

IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

MAGAZIN FÜR IMMOBILIENPROFIS

4·13

06 >

IMMOBILIENMARKT 2014

Das Ende des Schweinezyklus

04 >

370 MILLIARDEN

Welche Immobilien
von den globalen
Investments profitieren

14 >

UNGEBAUT

Sieben spannende
Projekte, die nie
realisiert wurden

30 >

STURM & RISIKO

Wie sich das Klima
auf den Wert von
Immobilien auswirkt





Mein CHAUFFEUR.

Kainzgasse 11. In nur 18 Minuten in die Innenstadt.



Meine LAUFBAHN.

Kainzgasse 11. Sport und Freizeit vor der Haustüre.



Mein POOL.

Kainzgasse 11. Nur 200 Meter zum Kongressbad.



Mein ZUHAUSE.

Kainzgasse 11. Ruhig, grün und dennoch zentral.

www.kainzgasse.at

HWB 33 kWh/m²a

Raiffeisen
Vorsorge Wohnung



Im Grünen. Meine STADTWOHNUNG.

Mein Bonus: Wählen Sie beim Wohnungskauf Ihr Willkommensgeschenk.

Mein Chauffeur: Jahreskarte der Wiener Linien.

Mein Pool: Saisonkarte mit Kabine für das Kongressbad.

Meine Laufbahn: Gutschein für 10 Einheiten mit einem Personal Coach.

BEZUGSFERTIG!



Raiffeisen
Vorsorge Wohnung



www.kainzgasse.at

Raiffeisen
Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH

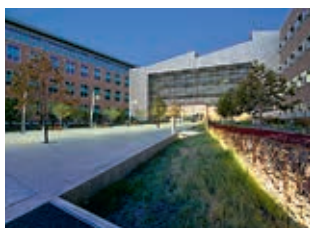
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

Telefon: +43 1 533 3000
vorsorgewohnung@rvw.at



BÜROMARKT 2014

Kurswechsel. Mehrere Faktoren werden 2014 dafür sorgen, dass sich der Markt strukturell verändern wird.



USA VS. EUROPA

Nachhaltigkeit. Wer hat die Nase vorn? Was kann man von den USA lernen?

NACHHALTIGKEIT

Gastartikel. Lebenszyklus-optimiert und nachhaltig zu handeln schließt einander mitunter aus.

HÜBSCHE TÖCHTER

Rätsel. Österreichische Immobilienunternehmen sind stark im Ausland aktiv – kennen Sie diese Tochterunternehmen?

HOPE FOR FUTURE

Hilfe. Otto Hirsch ist unfreiwillig Immobilienmanager – und hilft dabei Kindern in Afrika.

4 > GLOBALE INVESTMENTS

Problem. Europa bekommt von den rund 370 Milliarden Euro, die heuer in Immobilien investiert wurden, wenig ab.



14 > UNGEBAUT

Die magische 7. Projekte, die nie realisiert wurden – und gerade deswegen wert sind, hergezeigt zu werden.

21 > UMFRAGE

Politik. 27 Milliarden Euro trägt die Immobilienwirtschaft zum BIP bei. Von der Politik wird das ignoriert.



30 > WISSENSCHAFT

Klimawandel. Eine Datenbank gibt Aufschluss über das durch Unwetter hervorgerufene Immobilien-Risiko.

34 > KOMMENTAR

Daniel Fuhrhop



Mein Hobby ist tot

Eine Wiener Firma hat mein Hobby zerstört. Dafür liebe ich sie.

Wussten Sie, dass nur 33 Prozent der Immobilien-Transaktionen in Österreich über Makler laufen? Wussten Sie bestimmt. Diese falsche Zahl trommelte doch jahrelang jeder, der sich viel Platz im Wettbewerb um Provisionen erhoffte. Der französische Franchise-Makler Lafôret hatte 2010 diesen Marktanteil als Basis für seinen (geplatzten) Markteintritt in Österreich verwendet. In Pressekonferenzen und Dutzenden Vorträgen tauchte diese Benchmark auf und womöglich auch in Diplomarbeiten. Mein Hobby war es über Jahre hinweg, nachzufragen, wie denn die jeweiligen Unternehmen auf diese Zahl kämen. Niemand konnte eine ernsthafte Quelle nennen. „Ich glaub, das hat der ÖVI vor Ewigkeiten mal gesagt“, war die konkreteste Antwort, die ich je bekommen habe.

Das Unternehmen IMMOUnited hat mir dieses Hobby kaputt gemacht. Es hat eine aktuelle, seriöse Umfrage durchgeführt. 54 Prozent der Geschäfte gehen über einen Makler, so der generelle Befund. Je nach Immobilienart und Ort variieren die Ergebnisse im Detail.

Das Erschreckende ist, ich habe schon mehrere Hobby-Substitutionen gefunden. In Zukunft frage ich: Was meinen Sie denn mit Bruttogeschoßfläche genau? Welche Definition? Oder: Von wie vielen Büromarktbeschäftigten gehen Sie in fünf Jahren aus? Und natürlich der Dauerknaller: Haben Sie eine valide Idee, wie viel Büroflächen es in Ihrer Stadt wirklich gibt?

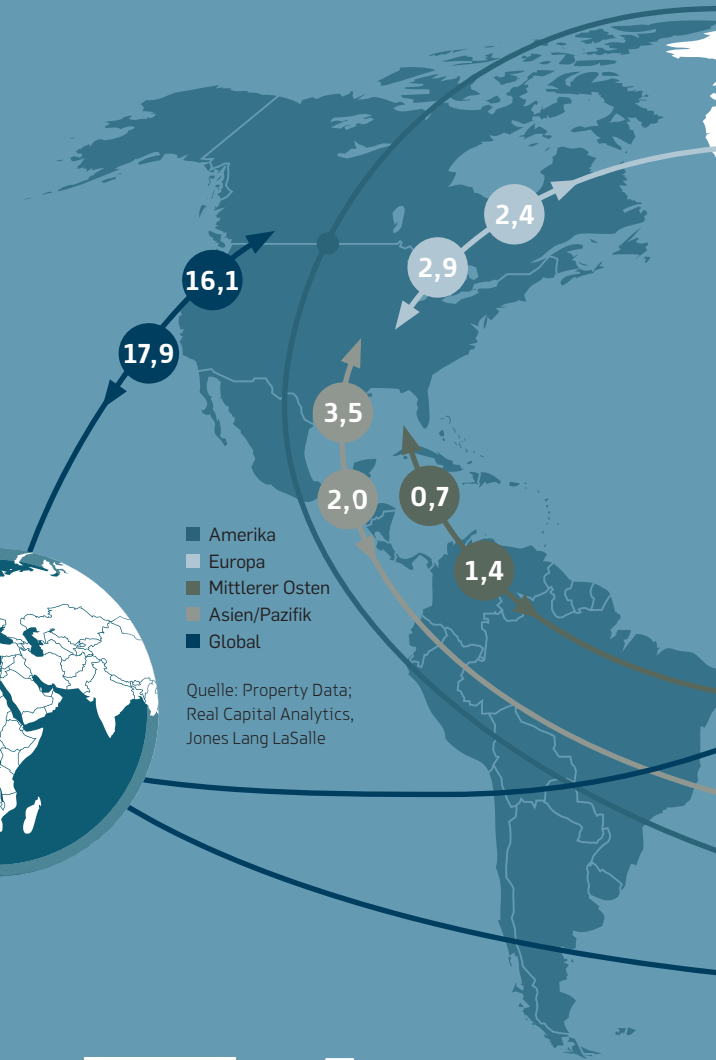
Ernüchternd, wenn man sich überlegt, dass es sich um eine Branche handelt, die 27 Milliarden Euro zum BIP beiträgt. Für so eine Dimension ist das fehlende Zahlenmaterial hochgradig unprofessionell.

THINK GLOBAL – ACT GLOBAL

Wenn wir von Immobilienwirtschaft sprechen, reden wir von satten 270 Milliarden Euro, die in den ersten drei Quartalen weltweit in Gewerbeimmobilien investiert worden sind – wohlgemerkt nur von institutionellen Kapitalgebern wie Fonds, Private Equity etc. Die Wohnungswirtschaft ist nicht mitgerechnet. Von „act local“ ist hier keine Rede, die Investitionen geschehen quer über alle Grenzen.

Österreich spielt in dieser Liga aber keine Rolle. CBRE und EHL rechnen für das Jahr 2013 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,6 Milliarden Euro, in Spitzenzeiten kratzte dieser Wert an den 2 Milliarden – im internationalen Vergleich dennoch nicht weiter beachtenswert, zumal rund drei Viertel der Gelder aus österreichischen Quellen kommen. 21 Prozent des im Q3 in österreichische Immobilien investierten Kapitals kommen aus Deutschland, die restlichen internationalen machten 2 Prozent aus. Zum Vergleich: in Deutschland, China oder Schweden stammt ca. die Hälfte der Investitionen aus ausländischen Quellen, in UK sind es sogar fast 60 Prozent.

Und wie steht es im Rennen Europa gegen USA aus? Da schneiden die Amerikaner deutlich besser ab: Von den 20 Städten, in die am meisten (ausländisches Kapital) investiert wurde, liegen elf in Nordamerika.



Die reichen Onkels

kommen nicht mehr aus den USA. Die Regionen Mittlerer Osten und Asien/Pazifik kaufen signifikant mehr Immobilien, als sie verkaufen.

Quelle: Jones Lang LaSalle

Der globale Umsatz

der heuer in Gewerbeimmobilien investiert werden wird, liegt bei rund 370 Milliarden Euro.

Quelle: Jones Lang LaSalle



2012

331
MRD. EURO

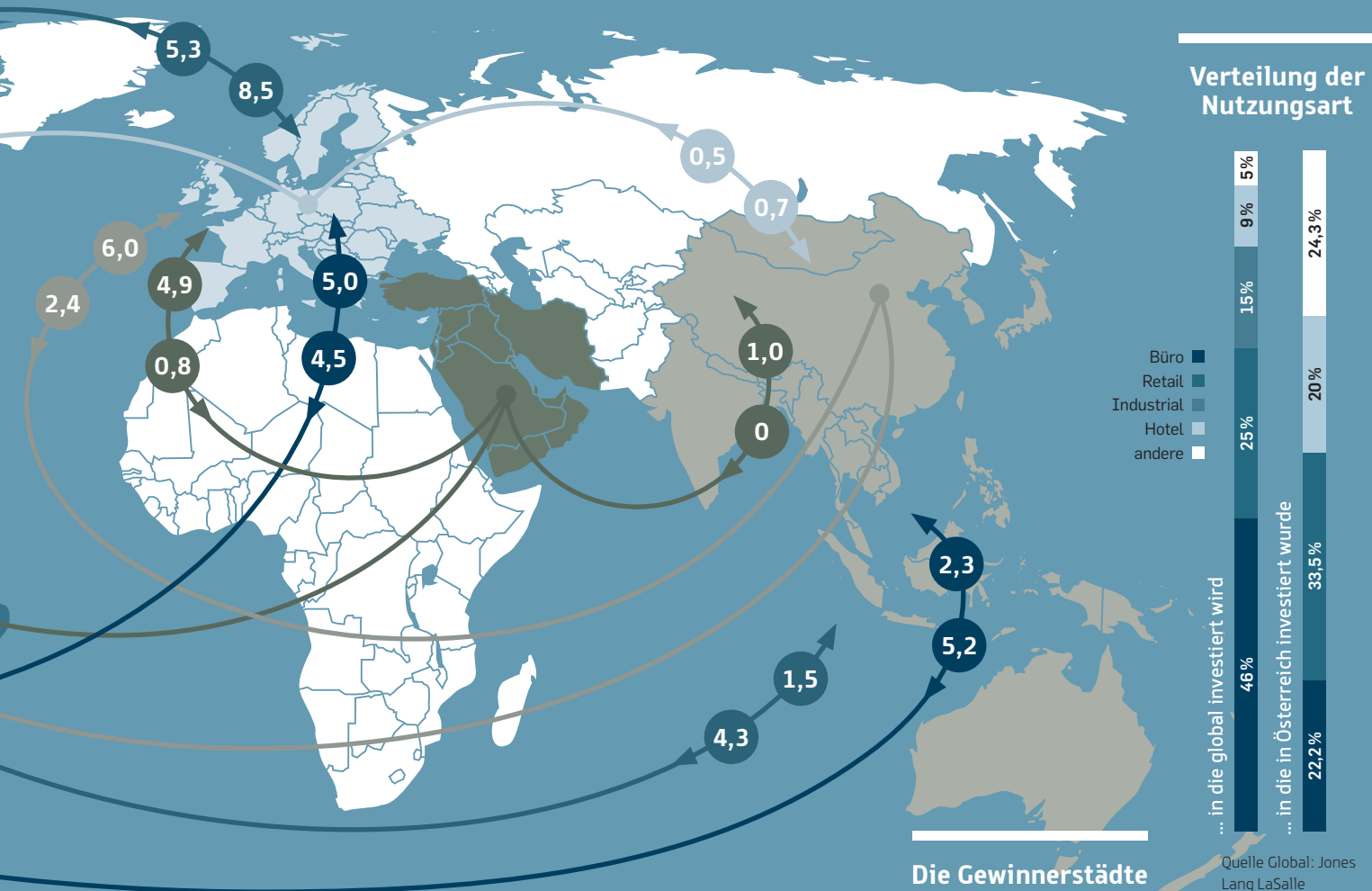


2013 (P)

350–387
MRD. EURO

GLOBALE KAPITALSTRÖME VON IMMOBILIENINVESTITIONEN

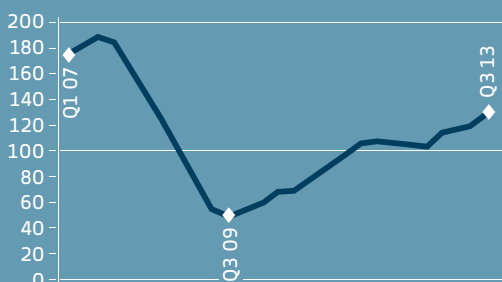
Schon in den ersten drei Monaten dieses Jahres flatterten die interregionalen Immo-Investitionen um 30 Prozent in die Höhe. Wer wohin investierte, zeigt die Karte. Insgesamt wird für heuer ein globaler Umsatz von rund 370 Milliarden Euro erwartet.



Langzeitbetrachtung

Reiht man die Quartale seit 2007 aneinander, wird rasch erkennbar, dass sich die Investitionen derzeit im Mittelfeld befinden: mehr als 2009, aber auch noch nicht so viel wie 2007. (Angaben in Milliarden US-Dollar)

Quelle: Jones Lang LaSalle



1. LONDON
2. NEW YORK
3. PARIS
4. LOS ANGELES
5. WASHINGTON D.C.
6. SHANGHAI
7. MOSKAU
8. TOKIO
9. CHICAGO
10. PEKING

Quelle: Jones Lang LaSalle

VOM MARKTZYKLUS ZUM WIENER SCHNITZEL

In diesem Essay analysiert IMMOBILIENWIRTSCHAFT-
Chefredakteur Heimo Rollett den Markt für Büroimmobilien
abseits der üblichen Kennzahlen und identifiziert Faktoren,
die die Immobilienwirtschaft 2014 prägen werden.



Schweine sind wie Immobilien. Wenn die Nachfrage nach den quiekenden Tierchen hoch ist, beginnen die Bauern für Nachschub zu sorgen. Allerdings: Die Viecher brauchen ein paar Jahre, um zu wachsen, und dann plötzlich haben alle Bauern überraschenderweise Schweine im Angebot. Was dabei mit dem Preis passiert, ist logisch, er fällt, und alle jammern, dass es viel zu viele Schweine gibt. Jetzt zur Immobilienwirtschaft. Man ersetze Bauern durch Immobilienentwickler, Schweine durch Objekte und – voilà! – hat ein gültiges Erklärungsmodell für den Gewerbeimmobilienmarkt in Österreich.

Wenig neue, viel alte Fläche

Am Wiener Büroimmobilienmarkt werden Ende 2013 neue Flächen im Ausmaß von 121.000 Quadratmetern (CBRE, ohne Generalsanierungen), 140.000 Quadratmetern (Otto Immobilien) oder 170.000 Quadratmetern (EHL Immobilien) produziert worden sein. Alle drei in Klammer stehenden Unternehmen veröffentlichen Büromarktberichte, die auch über deren Website beziehbar sind und die alle Kenn-

ziffern des Marktes zusammenfassen.

Dass die Zahlen mitunter so unterschiedlich ausfallen, ist höchst eigenartig und kein gutes Zeichen für einen Markt.

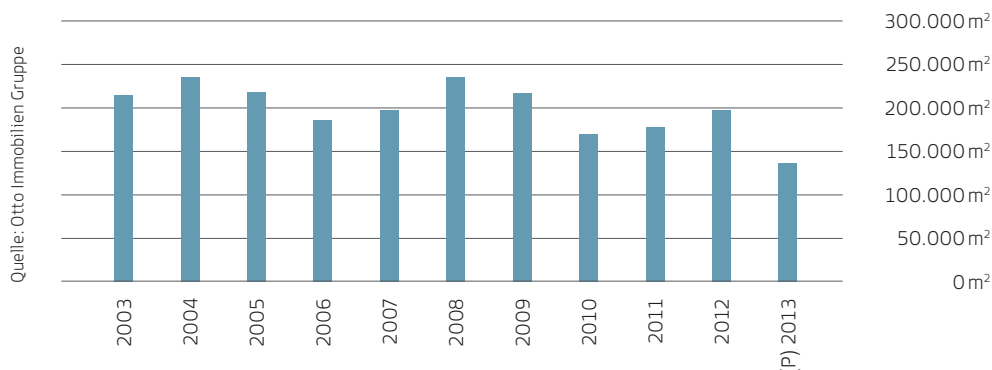
Fest steht, dass in Wien heuer verhältnismäßig wenig Neuflächen gebaut wurden und auch für nächstes Jahr nicht die große Lawine zu erwarten ist. Die Vermietung dieser wenigen Flächen ist dennoch zu einem der schwierigsten Geschäfte überhaupt geworden. Stimmt der Schweinezyklus nicht mehr?

Mehrere Faktoren pfuschen drein

Auch wenn Zyklenforscher wie Pentti Kylmänen (der Finne berät in Österreich etwa so gut wie alle großen Banken) auf die pendelartige Auf-und-ab-Bewegung schwören, gibt es in den letzten Jahren tatsächlich einige Hinweise dafür, dass sich die rund sieben Jahre dauernde Welle so nicht mehr fortsetzen wird. Aus den Schweinezyklen werden Wiener Schnitzel. Mehrere Einflussfaktoren sind für die Veränderungen der Zyklen verantwortlich und werden die Immobilienwirtschaft 2014 und darüber hinaus prägen.

>

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN IN WIEN



>

Globale Konvergenz

Vielleicht brauchen wir uns über die der Schweinezycht ähnlichen Schwankungen am Immobilienmarkt bald gar keine Gedanken mehr machen. Denn jahrzehntelang hat man sich auf sie verlassen können, jetzt scheinen sie sich zu verändern. Sie werden flacher und kürzer, stellten Experten wie Andreas Martin, Leiter des internationalen An- und Verkaufs bei DEKA Immobilien, schon vor Jahren fest. Außerdem werden sie immer einheitlicher. Eine Faktoranalyse des IW Köln stellte bereits 2011 fest, dass sich die Preiszyklen von Büroimmobilien einander annähern und immer synchroner werden. Auch Colin Lizieri, Professor in Cambridge (Department of Land Economy), wies diese Konvergenz nach. Verschwindet Österreich dann gänzlich vom Investmentradar? Schon jetzt ist es ja ob seiner Kleinheit und geringen Volatilität kaum interessant, was Medien gerne als „stabil und sicher“ tarnen. Die Antwort: Nein, denn es wird auch bei einheitlichen Zyklen nach wie vor recht unaufregende Renditen (und damit tatsächlich auch Sicherheit) bieten, was als Ausgleich in einem Portfolio wichtig ist. Eine weitere Frage, die sich im Zuge der Globalisierung stellt: Inwieweit trifft sie die lokale Immobilienbranche und macht sie überflüssig? Kaum, glaubt man beim deutschen empirica Institut, denn „trotz der generellen Verbindung weisen lokale Immobilienmärkte spezifische Entwicklungen auf, sodass die Kenntnis der lokalen Einflussfaktoren für die Beurteilung von Immobilienmärkten maßgeblich bleibt“.

Lebenszyklus und Co.

Der Schweinezyklus ist ja nichts Neues – im Gegenteil. Ein natürlicher Gegner des Zyklus ist die intelligente menschliche Fähigkeit namens Antizipation, wirtschaftlich gesprochen: antizyklisch zu investieren. Börsengelistede Unternehmen oder andere Gesellschaften, die von der Angst, zur Rechenschaft gezogen zu werden, getrieben sind, können dies aber meist nicht „darstellen“. Es ist die Stunde

von frei agierendem, privatem Kapital. Eine weitere Möglichkeit, das Zyklushandeln zu durchbrechen, ist die H&M-Methode. Die Textilindustrie hat es geschafft, ihre Produktion radikal zu flexibilisieren. Früher schien es unmöglich, Kollektionen so rasch und häufig zu drehen, wie dies heute normal geworden ist. Ist es für Immobilien also auch undenkbar, schneller – oder: anders – zu produzieren? Betrachtet man neue Methoden des Baus und des Ablaufs von der Finanzierung bis zum Betrieb, könnte der ganze Prozess zum einen viel integrierter ablaufen und zum anderen ließe sich das Ablaufdatum einer Immobilie auch klar definieren – so wie das T-Shirt-Motiv, das in der Frühjahrskollektion sicher keinen Platz mehr finden wird. Wenn wir von Lebenszykluskosten sprechen, dann sollten wir uns auch mit dem Abriss von Gebäuden anfreunden. Und vielleicht muss nicht jedes Gebäude einen Lebenszyklus von 30 Jahren haben. Warum nicht bewusst eine billigere Architektur/Bauweise für eine Fachmarktzeile, die nur zehn Jahre stehen wird, in Kauf nehmen? Und dann weg damit, unsere Kinder werden dankbar sein.

Im Übrigen ist eine Berechnung, die mit Energiepreisen arbeitet und über zehn Jahre hinweg läuft, deutlich seriöser als jene Vermutungen, die jetzt schon die Entwicklung von in 30 Jahren vorwegnehmen zu können glauben.

Arbeitswelten verändern sich

„In unserer schnelllebigen, von Projekten getriebenen Zeit verändern sich unsere Arbeitsweisen zwangsläufig. Die Räume und Immobilien, in denen wir arbeiten, sind noch überhaupt nicht auf die Auswirkungen der sich verändernden Gesellschaft ausgerichtet“, ist Reinhard Poglitsch von ISS Facility Services überzeugt. „Unsere Büros werden kleiner, anders strukturiert, wir werden flexibler arbeiten; der klassische Büroarbeitsplatz ist für viele bald Geschichte“, holt Poglitsch aus, um sogleich eine halbe Stunde mit Beispielen aus der ganzen Welt zu kommen, wo diese neue Arbeitswelt bereits gelebt wird.



Der Bank Austria Campus soll 2016 fertig werden. Wie viel Fläche für die Fremdvermietung entstehen wird, weiß man aber noch nicht.

>



WIRKUNGSKETTE BEI BÜROIMMOBILIEN

BIP steigt

Büroflächennachfrage steigt

Büromieten steigen

Neubauplanungen nehmen zu

Verzögerungen durch knappes Bauland und
rigorose Planungsbestimmungen

Unvollständige Information über Planungen
anderer Investoren

Overbuilding

Büromieten fallen

Fertigstellungen nehmen noch zu

Quelle: Rottke

DIE GRÖSSTEN BÜROPROJEKTE 2013 – 2015

Voraussichtl. Fertigstellung	PLZ	Straße	Projektname	Neue Fläche (m ²)	Generalsaniert (m ²)	Eigegenutz/ Vorvermietet (m ²)
2013	1010	Bankgasse 2	Palais Batthyany	1.350	2.150	
2013	1020	Walcherstraße/Ernst-Melchior-Gasse	2nd Central Office am Park	15.000		13.678
2013	1120	Wagenseilgasse 1	Euro Plaza 5, A (Gebäude J)	11.228		6.731
2013	1140	Hütteldorfer Straße 112	Karree Breitensee	2.600		2.600
2013	1220	Donau-City-Straße 7	DC Tower 1	43.700		10.000
2014	1010	Schottenring/Börsegasse/Maria-Theresien-Straße	Schottenring 19	8.428		6.000
2014	1120	Wagenseilgasse 1	Euro Plaza 5, B (Gebäude I)	6.526		
2014	1170	Hernalser Gürtel 1	Hernalser Hof	1.000		1.000
2014	1120	Wagenseilgasse 1	Euro Plaza 5, C (Gebäude H)	12.034		
2014	1230	Perfektastraße/Lemböckgasse 71/57 – 61	Silo. Liesing Offices, Bauphase 1	8.000		4.000
2014	1020	Praterstraße 21 – 23	Palais Wenkheim – Webster	0	6.200	
2014	1120	Belghofergasse		4.000		4.000
2014	1030	Modecenterstraße/Guglgasse 9 – 11/2	Gate2 (Terminal 1+2) – Wiener Wohnen	30.579		30.579
2014	1100	Gerhard-Bronner-Straße/Hauptbahnhof	ÖBB Tower (Konzernzentrale)	31.000		31.000
2014	1190	Muthgasse/Mooslackengasse 24 – 34	space2move Phase 2	20.000		
2014	1210	Wagraner Straße 195	Citygate	615		
2014	1220	Erzherzog-Karl-Straße 203 – 205	Geschäfts- und Bürohaus (U2-Station)	10.600		
2015	1100	Wiedner Gürtel/Arsenalstraße	Erste Group HQ – „Erste Campus“	132.000		122.000
2015	1100	Sonnwendgasse 13 – 15	ehem. Projektname Sun Center	7.420	4.000	
2015	1110	Guglgasse	Smart Campus (Wien Energie Stromnetz)	16.000		16.000
2015	1150	Linke Wienzeile/Storchengasse/Stiebergasse	BT 3	5.000		5.000

Quelle: CBRE

NENO tarnt sich nur als Immobilienprojekt. Eigentlich geht es um eine Software zur Belegoptimierung.



NEUE UNTERNEHMENSZENTRALE > WAS MACHEN SIE MIT DEN ALTEN FLÄCHEN?

WIENER NETZE

„Die durch unsere Umsiedlung in den Smart Campus frei werden- den Flächen wurden im Rahmen eines Bieterverfahrens bereits verkauft. Das gesamte Projekt wurde einer detaillierten Analyse und Wirtschaftlichkeitsrech- nung unterzogen. Dabei wurden auch die Verkaufserlöse und die Kosten für die Abwicklung berücksichtigt.“

HOERBIGER

„Der aktuelle Standort der Hoerbiger Ventilwerke in Wien- Simmering ist von Wohnbauten umgeben, die allesamt während der Bestandsdauer des Werkes errichtet wurden. Gleichzeitig besteht in Wien hoher Bedarf an für sozialen Wohnbau nutzbaren Flächen. Es ist daher sowohl ein Anliegen der Stadtentwicklungs- politik als auch der Geschäfts- führung der Hoerbiger Ventil- werke, dass durch die Absiedlung frei werdende Grundstück in Wien-Simmering dem Wohnbau zuzuführen.“

ERSTE CAMPUS

„Im Rahmen des Erste Campus Projektes und dem damit verbundenen Umzug der Erste Group in das neue Gebäude hat man sich auch mit der weiteren Nutzung von noch im Eigentum befindlichen Immobilien befasst. Insgesamt gibt es 23 Standorte (und rund 4.000 Mitarbeiter), die zum Erste Campus übersie- deln. Die davon in Eigentum der Erste Group befindlichen Liegen- schaften werden bzw. wurden verkauft. Die beiden Objekte, die auch weiterhin im Eigentum der Erste Group bleiben, sind die Zentrale am Graben sowie das IT Center in der Geiselbergstraße. Das Rechen- und IT-Zentrum bleibt hier auch nach Fertigstel- lung des Erste Campus bestehen. Die Liegenschaften Börsegasse, Werdertorgasse und Traun- gasse wurden 2012 verkauft, wobei für die Börsegasse und die Werdertorgasse bis zum Umzug in den Erste Campus Rückmiet- verträge abgeschlossen wurden. Die Liegenschaft am Graben (zusammen mit Petersplatz und

Milchgasse) wird, wie erwähnt, nicht verkauft. Hier wird über eine künftige Nutzung nachge- dacht, möglicherweise bleibt Erste Private Banking an diesem Standort, über die restlichen Flächen wird erst entschieden.“

ÖAMTC

„Aktuell sind die Bürostandorte des ÖAMTC auf vier Standorte in Wien verteilt, was den Anforderungen eines modernen Dienstleistungsunternehmens nicht mehr gerecht wird. Durch die unterschiedlichen Büro- standorte fallen lange Wegzeiten sowie hohe Verwaltungs- und Infrastrukturkosten an. Die räumlichen Entwicklungsmög- lichkeiten sind begrenzt, der Raum ist mittlerweile zu knapp. Der ÖAMTC sieht es als seine Verpflichtung, seinen Mitglie- dern Dienstleistungen auf höchst- tem Niveau und dem neuesten Stand anzubieten. Dazu braucht es ein zeitgemäßes, kommuni- kationsförderndes Arbeitsumfeld für die ÖAMTC-Mitarbeiter sowie

moderne Mobilitätszentren für die Mitglieder.

Die Nachnutzung der bestehenden Büroflächen:

- Bürofläche Klosterneuburg: wurde bereits verkauft – Zwischenmiete Dresdner Straße (Wien 20)
- Bürogebäude Donaustadt (Wien 22): wurde bereits ver- kauft – Miete bis zum Umzug. Der bestehende Technische Stützpunkt wird in Nähe zum alten Standort neu errichtet.
- Büroflächen Schuberting (Wien 1): Angemietete Teile werden nicht weiter gemietet. Über eine Nachnutzung für die Teile im Eigentum ist noch nicht entschieden. Der Schalterbereich (Shop) im Erdgeschoß bleibt erhalten.
- Bürogebäude Schanzstraße (Wien 15): Die frei werdenden Flächen werden für eine Ver- besserung/Erweiterung des Kundenservices am bestehen- den Technischen Stützpunkt genutzt.“



2016 will der ÖAMTC seine 27.000 m² große Zentrale eröffnen. Der Club baut lieber selbst, anstatt Flächen zu mieten.

>

In die gleiche Kerbe schlägt Alexander Strohmayer, Geschäftsführer und Gründer von NENO – einem flexiblen Anbieter an Arbeitsräumen/-infrastruktur. Mit Co-Working-Spaces oder Business Centern will Strohmayer nicht verglichen werden. Bislang gibt es zwei NENO-Standorte in Wien (Mariahilfer Straße und Tuchlauben), im Februar wird in Wien Mitte mit 1.400 Quadratmetern aber der erste „richtige“ Standort eröffnet: „Wir tarnen uns nur als Immobilienprojekt. In Wahrheit sind wir eine Ressourcenmanagement-Lösung, eine Software, die Belege optimiert“, so Strohmayer. Die bisherigen Standorte dienten zwei Jahre lang nur zum Datensammeln und zum Lernen. Bei NENO ist jeder Raum, jeder Tisch, jeder Schrank vernetzt. Strohmayer: „Wir transformieren Quadratmeter in Stunden und optimieren diese. Erst dadurch können wir Preise anbieten, bei denen sonst niemand mithalten kann.“ Derzeit verhandeln die vier NENO-Eigentümer mit strategischen Investoren, denn die Idee lautet: Internationalisierung, am besten mit einem Fonds oder einer Versicherung – jemand, der selbst Immobilienbestand hat, der von dem Ressourcensystem profitieren kann.

Dabei wäre die Zielgruppe für solche Angebote eigentlich in Österreich allein – ohne Internationalisierung – schon interessant genug: 250.000 Ein-Personen-Unternehmen (EPU) gibt es. Gesteht man ihnen die aktuellen 16 Quadratmeter Bürofläche pro Mitarbeiter zu, würde das vier Millionen Quadratmeter ausmachen. Zugegeben, die Rechnung ist falsch, weil a) nicht alle Büroarbeit erledigen, b) sie eben flexibel arbeiten und nicht immer im selben Büro und c) sind das wiederum nur bei der Wirtschaftskammer gemeldete Unternehmen. 73.000 Wissensarbeiter und Ähnliche, schätzt Strohmayer, kommen für flexible – auch nur stundenweise – Büronutzungen infrage. Nicht mitgerechnet sind hierbei all die mobil arbeitenden, angestellten Menschen. Klassische Büroobjekte gehen auf diese Zielgruppe gar nicht ein, sie produzieren weiter 08/15,

wie Wolfgang Richter, Geschäftsführer von RegioPlan am The RealEstateEvent formulierte: „Viele Menschen werden überhaupt keinen fixen Arbeitsplatz mehr benötigen. Eine Überkapazität ist die Folge.“ Der globale Berater CBRE hat zu diesem Thema übrigens eine aktuelle Abhandlung namens „WorkShop“ auf seiner Website zum Download bereitgestellt.

Mietermärkte verändern sich

Das Geschäft in Osteuropa schläft, die Funktion Wiens als Headquarter-Standort ist passé. Auch sonst gibt es kaum nennenswerte Zuzüge von ausländischen Unternehmen, die neue Büroflächen benötigen würden. Wäre der öffentliche Bereich nicht so emsig gewesen, hätten in Wien in den letzten Jahren dramatisch weniger Umzüge stattgefunden. Dass darüber hinaus Unternehmen auch Österreich wieder verlassen, scheint übrigens in keiner Standort-Statistik auf.

Für Unternehmen stellt sich außerdem die Frage, ob sie nicht gleich selbst ein Gebäude bauen. „Bedenkt man, dass circa 95 Prozent des gewerblichen Gesamtflächenbestandes in Österreich und Deutschland den sogenannten ‚Corporates‘ gehören, kann behauptet werden, dass Corporate Buildings immer Konjunktur haben“, weiß Herbert Zitter vom Berater M.O.O.CON. Beispiel: 2016 feiert der ÖAMTC sein 120-jähriges Jubiläum. Bis dahin soll auch das neue Mobilitätszentrum im 3. Wiener Gemeindebezirk fertiggestellt werden – das 27.000 Quadratmeter umfassende Landmark für 900 Mitarbeiter wird selbst gebaut, als Eigentum. Wie viele andere Unternehmen auch, zieht der Verkehrsclub mehrere Standorte auf eine Zentrale zusammen. Das gibt Synergieeffekte: kurze Wege, hohe Flächeneffizienz, moderne Unternehmenskultur, klare Immobilienstrategie. Während diese „Corporate Buildings“ immer professioneller angegangen werden und auch schon vor dem Bau ihre Nachnutzung mitgedacht wird, kommen jene Flächen, aus denen die Unternehmen ausziehen, wieder auf den Markt (siehe Seite 10).

>

>

Konjunktur

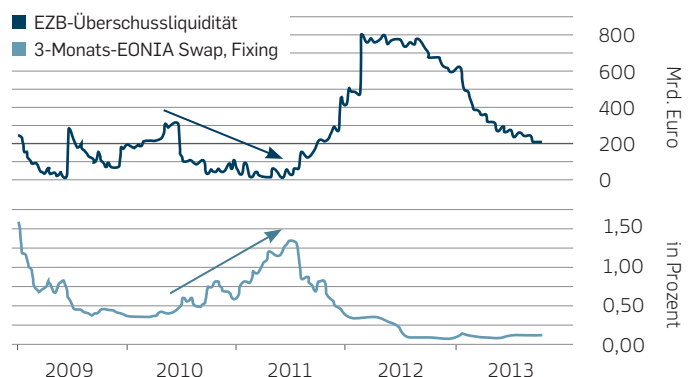
Die wirtschaftliche Gesamtentwicklung pfuscht dem Schweinezyklus natürlich ordentlich drein. Sorgt die Konjunktur für prosperierende Unternehmen, expandieren diese, investieren sie – und sie brauchen (etwas zeitverzögert, weil der Arbeitsmarkt zeitversetzt reagiert) Flächen. Wenn die Gesamtperspektive allerdings so unklar ist wie derzeit, wissen selbst Experten nicht mehr genau, wie sich das auf den Immobilienmarkt auswirken wird. Die Kreditvergabe ist eine der wichtigsten Ursachen für den Immobilienzyklus, und wie etwa eine Studie des Real Estate Management Institute der EBS feststellt, hat die Immobilienfinanzierung eher einen prozyklischen Effekt: In konjunkturell guten Zeiten finanzieren die Banken eher. Ökonomen streiten allerdings darüber, ob der Kreditzyklus den Konjunkturzyklus beeinflusst oder umgekehrt. Regulierungen wie Basel III wirken zusätzlich als manipulierender Fremdkörper in dem Gefüge.

„Niedrige Zinsen sind der beste Freund von Immobilien – und umgekehrt“, meint CA-Immo-Vorstand Bruno Ettenauer. Aber bitte, warum sollten die Zinsen steigen? – Diese Frage ist berechtigt, vor allem vor dem Hintergrund, dass sich Staaten über die mit den Zinsen in Verbindung stehende Inflation entschulden wollen. Umgekehrt geht der Mensch halt immer gerne von einem Status quo oder einem aktuellen Trend als gleichbleibende Konstante aus; das ist bei Aktiencharts genauso wie eben beim Schweinezyklus. Stefan Schilbe, Chefvolkswirt von HSBC, verwies beim heurigen Real Estate Circle auf den Zusammenhang der von der EZB in den Markt gepumpten Liquidität mit den Zinsen. Geht die verfügbare Geldmenge zurück – und damit muss ein langfristiger Investor rechnen –, steigen die Zinsen (siehe Abbildung). Dann kommt es zur Umkehrung von Ettenauers Gedanken: Hohe Zinsen sind der größte Feind von Immobilien. Die Finanzierung wird teurer und Vermögen werden wieder in alternative Anlagen investiert.

Nachnutzungslüge

Weil es keinen unternehmerischen Zuzug gibt, werden alte Flächen frei, wenn neu gebaute Büros bezogen werden. Naturgemäß sind das nicht die schönsten und modernsten. Auf die Frage, was denn mit diesen Flächen passiert, hört man in letzter Zeit immer öfter „Die werden umgenutzt und zu Wohnungen“ als Antwort. Moment! Dass es einen kleinen Trend dazu gibt, ist zwar korrekt, aber dabei geht es bei Weitem nicht um die Masse. 700 Quadratmeter Penthouse kommen in die ehemalige Länderbankzentrale Am Hof hinein, 4.000 Quadratmeter Luxuswohnungen entstehen im Palais Principe, 4.400 in den Fifty Four easy apartments. Knapp 6.000 Quadratmeter sind es im Motorola-Gebäude am Ring. Der Trend ist großartig – bei der vorhergesagten demografischen Entwicklung (die gleichsam eine argumentative Keule ist) ist er allerdings bloß ein Tropfen auf den heißen Stein. Laut EHL-Chef Michael Ehlmaier wird bei einer Übersiedelung von veralteten in moderne Büros zwischen 15 und 20 Prozent Fläche eingespart – bei gleichbleibender Mitarbeiteranzahl. Oft gehen Standortverlegungen aber auch mit einem Mitarbeiterabbau einher. Zudem bleibt zu bezweifeln, ob Hotelnachnutzungen wie Palais Hansen oder Am Hof zuvor als Büro-Leerstand gezählt wurden. ■

RÜCKGANG DER LIQUIDITÄT KÖNNTE FÜR ZINSANSTIEG SORGEN



Quelle: Stefan Schilbe/Macrobond & HSBC



Hier gehts zu Ihrer neuen Wohnung.



<
1050 Wien,
Laurenzgasse 8-10
HWB 33

>
1220 Wien,
Wagramerstraße 124
HWB 38



frei finanzierte, provisionsfreie Anlage- oder Eigennutzerwohnungen mit hochwertiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen



<
1120 Wien,
Vivenotgasse 56
HWB 34



<
1100 Wien,
Davidgasse 8
HWB 29

>
1130 Wien,
Stranzenberggasse 7a-7c
HWB 41



7 > UNGEBAUTE PROJEKTE



So schlicht hätten die Skifahrer die Planai-Talstation erleben können.

ZIELSTADION PLANAI

Normalerweise wird ja erst nach einer Großveranstaltung wieder abgerissen. Beim Zielstadion Planai, das bei der Ski-WM 2013 in Schladming über alle TV-Schirme flimmerte, war das anders, da hat man 2011 den sogenannten Loop gebaut, um ihn dann 2012 gleich wieder abzureißen. Die Herren von der FIS wünschten nämlich, dass 33.000 Besucher Platz finden sollten (statt 24.000 zum damaligen Zeitpunkt), und dafür stand der Loop im Weg. Wie auch immer sollte das neue, endgültige Zielstadion für Schladming die bestehende Talstation der Seilbahn integrieren, natürlich alle logistischen Aufgaben erfüllen und gleichzeitig als Imageträger zur positiven Bewerbung Schladmings beitragen.

„Verglichen mit dem jetzt ausgeführten Projekt war unsere Absicht, mit der Überplattung der Seilbahnstation eine zusätzliche Fläche zu schaffen, die für Tribünen etc. genutzt werden kann. Die Fläche im Zieleinlauf sollte nur mit wenigen fixen Einbauten versehen werden, um flexibel beispielbar zu bleiben und auch große Konzerte, Beachvolleyball-Turniere etc. zu ermöglichen“, erzählt Christoph Hinterleitner von SOLID architecture, die in einer ARGE mit K2architektur.at mit der Idee zumindest in die zweite Stufe des Wettbewerbs kamen.

2 >

SEG TOWER NEW YORK

Laut Eigenangaben seien die Qualitäten des geförderten Wohnbaus in Wien weltweit fast einzigartig, und deswegen sei die SEG auch zu dem Bauträgerwettbewerb in New York eingeladen worden, der im Jahr 2007 gemeinsam mit einem amerikanisch-deutschen Architektenteam (Behnisch Architekten und studioMDA) gewonnen wurde. Der Turm wäre Teil des BAM Cultural District in Brooklyn gewesen, hätte im unteren Teil ein 3.700 Quadratmeter großes Tanzstudio enthalten. Im Tower selbst waren rund 180 Wohneinheiten mit etwa 17.000 Quadratmetern vorgesehen gewesen.

Gemeinsam mit dem lokalen Partnerunternehmen Hamlin Ventures wurde das Projekt schließlich Ende 2007 prämiert. Doch dann kam 2008. Mit der Finanzkrise ist der Immobilienmarkt und besonders der Markt der Wohnimmobilien in Amerika zum Erliegen gekommen, weshalb das Projekt gar nicht realisiert wurde.

Lehman Brothers stoppte das SEG-Projekt in Brooklyn.





Duda, Testor
hatten runde
Formen, offene
Einblicke und
eine bürgernahe
Oper geplant.

4
v

MUSIKTHEATER LINZ II

Das ebenfalls in Wien beheimatete Architekturbüro Querkraft lieferte in seinem Entwurf für das Linzer Bauwerk bewusst eine klare, radikale inhaltliche Ansage: kein elegantes, mondänes Opernhaus, wie es Hunderte weltweit gibt, sondern eine Opernmaschine für die Stahlstadt Linz: zum Experimentieren, zum Staunen, zum Zuschauen. Auch für Passanten sollte das Werk ein Erlebnis sein. Abgehängte Decken hätte es bei uns sicher nicht gegeben, heißt es bei Querkraft: Ungeschminkt wie eine industrielle Fertigungshalle, mit sichtbaren Leitungen und Haustechnik hätte das Konzept Einsichten in den Zuschauerraum genauso erlaubt wie hinter die Bühne. Die Absenz von Luxus hätte sich auch in der Materialität fortgesetzt. Da bei dem tatsächlich gebauten Entwurf schon die rau-rostige Fassade Probleme bereitete und schließlich nicht umgesetzt wurde, gibt man sich bei Querkraft keiner Illusion hin: „Mit unserem extremen Ansatz hätten wir mit Sicherheit noch mehr Probleme hervorgerufen.“

MUSIKTHEATER LINZ I

Im April diesen Jahres eröffnete das Musiktheater in Linz mit der Uraufführung der Oper „Spuren der Verirrten“ von Philip Glass nach einem Stück von Peter Handke. Der Eröffnung der Oper, die für 970 Besucher Platz bietet, ging ein formidabler politischer Streit voraus, weshalb sich der Baubeginn auch gleich einmal um zwei Jahre verzögerte. Das nun gebaute und (zumindest offiziell) von Terry Pawson geplante Gebäude steht auch heute noch im Kreuzfeuer der Kritik.

Unabhängig davon haben wir zwei Parallelentwürfe ausgegraben. Sie zeigen, wie die Linzer Oper auch aussehen hätte können. Der eine stammt von den Wiener Architekten „Duda, Testor“ und belegte Platz 2 im Wettbewerb, an dem 197 Büros teilnahmen. Eine transparente Fassade hätte den Passanten mehr Einblicke in das Haus gewährt, Duda Testor wollten damit auch die Neugierde am Theater wecken. „Das Theaterleben bereichert durch seine Erkennbarkeit das städtische Umfeld und setzt es gleichzeitig in Szene: die abendliche ‚Ausstrahlung‘ als szenischer Auftritt“, heißt es in dem Konzept. Ein bürgernahes Musiktheater schwebte den Architekten vor.

< 3

Ungeschminkt und radikal
wäre die „Opernmaschine“
von Querkraft gewesen.



5

Unten Auto,
oben „leicht
und filigran“ –
das überzeugte
die Jury der
neuen ÖAMTC-
Zentrale nicht
vollständig.

WESTBAHNHOF WIEN

Während sich im real gebauten neuen Wiener Westbahnhof die Mall-Fläche in mehrere Ebenen ausdehnt, hätte Martin Flatz eine viel klarere Trennung verfolgt. Die räumliche Erweiterung der Gleisebene definiere den Raum, und so ergebe sich die Logik einer horizontalen Höhenschichtung, heißt es im Konzept von Flatz Architects Vienna. Drei Zonen sah das Konzept demnach vor. Erstens: Über der Stadt sind die Büros, Bars und Parks. Zweitens wird auf der Bewegungsebene auf Gleisniveau die Stadt in alle Richtungen angebunden. Drittens findet schließlich der Konsum, also die Mall, vollständig unterirdisch statt. Eine „Umrahmung“ der alten Halle, wie jetzt tatsächlich realisiert, hätte es nach Flatz nicht gegeben.

Aus den für das Planungsgebiet erstellten Vorstudien sei der Wunsch nach einem Hochhaus am Westbahnhof erkennbar gewesen, so Flatz, der diese Idee allerdings ablehnt: „Das Hochhauskonzept für Wien lässt eine Inflation von Hochhäusern an vielen nicht gerade attraktiven Standorten erwarten.“ Fast hätten wir nun auch das Flatz-Konzept in echt gesehen. Im Wettbewerb schaffte es den dritten Platz, ex aequo mit Hans Hollein.

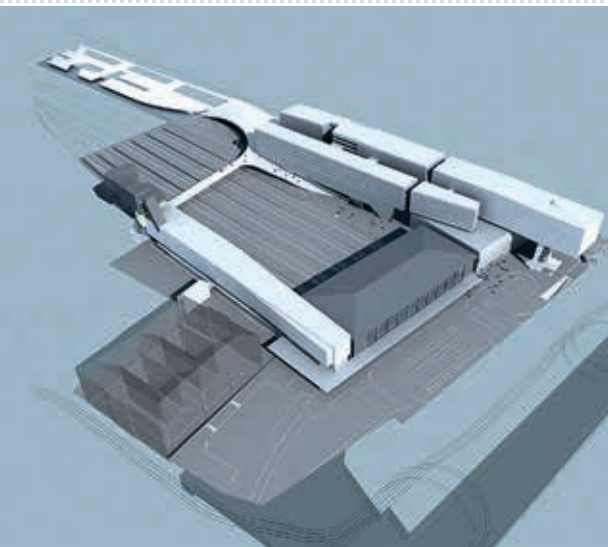


ÖAMTC-ZENTRALE WIEN

Diese Gebäude können Sie noch gar nicht kennen. Denn weder der Gewinner des Wettbewerbs noch das hier abgebildete ist real gebaut. Das Gewinnerprojekt können Sie auch auf Seite 10 sehen, die Jury bewertete es als „scheinbar mühelos und souverän“. Der hier abgebildete Entwurf aus dem Atelier Hayde unterscheidet sich davon deutlich, steht es doch klassisch kastenartig und stabil im Raum. Der Sockel des Gebäudes mit seinen abgerundeten Ecken und seiner silbrig metallischen Oberfläche soll an die Ästhetik des Automobilbaus erinnern. Der darüber auskragende Bürobaukörper wirkt durch seine Materialität dann „leicht und filigran“, steht in der Objektbeschreibung.

Keinen blechernen
Rahmen für die
alte Halle hätte
dieses Modell des
Wiener Westbahn-
hofs vorgesehen.

6



WIEN, KAGRAN

Willkommen im 22. Bezirk! Dort, wo sich heute Genossenschaftssiedlungen, die Donauplatte mit ihren Arbeits-Türmen und Kleingartenhäuschen befinden, hatte Otto Wagner seine Idee einer seriell erweiterbaren Großstadt beispielhaft angedacht. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts befasste sich Wagner erstmals intensiv mit der Stadtplanung von Metropolen.

Von Gemüt und Emotion gar in Form verschnörkelter Gassen, die nur Zeit kosten, wollte Wagner nichts wissen. Der Zweck zählt – auch oder gerade in der Stadtplanung. So hätte nach seinen theoretischen Vorstellungen auch jeder Bezirk eine Funktion: In einem ist die Industrie zu Hause, im anderen wird gewohnt, im nächsten finden sich Geschäfte, wieder woanders sind alle Ausbildungsstätten gruppiert.

Die im Bild zu sehende Mittelachse des Stadtteils Kagran mutet im Vergleich zum restlichen von rasterförmiger Wiederholung und Eintönigkeit geprägten Plan ja noch recht vielfältig an. Mit dieser Idee nahm Otto Wagner die Stadtplanung im US-Stil vorweg: schachbrettartig, funktional. Die Wohnhäuser,

so war Wagner überzeugt, würden auch bis zu acht Geschosse haben. „Unser demokratisches Wesen, in welches die Allgemeinheit mit dem Schrei nach billigen und gesunden Wohnungen und mit der erzwungenen Ökonomie der Lebensweise eingepresst wird, hat die Uniformität der Wohnhäuser zur Folge“, wird Wagner in dem Katalog „Das ungebauete Wien“ (Historisches Museum der Stadt Wien) zitiert.

So würde der 22. Bezirk aussehen, wenn Otto Wagners Pläne realisiert worden wären.



ZEIT FÜR EINE **AUSGEZEICHNETE** **KUNDENZEITSCHRIFT?**

Zeit, mit Egger & Lerch zu reden: Mit drei Stockerlplätzen – einem Gold- und zwei Silberpreisen – war Egger & Lerch Österreichs erfolgreichster Teilnehmer beim BCP 2013, Europas wichtigstem Corporate-Publishing-Wettbewerb.

Zeit für ein erstes Gespräch? Tel. +43-1-524 89 00, www.egger-lerch.at



EGGER & LERCH CORPORATE PUBLISHING



21 Netto-Null-Energie-Gebäude gibt es in den USA. Das RSF ist aber bei Weitem das größte – alle anderen sind zehnmal kleiner.

USA gegen Europa

Das RSF ist ein absolutes Leuchtturmprojekt der USA, von dem Europa lernen kann. Die USA als Land hinken hingegen, was die Nachhaltigkeit betrifft, im Vergleich zu Europa hinterher, meint Architekt Tom Hootman.

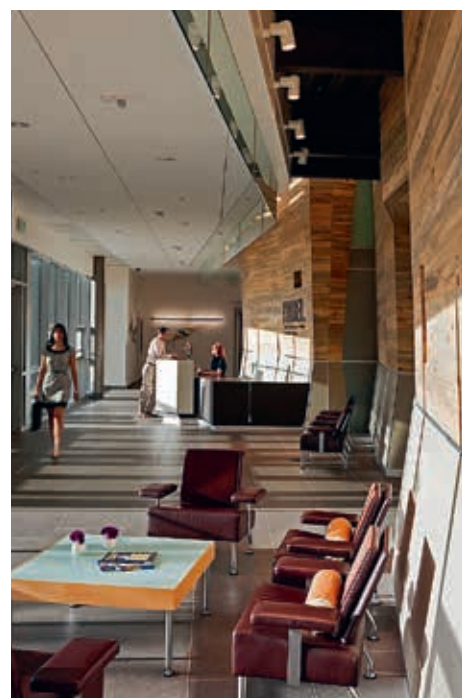
Das RSF (Research Support Facility) steht in Denver, wird als Büro (als administrativer Teil einer Uni) genutzt und ist mit 21.000 Quadratmetern Nutzfläche das größte Netto-Null-Energie-Gebäude der Welt. Architekt Tom Hootman erzählt, dass Nachhaltigkeitsbestrebungen in den USA nicht so selbstverständlich sind wie in Europa: „Es gibt in den USA viele Investoren, denen Nachhaltigkeit völlig egal ist.“ Zwar gebe es LEED als am häufigsten verbreitetes Zertifikat, aber das bilde ja auch nur einen Teil der Nachhaltigkeit ab – die Energie.

Während das RSF-Gebäude selbst natürlich auch für europäische Verhältnisse tipp-topp und ein Vorbild ist, kann die heimische Branche aber vor allem vom Betrieb und der Art der Zusammenarbeit bei Bau und Planung lernen. In der Vergabe setzte man Incentives ein: Holt ein Auftragnehmer trotz klar fixiertem Budget mehr als nötig heraus, gibt's eine Belohnung. Im Betrieb des Gebäudes kann jeder Nutzer mittels Software auf seinem

Rechner Feedback darüber geben, ob es warm oder zu kalt, zu hell oder zu dunkel ist etc. Die Software meldet auch zurück, wie viel Energie im Gebäude gerade verbraucht wird. Ganz amerikanisch: Die einzelnen Departments stehen im Wettbewerb zueinander – wer weniger Energie verbraucht, bekommt ebenso Incentives.

„Es gibt schon noch viele Unterschiede zu Europa“, resümiert Hootman, der im Rahmen des Lehrgangs Future Building Solutions an der DonauUni Krems zu Gast in Österreich war. „Bei uns war es eine Revolution, dass die Benutzer die Fenster öffnen können!“ In Europa auch nicht üblich seien hingegen die mit viel Aufwand großzügig gestalteten Stiegenhäuser – schließlich wolle man die Benutzer zur Bewegung animieren.

Lernen könne man jedenfalls immer, ist Hootman überzeugt. Im eigenen Fall, dem RSF, konnte man beim bereits erfolgten Zubau 5 Prozent der Baukosten und abermals 17 Prozent der Energiekosten einsparen. ■



Das Gebäude im Betrieb: Die einzelnen Departments im RSF stehen im Wettbewerb, wer weniger Energie verbraucht, gewinnt.

STERNSTUNDEN AM SALZBURGER WOHNUNGSMARKT

Seit Oktober ist Mag. Sonja Kopf bei UBM für den Wohnungsbau zuständig. Ihr Lieblingsprojekt ist die Sternbrauerei im Salzburger Stadtteil Riedenburg.



Die Betriebswirtin ist staatlich geprüfte Immobilien-treuhänderin. Als Expertin kennt sie den Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt Salzburg ganz genau.

Was ist das Faszinierende an der Sternbrauerei Riedenburg?

Die Lage spielt eine ganz besondere Rolle. Das Festspielhaus und die Getreidegasse sind durch das Neutor in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Sternbrauerei ist aber nicht nur ein urbanes Quartier, sondern bietet den Bewohnern auch Ruhe und Idylle. Dank des angrenzenden Naturschutzgebietes Rainberg ist man sofort im Grünen. Salzburg selbst zeichnet sich durch seine Vielfalt aus. Die Stadt hat nichts Provinzielles, sie ist ein Magnet für internationales Publikum. Kunst und Kultur sorgen für weltweite Bekanntheit.

Welchen Stellenwert haben Ausführung und Design?

Bauteil Ost und Bauteil West der Sternbrauerei zeichnen sich durch eine natürliche, fast schon selbstverständliche Extravaganz aus. Die preisgekrönte Architektur der New Yorker Architektinnen Hariri und Hariri fusioniert Natur und Design mit höchster Bauqualität. Die exklusiven Wohnungen mit ihren stylischen Verbindungen von drinnen nach draußen entspringen buchstäblich dem Rainberg. Jura-Kalkstein-Fassaden spiegeln die archaische Natur des ehemaligen Steinbruchs, das Innenleben punktet mit hochwertiger Designer-Ausstattung, wie Bädern in Philip-Starck-Design oder raumhohen Verglasungen.

Wie kommt das Projekt bei den Interessenten an?

Im Ostteil sind nur mehr zwei Wohnungen frei. Der Bauteil West wird erst Mitte 2014 fertig. Von den 67 Einheiten dort haben bis dato 50 neue Eigentümer gefunden. Im Frühjahr werden die exklusiven Penthouses vorgestellt, der Rohbau ist bereits fertig. Weil der Gestaltungsspielraum für kreative Raumlösungen groß ist, gibt es in der Sternbrauerei keine Musterwohnungen. Wer viel investiert, möchte sich einen authentischen Eindruck verschaffen – egal ob man die Wohnung für Vorsorgezwecke erwirbt oder selbst einziehen möchte. ■

R I E D E N B U R G

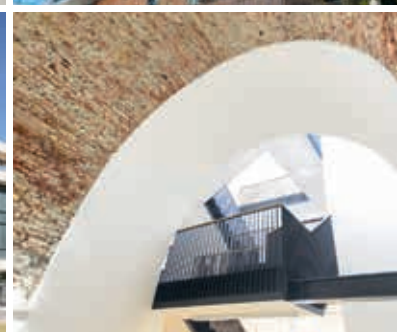
sternbrauerei



FASZINIERENDE WOHNKULTUR am Tor zu Salzburgs Altstadt

- ✦ 5 Gehminuten zum Festspielhaus
- ✦ Preisgekrönte zeitgenössische Architektur
- ✦ Penthouses, Apartments und Maisonnetten
- ✦ Nachhaltige und hochwertige Bausubstanz
- ✦ Wohnen oder Investment
- ✦ Am Fuße des Naherholungsgebietes Rainberg
- ✦ Flexible Grundrissgestaltung

www.sternbrauerei.at



REALITÄTENENTWICKLUNG AG
SEIT 1873 EIN VERLÄSSLICHER PARTNER

Mag. Sonja Kopf | sonja.kopf@ubm.at | www.ubm.at
A-5020 Salzburg | Steinbruchstraße 1
A-1210 Wien | Floridsdorfer Hauptstraße 1 - OG.29
Sitz Wien | FN 100059x | Handelsgericht Wien

VERTRAUEN UND QUALITÄT

Der Bauträger SÜBA entwickelt Eigentums- und Vorsorgewohnungen im gehobenen Segment in Wien und Umgebung. Ein Gespräch mit Heinz Fletzberger, Vorstand SÜBA.

Herr Fletzberger, Wohnimmobilien werden stark nachgefragt und die Preise steigen. Wie wirkt sich die aktuelle Marktlage in Wien auf die Projekte der SÜBA aus?

Fletzberger: Die SÜBA entwickelt als Bauträger seit mehr als 30 Jahren Projekte im Bereich Wohnimmobilien. Wir haben uns dabei auf gehobenen Wohnraum in guten Wiener Lagen spezialisiert. Es geht uns darum, eine Mischung aus guter Lage, qualitätsvoller Architektur und überschaubaren Kosten auf gehobenem Standard zu finden. Der 3., der 12. Bezirk und das Sonnwendviertel haben sich für uns als perfekte Standorte für Vorsorgewohnungen entwickelt. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und eine gute Infrastruktur in Verbindung mit optimalen Wohnungsgrundrissen garantieren unseren Kunden eine gute Vermietbarkeit. Für die Endnutzer von Eigentumswohnungen entwickeln wir beispielsweise aktuelle Projekte am Wilhelminenberg im 16., zwei Projekte im 14. Bezirk oder in Mauer und Atzgersdorf im 23. Dort entstehen Wohnungen, bei denen wir flexibel auch individuelle Kundenwünsche umsetzen können. Wir beobachten aktiv den Markt und versuchen frühzeitig Tendenzen zu erken-

nen. Deshalb überrascht uns die jeweilige aktuelle Marktlage nicht, wir kalkulieren sie rechtzeitig in unsere Projekte mit ein.

Was ist der SÜBA wichtiger – Architektur und Grundriss, Ausstattung oder eher der Kosten-Nutzen-Faktor?

Fletzberger: Gute Architektur muss ins Ortsbild passen und die Bewohner sollen sich in ihrem Zuhause wohlfühlen können. Dazu braucht es eine intelligente Planung, und es müssen die richtigen Materialien auch qualitätsvoll verarbeitet werden. Bei Vorsorgewohnungen ist eher der Kosten-Nutzen-Faktor wichtig, trotzdem soll der Wohnraum auch gefallen. Bei frei finanzierten Wohnungen geht es darum, den Spagat zwischen pfiffiger Architektur und gehobener Ausstattung mit überschaubaren Kosten zu schaffen.

Die schwache Konjunktur hat die Baubranche ins Schleudern gebracht. Die SÜBA arbeitet mit vielen Geschäftspartnern in diesem Bereich zusammen. Verunsichert das Ihre Kunden?

Fletzberger: Unsere Kunden können uns vertrauen! Zumal die SÜBA mit mehr als 200 umgesetzten Projekten ja auch kein



Heinz Fletzberger, Vorstand SÜBA

Newcomer mehr ist und sich die wirtschaftliche Situation des Unternehmens ausgezeichnet darstellt. Weitere wichtige Qualitäts- und Sicherungskriterien sind die Vertragsabwicklung über Treuhänder im Wege des Bauträgervertragsgesetzes, die Bauabwicklung über große und namhafte Generalunternehmer und ein hoher Dienstleistungsfaktor über ein flexibles und ambitioniertes Team von Fachleuten. Ich denke, wir können durchaus stolz sein, dass die SÜBA nunmehr seit über 30 Jahren zu den Top Playern unter den Wiener Wohnbauträgern gehört. ■

Wohnerlebnis am Wilhelminenberg – „Am Starchant“



Lebensqualität im Grünen für den hohen Anspruch

- 12 Appartements
- 5 Villen – Raritäten!
- Tiefgarage
- Topqualität
- Absolute Grünruhelage

**SÜBA >
BAU UND BAUBETREUUNG AG**

Paulanergasse 15/6, 1040 Wien
T +43 1 580 10
office@sueba.at
www.sueba.at

Vertretung

Die Immobilienwirtschaft löst einen wesentlichen Teil der Bruttowertschöpfung Österreichs aus. In der Politik spiegelt sich das allerdings nicht wider, maximal beim Thema „Wohnen“ zeigt die Politik Gesicht. Woran liegt es, dass ein ganzer Wirtschaftszweig politisch ignoriert wird?



KEINE WÄHLER REINHARD SCHERTLER Schertler Holding GmbH

Gewerbliche Immobilien sind in Österreich traditionellerweise Angelegenheiten von Betrieben, die diese meist auch gleich selbst nutzen und das Kerngeschäft ganz woanders haben. Also Mittel zum Zweck. Dass zunehmend spezialisierte Immofirmen als Errichter und Vermieter auftreten, ist eher neu und mancherorts auch noch nicht gerne gesehen. Zusammen mit der Tatsache, dass die meisten Wähler woanders zu finden sind, lässt das die gewerbliche Immobilienwirtschaft außerhalb des politischen Radars verschwinden.

KEINE ZEIT PETER KELLER MWERT Immobilien

Der wird doch nicht ignoriert – fast täglich werden gesetzlich regulierende Bremsen entwickelt, die den Unternehmer zum Unterlasser hin zwingen und Eigenverantwortung entziehen. Staatlich regulierte Provisionsverdienste, der sinnvolle Energieausweis, Maklerverordnung, Bautechnikverordnung, unzählige Formulare, Gesetze, Verordnungen, Haftungsrisiken am laufenden Band. Ein Unternehmer – ob Makler, Bauträger oder Hausverwalter – hat da gar keine Zeit mehr für sein Kerngeschäft.

JETZT INVESTIEREN JOSEF MUCHITSCH Gewerkschaft Bau-Holz

Die überhöhte Arbeitslosigkeit im Bauwesen muss ein Auftrag für die Politik sein, auf allen politischen Ebenen rasch notwendige Baumaßnahmen anzukurbeln. Wir haben keine Zeit, mit den Ländern darüber zu streiten, wer was kofinanziert. Jetzt gilt es, in Wohnbau, Sanierung sowie Infrastruktur sinnvoll und nachhaltig zu investieren.



< IMPULSE SETZEN HEINZ-PETER RAUSCH Vasko+Partner

In der Tat wird dem hochrangigen Straßennetz oder auch anderen Infrastrukturprojekten mehr Augenmerk geschenkt als der Immobilienwirtschaft. Die neue Regierung ist gefordert, hier nachhaltige Impulse zu setzen, denn die Bauwirtschaft – und somit auch die Immobilienbranche – trägt entscheidend zur Ankurbelung der Konjunktur bei. Im internationalen Vergleich liegen wir in Österreich jedoch dennoch ganz gut im Rennen. Der Fokus auf Wohnen bzw. leistbares Wohnen muss jedoch weiterhin forciert werden.



< SELBER SCHULD PETER PRISCHL Reality Consult

Die Immobilienwirtschaft ist zum überwiegenden Teil selbst daran schuld. Die „Politik“ ist ein Spiegelbild der öffentlichen Meinung, und auch eine Nationalratsabgeordnete (übrigens auch ein OGH-Richter ...) hat vielleicht eine Nichte, die zum Studieren in die Stadt gekommen ist und der ein „Makler“ übel mitgespielt hat. Nur so ist erklärbar, dass ein Wirtschaftsminister bei seiner Klientel punkten kann, indem er per Verordnung den Preis einer Dienstleistung um ein Drittel reduziert.



< DOPPELT SO GROSS WIE TOURISMUS WOLFGANG AMANN IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen

Die Immobilienwirtschaft trägt über 27 Milliarden Euro zum Bruttoinlandsprodukt bei. Das ist doppelt so viel wie der gesamte Tourismus und nicht weniger als sechsmal so viel wie die Landwirtschaft. Zwei Drittel des Gesamtvermögens der österreichischen Haushalte sind Immobilienvermögen. Wenn man sich allerdings in Regierung und Parlament umsieht, welche der Volksvertreter für die Anliegen dieser Branche angesprochen werden können, macht sich Ratlosigkeit breit. Kaum ein Mandatar deklariert sich als Fürsprecher der Immobilie. Das Immobilienwesen verdient mehr und Besseres!



Sex sells. Nachhaltigkeit nicht?

Lebenszyklus-optimiert zu bauen kann wirtschaftlich hochgradig sinnvoll sein. Ob es aber auch nachhaltig ist? Nicht unbedingt, meinen die Gastautoren Mikis Waschl und Konrad Gornik.

Nachhaltigkeit – frei ins ökonomische Branchendeutsch übersetzt: Eine Maßnahme, um den Schneeball der Folgekosten schon vor der Errichtung zu beziffern, oder um einen möglichen Mehrwert in der Verwertung zu verwirklichen. Irrtümlich auch oft missverstanden als Maßnahme, die sich kurzfristig rechnen muss.

Blicken wir kurz auf das „big picture“: Es ist dem nachhaltigen und langfristigen Handeln unserer Eltern- und Großeltern-generation zu verdanken, dass wir in ein geeintes, friedliches und stabiles Europa geboren werden konnten. Die Herausforderung der Nachfolgeneration wurde mit Beginn der globalen Diskussion über Nachhaltigkeit augenscheinlich. „Our common future“ hieß der 1987 von den Vereinten Nationen veröffentlichte Bericht, der erstmalig eine generationenfreundliche und nachhaltige Nutzung unseres Planeten ansprach. Rund 25 Jahre später drängt sich die Frage auf, was von diesem Gedankengut geblieben ist, was erfüllt wurde und was wir voraussichtlich unseren Kindern übergeben werden können: Der aktuelle Trend ist ein Duell zwischen Environmentalist und Economist. Ein Indiz dafür ist der Umstand, dass die Chance, Nachhaltigkeit zum größten Wirtschaftsmotor unserer Zeit zu machen, bisher nur vereinzelt wahrgenommen wurde, obwohl man damit mehrere Probleme auf

einen Schlag lösen könnte, zumindest die Wirtschafts- und Energiekrise. Die Fakten (siehe Kasten) stellen eindrucksvoll das Ausmaß dar, in dem Immobilien einen Beitrag zu dem vor 25 Jahren erkannten Handlungsbedarf für unsere gemeinsame Zukunft leisten können.

VERURSACHER > GEBÄUDE UND STÄDTE

Mit etwa 18 Prozent Anteil am BIP durch die Baubranche werden durchschnittlich (von 2008 bis 2010) 20 Prozent der Treibhausgasemissionen (der Sektoren außerhalb des EU-Emissionshandels) durch Gebäude verursacht, weitere 13 Prozent kommen durch Energie und Industrie zustande. Global gesehen verursacht die Baubranche rund 40 Prozent des Abfall- und CO₂-Aufkommens sowie des Ressourcen- und Energieverbrauchs. Rund 75 Prozent des weltweiten Energiekonsums entfallen schon heute auf Städte.

Fenster- oder Glasfassade?

Der relativ hohen Quote an Gesprächen, Diskussionen, Klimagipfeln und Kongressen steht eine ernüchternde Quote an Erreichtem gegenüber. Wermutstropfen: Auch wenn das größte Optimierungs-

potenzial im Bestand liegt, ist dennoch positiv hervorzuheben, dass zumindest bei Neubauprojekten der lebenszyklische Ansatz zaghaft Einzug hält, womit die Gebäudequalität einen langfristigeren Betrachtungshorizont bekommt. Das Bewusstsein, dass die Folgekosten je nach Gebäudetyp ein Vielfaches der Errichtungskosten ausmachen, und der stetig wachsende Bedarf an belastbaren Zahlen für die Budgetierung unterstützen diesen Prozess. Nicht zuletzt belegen erste Praxisbeispiele, dass durch lebenszyklische Betrachtungen eine Reduktion der Lebenszykluskosten um bis zu 30 Prozent möglich ist. Ein Beispiel: Werden eine Fensterfassade und eine Glasfassade in einem lebenszyklischen Ansatz gegenübergestellt, so ist die Fensterfassade, bei einem Betrachtungszeitraum von 50 Jahren, mit 745 Euro pro Quadratmeter NGF um rund 35 Prozent billiger als die Glasfassade. Eine nähere Betrachtung der Fensterfassade zeigt, dass die durch die gesetzlichen Vorgaben gestiegene Nachfrage nach optimierter Dämmung ihren Teil zur Blütezeit von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) beiträgt. Bei Dämmstärken von rund 20 Zentimetern stehen dem Primärenergieverbrauch für die Produktion deutlich höhere Energieeinsparungen in der Nutzungsphase gegenüber. Der, wenn

man so möchte, „ökologische Break-even“ wird oftmals schon innerhalb der ersten Heizperioden erreicht.

Dabei sollte aber nicht in Vergessenheit geraten, dass die Entsorgungsfrage bei WDVS mit Polystyrol seit Jahren ungeklärt ist. Die Mengen, die aktuell zur Wiederverwertung anfallen, sind verschwindend, doch die Novellierung der EU-Abfallrahmenrichtlinie sieht vor, dass bis 2020 insgesamt 70 Prozent aller Bau- und Abbruchabfälle stofflich verwertet werden müssen. Sollte in den gegenwärtigen Forschungsprojekten keine Variante der Weiterverwendung gefunden werden, bliebe bloß eine thermische Verwertung, wodurch die gegenwärtige positive CO₂-Bilanz von WDVS in ungewissem Ausmaß beeinflusst werden würde.

EGT-Verantwortung siegt

Der Energieausweis führte zur Entwicklung von Ideen und Know-how, um energetische Sanierungen, energieoptimierte Planung und Ausführung als profitable Maßnahme durchzuführen. Wirtschaftsüblich wurde nach den kostengünstigsten und effizientesten Wegen gesucht, womit jeder Manager seiner EGT-Verantwortung, die bekanntlich höher ist als die Nachhaltigkeitsverantwortung, nachgekommen ist. Der ökologische Rucksack für das Entsorgen der WDVS folgt unweigerlich,



Goldring

Gewicht: 0,005 kg
Ökologischer Rucksack: 2.000 kg



Computer

Gewicht: 5 kg
Ökologischer Rucksack: 1.500 kg

DIE DINGE DES
TÄGLICHEN
LEBENS SIND
SCHWERER, ALS
MAN GLAUBT.



Handy

Gewicht: 0,3 kg
Ökologischer Rucksack: 500 kg



Jeans

Gewicht: 0,6 kg
Ökologischer Rucksack: 32 kg

Quelle: Schmidt-Bleek 2000,
Das MIPS-Konzept, Droemer Knaur, München

aber mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ist es dann das Problem der nächsten Managementgeneration. 1:0 für den Ecomisten.

Aber lassen Sie uns genauer hinschauen und strapazieren wir das am häufigsten diskutierte Gebäudeelement: das Fenster. Alufenster, Holzfenster, Holz-Alu oder doch Kunststoff? Bei der Errichtung eines Gebäudes werden einem die Kaufmänner der Welt voraussichtlich zum Alu-Fenster raten. Hält länger, dämmt besser, kostet weniger. Gleichzeitig entsteht bei der Herstellung eines Alufensters im Vergleich zum Holzfenster bis zum Zeitpunkt „fertiges Produkt ab Werk“ die rund 9-fache CO₂-Belastung. Anders gesagt: Um das bis zum fertigen Produkt eines Alufensters entstandene CO₂ auszugleichen, kann man pro Holzfenster rund 7.000 kWh heizen, oder über 50.000 Kilometer Auto fahren. Hochgerechnet auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren mit allen Begleiterscheinungen (Wärmedurchgang, Wartungsintensität etc.) überragt das Alufenster das Holzfenster immer noch um rund 100 Kilogramm CO₂. Mit 17.000 Euro ist das Alufenster beim Kassasturz nach 30 Jahren aus Lebenszykluskostensicht zwar um rund 6.500 Euro günstiger, aber der CO₂-Rucksack bleibt. 2:0 für den Economist, oder anders gesagt: Zwei Eigentore gegen „Our common future“. Hat sich Nachhaltigkeit wirklich



ÜBER DIE AUTOREN

Konrad Gornik und Mikis Waschl sind Geschäftsführer und Gründungsmitglieder der Expertenkooperation LCCO. Durch die interdisziplinäre Vernetzung von Forschung und Praxis erarbeiten sie neue Erkenntnisse auf dem Gebiet der nachhaltigen Optimierung von Gebäuden.

>

zu einer Leerformel entwickelt, die abgeleitet von der Unzulänglichkeit der Politik zu einer von ROI abhängigen Variablen verkommen ist?

Irgendwann wird Ökologie zu einer Prinzip-Frage, die vieles, was heute selbstverständlich geworden ist, infrage stellt, zum Beispiel Lebensqualität. Im kleinen Rahmen stellen wir uns diese Frage jeden Tag, zum Beispiel im Supermarkt – man verlangt Obst, Eier oder Fleisch aus ökologischer/biologischer Erzeugung. Nur, wie viel Ökologie wird bezahlt? Wie viel Ökologie ist tatsächlich auch enthalten? Das Gütesiegel – soweit man diesem trauen kann – und das Preisschild beschreiben das Maß des Verlangens nach Ökologie jedes Nutzers.

Haben Sie eine Bio-Wohnung?

Dies gilt auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Haben Sie beim letzten Umzug als Kriterien Lage, Miete und Zimmeranzahl angegeben, oder Ökobilanz der Baustoffe und Art der Wärmergewinnung? Ist man selbst nicht zahlender Nutzer, wird das Maximum an Ökologie verlangt. Geht es um das eigene Kapital, so wird sich das Maß an Ökologie an den finanziellen Rahmenbedingungen orientieren. Eine zusätzliche Verschuldung für mehr Nachhaltigkeit wird nur vereinzelt oder bei Prestigeprojekten in Kauf genommen. Bei Schulden für Autos, Einrichtung und Elektronikgeräte rümpft hingegen niemand die Nase. Warum? Weil die Konsumgeneration das kauft, was als repräsentativ, trendy oder sexy gilt.

Es ist also eine eigene Aufgabe, Nachhaltigkeit heute repräsentativ oder sexy zu machen, damit sie konsumiert = bezahlt wird. Oder man macht nachhaltiges Handeln endlich verbindlich. Die notwendige Expertise, um tatsächlich

nachhaltig zu handeln, ist vorhanden. Lebenszyklische Betrachtungen und die Darstellung von CO₂-Bilanzen kosten zwar Geld, wenn sie professionell durchgeführt werden, die Amortisation ist aber längst darstellbar. Ein paar Beispiele: Alleine der Unterschied zwischen einem rechteckigen und einem L-förmigen Grundriss eines Gebäudes bewirken rund 70 Prozent mehr Fassadenfläche. Also, unabhängig von der Fassadenart, 70 Prozent mehr Fläche mit Wärmedurchgang. Eine Berechnung für ein spezifisches Projekt zeigte außerdem, dass bei gleichbleibender Belegungszahl eine Erweiterung der Betriebszeiten um 30 Prozent zu einer Erhöhung der Ver- und Entsorgungskosten um bis zu 90 Prozent führen kann! Das Maß an Nachhaltigkeit, aus ökonomischer und ökologischer

Sicht, kann, auch ohne vollumfängliches Zertifikat, dargestellt werden. Vielleicht muss es das sogar, da Zertifikate das Nutzerverhalten in der Regel nicht berücksichtigen. Die dafür notwendigen Tools und das Wissen gibt es. Deren schleppende Inanspruchnahme liegt einerseits an der mehrheitlichen Betrachtung von Immobilien als Transaktionsgegenstand: Unmittelbar nach der Errichtung oder der Sanierung werden sie vermarktet, wobei dem Käufer der Preis wichtig ist, dem Mieter die Gesamtmiete. Nachhaltige Betrachtungen spielen eine sekundäre Rolle. Andererseits sind die zuvor genannten Ingenieurdienstleistungen aktuell mehrheitlich auf mittelgroße und große Projekte ausgerichtet.

Politiker sollten auftauen

In beiden Fällen ist Aktion durch die Politik gefragt. Im ablaufenden Jahr 2013 ist das Energieeffizienzgesetz allerdings neuerlich gescheitert, der Preis für eine Tonne CO₂ ist mit rund 5 Euro um rund 25 Euro niedriger als von der EU geplant, und weitere gesetzlich bindende Maßnahmen für nachhaltiges Handeln in der Bau- und Immobilienwirtschaft werden seit Jahren im künstlichen Wachkoma gehalten. Dabei müsste sie die Rahmenbedingungen setzen, wie Frank Wätzold, Professor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Umweltökonomie, an der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus, beschreibt: „Wenn die ökonomischen Anreize so gesetzt werden, dass Naturerhalt honoriert wird, dann werden die wirtschaftlichen Akteure selbst Ideen und Know-how entwickeln, um Naturschutz kostengünstig und effizient zu betreiben.“ Die Voraussetzung dafür: Die zuständigen Personen müssen noch vor Abschluss des Klimawandels auftauen. ■

ANDROMEDA TOWER

Die Einzigartigkeit
des Originals

Donau-City-Straße 6
1220 Wien
andromeda-tower.at

HWB 76 kWh/m²a

**BÖRSE
BUROS**
AM RING

MEHR RAUM FÜR
ERFOLG.



Das Schmuckstück Wiener Börse bietet eine perfekte Kulisse für erfolgreiches Wirtschaften auf hohem Niveau. Effizient, flexibel, großzügig: Geboten wird intelligente Infrastruktur, die sich dem Mieter anpasst, umfassendes Service und die Weltstadt mit der höchsten Lebensqualität in walking distance.

HWB 182 kWh/m²a

WWW.BOERSEBUEROS.COM



Inspired
by the
city. Powered
by the
building.

**FLEISCH
MARKT**
Premium
Offices

www.fleischmarkt1.at

HWB 51 kWh/m²a

ARES TOWER

Arbeiten mit
Weitblick

Donau-City-Straße 11
1220 Wien
ares-tower.at

HWB 61 kWh/m²a

PDI Property Development Investors GmbH – 6B47

HEIMAT GROSSER TÖCHTER

Immofinanz, CA Immo, UBM kennt man bei uns. Aber haben Sie schon mal von PDI oder ZAO AVIELEN gehört? Die sollten Sie kennen. Es sind Firmen, die im ausländischen Immo-Geschäft kräftig mitmischen – und Tochtergesellschaften von österreichischen Unternehmen sind. Raten Sie mit. Um welche Tochter geht es und wie heißt die Mutter?

LOGISTIK- SPEZIALIST

Das Tochterunternehmen dieser börsennotierten Immobilien AG verfügt im Bereich Logistik über ein breit aufgestelltes Portfolio mit insgesamt 23 Standorten, davon 22 in Deutschland und einem in der Schweiz. Von den 29 Immobilien sind sechs Immobilien in einem Hafengebiet. In Deutschland liegen die Logistikstandorte in den Ballungsräumen Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Stuttgart sowie München/Nürnberg. In der Schweiz sind die Immobilien am Verkehrsdrehkreuz Zürich angesiedelt. Die Logistikparks und -hallen wurden für unterschiedliche Nutzungen geplant, entwickelt und erstellt, wie z. B. Warehousing und Crossdocking bis hin zu Produktion.

ZAO AVIELEN A.G – Warimpex, CA Immo und UBM

City Projektbau Leipzig GmbH – SEESTE Bau AG

ÜBER 1.000 WOHNUNGEN

Der Developer entwickelt in den Großstädten Deutschlands Büro- und Geschäftshäuser, Handels- und Hotelimmobilien sowie an ausgewählten Standorten Wohnimmobilien. Als Zwischeninvestor ist er ständig auf der Suche nach entwicklungsfähigen Immobilien und fokussiert sich dabei vor allem auf die Städte München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Hamburg. Insgesamt sind aktuell 500 Millionen Euro in elf laufende Projekte investiert, wobei über 1.000 Wohneinheiten hergestellt werden. Anfang November wurde ein weiteres Grundstück am Firmensitz in Düsseldorf erworben. Die GmbH wurde 2008 als 50%ige Tochter der Rickmers Immobilien Management GmbH & CO. KG gegründet und ist heute ein Beteiligungsunternehmen einer österreichischen Investorengruppe.

BIG PLAYER IN MÜNCHEN

Seit den 60er-Jahren hat das Unternehmen mehr als 8.000 Wohn- und Büroeinheiten realisiert. Dazu gehören bekannte Objekte wie der Cosima-Park in München, aber auch kleinere Einheiten, die mit derselben Leidenschaft und Perfektion geplant und realisiert wurden. Auch wenn man den Namen der Bayerischen Hauptstadt im Firmennamen wiederfindet, ist der Bauträger auch in Frankfurt oder Berlin äußerst aktiv. Mit der Muttergesellschaft verfügt das Unternehmen über profunde Erfahrung in der Entwicklung von Hotels, Handelsflächen und Logistikparks.

Züblin A/S – STRABAG

TOCHTER IN RUSSLAND

Jetzt wird es kompliziert. Das gesuchte Unternehmen hat gleich drei Mütter. Die drei Mütter – alle drei sind an der Wiener Börse gelistet – gehen oft gemeinsame Wege. Mit der gesuchten Tochtergesellschaft haben sie sich bis nach Russland in eine nach einem Zaren benannte Stadt vorgewagt und haben gleich einen ganzen Stadtteil neu gestaltet. Damit es nicht zu schwer wird: Zwei Bürotürme sind nach der obersten Gottheit der römischen Mythologie benannt.

KEINE MASSENWARE

Zwischen Leipziger Zoo und Gohliser Schlösschen errichtet diese Tochtergesellschaft eines bekannten österreichischen Entwicklers insgesamt 69 exklusive Eigentumswohnungen in sieben Parkvillen inmitten einer Grünanlage mit alten Platanen. Drei exklusive Villen wurden bereits gebaut. Im Herbst 2013 werden zwei weitere Villen mit insgesamt 21 Wohneinheiten von 5 bis 16 Quadratmetern fertiggestellt. Im Herbst 2014 folgen die letzten zwei Parkvillen (auch mit 21 Wohneinheiten). Der Stadtteil Gohlis, einst wegen seiner lieblichen Lage ein beliebter Sommersitz der Leipziger Bürger, zählt heute zu den nobelsten Bezirken der Stadt. Noch ein kleiner Tipp: Die Muttergesellschaft ist auch in China aktiv.

Münchner Grund Immobilien Bauträger AG – UBM

B(R)AUEREI

Auch in den skandinavischen Ländern finden sich österreichische Tochterunternehmen. In Dänemark hat erst vor Kurzem das gesuchte Unternehmen den Bauauftrag für ein sechsgeschoßiges Multifunktionsgebäude auf einem ehemaligen Brauereigelände am Kopenhagener Hafen erhalten. Nach Plänen des renommierten niederländischen Architekten Rem Koolhaas und seines Office for Metropolitan Architecture (OMA) soll bis Herbst 2017 an der belebten Uferstraße, direkt an der Hafenfront im Stadtzentrum, ein kombiniertes Wohn-, Büro- und Geschäftshaus mit öffentlichen Freizeitmöglichkeiten, Spielplätzen und Gastronomie entstehen. Auch das Dänische Zentrum für Architektur wird zukünftig in dem städtebaulich ansprechenden Gebäude untergebracht sein.

Deutsche Lagerhaus Gesellschaft (DLG) – IMMOFINANZ

PROVISIONSFREIE WOHNUNGEN & GESCHÄFTSLOKALE

Die „Wien-Süd“ bietet Objekte in Wien, Niederösterreich und Burgenland.

Frau Ing. Manuela Krippner und Frau Marianne Zeidner von der Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ im Interview über spannende Mietobjekte und die Vorzüge direkter Betreuung.



Frau Ing. Krippner, was steht im Mittelpunkt Ihrer Arbeit in der „Wien-Süd“?

Wir bemühen uns, alle Wohnungswünsche nach qualitätsvollen und leistbaren Wohnungen zu erfüllen und bieten nicht nur bei der Beratung, sondern auch bei der Verwaltung unserer Wohnungen und Geschäftsflächen eine versierte Betreuung.



Frau Zeidner, welche Vorteile habe ich, wenn ich mich direkt an Sie wende?

Erstens gibt es bei uns nicht nur schöne und günstige Wohnungen, wir legen auch viel Wert auf persönliche Betreuung. Wir haben ein ganzes Team, das Ihnen bei allen Ihren Anliegen zur Verfügung steht.

Zweitens Geldersparnis: bei uns sind alle Objekte garantiert provisionsfrei. Und nicht zu vergessen, drittens, unsere langjährige Erfahrung. „Wien-Süd“ ist ein Traditionsunternehmen, das sich seit über hundert Jahren mit dem Thema Wohnen beschäftigt.

Frau Ing. Krippner, nennen Sie uns doch einige Projekte, die „Wien-Süd“ gerade im Angebot hat!

Wir haben eine große Bandbreite, neben einer Vielzahl an verschiedenen Wohnungen im Erst- und Zweitbezug auch diverse Geschäftsflächen in Wien, Niederösterreich und im Burgenland. An Bestandswohnungen bieten wir beispielsweise Reihenhäuser in ruhiger Lage im Grünbereich in Wolfsthal oder schöne bezugsfertige 3- und 4-Zimmer Wohnungen in Mischendorf an. An Geschäftsflächen haben wir unter anderem Büroflächen in Wien sowie diverse Mietobjekte in Niederösterreich und Burgenland zu vergeben.

Frau Zeidner, Sie sind für Projekte im Erstbezug zuständig. Können auch Sie uns einige spannende Beispiele nennen?

Sehr gerne, wir bieten aktuell zwei Wohnungen mit Terrassen und herrlichem Blick über den Süden Wiens sowie zusätzlich zu den Reihenhäusern in Wolfsthal auch neue Doppelhäuser. An Geschäftsflächen haben wir in Wien Räumlichkeiten für einen Gastro-Betrieb sowie für eine Arztpraxis zu vergeben.

PROVISIONSFREIE WOHNUNGEN

- ① **2412 WOLFSTHAL (NÖ) Reihen- und Doppelhäuser** mit je ca. 121 m²/114 m². EKZ: 28 bzw. 36 kWh/ m²/a.
- ② **7540 KROTTENDORF bei Güssing (Bgld.) 3-Zimmer Wohnung** mit ca. 77 m². EKZ: 58 kWh/m²/a.
- ③ **7511 MISCHENDORF (Bgld.) 3- und 4-Zimmer Wohnungen** von ca. 78 – 89 m². EKZ: 60 kWh/ m²/a.
- ④ **1230 WIEN, „Am Maurerberg“ 4-Zimmer Terrassen-Wohnungen** mit ca. 117 m². EKZ: 28 kWh/ m²/a.

PROVISIONSFREIE GESCHÄFTSLOKALE

- ⑤ **1110 WIEN, „Mautner Markhof-Gründe“ Räumlichkeiten für Gastro-Betrieb (Kaffeehaus), ca. 156 m² Ordination/Arztpraxis, ca. 128 m², EKZ: 17 kWh/ m²/a.**
- ⑥ **1230 WIEN, Bürofläche, „Riverside“ ca. 147 m². EKZ: 38 kWh/m²/a.**
- ⑦ **2560 BERNDORF (NÖ), Freie Gewerbeflächen, ca. 637 m².**
- ⑧ **2551 ENZESFELD-LINDABRUNN (NÖ), Geschäftslokal ca. 158 m². EKZ: 73 kWh/m²/a.**
- ⑨ **2441 MITTERNDORF/FISCHA (NÖ), Arztpraxis, ca. 154 m². EKZ: 151 kWh/m²/a.**
- ⑩ **7551 STEGERSBACH (Bgld.), Geschäftslokal, ca. 83 m². EKZ: 26 kWh/m²/a.**

Infos: „Wien-Süd“, 1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7
Tel.: 01 866 95-441, E-Mail: m.krippner@wiensued.at
Tel.: 01 866 95-423, E-Mail: m.zeidner@wiensued.at
www.wiensued.at





RUSTLER GRUPPE
DIE IMMOBILIEN-EXPERTEN

**DIE RUSTLER GRUPPE WÜNSCHT
FROHE WEIHNACHTEN**



God Jul

Sretan Bozic **R** Joyeux Noel

Prejeme Vam Vesele Vanoce

Merry Christmas **R Frohes Fest**

Feliz Navidad **R** Wesolych Swiat

Buon Natale **R God Jul**

Sretan Bozic **R** Vrolijk Keerstfest

Vesele Vianoce **R Joyeux Noel**

Boas Festas **R** Kala Christougenna

Merry Christmas **R Buon Natale**

Die Risiken durch die Klimaveränderungen sind für jedes Objekt anders. Das Forschungsprojekt der IREBS bildet die Basis zur individuellen Bewertung jedes Hauses.

Klimaschäden auf Objektebene abschätzen

Sven Bienert und Jens Hirsch haben an der Universität Regensburg ein Forschungsprojekt zur Identifikation von Naturrisiken in der Immobilienwirtschaft gestartet. Output: ein Webtool, das Entwicklern und Eigentümern individuelle Standort-Risiken vorhersagt und in monetäre Werte umwandelt.



ÜBER > DIE INITIATOREN

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV war u. a. viele Jahre in der Finanz- und Immobilienwirtschaft für internationale Beratungshäuser tätig. Seit April 2010 leitet er das Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IREBS Institut der Universität Regensburg und bekleidet dort auch einen Lehrstuhl. Parallel war er als Managing Director der Probus Real Estate bis 2013 tätig. Seit Mitte des Jahres 2013 hat Prof. Bienert neben seiner Lehrstuhl-tätigkeit auch das Amt des Geschäftsführers des IREBS-Instituts inne.

Dipl.-Geogr. Jens Hirsch ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft und promoviert über die Bedeutung von Naturrisiken für die Immobilienwirtschaft.

Alle reden von CO₂ oder von Nachhaltigkeit als Wischiwaschi-Marketingbegriff. Das Forschungsprojekt, das Sven Bienert, der in Österreich seit Jahren als Bestandteil der Immobilienwirtschafts-Expertise gilt, am IREBS-Institut in Regensburg in Angriff genommen hat, ist aber viel vorausschauender. Es geht um jene großen Veränderungen, die einen Immobilienfonds in Nullkommanix zerstören können, über die aber bislang niemand geredet hat – mit Ausnahme der Niederlande. Die müssen sich nämlich ernsthaft Gedanken machen, was denn passiert, sollte der Meeresspiegel steigen. Im Nu sind die Vermögenswerte futsch. Fakt ist: Auch bei uns – in Deutschland und in Österreich – nehmen die Extremwetterereignisse zu. Mit Immorisk wurde ein Werkzeug geschaffen, das auf Ebene einzelner Immobilien diese Risiken quantifiziert.

Die Daten, mit denen gerechnet wird, stammen aus einem anerkannten Klimamodell und aus der Versicherungswirtschaft, die sich zwangsläufig bereits mit den Wetterkapriolen auseinander-

gesetzt hat. Mehrere Millionen oder gar Milliarden Euro Schaden entstanden etwa bei dem „letzten großen Jahrhunderthochwasser“ (allein diese Bezeichnung verweist auf eine unabsehbare Häufung solcher Ereignisse). Die Münchener Rück rechnet mit einem dramatischen Anstieg solcher Schadensereignisse. Bienert und sein Team verknüpften also Daten der Versicherungen und des Klimamodells und programmierten ein frei im Web zugängliches Werkzeug.

Für Private und Institutionelle

Somit können private Häuslbauer genauso wie Fondsmanager Immorisk nutzen. Nachdem man seine individuelle Adresse eingegeben hat, wird man beim Erfassen eines neuen Objektes nach Details wie Gebäudetyp, Baujahr, Bruttogeschoßfläche, Dachform etc. gefragt. Wer möchte, kann auch ein Foto in die Datenbank einspeisen, eine Luftbildaufnahme wird automatisch eingeblendet. Auch Konkretisierungen zu der Konstruktion der Außenwände (Beton, Ziegel, Holz, Stahlbeton usw.) sowie energetische Details werden



abgefragt. Insgesamt sind 14 Punkte anzukreuzen – also keine Hexerei. Danach kann man schon die Auswertung betrachten. Als Erstes ist eine allgemeine Gefährdung des Standortes zu sehen. Angezeigt werden die Gefahrenpotenziale bei Sturm, Hochwasser, Hagel, Hitze, Starkniederschlag, Waldbrand, Blitzschlag und Überspannung. Durch ein simples Farbsystem sind die einzelnen Gefährdungen leicht erfassbar; ein zusätzlicher Pfeil gibt Auskunft darüber, ob für die Zukunft mit einem Anstieg oder Rückgang der jeweiligen Gefahr gerechnet werden kann.

Risiko in Geld umgerechnet

Eine zweite Grafik bewertet das Risiko der Immobilie schließlich quantitativ – also in Geld. Sie zeigt den jährlich zu erwartenden, in Euro ausgedrückten Schaden bei Sturm, Hochwasser und Hagel. Dabei kann teilweise der erwartbare Schaden heute und jener, mit dem 2050 gerechnet werden muss, verglichen werden. Zudem finden sich Angaben zur Spannweite möglicher Schäden. Statistisch ausgedrückt liegt der durchschnittliche jährliche Schaden

mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit innerhalb des durch die beiden Werte begrenzten Bereichs.

Neue Betrachtungsweise für ein Portfolio

Wer an mehr als einem Standort interessiert ist, kann sich auch ein Portfolio anlegen. Spannend wird es sicherlich, wenn begonnen wird, ein Portfolio einer AG mit dem innovativen Tool zu beleuchten – dann wird sich ganz unabhängig von der Anzahl der zertifizierten Objekte zeigen, ob das Portfolio auch klimatechnisch für die Zukunft gerüstet ist. Noch ist das aber so leider nicht möglich. Derzeit gibt es nämlich nur 15 Pilotstandorte in Deutschland, wobei das System laut Bienert sofort auf Österreich erweitert werden könnte: „Dazu sind in erster Linie entsprechende Daten zur Gefährdungssituation nötig. Teilweise sind diese sogar bereits vorhanden und müssten nur entsprechend aufbereitet werden. Der Ansatz selbst ist übertragbar. Aufgrund der vergleichbaren Baukultur müssten die verwendeten Vulnerabilitätsmodelle nur etwas angepasst werden.“ ■

**Die Pilotdatenbank
ist unter folgender
Web-Adresse abrufbar:
[http://132.199.122.199/
ImmoRisk/start.php](http://132.199.122.199/ImmoRisk/start.php)**



KICK IT LIKE HIRSCH!

Otto Hirsch ist kein Immobilienmanager. Nicht offiziell.
Hirsch hilft – dort, wo es notwendig ist – und wird dadurch unabsichtlich
zu einem 360-Grad-Immobilien-Allrounder.

Die aktuelle Liegenschaft, an der der Linzer Otto Hirsch arbeitet, liegt im Osten Nairobis: der Slum Korogocho auf der Mülldeponie Dondora, der aufgrund der extremen Dioxinbelastung zu den zehn gefährlichsten Orten der Erde zählt. Die Mülldeponie sollte bereits 2004 geschlossen werden – sie ist aber nach wie vor offen – und täglich kommen 2.000 Tonnen neuer Abfall und Giftmüll. Das kann Otto Hirsch nicht stoppen. Er will aber die Lebensumstände für ein paar Hundert der dort lebenden Kinder verbessern. Das ist das Ziel des Malermeisters aus Oberösterreich, der sich seit 1992 für karitative Projekte einsetzt und dabei hilft, Immobilien mit einer marktunüblichen Renditeberechnung auf die Beine zu stellen. Die Performance: 100 Prozent Hilfe. Dabei setzt Hirsch auf Essbares und Ausbildung. Zwei Schulen für 1.900 Kinder wurden in Korogocho bereits errichtet. Um den Hunger zu bekämpfen und Ausbildungsplätze zu schaffen, hat er im Jahr 2011 gemeinsam

mit der Projektgruppe „Hope for Future“ die Idee geboren, eine Lehrbäckerei mit dualen Ausbildungssystem zu bauen.

Hilfe braucht Immobilien

Warum macht das der Malermeister? Als Unternehmer hat Hirsch seinen Betrieb international erfolgreich positioniert. Neben Österreich ist er in Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Russland und Aserbaidshan aktiv. In dieser Tätigkeit hatte Hirsch mit Immobilien nur „oberflächlich“ zu tun. Als er sich dann vor gut 20 Jahren erstmals für große soziale Projekte engagierte, fand er seine neue Herausforderung. Sein erstes Projekt in Kroatien galt behinderten Kindern, es folgten eine offene Psychiatrie in Sarajewo, weitere Projekte im Kosovo, in Afghanistan (Kindergarten, Frauenzentrum, Schule und Schneiderei), im Südsudan, Kenia, Uganda. Caritas und andere Hilfsorganisationen waren dabei Kooperationspartner. Im Zentrum von Hirschs Aufgaben steht die Hilfe, dazu

braucht es aber fast immer Immobilien. Also ist der 56-Jährige alles zugleich: Bauherr, Entwickler, Stadtplaner, Betreiber, Nachhaltigkeitsmanager, Investorenvertreter ... – und das unter widrigen Umständen.

Außerdem ist Hirsch indirekt auch Backstubenbetreiber. In der Bäckerei in Nairobi sollen sechs bis acht Lehrstellen entstehen. Der Plan sieht vor, die Schüler zu einem Drittel kaufmännisch mit Lehrgängen und zu zwei Dritteln praktisch in der Bäckerei auszubilden. Ziel: die frisch gebackenen Bäcker sollen sich nach abgeschlossener Ausbildung selbstständig machen oder in Hotels/Backstuben Arbeit finden können. Zu Beginn wird das Brot in den Schulen „Damascus“, „St. Clare Primary“ und „St. Francis Secondary School“, deren Bau schon von der Caritas Kärnten mitfinanziert wurde, verteilt. Ein weiteres Ziel ist, dass die Bäckerei genug Profit abwirft, um die drei Schulen auch ohne externe Zuwendungen erhalten zu können. „Das ist aber noch ein weiter



„UNSER ZIEL IST, DASS DIE BÄCKEREI
GENUG PROFIT ABWIRFT, UM
DIE DREI SCHULEN AUCH OHNE
EXTERNE ZUWENDUNGEN
ERHALTEN ZU KÖNNEN. DAS IST
ABER NOCH EIN WEITER WEG.
DIE ERSTEN SCHRITTE SIND GETAN.“

Otto Hirsch

Weg“, so Hirsch. Unterstützt wird das Projekt neben anderen Sponsoren auch von Backaldrin, einem Familienunternehmen mit Sitz im oberösterreichischen Asten, das das Projekt mit Einrichtungsmaterial wie Backöfen und Teigverarbeitungsmaschinen, der Verschiffung und der Entsendung von Bäckermeistern unterstützt. „Mit dem Bau der Bäckerei wurde bereits im November begonnen, die Fertigstellung ist im Februar geplant. Im Juni soll die Bäckerei dann in Betrieb gehen“, so Hirsch.

Fußballakademie

Das zweite aktuelle Projekt von Otto Hirsch in Korogocho ist die Fußballakademie. Um den Kindern eine Perspektive zu geben, ihnen Werte zu vermitteln, die das soziale Zusammenleben verbessern, braucht es Hilfe von außen. Mit diesem Hintergrund wurde ebenfalls gemeinsam mit der Caritas die Fußballakademie Acakoro ins Leben gerufen. „Aus 6.000 Kindern im Alter zwischen neun und zwölf Jahren haben wir in einem fairen und transparenten Testverfahren mit verschiedenen Übungen 80 Spieler ausgewählt.“ Die angehenden Fußballer besuchen die Schule in Damascus und haben pro Tag zwei Trainingseinheiten zu absolvieren. Geleitet wird das Projekt von dem ehemaligen Profikicker und Trainer Helmut Köglberger. Bislang wurden die Räumlichkeiten für die Fußballakademie geschaffen, der Fußballplatz wird geebnet. Der Anpfiff für Hirschs nächstes Projekt kann bald folgen. ■



Investor
Projektentwickler
Generalunternehmer

Wir setzen
neue Standards!

Von der Idee
zur perfekten
Immobilie!

KOMMENTAR >
DANIEL FUHRHOPVerbietet das Bauen –
gut für die
Immobilienbranche

Allerorten wird gefordert, mehr zu bauen. Zwar ist es verständlich, dass die Bauindustrie den Neubau propagiert und dass sich Politiker gern mediengerecht beim ersten Spatenstich zeigen. Doch die Immobilienbranche sollte sich von ihnen nicht vereinnahmen lassen, sondern aus ökonomischen Gründen nicht mehr neu bauen. Als heutiger Verfechter eines Bauverbots muss ich zugeben, fünfzehn Jahre lang als Architekturverleger für Neubauten geworben zu haben, für Kulturbauten wie das Jüdische Museum in Berlin, für die dortige Österreichische Botschaft und für kommerzielle Immobilien wie das Zentrum der Messestadt in München-Riem. Damals nutzten meine Publikationen dem Marketing der Immobilienwirtschaft. Heute ist es meines Erachtens ebenso im Interesse der Branche, dass ich den Blog „Verbietet das Bauen“ betreibe. Als eine Leserin mich zur „antikapitalistischen“ Botschaft des Blogs beglückwünschte, handelte es sich um ein grobes Missverständnis, denn ein Bauverbot wäre im Interesse vieler Investoren, Eigentümer und Betreiber von Immobilien.

Zwei Beispiele sollen zeigen, welchen wirtschaftlichen Schaden der Neubau anrichtet. So muss sich jeder Eigentümer von Handelsimmobilien in 1a-Lagen davor fürchten, dass in der Nähe ein Shoppingcenter gebaut wird. Das gilt nicht nur vor der Stadt, sondern auch in so genannter integrierter Lage im Stadtzentrum,

denn die 1a-Lage lässt sich nun mal nicht beliebig verlängern: Wenn an ihrem einen Ende ein Center einen neuen Schwerpunkt bildet, dann wird sie am anderen Ende abgewertet und die Rendite der dortigen Händler und Vermieter schmilzt. Ähnlich geht es den Eigentümern von Wohnsiedlungen, die um die soziale Balance in ihrem Bestand ringen: Wenn nebenan neu gebaute Wohnungen genau diejenigen aufstrebenden Mieter anlocken, die einen Euro mehr zahlen können, dann droht mit deren Mietzahlungen auch das gute Image einer Siedlung zu verschwinden. Die Konkurrenz des Neubaus setzt im Bestandsbau eine Abwärtsspirale in Gang, unter der die Eigentümer der Wohnimmobilien zu leiden haben.

Auf ähnliche Weise schadet der Neubau in anderen Marktsegmenten. So mindern neue Bürotürme den Marktwert älterer Büroflächen und deren Vermietungschancen. Dann droht Leerstand, der jede noch so gründliche Planung der Lebenszykluskosten einer Immobilie konterkariert. Dass trotz dieser schädlichen Folgen immer weiter neu gebaut wird, liegt an den Profiteuren des Bauens – kurzfristig denkende Projektentwickler, die eine Immobilie bereits weiterverkauft haben, bevor sie fertiggestellt wurde, und Immobilienfinanzierer, die umso mehr verdienen, je zahlreicher die Transaktionen. Dagegen sollten sich die ökonomisch vernünftigen Kräfte der Immobilienwirtschaft wehren. Langfristig denkende Bestandshalter sollten den Wert unserer Städte verteidigen und gegen die Subventionierung des Neubaus durch üppige Baulandausweisung sowie die Förderung von Bauprojekten protestieren. Sie sollten ihre Stimme gegen die Bauwut erheben und sich der Forderung anschließen, das Bauen zu verbieten.

Daniel Fuhrhop ist Diplomkaufmann, gründete 1998 den Stadtwandel Verlag und verkaufte ihn 2013. Im Herbst dieses Jahres startete er den Blog www.verbietet-das-bauen.de.

ERRATUM >
AUSGABE 3-13

In der vergangenen Ausgabe 3-13 der „Immobilienwirtschaft“ passierte bei der Wiedergabe des Round-Table-Gesprächs „Was treibt Wiener Tourismusimmobilien an?“ ein Layoutfehler mit inhaltlicher Komponente: Die Frage unseres Redakteurs – „Nach und nach machen neue 5-Sterne-Brands ihre Wien-Dependance auf. Das kann doch nicht gut sein. Verträgt das der Markt?“ – wurde irrtümlich Tourismusdirektor Norbert Kettner als Antwort in den Mund gelegt. Genau dieser Ansicht ist Kettner freilich nicht, wie er uns extra ausführte: „Ich sehe die derzeitige Entwicklung im Bereich der Wiener Luxushotellerie äußerst positiv für die Entwicklung der Destination. Massive Bettenzuwächse schwächen die Auslastung nur kurzfristig, mittel- und langfristig wirken sie sich höchst positiv aus. Ist die ‚Durststrecke‘ einmal überwunden, bedeutet es – das lehrt uns auch die Vergangenheit – jedes Mal nachhaltigen Aufschwung. Er wird auch diesmal nicht ausbleiben, zumal der internationale Trend zum Städtetourismus noch nie so stark war wie heute.“

IMPRESSUM Chefredakteur Heimo Rollett **Grafik** Andrea Höbarth, Barbara Günther, Karin Noichl, Sabine Peter, Vera Kapfenberger **Illustration** Sascha Vernik (S. 31) **Fotos** Getty Images/Jana Leon (S. 1, 3, 6), Bank Austria/UniCredit (S. 9), NENO/Susanne Spiel (S. 10), ÖAMTC/Pichler&Traupmann/Tomaselli (S. 10), ARGE SOLID architecture/K2architektur.at (S. 14), Behnisch Architects studioMDA (S. 14), DTA – DUDA, TESTOR. ARCHITEKTUR (S. 15), querkraft architekten (S. 15), Schreiner – Kastler, Büro für Kommunikation GmbH (S. 16), flatzarchitects (S. 16), Wien Museum, Inv.Nr. 96.022 Otto Wagner (S. 17), beigestellt (S. 18), Otto Hirsch (S. 32, 33), beigestellt (S. 34) **Autoren** Gisela Gary, Konrad Gornik, Mikis Waschl, Michael Neubauer **Redaktionsanschrift** immobranche.at, Kommunikationsbüro, Brucknerstraße 2/5, 1040 Wien. office@immobranche.at **Anzeigen- und Promotionskontakt** STANDARD Verlagsgesellschaft m. b. H., Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien. Anzeigen: Henning Leschhorn, T: +43-1-531 70-234, henning.leschhorn@derStandard.at Druckunterlagen: T: +43-1-531 70-388 oder -431, produktion@derStandard.at **Druck** Niederösterreichisches Pressehaus, Druck- und Verlagsgesellschaft m. b. H. **Eigentümerin (100 %)/Medieninhaberin, Verlagsort, Verwaltungs- und Herausgeberadresse** EGGGER & LERCH GmbH, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, T: +43-1-524 89 00 **Geschäftsführung** Michael Hafner, Wolfgang Bergmann **Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2 und 3 Mediengesetz** www.egger-lerch.at/impressum

TECH GATE VIENNA

WIENS GRÖSSTER
WISSENSCHAFTS- UND
TECHNOLOGIEPARK

- BÜROFLÄCHEN
- SEMINARE
- KONFERENZEN
- EVENTS

www.techgate.at



Mitten in der bunten Welt des **global** business

PETRA GEPP, Geschäftsführerin,
A.W. Faber-Castell Austria GmbH

„Für Faber-Castell ist der Business Park Vienna mehrfach ausgezeichnet: Er überzeugt durch seine Nähe zu City und Airport. Unsere Mitarbeiter profitieren von den vielfältigen Shop-, Restaurant- und Freizeitangeboten sowie der Kinderbetreuung am Standort.“

www.businessparkvienna.com

IHR NEUES BÜRO MIT WEITBLICK IM BUSINESS PARK VIENNA

Kontakt Vermietung: Tel. +43 (0) 1 88 090-2900

 **businesspark** vienna

