

IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

MAGAZIN FÜR IMMOBILIENPROFIS

1.17

06
GLAUBENSFRAGE
In welche Märkte
investieren die
Profis jetzt?

20
FÜR ALLE
Hotels der Zukunft
sprechen auch
Einheimische an

24
INNOVATION
Drohnen sind am Bau
bereits Realität

08

DIE ZUKUNFT WIENS



Wo wird was gebaut?
Wie Stadtplanung für eine
pulsierende und wachsende
Stadt funktioniert.

Auszeichnung zu einem der besten
Arbeitgeber Österreichs 2017.

GREAT
PLACE
TO
WORK®



Wir leben
Immobilien.



OFFEN FÜR IMMOBILIEN MIT ZUKUNFT.

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE
OFFEN FÜR NEUE PERSPEKTIVEN.

Vom Firmensitz bis zu den eigenen vier Wänden:

Die ARE entwickelt attraktive Projekte für Sie und Ihre ganze Familie. Mit einem Portfolio hochwertiger Büro- und Wohnimmobilien in ganz Österreich garantieren wir Ihnen maximale Individualität.

www.are.at

Direkt am Donaukanal, vis-à-vis vom Grünen Prater, entstehen stilvolle Wohnungen und modernste Büro- und Gewerbeflächen. Trillple schafft eine neue Dimension von Wohnen, Arbeiten und Leben.

geplanter Baubeginn: 2017
geplante Fertigstellung: 2020

www.triiple.at



TRIIIPLE
STADT. LAND. FLUSS.



Ein Kooperationsprojekt der Soravia Group und der ARE Austrian Real Estate Development GmbH.
Architektur: Henke Schreieck Architekten ZT GmbH, Visualisierung: ZOOM visual project gmbh

INHALT

Kurz und gut < 04

Überblick. Luxus in Wien wird billiger, ein neues Event für Makler, Pflegeimmobilien werden hip.

STADT DER ZUKUNFT < 08

Wien. Wer macht Stadtentwicklung? Wir alle. Darum ist das ja so kompliziert, aber auch so richtig!



Townster und Tripster < 20

Hotelmarkt. In Hotels der Zukunft vermischen sich Einheimische mit Touristen.



INNOVATIONSFORUM < 30

Stinklangweilig? Gar nicht! Die Bau- und Immobilienbranche ist super-innovativ, zig Beispiele dafür hier.

Digitaler < 36

Wohnungsverkauf

Vermittlung. Signa will Wohnungen online verkaufen und hat erste Schritte gesetzt, sich von Maklern unabhängiger zu machen.

> Glaubensfrage

Fakten. Immobilien-AGs investieren ganz unterschiedlich. Analysieren Sie selbst, was Ihnen mehr gefällt!

> EXPERTENFORUM

Tipps, Einblicke und Hintergrundwissen von den führenden Profis der Branche.

> Drohnen am Bau

Realität. Die fliegenden Helfer werden bereits auf Baustellen eingesetzt.



> Hart, aber herzlich

Weltklasse. Beim Baustoff Stahl spielen österreichische Unternehmen ganz vorne mit.



Heimo Rollett,
Chefredakteur



PIPI MACHEN IST URBAN

Reden wir übers Geschäft. „Intelligent ist, was das Leben einfacher macht“, antwortet Wiens Planungsdirektor Thomas Madreiter, wenn er nach dem Modebegriff Smart City gefragt wird. Wie richtig!

Wir brauchen also mehr Häuseln. Was soll das: Eine rege und aktive Stadt mit viel öffentlichem Freiraum, und dann weiß man nicht, wo man hingehen soll, wenn man mal wohin gehen muss? Vergessen wir den depperten Kühlschrank, der automatisch nachbestellt. Ich will keine Milch, ich will urban lulu gehen können.

Wenn es schon nicht unlimitedes Ketchup in Fastfood-Ketten gibt, so hat sich zumindest dort die gratis Klo-Kultur lange gehalten. Das war wie die Erfüllung eines öffentlichen Auftrags, GIS für McDonald's! Immer mehr Burgerbräter und Kaffeeketten exklusivieren ihre Output-Optionen allerdings mittels lächerlichen Nummern-Codes für ihre Kunden. Verständlich. Dennoch kapiere ich nicht, warum die mir dann vorschreiben, wann ich das Cola wieder loswerden darf? Mittels Vorweisen der Rechnungen nach – oder mittels Münzeinwurf und Gutschein vor dem Essen. Wer öfter auf die Doppel-Null will, zahlt sowieso drauf.

Smart ist, was Nutzen bringt. Was für eine Maxime, ganz ohne Technologie-Schnickschnack! Gilt für Toiletten in der Stadt genauso wie als Leitlinie für jede Stadt- und Projektentwicklung.

PS: Ja, die IMMOBILIENWIRTSCHAFT erscheint in einem neuen Design. Immobilienthemen sind breit geworden und betreffen immer mehr Leute (siehe oben). Das frechere Layout spiegelt den Zugang des Magazins zu scheinbar trockenen Themen hervorragend wider.

Viel Spaß beim Lesen!

**GESCHICHTEN
AUCH ONLINE NACHLESEN
www.immobilienvirtschaft.at**

LANDLEBEN

Eine weitere Studie bestätigt, neben der Urbanisierung gibt es auch den Wunsch zur Stadtflucht. Während die gerne zitierten Zahlen der UN ja eigentlich vor allem asiatische Megacities beschreiben und es natürlich einen ordentlichen – und durchaus bewältigbaren – Zuzug in Österreichs Städte gibt, würden zwei Drittel der heimischen Stadtbewohner lieber am Land leben, so eine aktuelle Market-Meinungsumfrage im Auftrag von BAU!MASSIV!. Umgekehrt würde nur ein Viertel der Landbewohner in die Stadt wechseln wollen. Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen meint dazu, dass es sich hierbei um ein österreichisches Spezifikum handle. In keinem anderen Land Europas sei das Wohnen am Land so beliebt und auch so gut möglich wie bei uns.



Die Wohnzufriedenheit ist am Land deutlich höher als im urbanen Raum.

Luxus in Wien wird billiger

Wien ist und bleibt laut Mercer-Studie weltspitze bei der Lebensqualität, das ist fein. Bei der Preisentwicklung von Luxusimmobilien ist Wien auch anders – nämlich günstiger. Vor allem die Preise in China heben im Luxuswohnsegment komplett ab, zum Beispiel in Shanghai (+27,4 Prozent), Peking (+26,8 Prozent) und Guangzhou (+26,6 Prozent). In Wien sind die Preise im Vorjahr hingegen um 1,59 Prozent leicht zurückgegangen. Zu dem Ergebnis kommt zumindest der PIRI Index (Prime International Residential Index) von Knight Frank. Für Richard Buxbaum von Otto Immobilien „ein Zeichen für die Stabilität. Und Stabilität ist das, was sich Käufer von Wohnungen in Wien wünschen.“ Für Asien beruhigt Kate Everett-Allen, Partner bei Knight Frank im Bereich Wohnimmobilien-Forschung: „Trotz des Preisanstiegs in chinesischen Städten zeigt sich 2016 gegenüber 2015 im Schnitt eine Verlangsamung des Marktwachstums im Bereich der erstklassigen Wohnimmobilien. Die Werte stiegen durchschnittlich um 1,4 Prozent im Jahr 2016, im Vergleich zu 1,8 Prozent im Jahr davor.“

Teures Pflaster: In Amsterdam stiegen die Preise für Luxusimmobilien innerhalb eines Jahres um mehr als 10 Prozent. Wien wurde billiger.



Die Zukunft des Maklers

Immer mehr Makler machen sich Gedanken über ihre Zunft – und wie es mit dem Vermittlungsberuf im Zeitalter der Digitalität und mit einem drohenden Bestellerprinzip weitergeht. Eine neue Veranstaltung, die IMABIS CONNECT, reist ab Mai von Bundesland zu Bundesland, um in einem Workshop Zukunftsstrategien für Makler zu entwickeln. Die Termine: 23. Mai in Wien, gefolgt von Graz am 7. Juni und Salzburg am 13. Juni.

connect.imabis.com



ENDLICH: PFLEGEIMMOBILIEN

Nachdem in den Jahren 2011 bis 2014 Pflegeimmobilien auf dem Investmentmarkt in Österreich keine Rolle spielten, zeichnete sich in den vergangenen beiden Jahren ein verstärktes Interesse von Investoren an dieser Assetklasse ab. So erreichte das Investmentvolumen in österreichische Pflegeimmobilien 2016 ca. 75,1 Mio. Euro oder rund 2,7 Prozent des gesamten Investitionsvolumens, was einen Anstieg des Transaktionsvolumens um rund 78 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (ca. 42,1 Mio. Euro oder ca. 1,1 Prozent) bedeutet. In Deutschland wurden letztes Jahr gar 3 Mrd. Euro für diese Immobilienart ausgegeben – ein Rekordwert, weiß man beim Immo-Dienstleister CBRE.

Europäische
Luxus-Hotspots (gemessen
an den Preisanstiegen)



Silver Living ist
einer der wenigen
österreichischen
Vorreiter im
Bereich betreutes
Wohnen.

Wir entwickeln
Werte



Als Unternehmer sind wir auf profitable Chancen fokussiert. Wir investieren in unsere Immobilien, um Werte zu entwickeln, die die S IMMO auch in Zukunft tragen.
www.simmoag.at/projekte

S IMMO

Woran glauben Sie?

Aktienunternehmen unterliegen wie alle börsennotierten Gesellschaften psychologischen Mechanismen. Immobilien-AGs haben aber eine Besonderheit: Man kann ihre Produkte recht gut beurteilen – etwa wo und in welche Immobilien sie investieren.

Je klarer der Fokus einer AG, desto besser? Für die einen bestimmt, vor allem internationales institutionelles Kapital mag eindeutige Strategien. Andererseits: Je mehr Immobilienarten im Portfolio des Unternehmens sind, desto geringer das Clusterrisiko und desto besser können unterschiedliche Zyklen ausgenutzt bzw. kompensiert werden. Analysieren Sie selbst, welche Aktie für Sie infrage kommt.

WER MACHT WO GESCHÄFTE?

Stabile Länder wie Österreich und Deutschland sind als Basis immer gut, andererseits lässt es sich in jungen Märkten wie in CEE auch gut verdienen. Angaben in Prozent vom Portfolio.

Quelle: Unternehmensdaten

WOHNEN IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

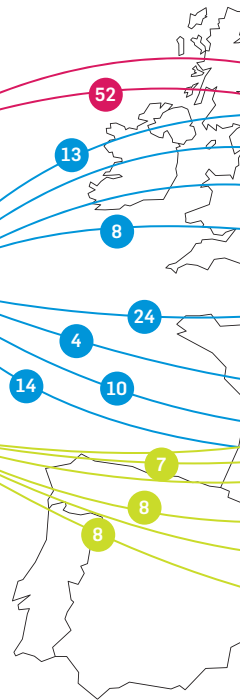
BUWOG

KLARER FOKUS MIT STARKEN EIGENMARKEN

IMMOFINANZ

BÜRO-SPEZIALIST. STARK IN DEUTSCHLAND

CA IMMO



5 BIS 6 %

EIGENTÜMER

2 BIS 4 %

BAU

10 BIS 15 %

DEVELOPER

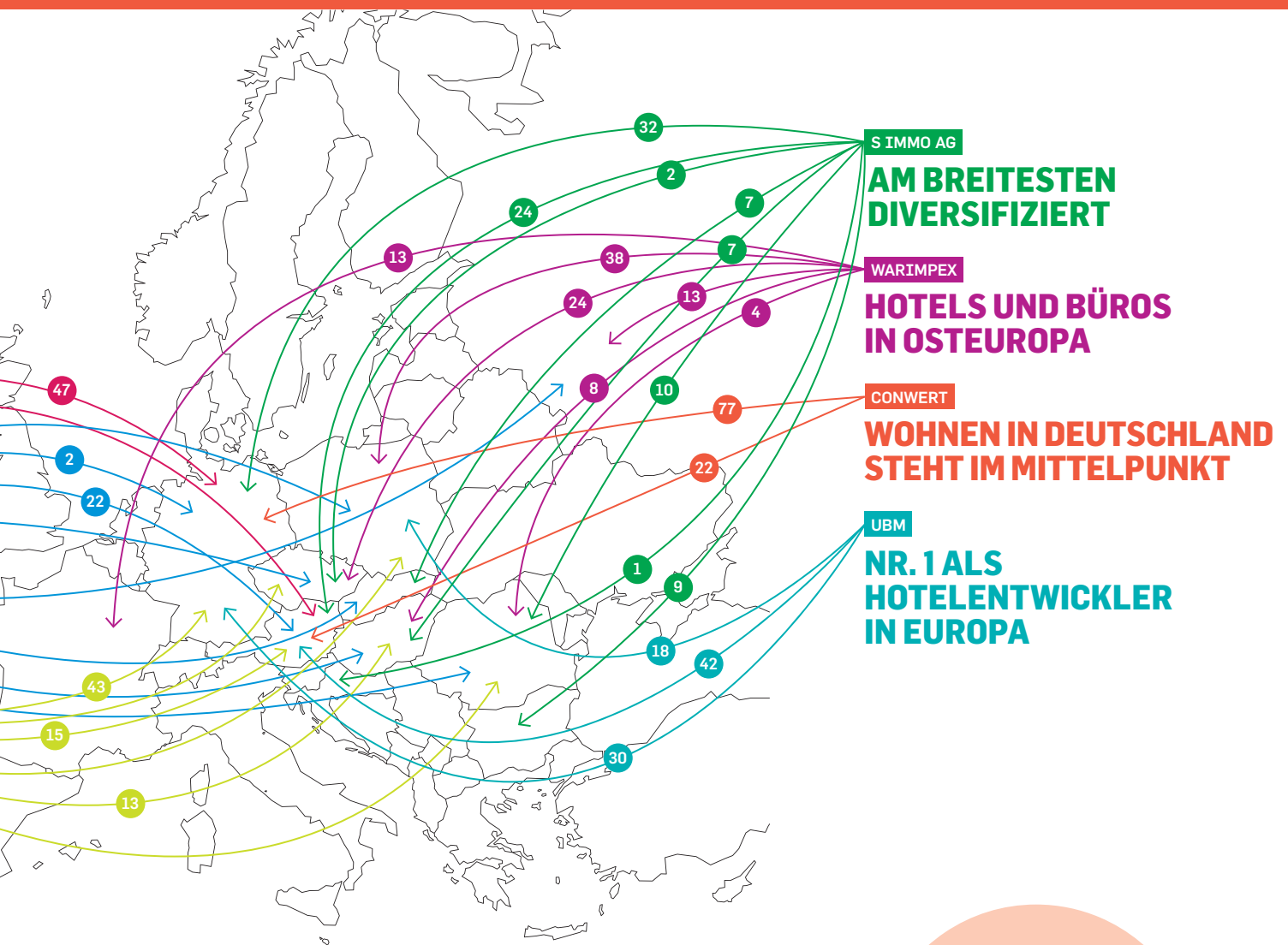
2 BIS 6 %

LIEFERANTEN

MARGEN

Von der Planung über den Bau bis zum Betrieb – die einzelnen Teile der Wertschöpfung warten mit recht unterschiedlichen Gewinnspannen auf. Insofern ist interessant, wie viel Developmentanteil eine AG hat.

Quelle: UBM, Reuters, Unternehmensdaten



WER HAT WELCHE IMMOBILIEN?

Aus welchen Assetklassen das Portfolio besteht, ist bei den Immo-AGs recht unterschiedlich. Die Prozentangaben beziehen sich auf das Gesamtportfolio der jeweiligen AG.



64 mm

78°

ZU WIENS



Das hier geht raus an alle Menschen. Zumindest an alle, die in einer Stadt wohnen. Es geht um deren Zukunft. Es geht um die Weiterentwicklung der Stadt, was bei zwei Millionen Menschen einigermaßen kompliziert ist. Ein Überblick, wie Stadtentwicklung in Wien funktioniert und welche Auswirkungen sie auf Immobilien hat.

Bei der Stadtentwicklung reden viele Menschen mit – von der Architektur bis zur Flächennutzung und Flächenwidmung: Stadtentwickler, der Stadtgestaltung, Stadtplanung, Stadtteilplanung und, nicht zu vergessen, die Politik. In Wien gibt es sogenannte Zielgebiete, die im „Step 2025“ definiert wurden, und die später zu Stadtentwicklungsgebieten werden (sollen). Der Step, der Stadtentwicklungsplan, gibt die Richtung vor. Zehn Jahre Zielgebietsmanagement zeigen heute die Entwicklung in den Zielgebieten, wie beispielsweise die Aufwertung des Donaukanals als Freizeit- und Naherholungsraum oder die Entwicklung entlang der U2-Achse in der Leopoldstadt. Lässige Gegenden, kann man heute getrost feststellen. Stellt sich die Frage, was ein Zielgebiet werden kann? Kurzantwort: Gegenden, die eine gesamtstädtische Bedeutung besitzen und in denen ein hohes Entwicklungspotenzial gesehen wird.

Neben der Stadt(regierung) mischen sich in den letzten Jahren auch immer mehr privatwirtschaftliche Unternehmen in die Stadtentwicklung ein. Das hat durchaus positive Aspekte, denn dadurch können neue Stadtteilzentren entstehen, die „vernetzt“ oder ganzheitlich

>

EINE GEORDNETE UND NACHHALTIGE STADT-ENTWICKLUNG IST EINE WICHTIGE VORAUSSETZUNG FÜR EIN GEDEIHLICHES ZUSAMMENLEBEN DER MENSCHEN UND FÜR DIE STÄDTISCHE WIRTSCHAFT.

Wiens Baudirektorin Brigitte Jilka. Die Baudirektion, Geschäftsbereich Bauten und Technik, verantwortet die strategische Gesamtsteuerung.

>

entwickelt werden – immer in enger Zusammenarbeit mit der (politischen) Stadtplanung. Vor Kurzem meldete etwa die RE/MAX Commercial Group ihr Interesse an, österreichische Städte beraten zu wollen und so die Innenstädte beleben zu helfen. Ein paar Dimensionen größer ist Drees & Sommer unterwegs, das weltweit aktive Beratungshaus hat sich „Blue City“ auf die Fahnen geheftet und berät etwa bei dem städtebaulichen Entwicklungsprojekt Maidar EcoCity+ mit 42 Quadratkilometern für 290.000 Einwohner in der Mongolei. Der Plan umfasst die Errichtung der neuen Stadt an einem Standort mit optimaler Infrastruktur gemäß den höchsten europäischen Standards und Aspekten der Nachhaltigkeit.

Aber auch Immobiliendeveloper selbst nutzen die Gelegenheit, ganze Areale zu entwickeln. 6B47 hat vor Kurzem etwa verkündet, den fürchterlichen Koloss „Althan“ in Wien zu einem richtig lebenswerten Stadtviertel umbauen zu wollen. Die Mitte der Überplattung des Franz-Josefs-Bahnhofs wird freigeräumt, hier soll ein Hochpark, ähnlich der New Yorker Highline, entstehen, die Gebäude wandern an die Seiten des Areals und nach vorne (Julius-Tandler-Platz). Solche Projekte lassen sich nicht realisieren, wenn man einzelne Häuser baut oder saniert. Weiteres Beispiel gefällig? Viertel Zwei gilt wohl bei allen als Erfolgsprojekt, und auch bei der Prisma-Gruppe kennt man die Herangehensweisen an das Thema, weil sie in mehreren (Bundes-)Ländern Quartiere entwickelt (siehe Seite 16).



Frötscher
Lichtenwagner
Architekten planen
den Stadtteil am
Verteilerkreis, der
bis 2020 entstehen
soll – mit Büros
und Gewerbe- und
Handelsflächen
und einer perfekten
öffentlichen
Verkehrsanbindung.

Schnell Wohnraum schaffen

Im Zentrum jeder Stadtplanung steht natürlich der Wohnraum. Die Stadt Wien versucht mit der Wohnbau-Offensive eine deutliche Steigerung des Neubausvolumens zu erreichen. Wie genau das gehen soll? Mit Maßnahmen zur Optimierung, Beschleunigung und Steigerung der Effizienz in den Planungs- und Entwicklungsschritten, auf gut deutsch sollen die Verfahren von der Konzeption bis zur Schlüsselübergabe deutlich verkürzt werden. Dazu zählen die Verschränkung von Flächenwidmungs- und Bauträgerwettbewerbsverfahren, wie bei jenem für die Obere Augartenstraße und die Mühlgrundgasse mit rund 150 geförderten

>

Was Stadtplanung beeinflusst

Was muss Stadtplanung in Zukunft leisten? Welche Einflussfaktoren am stärksten sind, hat DREES & SOMMER im Zuge seiner „Blue City“-Aktivitäten zusammengefasst.

Quelle: Drees & Sommer

DIGITALISIERUNG

Für Städte ergeben sich aus der Digitalisierung Fragen der Datenanbindung und Vernetzung von großräumigen Strukturen und von Alltagsgegenständen. In das „Internet der Dinge“ wandern ganze Viertel und Gebäude, aber eben auch einzelne Räume, Bauteile oder Gegenstände. Aus der Verschiebung der gesamten Wertschöpfung in die virtuelle Realität entstehen viele neue Geschäftsmodelle.

GESELLSCHAFT

Wie nirgendwo sonst finden sich die Menschen in einer Stadt gesamtgesellschaftlichen Trends ausgesetzt. Ob demografischer Wandel oder Migrationsbewegungen, ob Leben, Arbeiten oder Einkaufen: All dies verändert sich und verändert so die Menschen und ihr städtisches Umfeld mit. Werden wir künftig noch Shopping Malls besuchen – oder lassen wir uns von Drohnen beliefern? Arbeiten wir morgen noch in Büros – oder nur noch von zu Hause aus?

FINANZEN

Kommunale bzw. öffentliche Finanzen (aber auch Mittel privater Investoren) geraten zunehmend unter Druck. Bei Stadtentwicklungen spielt es daher eine große Rolle, deren Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit möglichst früh und verlässlich abzuklären. Auch hinsichtlich potenzieller Fördermittel müssen rechtzeitig Informationen eingeholt werden.

MOBILITÄT

Mobilität ist ein wichtiger Pfeiler moderner Gesellschaften und wird im Zeitalter wachsender Waren- und Verkehrsströme weiter an Bedeutung gewinnen. Im Zentrum steht die Frage, wie sich unterschiedliche Verkehrsträger sinnvoll verknüpfen lassen. Auch befindet sich die Elektromobilität bzw. die dafür notwendige bauliche Infrastruktur erst am Anfang.

KLIMA

Um die Erderwärmung noch beherrschen zu können, sind in den Städten einschneidende Maßnahmen notwendig. Zukunftsfähige Gebäude zielen auf einen minimierten CO₂-Fußabdruck, ja mittel- und langfristig auf einen „Beneficial Footprint“. Solche Gebäude werden über ihren Lebenszyklus hinweg mehr CO₂ binden, als bei ihrer Herstellung freigesetzt wurde. Eine ergänzende Strategie verfolgt das klimaangepasste Bauen.

ENERGIE

Energiefragen umfassen heute die gesamte Bandbreite von der Erzeugung über den Transport bis zur Speicherung von – zumeist – elektrischer Energie. Außerdem geht es um Möglichkeiten der Energieeinsparung durch effiziente Technologien. Auch sind Faktoren wie Wirtschaftlichkeit, Sicherheit oder – bei der Erzeugung – die Standortwahl wichtig.

RESSOURCEN

Zunehmend stellt sich die Frage des richtigen Ressourcenumgangs. Für Städte reicht dieses Problem vom Flächenverbrauch bis zum Einsatz ökologischer und gesundheitsfördernder Materialien im Innenausbau. Somit geht es nicht nur darum, immer effizientere Technologien einzusetzen, sondern auch darum, die Materialflüsse in Kreisläufen – etwa nach Cradle to Cradle – zu organisieren oder generell die Frage nach dem rechten Maß zu stellen.

INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur bildet als funktionierende Ver- und Entsorgung mit essenziellen Gütern und Dienstleistungen das Rückgrat der Städte und urbanen Zentren. Zum Beispiel zählen dazu Wasser und Abwasser oder eine stadtnahe Nahrungsmittelversorgung – etwa durch Urban Gardening. Gleichfalls geht es um funktionierende Verkehrswege, darunter Fahrrad-Highways, die Straßen- und Parkraumgestaltung oder den städtischen Schienenverkehr.



Das Projekt
Heumarkt scheidet
die Geister
– Investoren-
architektur
sagen die einen,
sinnvolle Stadtteil-
entwicklung die
anderen.



1. U2 DONAUSTADT – ASPERN SEESTADT

- Die komplette Entwicklung der Seestadt Aspern
- Ausbau der Infrastruktur
- Siedlungsentwicklung entlang der U2

2. ZENTRUM KAGRAN

- Ausbau als Bezirkszentrum
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen
- Fuß- und Radwegvernetzung
- Attraktivierung Freiräume

3. DONAUFELD

- Weiterentwicklung des Gebiets unter Berücksichtigung der Smart-City-Wien-Zielsetzungen
- Sicherstellung des Grünzuges Marchfeldkanal-Alte Donau als nutzbarer Freiraum samt Fuß- und Radwegverbindung
- Etappenweise Entwicklung der Verkehrserschließung, insbesondere der ÖV

4. FLORIDSORF – ACHSE BRÜNNER STRASSE

- Aufwertung des Zentralraums Floridsdorf
- Verbesserung des öffentlichen Freiraums
- Neues Krankenhaus Nord als Impulsbringer

5. DONAUKANAL

- Wassernaher Erholungsraum
- Verknüpfung mit Stadtraum
- Durchgängigkeit und Barrierenabbau
- Ökologische Bedeutung

6. GRÜNDERZEITVIERTEL/ WESTGÜRTEL

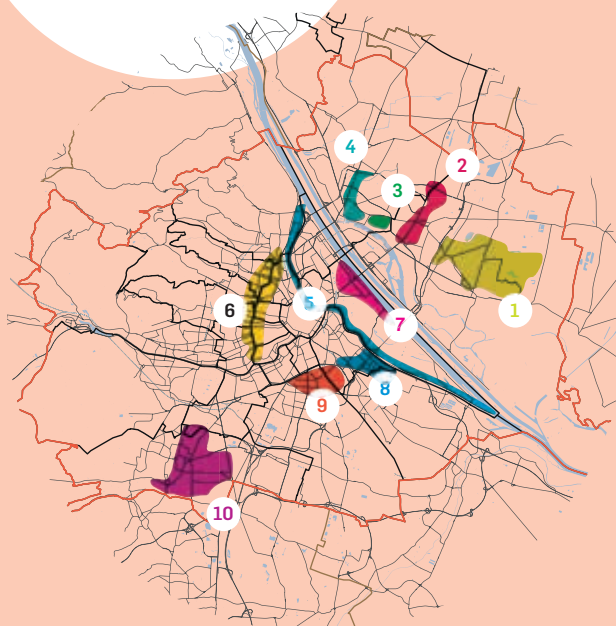
- Umfassende, sozial verträgliche Quartiersentwicklung
- Stärkung der sozialen und kulturellen Vielfalt
- Aufwertung des öffentlichen Freiraums
- Abbau von Barrieren und Vernetzung im Umweltverbund

7. DONAURAUM LEOPOLDSTADT – PRATER

- Vernetzung der alten und neuen Stadtteile
- Anbindung an das Donauufer und Abbau der Barrieren
- Attraktivierung der Freiräume am Donauufer

*Check:
Das waren
Zielgebiete
bis 2014*

Quelle: Stadt Wien



8. ERDBERGER MAIS – ASPANGGRÜNDE – ST. MARX

- Multifunktionaler Stadtteil mit Nutzungsmischung
- Verknüpfung von Stadtquartieren und Barrierenabbau
- Technische und soziale Infrastruktur

9. FAVORITEN – HAUPTBAHNHOF – ARSENAL

- Moderner Stadtteil und Central Business District in unmittelbarer Hauptbahnhofnähe
- Vernetzung mit den angrenzenden Vierteln Favoritens und den Aspanggründen

10. LIESING MITTE

- Exemplarische Wohnbauprojekte
- Restrukturierung/Aufwertung der Ortskerne
- Sicherung und Aufwertung des Gewerbegebiets Liesing



- > Wohneinheiten. Der Bauträgerwettbewerb zum Kapellenweg in der Donaustadt, wo 450 geförderte Wohnungen entstehen, wurde beispielsweise in Rekordzeit von nur vier Monaten abgewickelt. „Mit dieser Reihe an Maßnahmen möchte ich erreichen, dass geförderte Wohnungen den Wohnungssuchenden um bis zu einem halben Jahr früher angeboten werden können. Die Abschaffung des Wohnbauförderungsbeirats verkürzt die Verfahren um bis zu zwei Monate und ist daher ein weiterer wichtiger Baustein, dass geförderte, kostengünstige Wohnungen den Menschen früher zur Verfügung stehen“, so Michael Ludwig, Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung. Die Stadt hält weiterhin an gebauter Qualität nach dem Vier-Säulen-Prinzip fest: Soziale Nachhaltigkeit, Qualität der Architektur, Ökonomie und Ökologie. Die Projekte werden jeweils vom Expertengremium im Grundstücksbeirat und der Bauträgerwettbewerbsjury beurteilt.

WIR!

An einem Mittwochnachmittag fährt Fabian Gaida nach der Uni extra nach Wien. Gaida studiert Export Oriented Management an der IMC Fachhochschule Krems. Es ist ihm ein Anliegen, seine Ideen für seine Heimatstadt Stockerau der IMMOBILIENWIRTSCHAFT mitzuteilen. Der 22-Jährige legt sofort los, als ob es um eine Entscheidungsprüfung ginge. Also da gibt es die Idee, den nicht mehr gebrauchten Verschiebebahnhof zu nutzen – als Drohnenbahnhof. Hä? Doch, doch, Gaida denkt gleich in ganzen Quartieren, hier könnte ein Logistikpark entstehen, denn die Anbindung an Bahn und Autobahn ist perfekt und von hier aus könnten dann die Drohnen die Mikroverteilung starten. Und weil man von Stockerau im Nu mit dem Zug am Flughafen sein kann, hat Gaida bei einer Open Challenge des Vienna Airport auch sein Konzept für das dezentrale Einchecken vorgestellt: Ähnlich wie beim City Airport Train in Wien Mitte könnten die Passagiere schon in Stockerau automatisiert einchecken. Wie im Übrigen auch bei anderen Points of Interest wie Hotels, Einkaufszentren, UNO etc., das alles hat er in seinem Konzept festgehalten (und denkt dabei an die Integration von UBER, Park & Ride etc.). Das Gepäck wird schon zuhause abgeholt und ins Hotelzimmer der Destination geliefert.

Warum? Ist Gaida Jungspund einer politischen Partei? Nein, beteuert er. „Wir sind einfach als Bürger daran interessiert, dass sich Stockerau weiterentwickelt. Jetzt ist es eine Wohnstadt, viele arbeiten aber in Wien. Andere Städte wie Tulln und Korneuburg positionieren sich, die tun was. Ich möchte auch weiterhin hier wohnen, mit hoher Qualität, deswegen denken wir mit. Das ist doch normal, finde ich.“ Irre Ideen? Gar nicht, findet Gaida, erzählt von einer autofreien Innenstadt, einem Innovationszentrum und einer Überplattung der Autobahn mit einer Grünebene, so würde

**ICH MÖCHTE
AUCH
WEITERHIN
HIER WOHNEN,
MIT HOHER
QUALITÄT,
DESWEGEN
DENKEN WIR
MIT. DAS IST
DOCH NORMAL,
FINDE ICH.**

Fabian Gaida, Bürger

Stockerau wieder direkt an die Donau-Au angeschlossen werden. „Klar sind das nur Ideen von mir, aber irgendwoher müssen sie ja kommen“, meint Gaida fast bescheiden. „Im Murtal wird so ein Projekt gerade von der Asfinag umgesetzt.“ Gaida ist die exemplarische Antwort auf die Frage, wer denn Stadtentwicklung macht. Wir alle.



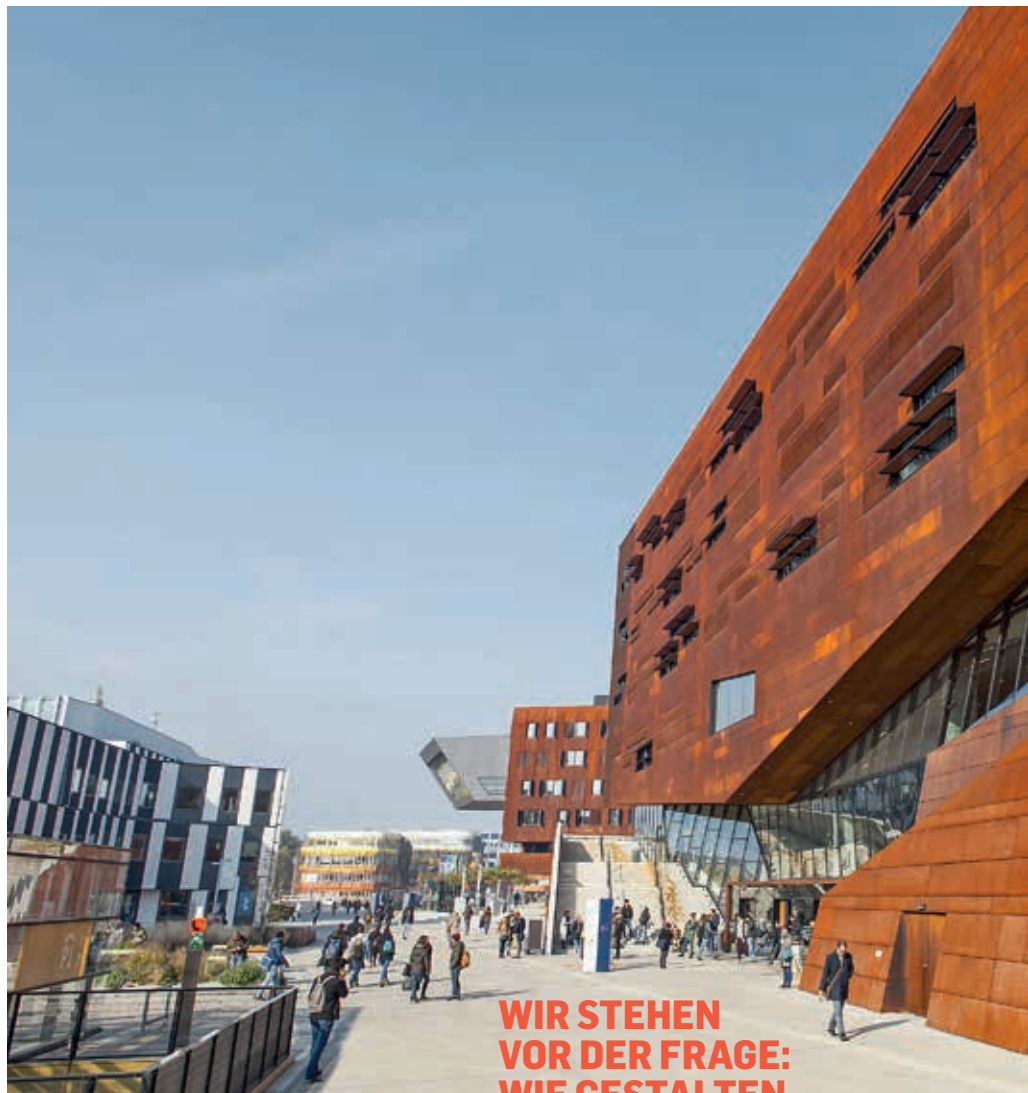
Ob Stockerau oder UNO-City: Gaida entwickelte ein Konzept zum Einchecken von den unterschiedlichsten Standorten aus.

Vorzeigebispiel
Campus WU: Ein
für alle offener
Stadtteil mit hoher
Aufenthaltsqualität.

>

Wie wird eine Stadt dichter?

Sicher, man könnte einfach ein bisschen Bestand abreißen und dann Hochhäuser wie in Hongkong gen Himmel jagen. Aber das wäre nicht Wien. Die „sanfte Stadterneuerung“ ist Teil der strategischen Ausrichtung gemäß den dafür erstellten Stadtentwicklungsplänen. Dass gerade in der Stadtplanung Flexibilität angesagt ist, zeigt die jüngste Initiative der Stadt. Ludwig präsentierte neue Sanierungszielgebiete: „Dieser Plan weicht heute signifikant von jenen vor 25 oder auch zehn Jahren ab. Denn nach Jahrzehnten, in denen mittels sanfter Stadterneuerung Wohngebäude mit rund 337.000 Wohnungen sowie ganze Grätzler aufgewertet wurden, richtet sich der Fokus immer stärker auf kleinere Gebiete.“ Im Fokus stehen 18 Bezirke, größere, zusammenhängende Gebiete gibt es unter anderem im Bereich des Stuwerviertels im 2. Bezirk, der Davidgasse im 10. Bezirk, der Oberen Mariahilfer Straße im 15. Bezirk, der Klosterneuburger Straße im 20. Bezirk oder der Brünner Straße im 21. Bezirk. „Dieses maßgeschneiderte Stadterneuerungsprogramm wird mit zusätzlichen Fördermöglichkeiten unterstützt. Dazu zählen vor allem höhere Förderungen für die Schaffung von neuem und leistbarem Wohnraum in Form von Zubauten und Dachgeschossausbauten. Darüber hinaus werden alle Projekte in diesen Gebieten vorgereicht und können damit rascher realisiert werden“, so Ludwig. Auch Private sollen, nach Einhaltung der Qualitätskriterien und sozial verträglicher Mietobergrenzen, attraktive finanzielle Anreize zum Sanieren erhalten.



**WIR STEHEN
VOR DER FRAGE:
WIE GESTALTEN
WIR DAS LEBEN IN
UNSERER STADT
ZUKÜNFTIG SO, DASS
DIESE QUALITÄT
AUFRECHT-
ERHALTEN BLEIBT?
DAS HAT VIEL
MIT RÄUMLICH-
STRATEGISCHER
PLANUNG ZU TUN.**

Andreas Trisko, Leiter der MA 18,
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Kreative Knochenarbeit

Trendig ist es für eine Stadt, „smart“ zu sein. Was zur Hölle heißt das? Wien-Planungsdirektor Thomas Madreiter hat da einen pragmatischen Zugang: „Intelligent ist, was das Leben einfacher macht“, verweist Madreiter so manche technologische Utopie einer digitalen Stadt auf die hinteren Ränge. Es geht um den Nutzen. „Smart City bezeichnet eine Stadt, in der systematisch modernste Informations- und Kommunikationstechnologien, ressourcenschonende Technologien sowie sozialwissenschaftliche Methoden eingesetzt werden, um den Weg zu einer postfossilen Gesellschaft zu beschreiten und den Verbrauch von Ressourcen zu verringern. Das Ziel: die Lebensqualität der Bürger und die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Wirtschaft dauerhaft zu erhöhen und somit die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu verbessern.“

>



ICH KAUFE EIN E!

Alle quatschen von E-Mobilität. E-Bikes sind ohnehin schon cool, auch E-Autos setzen sich zunehmend durch, und selbst eingefleischte Motorradjungs finden den aufzwirbelnden Drehmoment eines E-Motorrads „zugegeben saugeil“. Was hat das mit Immobilien zu tun? Verdammt viel.

E-Mobilität verändert den Wert von Lagen – dem wichtigsten Kriterium einer Immobilie. Wer will heute freiwillig am Wiener Gürtel wohnen? Früher, als der Boulevard eine mondäne Kulisse bot, war die Lage hingegen sehr gefragt, schließlich war die einzige Belästigung der Gestank des Pferde-Outputs. E-Fahrzeuge stinken nicht. Sie sind lautlos. Dreckslagen werden zu Ruhezeiten.

Erst kam UBER, bald kommt UBER ohne Fahrer. Wer weiter denkt, stößt dann auf das Thema autonomes Fahren. Kommt früher oder später, aber kommt. Allein das Potenzial für den Warenverkehr (optimierte Flotten) ist enorm. Zustellungen in der City-Logistik werden vereinfacht, und Menschen sparen Platz und Zeit. McKinsey errechnete in einer Studie, dass allein automatisches Einparken 25 Prozent des Parkraums für andere Nutzungen frei machen würde. Wohnlagen am Speckgürtel oder sogar noch weiter weg vom Arbeitsplatz (so sich dieser überhaupt noch im Stadtzentrum befindet) werden nachgefragter sein. Das Motto wird lauten: Man arbeitet, wann und wo es notwendig ist. Zu Hause, während man von seinem Auto transportiert wird, an dritten Orten oder im Büro, das bei Wissensarbeitern zunehmend auf soziale Funktion reduziert werden wird.

Ein anderer Aspekt: Spezialimmobilien wie Tankstellen und KFZ-Werkstätten werden sich wohl drastisch wandeln. Die heute ölverschmierte Tanke könnte mittelfristig etwa ein Mobilitätshub werden, der genauso als Umsteigemöglichkeit von Bike/Auto auf Öffis dient, wie mit Co-Working-Lounges und Nahversorgern die Zeit beim Aufladen des E-Autos verkürzt. Intelligentes aus Niederösterreich: Dort werden Wirtshäuser bei der Investition in E-Ladestationen finanziell unterstützt. Schnitzlecken und Aufladen – auch so kann die Tankstelle der Zukunft aussehen.

WEM GEHÖREN DIE WOHNUNGEN IN WIEN?

Hauptwohnsitze in Wien: 890.000

Hauseigentümer: 50.000

Wohnungseigentümer: 110.000

Hauptmieter: 694.000

Untermieter und andere Rechtsverhältnisse: 36.000

EHL und BUWOG geben im Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht einen regelmäßigen detaillierten Einblick in die aktuelle Wohnsituation in Wien, inklusive Durchschnittspreisen und Daten auf Bezirksebene.

www.wohnungsmarktbericht.at

GEWERBE-IMMOBILIEN-MARKT

Wie viel neue Bürofläche wird 2017 wahrscheinlich fertiggestellt werden?

140.000 – 160.000 Quadratmeter

Neu vermietet werden 2017 laut Prognosen 250.000 – 280.000 Quadratmeter, CBRE rechnete zuletzt sogar mit 300.000 Quadratmetern.

Leerstand: 4,7 – 5,7 Prozent

Durchschnittsmieten: 13,75 – 14,30 Euro

Spitzenmiete: ca. 25,75 Euro

Heuer werden wahrscheinlich um 3 Milliarden Euro Gewerbeimmobilien in Österreich gekauft werden, das ist mehr (+ 0,4 Mrd. Euro) als 2016.

Quellen: EHL, Otto Immobilien, CBRE



QUARTIER
BELVEDERE
CENTRAL

Büro- und
Geschäftsflächen
zu mieten und zu kaufen

Nachhaltig, flexibel und hochwertig

Direkt am Hauptbahnhof Wien,
beste Verbindungen
und Zentrumsnähe

WHERE
BUSINESS
MEETS THE
CITY.

www.qbc.at

VERMIETUNG UND VERKAUF BÜRO- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN

Inge Bacovsky: T: +43 50 626 8866, E: office@qbc.at



ÜBER DIE GRENZE DENKEN

Ganze Stadtteile zu entwickeln geht nur gemeinsam. Und es darf nicht alles zu perfekt sein, meint Bernhard Ölz, Vorstand der Prisma Unternehmensgruppe.

Hat sich die Stadtentwicklung mit dem Trend, ganze Quartiere zu entwickeln, verändert?

Es macht natürlich Sinn, Entwicklungen über Grundstücksgrenzen hinweg zu denken, zu Quartiers- oder Stadtteilbetrachtungen zu kommen. Damit ist auch klar, dass es die verantwortungsvolle Einbindung aller Beteiligten braucht. Der angesprochene Trend zu Quartiersentwicklungen hat die Komplexität in der Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums sowie der Gebäude und einer funktionierenden Nutzungsvielfalt erhöht. Wesentlich ist, dass nicht alles perfektioniert wird, auch Freiräume für die Menschen und deren Kreativität bleiben. Diese Entwicklung erfordert natürlich eine intensivere Zusammenarbeit und Auseinandersetzung in den Entwicklungs- und Umsetzungsprozessen. Die gesellschaftliche Verantwortung ist für alle Beteiligten höher geworden.

Sie entwickeln in unterschiedlichen Ländern. Worin unterscheiden sich große und kleinere Kommunen, deutsche, österreichische ...?

Die Unterschiede liegen, glaube ich, weniger in den Größen der Kommunen oder den gering-

fügig unterschiedlichen Voraussetzungen in Deutschland und Österreich. Stadtentwicklung mit dem Hintergrund der zunehmenden Urbanisierung, Verdichtung in Städten, Gemeinden und Dörfern, Leistbarkeit im Wohnbau, den aktuellen gesellschaftlichen, kulturellen und ökologischen Anforderungen, den Mobilitätsansprüchen, der rasant fortschreitenden Digitalisierung in allen Lebensbereichen und der Verdrängung und Verlagerung der industriellen Produktion erfordert immer standortbezogene Prozesse und Modelle. Private Entwickler und



Bernhard Ölz,
Vorstand der
Prisma Unter-
nehmensgruppe

Investoren sind daher nach unserer Erfahrung immer wichtige Partner. Wir sehen das an eigenen Beispielen wie dem messecarree Wien, dem STADTWERK in Salzburg oder einer Dorfzentrumsentwicklung Egg-Großdorf im Bregenzerwald.

Reagieren Sie bereits auf Trends wie Industrie 4.0 oder City-Logistik? Integrieren Sie Flächen für diese Nutzung in Ihre Projekte?

Wir glauben, dass die Digitalisierung keinen Halt vor dem Raum macht. Das ist Herausforderung und Chance zugleich. Die Menschen wollen wieder mehr Treffpunkte und Marktplätze der neuen Generation. Mit den Trendbegriffen Industrie 4.0 oder Lebensraum 4.0 wird diese Entwicklung gut sichtbar gemacht. Wir setzen im digitalen Bereich Themenschwerpunkte im Rahmen unserer Plattformen und Initiativen.

Schon fast alles ist geprüft und nachhaltig heute. Macht es überhaupt Sinn, ein ganzes Quartier zu zertifizieren?

Hier steht bei uns vor allem die soziale Komponente, der Mensch, im Vordergrund, die Flut an Zertifizierungsmöglichkeiten überfordert und verunsichert zugleich. ■



 **FAIRTRAUEN**
Mischek

VERTRAUEN IST DAS HÖCHSTE GUT.

Über 15.000 errichtete Wohnungen und 80 Jahre Bauerfahrung machen Mischek zu einem der Bauträger in Österreich. Unsere Mitarbeiter stellen sich täglich all ihren Aufgaben mit Know-how und Konzentration. Gegenseitige Anerkennung und Vertrauen sind unser oberstes Prinzip. Unsere Fairness und Kompetenz geben wir Ihnen weiter. **FAIRTRAUEN** Sie auf Mischek.

>

Madreiter verfolgt als Raumplaner eine starke Durchmischung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Smart ist kompakt, lautet einer seiner Grundsätze, der eine Expansion der österreichischen Hauptstadt möglich machen soll.

Think Tank der Stadt

Andreas Trisko ist Leiter der Stadtentwicklung und Stadtplanung, MA 18, er bezeichnet die Planung einer Stadt als kreative Knochenarbeit: „Wien hat eine ausgezeichnete Lebensqualität, und Wien wächst. Wir stehen vor der Frage: Wie gestalten wir das Leben in unserer Stadt zukünftig so, dass diese Qualität aufrechterhalten bleibt? Das hat viel mit räumlich-strategischer Planung zu tun.“ Die MA 18 setzt keine konkreten Projekte um, sie denkt eine Ebene höher: „Wo machen Projekte Sinn, wo wäre eine U-Bahn sinnvoll? Die MA 18 ist so gesehen ein großer ‚Think Tank‘, eine Denkfabrik“, so Trisko.

Sobald ein Einverständnis aller Interessengruppen besteht, ist die Aufgabe eines Zielgebietsmanagements erfüllt. Der Gemeinderat trifft dann jeweils über den Weiterbestand oder die Adaptierung einzelner Zielgebiete beziehungsweise künftiger Zielgebiete die Entscheidung. ■

NEUE GRÜNSPANGE

Stadt ist grau. Stimmt nicht. „Der Weg zur Zwei-Millionen-Metropole bedeutet auch zusätzlichen Bedarf an Grünraum“, betont Wiens Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou. Dabei ist Wien ohnehin schon gut unterwegs, über die Hälfte der Fläche ist grün. „Wir wollen sicherstellen, dass für die Erholung der Wiener und im Sinne des Naturschutzes bedeutende Flächen im Stadtgebiet unangetastet bleiben, großzügige Grünräume geschaffen und auch miteinander verbunden werden.“ Heißt konkret: In den nächsten Jahren soll eine Grünraumschlinge vom Bisamberg über Gerasdorf bis zum zukünftigen Norbert-Scheed-Wald geplant werden. Fokus des Pilotvorhabens, das von der MA 18 geleitet wird, liegt auf der Entwicklung eines lokalen Aktionsplans. Dieser soll Maßnahmen und Wege zur Umsetzung der Grünspange beschreiben und als Grundlage für weitere Entscheidungen der Länder Wien und Niederösterreich dienen. Das Vorhaben ist Teil von „LOS_DAMA!“, einem europaweiten Projekt zur Sicherung und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft. LOS_DAMA! leitet sich aus dem Projekttitel „Landscape- and Open Space Development in Alpine Metropolitan Areas“ ab und wird mit über zwei Millionen Euro aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung durch das Interreg Alpine Space Programme kofinanziert. Neben Wien sind Salzburg, Graz, München, Trient, Ljubljana und Zürich sowie die Regionen Piemont und Grenoble-Alpes Teil der Projektpartnerschaft. Sie werden von Planungsinstituten und Hochschulen unterstützt.



Der Beginn der Planungsarbeiten für den neuen Grünraum – Ernst Nevriy (Bezirksvorsteher Donaustadt), Maria Vassilakou (Vizebürgermeisterin), Georg Papai (Bezirksvorsteher Floridsdorf) und Alexander Vojta (Bürgermeister Gerasdorf).



Wir finden für jeden das richtige Zuhause.

Vertrauen Sie uns, dem Marktführer am heimischen Markt, wenn es um Ihre Traumimmobilie geht. Denn wir bringen zusammen, was zusammen gehört: Immobilien-Verkäufer und -Käufer, Vermieter und Mieter. Persönlich, kompetent und seriös. Österreichweit. Informieren Sie sich noch heute unter www.raiffeisen-immobilien.at

**Raiffeisen
Immobilien**



**Wesentlich bei einer
Vorsorgewohnung
sind die individuellen
Wünsche und
Bedürfnisse der Käufer.**

David Breitwieser,
Leitung Wohnimmobilien bei EHL

WEITERHIN HOHE NACHFRAGE NACH VORSORGEWOHNUNGEN

Warum auch Sie gerade jetzt noch in eine Immobilie in einer aufstrebenden Lage investieren sollten. Und wie Sie die passende Wohnung für sich finden.

Die eigene finanzielle Absicherung für die Zukunft spielt in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs eine wesentliche Rolle. Die Sicherheit steht dabei beim Vermögensaufbau und beim Vermögenserhalt im Vordergrund. Seit der Finanzkrise erlebt die Vorsorgewohnung einen unvergleichbaren Boom. Kaum eine andere Anlageform ist so wertbeständig und bietet zudem Schutz vor der Inflation. Im Vergleich zu anderen Anlageformen erzielen Sie bei der Vorsorgewohnung neben einer Wertsteigerung auch laufende monatliche Mieteinnahmen.

Schon im Jahr 2029 wird die Stadt Wien die Zwei-Millionen-Einwohner-Marke durchbrechen. Obwohl auch für die Stadt Wien leistbares Wohnen derzeit ein Hauptthema darstellt, ist die Investition in Wohnungen gerade jetzt eine große Chance. Jedes Jahr werden in Wien ca. 15.000 neue Wohnungen benötigt, die Fertigstellungszahlen von neuerrichteten Einheiten liegen allerdings zwischen 6.000 und 7.000. Der Wohnungsbedarf wird somit in Zukunft noch verstärkt und neuer Wohnraum dringend benötigt.

Doch wie funktioniert die Vorsorgewohnung überhaupt?

Die Vorsorgewohnung ist eine klassische Eigentumswohnung, welche jedoch nicht mit dem Ziel der Eigennutzung, sondern zur Vermietung erworben wird. Der Käufer wird somit zum Unternehmer, kann sich die Umsatzsteuer auf den Kaufpreis vom Finanzamt retournieren lassen und Zinsen sowie die Abschreibung für Abnutzung (AfA) von den Mieteinnahmen abziehen. Der Mieter zahlt dem Eigentümer somit einen Teil seiner Annuitäten für einen eventuellen Kredit. Aufgrund der Vielzahl an Anbietern von Vorsorgewohnungen ist es jedoch wesentlich, einen unabhängigen Berater beizuziehen. Welche Mikrolage ist interessant? Wie groß soll die Wohnung sein? Wer kümmert sich um meinen Mieter? Und vor allem, ist der Kaufpreis überhaupt marktkonform bzw. die prognostizierte Miete nachhaltig erzielbar? Eine Investition in eine Vorsorgewohnung ist eine langfristige Entscheidung und bedarf einer umfassenden Aufklärung nach den individuellen Wünschen und Bedürfnissen der Kunden. ■

NACHHALTIG GEHT NUR GEMEINSAM

Die Mitarbeit aller Beteiligten – vom Bauherrn bis zum Mieter – ist die Voraussetzung für Nachhaltigkeit. Die Digitalisierung bietet dazu zahlreiche Chancen. FM-Dienstleister können zudem Anreize setzen.

Die Onlinestudie „WISAG-Nachhaltigkeitsradar 2016“ zeigt klar, dass die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien und nachhaltiger Bewirtschaftung von Objekten stetig steigt und aktuell bereits das Angebot übersteigt. Aber nur als ganzheitlicher Prozess kann Green Facility Management langfristig Ressourcen und Kosten sparen sowie die Lebensdauer der Immobilie verlängern. Das beginnt beim Bau einer Immobilie, reicht über die umfassende Information der Mieter und Nutzer bis hin zu einer ganzheitlichen Betrachtung des Energieverbrauchs und aller Prozesse – und das unter sich permanent ändernden Rahmenbedingungen.

Energieeffizienz senkt Betriebskosten

Die WISAG engagiert sich hier seit 2010 und ist damit ein Vorreiter im Bereich der ökologischen Verfahren und Prozesse. Die Aufgabe als FM-Dienstleister ist dabei die Erfassung aller Prozesse und Abläufe und die Ableitung des konkreten Nutzens. Neben der Energieeffizienz

sprechen vor allem reduzierte Betriebskosten sowie Kosteneinsparungen durch Synergien für professionelles Green FM. Mit diesen Anreizen können FM-Dienstleister bei Kunden und Mietern Überzeugungsarbeit leisten.

Nachhaltige Bewirtschaftung als Trend

In der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien liegt ein enormes Potenzial. Denn Umweltthemen und Energieeffizienzmaßnahmen werden im Bereich des Facility Managements zunehmend wichtiger. Themen wie die Digitalisierung stellen die Branche zwar vor neue Herausforderungen, bieten jedoch zahlreiche Möglichkeiten der Einbindung von Technik und Software, um den Energieverbrauch und die eingesetzten Ressourcen zu reduzieren. Um möglichst innovative technische Lösungen anbieten zu können, setzt die WISAG auf eine ganzheitliche Betrachtungsweise. Anschließend müssen alle Beteiligten zusammenarbeiten, um die Maßnahmen optimal und gewinnbringend umzusetzen. ■



Als FM-Dienstleister können wir den Energieverbrauch und die Prozesse in einem Gebäude beeinflussen. Es liegt in unserer Verantwortung, das den Nutzern und Mietern darzulegen.

Brigitte Fiedler, Geschäftsführerin
von WISAG Facility Management

Das kann rauskommen,
wenn sich ein
Unternehmen traut:
JO&JOE ist ein Ergebnis
des AccorHotel
Marketing Innovation
Lab.

TOWNSTER UND TRIPSTER

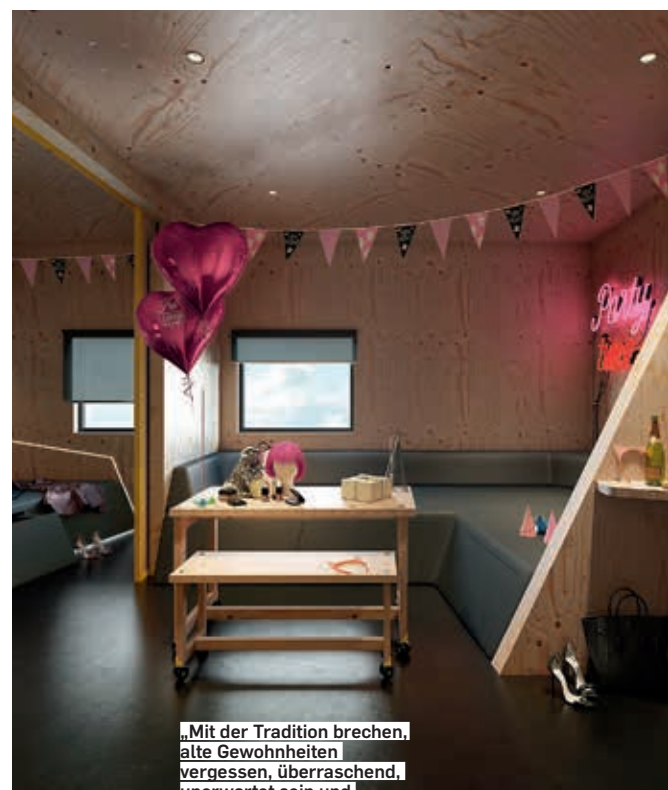
Der Hotelgigant Accor hat seine neueste Linie im Economy-Segment vorgestellt und bricht dabei mit einigen Konventionen. Die Zielgruppe: Millennials. Geschaffen werden sollen offene Gebäude für Einheimische (Townster) und Touristen (Tripster). Der Plan: Bis 2020 sollen 50 Standorte der Marke JO&JOE eröffnen. Mit dem Konzept setzen die Designer neue Maßstäbe.



Ein Haus zum Schlafen? Auch. Aber vor allem zum Feiern, Quatschen, Diskutieren, Essen, Trinken und, und, und ...



Zimmer war gestern. Bei JO&JOE gibt es verschiedene Unterkunftsmöglichkeiten, genannt Happy Floors. „Happy House“ ist ein Mini-Apartment inklusive Küche und Waschmaschine, „Together“ bietet eigene Schlafräume mit Gemeinschaftsbad, das Ungewöhnlichste ist wohl „000 – Out of the Ordinary“. Hier schlafen die Gäste in Jurten, Wohnwägen und Hängematten.

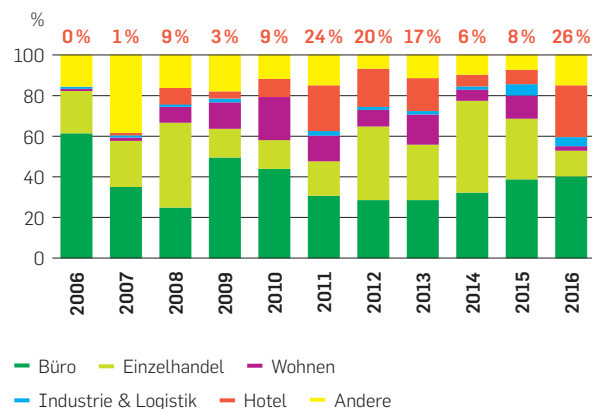


„Mit der Tradition brechen, alte Gewohnheiten vergessen, überraschend, unerwartet sein und authentisch“, beschreibt Sebastian Bazin, Accor-Vorstandsvorsitzender, die Marschrichtung.

Hotels werden bei Investoren immer beliebter

Investmentvolumen Österreich nach Assetklassen
2006–2016

Quelle: CBRE Research, 2016



Was gibt's heute? Für private Küchenchefs steht eine eigene Gemeinschaftsküche zur Verfügung. Ansonsten wird am Holzkohlegrill Fleisch und Gemüse, im Wok frische Gerichte gemacht, und im Holzkohleofen wird die Pizza knusprig. Möglichst viele Produkte sollen aus regionaler Quelle kommen.



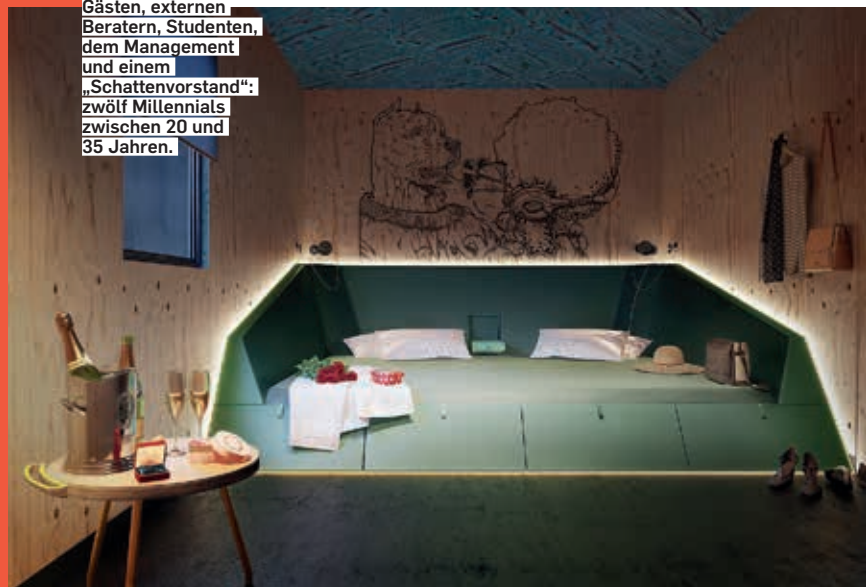
DER HOTEL-IMMOBILIENMARKT

Unter großen, professionellen Immobilienanlegern sind Hotels in den letzten Jahren zu absoluten Lieblingen geworden. „Keine andere Assetklasse kann eine vergleichbare Erfolgsgeschichte vorweisen“, sagt Alexander Trobitz vom Immobiliendienstleister BNP Paribas Real Estate. In der Bundeshauptstadt wechselte zuletzt das Hilton Vienna am Stadtpark für ca. 169 Millionen Euro den Besitzer, die Raiffeisenzentralbank verkaufte es an die private Investorengruppe BETHA Zwerenz & Krause GmbH. Das Hotel Imperial wurde von Starwood Hotels & Resorts an die Al Habtoor Group LLC für rund 70 Millionen Euro verkauft.

Fast ein Rekord erwartet

Schließlich hat auch die Immofinanz, die Hotelinvestments in ihrem Businessmodell grundsätzlich skeptisch gegenübersteht, zuletzt zwei neue Hotels im Rahmen ihres Standorts am Wienerberg verkündet. Gemeinsam mit der NOVUM Hotel Group soll in knapp zwei Jahren das Holiday Inn Vienna – South mit 201 Zimmern entstehen. „Wir können so unser Hotelportfolio am Hauptbahnhof und an der Messe um einen weiteren exzellenten Standort für unsere Gäste ergänzen“, erläutert David Etmenan,

Entwickelt wurde das freche Konzept von künftigen Gästen, externen Beratern, Studenten, dem Management und einem „Schattenvorstand“: zwölf Millennials zwischen 20 und 35 Jahren.



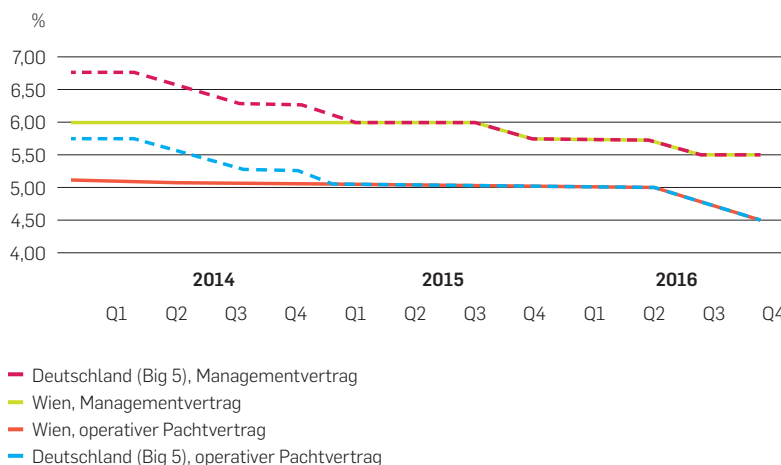
Die ersten Hotels mit dem neuen Konzept sollen in Innenstadtlage in Paris, Bordeaux, Budapest, Warschau, Rio und São Paulo umgesetzt werden.



Renditen Wien und Deutschland (Big 5)

Q4 2013 – Q4 2016

Die lange auf stabilem Niveau liegenden Renditen für Wiener Hotelimmobilien sind seit 2015/2016 leicht gefallen: für Hotels mit Managementvertrag lagen sie per Ende des vierten Quartals 2016 bei ca. 5,5 Prozent, für jene mit operativem Pachtvertrag bei ca. 3,5 Prozent.



Quelle: CBRE Hotels, 2016

geschäftsführender Gesellschafter der NOVUM Group. Eines der Highlights des Hotel- und Bürohochhauses wird das Panorama-Frühstücksrestaurant im 22. Stock sein.

„Auch in einigen Landeshauptstädten sowie Tourismusregionen wurde in Hotels investiert, so kaufte beispielsweise der Privatinvestor und Eigentümer der Polytec Gruppe im Laufe des Jahres vier Falkensteiner Hotels“, berichtet CBRE. Zudem profitierte der österreichische Hotelinvestmentmarkt von einigen pan-europäischen Portfolio-Transaktionen, im Zuge derer u. a. auch die beiden NH Hotels am Wiener Flughafen und in Salzburg den Eigentümer wechselten. „Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Hotelinvestments auch in diesem Jahr weiterhin vorhanden sein wird, rechnen aber nicht damit, dass die Rekordmarke von 2016 geknackt werden kann“, so Georg Fichtinger, Head of Investment Properties bei CBRE Österreich.

Rund 7 Prozent Wachstum bei Hotels in Wien bis 2019

Nach den Markteintritten und Neueröffnungen einiger bekannter Hotelbrands von 2012 bis 2014 soll der Hotelmarkt in Wien bis 2019 noch einmal um rund 7 Prozent bzw. etwa 2.308 Hotelzimmer wachsen. Damit würde der Wiener Hotelmarkt langsamer wachsen als in vergleichbaren europäischen Städten. Aufgrund des eingeschränkten Flächenangebots in der Innenstadt konzentrieren sich die Neuerrichtungen auf Lagen außerhalb der Wiener City, wie zum Beispiel rund um den Hauptbahnhof bzw. Quartier Belvedere, wo die Accor Gruppe Ende 2017 zwei Hotels eröffnen wird und die Signa Holding als Joint Venture mit der Hyatt Gruppe ein Andaz-Luxushotel plant. Vor allem Markteintritte internationaler Hotelmarken haben den österreichischen Hotelmarkt in den vergangenen Jahren geprägt und die Anzahl der anlagefähigen Hotelimmobilien für Investments beeinflusst. Der Großteil der neuen Hotels wird über Managementverträge oder operative Pachtverträge geführt – das heißt, die Investoren sind nicht in das operative Hotelbusiness involviert. ■

Büro & Lager

im Süden Wiens

JETZT besichtigen!
 Tel. 02236 4020-2485

Variable Mieteinheiten
Büro & Lagerflächen

Eigene Autobahnabfahrt
A2/IZ NÖ-Süd

65 TOP-Unternehmen
als Nachbarn

Gratis-Parkplätze
direkt vor Ihrer Tür

Ihr Firmenstandort zum Wohlfühlen

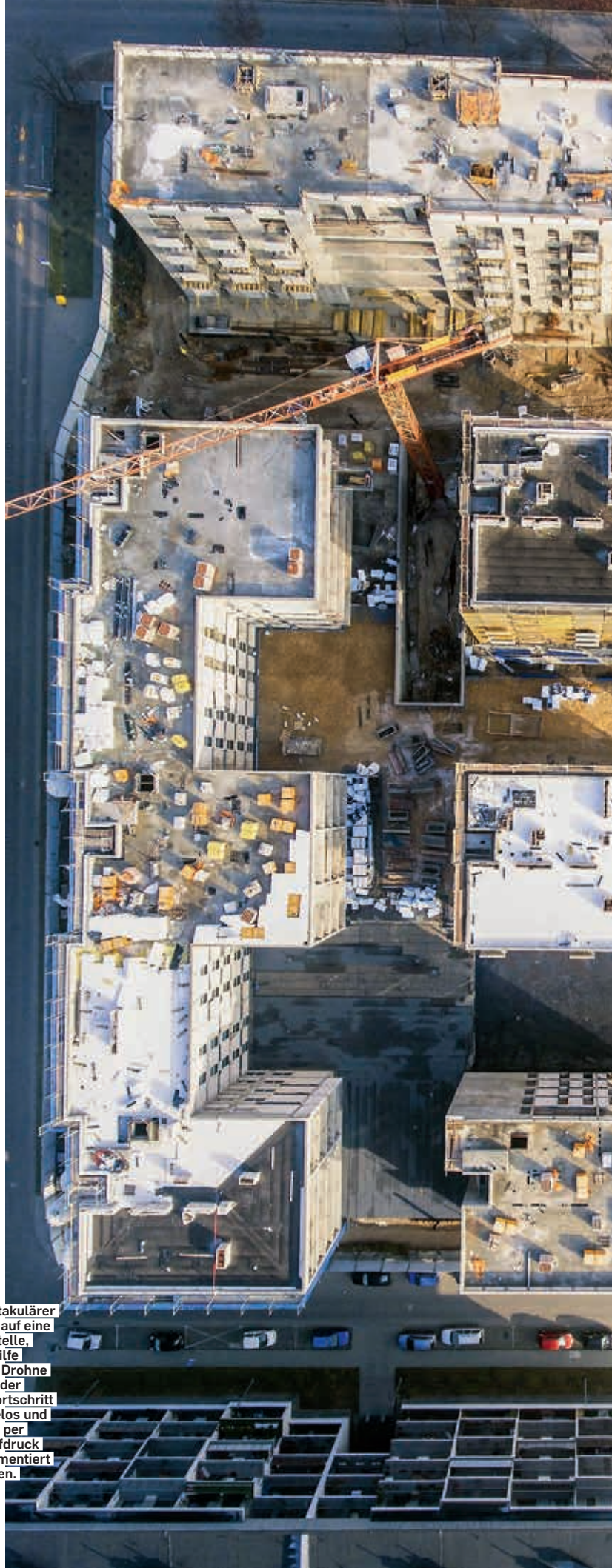
AT-2355 Wiener Neudorf • Tel.: 02236 4020-0 • www.walter-business-park.com

Bauen mit fliegenden Helfern

Die Bauwirtschaft hat einen neuen eifrigen Helfer, der keiner Helmpflicht unterliegt: Drohnen, Multicopter oder Quadrocopter ermöglichen quasi per Knopfdruck einen Überblick über ein Projekt, eine Baustelle oder auch über zu sanierende Bauwerke.

Man sieht und hört sie kaum. Nahezu lautlos schweben sie über Land, Berge, Täler – und Baustellen. Der Mann, der am Rande einer Schottergrube steht, sieht aus wie ein Mann vom Bau – Helm, Baustellenjacke, feste Schuhe. Nur sein konzentrierter Blick schweift nicht über eine Baustelle, sondern fixiert ein Gerät in seinen Händen, das wie eine Spielkonsole aussieht. „Schauen Sie, jetzt fliegt sie genau die von mir eingegebenen GPS-Punkte ab“, zeigt sich der Mann begeistert. Seine Faszination gilt einer Drohne, die soeben einen Rundflug über die zu vermessende Schottergrube gestartet hat. Die Fotos, die der Mann erhält, liefert er einem Geodäten, der damit eine Visualisierung für einen neuen Straßenbau erstellt. Mit einem massiven Zeitgewinn, vor allem wäre eine normale Vermessungsarbeit in dieser Schottergrube ein Riesenaufwand gewesen, den kein Kunde gezahlt hätte.

Spektakulärer Blick auf eine Baustelle, mit Hilfe einer Drohne kann der Baufortschritt mühelos und quasi per Knopfdruck dokumentiert werden.





WAS DÜRFEN DROHLEN?

Drohnen, die unbemannten Flugobjekte, dürfen bis zu einer Höhe von maximal 150 Metern verwendet werden und höchstens 150 Kilogramm wiegen. Zum Betrieb ist direkter Sichtkontakt notwendig. „Sobald Drohnen Fotos machen, ist eine behördliche Bewilligung Voraussetzung“, vereinfacht Stephan Heid von Heid Schiefer Rechtsanwälte. Drohnen sind in der Novelle von 2014 im Luftfahrtschutzgesetz erfasst. Zurzeit läuft eine europaweite Diskussion, ob es ein Luftfahrtregelwerk durch den vermehrten Drohneneinsatz geben soll. Drohnen sind ab 250 Gramm bewilligungspflichtig. Ohne Bewilligung droht eine Verwaltungsstrafe bis zu 22.000 Euro. In Österreich fliegen gewerblich genutzte Drohnen mit Kennzeichen – in Deutschland dürfen sie dies ohne. Für unbemannte Luftfahrzeuge der Klasse 2 – also ohne direkte Sichtverbindung – braucht der Drohnen-Lenker einen Pilotenschein und eine Bestätigung der Luftfahrttüchtigkeit. Hier muss nachgewiesen werden, dass dieser die Regeln des Luftverkehrs kennt. Bei Luftfahrzeugen der Klasse 2, welche über eine Betriebsmasse von über 150 Kilo verfügen, sind darüber hinaus die Regeln der EASA (European Aviation Safety Agency) zu beachten.

Überwachung und Qualitätskontrolle

Die Luftfahrtbehörde Austro Control verzeichnet seit 2014 rund 1.500 Anträge auf eine Bewilligung – etwa zwei Drittel wurden genehmigt. Drohnen und deren Spezi alsensoren (hochauflösende Foto-/ Videokameras, Thermalkameras sowie UAV Airborne Laserscanner) werden in der Bauwirtschaft zum Bauen, Dokumentieren oder auch Erfassen genutzt. Dafür kommen leistungsstarke Industriedrohnen zum Einsatz. Wenn Gerhard Peller von Bladescape aus Schwechat die Einsatzmöglichkeiten der fliegenden Dinger beschreibt, fängt es an, aus ihm rauszusprudeln: „Die Möglichkeiten sind vielfältig und reichen von der Vermessung und Visualisierung als Planungsgrundlage bzw. für Einreichunterlagen (zum Beispiel UVP-Verfahren), Detektion von Mängeln, Dokumentation des Baufortschritts sowie von Veränderungen bis zu Volumensberechnungen und Haldenmessungen. 3-D-Airborne Laserscanning mittels Drohnen und daraus entwickelte hochpräzise 3-D-Modelle eröffnen ebenso spannende Möglichkeiten. Statische Berechnungen, Überwachung, visuelle



>

Inspektion sind wichtige weitere Einsatzbereiche; Schadensprävention, Schutz vor Diebstahl, Vandalismus ebenso wie 360-Grad-Panoramaaufnahmen und georeferenzierte Orthophotoerstellung. Mögliche Einsatzbereiche gibt es auch in der Versorgung von schwer zugänglichen Stellen (zum Beispiel Ersatzteile, Werkzeug) sowie Qualitätskontrolle.“

Noch überwiegt in Österreich der Einsatz in der Geodäsie, also der Vermessung. Die Vorteile bringt Michaela Ragoßnig-Angst, Angst Group, auf den Punkt: „Drohnenflüge ermöglichen die Aufnahme schwer zugänglicher Bereiche (zum Beispiel große Staudämme), die Aufnahme von aus Sicherheitsgründen nicht zugänglichen Bereichen (zum Beispiel Bahnstrecken, Rutschhänge, Abbruchkanten etc.), die flächenhafte Vermessung mit großer Punktdichte (wichtig bei stark strukturierter Topografie, wie zum Beispiel bei Steinbrüchen).

Kosten sinken

Thomas Gröninger ist Leiter des Kompetenzzentrums Drohnen bei der Strabag und sieht dank der Flugobjekte deutliche Effizienzsteigerungen: „Wir können Daten schnell und genau erfassen – der Bauprozess wird effizienter, die Kosten sinken und die Arbeitssicherheit steigt. Man könnte dies mit der Erfindung des Automobils vergleichen. Auch diese Innovation etablierte sich in allen Branchen, und heute können wir uns eine Welt ohne Auto gar nicht mehr vorstellen. Auch UAS (unmanned aerial systems) etablieren sich mehr und mehr: bei der Paketzustellung, der Bergrettung, in Hollywood und eben auch in der Bauindustrie.“ Gröninger organisiert und überprüft Qualifizierungen der Drohnen-Operatoren und berät seine Kollegen. Zukünftig sollen flächendeckend Drohnen zum Einsatz kommen und eigenes, ausgebildetes Personal dafür zur Verfügung stehen. Die Strabag besitzt derzeit drei Drohnen. Gröninger



In Zmigrod, Polen, erstellten die Experten der Strabag mit Hilfe einer Drohne eine Video-dokumentation der Baustelle für das Ministerium.

ist davon überzeugt, dass Drohnen keine Menschen ersetzen werden, sondern dass dadurch neue Arbeitsplätze geschaffen werden, indem sie die Menschen bei ihrer Arbeit unterstützen. Dies bestätigt ebenso Gerhard Peller: „Der Einsatz von Drohnen führt nicht notwendigerweise zum Ersatz von Menschen. Vielmehr ist er ein innovatives, probates, hocheffizientes

Flugroboter unterscheiden sich gänzlich von herkömmlichen Maschinen und werden die Herstellungsbedingungen der digitalen Fertigung am Bau verändern.

Conclusio einer Doktorarbeit an der ETH Zürich

Hilfsmittel und erleichtert den Arbeitsalltag. Somit können sich Mitarbeiter auf andere Arbeiten konzentrieren wie zum Beispiel den zielgerichteten Einsatz oder die rasche Auswertung der gewonnenen Daten oder Informationen über den Zustand oder Veränderungen an der Baustelle und Gewerken. Auch erübrigt sich für gewisse Arbeiten der aufwendige und teure Aufbau von Gerüsten. Die Arbeit wird weniger gefährlich, senkt Verletzungsrisiken und

spart somit (auch gesamtwirtschaftlich) Kosten.“ Die Effizienzsteigerung liegt vor allem in der Vermessung. „Durch UAS erhält man schnelle und genaue Vermessungsdaten, für die in der konventionellen Vermessung bis zu 20-mal so viel Zeit investiert werden müsste. Auch spielt diese Technologie eine bedeutsame Rolle in der

>



IG Immobilien

Wir leben Qualität!

LEBENS(T)RÄUME + Mietappartements mit Mehrwert



Püchlgasse 1A-1D, 1190 Wien

Appartements von 58 bis 140 m², 3-4 Zimmer mit Terrasse oder Balkon/Loggia
Outdoor-Pool, Wellness- und Fitnessbereich, Concierge-Service in der Anlage
Miete: ab € 875; BK: ab € 130; HK: ab € 35 (inkl. USt.); *Möblierungsvorschlag*



Hohenstaufengasse 7, 1010 Wien

1 DG-Appartement 166 m², 3 Zl. mit Galerie und 34 m² Terrasse,
Alarmanlage, Markenküche, Fußbodenheizung, offener Kamin
Miete: € 3.085; BK: € 293; HK: € 80 (inkl. USt.); *Möblierungsvorschlag*

Mariahilfer Straße 97, 1060 Wien

2 Appartements 155 und 172 m², 3-4 Zimmer mit Balkon
oder Terrasse, Blick in den begrünten Innenhof
Miete: ab € 2.377; BK: ab € 248; HK: ab € 156 (inkl. USt.)



>

Wir können Daten schnell und genau erfassen – der Bauprozess wird effizienter, die Kosten sinken und die Arbeitssicherheit steigt. Man könnte dies mit der Erfindung des Automobils vergleichen.

Thomas Gröninger, Leiter des Kompetenzzentrums Drohnen der Strabag

Digitalisierung der Prozesse und damit bei BIM.5D. Zudem bieten Drohnen schnelle Standortwechsel, sind rasch einsatzbereit, liefern schnelle Ergebnisse, sind relativ kostengünstig und in unzugänglichem Gelände einsetzbar. Früher mussten

Bauwerke wie Brücken oder Offshore Projekte zur Inspektion von Kletterern bestiegen werden. Mit Hilfe von Drohnen werden diese Bauwerke beflogen, und das Gefahrenrisiko für den Menschen wird fast gegen null gesenkt. Als Ergebnis erhält man hochauflösende Videos und Fotos. Die Perspektive kann von einem sicheren Standort am Boden aus vom Operator jederzeit neu festgelegt werden“, erläutert Gröninger, der über eine Fülle an Referenzprojekten verfügt.

Flugroboter zum Bauen

Eine Drohne kostet ab rund 4.000 Euro, zuzüglich Software, Spezi­alsensoren etc. Die Daten gehören dann dem Bauunter­nehmen. „Diese Daten können in die IT-Systeme des Kunden eingespielt, integriert und von diesen beliebig verwendet werden. Auch hier sind ganz besonders datenschutz- und arbeitsrechtliche Themen und Vorschriften zu beachten“, so Peller. Bei der Strabag sind alle Daten aus der Drohnenvermessung schnittstellenkompatibel mit der CAD- bzw. Planungssoftware.

Auch die Wissenschaft ist eifrig am Forschen, was die kleinen unbemannten Flugobjekte können bzw. wo und wie sie eingesetzt werden könnten. An der ETH Zürich zogen Ammar Mirjan, Fabio Gramazio und Matthias Kohler am Institut für Architektur und Digitale Fabrikation, aus ihrer Doktorarbeit zum Thema Drohnen in der Bauwirtschaft einen bemerkenswerten Schluss: „Flugroboter

unterscheiden sich gänzlich von herkömmlichen Maschinen und werden die Herstellungsbedingungen der digitalen Fertigung am Bau verändern. Baumaterial kann unabhängig von der Konstruktion bewegt werden. Bauwerke können ohne Gerüst oder Kräne errichtet werden. Für den Bau einer Brücke, um eine Schlucht zu überqueren, oder zur Errichtung eines Gebäudes zwischen zwei Wolkenkratzen haben die Flugmaschinen die Möglichkeit, einen beliebigen Punkt im dreidimensionalen Bauraum zu erreichen, unabhängig davon, wie beengt die Verhältnisse am Boden sind. Damit könnte die traditionelle Bauweise, alle Maschinen zum Bauen stehen am Boden, bald der Vergangenheit angehören.“

Die totale Überwachung am Bau?

Heute jedenfalls schon setzen Unternehmen wie die Strabag Drohnen ein, nicht aber zur Baustellenüberwachung. Gröninger: „Grundsätzlich ist das Überwachen von Personal verboten. Zudem haben sogenannte Multikopterdrohnen eine Flugzeit zwischen 15 und 28 Minuten und wären daher auch nicht sinnvoll für diesen Zweck.“ Stephan Heid von Heid Schiefer Rechtsanwälte erklärt dazu: „Solange keine personenbezogenen Daten ermittelt werden, unterliegt der Einsatz einer Drohne am Bau auch keiner Meldepflicht bei der Datenschutzbehörde. Werden jedoch Bauarbeiter systematisch und fortlaufend, etwa zu Beweis­zwecken, ob diese einen Helm auf der Baustelle tragen, gefilmt und sind diese darüber hinaus auch noch anhand der gemachten Aufnahmen identifizierbar, ist gemäß §§ 50a iVm 17 DSG eine Meldung an die Datenschutzbehörde zwingend notwendig.“ Michaela Ragoßnig-Angst ist davon überzeugt, dass vor allem das Thema Inspektion eine starke Zukunft hat: „Der Einsatz von Drohnen wird den Zeitbedarf, die Kosten und die Unfallgefahren im Zusammenhang mit Bauwerksinspektionen reduzieren sowie die Geschwindigkeit in der Entscheidungsfindung im Fall der Beobachtung von Naturgefahren drastisch erhöhen.“ ■



Die Befliegung einer Schottergrube, hier durchgeführt im Auftrag der Angst Group, spart Kosten und Zeit – und das gewonnene Datenmaterial kann per Knopfdruck weiterverarbeitet werden.

EIGENTUMS- und VORSORGEWOHNUNGEN



**FERTIGSTELLUNG
SEPTEMBER 2017**

**SCHÖPFLEUTHNERGASSE 11
1210 WIEN**

46 Wohnungen

2 - 5 Zimmer | 50 - 126 m²

Balkone / Terrassen / Eigengärten

familiengerechte Gartenwohnungen

Niedrigenergiebauweise

Fußbodenheizung, Außenbeschattung

Garagenplätze mit E-Tankstelle, uvm.

Nähe Floridsdorfer Wasserpark

U-Bahn Linie U6 (Floridsdorf)

HÜBL & PARTNER

**NORDMANNGASSE 17
1210 WIEN**

16 Wohnungen

2 - 4 Zimmer | 51 - 139 m²

Balkone / Terrassen / Eigengarten

Niedrigenergiebauweise

Fußbodenheizung, Sicherheitstüren,
Video-Gegensprechanlagen, uvm.

Freizeitparadies Alte Donau

Sehr gute Infrastruktur
und Verkehrsanbindung



**FERTIGSTELLUNG
APRIL/MAI 2017**

01 277 88 | www.huebl-partner.com

IMMY Preisträger 2016: HÜBL & PARTNER wurde zum 7. Mal in Folge mit dem Qualitätspreis der Wiener Immobilienreuhänder, erneut in Gold, ausgezeichnet!



Rolletts Radar

Chefredakteur Heimo Rollett fasst für die IMMOBILIENWIRTSCHAFT aktuelle Innovationen der Branche zusammen.

Condeco nennt sich eine Lösung zur effizienten Verwaltung von Arbeitsplätzen, die geteilt werden. Mittels Touchscreens werden die Plätze von den Nutzern gebucht und zentral gemanagt. So werden klassische Büroflächen im Nu zum (Co-) Workingcenter – ob für Mitarbeiter oder für Externe. Bisschen kompliziert, aber wer sich das anschaut und durchdenkt, wird einen Batzen Potenzial erkennen.

MIETE IN BITCOIN ZAHLEN

Der Schweizer Marktführer im Bereich Serviced Apartments kündigt an, dass die Miete an allen Standorten von VISION-APARTMENTS ab sofort mit der digitalen Währung **Bitcoin** bezahlt werden kann. Darüber hinaus prüft das Unternehmen derzeit weitere Möglichkeiten, wie die Welt der Krypto-Financen im Immobilienbusiness eingesetzt werden kann. Für mehr Transparenz sorgen zwei interessante Services. Erstens die kostenlose Plattform www.bodenpreise.at, bei der man – Überraschung! – Bodenpreise in ganz Österreich abrufen kann. Ob Bauland, Grünland oder Gemeinden laut Grundanteilverordnung: Auf der ersten Plattform ihrer Art in Österreich können nicht nur Juristen, Makler und Steuerberater, sondern jeder Kaufinteressierte gratis Grundstückspreise auf Gemeindeebene einholen und damit aktuelle Marktwerte ermitteln bzw. erste Bewertungen tätigen.

Zweitens hat jemand die Idee, ein **Netzwerk von Bewertern** aufzuziehen, realisiert. Faircheck nennt sich das Online-Service, das einfach die unabhängige Bewertung von Immobilien verspricht. In der Versicherungsbranche bereits etabliert, will der Anbieter aus der Steiermark nun also auch den Immo-Markt aufmischen. Die Idee: Zertifizierte Sachverständige führen in allen Regionen Österreichs Begutachtungen durch und verfassen standardisierte ImmoCheck-Gutachten. In Abhängigkeit vom Liegenschaftswert wird bereits ab 590 Euro netto ein vollständiges Kurzgutachten erstellt. Daneben wird ab 265 Euro netto ein VersicherungssummenCheck angeboten. Der verantwortliche Immobiliensachverständige Harald Reichenböck meint, ein solches Gutachten übertrumpfe gängige Marktwertgutachten bzw. Verkehrswertgutachten, da der Marktwert frei von Interessen Dritter ermittelt werde (faircheck-immo.eu).

Ganz andere Baustelle: Zahlreiche neue Software-Ideen sind in den letzten Wochen realisiert worden. Bereits seit



Ob Showroom, Hotelzimmer, temporäres Einkaufszentrum oder Wohnung auf außergewöhnlichem Platz – mobile Immobilien setzen sich immer häufiger durch.



letztem Jahr können Interessenten auf der Website des niederösterreichischen Fertighausherstellers VARIO-HAUS ihr Traumhaus **online planen und einrichten**, das habe ich schon ziemlich gut gefunden. Jetzt können Kunden (oder auch Nicht-Kunden) auch die Kosten beim Hausbau selbst schätzen – ohne vorher mit einem Bauberater sprechen zu müssen. VARIO-HAUS hat dafür eigens einen **Online-Kalkulator** entwickelt. Auch wenn es sich nicht um die exakten Kosten handelt, endlich kann man Daumen mal Pi mit einem ungefähren Budget rechnen!

ZIG NEUIGKEITEN FÜR MAKLER

Für Makler: Viele Neuigkeiten gibt's im Bereich Visualisierung und Besichtigungen. Den Telefonmarathon im Vorfeld von Objektbesichtigungen zu vermeiden und Besichtigungen online schneller zu koordinieren – das verspricht das Start-up **timum.de**. Und weiter prophezeit es: „Mit dem Online-Kalender des Unternehmens wird dieser Aufwand um bis zu 90 Prozent auf etwa eine Viertelstunde reduziert: Der Anbieter sendet ausgewählten Interessenten lediglich einen codierten Link mit vordefinierten Zeitfenstern für Gruppen- oder Einzelbesichtigungen zu. Diese können

sich dann rund um die Uhr selbst eintragen. Alternativ kann der Anbieter den Online-Kalender auch direkt in ein Exposé einbinden und darüber laufende Terminanfragen mit wenigen Klicks bestätigen, verschieben oder absagen.“ Anschauen, wie man die zeitfressenden Besichtigungen optimieren kann, lohnt sich in jedem Fall, denke ich.

„Mit **Virtual Reality** erfinden wir den Beruf des Maklers neu!“, ketzert Marcel Nürnberg über seine Vision des virtuellen Maklers. Nürnberg ist Gründer von **Squarebytes**, einem der vielen neuen Anbieter von 3-D-Visualisierungen, 360-Grad-Immobilien-Touren und Ähnlichem (www.squarebytes.at). Und dann machte noch **PicMyPlace** mit einem scheinbar unschlagbaren Preis-Leistungs-Angebot auf sich aufmerksam. Der Makler muss dabei keinen Finger rühren und – ein gutes Argument – zahlt erst bei Vermittlung des Objekts. Er bekommt einen virtuellen Rundgang (nur für Bestandsobjekte), der zumindest die Mehrzahl der Besichtigungen ersetzen soll. Was passiert da genau? Ein Profifotograf macht Fotos des Objekts, Experten von PicMyPlace stellen damit den Rundgang zusammen, selbst Grundrisse sind dabei online abrufbar. Kosten: 350 Euro bei Brutto-Mietzins bis 1.500 Euro oder bis 500.000 Euro Verkaufspreis (www.picmyplace.com).

Ein Unternehmen aus Amstetten entwickelte hocheffiziente, semitransparente Solarzellen.



BRANCHENSCHOCK

Die größte Überraschung aus dem Hause Roland Schmid war aber weniger dieses Rundgang-Service, als dass der Innovator gleich mal eine **kostenlose Maklersoftware** ins Netz schickte. Die Software namens PROMABIS beinhaltet alle wesentlichen Funktionen (Objektverwaltung, CRM) und verfügt natürlich über entsprechende Schnittstellen. Auch ein Aktivitätsnachweis für den Abgeber ist auf Knopfdruck möglich. Auf sonstige Extraspielereien verzichtet sie. Einen wesentlichen Unterschied gibt es dann natürlich doch: In die Software sind sämtliche anderen Services aus dem Hause IMMOUnited (Immomapping, Immovaluation etc.) integriert. Also lässt sich zum Beispiel über IMABIS schnell mal nachschauen, welche ähnlichen Objekte auf den Plattformen inseriert sind und welche Preise für sie verlangt werden. Für diese Services muss man freilich Kunde sein.

APARTMENT IN 24 STUNDEN GEBAUT

Ach ja, haben Sie davon gelesen: In Russland hat ein **3-D-Drucker** in nur 24 Stunden ein 37 Quadratmeter großes Haus/Mikro-Apartment geschaffen. Kosten: 10.000 US-Dollar. Und übrigens, wer sagt denn, dass sich der Mensch dem Lebenszyklus des Hauses anpassen muss? Eigentlich sollte es umgekehrt sein: Schon vor drei Jahren hat die IMMOBILIENWIRTSCHAFT ausführlich über **mobile Immobilien** berichtet, in letzter Zeit werden die Konzepte (vom Container bis zum Holzhaus) immer vielfältiger und häufiger. Zuletzt machte der österreichische Anbieter **McCube** von sich reden, indem er auf der Messe Bauen & Energie in Wien ausstellte. **Coodo** ist ein weiterer neuer Anbieter mobiler Lösungen. Und plötzlich werden auch Energielieferanten zu Immobilienentwicklern: **Urban Boxes**



Eine Lounge im Einkaufszentrum? In der SCS ist dieser Aufenthaltsraum mit Musikangeboten, Zeitschriften, WLAN etc. Teil des Kundenbindungsprogramms.

nennen sich die intelligenten Module, die die Energie Steiermark baut. Sie sind energieautonom, mobil und daher unterschiedlich und modular einsetzbar, zum Beispiel als Eissalon in Hochfrequenzlagen für nur wenige Wochen; als Lager, Geschäfts- und/oder Wohnraum. Für Meetings, Events und als Einsatzzentrale. Für Co-WorkingCampus und Co-Living. Als temporärer Zubau, wenn man ihn halt braucht.

Auch im Waldviertel hat jemand hinterfragt, wie lange er sein Büro eigentlich braucht. Bei der AVIA Tankstation Gmünd (ja, eine Tankstelle, aber auch ein Hotel und vieles mehr) stieg die Anzahl der Mitarbeiter, und im Büro war kein Platz mehr. Also baute Chef Andreas Weber dazu – **ein abbaubares Büro**. Warum? Unterhalb der verbauten Fläche befindet sich ein 100.000-Liter-Dieseltank. Falls dieser einmal ausgetauscht werden muss, kann das Büro zu diesem Zweck in der Hälfte geteilt, für die Zeit des Tank austausches weggehoben und danach wieder zurückgebaut oder auch woanders aufgestellt werden – „to go“. Weber: „Es wird beim Abbau nichts zerstört, sondern abgesteckt und weggeschraubt. Das ist so wie Legobauen für große Jungs.“ Selbst eine Demontageanleitung gibt es.



APP UND SCHNEESCHAUFEL

Ach ja, neue Apps gibt es von der BUWOG und von Attensam. Letzteres Unternehmen hat aber auch eine Schneeschaukel erfunden. Im Ernst! Ein Mitarbeiter hat sich gedacht, es müsse doch eine bessere Schneeschaukel geben als all die, die derzeit da sind. Also hat sich Marius Dragne, ein gebürtiger Rumäne und schon seit Jahren bei dem Unternehmen beschäftigt, an die Arbeit gemacht und einen Schneeschlepper entwickelt, der im September 2016 auch als Patent angemeldet wurde. Das Schneeschild ist größer als bei herkömmlichen Schaufeln, der Schnee wird eigentlich zur Seite geschoben. Nicht nur einfacher ist das Ganze, sondern auch schneller.

Ein anderes Unternehmen hat Innovation institutionalisiert. 6B47 gründete ein Immoovation Lab. Alle möglichen Ideen und Einfälle von Mitarbeitern werden mittels einer Mindmap-artigen, von allen Devices zugänglichen Software gesammelt und von einem Innovations-Team bewertet. In ausgewählte Ideen wird dann Zeit und Geld investiert, auch externe Partner wie Agenturen, Mit-Denker, Designer etc. werden engagiert. Dann soll aus der Idee ein Produkt entstehen, das bei Immobilienprojekten zum Einsatz kommt. Erste Outputs des Labs sind etwa neue Mobilitätsangebote beim Projekt Albatros, erhöhte Sicherheitsstandards dank einer Kooperation mit dem Kriminalpolizeilichen Beratungsdienst (auch schon in der Developmentphase), neue Showroom-Konzepte sowie das Konzept „Wohnen 2.0“, das den modularen Bedürfnissen (siehe mobile Immobilien) entgegenkommt.

LOUNGE UND LOYALITÄT

Wer hätte vor Jahren noch gedacht, dass es in Einkaufszentren Haubenlokale, Theater und Aufenthaltslounges gibt? Beindruckend – finde ich zumindest – sind die jüngsten Maßnahmen, die die SCS in ihrem Loyalitätsprogramm anbietet. Also erstens, dass es so etwas überhaupt für Einkaufszentren gibt. Zweitens, was die da so bieten, nämlich echten Nutzen: Gratisnutzung der Badner Bahn, einen garantierten Parkplatz in einem speziellen Parkdeck, Leih-Ladegeräte für Handys und Co., Lieferung der Einkäufe nach Hause (zu ermäßigtem Tarif), sogenanntes Hands Free Shopping (also das kurzzeitige Abgeben der Einkäufe), Vergünstigungen bei car2go und bei UBER, eine eigene Lounge zum Entspannen mit Chillout-Area, Magazinen, Musik mittels Bose-Kopfhörern, Businesscorner mit WLAN, Wickelmöglichkeit, kostenloser Kinderwagen-Verleih etc.

Apropos Einkaufen. Das Neueste aus dem Zukunftslabor der ECE heißt „Digital Mall“ und soll die Grenzen zwischen Online und Offline überwinden. Auf der Website des Alstertal-Einkaufszentrums in Hamburg lassen sich allerhand Produkte finden und reservieren, um sie dann im Shop realiter abzuholen.

Mit den kleinen Devices von Condeco lässt sich jeder Arbeitsplatz über ein zentrales System organisieren – so lassen sich Büros komplett neu managen.





Würde man nicht von einer Gipskartonwand erwarten ... Eine neue Platte namens Habito macht's möglich, auch schwere Dinge zu befestigen.

SHARING IS CARING

Wer nicht kaufen will, nutzt lieber mietend: Das deutsche Unternehmen Otto hat ein Web-Service eingerichtet, über das man **Haushaltsgeräte mieten** kann – anstatt sie zu erwerben. Waschmaschine, Kühlschrank, Trockner und dergleichen werden nicht unbedingt neu, aber quasi neuwertig angeboten (www.ottonow.de). Drees & Sommer und das Cradle-to-Cradle-Prinzip hatten diese Idee im B2B-Bereich ja schon mit noch viel „undenkbareren“ Baustoffen und -teilen angedacht, etwa mit Fassaden oder einzelnen Immobilien-Bestandteilen.

Apropos Baustoffe. Da könnte ich jetzt Seiten füllen mit innovativen Herstellern – die haben es echt schon kapiert. Vielleicht nur kurz ein paar. **Massiv wie Stein, aber Gipskarton** – so lässt sich die Produktneuheit von Rigips zusammenfassen. Habito heißt eine Platte, die so fest ist, dass selbst große Lasten einfach mit Hilfe von Schrauben und ohne Dübel montiert werden können. Auch der Schallschutz sei deutlich besser als bei klassischen Rigips-Wänden.

PSSST!

Wo wir schon beim Thema sind. **Laut kleschende Türen** mag keiner. Blöd, wenn sich die Beschwerden bei der Hausverwaltung häufen. Cleveres Produkt schafft Abhilfe: Die **Close-Motion-Funktion** ist in das verlängerte Gehäuse des Türschließers integriert und erfordert kein gesondertes Bauteil. Das Design wird nicht beeinträchtigt, das System reduziert die Geräuschentwicklung und sorgt für eine zuverlässige Einzugsdämpfung und sicheres Schließen gegen den Dichtungsdruck, verspricht der Hersteller ASSA ABLOY. Dabei lassen sich die Öffnungsdämpfung und -geschwindigkeit regulieren.

Und noch ein Letztes im Innovations-Stakkato. Mit einem eigentlich simplen neuen Produkt gelingt es einem Tochterunternehmen des Glasherstellers Ertl Glas aus Amstetten, die drei bisher größten Hindernisse des Markterfolgs semitransparenter **Photovoltaik** auf einen Schlag zu lösen: **Semitransparente Zellen** werden erschwinglich, in ihrem Wirkungsgrad effizienter und architektonisch interessant. So, und einen hab ich noch:

OBJEKTE MIT HOHEM NIVEAU

Und damit ist nicht die Höhe des **Orbi Towers** in Wien gemeint, der nun bereits Dachgleiche erreicht hat. Ich habe mir den Turm innen angesehen und finde neben den bereits bekannten Ideen vor allem die **Frischluftezufuhr über eigene Kanäle** spannend. Je nach Belegung kann somit genau (!) gesteuert werden, wie viel Frischluft wo eingebracht wird. Auch dass sich der Neigungswinkel des Sonnenschutzes automatisch an den Sonnenstand anpasst, macht Hoffnung auf ein sorgenfreies Arbeiten im Turm, zumal die Jalousien zwar natürlich außen, aber hinter einer Prallscheibe liegen und somit nicht bei einem in Wien nicht unüblichen Windchen automatisch hochfahren. Ach ja, das Wetter! Die Steuerung der Betonkernaktivierung greift in Zukunft auf die Wetterdaten der **ZAMG** zu, um die Trägheit des Systems auszutricksen. Weiters witzig: **Im Stiegenhaus wird es Musik** und Pulsmesser geben, damit die Leute sportlich bleiben. ■

VIRTUALITÄT IM FM

FACILITYCOMFORT setzt einen Meilenstein in der Digitalisierung von Facility Services. Neue Technologien, Microsoft HoloLens und Predictive Maintenance sollen für höhere Produktivität, Sicherheit und Komfort sorgen.

Der Facility Service Provider FACILITYCOMFORT hat schon früh begonnen, sich mit neuen Technologien auseinanderzusetzen. CAFM-Tools (Computer-Aided Facility Management) kommen schon lange zum Einsatz. Geplante und nicht planbare Dienstleistungen werden damit abgebildet. Dies erlaubt ein übersichtliches Dispatching und ein verbessertes Reporting – quasi „auf Knopfdruck“ an den Auftraggeber.

Einsatz der HoloLens von Microsoft

Diese Cyberbrille projiziert Hologramme, Multimedia-Inhalte oder Informationen ins Blickfeld. Ihr Träger taucht also nicht komplett in die sogenannte virtuelle Realität (VR) ein, stattdessen erlebt er eine erweiterte Realität – genau wie der „Iron Man“ im gleichnamigen Science-Fiction-Klassiker, der ebenfalls per Augmented Reality (AR) Informationen über seine Umwelt eingeblendet bekam und somit eine Mixed Reality vor Augen hatte.

Programmiert man ein CAFM in eine Mixed-Reality-Brille wie die HoloLens von Microsoft, so werden zusätzliche Vorteile generiert. Der Haus- und Gebäudetechniker vor Ort hat die Hände frei zum Arbeiten. Wartungs- und Tätigkeitsanweisungen werden ihm in Form einer Checkliste eingeblendet, die er „in der Luft“ abhaken kann. Zusätzliche Information über die haustechnischen Anlagen, technische Daten, Leitungsverläufe oder die Wartungshistorie werden wie in einem Head-up-Display vor den Augen des Technikers im Raum sichtbar. Bei komplexen Fragen wird das Bild über eine Skype-Verbindung in ein Competence Center übertragen, und umfassende Aufgabenstellungen können so unterstützt durch Experten aus der Ferne „zum Greifen nah“ gelöst werden.

Predictive Maintenance

Digitalisierung und zusätzliche Sensorik übermitteln laufend den Status von Anlagen und Anlagenteilen und unterstützen so maßgeblich und nachhaltig in der Instandhaltungsplanung. Wartungen und Instandsetzungen werden nicht mehr nach striktem Zeitplan durchgeführt, sondern dann, wenn sie nötig sind und im nutzerorientierten Zeitfenster. Die genaue Analyse

der Anlagen- und Maschinendaten ermöglicht längere Laufzeiten und optimale Wartung, also höhere Produktivität durch vorausschauende Instandhaltung. Das ist Thema des Facility Managers. Der Facility Manager vor Ort fühlt täglich den Puls des Kunden und des Objektes. Dadurch ist er geradezu prädestiniert dafür, sinnvolle Einsparungspotenziale zu erkennen und zweckmäßige Maßnahmen zu setzen. Er hat ein Monitoring aller Verbrauchswerte am Tablet, er kennt die Bedürfnisse der Nutzer. Ändert sich das Nutzerverhalten bzw. wird das Kerngeschäft des Nutzers oder ein Teilbereich davon neu ausgerichtet, erfährt der Facility Manager das unmittelbar und kann auch unmittelbar entsprechende Maßnahmen setzen. Durch das Zulassen von noch mehr Individualität und Nutzerorientierung wird in Zukunft der Mehrwert für FACILITYCOMFORT und deren Kunden noch größer sein – eine klassische Win-win-Situation. ■



So sieht gelebte Digitalisierung aus: FACILITYCOMFORT baut die semi-virtuelle Datenbrille in den FM-Alltag ein.

DIGITALER WOHNUNGSVERKAUF

SIGNA setzt in der Vermarktung auf digitale Unterstützung wie Datenbrillen, Online-Rundgänge und Chatbots. Das Ziel: Wohnungen (auch) online zu verkaufen.

Da gibt es die einen, die zaghaft grübeln, was Digitalisierung für sie bedeuten könnte. Dann die anderen, die sich selbst einreden, der Trend würde sie gar nicht so betreffen. Und dann gibt es die Erfolgreichen. Sie machen! „Der Wohnungsvertrieb der Zukunft ist digital“, ist SIGNA überzeugt. Big Data, Smart Home, Internet of Things, Share Economy oder die BIM-Technologie (Building Information Modeling) seien nicht zu verleugnen. Wenn man sich mit diesen Themen rechtzeitig auseinandersetzt, können sich enorme Vorteile betreffend Qualität, Kosten und Zeitmanagement ergeben, ist man bei SIGNA überzeugt. Es sei unerlässlich, die Geschäftsmodelle immer wieder neu zu überdenken, neue Tools und Innovationen zu testen, um Prozesse zu optimieren und effizienter zu gestalten – auch in einer vermeintlich statischen Branche wie jener der Immobilien.

Räume erlebbar machen

Was für eine Ansage! Und den Worten sind schon längst Daten (sic!) gefolgt, bereits 2015 setzte das Unternehmen virtuelle Bürorundgänge ein – mit einer Oculus-Brille oder ganz und gar ortsunabhängig mittels Tablet und Smartphone. „Diese Technik macht die Immobilie erlebbar, zeigt die Wegeführung, gibt ein Gefühl für die Räumlichkeit, schafft damit sehr früh im Entscheidungsprozess Klarheit für den Kunden und beschleunigt diesen“, erklärt Christoph Stadlhuber, Geschäftsführer von SIGNA.

In der Tat bedeutet die virtuelle Besichtigung eine Effizienzsteigerung und somit einen Wettbewerbsvorteil in der Vermarktung. Anstatt möglichst viele Menschen in ein Objekt zu karren, schafft man mit der virtuellen (Vor-)Besichtigung eine Selektion: Man trennt diejenigen, für die das Objekt nicht infrage kommt, von den ernsthaft Interessierten – und kann sich dann intensiv um Letztere bemühen.

Ausstattung online aussuchen

Das gilt für die Vermarktung von Büros genauso wie für Wohnungen. „Neue Technologien – wie HTC VIVE-Brille – lassen es mittlerweile zu, sich komplett frei und selbstständig im Raum zu bewegen. Gerade für den Wohnungsvertrieb ist das besonders interessant, da wir hier in erster Linie Privatkunden ansprechen. Eine weitere Variante ist die Möglichkeit,

**SIGNA will weiterhin
Vorreiter sein.
Wir werden schon bald
die ersten Wohnungen
online verkaufen,**

ist SIGNA-Geschäftsführer
Christoph Stadlhuber überzeugt.





Immobilien erlebbar machen,
egal wo man sich befindet.

mittels Gamepad in Schrittgeschwindigkeit durch die zukünftige Immobilie spazieren zu können. Beide Innovationen kommen bei SIGNA beim Wiener Wohnprojekt PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE zum Einsatz. So kann der Wohnungsinteressent in der virtuellen Welt mögliche Bodenbeläge, Badezimmerarmaturen, Lampen bald mittels Konfigurator auswählen. Entscheidungen werden damit einfacher, und der Kunde bekommt eine reale Vorstellung, wie sein neues Zuhause aussehen wird. „Der Kunde verlangt von der Immobilien- und Bauindustrie immer mehr Individualität. Da helfen Tools wie Virtual Reality enorm, und das Feedback der Kunden ist äußerst positiv“, so Stadlhuber.

Was kommt als Nächstes? Chatbots zum Beispiel, glaubt man bei SIGNA. Das sind selbstlernende Online-Dialogsysteme, die auf wesentliche Fragen automatisch antworten können – rund um die Uhr, versteht sich. Klar, auch dieser Schritt ersetzt nicht den kompletten Vermarktungsprozess, aber er deckt einen Teil davon ab, vor allem sind Bots eine Form der Komplexitätsreduktion. „Der Bot erklärt uns zum Beispiel, von welcher Wohnung aus wir den atemberaubendsten Ausblick haben, stellt uns Grundrisse auf Anfrage zur Verfügung, erzählt uns etwas über die Architektur der Immobilie oder empfiehlt uns die besten Lokale in der Umgebung“, erklärt SIGNA die Vorteile. Die Chatbots sollen im Herbst eingeführt werden. ■

AUTOMATISIERTE VERMARKTUNG?

In seinem Buch zur Zukunft des Maklers hat Heimo Rollett folgende Formel aufgestellt: BIM + Big Data (Internet of Things) + neue Visualisierungsmöglichkeiten = automatisierte Vermarktung.

Was viele als absurde Utopie abtun, wird bei SIGNA bereits Realität. Denn Gebäudedaten von Projekten stehen bei modernen Planungsverfahren auf Knopfdruck zur Verfügung, mittels BIM kann da jede Steckdose abgerufen und in ein anderes System gespielt werden – etwa in ein Visualisierungsprogramm. Der Online-Besichtigung mittels Rechner, Smartphone oder Datenbrille steht somit nichts mehr im Weg und die Kosten sind – wenn man die Schnittstellen einmal geschaffen hat – überschaubar.

Auch für Räume und Immobilien ohne Datenbestand gibt es immer mehr technologische und günstiger werdende Möglichkeiten. Vermessungen, Bebilderungen, Fotoservices etc. machen es schnell möglich, online durch die Immobilie zu schlendern und schon im Vorfeld beurteilen zu können, ob das Objekt wirklich infrage kommt. Denkt man an Daten, die aus der Nutzung eines Objekts kommen könnten (Internet of Things), wird auch rasch klar, dass auf diesem Weg noch viel mehr Information für den Käufer oder Mieter entstehen kann, weil es sich um Fakten handelt, die Makler oder Eigentümer selbst gar nicht wissen. Vor diesem Hintergrund ist auch Stadlhubers Ansage, die ersten Wohnungen bald online verkaufen zu wollen, durchaus realistisch.

Makler für Suchende

Dann gibt es da die andere Seite der Digitalisierung: Während sich große Unternehmen von Maklern langsam unabhängig machen, gehen innovative Vermittler rechtzeitig neue Wege. Seit Februar dieses Jahres ist etwa RealScout am Markt, ein Maklerbüro, das ausschließlich Suchende serviert. Durch die einseitige Vertretung sei der Fokus ganz klar am Kunden, mein RealScout-Gründer Frank Boever: „Wir beraten ihn ehrlich bei seiner Suche, was geht und was nicht, erstellen einen Leitfaden für ihn und finden die entsprechenden Objekte. Es entstehen keine Mehrkosten gegenüber einer gängigen Immobiliensuche, abhängig von der Auftragsvereinbarung kann der Kunde womöglich sogar bei den Vermittlungskosten sparen.“ www.realscout.at

Buchtipp: Der Tod des Maklers und seine Rückkehr als Held, Edition Immobilienwirtschaft, 1. Auflage 2016, 194 Seiten, Linde Verlag, ISBN: 9783707335330, 29 Euro, www.lindeverlag.at





Das österreichische Mietrecht ist komplex. Das neue Buch hingegen ist kompakt und klärt über die klassischen Stolpersteine auf.

KLASSISCHE FALLEN IM MIETRECHT

40 Fall(en)beispiele
für Vermieter und Mieter,
Edition Immobilienwirtschaft,
1. Auflage 2017, 172 Seiten,
Linde Verlag
ISBN: 9783707334784
34 Euro

Wege zum problemfreien Mieten und Vermieten

In dem neuen Buch aus der Reihe EDITION IMMOBILIENWIRTSCHAFT geht der Experte Christoph Kothbauer auf typische Fehler im Mietrecht ein.

Wer muss die kaputte Therme zahlen? Welche Zu- und Abschläge beim Richtwertmietzins gibt es? Wie ist der Kündigungsschutz in Ihrem Anwendungsbe-
reich geregelt? Unter den Unklarheiten des österreichischen Mietrechts leiden Mieter und Vermieter. Wie Sie typische Fehler und damit wirtschaftliche Nachteile oder haftungsrechtliche Konsequenzen vermeiden, zeigt Ihnen dieses Buch. In 40 Beispielen werden einige der typischen „Fallen“ für Vermieter und Mieter und Wege, sie zu umgehen, aufgezeigt.



Als Orientierungshilfe durch das Dickicht des österreichischen Mietrechts dient „Klassische Fallen im Mietrecht“ vor allem Vermietern, Mietern, Verwaltern, Maklern, Bauträgern, aber auch Einsteigern in die Thematik und Studierenden in der Prüfungsvorbereitung. Die zahlreichen Hinweise auf die Rechtsprechung geben außerdem die Möglichkeit zur Vertiefung.

Der Autor FH-Doz. Univ.-Lekt. Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilien-treuhand gmbh in Wien, Seminarvor-tragender sowie Verfasser zahlreicher Publikationen und Fachbeiträge im Bereich Wohn- und Immobilienrecht. ■

www.lindeverlag.at



BUWOG CITY APARTMENTS AN DER WIEN

Provisionsfrei
direkt vom
Bauträger!



GLÜCKLICH VORSORGEN IN UND AN DER WIEN



Im 12. Wiener Gemeindebezirk entsteht zehn Gehminuten von Schloss Schönbrunn entfernt, modernes und durchdachtes Wohnen.

- 144 freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- ca. 46 m² bis 107 m² Wohnnutzfläche
- Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengärten
- nahe U-Bahnlinien U4 und U6

Kontakt: Klaudio Grmaca, BA
T +43 (0)1 878 28 1214, E kg@buwog.com

www.cityapartments.buwog.com

BUWOG
group

www.buwog.com

HART, *aber* *herzlich*

Stahl als Baustoff ist unverwüstlich, weiß man. Mit ihm können Architekten abgefahrene Entwürfe realisieren und er kann zu 100 Prozent wiederverwendet werden. Österreich ist in dem Sektor weltspitze.



Gut, dass es Monaco gibt. Dort lernen Formel-1-Piloten, sich auf die Strecke zu besinnen. Das brauchen sie auch, damit sie beim Grand Prix von Abu Dhabi auf Kurs bleiben, denn der heimliche Star des Rennens in der Retortenstadt ist das in die Rennstrecke integrierte „Yas Marina“-Hotel. Der Komplex wird von einem 16.000 Quadratmeter großen gekrümmten freitragenden Dach überspannt, gefertigt und geplant von dem österreichischen Unternehmen Waagner-Biro – somit sind wir zumindest irgendwie auch in der Formel 1 dabei. Mehr noch als die im Kreis fahrenden Piloten muss das Gebäude in der Wüste aushalten: Sandstürmen, Erdbeben und Temperaturschwankungen von bis zu 50 Grad muss es trotzen. Das Besondere an der Architektur ist die sogenannte „Gridshell“. Diese hochmoderne Stahlkon-

WAS BRINGT STAHLBAU?

Stahlkonstruktionen eignen sich für besondere Architekturentwürfe, für filigrane Konstruktionen, Dachausbauten, Objekte mit massiven Belastungen, Brücken- und Gewerbebauten. Die Vorteile sind die enorme Festigkeit, kurze Bauzeiten durch Vorfertigung, flexible Nachnutzungsmöglichkeiten und hohe Recyclingfähigkeit, hohe Werthaltigkeit und lange Lebensdauer. Auch in der Sanierung gewinnen leichte Stahlbaukonstruktionen an Bedeutung – denn damit können teure Erneuerungen der Tragstruktur vermieden werden. Stahlbaukonstruktionen werden international auch zunehmend im Wohnbau eingesetzt. Die Architekten Lacaton & Vassal planten etwa ein Wohnhaus, das an Gewächshäuser oder an Lager- und Industriebauten erinnert. Eine einfache Stahlkonstruktion ermöglicht hier ein besonders kostengünstiges, rasches Bauen – und leistbaren Wohnraum.

struktion umspannt die zwei elliptischen Baukörper. Die Hülle besteht aus einer kuppelartigen Konstruktion aus Stahl mit fast 6.000 sechseckigen Glasflächen.

Rechnen und tüfteln

Vom Autorennen zu einer Kleinstadt mitten in Wien: 25.000 Studenten tummeln sich im Schnitt auf dem Campus der Wirtschaftsuniversität Wien. Das dort stehende Library & Learning Center (kurz: LC) wird den Tragwerksplanern in Erinnerung bleiben. Die gewaltige Auskragung von 25 Metern, geplant von Architektin Zaha Hadid, verlangte intensive Überlegungen. Lothar Heinrich, Vasko+Partner, tüftelte gemeinsam mit den Experten der Unger Steel Group einige Wochen an der idealen Lösung. Um das Objekt gut zu fundieren, wurde eine bis zu 3,5 Meter dicke Stahlbetonplatte auf 12 Meter lange und 60 Zentimeter dicke Pfähle gelegt und so sicher im Boden verankert.

Ein nächtliches Spektakel

Das Kniffligste an dem LC war jedoch die Konstruktion der Auskragung selbst, mit Hilfe eines freitragenden Stahlfachwerks, genannt Canyonträger, wodurch der Baukörper auf 17 Meter Höhe scheinbar schwebt. Das Dach als Stahlkonstruktion ruht auf diesem Canyonträger. Acht Teile mit einem Einzelgewicht von bis zu 60 Tonnen wurden in luftiger Höhe montiert. Das war ein nächtliches Spektakel, denn die riesigen Stahlträger wurden mit Sondertransportern geliefert und mit einem 800 Tonnen schweren Raupenkran eingehoben. Heinrich verfolgte den Ablauf mit Herzklopfen, erzählt er heute.

Nachhaltigkeit als Argument

Nochmals Szenenwechsel, diesmal zum Kicken. Auch der FC Bayern München setzt nämlich auf Stahlbau und Know-how aus Österreich. Die neue Tribüne sowie die Flutlichter des neuen Nachwuchsleistungszentrums in München wurden in nur 65 Tagen errichtet. Auf rund 5.950 Quadratmeter Fläche wurden 445 Tonnen Stahl von der Unger Steel Group verbaut. Das burgenländische Familienunternehmen,

Das LC, Herzstück vom Campus WU, plante Zaha Hadid als gewaltige Auskragung – ausgetüftelt und umgesetzt von Unger Steel Group und Vasko+Partner.





Yas Marina Hotel in Abu Dhabi, geplant vom Architekturbüro Asymptote. Eine gewagte Konstruktion, die die Tragwerksexperten von Waagner-Biro herausforderte.

STAHLBAU IST NACHHALTIG, WEIL WIR DEN BAUSTOFF ZU 99 PROZENT RECYCLN KÖNNEN.

Thomas Beer, Stahlbauverband

>

das 1952 als Schlossereibetrieb begann, hat seine Finger auch im jüngsten Umbau des oberösterreichischen Shoppingcenters Plus City Pasching im Spiel. Dort zeichnet es für die Errichtung der Stahlkonstruktion für die vier Fußgängerbrücken, einer Straßenbahnstation, einer Vorfassadenkonstruktion im Bereich des Kinos und einer einzigartigen Mall-Anlage verantwortlich. Österreichs Architekten sind laut der Unger Steel Group in vielen Belangen weltweit führend und so auch im Stahlbau äußerst innovativ und fortschrittlich, „wie viele unserer nationalen Referenzprojekte vom Hauptbahnhof Wien über die Neue Mitte Lehen in Salzburg und die Galzighbahn in St. Anton bis hin zur neuen ÖAMTC-Zentrale neben der Wiener Südosttangente eindrucksvoll beweisen“, so Matthias Unger. Die Unger Steel Group pflegt einen sehr engen Kontakt zu Architekten und Planern, um sich gegenseitig auszutauschen und so gemeinsam vom jeweiligen Know-how zu profitieren.

Stahl kann so hart sein. Aber durch seine Flexibilität und Nachnutzungsmöglichkeiten lässt er so manches Herz auch höher schlagen. Stichwort Nachhaltigkeit: In Salzburg wurde beispielsweise ein Parkhaus abgebaut und an einem anderen Ort wieder 1:1 aufgebaut. Eine Vielzahl an ausgezeichneten Projekten gibt es jeweils beim alle zwei Jahre stattfindenden Award im Rahmen des Stahlbautages zu bestaunen: Der nächste Stahlbaupreis wird am 9. Juni in Graz verliehen. ■

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett

Grafik Vera Kapfenberger

Fotografie & Bildbearbeitung

Reinhard Lang, Matthias Dorninger

Fotos Shutterstock.com/Kenishiroie

(S. 01, 09), Egger & Lerch/Reinhard

Lang (S. 03), Shutterstock.com/Natalia

Deriabina (S. 04), Tommy Ferraz/CCO

(S. 05), Silver Living (S. 05), © ZOOMVP/

Prisma (S. 08), schreinerkastler (S. 10),

Visualisierung: Entwurf: Isay Weinfeld und

Sebastian Murr, Rendering: Nighnurse

(S. 12), Privat (S. 13), WU Wien (S. 14),

Prisma Unternehmensgruppe (S. 16),

PID/Christian Fürthner (S. 17), Philipp

Tomsich (S. 18, 19), Jo&Joe/Accor Hotels

(S. 20–22), Bladescape (S. 24), Strabag

(S. 26), Skyability (S. 28), Coodoo (S. 30),

Alco Wintergärten (S. 31), Faruk Pinjo

(S. 32), Condeco (S. 33), © Rigips Austria

(S. 34), Facility Comfort (S. 35), SIGNA/

Katharina Schiffel (S. 36–37), Shutterstock.

com/Ollyy (S. 38), Ertl/V+P (S. 40),

AluKönigStahl GmbH (S. 42)

Autoren Anton Beran, Gisely Gary,

Theresa Diend

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

Das Expertenforum (S. 18–19)

bietet Einblick in die Meinung führender

Immobilienprofis und entsteht auch unter

deren finanzieller Beteiligung.

Das Innovationsforum (S. 30–37) zeigt

ausgewählte Neuerungen der Bau- und

Immobilienbranche und entsteht auch

unter deren finanzieller Beteiligung.

Druckunterlagen

T: +43-1-531 70-388 oder -431,

produktion@derStandard.at

Druck

Leykam Druck GmbH & Co KG,

Bickfordstraße 21, 7201 Neudörfel

Eigentümerin (100 %)/Medien-

inhaber, Verlagsort, Verwaltungs-

und Herausgeberadresse

Egger & Lerch Corporate Publishing,

Vordere Zollamtsstraße 13,

1030 Wien, T: +43-1-524 89 00

Geschäftsführung

Thomas Letz

Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2

und 3 Mediengesetz

www.egger-lerch.at/impressum

Premium business lofts for urban professionals.

ab 600 m²

www.fleischmarkt1.at

**FLEISCH
MARKT** **1**
Premium
Offices

THE ICON VIENNA

Landmark am Hauptbahnhof

Am neuen Wiener Hauptbahnhof entsteht bis 2018 an einem herausragenden innerstädtischen Businessstandort eine hochmoderne SIGNA Büroimmobilie. Die attraktiven Büroflächen ab 390 m² können flexibel auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter angepasst werden.

www.THE-ICON-VIENNA.com, vermietung@signa.at

HWB 14,5 kWh/m².a (Durchschnittswert)



AUSTRIA CAMPUS

Beste Büroinfrastruktur

In ausgezeichneter Lage im 2. Bezirk entsteht mit einer Bruttogeschossfläche von rund 303.000 m² der AUSTRIA CAMPUS als moderner Standort für Top-Unternehmen und innovative Firmen des Landes. Die Realisierung des AUSTRIA CAMPUS ist auch ein deutliches Signal für den Wirtschaftsstandort Wien.

austriacampus.signa.at, vermietung@signa.at

HWB 19 kWh/m².a (Durchschnittswert)



VIRTUELLER RUNDGANG

QR-Code scannen oder www.signa.at/panos/ac im Browser aufrufen und schon jetzt erleben, wie der AUSTRIA CAMPUS nach seiner Fertigstellung aussehen wird.

Über das Smartphone auch für VR-Brillen – wie z.B. Google Cardboard – geeignet.