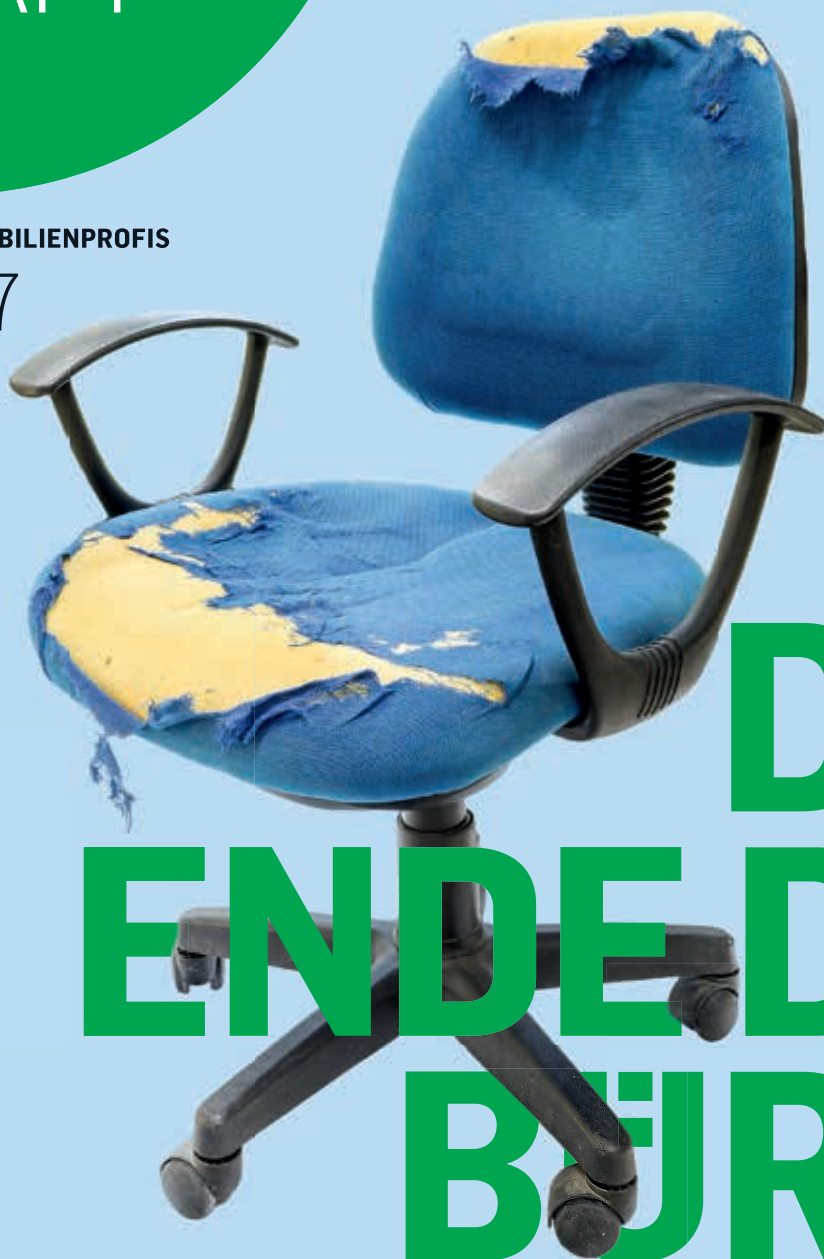


IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

MAGAZIN FÜR IMMOBILIENPROFIS

3.17



06

FAKTEN

Was kostet Wohnen
in Österreich
wirklich?

16

KAUFKULTUR

Starbucks
in Veronas
Einkaufszentrum?
Geht gar nicht.

30

HALT DIE PAPPE!

Ein Haus aus Karton
und Zement aus
Wüstensand.

08

DAS ENDE DES BÜROS

Die neue Arbeitswelt braucht keine herkömmlichen Büros
mehr. Ob sie überhaupt noch welche braucht?

VERMITTLUNG | VERWALTUNG
BEWERTUNG | BAUMANAGEMENT

www.ehl.at

An International
Associate of **savills**

Wir leben
Immobilien.



ENTDECKEN SIE DIE IMMOFINANZ-MARKEN

- myhive, das internationale Office-Konzept an 15 Standorten in fünf Ländern Europas: Österreich, Polen, Ungarn, Tschechien, Rumänien
- VIVO!, das Shopping Center für die ganze Familie an zehn Standorten in fünf Ländern.
- STOP SHOP, das Fachmarktzentrum für den unkomplizierten Einkauf mit 67 Locations in acht Ländern.

Erleben Sie die Vielfalt der IMMOFINANZ-Marken und wachsen Sie mit uns.

www.immofinanz.com

INHALT

Fakten <

Relativ. Ein paar Zahlen, wie teuer das Wohnen in Österreich wirklich ist.



Cash of Cultures <

Retail. Ein Starbucks in einem italienischen Einkaufszentrum? Geht gar nicht.

EXPERTENFORUM <

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

Halle-luja! <

Umnutzung. Immer mehr alte Industriehallen werden mit hippen Mischkonzepten aufgepeppt.

INNOVATIONSFORUM <

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



04 > Kurz und gut

05 **News.** ELYFANT ist ein neuer B2B-Marktplatz für Makler.

06

07

08 > NEUE ARBEITSWELT

09 **Coverstory.** Eine digitale Nomadin berichtet über ihr rollendes Büro.

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

> Erwin Soravia

Interview. Der CEO von Soravia über seine Leidenschaft für Ziegeln und für den Denkmalschutz.

> Es werde Kunst!

Missverständnis. Kunst am Bau kann Teil der Immobilie sein. Was sie jedenfalls nicht sein darf: Dekoration.

Heimo
Rollett,
Chefredakteur



VERDÄMMT UND ZUGENÄHT

Gestehen wir uns ein: Wir wollten so gerne nachhaltig sein. Nur der Trend selbst war es nicht. Zwar pappen wir eifrig Wärmedämmverbundsysteme in Form von Styropor auf unsere alten Fassaden, damit wir die Klimavorgaben der EU einhalten. Damit das Zeug nicht schimmelt oder herzhafte Viercherl darin ihr Zuhause bauen, werden in den darüber liegenden Putz Herbizide, Algizide oder Nervengifte eingearbeitet – die mit dem Regenwasser ausgespült werden und ungefiltert das Grundwasser verseuchen. Auch die Umweltbilanz der Polystyrole selbst ist wegen ihrer Herstellung aus Erdöl und ihrer Wiederverwertbarkeit umstritten. Im Vergleich zu natürlichen Stoffen wie Schafwolle, Hanf, Stroh etc. ist das Industrieprodukt halt billig. Und schon war's das mit unserem Nachhaltigkeits-Durchhaltevermögen.

Der letzte Schrei sind grüne Fassaden. Fraglos weisen sie einige wirklich wichtige Effekte auf: Sie verbessern das Mikroklima in der Stadt, nehmen CO₂ auf, sorgen für Sauerstoff, kühlen bzw. dämmen das Gebäude, schlucken Schall. Was bei Immobilienentwicklern gerade bei Hochhäusern derzeit en vogue ist, kostet den späteren Nutzer – jemand muss sich schließlich um die Flora kümmern, trocknet sie aus, wird sie zur Gefahr (Stichwort Brandschutz). Auch statisch stellen die Pflanzenwände eine Herausforderung (ist gleich Mehrkosten) dar.

Nach der gleichen Mechanik (die Nutzungsphase ist egal) funktionieren die Nachhaltigkeitszertifikate. So gut wie alle neuen Bürogebäude haben heutzutage halt ein Ich-bin-eh-so-brav-Pickel, damit die Finanzindustrie guten Gewissens und Compliance-konform kaufen kann. Und? Sind wir glücklicher? Nachhaltiger?

**GESCHICHTEN
AUCH ONLINE NACHLESEN
www.immobiliens-wirtschaft.at**

Ein Guide durch den BIM-Dschungel

Building Information Modelling (BIM) hält die Welt der Planer und Bauer in Atem. Viel wurde geredet, jetzt wird es ernst. Mit 2018 wird die digitalisierte Methode BIM bei Aufträgen der öffentlichen Hand in Österreich verpflichtend. Mit BIM lassen sich die maßgeblichen für ein Bauprojekt erforderlichen Informationen integrieren, administrieren und innerhalb der Projektpartner austauschen. So können wesentliche architektonische, technische, physikalische und funktionale Eigenschaften eines Bauwerks digital abgebildet und somit mehrdimensionale Planungsergebnisse erzeugt werden. Das internationale Construction-Team von CMS hat zu dem Thema einen e-Guide herausgebracht. Hier wird die Basisinformation zu BIM zusammengefasst und dann länderspezifisch der aktuelle Stand der Entwicklung bzw. die (gesetzlichen) Rahmenbedingungen übersichtlich analysiert.

„BIM wird die gesamte Planung revolutionieren. Ob sich der größtmögliche Nutzen daraus generieren lässt, hängt auch davon ab, wie umsichtig die Implementierung von BIM in die bestehenden Prozesse erfolgt“, ist Nikolaus Weselik, Partner von CMS Reich-Rohrwig Hainz und Koautor des Guides, überzeugt. Der „e-Guide on Building Information Modelling (BIM)“ ist kostenlos unter www.cms.law/en/AUT/Publication/CMS-Guide-to-Building-Information-Modelling-BIM abrufbar.

Einen weiteren hilfreichen Leitfaden für die Praxis mit BIM stellt Drees + Sommer zur Verfügung: www.bim-blog.de/bim-praxisleitfaden-1-0



Es gibt nur wenige Referenzgebäude, die tatsächlich mit BIM umgesetzt wurden. Das Roche-Hauptquartier in Basel ist eines davon.



Große Investoren entdecken den österreichischen Wohnungsmarkt – sie kaufen großvolumige Bauten. Der Turm 3 des Triiiple etwa wurde diesen Sommer von Corestate erworben.



NEUER MARKTPLATZ DER MEHRWERTE

ELYFANT, das ist eine neue Plattform, die gleich mehrere Lösungen bietet. Immobiliensuchenden bietet sie Objektinserate und darüber hinaus diverse Leistungen rund um die Immobilie – ein klarer Mehrwert, wenn man für das neue Zuhause eine vergünstigte Küche, eine passende Finanzierung oder eine der besten Umzugsfirmen bekommt. Der Erstkontakt läuft dabei immer über den Makler, der sein Serviceangebot verbreitern kann. Dazu nutzt er den eigenen B2B-Marktplatz von ELYFANT wie einen digitalen Katalog. Klickt er auf ein Partnerangebot, setzt er damit auch gleich automatisierte Prozesse in Gang. Die Plattform startet Ende September, der B2B-Marktplatz Anfang 2018. Die Immobilieninserate sind für Makler kostenlos. www.elyfant.at

Hurra, mehr Wohnanalysen!

Zwei neue Analysen des Wiener Wohnungsmarktes gesellen sich zu dem bereits seit fünf Jahren erscheinenden „ersten“ Wohnungsmarktbericht Wien von EHL und der BUWOG. Das macht Sinn, denn die Untersuchungen ergänzen sich. Der Villenreport von Otto Immobilien analysiert zum ersten Mal die elegante Immobilienart, die für viele als Traumhaus gilt. „Als Villa haben wir ein meist freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus mit großzügigem Garten definiert“, so Alexander Bosak, Leiter der Research-Abteilung bei Otto Immobilien. 2.889 Villen konnten ausgemacht werden, die meisten davon (71 Prozent) finden sich in Währing und Döbling. Das Preisniveau sei seit 2009 um durchschnittlich 7,13 Prozent pro Jahr gestiegen. Die Österreich-Niederlassung des weltweiten Immo-Dienstleisters CBRE hat im Sommer die großvolumigen Wohnbauten der Bundeshauptstadt unter die Lupe genommen. Der Beweggrund laut Georg Fichtinger, Head of Investment Properties CBRE: „Die Renditen von Gewerbeimmobilien haben sich geändert und großvolumiges Wohnen wird auch in Österreich für institutionelle Anleger interessant.“ Der Bericht behandelt ausschließlich mehrgeschossigen Wohnungsneubau in Wien und ist für Entwickler und Investoren interessant.

www.cbre.at

www.ehl.at

www.otto.at

Österreich weist das höchste Pro-Kopf-Immobilienvermögen Europas auf. Rund 130.000 Euro Betongold gehören jedem – zumindest theoretisch.



WIRTSCHAFTSFAKTOR IMMOBILIEN

Gut 10 Prozent trägt die österreichische Immobilienwirtschaft im engeren Sinne zur gesamten Bruttowertschöpfung bei. Noch beeindruckender: 1,13 Billionen Euro beträgt das Nettoanlagevermögen, also jenes Geld, das in Immobilien investiert ist. Der Immobilienanteil der gesamten Veranlagungen ist mit 82,5 Prozent im europäischen Vergleich recht hoch. Pro Kopf besitzt jeder Österreicher durchschnittlich fast 130.000 Euro in Bauten gebundenes Kapital – damit liegt Österreich an der Spitze deutlich vor Schweden und Deutschland. Die Zahlen wurden im Juni in der Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“ publiziert, die von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und den großen deutschen Immobilienverbänden BID, Haus & Grund und DV durchgeführt wurde.



Für den Verkauf Ihrer Immobilie verlassen wir gerne ausgetretene Pfade.

Verkaufen Sie Ihre Immobilie schneller, zum optimalen Preis und sparen Sie dabei Zeit und Nerven! Mit über 30 Jahren Erfahrung bringen wir Immobilien-Käufer und -Verkäufer erfolgreich zusammen und kümmern uns um einen erfolgreichen Abschluss in Ihrem Sinne. Vertrauen Sie dem Marktführer und informieren Sie sich schon heute unter www.raiffeisen-immobilien.at

**Raiffeisen
Immobilien**



Die Relativität des Wohnens

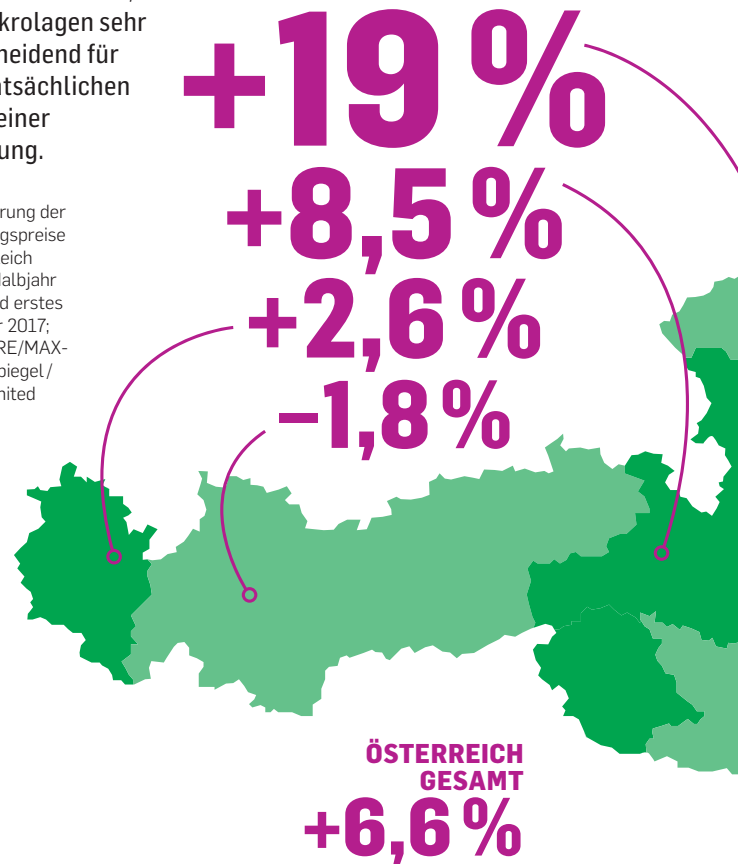
Wohnungskosten sind relativ – sie müssen in Zusammenhang mit dem Einkommen gesehen werden, die Nebenkosten sind ebenso relevant, und die Frage, wie viel Luxus und welche Qualität dahintersteckt, sei auch erlaubt. Einen guten halben Quadratmeter Wohnungsfläche kann sich ein österreichischer Arbeitnehmer von seinem Monatsgehalt in Wien kaufen. In den Niederlanden oder in der spanischen Hauptstadt bekommt man um das Durchschnittseinkommen fast die doppelte Fläche.

Aber auch die Nebenkosten zählen. In Deutschland etwa zählt München zu den teuersten Städten, Wohnungen sind rar. In einem Ranking der Wohnnebenkosten liegt die bayrische Hauptstadt allerdings weit unter dem Durchschnitt – auf Platz 16. Und schließlich sind Durchschnittspreise eben solche. Eine Wohnung am Wiener Kaiserwasser liegt ebenso im 22. Bezirk wie jene neben dem Spargelfeld am Stadtrand.

VERÄNDERUNG DER WOHNUNGSPREISE IN ÖSTERREICH

Zugegeben, auch diese Werte sind relativ. Erstens handelt es sich um Durchschnittswerte und zweitens sind selbst Österreichs Bundesländer zu groß, als dass man von diesen Werten auf seine eigene Immobilie schließen könnte. Aber selbst in Wien, in ein und demselben Bezirk, sind die Mikrolagen sehr entscheidend für den tatsächlichen Preis einer Wohnung.

Veränderung der
Wohnungspreise
im Vergleich
erstes Halbjahr
2016 und erstes
Halbjahr 2017;
Quelle: RE/MAX-
ImmoSpiegel/
IMMOUnited



GELD SPIELT KEINE ROLLE

Weltweit bezahlt man in chinesischen Städten am meisten: In Shanghai, in und um Guangzhou sind die Preise für Luxusimmos zuletzt um mehr als **25 %** gestiegen.

Quelle: Knight Frank,
PIRI-100

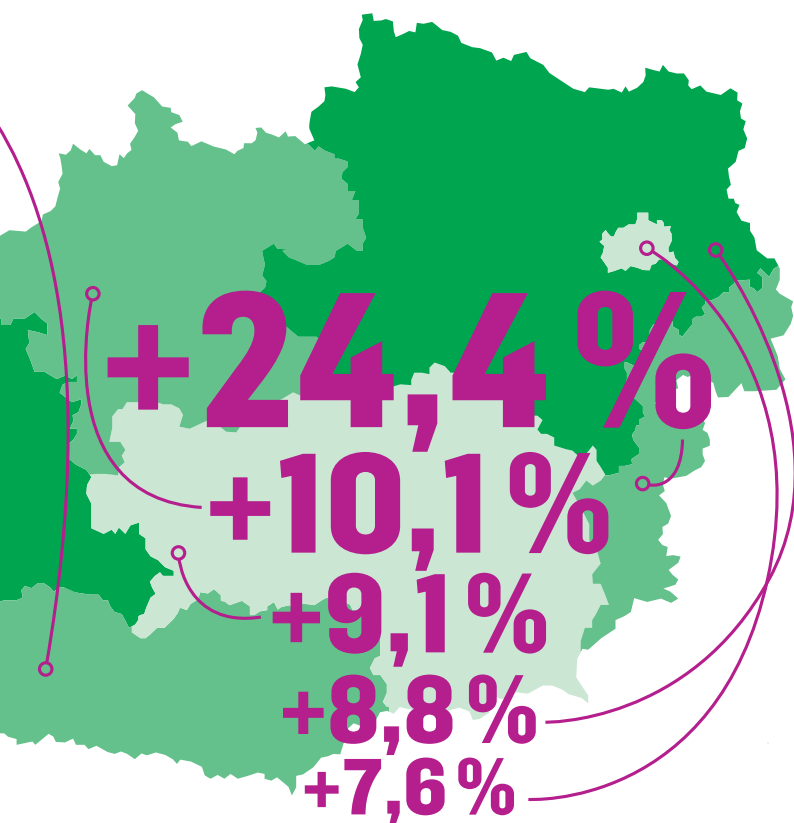
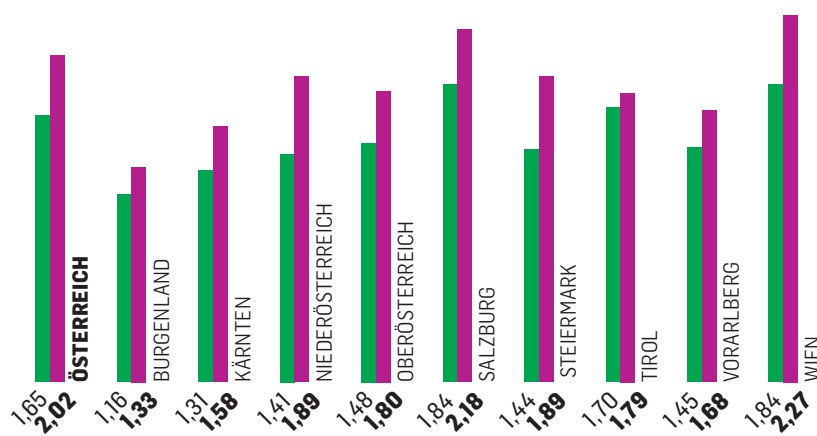


Ø BETRIEBSKOSTEN PRO M² IN EURO
■ 2005 ■ 2016

NEBENKOSTEN

Vielleicht ist eine Immobilie Liebe auf den ersten Blick, bei den Kosten sollte man aber nochmals hinschauen und die „zweite Miete“ beachten – die Betriebskosten. Sie beeinflussen die Wohnkosten, ihre Entwicklung in den letzten Jahren war aber gar nicht so dramatisch.

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.
Angaben für Hauptmietwohnungen mit gültiger Kostenangabe.



SO VIEL FLÄCHE BEKOMMT MAN FÜR EIN DURCHSCHNITTSGEHALT

Angaben in Quadratmeter, bezogen auf die jeweiligen Hauptstädte, Quelle RE/MAX

SLOWAKEI	0,36
TSCHECHIEN	0,37
LUXEMBURG	0,38
FRANKREICH	0,40
RUMÄNIEN	0,44
LITAUEN	0,48
ÖSTERREICH	0,58
FINNLAND	0,60
DEUTSCHLAND	0,61
ESTLAND	0,63
SCHWEIZ	0,63
PORTUGAL	0,74
ITALIEN	0,83
NIEDERLANDE	0,99
SPANIEN	0,99
GRIECHENLAND	1,03
GROSSBRITANNIEN	1,30

DAS SIND DIE BETRIEBSKOSTEN

MÜLLENTSORGUNGSKOSTEN sind mit einer Entwicklung von jährlich **2,73 €/m²** auf **2,71 €/m²** recht konstant geblieben.

Die jährlichen **WASSERKOSTEN** sind von **4,02 €/m²** auf **4,12 €/m²** gestiegen.

Die **VERSICHERUNGSPRÄMIEN** betrugen 2014 durchschnittlich **4,97 €/m²**, 2015 jährlich **5,03 €/m²**.

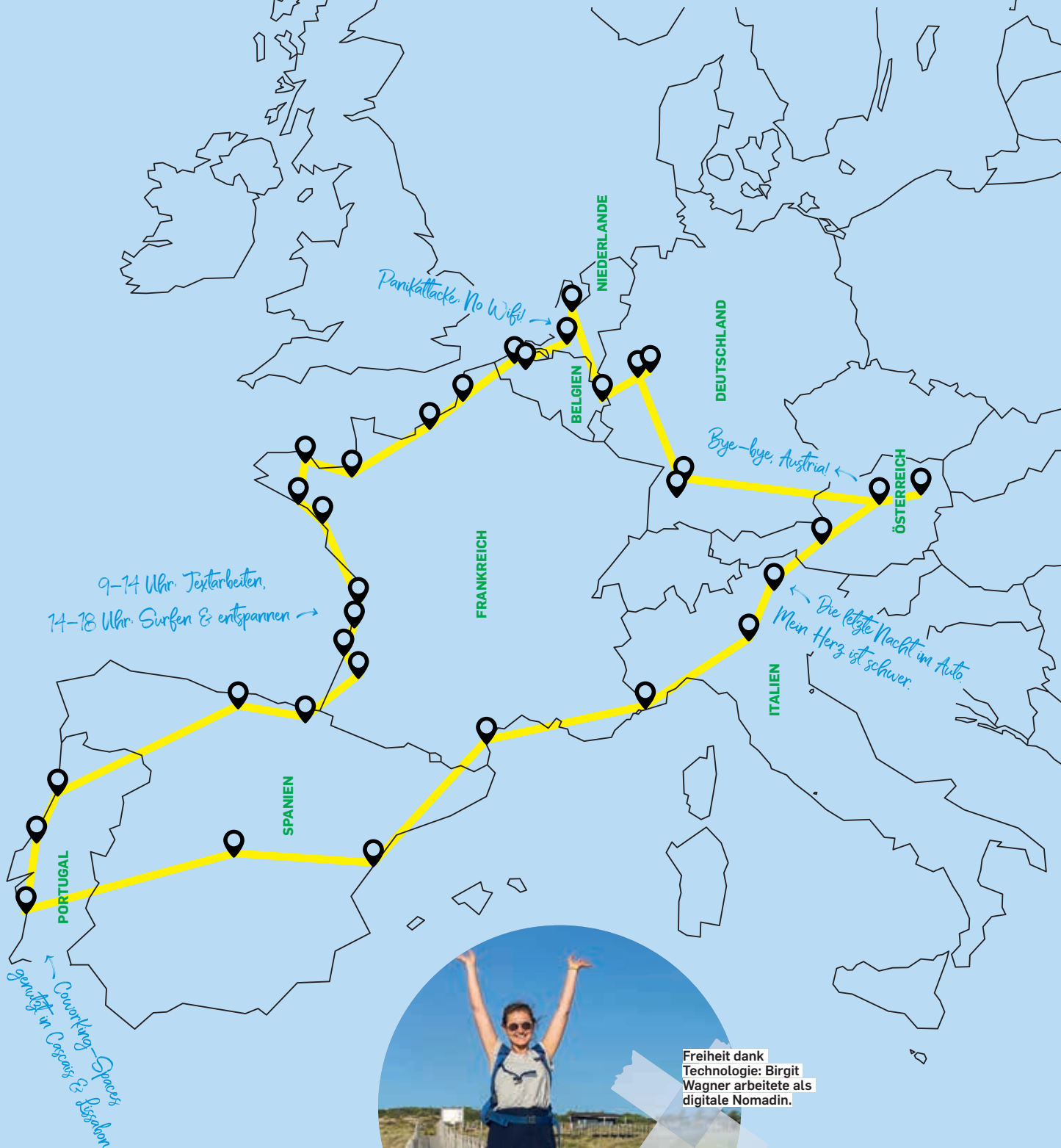
An **REINIGUNGSKOSTEN** sind 2014 noch **5,43 €/m²** angefallen, 2015 waren es jährlich **5,13 €/m²**.

Das **VERWALTUNGSHONORAR** hat sich von **3,385 €/m²** auf **3,43 €/m²** verändert.

In Häusern **MIT AUFZÜGEN** sind 2015 noch zusätzlich **2,73 €/m²** an Liftkosten angefallen. Im Vorjahr waren es **2,78 €/m²**.

Quelle: Mietervereinigung

Wien > Waidhofen an der Ybbs > **DEUTSCHLAND** Kusterdingen > Stuttgart > Overath > Köln > Aachen > **NIEDERLANDE** Amsterdam > Nationaal Park De Biesbosch > Domburg > Groede > **FRANKREICH** Camiers > Quiberville > Saint-Coulomb > Plougrescant/Le Gouffre > Plouharnel/Quiberon > Batz sur Mer > Saint Palais sur Mer > Montalivet > Lacanau > Bordeaux > **SPANIEN** Zarautz > Bilbao > Oyambre > **PORTUGAL** Esmoriz > Cascais > Sesimbra > Lissabon > Cascais > **SPANIEN** Madrid > Peñíscola > **FRANKREICH** Leucate > Nîmes > **ITALIEN** Camporosso > Brenzano Sul Garda > Alto Adige > **ÖSTERREICH** Saalfelden > Waidhofen an der Ybbs > Wien



Freiheit dank
Technologie: Birgit
Wagner arbeitete als
digitale Nomadin.

DAS ROLLENDE BÜRO

„Mein Vorhaben hat zwar die Annäherung von Urlaub, ich arbeite aber normal weiter. Mein Job erlaubt es mir, dabei nicht in einem Büro sitzen oder in Wien sein zu müssen. Mein Büro kann überall sein. Es genügen mir mein Laptop und eine Internetverbindung.“

**BIRGIT WAGNER FUHR
70 TAGE MIT IHREM
AUTO DURCH EUROPA
– UND GING IHREM
JOB GANZ NORMAL
NACH. HIER BERICHTET
SIE ÜBER IHRE
ERFAHRUNGEN ALS
DIGITALE NOMADIN.
ALS JEMAND DER
KEINE BÜROIMMOBILIE
MEHR BRAUCHT.**

>

MEILEN STEINE



*This journey is sweet.
This journey is sour.
This journey is mine.*

Prinzipiell habe ich meinen Alltag als Digitalnomadin nicht groß verändert: Aufstehen, Yoga, für die Arbeit herrichten, Frühstück und online gehen. Aufgrund meiner Tätigkeit (seit Anfang 2013 bin ich im Bereich Kommunikation selbstständig) benötige ich nicht viel: Laptop, Internet und Strom. Das macht frei – birgt aber auch so manche Probleme ...



In Lissabon klinkte sich Wagner in das cowork central ein – da gab es zum Arbeiten dann wieder einen richtigen Schreibtisch.

OH GOTT!

10. Mai 2017
Blogbeitrag #25

Panikattacke: No WiFi! Kein WiFi zu haben, ist für jeden Digitalnomaden schädlich. Vor allem, wenn die Kunden Sehnsucht nach einem haben.



DEUTSCHLAND/KUSTERDINGEN

740,3 KILOMETER

Meine erste Station als Digitalnomadin führt mich zu Freunden nach Kusterdingen in Baden-Württemberg. Morgens gehe ich mit Jörg aus dem Haus, spaziere mit ihm durch den kleinen Ort zu seinem Fotostudio und beziehe dort einen Schreibtisch. Das passt ganz gut, denn ich habe ein Projekt mit Deadline, die ich keinesfalls verschieben möchte. Intensive Arbeitstage am Anfang dieses Projekts, aber dank der Infrastruktur ein Klacks.

NIEDERLANDE/DE BIESBOSCH

1768,1 KILOMETER

Oje, es gibt keine Internetverbindung, dafür Natur pur – ich bin im ornithologischen Rentnerparadies gelandet. Um online gehen zu können, rolle ich am Fahrradweg (ein Glück, dass die Niederländer so viele Kilometer davon haben) 2,5 Kilometer mit meinem Long-

board zur Fähre, die mich auf die andere Uferseite bringt. Von dort rolle ich weitere 8 Kilometer nach Dordrecht. Beim ersten Café mache ich Halt, frage nach dem WiFi und bestelle einen Kaffee. Nach knapp drei Stunden Arbeiten mache ich eine kurze Pause, schlendere durch Dordrecht und setze mich dann abermals in ein Lokal mit WiFi und bearbeite weitere Anliegen. Heute, wo das EU-weite Roaming günstig genug geworden ist, wäre mir diese kleine Reise erspart geblieben ...



WORK-LIFE- (BEACH-)BALANCE

26. Mai 2017
Blogbeitrag #27

Nachdem ich die letzten beiden Wochen immer nur eine, maximal zwei Nächte an den besuchten Orten geblieben war, hatte ich Sehnsucht nach etwas Stabilität, Beständigkeit. (...) Dank der sommerlichen Temperaturen gibt es in meinem Freiluftbüro nur einen Dresscode: Bikini, Hut und Sonnencreme.

FRANKREICH/PLOUHARNEL NÄHE QUIBERON 3103,8 KILOMETER

Ein Glück, dass Wochenende ist, denn ich habe wieder kein WiFi bzw. nur einen Gutschein am Campingplatz für eine Stunde. Effizienz bekommt unter Zeitdruck eine neue Bedeutung.

FRANKREICH/BATZ SUR MER 3208,3 KILOMETER

Work-Life-(Beach-)Balance: Am Campingplatz La Govelie sind nur sieben Camper – sechs davon sind Pensionisten – und ich, die Digitalnomadin. Das WiFi geht nur in einem Raum, den ich für mich in Beschlag nehme und zu meinem temporären Büro erkläre. Die ausgedehnte Mittagspause verbringe ich am Strand, der sich 25 Meter von meinem „Büro“ ausbreitet. So muss Arbeiten!

FRANKREICH/LACANAU 3759,9 KILOMETER

Mein Reisegefährte – sprich: mein Auto – hat schlappgemacht und steht nun in der Werkstatt. Nach gut drei Wochen Autoleben (ich habe mir ja von meinem Tischler ein Bett einbauen lassen) beziehe ich ein Quartier. Das WiFi läuft, zu 95 Prozent erfolgt die Kommunikation mit meinen Auftraggebern während meiner gesamten Tour über E-Mail. Anrufe halten sich in Grenzen. Ab und an nutze ich für die Kommunikation SMS oder WhatsApp. Intensive Arbeitstage, alles läuft und tut. Ganz wunderbar.

FRANKREICH/BORDEAUX, 3. BIS 9. JUNI

Die Autowerkstatt in Lacanau hat die Fehlermeldung im Bordcomputer meines Škodas nicht gelöscht. Ich bleib somit mit derselben Fehlermeldung abermals liegen. Ich sitze hier fest. Nicht weil das Auto kaputt ist, sondern weil der Verbund aus Škoda Österreich, Škoda Assistance ACTA (Frankreich-Partner) und der Werkstatt in Le Bouscat mir – so scheint es – nicht helfen will. Ich bin Vollzeitoptimistin und hoffe jeweils nachmittags den erlösenden Anruf zu bekommen, um mein Projekt Digitalnomadin weiterführen zu können. Aber nein, sechs Tage lang wechsle ich die Quartiere täglich und gebe mich immer wieder aufs Neue auf die Suche nach WiFi, um für meine Kunden erreichbar zu bleiben. Ein emotionales Schaumbad mit den Badezusätzen Frustration und Euphorie.

PORTUGAL/CASCAIS 5656,3 KILOMETER

Hier am Orbitur-Campingplatz außerhalb von Cascais ist WiFi nur im Barbereich und Gemeinschaftsraum vorhanden. Jeden Morgen gegen 9.30 Uhr beziehe ich letzteren und eröffne mein Büro. Am späten Nachmittag wiederhole ich dieses Ritual und erledige weitere Aufträge.

PORTUGAL/ LISSABON

Mit dem Bus fahre ich um kurz nach 8 Uhr vom Campingplatz zum Bahnhof von Cascais. Den Zug nach Lissabon Cais-do-Sodre verpasse ich knapp, nehme den nächsten (ein Glück, dass viertelstündlich einer in die portugiesische Hauptstadt tingelt) und beziehe im Coworking-Space „co-work central“ einen Schreibtisch. Das erste Mal seit sehr langer Zeit eine Infrastruktur inklusive Kaffeeküche und Coworkers. Ein regelrechter Arbeitsrausch erfasst mich und ich haue sechs Stunden in die Tasten, ehe es Zeit wird, wieder den Rückweg anzutreten. Ich schlendere noch kurz durch meine Lieblingsstadt Lissabon und gebe mich zufrieden mit dem Zug zurück nach Cascais.

Tag 55
und ich bin noch
nicht satt. Mein Hunger
ist noch nicht
gestillt, die Lust, die
Heimreise anzutreten,
noch nicht
spürbar.



Mein vorsommerlicher
Teint nähert sich dem
Pantone-Farbtönen 4645C.



Kurz vor dem
Ende des Projekts
ging es noch
zum Gardasee.
In erster Reihe
fußfrei arbeitete
Wagner ihre
Tasks ab.

SPANIEN/MADRID 6307,3 KILOMETER

Nach mehreren Wochen am Atlantik ist es Zeit, langsam aufzubrechen, die Heimreise anzutreten. Erster Stopp: Madrid. Die Großstadt erschlägt mich, mir ist das alles zu viel. Ich verlasse meine Unterkunft im Herzen der spanischen Hauptstadt kaum, das Auto schlummert in einer Parkgarage. Das WiFi funktioniert sehr gut und ich muss mein Zimmer dafür nicht verlassen. Die Kunden scheinen dies zu spüren, denn es gibt einiges zu tun. Am Samstag, 24. Juni, stehe ich sehr zeitig auf, verlasse um 6 Uhr morgens das Quartier, hole mein Auto und begeben mich an die Ostküste Spaniens. Ich vermisse das Meer und fühle mich erst wieder komplett, als ich Madrid hinter mir gelassen habe. Für Großstadt ist es noch zu früh.

Italien/Brenzone Sul Garda 8253,2 Kilometer

Lediglich ein schmaler asphaltierter Streifen trennt mein Büro vom Gardasee. Ein herrliches Ambiente, und mein Stellplatz ist der letzte, bei dem das WiFi noch ankommt. Ein Glück, denn einer meiner Kunden hat intensive Sehnsucht nach mir.

ÖSTERREICH/WIEN 9091,6 KILOMETER

Hallo Komfortzone. Hallo Home-Office. Nach 70 Tagen Digitalnomadentum bzw. multilokalem Arbeiten alles irgendwie ungewohnt.

FAZIT

Obwohl sich mein Büro fast täglich neu gestaltet hat und ich mit einer eingeschränkten Infrastruktur zurechtkommen musste, hat das Arbeiten als Digitalnomadin sehr gut geklappt.

Wenn ich wusste, dass ich längere Fahrten vor mir hatte, habe ich meine Auftraggeber entsprechend informiert – sofern ich wusste, dass ein Job akut war und es eine Deadline gab.

Dennoch war es für mich stellenweise verwunderlich, dass WiFi im Jahr 2017 nicht flächendeckend verfügbar ist. Es hat mal besser, mal weniger gut funktioniert, und wie bereits erwähnt, im Frühjahr 2017 gab es noch kein wirklich günstiges Datenroaming. In den Momenten, wo ich privat und in meiner Freizeit war, war ich dankbar, offline sein zu können.

Ich habe meine Auftraggeber ab etwa drei Monate vor Reisebeginn auf dieses Vorhaben aufmerksam gemacht und diesen zugesagt, dass sich trotz der geografischen Distanz an meiner Arbeitsleistung, meiner Kommunikationsleidenschaft nichts ändern und es zu keinen Verzögerungen kommen werde.

War's gut? Es war verdammt gut! In ein paar Monaten möchte ich das Ganze wiederholen – diesmal mit dem Zug. ■

Alle Blogbeiträge unter
www.schoenschreiben.com

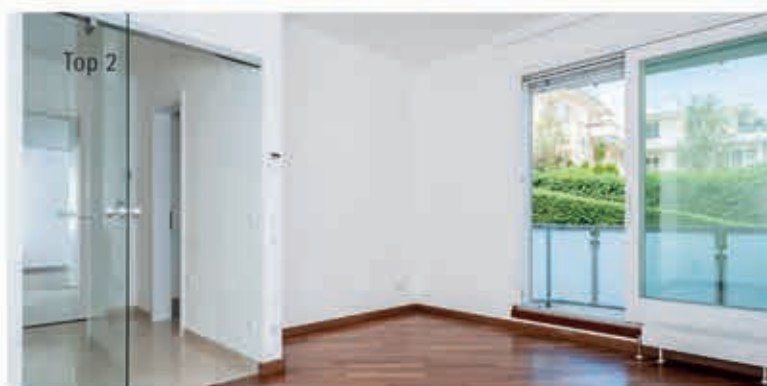
LASS DICH FALLEN

2. Juli 2017
Blogbeitrag #32

Ich war mutig, habe dieses Abenteuer gewagt. Ich bin über 9.000 Kilometer durch Europa gefahren, habe meine Komfortzone aufgegeben, habe losgelassen, bin gegangen, habe angefangen. Habe nicht zurück, sondern nach vorne geblickt. Habe entdeckt, erkundet und geträumt. Habe nicht gesucht, sondern gefunden. Viele einzelne Momente, Orte und Geschichten. Meine Expedition Happyness ist das Leben. Und ich bin mittendrin.



Einfach
kurz am Meer
entlang spazieren
– macht den
Kopf klarer
als so manche
Kaffeepause
im Büro.



IG Immobilien
Wir leben Qualität!

LEBENSTRAUM

HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WIEN-DÖBLING

1190 Wien, Zuckerandlgasse 23: 57 bis 130 m² mit Garten, Terrasse/Balkon

4 Eigentumswohnungen von 57 bis 130 m² mit Garten, Terrasse/Balkon, 2-4 Zimmern, Alarmanlage, Parkettböden, Fußbodenheizung, Markenküche und Marmorbad. In der Anlage befinden sich ein Indoor-Pool, Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad sowie eine Tiefgarage. Die Zusammenlegung zweier Apartments ist möglich (Top 10 & 11 und Top 2 & 3). Traumlage: Pötzleinsdorfer Höhe, erstklassige Wohngegend; KP: ab Euro 343.000

0800 80 80 90

|

www.ig-immobilien.com

WIE UND WO WIR ARBEITEN WERDEN

Die Arbeit an sich verändert sich. Sie wird vernetzter, kreativer, digitaler und komplexer. Das geregelte Arbeiten verliert daher immer mehr an Bedeutung. Auch Büroimmobilien müssen sich an diese Entwicklung anpassen. Wie sehen die Arbeitsplätze der Zukunft oder moderne Arbeitswelten aus? Wie verändern sie sich, und wird es in Zukunft überhaupt noch Büros geben, wie wir sie heute kennen?

Ein Gastbeitrag von Christoph Stadlhuber, Geschäftsführer SIGNA



Herkömmliche, traditionelle Büros mit fixen und persönlichen Schreibtischen, vielleicht sogar noch hinter einer geschlossenen Tür, sind beim Fokus Kreativität oder vernetztes Arbeiten der modernen Arbeitswelten ein Widerspruch in sich und erscheinen kaum mehr zeitgemäß. Auch technische Entwicklungen – Stichwort „digitale Transformation“ – führen dazu, dass wir keinen festen, personalisierten Arbeitsplatz mehr zu brauchen scheinen. Arbeiten können und zum Teil wollen wir immer und überall. Deshalb verabschieden sich viele Unternehmen von der konventionellen Schreibtischaufteilung.

Vom Desktop zum Deskshare

Ein eigener Schreibtisch gehört somit nicht mehr zum Standard-Arbeitsalltag. Vielmehr entscheiden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeden Morgen (oder manchmal auch alle paar Stunden) aufs

Neue, welche Arbeiten anstehen und welcher Raum dafür am geeignetsten erscheint: vom ruhigen und verschlossenen Einzelbüro, den Konferenzraum, über den großen Besprechungsraum für Meetings bis hin zur Lounge für das kreative Brainstorming. Das alles sollte das multifunktionale Büro 4.0 bieten. Wie das moderne Büro der Zukunft genau aussehen soll, darüber gehen die Meinungen stark auseinander.

Baukasten-Prinzip als Lösung?

Immer häufiger setzen moderne Unternehmen auf eine Art „Baukasten-Prinzip“. Wände im Großraumbüro können eingezogen werden, um es je nach Bedarf, in Einzelbüros zu verwandeln oder in vielerlei Formen umzugestalten. Das Arbeitsumfeld wird zudem immer wohnlicher, quasi ein Living Office. Es passt sich den privaten Bedürfnissen und Gegebenheiten durch Möbel oder weitere Einrichtungsgegenstände an, die bisher eher in einem Wohnzimmer als in einem Büro zu finden waren.

Was sagen die Nutzer?

Das Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Savills hat im September 2016 eine sehr umfangreiche Studie mit dem Titel „Office of the future?“ veröffentlicht. Befragt wurden bei dieser Studie 1.250 Personen in Deutschland, darunter

Praktische Hilfestellung für das gesamte Mietrecht

Von der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes bis zum mietrechtlichen Außerstreitverfahren: „Mietrecht in der Praxis“ weist Ihnen kompakt und verständlich den Weg durch das Regelungsgewirr des österreichischen Mietrechts und hilft Ihnen, häufige Fehler zu vermeiden.



MIETRECHT IN DER PRAXIS

Der Ratgeber für das gesamte Mietrecht: verständlich und kompakt, Edition Immobilienwirtschaft, 1. Auflage 2017, 272 Seiten, Linde Verlag
ISBN: 9783707334210
39 Euro

Bestellen Sie Ihr Exemplar unter www.lindeverlag.at

250 Studierende sowie 1.000 Angestellte unter 35 Jahren. Fragestellungen der Untersuchung waren unter anderem, wie flexibel und individuell sich die ArbeitnehmerInnen ihren Arbeitsplatz von morgen wünschen. Wie urban muss ein Standort sein? Und welchen Einfluss wird die Digitalisierung auf unsere Arbeitsweise haben? Die Wünsche der Befragten sind geprägt von Flexibilität, erhöhter Mobilität, der Anziehungskraft urbaner Regionen und dem gleichzeitigen Verlangen nach Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Sie bevorzugen einen urbanen Bürostandort mit Nahversorgern, Essensmöglichkeiten und Freiflächen. Sie geben an, dass ihnen ein fester Arbeitsplatz mit Tisch und Sitzplatz äußerst wichtig bis wichtig sei. Gleichzeitig würden knapp 60 Prozent der Befragten die Hälfte ihrer Arbeitszeit gern im Home-Office verbringen. Die für Unternehmen günstigere Desksharing-Variante, bei der innerhalb einer Organisation weniger Arbeitsplätze als Mitarbeiter existieren, wird laut den Befragten allerdings weniger gewünscht. Nur rund 5 Prozent aller Befragten finden heute schon Gefallen am Desksharing.

Gestalten statt konsumieren

Die Befragten haben außerdem ein hohes Interesse an der Mitgestaltung der Büroflächen: 65 Prozent würden gerne an der Auswahl und Einrichtung des Mobiliars beteiligt sein. Für alle Befragten sollte die eigene Temperatur- und Lichtregelung am Arbeitsplatz selbstverständlich sein. Immerhin knapp die Hälfte der Befragten würde zudem gern die Arbeitsumgebung



Der Austria Campus wurde so entwickelt, dass genug Flexibilität für unterschiedlichste Arbeitsformen vorhanden ist.

durch lautes Musikhören und eine Wandfarbe nach eigenem Geschmack personalisieren. Was den gesamten Bürostandort betrifft, so empfinden ebenfalls mehr als 70 Prozent der Befragten vorhandene Parks und Grünflächen als wichtig.

Zeiten ändern sich

Zeitgemäße Arbeitsmodelle sind nicht mehr an feste Zeiten und Strukturen gebunden. Dementsprechend fließend, flexibel und veränderlich müssen Büro-Umgebungen heute sein. Moderne Infrastruktur für die Arbeitswelt bzw. innovative Projektentwicklungen bieten daher eine große Vielfalt an Möglichkeiten, Arbeit und Alltag, Business und Freizeit harmonisch miteinander zu verbinden. Oftmals sogar als Stadt in der Stadt mit vielfältiger Nahversorgung und Gastronomie, umfassenden Services und einem ebenso ansprechenden wie funktionellen Office-Ambiente, das hervorragende Effizienz und Flexibilität mit intelligenter Nachhaltigkeit kombiniert. ■

VERWENDUNG VON AUSSEN-FLÄCHEN

Wofür würden Sie die Außenflächen nutzen bzw. wofür nutzen Sie diese? (Mehrfachantworten möglich).

Quelle: CCL Savills



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



Starbucks wäre ein Sakrileg

Shoppingcenter sind überall gleich?
Mitnichten, die Kunden in den
unterschiedlichen Ländern verlangen jeweils
ganz andere Center, und selbst innerhalb
eines Landes kann nicht ein Konzept über alle
Einkaufstempel gestülpt werden.

Wenn Deutsche planen, dann hat alles Hand und Fuß. Und die Italiener – genaues Gegenteil. Dass diese Klischees durchaus zutreffen, zeigt das Beispiel des Shoppingcenters Adigeo in Verona. Erst der Bau: Anstatt Stockwerk für Stockwerk in die Höhe zu bauen, ging es beim Adigeo mal hier ein Stück, mal dort ein Stück voran – damit konnte das deutsche Baucontrolling schon mal gar nichts anfangen. Schneller wurde die Zusammenarbeit durch das – nun ja – verbesserungswürdige Englisch der Südländer auch nicht. Drei Monate vor Eröffnung (zu dem Zeitpunkt zählt jede Stunde Arbeit, sonst geht sich der Termin nicht aus) hieß es dann seitens der Stadt: Mamma mia, nein, zu dem Zeitpunkt ist die Weinmesse und die Straße wird blockiert sein, also das geht nicht, geht gar nicht.

Die Eröffnung wurde eine Woche vorverlegt. Irre für jeden, der weiß, was das bedeutet. „Wir wollen immer alles von A bis Z genau und in jedes Detail planen“, sagt Katrin Berling, Center Managerin des Adigeo, „hier in Verona habe ich gelernt, nicht gleich bis Z zu gehen, sondern Schritt für Schritt.“



ÜBER DAS CENTER IN VERONA

Das Adigeo in Verona wurde im Frühjahr 2017 eröffnet.

Es ist das erste selbst entwickelte Shoppingcenter der deutschen ECE in Italien und verfügt über eine Fläche von 47.000 Quadratmeter. Neben den rechtlichen Eigenheiten Italiens stellte die Mentalität der Südländer einen Lernprozess für den Hamburger Konzern dar. Trotzdem: Das Adigeo soll der Auftakt für weitere ECE-Developments in Italien sein. Die 130 Shops haben übrigens – im katholischen Italien! – auch sonntags offen.

VIPs kommen sechs Stunden verspätet

Zur Eröffnung war das Unmögliche geschafft. Alle Geschäfte waren fertig, piccolo, viel Management-Arbeit, aber es funktionierte. Lediglich ein Shop blieb – aber nicht aus zeitlichen Gründen – geschlossen. Die große Eröffnungsfeier des Erfolgsprojekts (es schreibt bis jetzt sensationelle Zahlen und ist bislang konkurrenzlos in Verona) konnte starten, alle freuten sich auf die Zeremonie, und der Bürgermeister kam. Nur halt um 16 statt um 10 Uhr. „Wir lernen von den Italienern ihre Gelassenheit“, gibt sich Berling zumindest im Nachhinein lässig. Das hat sich als gute Strategie erwiesen, sowohl bei den temporären Parkplätzen, die nach zig Anrufen nicht gebaut wurden und dann plötzlich über Nacht doch fertig wurden, als auch bei dem Strommasten, der vor der Eröffnung entfernt werden musste (hat der Bürgermeister dann schnell über seine Kontakte in Rom organisiert).

Eislaufbahn in der Türkei

Fazit: Ein Erfolgsschema F gibt es nicht, auch nicht für Shoppingcenter. Ganz im Gegenteil. Jedes Land, ja jedes Shoppingcenter braucht seine eigene Charakteristik, glaubt Christoph Augustin, Managing Director International bei der ECE. Manche der neuen digitalen Trends aus dem Versuchslabor der ECE (etwa der 3-D-Guide, die Selfie-Foto-Box ...) funktionieren in dem einen, aber nicht in dem anderen deutschen Center. Ländertrends gibt es natürlich auch. In der Türkei sind die Einkaufszentren grundsätzlich mal deutlich größer und sie dienen viel mehr als bei uns als Aufenthalts- und Verweilort, was ganz dem allgemeinen auch westlichen Trend zum halböffentlichen Raum entspricht. Da muss auch mehr Enter-

tainment geboten werden, zum Beispiel gibt es in einem Großteil der türkischen Shoppingcenter ein Multiplex-Kino und eine Bowling-Bahn, oft auch Features wie eine Eislaufbahn.

Auch der Branchenmix, also welche Shopangebote es im Center gibt, muss für jeden Standort individuell abgestimmt sein. Hier mehr Luxusmarken, dort mehr Massengeschmack. Gibt es auch länderspezifische Besonderheiten? Absolut, das zeigt sich etwa beim Thema Kinder. Für Italiener sind die Bambini enorm wichtig – auch beim Einkaufen. Es gibt also mehr Spielzonen und auch mehr Geschäfte für Kinderkleidung etc. Shoppingcenter ohne umfangreiche Angebote wie Kinderbacken, Kostümaktionen etc. kann man auch in der Türkei nicht bringen. Im Vergleich dazu bieten österreichische und deutsche Center wenig Kinderangebot. Andere Länder wie Polen befinden sich hier eher im mittleren Bereich.

>



Internationale Marken müssen sein – ohne lokale Marken und regionale Shops werden Shoppingcenter allerdings nicht angenommen.



>

Lieber essen als shoppen

Und dann die Gastro! Da braucht kein Deutscher oder Österreicher nach Italien kommen und denen etwas über Essen erzählen. Normalerweise wird eine gute Mischung aus internationalem Fastfood, lokaler Systemgastronomie und ein paar individuellen Anbietern angepeilt. Geht nicht in Italien, im Adigeo gibt es fast ausschließlich Italienisches – in unterschiedlichen Qualitätsstufen. 21 Essensmöglichkeiten stehen dort zur Auswahl, weit mehr als in einem nördlicheren Center üblich, die Gastro macht mehr Umsatz als die klassischen Shops. In der Türkei seien es laut ECE sogar 50 Anbieter oder mehr pro Center, Tausende Sitzplätze stehen bereit. Außerdem gibt es im Center in Verona fünf verschiedene Kaffee-Shops – das wäre in Österreich oder Deutschland völlig undenkbar. Dafür wäre in Verona ein Starbucks der Supergau. Und gleich drei Eiscreme-Anbieter finden sich unter dem Dach. Zu viel Wettbewerb? Nein. „Die Anbieter unterscheiden sich in Nuancen, alle sind happy und es funktioniert“, erzählt Augustin.

So wie sich die kulinarischen Wünsche von Ort zu Ort unterscheiden, sind auch die Kaufbegierden nicht einheitlich. Um lokale Hersteller und Marken ins Center zu bekommen, gibt es auch unterschiedliche Mietpreise. Das Adigeo ist laut ECE von italienischen Marken dominiert und durch internationale Brands ergänzt. Jedes Center hat wie ein Cocktail spezielle Zutaten, denn, so Christoph Augustin: „Es muss dem Kunden schmecken, nicht uns.“ ■



In der Türkei verbringen die Leute viel mehr Freizeit in Shoppingcentern. Freiflächen (Bild oben), Unterhaltungsmöglichkeiten (wie etwa Eislaufen, Bild unten) und Gastronomie nehmen daher einen anderen Stellenwert ein.

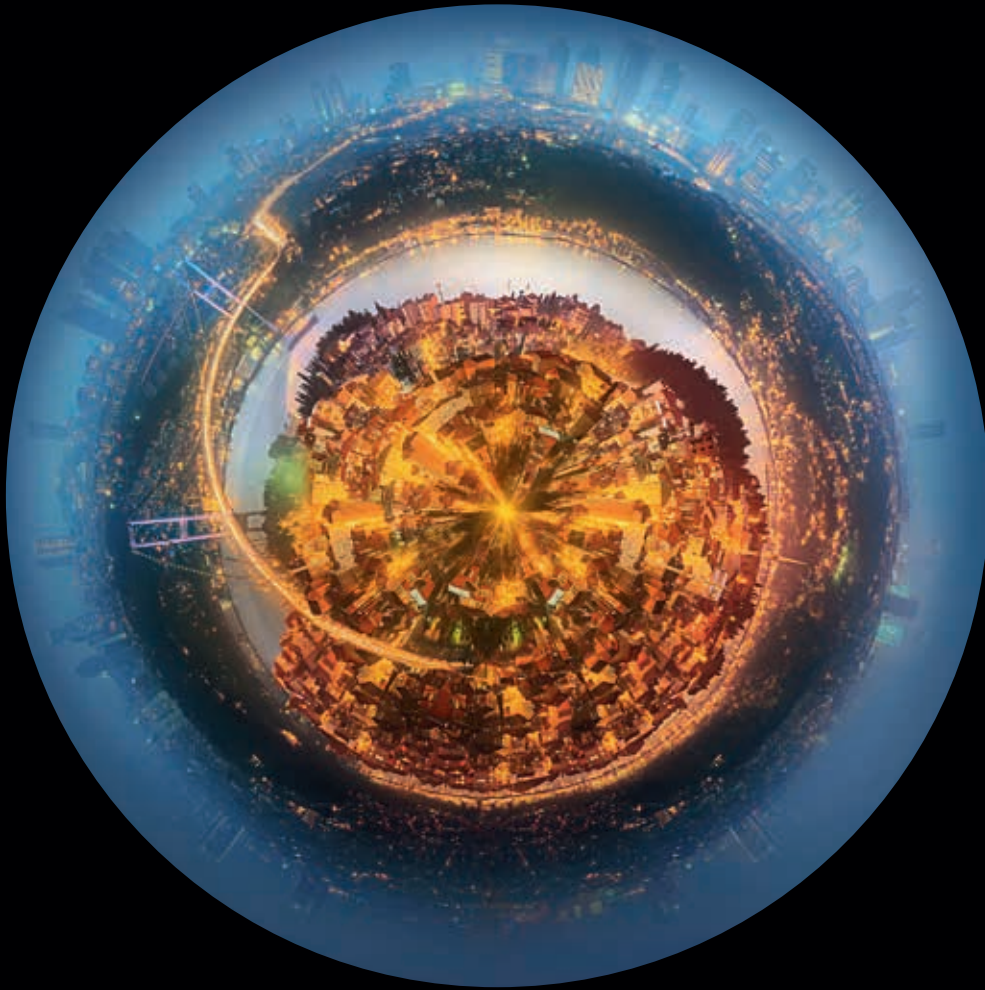


KAUFKULTUR: WER MIT DEM SMARTPHONE BEZAHLT

Angaben in Millionen Nutzer, 2016

Quelle: Trendone





Deloitte Real Estate

Ein Partner für anspruchsvolle Zeiten.

In anspruchsvollen Zeiten benötigen Sie einen Partner, der für die Umsetzung seiner Lösungen geradesteht. Unsere mehrfach ausgezeichneten Experten aus den Bereichen Finance, Strategy, Tax und IT kombinieren fachliche Tiefe und ein fundiertes Verständnis der Immobilienbranche. Mit unserem starken Netzwerk und langjähriger Projekterfahrung unterstützen wir Sie gerne bei der Entwicklung und Umsetzung praxisnaher Lösungen in den Bereichen:

Mergers & Acquisitions | Restructuring
Return Enhancement | Risk Advisory | Debt Advisory

**Besuchen Sie uns vom 4. bis 6. Oktober 2017
auf der EXPO REAL am Stand B2.110.**

www.deloitte.at/realestate

BUWOG GROUP MIT NEUEM REKORD- ERGEBNIS

Die BUWOG veröffentlichte kürzlich die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016/2017, unter anderem mit einem Recurring FFO in Höhe von 117,2 Millionen Euro. Damit blickt das deutsch-österreichische Wohnimmobilienunternehmen auf ein Rekordergebnis. Daniel Riedl, BUWOG-CEO, im Gespräch.

Herr Riedl, wie erklären Sie den Erfolg der BUWOG Group?

Ein wesentlicher Faktor für den Erfolg der BUWOG bleibt die Kombination von stetiger Bestandsbewirtschaftung und dem dynamischen Development-Geschäft. Der Wohnungsneubau, der ursprünglich als Add-on betrieben wurde, ist zum Wachstumsmotor der Gesellschaft geworden, immerhin verzeichnen wir 44 Prozent mehr fertiggestellte Wohneinheiten als im Vorjahr.

Und die BUWOG Group wächst noch weiter?

Das ist unser Ziel. Wir haben aktuell mehr als 10.000 Wohneinheiten in unserer Development-

Mit unserem dynamischen Development-Geschäft und der Erweiterung unserer Strategie hinsichtlich Bauen in den Bestand setzt die BUWOG ganz klar auf Wachstum.

Daniel Riedl, CEO BUWOG Group



Daniel Riedl, CEO BUWOG Group

Pipeline mit Schwerpunkt auf die drei größten deutschsprachigen Städte Berlin, Hamburg und Wien. Diesen Kurs möchten wir entsprechend fortsetzen, deshalb sind wir derzeit wieder auf der Suche nach neuen Grundstücken, die diese Pipeline in Richtung 14.000 Einheiten bringen.

Was ist der entscheidende Faktor für den Kauf eines Grundstücks?

Neben dem Preis spielt natürlich die Lage eine bedeutende Rolle. Wir bauen sowohl in bereits gut entwickelten Gegenden, sehen aber gerade in der Etablierung neuer Standorte das wichtigste Innovationspotenzial eines Wohnbauunternehmens. Als Standortpionier bringt es uns den Vorteil, Liegenschaften günstiger erwerben zu können als Mitbewerber, die sich erst zu einem späteren Zeitpunkt engagieren, was uns besonders attraktive Renditepotenziale eröffnet. Zusätzlich hat man als Entwickler hier mehr Möglichkeiten, auch die Infrastruktur aktiv mitzugestalten.

Welche aktuellen Projekte können Sie dazu als Beispiel anführen?

Wir bauen derzeit im 23. Bezirk auf den ehemaligen Unilever-Gründen das Projekt „RIVUS“, ein Wohnpark, in dem mehr als 500 Wohnungen entstehen. Dazu gehören auch ein Kindergarten, der bereits fertiggestellt wurde, eine Schule und ein Nahversorger. In der Seestadt starteten vor Kurzem die Bauarbeiten für unser Projekt „SeeSee“. Auch hier werden wir einen Kindergarten errichten und mit Gastronomie- und Geschäftsbetrieben die laufende Entwicklung der dortigen Infrastruktur weiter ankurbeln. ■

IMMOBILIEN MIT SOZIALER WIRKUNG

Nachhaltige Immobilien gehen heute weit über „grüne“ Attribute hinaus. Sie nehmen mittlerweile städtepolitischen Einfluss. Immer mehr Anlegern wird bewusst, dass ihre Investition etwas bewirken kann.

Mehr und mehr Anleger stellen sich die Frage, in welche Projekte ihr Geld fließt und wie Kapitalerträge eigentlich erwirtschaftet werden. Die Frage nach dem „Sinn“ ist mittlerweile ein ganz wesentlicher Faktor bei der Geldanlage geworden und hat auch vor Immobilien nicht haltgemacht. „Heute geht es darum, gezielt in Immobilien zu investieren, die Österreich einen sozialen und ökologischen Mehrwert bringen“, bringt es Peter Karl auf den Punkt.

Soziale Wirkung

Der Geschäftsführer der ERSTE Immobilien KAG hat im Herbst 2016 den ersten nachhaltigen Publikumsimmobilienfonds Österreichs gegründet. In dessen Fokus stehen kommunale und soziale Einrichtungen wie Kindergärten und öffentlich genutzte Immobilien, Wohnraum für Studenten sowie die Infrastruktur für Forschungs- und Bildungseinrichtungen. „In Österreich steigt auch der Bedarf an Vorsorgeleistungen. Deshalb spielen Gesundheitseinrichtungen wie Ärztezentren und Seniorenwohnheime eine Rolle“, erklärt Karl.

Strenger Maßstab

Für die Bewertung einer Immobilie legt das Team rund um Peter Karl einen strengen Maßstab an. „Wirtschaftlichkeit ist uns zu wenig. Eine Immobilie muss auch Umweltkriterien erfüllen und eine soziale Wirkung

erzielen“, gibt Karl den Weg vor. Für ihn müssen die drei Kriterien in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, bevor er und sein Team sich zu einem Ankauf entschließen.

Österreich mitgestalten

Was auf den ersten Blick wie eine Utopie klingt, lässt sich durch handfeste Zahlen untermauern. In weniger als einem Jahr hat der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS die stolze Summe von 100 Millionen Euro eingesammelt. Österreich mitzugestalten trifft offensichtlich auf fruchtbaren Boden. Das hat einen Grund: Nachhaltig zu investieren und ökonomisch erfolgreich zu sein ist kein Widerspruch. Das schätzen auch die Anleger, denn für sie entsteht aus einer Investition viel mehr als nur eine Rendite. Das hat auch die Immobilienbranche erkannt. ■

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ und der vereinfachte Prospekt werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht. Die Prospekte sowie das Datum der letzten Veröffentlichung liegen am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Emittentin, Am Belvedere 1, 1100 Wien) sowie der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) kostenlos auf.

Unserem Ansatz liegt die Überzeugung zugrunde, dass Immobilien, die der Gesellschaft einen sozialen und ökologischen Mehrwert bringen, auch ökonomisch erfolgreich sind.

Mag. Peter Karl, Geschäftsführer (CEO)
ERSTE Immobilien KAG



GEWÄHRLEISTUNGS- VERSICHERUNG – EIN NEUER TREND?

Bei M&A und Immobilientransaktionen kann eine Gewährleistungsver-sicherung das Risiko deutlich minimieren.

Verkäufer und Käufer verfolgen beim Verkauf eines Unternehmens oder einer Immobilie entgegengesetzte Interessen. Der Verkäufer möchte einen hohen und sofort verfügbaren Kaufpreis bei gleichzeitiger Haftungsbegrenzung und der Käufer umfassende und besicherte Gewährleistungen mit langen Verjährungsfristen. Ein verbleibendes Risiko führt meist zu einer Kaufpreisreduktion. All dies verursacht Transaktionskosten, und mitunter scheitern Verhandlungen an den unterschiedlichen Erwartungen der Parteien. Zur Lösung dieser Spannungen kann eine Gewährleistungsver-sicherung – oder Warranty and Indemnity Insurance („W&I Versicherung“) – eine sinnvolle Alternative sein.

Im angloamerikanischen Raum werden W&I Versicherungen seit vielen Jahren in M&A und großvolumigen Immobilientransaktionen eingesetzt, und auch in Kontinentaleuropa erfreuen sie sich rasant steigender Beliebtheit, v. a. im Immobilienbereich. Auch für den österreichischen Markt gäbe es sinnvolle Einsatzmöglichkeiten, derzeit ist man aber noch zurückhaltend. Über 90 Prozent aller W&I Versicherungen werden vom Käufer abgeschlossen, oft mit der Vereinbarung, dass

weitere Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer sowie ein Rückgriff des Versicherers gegen den Verkäufer weitgehend ausgeschlossen sind. Nicht alle Gewährleistungen sind versicherbar, etwa für Bußgelder, Konzernverrechnungspreise und Umweltrisiken. Zudem sind nur dem Käufer vor Transaktionsabschluss unbekannte Risiken versicherbar. Bekannte Risiken und bestimmte Umweltrisiken lassen sich u. U. über eine zusätzliche Versicherung abdecken. Kombiniert mit einer Rechtstitelversicherung ist auch mangelndes Eigentum des Verkäufers am Kaufgegenstand versicherbar.

Der Versicherungsprozess ist in 2 bis 3 Wochen abwickelbar. Der maximal auszahlbare Versicherungsbetrag entspricht i. d. R. (ist aber verhandelbar) 10 bis 30 Prozent des Kaufpreises. Die Laufzeit kann über die vereinbarten Verjährungsfristen für die Gewährleistungen erstreckt werden. Die Einmalprämie beträgt im Schnitt 1 bis 2 Prozent des Versicherungslimits, der Selbstbehalt rund 1 Prozent des Kaufpreises.

Vorteile aus Verkäufersicht:

- Clean Exit: rascher Ausstieg aus einem Investment ohne lange Haftungsfristen (v. a. Private Equity Verkäufer und Investmentfonds am Ende ihres Lebenszyklus).
- Einsatz bei Bieterverfahren: niedrige Haftungsgrenzen und kurze Verjährungsfristen sowie Aufforderung an die Bieter, eine W&I Versicherung abzuschließen.
- Rascher Verhandlungsabschluss: Haftungsbeschränkungen und Gewährleistungen sind rasch verhandelbar.
- Beschränkung persönlicher Haftung: bei natürlichen Personen als Verkäufer (zum Beispiel Familienunternehmen oder Start-ups).
- Liquidität: Der Kaufpreis steht sofort zur Verfügung.

Vorteile aus Käufersicht:

- Einsatz bei Bieterverfahren oder einem starken Verkäufer: Käufer kann niedrige Haftungsgrenzen und kurze Verjährungsfristen akzeptieren und sich die zusätzlich gewünschte Risikodeckung sichern.
- Mangelnde Bonität: Beim Erwerb vom Insolvenzverwalter, einem Verkäufer in wirtschaftlichen Schwierigkeiten oder von natürlichen Personen kann die Bonität des Verkäufers durch jene des Versicherers ersetzt werden. ■

Clemens Lanschützer ist Rechtsanwalt und Partner bei Eisenberger & Herzog. Er ist Experte für Immobilien- und M&A-Transaktionen und auf die Bereiche Gesellschafts-, Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.



SHOPPING-CENTER IN ÖSTERREICH – MEHR ALS NUR EINKAUFEN?

Wir sind (hinter UK) Vize-Europameister, was den Onlinehandel in der EU betrifft, Shoppen per Smartphone ist so selbstverständlich wie die tägliche Dusche.

Wir wollen lieber fein essen gehen als an der Supermarktkassa Schlange stehen und – überhaupt – beim Einkaufen im klassischen, stationären Handel beklagen wir: „Es schaut eh alles gleich aus, More-of-the-same und eine Shoppingmall gleicht der anderen.“

Aber: Ist das wirklich so?

Ist ein (gut funktionierendes, erfolgreiches) Shoppingcenter nicht auch bei uns inzwischen der Ort, wo ich Freunde und Bekannte treffe, wo ich mich entspannen kann, Spaß habe, meine Freizeit verbringen möchte, gut essen gehen kann, ins Fitnessstudio oder zum Friseur gehe, mir mit Freunden und Familie einen neuen Kinofilm anschauen kann und – last but not least – auch noch shoppen gehen kann?

Vielerorts sind solche Ideen längst Realität – auch in Österreich. Seit diesem Sommer sind zum Beispiel in Österreichs größtem Shoppingcenter in Vösendorf nach einem 11-Millionen-Euro-Investment nicht nur 2.000 Quadratmeter Grünterrassen, eine City-Surf-Fläche, ein Beach-Volleyball-Platz und mehr als ein Dutzend neue Restaurants eröffnet worden. In Götzis (Vorarlberg) „Am Garnmarkt“ oder in der Seestadt Aspern und in Wien sind in den letzten Jahren mehrfach ausgezeichnete „zentral wie ein Shoppingcenter gemanagte“



Jörg F. Bitzer
MRICS
Head of Retail
bei EHL

Fußgängerbereiche und Einkaufszonen entstanden und erfreuen sich sowohl bei den Einzelhändlern als auch bei den Konsumenten großer Beliebtheit. Im Europark Salzburg können Besucher seit mehr als 10 Jahren nicht nur einkaufen gehen, sondern im centereigenen Kunst- und Kulturzentrum OVAL von Musical über Kabarett bis hin zu klassischem Theater und der Aufzeichnung von Fernsehshows vielfältige Events besuchen.

Erlebnis bedeutet mehr als Einkaufen

Dies sind nur einige Beispiele, neben der immer häufiger anzutreffenden Einrichtung großer Marktplätze (sogenannte „Food Markets“), der zunehmenden Schaffung von Freizeiteinrichtungen wie Flying Fox oder aber der verstärkten Angebotserweiterung durch Berücksichtigung von kurzfristigen Pop-up-Stores, die die Vielfältigkeit und Lebendigkeit auch der österreichischen Shoppingcenter-Landschaft dokumentieren.

Derartige Gastronomie- und Eventkonzepte werden auch in Zukunft für erfolgsorientierte Shoppingmalls immer wichtiger werden ... denn erfolgreich im Handel kann nur derjenige sein, der versteht: „Handel ist und bleibt Wandel“ und sicher nicht „More of the same“. ■

Wo früher
Militärfahrzeuge
repariert und gewartet
wurden, werden heute
unter anderem Haare
geschnitten.

HALLE- LUJA!

Her mit den verbrauchten Industriehallen, alten Gewerbehöfen
und den Megaflächen! Moderne Konzepte brauchen Raum, um
bunte Nutzungsideen zu verwirklichen.

PANZERHALLE

Es ist nicht das netteste Viertel der Stadt, das Gewerbegebiet am Rande Salzburgs zwischen Flughafen und Autobahn. Hier, wo die Struberkaserne stand. Der Gusswerk-Betreiber Marco Sillaber erwarb die Panzerhalle – was dort früher passierte, lässt der Name vermuten, Militärfahrzeuge wurden repariert und gewartet. Und heute: Sillaber kreierte gemeinsam mit seinem Partner Johann Kainz ein Konzept gemäß dem Motto „Geht nicht, gibt's“ nicht und was 2017 in der Halle stattfindet, sucht österreichweit seinesgleichen. Ein vibrierender Nutzungsmix sorgt für hippest, urbanes Feeling, das man dem morbiden Salzburg nicht zugetraut hätte. Hier kann man in Lofts wohnen, Büros betreiben, sich ins Coworking einmieten oder Veranstaltungen feiern. Eine Beauty & Style Zone gibt es genauso wie einen Designermarkt, Fitness, junge, innovative Restaurants und in der Markthalle reißen sich Delikatessenläden an Streetfood-Standln und Bars.

Max Aichinger, mehrfach ausgezeichnete Spitzenkoch, ist in einem Lokal in der Panzerhalle am Werk, das mit seinem originellen Namen Rätsel aufgibt. „Wer ist Stratmann?“ nennt sich das Restaurant. Antworten darauf gibt es nicht wirklich. Fest steht, dass sich zahlreiche Leute an den Backsteinwänden der Panzerhalle mit Kritzeleien verewigten, Erika und Herbert genauso wie Jimmy oder eben ein gewisser Stratmann.

Vermietungsprobleme gibt es keine. Bis auf die extra-exquisite Wohnung seien die 20.000 Quadratmeter alle vermietet, so der Betreiber, der 35 Millionen Euro in das Projekt investierte.

www.panzerhalle.at

>

200 Meter lang, 50 Meter breit und 16 Meter hoch war die 1938 errichtete Halle ursprünglich.

Heute ist die markante Außenhülle erhalten geblieben und um Um- und Zubauten ergänzt worden. Zentrales Element in der Markthalle sind Frachtcontainer, die, ineinander verschachtelt, neue Räume ergeben.



Einen Musterentwurf für ein exklusives Wohnloft lieferte das Architekturbüro smartvoll. Ein an der Wand fixierter Duschwürfel, eine geschwungene Freitreppe, die die beiden Ebenen verbindet, sowie ein 9 Meter langer Küchenblock machen die Wohnung wohl eher zur Immobilie für Besitzer fetter Brieftaschen.





PARIS' UNTERWELT

Verdichtung mal anders: oben ein Park, unten ein Einkaufszentrum – warum nicht? Beim Pariser Projekt „Forum des Halles“ wurde das bestehende Center auf 66.000 Quadratmeter vergrößert und größtenteils unter die Oberfläche gelegt. Somit wurde im Herzen Paris' Grünraum geschaffen und das bestehende Shoppingcenter völlig erneuert. Es ist mit einem der größten Regionalbahnhöfe weltweit verbunden, beherbergt natürlich Restaurants, aber auch eine Sporthalle, ein olympisches Schwimmbecken, ein Kino, eine Bücherei, ein Museum, ein Zentrum für Hip-Hop und ein Konservatorium.

HER MIT DER KOHLE!

Manch neue Retail-Formate passen nicht in die klassischen Läden in der Einkaufspassage. Das Konzept von Weber etwa. Der Kugelgrill-Hersteller lädt seine Marke ja so intensiv mit Image auf, dass die entsprechende Welt auch in den eigenen Shops erlebbar gemacht werden muss. „Riechen, Sehen, Angreifen, Reinbeißen und Zuhören“ kann man in den Weber Original Stores, in Österreich befindet sich der erste dieser Art, mit 1.000 Quadratmetern Fläche, seit einem Jahr im oberösterreichischen Marchtrenk.

Weber Original Stores gibt es weltweit an aktuell fünf Standorten. Drei davon befinden sich mit Berlin (der erste überhaupt), Kassel und Gründau-Lieblos in Deutschland. Der neueste Store befindet sich seit März 2017 in Amersfoort, Niederlande. In Österreich sind neben Marchtrenk mehrere Standorte in Planung, einer davon im Umfeld von Wien. Die Standortsuche ist dabei gar nicht so einfach – müssen doch Locations gefunden werden, in denen auch mit offenem Feuer ordentlich eingheizt werden darf. Hallen bzw. große Gebäude werden daher sogar neu errichtet.

Neben dem Park ist das gewaltige Glasdach des Centers namens „La Canopée“ gut sichtbar, von hier führen die Stufen hinab in die neue Unterwelt.



Die klassische Retail-Fläche, auf der neben Gas-, Elektro- und Kohlegrillern auch Merchandise-Artikel wie T-Shirts, Mützen und Jacken, Speisezutaten aus dem eigenen Markensortiment sowie Zubehör verkauft werden, wird durch eine Grill-Akademie bzw. in Berlin auch noch durch eine Seminar- und Eventlocation ergänzt.





Frische Pasta,
herzhafte Desserts,
eine Kochschule,
Kaffee, Bianchi-
Fahrräder und
natürlich Wein:
4.800 Quadratmeter
italienisches
Lebensgefühl im
Herzen Münchens,
im Eataly in der
Schrannenhalle.



VIVA ITALIA!

Trotz der prominenten Lage haben sich zahlreiche Immobilienentwickler und -betreiber an der Halle neben dem Viktualienmarkt die Zähne ausgebissen. Im November 2015 eröffnete Eataly dort seinen ersten deutschen Standort.

Eataly ist ein Mekka für Italophile. Vor 10 Jahren eröffnete Oscar Farinetti in einer ehemaligen Wermut-Fabrik in Turin das erste Eataly-Geschäft. Heute gibt es 28 Geschäfte, u. a. in den USA, Brasilien, Dubai, Südkorea, der Türkei und zahlreiche in Italien selbst. Auch für Wien gab es Pläne – Otto Wagners Österreichische Postsparkasse stand im Gespräch. Die Pläne wurden dann aber wieder verworfen, aktuell sieht es nach keiner baldigen Eröffnung in der Bundeshauptstadt aus.

Lizenznehmer für den deutschsprachigen Raum ist die Signa-Gruppe. Sie betreibt auch die flächenmäßig nicht leicht zu bespielende Schrannenhalle. Die größte Filiale findet sich mit 17.000 Quadratmetern aber in Rom. Das Konzept von Eataly ist vielschichtig. Es handelt sich um eine Mischung aus Feinkostmarkt, Gastronomie, Weinhandel, Kochschule und anderen diversen italienischen Dingen – etwa landestypische Haushaltswaren, eine riesige Schokoladewelt oder auch (Koch-)Bücher. Vom Aperitivo bis zur klassischen Trattoria oder einer Pop-up-Gastronomie, von Oliven(ölen) über diverse Focaccia-Varianten bis zur Gelateria – den Mittelpunkt der Erlebniswelt bildet jedenfalls das Essen.

Die Schrannenhalle selbst wurde im 19. Jahrhundert von Karl Muffert als Getreidemarkt gebaut. Stahlträger und Glas prägen die Konstruktion, die zwischenzeitlich abgebaut wurde und erst 2005 an ihrer ursprünglichen Stelle neben dem Viktualienmarkt wiederaufgebaut wurde.

www.eataly.net



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

BEIM DENKMALSCHUTZ TICKEN WIR ANDERS

Erwin Soravia, CEO von Soravia, erklärt, warum ein Wohnturm nicht viel mehr Betriebskosten verursachen muss als ein normaler Bau und warum er den Baustoff Ziegel für unschlagbar hält.

Corestate hat vor Kurzem einen der drei Triiiple-Türme erworben. Sind Wohnhochhäuser die neuen Lieblinge bei Investoren?

Erwin Soravia: Investoren mögen Objekte nicht a priori lieber, weil sie hoch sind. Das ist egal. Weil es sich aber um große Volumina handelt, kommen weniger Käufer infrage. Dadurch wird es auch internationaler.

Und die Nutzer? Wollen die Wiener in Türmen wohnen?

Das ist eine wesentliche Frage. Was wollen Käufer so gut wie immer? Ein nettes Haus mit freiem Blick, zentral gelegen und trotzdem grün, und die öffentliche Anbindung muss auch gut sein. 98 Prozent dieser Punkte sind beim Hochhaus wie dem Triiiple erfüllt. Hinzu kommt, dass es eine komplette Nahversorgung im Haus gibt: Gastronomie, Bar, Supermarkt, Bäcker, Kindergarten etc. Unser Ansatz ist pragmatisch: Alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, kann man direkt im Triiiple besorgen – das Ganze funktioniert wie ein Dorf in der Stadt.

Aber wie passt grün und Wolkenkratzer zusammen?

Beim Triiiple gibt es durch die Überplattung der Lände über 4.000 Quadratmeter aufwändig begrünte Parkfläche.

Ein Hochhaus hat allerdings höhere Betriebskosten ...

Das gilt eigentlich nur für Türme mit Glasfassaden, die haben wir aber weder beim



Erwin Soravia leitet
gemeinsam mit seinem
Bruder Hanno das
Familienunternehmen.
Immobilienentwicklungen
und -investitionen sind der
Mittelpunkt der Geschäfte.

Triiiple noch bei den Danube Flats. Im Gegenteil: Manche Kosten sind wegen der Skalierungseffekte geringer – denken Sie nur an die Gemeinschaftsflächen wie die Eventküche, das Pool am Dach, die Bibliothek, die BBQ-Station und den Concierge-Service. Die Kosten fallen bei vielen Einheiten so gut wie nicht ins Gewicht.

Wie funktioniert die Abrechnung dieser Services?

Man meldet sich an und nutzt es. So einfach. Es gibt keine weitere Gebühr dafür, lediglich die Reinigung muss bezahlt werden, zum Beispiel bei der Grillstation.

Soravia hat ja in bester Wiener Innenstadtlage das Projekt Post Palais. Kann man da trotz Denkmalschutz effizient entwickeln?

Und wie! Wir ticken da anders. Die meisten Entwickler scheuen den Denkmalschutz wie der Teufel das Weihwasser. Wir mögen ihn, den Denkmalschutz, und sehen ihn eigentlich als Wertsteigerung – siehe Sophiensäle, Palais Zollamt Linz, Schloss Neusiedl, Hotel Palais Faber etc. Viele Wohnungen beim Post Palais haben einen Balkon in den außergewöhnlich großen, begrünten Innenhof.

Bei den Preisen darf man aber auch beste Qualität erwarten ...

Die Wohnungen im Post Palais sind für das Luxussegment gar nicht abgehoben. Die Preise liegen unter 15.000 Euro pro Quadratmeter. Aber Qualität hat nicht immer mit Kosten zu tun. Ich finde es komisch, dass der Trend immer mehr zum nachhaltigen Lebensmittel geht, während es völlig egal zu sein scheint, welche Baumaterialien verwendet werden. Wir sind überzeugt, dass die Wohnqualität ganz stark von den Baustoffen abhängt. Der Ziegel ist zum Beispiel unschlagbar, wir haben hinsichtlich der Luftfeuchtigkeit und des Ionenhaushalts Messungen durchgeführt, das Schlafverhalten ist signifikant besser in Ziegelbauten. Da brauchen Sie keinen Rotwein, um einschlafen zu können.

Etwa beim Projekt in der Triester Straße? Wie sieht denn da die Vorverwertung aus?

Ja, das ist ein Ziegelbau, der komplett begrünt wird. Es ist praktisch die Erweiterung des riesigen Projekts Biotop City, bei dem rund 900 Wohnungen entstehen. Unser Teil besteht aus insgesamt 24.500 Quadratmeter Fläche, auf 9.500 Quadratmeter wird ein großes Unternehmen sein Headquarter beziehen, das ist fix. Auch dass die chinesische Hotelgruppe Plateno auf 4.500 Quadratmeter ein Hotel der Marke „7 days premium“ betreiben wird, ist fixiert. Die restlichen Flächen werden lässige Büro-Lofts – eben mit Ziegel und Fassadenbegrünung.

Wie hoch ist die Beteiligung bei der Hotelkette Ruby?

Wir halten 20 Prozent und sind Mitgründer. Wir nennen das Lean Luxury: Hier bekommen Sie alles, was wichtig ist, auf wirklich hohem Niveau. Was nicht wichtig ist, gibt es nicht. So verzichten wir etwa auf ein Restaurant, ein Spa etc. Die Bar hat aber 24 Stunden offen. Abseits des Betriebs entwickeln wir auch Hotels, in den nächsten 24 Monaten eröffnen wir zehn weitere Häuser in Europa, unter anderem in Duisburg, Mainz, Hamburg, Salzburg und Wien. ■



Am aktivsten ist Soravia in den Assetklassen Wohnen und Hotel. Im Schnitt entwickelt das Unternehmen 500 bis 700 Wohnungen pro Jahr.

Rolletts Radar

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



Wo habe ich die Brille nochmal hingelgt? Eine Antwort darauf hat die Wand. Jawohl, die Wonderwall, ein Ergebnis der TU München auf die Frage, wie ältere Menschen zuhause unterstützt werden können. Schaut aus wie eine stinknormale Garderobe, kann allerhand Zeugs anzeigen (wie Wetter, Nachrichten und den üblichen Quatsch). Interessant ist aber, dass Biosensoren die Vitalwerte der Bewohner messen und auch Notsignale an den Arzt weiterleiten können. Auch hilfreich: Geht man ohne Schlüssel außer Haus, warnt einen das System. Eine ganz und gar nicht technische Antwort auf die Überalterung kommt zudem aus Japan. Die Supermarktkette Lawson hat sich mit der goldenen Zielgruppe, die man offi-

ziell niemals mit Senioren betiteln darf, beschäftigt, und macht nun Shops, in denen die Gänge so breit sind, dass man mit Rollstuhl und Rollator locker durchkommt, Sitzgelegenheiten zwischen Fertigsuppe und Reis (oder halt sonstwo) bieten Möglichkeiten zum Rasten.

Schneller geht es da bei Amazon Go zu. Das ist der neue Shop des Handelsriesen, bei dem man sich beim Reingehen einfach mittels Smartphone anmeldet, einpackt, was man braucht (Sensoren und Kameras checken das), und dann wieder rausgeht. Beahlt wird automatisch mittels App bzw. nachdem man seinen Einkauf bestätigt hat. Personal brauchen solche Filialen kaum bis gar nicht, individuelle Anliegen werden mittels Videochat gelöst.

Moderne Wechselstube: Im Hotel Schani kann man Bitcoins in Euros tauschen.



Eine Garderobe, die auch die Vitalwerte misst und erinnert, wenn man ohne Schlüssel fortgeht.



Mehrere Schichten Pappe werden miteinander verbunden – fertig ist das Wickelhouse. Kostenpunkt: 25.000 Euro.

Der Handel wird also immer bunter. Pop-ups, alte Industriehallen (siehe Seite 24) werden zu spannenden Flächen, und nun hat die kanadische Kaufhauskette Saks Off 5th ihr **Ausverkaufs-Konzept** nach Europa gebracht. In der ehemaligen Kaufhof-Filiale in Düsseldorf, über deren Eingang immer noch der Name Horten verewigt ist, kann man jetzt mächtig preisreduzierte Premium- und Designermarken kaufen – mitten in der Stadt. Düsseldorf ist der erste Schritt, fünf weitere Standorte sollen heuer noch aufsperrern. Vielleicht ein Rettungsanker für manch strauchelnde Innenstadt.

HALT DIE PAPPE!

Eine ganz andere Herangehensweise ans Hausbauen: Für das Wickelhouse werden 24 **Schichten Pappe um eine Hausform gewickelt** und mittels Klebstoff gefestigt. Am Ende kommt an der äußeren Oberfläche noch eine wetterfeste Folie drauf – und fertig ist das Wickelhouse. Kommt übrigens aus den Niederlanden von der Firma Fiction Factory und kostet 25.000 Euro. Anders geht das Unternehmen Polycare Research Technology die Sache an, sie baut **Häuser aus Wüstensand**. Genauer gesagt haben die Deutschen ein Verfahren entwickelt, bei dem Wüstensand mit Polyesterharz versetzt wird und so Polymerbeton entsteht. Bislang konnte der Sand, der vom Wind komplett rund geschliffen ist, mit keinem Zement zusammengehalten werden. Nun soll das Bauen vor allem für Laien in Wüstenregionen deutlich vereinfacht werden.

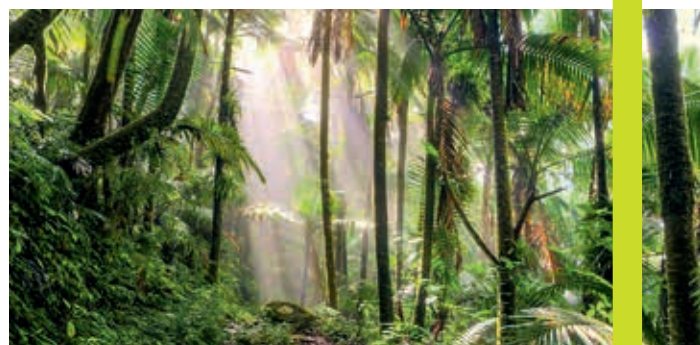
FALTBARE MÖBEL

Mikroapartments sind ja mittlerweile am Markt akzeptiert, und immer mehr geniale Möbelkonzepte machen das Hausen auf wenigen Quadratmetern immer komfortabler. **Expandfurniture** etwa hat sich auf wandelbare Möbel spezialisiert. Da wird aus einer Konsole plötzlich ein Esstisch, die Wand wandelt sich zu einem Bett, Tische konvertieren, und die Eckbank faltet sich zur kreisrunden Sitzgelegenheit. Sehenswerte Ideen! (expandfurniture.com)

Neues aus der virtuellen Vermarktungswelt: Die Signa hat ein Gassenlokal eingerichtet, in dem man sich mittels Augmented Reality von ihr vertriebene Immobilien ansehen kann. Showroom neu interpretiert. Dass das virtuelle Besichtigen schon recht gut klappt, zeigt auch eine Neuerung aus dem Tourismusbereich. Die Marriott-Gruppe hat Promotion-Kabinen entwickelt, in denen man sich auf Klick in eine **Destination „beamen“** lassen kann – Temperatur, Luft, Geruch und Klang werden simuliert. Nicht nur Dschungel und Sandstrand lassen sich so schnell mal virtuell erfahren, auch die Hotelzimmer kann man vorab testen.

Dem Bitcoin-Boom trägt das Wiener Hotel Schani Rechnung, indem es den ersten Two-Way-Automaten der Kryptowährung in Betrieb genommen hat. Lustig, ich dachte Wechselstuben sind Geschichte. ■

Man sieht, riecht und fühlt den Dschungel – steht dabei aber in einer VR-Kabine von Marriott.



ES WERDE KUNST!

Kunst am Bau darf keine Dekoration sein. Sie sollte einen Mehrwert für die Immobilie schaffen. Dazu müssen Developer, Architekten und Künstler rechtzeitig zusammenarbeiten, fordert der Künstler Friedrich Biedermann im Interview.

Bei Kunst am Bau denkt man rasch an unnütze Skulpturen, die im Weg rumstehen. Was läuft da schief?

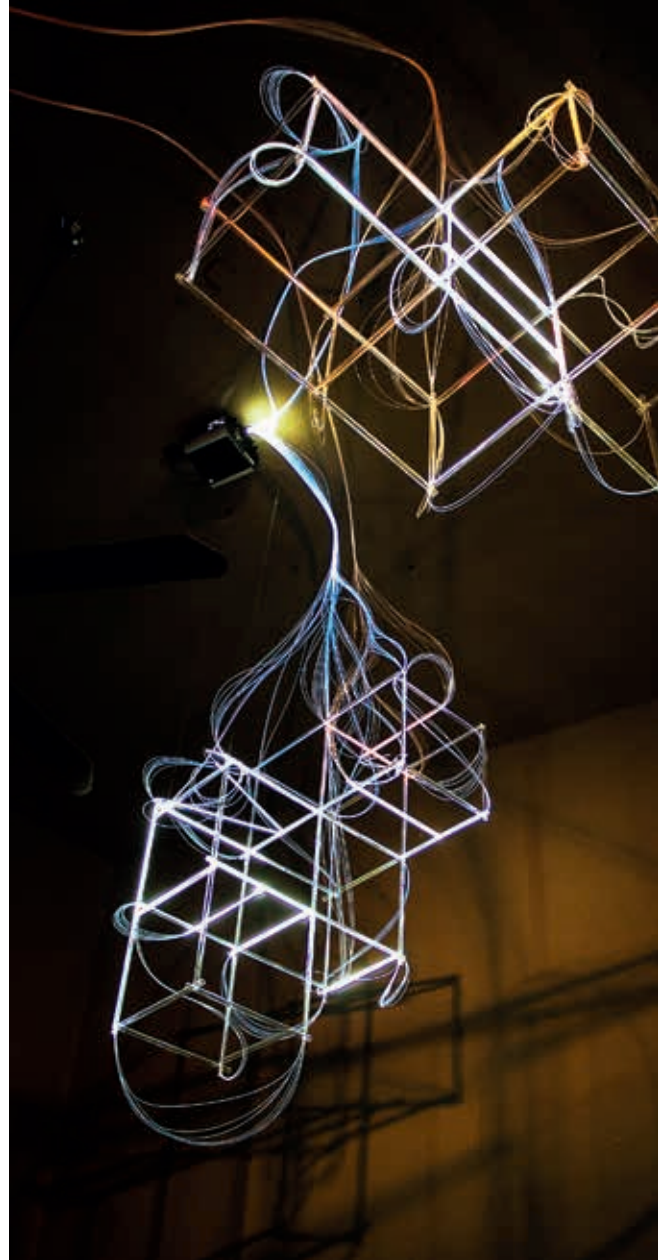
Biedermann: Dem stimme ich vollkommen zu, ich bin allzu oft von der Qualität und der Lieblosigkeit der Umsetzung dieser Kunstinterventionen irritiert. Da fragt man sich: Was soll das Ganze?

Wie kommt es dazu?

Da gibt es mehrere Gründe. Zum einen stoßen die KünstlerInnen erst sehr spät zu einem Bauprojekt hinzu. Kunst wird dann quasi als Teil der Möblierung abgehandelt. Dabei sollte sie ja im Einklang mit der Architektur entstehen. Gute Kunst am Bau tritt in den Dialog mit dem Ort und besitzt die Kraft, genau diesem Ort einen ästhetischen Mehrwert zu geben. Sie sollte also nicht als Dekoration verstanden werden, sondern als Impulsgeber. Die Verantwortung liegt bei den Architekten und Developern, dies zuzulassen. Bei der Auswahl der Kunst dürfen ruhig Kunstexperten als Qualitätsgaranten hinzugezogen werden.

... was nicht immer der Fall ist, oder?

Oft entscheiden Beiräte oder Jurys. Da gibt es natürlich qualitative Unterschiede und Befindlichkeiten. Und ja, leider sind dort meistens auch Personen involviert, die sich in diesem Gebiet nicht sonderlich gut auskennen. Da kann es schon einmal passieren, dass ein Bürgermeister seinen Freund malen lässt.



Kann es nicht auch sein, dass bei verpflichtenden Kunstwerken das Thema einfach so schnell wie möglich abgehakt wird?

Für öffentliche Bauten gibt es die 1-Prozent-Regelung: 1 Prozent der Bau-summe muss für Kunst am Bau verwendet werden, das ist vorgeschrieben. Die Qualität dieser Kunst ist in den letzten Jahren eigentlich recht hoch, das hat also nichts mit der Verpflichtung zu Kunst am Bau zu tun. Ich bemerke eine andere Tendenz: Immer häufiger verwenden Architekten besagtes Budget für Materialien oder spezielle Leuchten. Ich verstehe natürlich die Not dahinter, der Architekt wird ja immer mehr zum Ausführenden und braucht dann auch ein Pouvoir für kreative Lösungen. Dennoch ist das eine Prozent für Künstler gedacht. Man sollte keine Angst haben, sich damit auseinanderzusetzen.

„why time“ wurde 2016 im Four Points By Sheraton Bozen installiert. Dabei wurden Lichtleiterfasern in die Konstruktion aus Acrylrohren eingeflochten und von der Decke gehängt.

Kann Kunst auch zum Projekt selbst etwas beitragen – wie arbeiten Künstler mit Developern und Architekten bestenfalls zusammen?

Grundsätzlich wissen wir seit der Renaissance, was Kunst am Bau kann. Aktuell halte ich etwa den UNIQA-Tower mit seiner Medienfassade oder das Wiener Sofitel, in dem die ganze Decke von einer Schweizer Künstlerin gestaltet wurde, für großartige Beispiele, die zeigen, wie Kunst mit dem Objekt verschmelzen kann. Für diesen Mehrwert ist die Auseinandersetzung mit dem Bauherrn und dem Architekten sehr wichtig, um nicht das Kunstwerk getrennt vom Gebäude zu sehen. Es soll ein ideenreicher Dialog entstehen. Damit vermeidet man übrigens auch Komplikationen und minimiert schon im Vorfeld die Folgekosten – das gilt hier genauso wie für die klassische Gebäudeplanung.

Der Künstler denkt betriebswirtschaftlich?

Naja, er muss den Kontext schon mitdenken, vor allem bei dauerhaften Installationen. Die Wartung etwa, oder wenn es um Haftungsfragen und um Gewährleistung geht – oft sind da ja viele verschiedene ausführende Firmen beteiligt, von Schlossern, Fassadenbauern angefangen bis zu Magistratsabteilungen bzw. der Baubehörde. Da geht es schon ans Eingemachte. Da geht es schon ans Eingemachte. Nach allen meinen Projekten habe ich mittlerweile einen Firmenstammbaum, bei dem jeder genau weiß, was auf sie zukommt, wenn ich anrufe. Bei temporären Projekten ist es einfacher, da diese nicht dauerhaft vor Ort sind, da herrschen andere Gesetzmäßigkeiten.

Sie arbeiten viel mit Licht – warum?

Licht hilft uns, unsere Umwelt zu begreifen, zu untersuchen und Erinnerungen zu speichern. Seit der Renaissance fasziniert es Maler, Bildhauer und Fotografen. Mich interessiert Licht vor allem als Material, das Licht als Gestalter von Wahrnehmungsräumen. ■



ÜBER DEN KÜNSTLER

Friedrich Biedermann ist 1975 in Tirol geboren und studierte an der Universität für Angewandte Kunst in Wien, wo er bis 2008 auch unterrichtete. Biedermann lebt und arbeitet seit 2002 in seinem Atelier im 3. Wiener Gemeindebezirk, 2015 gründete er gemeinsam mit Andrea Graser Studio Okular, das sich als Schnittstelle von Architektur, Kunst und Licht versteht. Biedermann wird von der Galerie Lisa Kandlhofer vertreten.

www.friedrichbiedermann.com

Büro & Lager

im Süden Wiens

JETZT besichtigen!
termin@wbp.at

Variable Mieteinheiten
 Büro & Lagerflächen

Eigene Autobahnabfahrt
 A2/IZ NO-Süd

70 TOP-Unternehmen
 als Nachbarn

Gratis-Parkplätze
 direkt vor Ihrer Tür

WALTER BUSINESS-PARK

Ihr Firmenstandort zum Wohlfühlen

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

DAS TEAM MUSS AUCH DISKUTIEREN

Im Juni wurde die EHL Immobilien Bewertung als eigene GmbH gegründet, um von anderen Geschäftsfeldern der EHL-Gruppe noch unabhängiger agieren zu können. Geschäftsführerin Astrid Grantner zeigt im Interview keine Angst vor der Digitalisierung.



Astrid Grantner ist Geschäftsführerin der neu gegründeten Bewertungs-Gesellschaft.

Ist die Bewertung nicht etwas fürchterlich Langweiliges, da ändert sich doch nichts?

Grantner: (lacht) Man darf sich bei der Bewertung täglich mit neuen Projekten auseinandersetzen, keines gleicht dem anderen – das ist doch höchst spannend! Man taucht in das Objekt ein und muss die bewertungsrelevanten Faktoren herausfiltern. Auch wenn bei uns die große Mehrzahl nach dem Ertragswertverfahren beurteilt wird, die Herausforderungen liegen dann im Detail. Da finden auch interessante Diskussionen innerhalb des Teams statt. Also von Langeweile keine Spur.

Was diskutieren Sie da?

Ich gebe Ihnen ein Beispiel, nämlich die Veränderungen durch die Grundanteilsverordnung 2016. Wenn man seinen Grundanteil abweichend von den vorgegebenen Richtsätzen definieren will, kann und darf man ja ein Sachverständigen-Gutachten beauftragen. Klar, man bekommt Gutachten zum Diskonterpreis, aber es wird sich zeigen, wie die Behörde damit umgeht. Wir haben hier daher etwa im Vorfeld genau analysiert, was dieses Gutachten sachlich und methodisch können muss, zum Beispiel welchen Stichtag man heranzieht, welche Methodik anzuwenden ist etc. Das ganze Team war involviert. Am Ende haben wir das dann auch noch von einem versierten Steuerberater prüfen lassen und intensiv diskutiert.

Auch die Bewertung bleibt von der Digitalisierung und der Automatisierung nicht verschont. Welche Veränderungen drohen?

Für standardisierte Objekte, wie das klassische Einfamilienhaus und die herkömmliche Eigentumswohnung, halte ich eine automatisierte Bewertung für eine sinnvolle Möglichkeit, insbesondere wenn große Immobilienbestände zu bewerten sind, etwa für finanzierende Banken. Das ist gar keine Bedrohung, sondern eine intelligente Anwendung. Sobald es aber kein 08/15-Objekt ist – zum Beispiel das Einfamilienhaus mit Lage am See –, stößt ein automatisiertes System an seine Grenzen. Luxuseigentumswohnungen können damit genauso wenig erfasst werden. Und natürlich der gesamte Bereich der Gewerbeimmobilien, da ist jede einzigartig und speziell. Für diesen Bereich sind die Bewertungsanforderungen zu komplex. Hier lassen sich das spezielle Know-how des Bewerter und die langjährige Erfahrung durch nichts ersetzen.

Wie weit können die Renditen noch fallen?

Der Veranlagungsdruck ist nach wie vor sehr hoch. So hoch, dass wir vor zwei Jahren alle noch gesagt hätten: Zu diesem Preis wird nie gekauft. Hinzu kommt, dass die Investoren immer breiter, immer internationaler werden. Wir leben nun mal in einer Zeit, in der die klassischen Zyklen einem steten Wandel unterliegen. Ein weiterer Kaufpreisanstieg ist in den nächsten zwei Jahren nicht ausgeschlossen.

Glauben Sie, dass die Zinsen wieder steigen werden?

Aus heutiger Sicht spricht nichts für einen deutlichen kurz- bis mittelfristigen Zinsanstieg. ■

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett

Grafik Vera Kapfenberger

Fotografie & Bildbearbeitung

Reinhard Lang, Matthias Dorninger

Fotos Shutterstock / tanoochai

(S. 01, 03, 09), Reinhard Lang (S. 03),

F. Hoffmann/La Roche AG (S. 04),

Soravia/ZOOMVP (S. 04), Shutterstock / Wolfgang Zwanzger (S. 05),

Birgit Wagner (S. 08, 12), Shutterstock.com / Art'n Lera (S. 10), Shutterstock.com / Guaxinim (S. 10),

Silvie Bonne Fotografie (S. 10), Shutterstock.com / Chz_mhOng (S. 11), Shutterstock.com / Dmitry Kalinovsky (S. 12),

Katharina Schiffl (S. 14), Signa (S. 15), ECE, Adigeo Verona (S. 16, 17),

ECE (S. 18), BUWOG Group (S. 20), Philipp Tomsich (S. 21), E&H (S. 22),

EHL (S. 23), smartvoll (S. 24, 25), Phelps (S. 25), Unibail-Rodamco (S. 26),

Weber-Stephen Deutschland GmbH (S. 26), Weber-Stephen Holland B.V. (S. 26), eataly (S. 27), Reinhard

Lang (S. 28, 29), U. Penz / TUM (S. 30), General Bytes (S. 30),

Wikkelhouse/Huub Laurens (S. 30), Wikkelhouse/Yvonne Witte (S. 31),

Shutterstock / Dennis van de Water (S. 31), Friedrich Biedermann (S. 32, 33), EHL (S. 34)

Autoren Anton Beran, Jörg F. Bitzer, Theresa Diend, Peter Karl, Clemens

Lanschützer, Christoph Stadthuber, Birgit Wagner

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. 20 – 23)

bietet Einblick in die Meinung

führender Immobilienprofis und

entsteht auch unter deren finanzieller Beteiligung.

Das Innovationsforum (S. 30 – 31)

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 Neudorf

Eigentümerin (100 %)/

Medieninhaber, 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

est. 1998

andromeda
-tower.at

ANDROMEDA TOWER

DONAUCITY

HWB 76 kWh/m²a



THE ICON VIENNA

www.THE-ICON-VIENNA.com

Landmark-Türme direkt am Hauptbahnhof

THE ICON VIENNA mit Büroflächen ab 350 m² bietet als einziges Officegebäude einen direkten Zugang zum umfangreichen Verkehrsnetz und der Infrastruktur des neuen Wiener Hauptbahnhofs. Der innerstädtische Standort mit unverbaubarem Weitblick ist – aufgrund seiner prominenten Lage am Wiedner Gürtel und spektakulären Architektur – eine Adresse, die ein Zeichen setzt.

BÜROS AB 350 m²

Bezug ab Ende 2018, HWB 14,5 kWh/m².a

360°
VIRTUAL TOUR
www.signa.at/IC



AUSTRIA CAMPUS

www.austria-campus.at

The living office – Business mit Lebensqualität

In ausgezeichneter Lage und nur fünf Minuten vom Wiener Zentrum entfernt entsteht der AUSTRIA CAMPUS direkt angrenzend an den Prater und inmitten der ausgebauten Infrastruktur eines etablierten Office Clusters. Flexible Büro-lösungen ab 215 m² ergänzt durch die Vorteile eines modernen Campus Areals machen diesen Bürostandort für Arbeitgeber und Arbeitnehmer besonders attraktiv.

BÜROS AB 215 m²

Bezug ab Q2 / 2018, HWB ø 19 kWh/m².a

360°
VIRTUAL TOUR
www.signa.at/AC



vermietung@signa.at | +43 5 99 98 999

SIGNA