiestandard Klasse B errichtet. Die Wohnungen zeichnen eine hochwertige Ausstattung aus, die Echtholz-Parkettböden, Fußbodenheizung, Internet- und TV-Anschluss in jedem Wohnraum sowie eine elektrische Außenbeschattung und Klimatisierung im Dachgeschoß umfasst. ■■■ ANITA ORTHNER



## Wir stehen finanziell so solide da wie noch nie

**Sebastian Nitsch, CEO der 6B47 Real Estate Investors AG,** über die Projektentwicklung in Deutschland und Österreich sowie die Bedeutung von Nachhaltigkeit.

**Sie stehen seit Anfang September als neuer CEO an der Spitze der 6B47 Real Estate Investors AG. Was bedeutet das für Sie?**

Es ist für mich eine Riesenfreude. Ich war ja einer der ersten Mitarbeiter dieses Unternehmens. Als ich angeheuert wurde, war die 6B47 eine Flipchart-Idee mit zwei Mitarbeitern der Gründungsaktionäre. Mittlerweile sind wir 100 Leute in drei Ländern und realisieren 1,6 Milliarden Euro Projektvolumen. Es war extrem schön, diese Zellteilung mitzuerleben.

**Was bedeutet es für das Unternehmen?**

Wir haben uns für einen neuen Weg der Corporate-Finanzierung entschieden, das heißt, wir sind vom Anleihen-

markt weggegangen und haben durch Banken unsere Zinslast um 30 Prozent reduziert. Wir haben schon frühzeitig angefangen, Anleihen zurückzukaufen, weil wir die Liquidität hatten, ohne aber zu wissen, dass es Covid-19 gibt. Manchmal trifft man Entscheidungen und wirkt unglaublich smart, obwohl auch etwas Glück dabei war. Durch unsere neue Aktionärsstruktur ist es uns gelungen, das Eigenkapital lediglich aus den Reihen unserer bestehenden Aktionäre durch eine Kapitalerhöhung zu verdoppeln. Wir stehen finanziell so solide da wie noch nie.

**Was wird sich ändern?**

Da ich bereits die vergangenen zehn Jahre im Vorstand war, wird sich das

Geschäftsmodell nicht radikal ändern. Wir haben mit der Kapitalerhöhung genug Volumen, um in unseren Kernmärkten stärker aufzutreten. Ich möchte auf jeden Fall die Marktpräsenz in Deutschland massiv verstärken. Ein großer Schritt wird das Thema Bestandserhaltung sein. Bis jetzt haben wir Projekte ja nur entwickelt, um sie zu verkaufen. Jetzt werden wir bei jedem Projekt evaluieren, ob wir es in den Bestand übernehmen oder verkaufen wollen. Schwerpunkt Wohnen.

**Unter Ihrer Regie soll das aktuelle Investitionsvolumen von rund 1,6 Milliarden Euro in den nächsten zwei Jahren nahezu verdoppelt werden. Wie soll das gelingen?**

Mein Zielvolumen sind 2,5 Milliarden Euro. Allein unser Althan Quartier in Wien repräsentiert schon eine halbe Milliarde Euro. Wir haben auch den Blick auf unsere Zielmärkte neu geschärft. In Deutschland haben wir vier Metropolregionen definiert: Berlin und

## „Wenn wir die Projektentwicklungssituation in Wien betrachten, ist seit drei bis vier Jahren fast ausschließlich von Wohnen die Rede, weil der Zuzug in die Stadt anhält. Doch diese Menschen müssen auch irgendwo arbeiten.“

Umgebung, Rhein/Main (Frankfurter Raum), Rhein/Ruhr mit Düsseldorf/Köln und ausgesuchte Standorte in Bayern wie München, Ingolstadt oder Pforzheim, wo wir bereits erfolgreich realisiert haben.

### Was macht den deutschen Markt so interessant?

Wir haben ähnliche Gesetze, und das Land ist zehnmal so groß. Wir sind seit sieben Jahren erfolgreich am deutschen Markt tätig. Haben eigene Büros in München, Berlin und Düsseldorf. Wir verbinden das lokale Know-how unserer Mitarbeiter vor Ort mit dem globalen Wissen der Holding mit Sitz in Wien.

### Wie sieht es am Heimatmarkt Wien aus?

Wien endet nicht an der Stadtgrenze. So muss man etwa die Ost-West-Achse neu definieren. Für uns reicht die Metropolregion Wien mittlerweile von Hainburg bis nach St. Pölten. Vom Hauptbahnhof St. Pölten bis zum Hauptbahnhof Wien fährt man lediglich 29 Minuten. Hier kann man noch günstig wohnen. Wir haben deshalb in St. Pölten groß eingekauft und realisieren in der Landeshauptstadt in den nächsten vier Jahren rund 430 Wohnungen – mit dem Projekt Steingötterhof.

### Wo soll der Schwerpunkt in der Projektentwicklung der 6B47 liegen?

Wir sind dieses Thema recht wissenschaftlich angegangen und haben uns folgende Fragen gestellt: Was sind unsere Zielmärkte? Was sind unsere Assetklassen? Was sind unsere optimalen Projektgrößen? Damit wir unsere Ressourcen bestmöglich nutzen und die Finanzierbarkeit gewährleistet ist. Wenn man das alles genau definiert, findet man auch nur mehr das, was man tatsächlich sucht.

### Begrüßen Sie den Trend zur Quartiersentwicklung?

Sehr sogar, weil es Gestaltungspotenzial eröffnet. Wir freuen uns zum Beispiel, dass wir mit unserem Projekt Althan Quartier diesem Gebiet im neunten Bezirk einen Stempel aufdrücken können. Dieser alte Glaspalast einer Bank wird für die Bevölkerung geöffnet, das neu entstehende Quartier soll zum Treffpunkt des Grätzels werden – mit Gastronomie von der Früh bis in die Nacht. Das Althan Quartier besteht aus vier Baukörpern – zwei sind für reines Wohnen („Joseph und Sophie“) konzipiert, ein Baukörper für Hochgarage und Hotel und der Baukörper „Francis“ für Büro und Gewerbe. Wir hatten noch nie ein Projekt, bei dem internationale Investoren schon so frühzeitig anklöpfen und ihr Interesse bekunden.



### Wie wichtig ist das Thema Nachhaltigkeit bei der 6B47?

Nachhaltigkeit spielt bei uns eine Rollenrolle. Der Begriff Nachhaltigkeit ist in Österreich noch in den Kinderschuhen. Die Deutschen sind hier schon weiter und sprechen bereits von ESG (environmental, social and governance), was weit über das Umweltthema hinausgeht und das Soziale sowie die nachhaltige und ethische Unternehmensführung miteinschließt und bei dem wir in Österreich Vorreiter sind. Wenn man institutionelle Anleger gewinnen möchte, kommt man daran einfach nicht mehr vorbei.

### Nennen Sie uns bitte ein Beispiel.

In Österreich sind wir sehr gut, was die Umnutzung alter Bürogebäude für andere Zwecke betrifft. Hier möchte ich wieder das Althan Quartier als Beispiel anführen. Wir erhalten das Stahlbetonskelett des Altbestands und ersparen damit der Stadt tausende Lkw-Fahrten, weil weniger Schutt abtransportiert und weniger Baumaterial angeliefert werden muss.

### Welche Projekte sind in Wien in der Pipeline?

Aktuell entwickeln wir in der Eichenstraße in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Meidling auf einer Fläche von 1,5 Hektar das gemischt genutzte Großprojekt OAX Vienna. Wir haben Grundstücksreserven geschaffen – rund um die Initiative „Produktive Stadt“ der Stadt Wien. Wenn wir die Projektentwicklungssituation in Wien betrachten, ist seit drei bis vier Jahren fast ausschließlich von Wohnen die Rede, weil der Zuzug in die Stadt anhält. Doch diese Menschen müssen auch irgendwo arbeiten. Wir wollen keine reinen Schlaf- oder Arbeitsstätten entwickeln, sondern Quartiere. Und die „Produktive Stadt“ kombiniert Wohnen und Gewerbe. Wir haben uns in der Donaustadt entlang der Aspernstraße und der Lavaterstraße große Grundstücke gesichert. Und wir haben eine ganze Liste von Grundstücken in der Metropolregion Wien, die wir im ersten Halbjahr 2021 kaufen wollen.

### Bleiben Immobilien ein beliebtes Investment?

Mit Sicherheit. Die Niedrigzinsphase wird uns garantiert noch eine lange Zeit begleiten. Es ist viel Kapital vorhanden, und alternative Anlageformen können kaum mithalten. Cash kostet, mit Anleihen verdient man nichts, Aktien sind volatil. Bleiben nur mehr die Immobilien. ■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL



**„Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Kriterium, das die Kaufentscheidung unterstützt. Im Falkensteiner-Resort Punta Skala beispielsweise wurde ein System implementiert, das unseren ökologischen Fußabdruck langfristig minimiert.“**

**Welches Immobilienkonzept steckt hinter PREMIUM LIVING by Falkensteiner®?**

Wir bieten unter dieser Marke exklusive Ferien-Appartements an sehr begehrten Urlaubsorten in Europa zum Kauf an. Bei PREMIUM LIVING by Falkensteiner® handelt es sich um eine Lifestyle-Immobilie der Sonderklasse, die sich sowohl als komfortabler Zweitwohnsitz als auch als lukratives Renditeobjekt nutzen lässt.

## Komfortabel und lukrativ

Warum es sich mehrfach bezahlt macht, in ein exklusives Ferien-Appartement zu investieren, erklärt **Robert Hermandinger, Immobilienexperte für PREMIUM LIVING by Falkensteiner®.**

Dabei setzen wir auf eine Kombination aus hochwertiger Architektur, Topinfrastruktur und exklusiven Dienstleistungen. Die Appartements befinden sich immer in der Nähe eines Falkensteiner-Hotels, wodurch die Eigentümer unbegrenzt das gesamte Hotel-Angebot nutzen können. Zusätzlich bieten wir einen Personal-, Room- und Reinigungsservice an.

**Warum setzt Falkensteiner auf dieses Konzept?**

Gerade in der Zeit von Social Distancing steht ein eigener Rückzugsort hoch im Kurs. Die Appartements bieten die Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und trotzdem die nötigen Sicherheitsmaßnahmen einhalten zu können. Sich nicht einem unnötigen Risiko auszusetzen, dabei aber trotzdem den Luxus eines Urlaubs am Meer zu genießen, macht den Kauf einer Ferienimmobilie so attraktiv.

**Welche Zielgruppe(n) sprechen Sie an?**

Wir sprechen vor allem Personen, die mehr als nur eine Zweitimmobilie suchen, an. Die Käufer sichern sich mit einem Appartement eine zweite Heimat am Mittelmeer mit den außergewöhnlichen Dienstleistungen eines Luxushotels und gleichzeitig eine lukrative Finanzanlage mit garantiert hohen Erträgen.

**An welchen Orten funktioniert dieses Konzept und wo ist es nicht geeignet?**

Bei der Auswahl eines Investments beziehungsweise einer Ferienimmobilie ist die Destination extrem wichtig. Ge-

rade bei einer Anlage in Immobilien ist es entscheidend, dass eine Destination und eine Mikrolage gewählt werden, die für eine große Zielgruppe interessant sind. Aber auch bei der privaten Nutzung solcher Immobilien sind diese Faktoren mittlerweile sehr wichtig. Sind die Punkte Erreichbarkeit – am besten auf dem Landweg –, Wetterstabilität und Sicherheit ausreichend erfüllt, steigert sich das Vermietpotenzial.

**Wo gibt es PREMIUM LIVING by Falkensteiner® bereits?**

Derzeit gibt es drei Standorte. Die Residences edel:weiss am Katschberg sind bereits ausverkauft. In den Residences Senia im Resort Punta Skala in Kroatien gibt es noch freie Appartements. Das aktuellste Projekt, die Residences Jesolo in Italien, befindet sich in der finalen Bauphase und wird im Frühjahr 2021 fertiggestellt.

**Welche Rolle spielt das Thema Nachhaltigkeit bei Ihren Projekten?**

Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Kriterium, das die Kaufentscheidung unterstützt. Im Falkensteiner-Resort Punta Skala beispielsweise wurde ein System implementiert, das unseren ökologischen Fußabdruck langfristig minimiert. Es gibt dort eine eigene Wasseraufbereitungsanlage sowie eine vollbiologische Kläranlage. Die Residences edel:weiss am Katschberg wurden nach nachhaltigen Kriterien errichtet. Die Energiekosten sind sehr niedrig. Das macht die Immobilie auch wirtschaftlich rentabel.

■ ■ ■ ANITA ORTHNER



**PREMIUM LIVING**  
Real Estate by Falkensteiner



**FALKENSTEINER**  
RESIDENCES SENIA

*Ankommen, auspacken,  
wohlfühlen*

## **Eine zweite Heimat am Mittelmeer**

Aufwachen im eigenen exklusiven Apartment in Punta Skala, einem der schönsten Plätze Kroatiens. PREMIUM LIVING by Falkensteiner ist ein Immobilienkonzept mit innovativer Architektur in Top-Lagen, luxuriöser Vollausstattung, Investitionssicherheit und Renditemöglichkeit durch Rückvermietung. Besitzer eines Falkensteiner Apartments genießen den Service eines Luxushotels und die Infrastruktur eines Premium-Resorts.

**KONTAKT**  
[sales@fmtg.com](mailto:sales@fmtg.com)  
[premiumliving.com](http://premiumliving.com)



# Wir entwickeln Lebensräume

**Hannes Speiser, Leiter der Bauträger-Neubauprojekte und Prokurist der WINEGG Realitäten GmbH, berichtet über aktuelle Projekte und gewährt einen Ausblick auf 2021.**

**In Wien bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien groß. Was bedeutet das für einen Entwickler und Bauträger wie WINEGG?**

Wir machen das, was wir immer tun: Wir arbeiten daran, wertvollen Wohnraum zu schaffen. Dabei bemühen wir uns, Trends so frühzeitig wie möglich zu identifizieren. Damit die Projekte, die wir heute entwickeln, all das erfüllen, was der Markt morgen erwartet.

**Wo verfügen Sie über Grundstücksreserven?**

Wir verfügen über Reserven und sind auch ständig auf der Suche nach neuen Liegenschaften, die überzeugen. Grundsätzlich schränken wir uns nicht ein: weder bei der Projektgröße noch beim Segment. Wir entwickeln sowohl kleine innerstädtische als auch große Wohnprojekte in Stadtentwicklungsgebieten. Passen Lage, Infrastruktur, Zuzug und Preisniveau, dann bauen wir auch im Wiener Umland – wie aktuell in Korneuburg.

**Vor Kurzem startete der Verkauf des Projekts „Hohenbergstraße“ in Wien-Meidling. Was zeichnet dieses Projekt aus?**

Das Neubauprojekt in der Hohenbergstraße 20 in Meidling überzeugt einerseits durch eine hervorragende Mikrolage und Infrastruktur und andererseits durch eine erstklassige Ausstattung. Die zukunftsweisende Bauweise garantiert eine nachhaltige Wertsteigerung, was die Immobilie für Anleger und Eigentümer sehr interessant macht.



**„Projekte, die wir heute entwickeln, müssen all das erfüllen, was der Markt morgen erwartet.“**

**Welche Tools werden eingesetzt, damit der Kunde eine bessere Vorstellung von der Immobilie bekommt?**

Der Markt ist umkämpft – viele Objekte werden vom Plan weg verkauft. Daher ist es uns sehr wichtig, dass sich die Kunden bereits vor Baubeginn ein Bild von der Immobilie machen können. Wir arbeiten mit zeitgemäßen Vi-

sualisierungen und Foldern, umfangreichen Websites und dreidimensionalen Modellen, die man physisch bei uns im Office oder digitalisiert betrachten kann. Durch sie bekommen Interessenten bereits früh einen Einblick in das fertige Projekt. Nicht zuletzt spielt auch der Makler eine große Rolle, der die Immobilie ausführlich präsentiert.

**Geben Sie uns einen Ausblick auf das Jahr 2021: Welche Projekte werden fertiggestellt? Welche werden starten?**

Im nächsten Jahr stellen wir in Wien Projekte in der Dittmannsgasse und der Hugogasse in Simmering, in der Schulgasse in Währing und „Cuvée 49“ am Unteren Schreiberweg in Döbling fertig. Diese Projekte sind aktuell im Vertrieb. Insgesamt starten wir in den nächsten Monaten mit dem Bau von rund 250 weiteren Wohnungen. Daher blicken wir bereits jetzt optimistisch ins kommende Jahr.

**Ihr Motto lautet „Bleibende Werte für Generationen“. Wie wichtig ist das Thema Nachhaltigkeit in puncto Energieeffizienz, Ressourcenschonung etc. für Ihr Unternehmen?**

Natürlich ist uns das sehr wichtig. Wir sehen uns nicht nur als Wohnraum-, sondern auch als Lebensraumentwickler. Damit ist es unsere Verpflichtung, Projekte dementsprechend zu realisieren. Als Mitglied der VÖPE, der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler, gehen wir mit gutem Beispiel voran und setzen wichtige Impulse.

■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL

# AUSTRIA EUROPE'S HEART

ist das einzige internationale Fachmagazin  
über den Wirtschaftsstandort Österreich



- Das prestigeträchtige Medium für Ihre Unternehmens-Präsentation im Ausland
- Hochqualitativ, Deutsch & Englisch, 120 Seiten Umfang
- Das jährliche Magazin für Business, Betriebsansiedlung und Investment
- Top-News und Insidertipps aus Österreichs Wirtschaft
- Infrastruktur & Real Estate

**Erscheinungstermin 2021:  
28.02.2021**

Anfrage für eine Buchung  
für die Ausgabe 2021  
bis spätestens 20.01.2021

Elisabeth Della Lucia  
s.dellalucia@dmv-medien.at  
+43 664 30 77 41

**Jetzt auch am Kiosk in ganz Österreich**  
sowie als Digitalausgabe  
bei **www.kiosk.at** erhältlich

**DMV - DELLA LUCIA MEDIEN & VERLAGS GMBH**

Tel.: +43 (0)1 997 43 16-0, Fax: DW 99, Mobil: +43 (0) 664 307 74 11,  
E-Mail: s.dellalucia@dmv-medien.at, www.dmv-medien.at



# Berufsbegleitendes Studium „MSc Real Estate Management“ – auch ohne Matura

Immobilientreuhänder können direkt ins 2. Semester einsteigen und innerhalb von drei Semestern nach erfolgreichem Studienabschluss ihren akademischen Titel MSc erlangen.

Das neue Masterprogramm richtet sich an Personen mit Berufserfahrung und setzt den Fokus auf Real Estate Management, Leadership, Digitalisierung, Kommunikation und Branchenvernetzung. Der berufsbegleitende Lehrgang „MSc Real Estate Management“ des WIFI Wien in Kooperation mit der FHWien der WKW zielt darauf ab, eine ganzheitliche und wissenschaftlich fundierte topaktuelle Berufsweiterbildung im Bereich von Immobiliensanierung, -umbauten und -entwicklung in Österreich zu vermitteln, und schließt mit dem akademischen Titel „MSc“ ab.



## Qualitätvoller Wissenstransfer

Die Berufsfelder der Immobilienbranche bestehen größtenteils aus Kommunikation. Ein weiterer Schwerpunkt dieser akademischen Ausbildung liegt auf der persönlichen Weiterentwicklung der Gesprächsführung, der Empathie, des Ver-

kaufgeschicks und der Vertriebsstrategien. Carmen Dilch, Lehrgangsführerin in Wien, ist überzeugt: „Durch renommierte Lektorinnen und Lektoren direkt aus den Führungsetagen der österreichischen Immobilienbranche werden ein qualitätsvoller Wissenstransfer und eine Erweiterung des Branchennetzwerks sichergestellt.“

■ ■ ■ VANESSA HAIDVOGL

Der nächste Einstieg in das 2. Semester ist im Frühjahr 2021 möglich.

Nähere Informationen zur Anmeldung sind unter folgendem Link verfügbar: [www.wifiwien.at/12162x](http://www.wifiwien.at/12162x)

© ADOBE STOCKPOSTUM/ENKO

# SCHNELLER VERMIETEN & VERKAUFEN

IHR PARTNER FÜR DIE DIGITALE VERMITTLUNG  
UND VERMARKTUNG VON IMMOBILIEN

- Mehr als 10 Mio.\* Besuche pro Monat
- Über 85.000 Immobilienangebote

\*ÖWA Basic 04/2020, willhaben Immobilien-Channel



# Anwalt und/oder Mediator? Die Symbiose ist der klare Sieger!



## 1:0 für den Mandanten oder aus der Sicht der Mediatorin:

Rechtsanwälte haben oft Vorbehalte gegen Mediationsverfahren, weil sie fürchten, kein oder weniger Honorar zu bekommen und die Auswahl des Mediators beim Klienten verantworten zu müssen, oder schlicht nichts oder zu wenig über Mediation wissen. Auf den ersten Blick gibt es für einen Anwalt also wenig Anreize, mit einem Mediator zusammenzuarbeiten. Dabei kann die Zusammenarbeit der beiden Berufsgruppen alle Beteiligten schneller zum Ziel bringen, und Rechtsanwälte können auch in einem Mediationsverfahren wertvolle Beiträge leisten.

Die kompromisslose Orientierung am Kunden erfordert von Beratern zunehmend, in Konfliktsituationen die Frage nach dem besten Lösungsansatz zu stellen. Welches Verfahren für den Klienten das richtige ist, muss im Vorfeld geklärt werden. Jeder der beiden Berufsgruppen stehen unterschiedliche Instrumentarien und Methoden zur Verfügung. Der Anwalt arbeitet eher konfrontativ, während der Mediator eine prozessorientierte Konfliktbearbeitung anbietet. Daraus ergeben sich die erheblichen Unterschiede

der beiden Ansätze für den Klienten. Eine Mediation erfordert Kooperation und das Miteinbeziehen sämtlicher Parteien, die anwaltliche Arbeit findet aus der Perspektive nur einer von (mindestens) zwei Parteien statt. Die Mediation kann auch – im Gegensatz zu einem Gerichtsverfahren, wo über die Vergangenheit geurteilt wird – die zukünftigen Beziehungen zwischen Streitparteien einbeziehen.

## 2:0 für den Mandanten oder aus Sicht des Anwalts:

Nicht jeder Streit ist mediationsfähig. Die Mediation kann aber insbesondere bei komplexen Streitfällen (insbesondere auch bei Streitfällen mit einer Vielzahl von Beteiligten mit oftmals nicht abgestimmten Vertragsnetzwerken) ein sinnvolles Instrument sein. Zur Rolle des Anwalts in einem Mediationsverfahren: Ungeachtet der Tatsache, dass im Mediationsverfahren kein Anwaltszwang besteht, können Rechtsanwälte konstruktive Beiträge zur Aufarbeitung und Klärung des Sachverhalts sowie im Zusammenhang mit der Klärung der Rahmenbedingungen einer Mediation (Erstellung Mediationsvereinbarung, Verjährungsthemen) leisten. Die juris-

tische Beurteilung strittiger Themen wird immer Juristen vorbehalten bleiben. Wenn man ein Mediationsverfahren insbesondere auch als Hilfsmittel zur Klärung des Sachverhalts versteht, unterstütze ich das aus anwaltlicher Sicht. Selbst wenn es nicht immer gelingt, in einem Mediationsverfahren eine Lösung zu erzielen, so hilft doch ein geklärter Sachverhalt (auch der Blick auf die Position des Gegners) in einem nachfolgenden Gerichtsverfahren sowohl dem Mandanten als auch dem vertretenden Rechtsanwalt.



**Melanie Berger,**  
Mediatorin,  
Melanie Berger  
Mediation  
[melanieberger.eu](http://melanieberger.eu)



**Alfred Nemetschke,**  
Rechtsanwalt,  
NHK Nemetschke  
Huber Koloseus  
Rechtsanwälte  
[nhk-rechtsanwaelte.at](http://nhk-rechtsanwaelte.at)



DAS BISHER BESTE DIGITALE WERBE-ENTERTAINMENT:

## Schindler Digital Media Services

Erzielen Sie ungeahnte Werbeeinnahmen mit Werbebotschaften bei ungeteilter Aufmerksamkeit.

Schindler verwandelt ab sofort Aufzüge in Kommunikationsplattformen. Bewegen Sie Fahrgäste mit aufmerksamkeitsstarken Botschaften, dank der Schindler Digital Media Services (DMS). Mit diesen Digital Out-of-Home (DooH) Produkten von Schindler, bieten sich ab sofort neue Möglichkeiten, um vor wie im Aufzug zu werben, zu unterhalten und zu kommunizieren. Jetzt werden Botschaften bei garantierter Aufmerksamkeit ohne Impactverlust, dank der branchenführenden Point-of-Wait-Kommunikationsplattform, übermittelt! Schindler Digital Media Services umfassen die Produkte Schindler Ahead AdScreen, Ahead MediaScreen, Ahead SmartMirror (Werbung in der Aufzugskabine) und Ahead DoorShow (Werbeprojektion auf Aufzugstüren).

Der **Schindler Ahead AdScreen** zieht die volle Aufmerksamkeit Ihrer Zielgruppe auf digitale Werbung, während die Fahrgäste in das gewünschte Stockwerk fahren. Keine DooH-Werbung erntet so viele neugierige Blicke, wie die vollflächigen Ads auf der Kabinenrückwand. Was für die Fahrgäste eine willkommene

Abwechslung ist, ist für Sie Werbung mit höchster Effizienz.

Der **Schindler Ahead SmartMirror** vereint die Vorzüge eines Spiegels mit jenen von Bildschirmen und überzeugt mit seinem außergewöhnlichen Design. Wollen Sie wichtige Informationen sowie Nachrichten kommunizieren, ist der **Schindler Ahead MediaScreen** perfekt, der neben dem Tastentableau direkt im Sichtfeld der Fahrgäste positioniert ist. Er eignet sich ausgezeichnet für die Ausstrahlung von Öffnungszeiten, anstehender Wartungsarbeiten im Gebäude, spezieller Angebote sowie alles Wichtige rund um das Gebäude. Um die Wartezeit der Fahrgäste auf den nächsten Aufzug attraktiv zu nutzen, strahlt die **Schindler Ahead DoorShow** bewegte Bilder und Videos auf die Aufzugstüren.

Mit dieser neuen Produktreihe zeigt man heute aufmerksamkeitsstarke Bot-

schaften vor und im Aufzug, wertet die Immobilie auf und vereinfacht sich als Hausverwaltung das Gebäudemanagement sowie die Mieterkommunikation extrem. Die Kombination der Schindler Digital Media Services ergibt eine vollendete Werbewirkung und spielend leichte Kommunikation über die gesamte Zeitspanne der Aufzugsbenützung. Und das alles mit einer einzigen Software. Dank dem **Schindler Ahead ContentManagementSystem** verwalten und gestalten Sie den Content ganz leicht von jedem beliebigen Ort aus.

Die Schindler Digital Media Services begeistern Ihre Fahrgäste, bringen Ihnen ungeahnte Werbeeinnahmen und ermöglichen Ihnen die Kommunikation topaktueller Informationen. So entfaltet sich die ganze Werbe- und Kommunikationswirkung vom Warten auf den Aufzug bis zum Ende der Fahrt und das bei voller Aufmerksamkeit.



**SCHINDLER DIGITAL MEDIA SERVICES**

digital-services@schindler.com

www.schindler.at/digital



**Schindler**

The logo for DMV, consisting of the letters 'DMV' in a bold, red, sans-serif font. The background of the entire advertisement is a blue-toned satellite map of Europe with a complex network of white lines and dots overlaid, representing a global communication or data network.

**DELLA LUCIA  
MEDIEN &  
VERLAGS GMBH**

# Wir machen mehr als nur Medien ...

**www.dmv-medien.at ist die neue Website des DMV Verlages und bietet Ihnen noch mehr Informationen und fachliche Kompetenz, um für Sie zu jeder Zeit ein verlässlicher Partner zu sein.**

**Informieren Sie sich über unsere Produkte, Magazine, Dienstleistungen sowie Veranstaltungen um immer einen Schritt voraus zu sein!**

**Das Beste für die Besten**

**[www.dmv-medien.at](http://www.dmv-medien.at)**



Nach Zalando und Scout24 entwickelt UBM mit dem **F.A.Z. Tower** innerhalb kürzester Zeit das dritte Headquarter für ein namhaftes deutsches Unternehmen.

## Stabilität trotz Veränderung

Die Corona-Krise verschiebt zwar einiges in der Immobilienwelt, aber prinzipiell scheinen sich die Assets in **Deutschland** mit wenigen Ausnahmen gut zu halten.

**T**rotz des zweiten Lockdowns bleibt der Deutsche-Hypo-Index im November unverändert. „Insgesamt konnte die Covid-19-Pandemie die seit zehneinhalb Jahren anhaltende Aufwärtsentwicklung bei den Immobilienpreisen bislang nicht stoppen“, fasst Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp (Verein deutscher Pfandbriefbanken), die aktuellen Er-

gebnisse zusammen, weist aber auf deutliche Unterschiede bei den einzelnen Objektklassen hin: „Während sich Wohnimmobilien weiterhin verteuern, ist die Preisdynamik bei Gewerbeimmobilien zum Erliegen gekommen.“ Von den mit der Pandemie einhergehenden Beschränkungen des öffentlichen Lebens sind vor allem Branchen wie Kultur, Hotels, Gastronomie und

Einzelhandel betroffen – mit entsprechend dämpfenden Auswirkungen auf die Gewerbeimmobilienpreise. Vor diesem Hintergrund wird erwartet, dass die Preisschere zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien noch weiter auseinandergehen wird.

### Stabiler Büromarkt

Während der Trend sinkender Einzelhandelsimmobilienpreise schon seit Ende des Jahres 2018 zu beobachten ist, fällt auf, dass der langjährige Preisanstieg bei Büroimmobilien mit Auftreten der Covid-19-Pandemie ins Stocken gekommen ist. Gegenüber dem ersten Quartal 2020 sind die Preise konstant geblieben. „Die Preisentwicklung in diesem Jahr belegt, wie stabil sich der Büroimmobilienmarkt selbst in der aktuellen Wirtschaftskrise präsentiert und wie schnell kurzfristig eingetretene Preisrückgänge auch wieder ausgeglichen werden können“, erklärt Tolckmitt. Diese Aussage belegt der Verkauf des neuen Headquartiers der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.), eines der derzeit prestigeträchtigsten Büroprojekte in Frankfurt am Main, durch UBM Development. „Der



Das Projekt „**Poesie Quartier**“ in Berlin war ein reiner österreichischer Deal am deutschen Markt. Eyemaxx Real Estate AG verkaufte an die BUWOG Bauträger.

F.A.Z. Tower beweist, die Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien in europäischen Metropolen ist trotz Pandemie ungebrochen“, kommentiert Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG, den Verkauf. Die letzten Monate waren dennoch sehr herausfordernd, und UBM hat sich in Rekordzeit am Markt neu aufgestellt. „Wir haben in den letzten sechs Monaten die UBM ein Stück weit neu erfunden und sind jetzt bereit, Vollgas zu geben“, so Winkler. „In der Pipeline sind jetzt zu 70 Prozent Wohn- und Büroprojekte und zu 16 Prozent Hotelplanungen.“

Ebenfalls auf Büro setzt CA Immo mit der Übernahme von insgesamt drei Bürogebäuden in Berlin und München (davon zwei Projektfertigstellungen und eine Bestandsakquisition). Andreas Quint, CEO von CA Immo: „Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr hat sich die Dynamik der Transaktions-

märkte im dritten und vierten Quartal 2020 spürbar erhöht.“ Logistik steht weiterhin im Rampenlicht. „Aufgrund der soliden Fundamentaldaten und des strukturellen Rückenwinds durch den weiterwachsenden Onlinehandel und die insgesamt niedrigen Leerstandsquoten sind Investoren Logistikinvestments gegenüber besonders positiv eingestellt“, meint Andreas Trumpp, Head of Research, Europe, Savills IM.

### Liebling Wohnbau

Am beliebtesten bleibt bei den Investoren aber der Wohnbau. Laut dem ZIA-Herbstgutachten hatte Covid bislang keinen Einfluss auf den deutschen Wohninvestmentmarkt. „Der Wohnimmobilienmarkt bleibt stabil“, ist auch Alexander Neuhuber, Geschäftsführer von MAGAN ADVISORS, überzeugt: „Jetzt können wir noch darüber philosophieren, ob sich Luxusimmobilien

besser oder schlechter verkaufen, da gibt es unterschiedliche Auffassungen. Aber die durchschnittliche Wohnimmobilie gehört mit Sicherheit zu den Gewinnern der Krise.“

Dies zeigt etwa auch der Marktbericht von Savills. So sind in den ersten drei Quartalen 2020 bei Transaktionen ab 50 Wohneinheiten Immobilien für etwa 15,8 Milliarden Euro gekauft worden. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Anstieg von 29 Prozent. Am Rande sei noch erwähnt, dass es einen großen „innerösterreichischen“ Deal gab. Die Eyemaxx Real Estate AG hat das Projekt „Poesie Quartier“ in Berlin an die BUWOG Bauträger GmbH verkauft. Auf dem rund 13.800 Quadratmeter großen Grundstück am Münsterberger Weg im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist der Bau von sechs Mehrfamilienhäusern, zwölf Reihenhäusern und drei Doppelhäusern



WIEN BERLIN LEIPZIG



## MAGAN - TRANSAKTIONSMANAGEMENT DER WEGWEISER ZUM ERFOLGREICHEN IMMOBILIEN ANKAUF IN DEUTSCHLAND

MAGAN ADVISORS GMBH  
AT-1010 Wien | Vienna  
Jakobergasse 4 | 14  
T +43 1 513 22 83  
office@magan.at

MAGAN IMMOBILIEN GMBH  
DE-10707 Berlin  
Kurfürstendamm 52  
DE-04109 Leipzig  
Markt 9 | König Albert Haus





Endes des Jahres ging das neue **Bürogebäude ZigZag** im Zollhafen Mainz in Betrieb – die Ausbauten der Mietflächen erfolgen im Jahr 2021.



**Direkt an der Havel** entstehen 190 Wohnungen in der Kleinen Eiswerder Straße in Berlin.

mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 13.400 Quadratmetern geplant.

Auch die 6B47 Real Estate Investors AG ist aktuell mit mehreren Wohnprojekten in Berlin aktiv, u. a. in der Kleinen Eiswerder Straße und am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal. Wie CEO Sebastian Nitsch im Interview auf Seite 36 versichert, soll die Marktpräsenz in Deutschland noch massiv verstärkt werden.

### Krisengewinner Speckgürtel

Der Run auf die Immobilienstandorte hat sich besonders auf die Peripherie positiv ausgewirkt. Laut einer Analyse von PREA, einem Unternehmen für digitale Investmentberatung, übersteigt das Mietpreiswachstum vieler Speckgürtelgemeinden mittlerweile sogar die durchschnittlichen Wachstumswerte der Metropolen. Alexander Neuhuber: „Es hat sich herauskristallisiert, dass die Speckgürtel

rund um die Ballungszentren Krisengewinner sind. Der Drang ins Grüne, nach Luft, nach Erholung, nach mehr Lebensqualität ist größer denn je.“ So fliehen die Menschen aus dem teuren Berlin in die günstige Wohnumgebung des Umlands. In den vergangenen Jahren sind jährlich 10.000 Menschen mehr von Berlin ins Umland gezogen als umgekehrt. „Dieser Trend hält an und wird durch die Corona-Krise noch verstärkt“, so Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbands Deutschland IVD.

### Umbruch in Berlin

Aber auch in der Hauptstadt hat sich das Gefüge verschoben. Am 31. Oktober wurde mit neunjähriger Verspätung der neue Flughafen Willy Brandt BER eröffnet und somit das langjährige Kapitel „Bauarbeiten“ geschlossen – dafür aber das neue Kapitel „Stadtentwicklung“ aufgemacht. „Die Stadtgeografie in Berlin wird durch den neu-

en Großflughafen im Süden quasi auf den Kopf gestellt“, bringt Alexander Neuhuber die neue Ausgangslage auf den Punkt. Der neue Flughafen liegt im Süden, auf ehemaligem DDR-Gebiet. Der viele Jahre genutzte und seit November geschlossene Flughafen Berlin-Tegel befindet auf der anderen Seite der deutschen Hauptstadt, nämlich im Norden, mitten im Siedlungsgebiet des ehemaligen Westens.

Der Süden profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung, die ein Großflughafen und die vielen Ansiedlungen rundherum mit sich bringen. Hier haben sich die Investoren bereits vor Jahren in Stellung gebracht. Allerdings hat dem einen oder anderen das Zeitmanagement bis zur Eröffnung einen Strich durch die Rechnung gemacht. Wer früh kaufte, musste eine Durststrecke von neun Jahren aussitzen. Die Verzögerung war auch der Grund, warum die Baulandpreise erst in den letzten beiden Jahren richtig anzogen. Diese sind nach einer Studie von Wüest Partner Deutschland im Bereich der Gemeinde Schönefeld, in welcher der Flughafen liegt, seit 2018 um 60 Prozent gestiegen. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2018 war lediglich ein Anstieg um 47 Prozent zu verzeichnen. Jetzt ist „Schönefeld ein sehr attraktiver Wohn- und Bürostandort direkt im Berliner Speckgürtel“, erläutert Michael Müller, CEO der Eyemaxx Real Estate Group.

### Der Osten lockt

Immer interessanter werden auch die ostdeutschen Städte. 2019 ist im Vergleich zum Jahr davor in den ostdeutschen Bundesländern die Anzahl der verkauften Wohnungen um 1.188 Einheiten auf insgesamt 15.770 gestiegen. In den Städten Dresden, Leipzig und Chemnitz wechselten besonders viele Wohnungen ihre Eigentümer.

Je länger die Pandemie aber andauert, desto wahrscheinlicher wird es, dass sich die Auswirkungen auch in der Preisentwicklung niederschlagen. „Von einem drastischen Preiseinbruch gehen wir allerdings nach wie vor nicht aus“, sagt Jens Tolckmitt vom vdp.

■ ■ ■ WALTER SENK

# MAGAZIN

---

# Immo Expert

## Kenner und Könner im Einklang.

In der neuen Ausgabe von „Immobilien“ betrachten wir die Trends und Entwicklungen der Branche aus der Perspektive der wichtigsten Player auf dem Immobilienmarkt.

Analysiert werden dabei die großen Themen, die die Welt und die Branche beschäftigen: die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilien-Branche und wie die Wirtschaft auf die Krise reagiert. Auch das Homeoffice und der in Bedrängnis geratene Hotelmarkt stehen im Fokus der neuen Ausgabe.

**Gerne beraten wir Sie zu Ihrem individuellen Auftritt und zu unserem Advertorial-Konzept „Expertise - Fachleute im Interview“.**

**ERSCHEINUNGSTERMIN:**

Freitag, 19. Februar 2021

**KONTAKT:**

Roman Schleser

T +43 1 51414-203

roman.schleser@diepresse.com



**Die Presse**





# Sieben Leitthesen für die Arbeitswelt

Ein philosophischer Ansatz für Nachhaltigkeit im Büro vom Arbeitswelten-Experten Andreas Gnesda.

Im Rahmen der Unit Arbeitswelten der Leitbetriebe Austria, also österreichischer Vorbild- und Vorzeigeunternehmen, haben wir sieben Leitthesen für die Arbeitswelt entwickelt. Sie bilden die Grundlage für Nachhaltigkeit im Büro:

Dass Arbeitswelten **Einkommenswelten** sind, ist jedem klar und sei hier an erster Stelle erwähnt, obwohl es sicher in vielen Fällen nicht zum obersten Motiv zählt. Arbeit schafft die Grundlage für persönliches Einkommen und damit für Umverteilung in Wohnen, Ernährung, Sport, Gesundheit, Freizeit, Urlaub, Kleidung, Konsum und vieles andere mehr.

Arbeitswelten sind **Bildungswelten**. Ein wesentlicher Teil unserer persönlichen Entwicklung, Fortbildung und Erfahrung findet bei der Arbeit statt. Überlegen Sie doch bitte mal, was Sie in Schule, Hochschule oder Universität gelernt haben und was das im Vergleich zu dem ist, was Sie sich im Laufe der Jahre Ihrer Berufstätigkeit angeeignet haben. Das Wort Bildung leitet sich vom Ausdruck „sich ein Bild von etwas machen“ ab. Unsere Arbeitswelt ist einer der stärksten und damit prägendsten Bereiche unseres Lebens, Arbeitswelten geben Orientierung und Perspektive.

Das Umfeld, in dem wir arbeiten, und vor allem wie wir arbeiten, ist Ausdruck unserer Haltung. Arbeit sind gelebte Werte, Büros sind in Raum gegessene, gebaute Werte. Wofür und für wen wir arbeiten, hat also jedenfalls etwas mit Einstellung zu tun, Arbeitswelten sind daher auch **Haltungswelten**.

Wo entsteht Innovation? Ja, richtig, natürlich in unserer Arbeitswelt. Der weit überwiegende Teil von technischem Fortschritt, Erfindungen und neuen Methoden ist in der Arbeitswelt entstanden. Der starke Drang, Werten und dem Unternehmenszweck zu folgen, und dies möglichst effizient und effektiv, ist die Grundlage für **Innovation und Fortschritt**.

Im Schnitt sind es acht Stunden, die wir am Tag in unserer Arbeitswelt verbringen. Das heißt: im Kontakt mit Kolleginnen und Kollegen, im Austausch

beim Kaffee, in der Zusammenarbeit, im Gespräch mit zu Freunden gewordenen Mitstreitern. Arbeitswelten sind jedenfalls ein wesentlicher Teil unserer **Beziehungswelt**.

Am Ende steht die Leistung, das Maß aller Dinge. Arbeitswelten sind **Leistungswelten**, wollen wir doch mit unserem Tun etwas bewirken, einen Beitrag leisten, etwas erreichen. Einer Berufung folgend, haben wir uns für einen Beruf entschieden, um mit richtiger Allokation von Ressourcen Wertschöpfung zu generieren. Der Begriff Wirtschaft leitet sich von den Worten „Wert schaffen“ ab, wertvoll ist etwas, was anderen mehr wert ist, als es sie kostet.

Und last but not least ist Arbeit ein wesentlicher Teil unseres Lebens. Arbeitswelten sind **Lebenswelten**, die Menschen ermöglichen sollen, „in ihrer Ganzheit in Wirkung zu kommen“ (nach Frédéric Laloux, Reinventing Organizations). Lebenswert muss Arbeit sein, das ist mein Wunsch für Euch und unsere Gesellschaft. In unserer Gesellschaft gibt es viel, WOVON wir leben, ich wünsche mir mehr von dem, WOFÜR wir leben. Einen Teil davon soll jeder in seiner Arbeitswelt finden!



**Andreas Gnesda**,  
Geschäftsführer  
teamgnesda  
[teamgnesda.com](http://teamgnesda.com)

■ ■ ■ ANDREAS GNESDA



# THE BRICK

TRIESTER STRASSE 89-91, 1100 WIEN

BAUJAHR: 2020

VERMARKTUNGSART: Miete

OBJEKTZUSTAND: Erstbezug

## THE BRICK AUF EINEN BLICK

- ausgezeichnet mit ÖGNI-PLATIN und ÖGNI-KRISTALL
- Moderne Büros
- Niedrige Betriebskosten
- Nachhaltige Bauweise
- Ideale Anbindung
- flexible Grundrisse ab 150 m<sup>2</sup>

### Nur einen Spaziergang entfernt:

- Supermarkt, Post ..... 5 Minuten
- Restaurants, Cafés, Hotel ..... 5 Minuten
- Erholungsgebiet Wienerberg .. 1 Minute
- Busstation ..... 1-3 Minuten
- U2 Wienerberg ab 2028 ..... 1 Minute

### Nur eine kurze Autofahrt entfernt:

- A2 ..... 5 Minuten
- A21 ..... 7 Minuten
- Hauptbahnhof ..... 10 Minuten
- Flughafen ..... 23 Minuten
- Bahnhof Meidling ..... 5 Minuten

## VERMIETUNG DURCH IVV IMMOBILIEN:

Herr Michael Felbermayer

+43 664 6000 8219

+43 1 890 0 800

m.felbermayer@ivv.at

www.thebrick.at



# Das beste Bürogebäude Österreichs: THE BRICK

Der Gebäudekomplex wurde mit 4 x ÖGNI Platin und als erstes Bürogebäude Österreichs mit 1 x ÖGNI Kristall ausgezeichnet.

Der von SORAVIA entwickelte Gebäudekomplex THE BRICK liegt ideal eingebettet zwischen der Wienerberg City und dem neuen Stadtteil „Biotope City“ an der Triester Straße und wurde vor kurzem zu einem der nachhaltigsten Bürogebäude Österreichs gekürt. Denn THE BRICK wurde nach höchsten Standards in der Nutzungsqualität konzipiert und dafür mit den Awards der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (4 x ÖGNI-PLATIN und 1 x -KRISTALL) ausgezeichnet.

Die Grundrisse ab 150 m<sup>2</sup> passen sich den Wünschen der Mieter an und lassen bei effizienten und attraktiven Einzel-, Kombi- oder Großraumbüro-Konzepten keine Wünsche mehr offen. Sie sind ab sofort verfügbar und können innerhalb kurzer Zeit individuell adaptiert und bezogen werden. Aufgrund der nachhaltigen Bauweise von THE BRICK bleiben die Betriebskosten außerdem auf niedrigem Niveau. Mit hellen, großflächigen und flexiblen Büro- und Gewerbeflächen ist

das Gebäude der perfekte Ort für Menschen, die moderne Work Spaces mit besonderem Wohlfühlcharakter suchen. Besonders die Panorama-Aussicht auf das urbane Wien im Norden und den Wienerberg im Süden inspirieren beim Arbeiten an großen Visionen.

Darüber hinaus ist eine perfekte Work-Life-Balance nur eine Gehminute entfernt. Denn THE BRICK liegt direkt am größten Naherholungsgebiet der Stadt, welches zum Krafttanken in einem der wichtigsten Naturschutzgebiete Wiens einlädt. Mit einem Golfclub, einem Tennisclub sowie mehreren Hotels in unmittelbarer Nachbarschaft stehen zahlreiche Freizeitangebote zur Verfügung.

Über kurze Wege zum öffentlichen Nahverkehr erreicht man die Innenstadt bestens. So sind die nächsten Stationen des öffentlichen Verkehrs nur wenige Gehminuten entfernt. Durch die verkehrsgünstige Lage zur A2 sowie der A21 ist auch das Wiener Umland perfekt erreichbar.



## Sicher urlauben im „eigenen“ Appartement am Ossiacher See

Für Ihre ganz privaten Momente mit der Familie, Ihren Freunden oder zu zweit. Die 28 Appartements des neu eröffneten **Alpe Maritima Ossiacher See** versprechen allen Urlaubsgästen einen passenden Rückzugsort.

**E**ingebettet in der Kärntner Berg- und Seenlandschaft finden Sie die notwendige Entspannung in den bis zu 87 m<sup>2</sup> großen Appartements des Alpe Maritima Ossiacher See von ALPS Residence. Der sanfte Wechsel von Licht und Schatten in sämtlichen Unterkünften sorgt für eine entspannende und beruhigende Atmosphäre. Jede der Ferienwohnungen ist individuell ausgestattet, die Appartements befinden sich nämlich alle im Besitz einzelner, privater Investoren.

Und um die touristische Vermarktung kümmert sich ALPS Residence.

Die direkte Lage am Fuße der Gerlitzen lässt zudem die Herzen von Wintersportlern höherschlagen. In nur 150 Metern Entfernung vom Resort Alpe Maritima erreichen Sie die Talstation der Kanzelbahn. Angelangt am Gipfel auf 1.900 Höhenmetern, finden sowohl Anfänger als auch Profis das passende Terrain auf 40 Pistenkilometern. Die Region rund um den Ossiacher See

liefert dazu noch 15 Kilometer Skirouten und weitreichende Langlaufloipen.

### Après-Ski 2.0

Der bevorstehende Winter wird ein besonderer. Bestimmt anders, als wir die weiße Jahreszeit sonst kennen. Auch wenn es verlockend klingen mag, nach einem Skitag in urigen Skihütten einzukehren, so haben wir einen ganz anderen Vorschlag für Ihr Après-Ski: Entspannt kehren Sie ein in Ihre „eigenen vier Wände“. Dort, in Ihrem Ferienappartement, genießen Sie Erholung für Körper, Geist und Seele in den Designappartements, die zum Teil sogar über eine IR-Sauna verfügen. Mit den Liebsten beisammen sein und diesen besonderen Winter gemeinsam genießen. Mit viel Raum zum Abstandnehmen, ganz sicher und unter sich. Das Appartement-Konzept von ALPS bietet unzählige Vorteile in schwierigen Zeiten wie diesen.

Für ruhige Momente sorgen auch ausgedehnte Wanderungen entlang des Ufers am Ossiacher See. Speziell in der Winterzeit zeigt sich der See von seiner mystischen Seite. In freier Natur können Sie so Ihr Immunsystem stärken und einen Winter verbringen, der in Erinnerung bleibt. Aber nicht aufgrund von Masken, Desinfektionsmitteln oder Abstandregeln. Nein, an den bevorstehenden Winter werden Sie sich mit einem breiten Grinsen im Gesicht erinnern. Daran, wie Sie im Alpe Maritima Ossiacher See die so wertvolle Zeit mit Ihren Liebsten verbracht haben. An Schneeballschlachten, Wohlfühlmomente und das besondere Ambiente am winterlichen Ossiacher See.

Und weil ALPS weiß, dass in Zeiten wie diesen niemand fixe Urlaubspläne schmieden kann, bietet der führende Betreiber von Ferienhauseinrichtungen in Österreich diesen Winter eine kostenlose Stornierung bis 1 Woche vor Anreise an. Ihr Appartement können Sie also schon heute buchen. Ohne Risiken. Ohne ein Gefühl der Ungewissheit. Aber dafür mit jeder Menge Vorfreude!

Übrigens: Das Portfolio wird ständig erweitert. Für Investoren, die sich ihren Traum vom eigenen Ferienzuhause erfüllen möchten, gibt es zahlreiche interessante Chalet- und Appartementprojekte.



OSSIACHER SEE  
ALPE MARITIMA

**ALPE MARITIMA OSSIACHER SEE**  
A-9520 Annenheim, Bergstraße 12  
[www.alps-residence.com](http://www.alps-residence.com)





## Ein Hideaway im Lechtal

Das **Benglerwald Berg Chaletdorf** ist der richtige Ort für eine Auszeit.

Die Ruhe, die Natur und Du – das verspricht das Benglerwald Berg Chaletdorf in Bach im Lechtal. Auf einer weitläufigen Genussfläche von 15.000 Quadratmetern wurden neun exklusive Chalets errichtet, die Freiraum bieten. Sechs der gemütlichen Häuschen mit erlesenem Interieur wurden erst im Dezember 2020 eröffnet und empfangen funkelneue ihre Gäste. Da sind: das Romantik-Chalet mit einem eigenen Fitnessbereich, privater Sauna, Hot Pot auf der Terrasse und einer gemütlichen Kuschelecke mit Kamin-Effektfeuer, das eingezäunte Hunde-Chalet, das Liebes-Chalet für romantische Stunden und noch viele liebevoll eingerichtete Wohnwelten mehr.

### Zeit für Wintersport

Beim ersten Augenaufschlag am Morgen begrüßt einen der Winterwald, das reichhaltige Almfrühstück wird ans Chalet gebracht. Dann bleibt die Wahl: einen kuscheligen Wintertag im Private Spa des Chalets genießen, in den Hot Pot auf der Terrasse eintauchen oder die Ski

anschnallen. Nur wenige Meter von dem Chaletdorf liegt das Skigebiet Jöchelspitze, zurück geht es mit den Ski bis vor die Haustür. Oder: Nur 20 Minuten entfernt warten 305 spektakuläre Skiabfahrtskilometer des legendären Arlbergs.

### Genuss im Chaletdorf

Das Benglerwald Berg Chaletdorf ist umgeben von einer Winterlandschaft der Stille. Wer sich mit Wanderschuhen, Schneeschuhen, Langlauf- oder Tourenski auf den Weg macht, erfährt Eindrücke, die berühren. Um genuss-



volle Gerichte mit hochwertigen und nachhaltigen Lebensmitteln aus der Region – neuerdings mit einer großen Auswahl an Dry Aged Beef – kümmern sich die Gastgeber. Weinliebhaber finden in jedem Chalet eine feine Auswahl an edlen Tropfen oder sind zu regelmäßigen Wein- und Kulinarik-Events in die neue Genussmanufaktur eingeladen.



**BENGLERWALD**  
BERG CHALETDORF

**BENGLERWALD BERG CHALETDORF**

Bach 69, 6653 Bach im Lechtal  
www.benglerwald.at



**„Das gemeinsame Ziel ist, die Krise zu bewältigen und die Partnerschaften aufrechtzuerhalten.“**

**Ihre Mitarbeiter sorgen tagtäglich für hygienisch saubere und sichere Gebäude. Inwiefern hat das Coronavirus diese Arbeit verändert?**

Das hat auf alle Sparten enorme Auswirkungen. Insbesondere die Gebäudereinigung ist von den Eindämmungsmaßnahmen in Hotellerie und Handel stark betroffen. In anderen Bereichen haben sich neue Geschäftsfelder eröffnet, die die Auswirkungen zum Teil ausgleichen. So hat sich der Schwerpunkt von Unterhalts- und Grundreinigungen zu Sonder- und Desinfektionsreinigungen verlagert. Eine positive Folge der Krise ist, dass Reinigungs- und FM-Dienstleistungen an Wertigkeit gewonnen haben, weil Hygiene im Bewusstsein der Menschen wichtiger geworden ist.

## Reinigungsleistungen haben an Wertigkeit gewonnen

**Brigitte Fiedler, Prokuristin der WISAG Service Holding Austria GmbH, über Facility-Management in Krisenzeiten.**

**Wie wichtig sind gut ausgebildete Reinigungskräfte in Krisenzeiten?**

In Krisenzeiten bedarf es möglichst vieler, gut ausgebildeter Reinigungskräfte, die sich ihrer Verantwortung bewusst sind. Eine gute Ausbildung gibt zudem Sicherheit, wenn sie etwa in Schutzanzügen Standorte nach Verdachtsfällen desinfizieren müssen. Sie sind auch der Sorge um die eigene Gesundheit ausgesetzt. Die WISAG ist daher stolz auf ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die täglich vor Ort für die Kunden die Leistungen erbringen.

**Gastronomie und Hotellerie sind vom zweiten Lockdown erneut massiv betroffen. Was bedeutet das für Ihr Unternehmen?**

Kunden in diesem Bereich benötigen vorübergehend nur reduzierte Reinigungs- und Technikleistungen. Wir können allerdings durch ein stärkeres Engagement in anderen Bereichen einen Teil ausgleichen, indem wir die betroffenen Mitarbeiter für diesen Zeitraum reorganisieren, wo es Sinn macht. Die Entscheidung der WISAG, ihr Dienstleistungsportfolio zu erweitern, stellt sich jetzt als richtig heraus.

**Welche Servicearbeiten sind in geschlossenen Objekten vorgeschrieben?**

In geschlossenen Objekten und vor allem Hotels sind trotz Lockdowns weiterhin Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten notwendig und Vorschriften einzuhalten. So sind technische Maßnahmen vor allem im Bereich Fire & Life, Safety und Hygiene durchzuführen, um Haftungsrisiken zu minimieren und Objekte rasch und

wirtschaftlich wieder hochfahren zu können. Vor dem Wiedereröffnen der Objekte wiederum müssen Vorleistungen wie Intensiv- und desinfizierende Reinigungen erfolgen.

**Konnten Sie alle Arbeitsplätze halten, obwohl etwa im Bereich der Gebäudetechnik sehr viele Stadthotels zu Ihren Kunden zählen?**

In der Gebäudetechnik war es sehr herausfordernd. Durch die unterstützenden Maßnahmen der Regierung waren wir aber in der Lage, unsere Mitarbeiter zu halten, was uns sehr wichtig war und ist. Ein großer Teil befindet sich aufgrund der Hotelsituation allerdings noch in Kurzarbeit.

**Ist es jetzt besonders wichtig, die Leistungen individuell anzupassen?**

Im Sinne langjähriger Partnerschaften passen wir die Leistungen und Preise den Erfordernissen an und unterstützen unsere Kunden in der Krise weiterhin. Das gemeinsame Ziel ist, die Krise zu bewältigen und die Partnerschaften aufrechtzuerhalten.

**Muss die Kundenbetreuung aktuell intensiviert werden?**

Die Art und Weise der Kundenbetreuung hat nicht zwingend etwas mit der Krise zu tun. Durch kompetente Beratung und lösungsorientiertes Handeln unterstützen wir unsere Kunden in jeder Situation. Unser Anspruch ist: Die WISAG erbringt ihre Leistungen und managt die Prozesse in den Objekten. Der Kunde kann sich so auf sein Kerngeschäft und die Krisenbewältigung konzentrieren. ■■■ VANESSA HAIDVOGL

# DAS NEUE GEWERBEQUARTIER

## IM HERZEN VON FLORIDSDORF

EIN PROJEKT VON  
BONDI CONSULT.



Innovation Hub



