

# IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

GUIDE FÜR IMMOBILIENPROFIS

2/2022

**Investmenttrends:  
Die neue Einkaufsliste der  
Vermögenden**  
Seite 22

**Energieflexibilität: Clevere  
Beispiele aus Wien, die  
nichts Fossiles verbrauchen**  
Seite 26

**Alt und neu: Ein  
Innovationshub für ältere  
Menschen – das wär's!**  
Seite 08

**Warum eine  
Schildkrötenretterin und  
ein Videoaktivist in der  
Immo-Branche arbeiten**  
Seite 30

WIRTSCHAFT

WIRTSCHAFT

Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement



ehl.at

An alliance member of  
 BNP PARIBAS  
REAL ESTATE





## NEUE PERSPEKTIVEN BÜROS MIT WEITBLICK

Die ARE Austrian Real Estate ist führend in der Entwicklung und Bewirtschaftung hochqualitativer und nachhaltiger Bürostandorte.

Das breitgefächerte Portfolio der ARE umfasst klimafreundliche Vorzeigeprojekte wie das Smart Office Graz, das zu 80 % ohne externe Energieversorgung beheizt und gekühlt wird. Bei der Modernisierung von Gebäuden, die den heutigen Klimaschutzkriterien noch nicht entsprechen, beweist die ARE ihr Know-how und setzt auf Ressourcenschonung und nachhaltige Energiekonzepte.

**ARE.AT**



Heimo  
Rollett,  
Chefredakteur



## BESTELLER- PRINZIP: KEINE ÜBERRASCHUNG

2016 schrieb ich in einem Buch, dass das Bestellerprinzip in Österreich kommen werde, und analysierte, wie sich Makler darauf vorbereiten können. Auch die unmittelbaren Auswirkungen recherchierte ich und führte sie anhand von ersten Studien an. In Deutschland kam es etwa zu einem erhöhten Inseratenaufkommen von Privaten auf Immobilienplattformen, weil sie sich den Makler ersparen wollten. Bis sie draufkamen, dass sie dafür keine Nerven haben, und nach einer gewissen Zeit dann doch einen Makler engagierten. Maklerbüros entwickelten unterschiedliche Strategien und stellten ihr Geschäftsmodell mitunter grundlegend um.

Neben dem Bestellerprinzip bringt das Buch mit dem Titel „Der Tod des Maklers und seine Rückkehr als Held“ auf den Punkt, warum das Maklermodell neu gedacht gehört. Radikale Kundenorientierung etwa statt Adressen-Geheimniskrämerei. Multi-Listing-Systeme, wie sie etwa in Kanada und den USA funktionieren, habe ich erklärt. Auch digitale Maßnahmen (Social Media, ja oder nein und was eigentlich genau?), alternative

Provisionssysteme und wie Proptechs Maklerinnen und Makler unterstützen können, sind im Inhalt zu finden. Alles Dinge, die man seit Jahren angehen konnte. „Wer sich und sein Geschäft an die vorhersehbaren Rahmenbedingungen anpasst, der wird zu den Helden von morgen gehören“, schrieb ich damals, oder wie es im Vorwort des Buchs heißt:

„Es gibt viele Wege, sich schon jetzt fit zu machen für die Veränderungen. In diesem Buch sind einige skizziert. Die Ersten, die Mutigen, werden es leichter haben. Jeder, der rechtzeitig antizipiert, gewinnt. Manche von Ihnen werden zu Helden. Zum unumgänglichen Berater für Ihre gerne zahlenden Kunden, zum selbstverständlichen Verkaufskanal für Abgeber, zum Internetkaiser in Sachen Immobilien. Ach ja, und manche von Ihnen werden sterben. Wer weiterwurstelt und sein Geschäftsmodell ohne klaren Kundennutzen und ohne Positionierung aufbaut, der wird die Sektkorken der Ex-Kollegen hören, während er im Warteraum des AMS Löcher in die Luft starrt.

So radikal? Ja. Aber auch so einfach.“ ■

**TREND #7**

**ENERGIE-FLEXIBILITÄT**

Um von fossilen Energiequellen unabhängig zu werden, müssen vorhandene Quellen flexibel genutzt werden. Wiener Beispiele beweisen, dass das gut funktioniert.

**Seite 26**

**NACH-HALTIGKEIT**

**TREND #10**

**GREEN BIM**

Österreichische Pioniere sind dabei, einen weltweiten Standard für die grüne Planung bei und in Gebäuden zu schaffen.

**Seite 38**

**TREND #1**

**POLLY? KRÄCKER?**

Ein Kakadu namens Viko ist gemeinsam mit 170 anderen Papageien neuer Mieter in 1090 Wien.

**Seite 06**

**TREND #6**

**INVESTMENT-TRENDS**

Die neue Einkaufsliste der Vermögenden und warum Wald plötzlich beliebt ist, auch wenn er keine Rendite bringt.

**Seite 22**

**ANLAGE**

**TREND #5**

**CO-LIVING FÜR REICHE**

Seitdem eine chinesische Versicherung das berühmte Waldorf Astoria in New York gekauft hat, ist viel passiert: Das Hotel wurde dichtgemacht, jetzt entstehen dort Superluxuswohnungen.

**Seite 20**

**TREND #9**

**ENDLICH FERIE!**

Der Marktführer bei Anlegerwohnungen steigt dick ins Ferienimmobiliengeschäft ein – mit Full-Service-Paketen für private Investoren.

**Seite 34**

**WOHNTRENDS**

**STADT – LAND**

**TREND #8**

**BUNTE BERUFE**

Was haben eine Schildkrötenträgerin, ein Mikrobiologe und ein Videoaktivist gemein? Sie arbeiten alle in der Immobilienbranche.

**Seite 30**

**TREND #4**

**WIENER WOHNIDEEN**

Viel wird gebaut, Grundstücke in Metropolen sind knapp. Dennoch schaffen es Bauträger, im Luxussegment mit auffallenden Ideen herauszustechen.

**Seite 16**

**TREND #3**

**FREIZEIT-WOHNUNGEN**

Hallo Hideaway! Am Fuße des Schneebergs, eine Stunde von Wien entfernt, werden kleine Freizeitwohnungen gebaut – am einzigen See im 1. Hochquellschutzgebiet.

**Seite 14**

**TREND #2**

**ALTE HASEN**

Ein Innovationshub am Land, der sich nicht um junge Talente, sondern um ältere Menschen bemüht – ein Vorschlag, wie man mit einer alternden Gesellschaft umgehen könnte.

**Seite 08**

*Trend-karte*

Ihr Überblick über die aktuellen Trends am Immobilienmarkt.

# WINEGG



## WIR KAUFEN *IHRE* *LIEGENSCHAFT* UND SCHAFFEN *BLEIBENDE WERTE*

Als Wohnbauträger und Zinshausentwickler sind wir stets auf der Suche nach Liegenschaften mit Potenzial – vorwiegend in Wien und Umgebung, aber auch in Landeshauptstädten.

Auch wenn Sie bereits ein Angebot erhalten haben, kontaktieren Sie uns für ein verbindliches Gegenangebot!

## POLLY? KRÄCKER? BIG!

170 gestrandete Papageien, Aras und andere Tropenvögel waren in Wien von der Obdachlosigkeit bedroht, weil der sie betreuenden Arbeitsgruppe Papageienschutz der Mietvertrag gekündigt wurde. Was für ein Glück, dass es Immobilieneigentümer gibt, die ausgefallene Gebäude im Portfolio haben. Die Bundesimmobilien-gesellschaft (BIG) adaptiert gerade ein Glashaus am Wiener Althan-grund, wo vor Kurzem die Universität Wien aus ihrem Biologiezentrum auszog. Das Gebäude hat eine Fläche von 875 Quadratmetern, vier Klimazonen können eingerichtet werden, die Vögel können sich auf Flughöhen von bis zu sechs Metern bewegen und finden damit tiergerechte Bedingungen vor. Wieder was Gutes getan. Zudem hat die BIG auch gleich noch eine Patenschaft für den Molukken- kakadu namens Viko übernommen.



#1

TREND #1  
NACHHALTIGKEIT



EIN PROJEKT VON BONDI CONSULT

# INNOVATION HUB IHR NEUES BÜRO IM HERZEN VON FLORIDSDORF

[www.twentyone.immo](http://www.twentyone.immo)



# IMMOBILIEN FÜR EINE ALTERNDE GESELLSCHAFT

TREND #2  
DEMOGRAFIE

BASF entwickelt einen Ring aus Co-Working-Büros rund um seinen Hauptstandort. Dezentrale Arbeits- und Wohnformen fördern die regionale Entwicklung. Unser Gastautor Pekka Sagner fragt sich aber, wie es denn mit einem Innovationshub wäre, der sich nicht um die jungen Talente, sondern um die alten Hasen bemüht?

Wir alle wohnen – Unternehmen spielen dabei eine entscheidende Rolle. Und dabei sei, zumindest zunächst, sogar von Immobilienunternehmen abgesehen. Menschen zieht es dorthin, wo es Arbeit gibt, und Unternehmen brauchen Arbeitskraft dort, wo sie sind. Unternehmen bestimmen also, wo wir wohnen und – über die Höhe des Lohns – zu einem gewissen Teil auch wie wir wohnen oder zumindest wohnen könnten.

Im vordigitalen Zeitalter war die Wohnstandortentscheidung oftmals alternativlos. Die Menschen mussten dort wohnen, wo Arbeit angeboten wurde, und Unternehmen mussten dort teilweise sogar Wohnraum anbieten. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts hat beispielsweise die Gussstahlfabrik Krupp Arbeiterkolonien in Essen und Umgebung geschaffen, in direkter Nähe zum Fabrikgelände.<sup>1</sup> Die Wohnraumversorgung zu dieser Zeit war sehr schlecht, was für viel Fluktuation unter den Mitarbeitern sorgte. Durch die Bereitstellung von Wohnungen vor Ort, zunächst für Führungskräfte und später für breite Schichten der Arbeiterschaft, schuf das Unternehmen Perspektiven für Angestellte und deren Familien. Beeinflusst von den Umweltbedingungen jener Zeit, ließen sich durch die realisierten Wohnbauprojekte sozial-wohltätige und

wirtschaftlich-politische Beweggründe vereinen. Die Standortgebundenheit des Projekts und vergleichbarer Projekte – wie die Arbeiterkolonie der Textilfabrik Gminder in Reutlingen oder die Siedlung Alte Heide in München, unter anderem initiiert von der Bayerischen Motorenwerke AG und der Löwenbräu AG – war Beweggrund und Voraussetzung in einer Zeit, in der die Digitalisierung noch in weiter Ferne lag. Heute können Unternehmen ihren Mitarbeitenden ganz andere Angebote machen, die die Wohnstandortentscheidungen nicht minder stark prägen als die Angebote der Krupps und Gminders zu ihrer Zeit – die Digitalisierung macht es möglich, eine alternde Gesellschaft notwendig.

## Nach (n)irgendwo – der Digitalisierung sei Dank

Insbesondere die Alten von morgen sind empfänglich für Angebote, die in ihren Kinderschuhen Telearbeit hießen und heute als Option auf Fully-remotes-Arbeiten in Stellenausschreibungen zu finden sind. Die großen Schritte hin zu einer immer wissensintensiveren Dienstleistungsgesellschaft, die einen Großteil ihrer Arbeit am Computer verrichten kann, macht es möglich. Im Wettkampf um qualifizierte Arbeitskräfte – ja, wir haben immer noch einen Fachkräftemangel, auch wenn die Pandemie diesen Umstand zurzeit etwas in den Hintergrund gedrängt hat – kann dies ein ausschlaggebendes Argument sein. Arbeitgeber könnten durch mehr Arbeitsplatzflexibilität dazu beitragen, dass gut ausgebildete Coder, Forscher, Erfinder und andere Helden an der Tastatur ein ganzes Stück Wahlfreiheit gewinnen.



Das Start-up 1000 Satellites, entstanden aus BASFs Chemovator, entwickelt einen Ring aus Co-Working-Büros rund um den Hauptstandort in Ludwigshafen.



Konzernmitarbeiter sollen durch das Arbeiten in einem der Satelliten ihre Pendelzeit deutlich verkürzen können.

Neben dem klassischen Homeoffice, dessen größte Schwäche, das hat uns die Pandemie gelehrt, der mangelhafte Austausch unter Kollegen ist, gibt es durchaus spannende Alternativen, wie das Konzept der Satellitenbüros. Das Start-up 1000 Satellites, entstanden aus BASFs Chemovator, entwickelt einen Ring aus Co-Working-Büros rund um den Hauptstandort in Ludwigshafen. Die Idee ist, dass Mitarbeiter durch das Arbeiten in einem der Satelliten ihre Pendelzeit deutlich verkürzen können. Mitarbeiter des Unternehmens können die Büros kostenfrei nutzen. Dieses Hybridangebot zeigt das Potenzial für größere Unternehmen auf, dezentralere Wohnformen zu ermöglichen. Aber auch kleinere Unternehmen haben die Möglichkeit, ähnliche Konzepte zu nutzen. Sie können sich beispielsweise an Co-Working Spaces beteiligen und so vorhandene Infrastrukturen nutzen und durch ihre Teilnahme helfen, diese weiterzuentwickeln. Co-Working-Initiativen entdecken dabei zunehmend den Trend zum ländlichen Raum für sich. Die Genossenschaftsprojekte KoDorf mit Standorten fernab der Top-7 in Altena, Erndtebrück, Homburg, Wittenberge und Wiesenburg zielen darauf ab, Großstädtern den ländlichen Raum als Arbeits- und Wohnort schmackhaft zu machen.<sup>2</sup> Zielgruppe sind Digitalnomaden, die im Prinzip von überall aus arbeiten könnten, eine stabile und schnelle Internetverbindung vorausgesetzt. Das Konzept ist auch regionalpolitisch spannend, da KoDörfler durch ehrenamtliche Arbeit in den Regionen eingebunden werden. In eine ähnliche Richtung stößt die Genossenschaft CoWorkLand,

## Genossenschaftsprojekte fernab der Top-Städte zielen darauf ab, Großstädtern den ländlichen Raum als Arbeits- und Wohnort schmackhaft zu machen.

ein Netzwerk aus Co-Working Spaces in ländlichen Regionen. Gefördert vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, bietet die Genossenschaft Unterstützung bei der Gründung und dem Betrieb eines Co-Working Space im ländlichen Raum. Der Zulauf für diese Form des Arbeitsangebots ist groß. Co-Working war zunächst ab Beginn der 2000er-Jahre ein Großstadtphänomen. Mittlerweile ist auch die Zahl der Co-Working Spaces im ländlichen Raum deutlich gestiegen, die voranschreitende Digitalisierung macht es



### ÜBER DEN AUTOR

Der Essay wurde beim „Ideenpreis Immobilien für eine alternde Gesellschaft“ von der IREBS Immobilienakademie ausgezeichnet. Der Autor Pekka Sagner ist seit 2018 als Volkswirt im Institut der deutschen Wirtschaft in Köln beschäftigt. Dort forscht er im Kompetenzfeld Finanzmärkte und Immobilienmärkte zu wohnungspolitischen und immobilienökonomischen Fragestellungen. Zusätzlich zu seinen Forschungstätigkeiten ist er als Dozent an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, der IREBS Immobilienakademie und der Akademie Deutscher Genossenschaften tätig.

<sup>1</sup> Anmerkung der Redaktion: Auch österreichische Beispiele wie etwa Eisenerz zeigen dieses Phänomen eindrucksvoll.

<sup>2</sup> Wir haben in der Immobilienwirtschaft 01/2021 über KoDörfler berichtet – online unter [www.immobilienwirtschaft.at](http://www.immobilienwirtschaft.at) abrufbar.

**Anstatt die Spirale von unten her, durch den Zuzug Jüngerer, aufzulösen, wie es seit Jahren vergeblich versucht wird, könnte diese umgekehrt werden. Eine höhere Nachfrage nach Dienstleistungen durch mehr Ältere in einer Region würde auch Anreize für die Jüngeren nach sich ziehen, diese dort bereitzustellen.**

Co-Working wird jedenfalls ein Baustein in der Zukunft des Hofes (siehe unten) sein. Vorerst hat man sich provisorisch als Pop-up eingerichtet.



Zwei Familien haben die Stadt hinter sich gelassen, einen riesigen Hof bei Braunschweig gekauft und entwickeln ihn jetzt gemeinsam mit CoWorkLand weiter. [www.donnerburg15.de](http://www.donnerburg15.de)



>

möglich. Ob Satellit, KoDorf oder CoWorkLand, Unternehmen, die ihren Mitarbeitenden die Möglichkeit zur freieren Wahl des Arbeitsorts geben, können auch einen essenziellen Beitrag zur Regionalpolitik leisten. Ein zunehmendes Maß an Standortunabhängigkeit bietet Chancen für den oftmals demografisch gebeutelten ländlichen Raum genauso wie für die Ballungsräume. Auch wohnungspolitisch ginge dies in eine gewünschte Richtung: Während die Großstädte immer noch dem nicht erfüllten Bedarf des letzten Jahrzehnts hinterherbauen, stehen in ländlichen Räumen Wohnungen leer. Das günstige Preisniveau lockt die Großstädter nun seit einigen Jahren wieder vermehrt in Umlandregionen, von wo aus dann gependelt wird.

#### **Die Folge: Ein neuer Wettbewerb der Regionen ...**

Gelingt es den Unternehmen, ihre Infrastruktur an die neue Digitalität anzupassen, scheint es möglich, dass diese Welle auch in peripherere Teile des Landes abseits der typischen Pendlerregionen überschwappt. Es könnte ein neuer Wettbewerb der Regionen um junge, gut ausgebildete Menschen beginnen. Dass dies alles andere als realitätsfern ist, zeigt ein Blick in die Zukunft, also nach Japan – das Land, das weltweit als Pionier des demografischen Wandels gilt. Eine schrumpfende Bevölkerung und Landflucht

sind Phänomene, die das Land schon seit Langem beschäftigen, die Bevölkerungsdichte im urbanen Raum ist stetig gestiegen, ältere Generationen im ländlichen Raum bleiben zunehmend allein zurück. Ein innovatives Instrument, wie dieser Entwicklung begegnet werden kann, stellt die digitale SMOUT Plattform des Unternehmens Kayac Inc dar. Diese bietet Unternehmen und Menschen die Möglichkeit, Regionen in einem Onlineportal zu bewerben. Ein Matching-Verfahren soll Umzugsinteressierte mit Regionen verbinden, die wiederum mit ganz unterschiedlichen Argumenten werben können, um Interessierte anzulocken. Dies können konkrete Jobangebote sein oder aber das natürliche Idyll in einer Region.

Die japanische Idee ließe sich ohne Weiteres für deutsche Regionen übernehmen, sind sich die beiden Länder doch hinsichtlich ihrer soziodemografischen Strukturen sehr ähnlich. Das Konzept einer Partnerbörse zwischen Regionen und Menschen – eine Art Regio-Tinder, oder vielleicht besser ein Regio-Elite-Partner – zielt in Japan hauptsächlich auf jüngere Teile der Bevölkerung. Regionen abseits der typischen urbanen Ballungsräume können so ihre Attraktivität bewerben, und durch den Zuzug junger Menschen wird dem demografischen Wandel in der entsprechenden Region entgegengewirkt.

#### ... auch um Ältere

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Lebenserwartung könnte aber genauso um ältere Teile der Bevölkerung geworben werden. Mit dem Renteneintritt der Babyboomer-Generation verliert der Arbeitsmarkt in kurzer Zeit eine große Menge an Expertise. Doch es wird eben auch Expertise frei: frei von der typischen Ortsgebundenheit durch den Arbeitsplatz. Gelänge es Regionen, diese Expertise anzulocken, könnten diese enorm profitieren, schließlich geht es um die vermögendste Generation des Landes. Anreiztechnisch ist ein Umzug in dieser Lebensphase zumindest schwierig, aber sicher nicht unmöglich. Gelingt es stark alternden Regionen, beispielsweise mit ihrer traumhaften Landschaft zu werben und gleichzeitig attraktive Wohnangebote vorzuhalten, so könnte eine Win-win-Situation erzielt

werden. Denn weite Teile des ländlichen Raums haben das Problem, dass die lokale Infrastruktur nicht mehr nachgefragt wird, da die jüngere Generation wegzieht und eine Abwärtsspirale beginnt. Die Bereitstellung vieler Alltagsdienstleistungen lohnt sich nicht mehr, was die Region zunehmend unattraktiver werden lässt. Anstatt die Spirale von unten her, durch den Zuzug Jüngerer, aufzulösen, wie es seit Jahren vergeblich versucht wird, könnte diese also umgekehrt werden. Denn eine höhere Nachfrage nach Dienstleistungen durch mehr Ältere in einer Region würde auch Anreize für die Jüngeren nach sich ziehen, diese dort bereitzustellen. Dabei sollte das Potenzial der Älteren nicht unterschätzt werden, denn nicht nur deren Kaufkraft ist hoch, sondern auch deren Wissensschatz.

Wie wäre es denn mit einem Innovationshub, der sich nicht um die jungen Talente, sondern um die alten Hasen bemüht? Das Potenzial eines erfolgreichen Wettbewerbs der Regionen um die alten Hasen ist enorm. Wer glaubt, diese Generation würde nur noch ihren Lebensabend genießen wollen, liegt falsch. Schafft es eine Region, zum Hub für die ältere Generation zu werden, so bringt dies auch einen enormen Investitionsbedarf mit sich. Die lokalen Infrastrukturen müssten ausgebaut und erneuert werden: altersgerechter Neu- und Umbau würde boomen. Ein Zusammenschluss von Unternehmen und Kommunen, vielleicht inspiriert von der japanischen Zukunft, könnte dieses Potenzial heben. ■

**Das Konzept einer Partnerbörse zwischen Regionen und Menschen – eine Art Regio-Elite-Partner – zielt in Japan hauptsächlich auf jüngere Teile der Bevölkerung.**



BY CROWND  
CHIPPERFIELD



Wahre Schönheit glänzt,  
ohne glitzern zu müssen.

**LUXURIÖSE STADTVILLEN**

mit 20 Eigentumswohnungen  
1 bis 8 Zimmer, von 40 bis 330 m<sup>2</sup>

**BESTE LAGE**

im Nobelbezirk Hietzing

**GEPLANT VON STAR-ARCHITEKT**

Sir David Chipperfield

Hanselmayergasse 12, 1130 Wien

[chipperfield.crownd.at](http://chipperfield.crownd.at)

COLIBRI

LEBEN AM SCHÜTZPLATZ



**NUR NOCH WENIGE  
APARTMENTS VERFÜGBAR!**

**1 bis 7 Zimmer von 30 bis 150 m<sup>2</sup>**



**JETZT  
EINZIEHEN!**

Neubau in urban contemporary Architektur  
citynahe Lage mit perfekter Verkehrsanbindung  
jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse  
hochwertige Ausstattung  
Tiefgarage

Schützplatz 1, 1140 Wien

[www.colibri.crownd.at](http://www.colibri.crownd.at)

# HAY JOE

ART NOUVEAU HOUSE  
**8 APARTMENTS**  
ALT-WIEN-STIL

TOWNHOUSE  
**7 APARTMENTS**  
INDUSTRIAL STYLE

PENTHOUSE  
**MIT POOLDECK**

HAYDNGASSE 17, 1060 WIEN

[www.hayjoe.crownd.at](http://www.hayjoe.crownd.at)

DEVELOPED BY

# CROWND

ESTATES

**JETZT ANFRAGEN!**

[sales@crownd.at](mailto:sales@crownd.at)

+43 1 361 61 61 10

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

## DAS SEVERIN

DÖBLING

**GUTES LEBEN IN SIEVERING**

SIEVERINGERSTRASSE 11, 1190 WIEN



NEUBAUPROJEKT  
MIT 11 APARTMENTS  
IM EIGENTUM



*begehrte Lage in*  
**SIEVERING**

*Neubau von*  
**ZEHN APARTMENTS**

*hoch hinaus*  
**EIN PENTHOUSE**

*jedes Apartment mit*  
**FREIFLÄCHE**

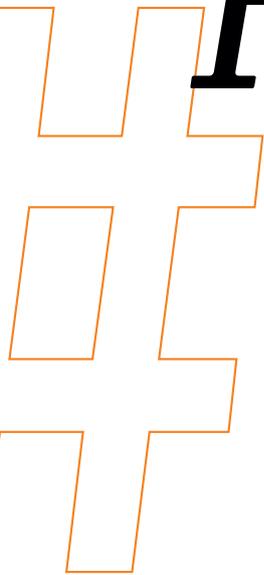
*Gartenapartments*  
**MIT POOL**

*neun Stellplätze in der*  
**TIEFGARAGE**

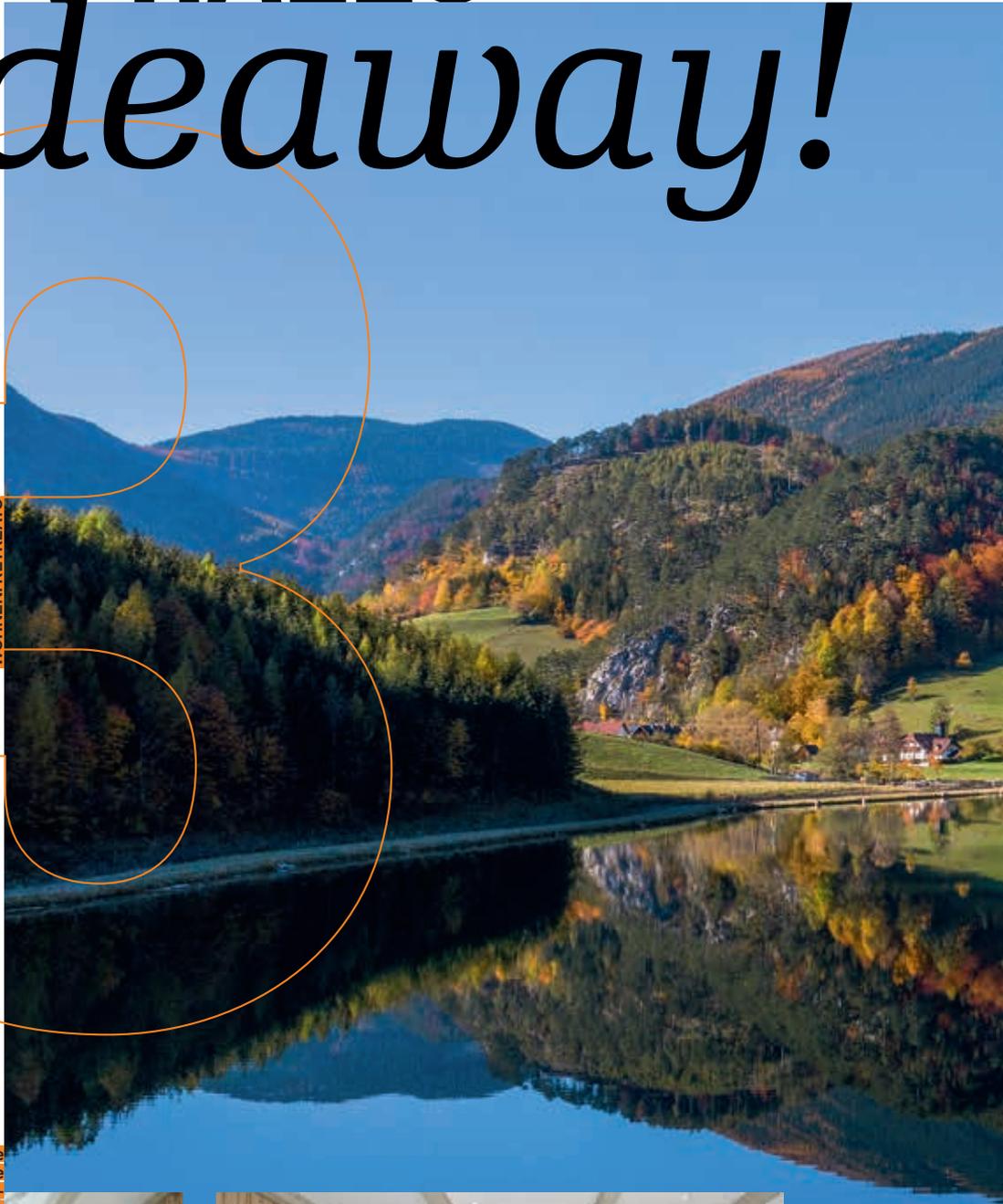
DAS GUTE LEBEN BEGINNT JETZT.

[www.das-severin.crownd.at](http://www.das-severin.crownd.at)

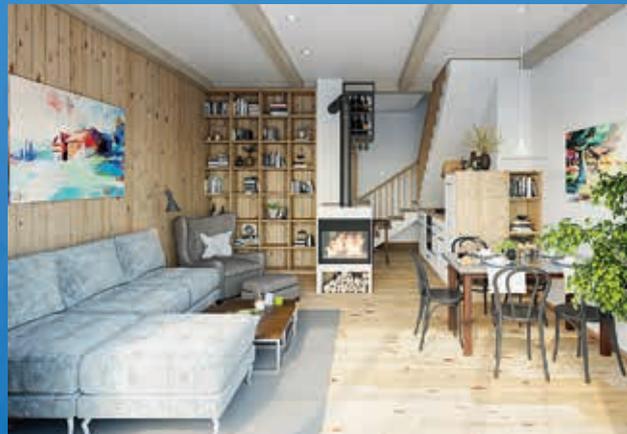
# HALLO *Hideaway!*



TREND #3  
WOHNEN: RETREATS



Direkt am See  
entstehen die  
neuen Freizeit-  
Apartments.  
Klein, aber fein  
sind sie und nur  
eine Stunde von  
Wien entfernt.





Ein Restaurant und ein Wellness-Bereich mit Sauna gehören zu den neuen Annehmlichkeiten für die Gäste.



Spätestens mit dieser dämlichen Pandemie wurde deutlich: Die Leute wollen raus. Aus der Stadt. Aus dem Alltag. Ins Grüne, in die Natur, in ein zweites Zuhause. Dieser Trend spiegelt sich sowohl bei der Nachfrage nach Wohnungen rund um Ballungsgebiete (oder sogar weiter) als auch bei Tourismusimmobilien (siehe auch Seite 34). Insofern hat Friedrich J. Bleier mit seinem Projekt exakt ins Grüne – pardon, ins Schwarze – getroffen. Nur eine Stunde von Wien entfernt baut Bleier in seinem Heimatort in einem Seitental von Puchberg am Schneeberg ein beschauliches Freizeit-Wohnprojekt. Das „Chalet“ im Namen mag ein wenig unglücklich sein, weil es vielleicht etwas zu viel verspricht und

mittlerweile so und so ziemlich abgenudelt ist. Egal, die Kleinwohnungen haben alles, was man braucht, und sind auch finanziell eine Anlageoption. Genial ist jedenfalls die See vor der Haustüre – der einzige im 1. Wiener Hochquellschutzgebiet – und der Schneeberg auf der anderen Seite. Die Apartments können im Eigentum mit allen damit verbundenen Sicherheiten (z. B. Eintrag ins Grundbuch) erworben werden, für die Weitervermietung werden bis zu 4 Prozent Rendite in Aussicht gestellt. Die Investoren können das Refugium aber auch selbst genießen, da gibt es verschiedene Mischformen, weshalb Bleier einen neuen Begriff einführt: „Gast & Investor“. ■

[www.chalet-schneeberg.at](http://www.chalet-schneeberg.at)

# WIENER IDEEN ZUM WOHNEN

**Gebaut wird auf Teufel komm raus, die Nachfrage nach Wohnungen bleibt nach wie vor hoch. Was das für die Preise bedeutet: Ja, leider gehen die der Logik folgend auch rauf.**

Auffällige Trends sind, dass es wieder Richtung mehr Zimmer und mehr Qualität geht. Aber auch Nachhaltigkeit wird immer mehr geschaffen, auch wenn sie von den Käufern gar nicht so nachgefragt wird, kümmern sich die Projektentwickler dennoch unablässig darum.

Belegt werden diese Trends etwa im Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht, der von der BUWOG und EHL regelmäßig herausgebracht wird. Darin heißt es, dass mit rund 19.700 Einheiten die bisherigen Höchstwerte aus 2020 und 2021 heuer nochmals um gut 2.000 Wohnungen übertroffen würden.

Grundstücke im Ballungsgebiet sind knapp und definitiv das Nadelöhr. Umso beachtlicher, dass es aktuell dennoch größere Projekte gibt. Irgendwie gelingt es den Developern dann doch, intelligente Produkte zu schaffen – und im Luxusbereich müssen sie halten, was sie versprechen, denn sonst werden sie nicht gekauft.

TREND #4  
WOHNEN: LUXUS WIEN

## GUT KOMBINIERT

Eine Liaison zwischen Wiener Jahrhundertwende-Charme und New Yorks Industrial-Flair: HAY JOE fällt nicht nur mit seinem kreativen Namen auf, es ist auch eine selten spannende Kombination aus Original Wiener Altbau (straßenseitig) und Industrial House im ruhigen Innenhof – und das mitten im 6. Wiener Bezirk. Während der Altbau so saniert wird, dass sein klassischer Charakter nicht verloren geht, bekommt das Haus im Hof außen eine neue Backsteinfassade und ein modernes Loft-Feeling eingepflanzt. Acht Apartments pro Haus entstehen so – ein Gartenwohnung, zwei Dachgeschoß-Maisonetten und ein Penthouse mit Pooldeck. Größen? Von 40 bis 187 Quadratmeter. Alle mit Freiflächen, Tiefgarage und Concierge. Ein großzügiges Entrée mit Terrazzoboden und messingverkleideter Briefkastenanlage macht schon beim Reingehen in das Haus Lust auf Weiteres – z. B. auf den Keller, dort hat nämlich jedes Apartment einen eigenen Weinkeller mit Weiß- und Rotweinfächern.

Haydngasse 17  
1060 Wien  
<https://hayjoe.crownd.at>





Foto: © CROWN Estates

## WOHNUNGS- BESTAND 2021



## WACHGEKÜST

Ein 12.000 Quadratmeter großer privater Park – wie wär das? Dann bitte Richtung Floriette denken, ein ziemlich einzigartiges Nachnutzungsprojekt der ehemaligen Schule für Gesundheitswesen in Hietzing. Der Baumbestand bleibt bestehen, wenn hier drei Villen und ein Stadthaus entstehen werden, überhaupt ist alles ziemlich stimmig und neben Dietrich-Untertrifaller Architekten sind mit Kieran Fraser Landscape Design auch eigene Landschaftsarchitekten in die Planung involviert. Blickfang des Ensembles ist die sorgfältig restaurierte Gründerzeitfassade des Stadthauses „Floriette“, das 21 Wohnungen beherbergen wird – und dem Projekt seinen Namen verleiht. Gesellschaft bekommt es von den drei elegant-modernen Villen „Flora“, „Rosa“ und „Camille“ mit je 14 Wohnungen, deren unterschiedliche Größen und durchdachte Grundrisse eine breite Zielgruppe ansprechen sollen.

Jagdschlossgasse 23  
1130 Wien  
<https://www.floriette.at>

Foto: © 3SI Immobilien / JAMUAM / C. Schön GmbH

Minimalistisches und geradliniges Design zeichnen die 17 Villen ebenso aus wie der atemberaubende Ausblick auf die Hauptstadt oder die Weinberge des 19. Bezirks.



## HAUS MIT GRUND

Eine eigene Villa, das wär's. Aber in der Stadt oder gar im noblen Döbling? Ja, das geht, wenn man clever plant. 17 Kleinvillen mit je rund 300 Quadratmeter Eigengrund samt privatem Home Spa mit Sauna und Outdoorpool bringt der Entwickler 3SI auf dem Hanggrundstück zwischen Hackenbergweg und Krottenbachstraße unter. Durch die besonderen geografischen Gegebenheiten musste ein noch wesentlich höheres Maß an Sorgfalt und Genauigkeit in die Projektplanung investiert werden als bei anderen, regulären Projekten im Alt- und Neubaubereich. Im März erfolgte der Spatenstich, im Sommer 2023 sollte alles fertig sein.

Hackenbergweg 43/Krottenbachstraße 162  
1190 Wien  
[www.the-unique.at](http://www.the-unique.at)

Foto: © Christian Pichlkastner



## GEBAUTE UNBESCHWERTHEIT

Am Schafberg entstehen in zwei Baukörpern elf Wohnungen, die sogar bis zu fünf Zimmer haben. Das ist nicht unbedingt üblich, weil derzeit vorwiegend kleine Einheiten gebaut werden. Klar, eine 180-Quadratmeter-Wohnung kostet auch entsprechend mehr, insbesondere in guter Lage. „Unser Anspruch ist, die unbeschwerte Atmosphäre der Gegend auch in der Bauweise einzufangen und ein Wohngefühl zu schaffen, das den hektischen Alltag in der Stadt zurücklässt“, meint Eduard Mair von CUUBUUS architects & developers. Und das soll etwa durch die großen Glasfenster, die in sämtlichen Wohneinheiten verbaut werden, erreicht werden. Im Zusammenspiel mit großzügigen Freiflächen und gläsernen Trennwänden ergibt sich ein luftig-leichtes Wohlgefühl – zumindest mal am Plan, gebaut muss nämlich noch werden. In der zweiten Jahreshälfte 2022 soll begonnen werden, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2024 terminisiert.

Himmelmutterweg 23–25  
1170 Wien  
[www.heavenly-amschafberg.at](http://www.heavenly-amschafberg.at)



Foto: © JanJann

## LUXURIÖS UND DENNOCH NACHHALTIG

Luxus kann (naja fast) jeder. Aber Luxus richtig gut und dann auch noch nachhaltig, das ist schon besonders. Der Projektentwickler WINEGG spricht von seiner sozioökonomischen Verantwortung und beweist damit, dass er über reine Energiethemen hinaus denkt. Und tritt gleich auch den Beweis an: Alle künftigen Wohnprojekte sollen zertifiziert werden. Hut ab! Beim Wohnprojekt „THE FUSION“ hat man das bereits erledigt und tatsächlich das Gold-Zertifikat der ÖGNI erreicht – mit einem besonders hohen Erfüllungsgrad in den Kriterien Lebenszyklusbetrachtung, Ganzheitlichkeit und Performanceorientierung. Das Wohnprojekt in der Kettenbrückengasse 22 umfasst 46 Eigentumswohnungen und zwei Geschäftsobjekte. Dass es da ordentlich Freireiche wie Balkone, Terrassen oder Dachgärten gibt, ist fast selbstverständlich und für die innerstädtische Lage dann doch beachtlich.

Kettenbrückengasse 22  
1040 Wien  
<https://www.the-fusion.at>



Foto: © Stephan Huger

## HIMMLISCH

Kann nicht jeder bieten: Ganz oben zu wohnen, Blick über die Stadt, Penthouse im Marina Tower. Da hebt man sich schon von den restlichen 505 Wohnungen unter einem ab, wenn man in einem der sechs Penthouses sitzt und den Blick schweifen lässt. Drei davon sind übrigens schon verkauft, die verbliebenen heißen Sunrise, Skyline und Infinity und haben alle über 200, eines fast 300 Quadratmeter Fläche. Und noch eine Zahl: 140 Meter Höhe, so hoch ist der Turm an der Donau und damit jedenfalls ein Landmark und eine einzigartige Adresse. Im Jänner dieses Jahres wurde er nun fertiggestellt (und zu dem Zeitpunkt waren auch schon 90 Prozent aller Wohnungen verwertet). Andreas Holler, Geschäftsführer der MARINA TOWER Holding, meint: „In Wien gibt es offensichtlich Bedarf an außergewöhnlichen Wohnangeboten. Es hat sich bezahlt gemacht, neue Wege zu gehen, und dieser Mut wurde mit einem ausgezeichneten Vermarktungserfolg belohnt. Das bestärkt uns in unserer Strategie, in der Innovation einen äußerst hohen Stellenwert einnimmt.“

Wehlstraße 291  
1020 Wien  
<https://marinatower.at>



Foto: © CUUBUUS architects & developers



# VON

# EG

# BIS

# PALAIS

Wir stellen uns jeden Tag der spannenden Herausforderung, maßgeschneiderte Lösungen zu finden, um jedes individuelle Wohnbedürfnis zu befriedigen – von 500 Euro Miete bis zum 10-Millionen-Penthouse, vom Hotelzimmer bis zum Serviced Apartment.

→ +43 1 596 60 20



**JP**

Wir haben  
was  
für Sie.

# Co-Living FÜR REICHE

Auch das legendäre Waldorf Astoria in New York wird umgebaut. Zum ersten Mal kann man jetzt Wohnungen als Eigentum erwerben. Das hat seinen Preis.

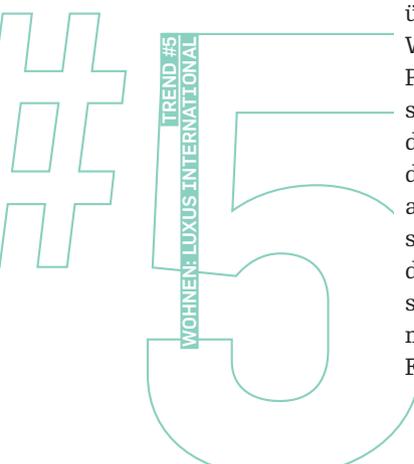
Über Geschmack lässt sich streiten, über die Adresse nicht. Zu sagen, eine Wohnung im Waldorf Astoria an der Park Avenue zu haben, kommt in gewissen Kreisen bestimmt gut. Und es sind diese speziellen Schichten, die sich in die Ikone einkaufen: „Menschen, die auf der ganzen Welt Wohnungen haben, sind unsere Zielgruppe. Wohlhabende, die den Luxus und die Diskretion schätzen“, erzählt Dan Tubb von der mit der Vermarktung beauftragten Firma Douglas Elliman. Eine Wohnung

mit drei Schlafzimmern kommt auf rund 10 Millionen US-Dollar, monatlich fallen dann rund 10.000 US-Dollar an Steuern und Kosten für die Allgemeinflächen an. Letztere sind mit 4.600 Quadratmeter Fläche großzügig, ein eigenes Spa mit medizinischer Betreuung gehört dazu, Zimmer für Poolbillard, Schach etc., ein eigenes Theater mit Kino und Bühne, Arbeits- und Meetingräumlichkeiten, Kinderräume, Indoorpool usw.

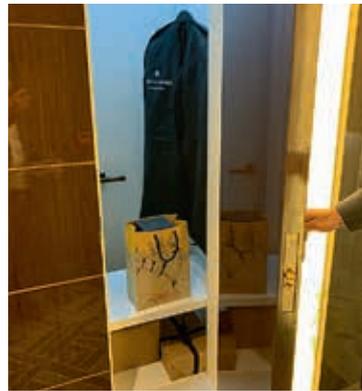
## Hotel geschrumpft

Ab dem 18. Stock wird in 375 Einheiten mehr oder weniger dauerhaft gewohnt, darunter entstehen wieder Hotelzimmer. 1.400 waren es ursprünglich, der neue Eigentümer, die chinesische Dajia Insurance Group, hat das Gebäude 2015 um 1,95 Milliarden US-Dollar gekauft, das Hotel zwei Jahre später zugesperrt und saniert das Haus nun um eine weitere Milliarde. Heuer noch soll dann alles wieder glänzen – auch die Artefakte, die aus dem alten Betrieb gerettet wurden: die berühmte „Spirit of Achievement“-Statue, die wieder außen über dem Eingang aufgehängt werden soll, oder der Steinway-Flügel von Cole Porter und die Weltausstellungsuhr von 1893.

Trotz enorm hoher Preise sind die Wohnflächen selbst recht klein dimensioniert. New Yorker Luxus halt. Dafür gibt es mit 4.600 Quadratmetern unheimlich viel Gemeinschaftsflächen, etwa den Schachclub (rechts).



Nach der Renovierung wird wieder die legendäre Statue am Vordach des Hauses die Eintretenden begrüßen – es werden aber deutlich weniger Hotelgäste sein.



Quasi Postbox, nur ein bisschen nobler: Vom Allgemeingang außen und vom Inneren der Wohnung ist diese kleine Kammer zugänglich, wodurch sich Champagnerzustellungen oder Schmutzwäsche kontaktlos austauschen lassen.

Speziell sind auch noch zwei logistische Eigenheiten: Zum einen, dass der Wolkenkratzer über eine eigene überdachte Autozufahrt verfügt – im Big Apple eine Besonderheit. Zum anderen ein kleiner kastenartiger Raum, der neben jeder Eingangstür eingebaut wurde und der sowohl von außen als auch von innen zugänglich ist. Eine integrierte und schöne Variante der Paketbox sozusagen. Lieferungen können hier hineingestellt werden, wenn keiner zuhause ist, oder umgekehrt können die Bewohner auch etwa Schmutzwäsche oder andere Dinge zum Abholen deponieren. Eine clevere Idee, die auch bei uns Schule machen könnte. ■



**TIMBER\*LA A**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN.

1100 WIEN, KLEDERINGER  
STRASSE 63-65

- \* 38 Eigentumswohnungen mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- \* Baustart bereits erfolgt
- \* Fertigstellung Sommer 2023



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

Ein Projekt von  
**DIE WOHNKOMPANIE**



# INVESTMENT TRENDS

TREND #6  
INVESTMENTTRENDS

TREND

VON PFUI  
ZU HUI

ES GEHT UM  
EITELKEITEN

NUR KEIN  
KOPFWEH!

NEU!

KREMS  
UND CO.

LOKAL  
SCHLÄGT  
RATIONAL

DAS ALLER-  
LETZTE

NOCH  
GAR NICHT

ÖKONOMISCH  
SINNLOS -  
DENNOCH  
BELIEBT



## FORST

### EIN STÜCK WALD, BITTE!

Bringt nicht viel, ist aber beliebt – siehe Tabelle rechts: Wald. Ja, aber was kostet so ein Wald überhaupt? Zirka 57.500 Euro bezahlten die Käufer pro Waldgrundstück im Österreichschnitt. 2016 waren es noch 48.300 Euro. Deutlich höher fielen auch die Ausgaben für die größten Transaktionen im Jahr 2021 aus. In Traismauer (Niederösterreich) wurde die kostspieligste Waldfläche für rund 6,3 Millionen Euro gekauft.

Quelle: Willhaben/IMMOUnited



WAS?	GEHT DAS GENAUER?	RENDITEN
<b>Bürohaus, Gewerbeimmobilie</b>	Gewerbeimmobilien haben private Anleger früher nie interessiert. Das hat sich gedreht, weil die Renditen beim Wohnen so niedrig geworden sind. Private Vermögende suchen fertige Produkte im Wert von 10 bis 15 Millionen Euro, ausschließlich in guten Lagen – auch wenn das vielleicht weniger Ertrag bringt.	Herausragende Toplage: 3%, B-Lagen: bis 5%
<b>Hotels</b>	Hier geht es um Gefühl, um Emotionen und auch um Eitelkeiten. Das Besitzen eines Hotels ist etwas Schönes. Die Renditen von Ferienhotels am Land sind niedriger – deswegen und wegen des Imagefaktors wollen Private lieber in die Stadt.	Ferienhotel in Toplagen: 3,8%, Stadthotel: 4%
<b>Wohnen</b>	Wohninvestitionen dürfen kein Kopfweh bereiten. Wien scheidet deswegen aus, zu hohe Preise. Private kaufen daher in Ballungszentren wie Graz, Salzburg, Linz. Selbst St. Pölten gewinnt ein wenig an Sex-Appeal. Investoren mit mittleren Budgets setzen auch auf größere Wohnungseigentumspakete und haben gerne Wohnhausanlagen der 70er- bzw. 80er-Jahre, die nicht dem Mietsrechtsgesetz (MRG) unterliegen.	Salzburg bereits ähnlich wie Wien, Linz: 4 bis 4,5%, Graz: 3%, St. Pölten: 3,5%
<b>Gewerbliches Wohnen</b>	Serviced Apartments sind zunehmend interessant geworden und heute en vogue. Man bekommt höhere Mieten, ist nicht ans MRG gebunden.	wie bei Hotels
<b>Zinshaus</b>	Graz, Linz und St. Pölten haben sich zu interessanten Zinshausmärkten entwickelt. Aber auch Universitätsstädte wie z.B. Krems bieten noch attraktive Investments. Käufer mit langfristigen Haltestrategien wie z.B. Stiftungen und Family Offices kaufen noch in Wien, die kennen sich lokal und rechtlich aber sehr gut aus.	1% im 1. Bezirk in Wien, 2% innerhalb des Gürtels, außerhalb etwas mehr
<b>Fachmärkte</b>	Wieder ein Beispiel für Emotionalität. Viele Investoren wollen in einen ländlichen Fachmarkt investieren, weil sie daran 100-mal vorbeifahren und sehen, dass immer Autos dort stehen. Ein sehr, sehr lokales Geschäft also.	4% in Toplage, bis zu 7%
<b>Wohnungseigentum als Geschäftslokal</b>	Eigentumsflächen im Erdgeschoss in Wien können als Lager, Ordination oder Büro genutzt werden. Sie sind recht leicht zu finanzieren. Früher war diese Assetklasse das Allerletzte, das hat sich komplett verändert, auch weil Lagerflächen stark nachgefragt sind.	3 bis 4,5%
<b>Stadtlogistik</b>	Citylogistik wird in den nächsten zehn Jahren das Stadtbild mitbestimmen: Neuartige Hubs sind ein Zukunftsprodukt. Für private Investoren ist diese Variante aber noch vollkommen unsexy – und damit uninteressant.	–
<b>Jagd und Forst</b>	Die niedrigen Zinsen haben auch Interesse an Segmenten ausgelöst, die noch vor ein paar Jahren kein breites Thema waren, wie z.B. Jagdbesitz bzw. Forstwirtschaften. Es gibt in Österreich wohl 130.000 JägerInnen, die gerne einen Wald hätten. Ökonomisch macht das zwar keinen Sinn, aber der Markt hat bezahlte Preise gesehen, die um 30 Prozent höher als die Bewertung des Sachverständigen waren.	keine oder gar minus

## DIE NEUE EINKAUFSLISTE DER PRIVATEN VERMÖGENDEN

Es gibt eine finanziell potente Gruppe zwischen globalen Institutionellen und kleinen privaten Investoren: Family Offices, Stiftungen und vermögende Privatpersonen. Auch sie investieren immer mehr in Immobilien, aber nach anderen Kriterien. Viele ihrer Investitionen sind emotionsgetrieben, da nehmen die Leute auch weniger Ertrag in Kauf. Diesen Privaten ist die Rendite eher egal, sie müssen sich davon kein Essen kaufen. Sie wollen ihr Geld gut geparkt wissen, sich an der Immobilie erfreuen und die Bestätigung haben, alles richtig gemacht zu haben. Während diese Gruppe vor wenigen Jahren noch Bürohäuser oder andere gewerbliche Immobilien scheute, ist der Run auf diese heute enorm. Ihre Portfolios werden auch immer vielfältiger und diversifizierter.

## PROPTECH

### START-UP-PESSIMISMUS

Die sonst so überschwänglichen Proptechs sind gerade wenig zuversichtlich. Laut MetaProp sank der Vertrauensindex von 8,3 auf 7,4. Die Investoren sehen das anders, deren Vertrauen schnellte im Index auf 9,3.

Quelle: MetaProp



# MODERNE BÜROKONZEPTE – VOM TREND ZUR NEUEN NORMALITÄT

Die Pandemie stellte sich als Katalysator und Beschleuniger für Transformationen der Büroflächen heraus und initiierte erfreulicherweise einen Run auf die Umsetzung von New-Work-Konzepten.

Die mittlerweile mehr als zwei Jahre andauernde Pandemie stellt die Unternehmen zum Teil bis heute vor große ökonomische und soziale Herausforderungen. Gleichzeitig ist aber ein nachhaltiger Wandel der Arbeitswelt immer stärker erkennbar. Homeoffice und Remote Working sind in vielen Unternehmen mittlerweile im Arbeitsalltag gänzlich integriert worden und erfreuen sich nach anfänglicher Skepsis in vielen Fällen großen Zuspruchs. MitarbeiterInnen und UnternehmerInnen konnten in den vergangenen beiden Jahren sehr viel Neues lernen, wodurch sich die Art der Wahrnehmung der eigenen Bürofläche oftmals verändert hat.

Durch diese intensive Auseinandersetzung mit den Anforderungen an die eigene Bürosituation, der eigenen Vision und der Unternehmenskultur hat sich der Fokus bei vielen ArbeitgeberInnen neu ausgerichtet. Das Erlebnis rückt in den Vordergrund und wird zum neuen Leitthema. Eine hundertprozentige physische Anwesenheit im Büro ist für viele Unternehmen kein Zukunftsmodell mehr. Bei EHL beobachten wir, dass viele unserer KundInnen bereits während der Pandemie ihren MitarbeiterInnen für die Zeit nach Covid die Möglichkeit eröffnet haben, ihre Arbeit zumindest teilweise räumlich individuell und zeitlich flexibel zu gestalten.

In Zukunft werden nicht zwingend weniger Büroflächen, aber neu konfigurierte, hybride Bürokonzepte umgesetzt werden. Die Realisierung neuer Konzepte soll ausreichend Anreiz schaffen, damit das physische Büro überwiegend ein Ort der Innovation und Kreativität wird und natürlich Raum für den weiterhin notwendigen informellen Austausch bietet. Eine vielseitige Arbeitsplatzgestaltung mit deutlichen Anleihen an der Hotelarchitektur und der Möglichkeit von Activity Based Working wird häufig zur Prämisse, und mögliche Flächeneinsparungen durch Remote Working werden so zumindest wieder ausgeglichen. Diese Krise hat jedenfalls bewirkt, aus einem Trend eine neue Normalität abzuleiten. ■

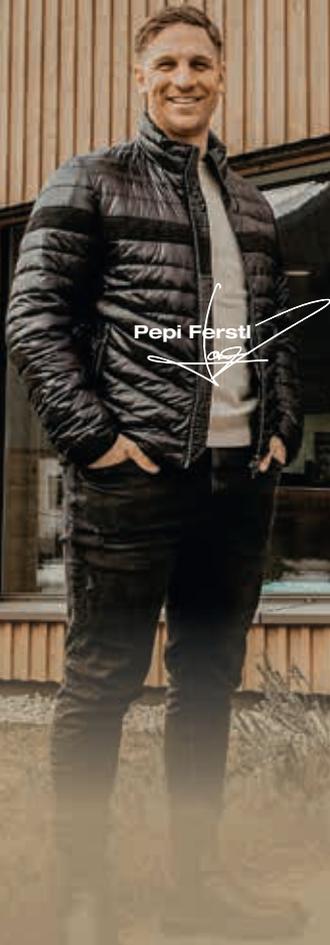
Mag. Stefan Wernhart, MRICS,  
Geschäftsführer der EHL  
Gewerbeimmobilien GmbH

**MIT NEUEN BÜROKONZEPTE  
ZU MEHR KREATIVITÄT  
UND INNOVATION.**

Mag. Stefan Wernhart



# ALPRIMA APARTHOTEL HINTERSTODER



Pepi Ferstl



Hans Knaub



Max Franz

Urlaub haben statt Urlaub machen.  
Im eigenen Ferienapartment von C&P.  
365 Tage pro Jahr.  
Mit allem, was dazugehört.



## IHRE FERIENIMMOBILIE IM ALPRIMA APARTHOTEL

📍 HINTERSTODER 50A-D, 4573 HINTERSTODER

27 m<sup>2</sup> - 75 m<sup>2</sup>

attraktive Eigenbuchungsmöglichkeiten

garantierte Einnahmen durch 20 Jahre Fixpacht



[www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)



Ein Wiener Block mit vielen Eigentümern, aber ein gemeinsames Energienetz: Der Superblock in der Geblergasse hat vorgezeigt, wie das geht.



80 Zentimeter dicke Mauern bilden einen natürlichen Speicher. Das Projekt Robin in der Seestadt Wien führt weiter, was das Projekt 2226 in Lustenau schon bewiesen hat.

System ist und je mehr es sich selbst regelt, umso besser ist es“, meint Wieland Moser vom Ingenieurbüro für intelligente Haustechnik Käferhaus und ergänzt fast etwas geschäftswidrig: „Die beste Haustechnik ist die, die es nicht gibt.“ Nun will man in der Wiener Seestadt Ähnliches wie in Vorarlberg umsetzen. Dort, wo bis vor Kurzem die Pop-up Dorms gestanden sind, wird ab Mai das Projekt Robin realisiert – ein Business- und Bildungskomplex mit drei Gebäuden, entwickelt von Soravia. Mit seinen Außenwänden aus 80 Zentimeter dickem Ziegelmauerwerk und durch den Einsatz natürlicher, recyclingfähiger Baumaterialien sollen die Häuser äußerst energieeffizient werden und einen natürlichen Wärmeschutz bieten. Wenn es im Sommer dann doch einmal zu heiß wird, gibt es eine klimaneutrale Deckenkühlung, die mit dem eigens produzierten Strom der Photovoltaikanlage am Dach betrieben wird. Die Parallelen zum Projekt 2226 sind eindeutig. Kein Wunder, das Projekt in der Seestadt wurde auch von Baumschlager Eberle geplant.

# Ausweg: Energieflexibilität

Mal scheint die Sonne, mal pfeift der Wind – weltpolitisch wie auch realmeteorologisch. Das Um und Auf, um von fossilen Energiequellen unabhängig zu werden, liegt in der flexiblen Nutzung von dem, was einem zur Verfügung steht. Gebaute Beispiele zeigen vor, wie gut das gehen kann.

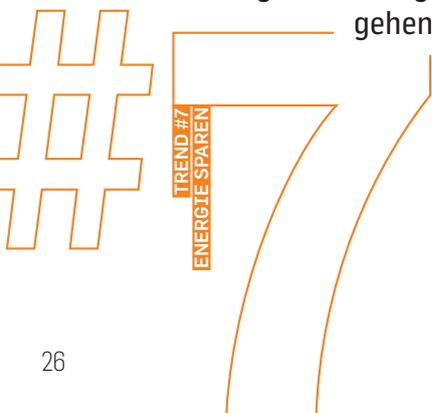
Zum einen verbrauchen Gebäude selbst immer weniger Energie, ja manche produzieren sogar mehr, als sie selbst benötigen. Zum zweiten kann diese Energie immer besser gespeichert werden. Und drittens darf man nicht mehr nur die Energieeffizienz einer einzelnen Immobilie sehen, Gebäude interagieren und tauschen Energie untereinander aus.

### Low Tech

Aber der Reihe nach, damit es nicht kompliziert wird. Vielleicht ist nämlich auch weniger mehr. Weniger Technik zum Beispiel. Baumschlager Eberle Architekten haben bereits 2013 in Lustenau mit ihrem Gebäude 2226 gezeigt, dass ein Haus ohne Heizung und Kühlung auskommen und dennoch eine Temperatur zwischen 22 und 26 Grad Celsius haben kann. Unter anderem gelingt dies, weil die Mauern viel dicker sind und sie daher Speichermasse bieten. „Je einfacher ein

### Förderung für Bauteilaktivierung

„Heizen ohne CO<sub>2</sub>-Ausstoß – das ist möglich, aber es braucht dringend auch die Rahmenbedingungen von der Politik dazu“, meint Sebastian Spaun, Geschäftsführer der Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie, VÖZ. Das Energieeffizienzgesetz sei ein noch offener Punkt, ebenso das Wärmegesetz, aber jedenfalls könne Geothermie wie auch Bauteilaktivierung erfolgreich zu einem Ausstieg aus der fossilen Energie bereits vor 2040 beitragen, meint man bei dem Lobbying-Verband. Gute Sache: die aktuelle Förderung des Klima- und Energiefonds für die Bauteilaktivierung im Wohnbau. Bei der Bauteilaktivierung werden – ähnlich wie bei einer Fußbodenheizung – Rohrleitungen in massiven Bauteilen verlegt, die dann mittels durchfließenden Wassers geheizt, aber auch gekühlt werden. Die Betonteile wirken als Speichermasse. Seit rund eineinhalb Jahren gibt es dafür eine Förderung bzw.



modernste technische  
Ausstattung

1.400m<sup>2</sup> pro Geschoß

flexible  
Raumgestaltung

Conference-Bereiche

öffnbare Fenster

Sky Lobby  
Portier  
Tiefgarage

Donau City:  
UNO  
VIC  
Austria Center Vienna

Anbindung:  
U-Bahn U1  
Autobahn A22

[ares-tower.at](http://ares-tower.at)

# ARES TOWER

est. 2001

>

um genauer zu sein, sei das „eher keine klassische Förderung“, weil eine Bauteilaktivierung im Projekt selbst kaum Mehrkosten verursache, wie Stefan Reiningner vom Klima- und Energiefonds der Österreichischen Bundesregierung im ImmoWebinar des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder klarstellt. Um aber einen Impuls für den vermehrten Einsatz der Bauteilaktivierung zu setzen, wird die Planung derselben gefördert, wenn es sich um großvolumigen Wohnbau handelt (siehe Kasten). Vorzeigebeispiel ist das MGG22 in der Wiener Mühlgrundgasse. In diesem mehrgeschossigen sozialen Wohnbau kam die Bauteilaktivierung schon vor drei Jahren zum Einsatz (siehe auch Immobilienwirtschaft Nr. 1/2020). Wenn es hier geht, geht es auch überall sonst.

### Superblock

„Eine schnelle Energiewende geht. Indem wir uns ändern“, meint Wieland Moser. Eine Veränderung des Nutzerverhaltens und der Regeloptimierung würde schon mal 20 Prozent weniger Energieverbrauch bringen, sollten wir uns zudem wieder auf eine Behaglichkeit besinnen, wie wir sie vor ein paar Jahrzehnten als okay befunden haben, wären nochmal 20 bis 30 Prozent drinnen. Dann müsste man halt öfters einen Pulli anziehen und nicht im Winter bei 24 Grad im T-Shirt herumsitzen. Aber egal, es geht auch anders. Das zeigt der Superblock Geblergasse, bei der Käferhaus für die Energieplanung und die technische Gebäudeausrüstung verantwortlich zeichnet. Hier wurde trotz mehrerer Eigentümer und mehrerer Liegenschaften für einen ganzen Block, wie er in Wien typisch ist, ein gemeinsames Anergienetz errichtet, also ein lokales Wärme-Kälte-Austausch-Netz. Die Tiefenbohrung sei der Schlüssel zum Erfolg, weil sich die Leute wohl eben schwer belehren lassen und den Pulli nicht anziehen wollen, schmunzelt Moser. Die Wärme im Sommer wird ins Erdreich



Die neue Unternehmenszentrale von Wien Kanal: Ein Wärmetauscher im Kanal entzieht dem Abwasser Wärme oder Kälte, um das Gebäude im Sommer zu kühlen und im Winter zu heizen. Flankiert wird dies ebenfalls von Bauteilaktivierung, einem intelligenten Sonnenschutz, einer Photovoltaikanlage und einem begrünten Dach.

geschickt, dort gespeichert und im Winter abgerufen. Zugleich kann das System im Sommer zu völlig vernachlässigbaren Kosten CO<sub>2</sub>-freie Kälte produzieren. Erstmals in Österreich kam hier im historischen Bestandsbau Geothermie zum Einsatz. Das Projekt – zum damaligen Zeitpunkt unbeachtet und ohne besondere Förderungen – konnte nur funktionieren, weil die Protagonisten vernünftig waren, heißt es. Federführend beteiligt waren die Architekten Angelika und Johannes Zeiningner, die selbst auch Eigentümer in der Geblergasse sind.

### Tiefenbohrungen auf öffentlichem Gut möglich

Das Projekt hat etwas bewegt. Es hat den Wiener Stadterneuerungspreis und den Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit gewonnen und eine Diskussion angeschoben. Ergebnis: Es gibt bereits Nachfolgeprojekte, und mittlerweile ist Wien so weit, dass jeder selbst auf öffentlichem Gut Tiefenbohrungen machen darf. „Erstmals sind Geothermieanlagen im öffentlichen Raum erlaubt. Das ist ein großer Schritt“, meint Wieland Moser.

Dank der Vorarbeit dieser und etlicher anderer Projekte, bei denen mehr als einfach nur eine simple Immobilie hingestellt wurde, lassen sich Erkenntnisse und Beweise für großflächige energiesparende Bauten herleiten. Wie in stürmischen Zeiten ist es clever, wenn man den Wind ausnützen kann. ■

## WANN WIRD BAUTEILAKTIVIERUNG GEFÖRDERT?

- > Nutzfläche über 50 % für Wohnzwecke genutzt
- > Gebäude mit fünf und mehr Wohnungen
- > Gebäudemassen werden aktiv zur Wärmespeicherung und Wärmeabgabe genutzt
- > Kühlfunktion ist Teil der Planung
- > Aktivierte Massen sind einziges System für Raumtemperierung
- > Keine fossilen Systeme und Strom-Direktheizungen
- > Der genehmigte Einreichplan muss ein Plandatum aufweisen, welches mindestens ein Monat nach dem Beratungsgespräch liegt.

<https://www.bauteilaktivierung.info>

Quelle: Klima- und Energiefonds

**Erstmals sind Geothermieanlagen im öffentlichen Raum erlaubt.**

# AUS PRINZIP ANDERS UNTERWEGS

Wo geht's hier zur Mobilitätswende? In **asperm** Seestadt werden viele Ideen entwickelt, um die Mobilität der Zukunft umweltfreundlicher zu gestalten. Davon profitieren BewohnerInnen, Umwelt und Investments.

Die Seestadt ist anders. Mit der Eröffnung der Kulturgarage im Seestädter Quartier „Am Seebogen“ stellt der junge Wiener Stadtteil das wieder unter Beweis. Denn das vielfarbige Signature-Gebäude an der U2 ist der neue Treffpunkt für Kultur und Bildung in der Donaustadt. Und dahinter steckt eine Strategie.

## Die Wiener 15-Minuten-Stadt

Alles Wichtige innerhalb weniger Minuten einfach erreichbar, geht das in einem neuen Stadtteil? In **asperm** Seestadt ja. Denn der Mix in Gebäuden – mit Handel, Gastronomie u. v. m. im Erdgeschoss, Offices und Wohnen in den Stockwerken darüber – hält den Bodenverbrauch im Stadtteil gering. Für perfekt erreichbare soziale Infrastruktur ist gesorgt, und dank zahlreicher Unternehmensansiedlungen wächst auch die Zahl der Arbeitsplätze vor Ort ständig.

Die öffentlichen Netze sind mit U-Bahn, Schnellbahn und etlichen Buslinien bereits umfassend ausgebaut und werden mit zwei zusätzlichen Straßenbahnlinien noch besser. Smarte intermodale Knotenpunkte und ein ständig wachsendes Sharing-Angebot ermöglichen jederzeit die richtige Mobilität für den individuellen Bedarf. FußgängerInnen und

RadfahrerInnen genießen prinzipiell Vorrang. Hinzu kommen mehr Verkehrssicherheit, Staufreiheit und kaum Straßenlärm dank Tempo 30 und weitgehend autofreier Grätzeln. Geparkt wird fast zur Gänze in Garagen.

Und hier kommt wieder die Kulturgarage ins Spiel. Als Sammelgarage deckt sie wie die anderen Garagen in der Seestadt den Stellplatzbedarf mehrerer Baufelder in der Umgebung. Das gelingt aufgrund des reduzierten Stellplatzregulativs von durchschnittlich 0,7 pro Wohnung und spart in hohem Maße Raumressourcen. Auch die Ausführung als Hochgarage bringt viele Vorteile – ganz abgesehen vom Komfort mit Tageslicht und Einsehbarkeit, die Angsträume verhindern.

Die deutlichen Kostenunterschiede bei Errichtung und Betrieb sprechen für sich. Vor allem werden Hochgaragen einfacher umnutzbar sein, wenn der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrzeuge weiter in die richtige Richtung geht – nämlich nach unten. Und das tut er dank einer Vielzahl von Maßnahmen, für die die Seestadt international bekannt ist.

Dazu gehören etwa die Gratisleihräder der SeestadtFLOTTE inklusive Lastenrädern und einem dichten Netz an Stationen, Einkaufstrolleys als Geschenk zum Einzug



Direkt am Elinor-Ostrom-Park und an der U2 ist die VHS Kulturgarage, die neue Location für Kultur-Events in der Donaustadt.

oder die Mobilitätsberatung, die Neo-SeestädterInnen „sanfte“ Mobilitätstipps gibt.

Finanziert werden diese und viele weitere Ideen übrigens aus Mitteln, welche die Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 über die Errichtung und den Betrieb der Garagen lukriert und die einen eigenen Mobilitätsfonds speisen.

## Garagen mit dem Plus!

Noch einmal zurück zur Kulturgarage. Sie ist auch das jüngste Beispiel für eine weitere Seestadt-Erfindung: Die Impulsräume für Kultur und Nachbarschaft in den Erdgeschossen der Hochgaragen. Die von der VHS Donaustadt betriebene Kulturgarage verfügt über Top-Veranstaltungsräume inklusive professionellster Bühnentechnik. Ein Grund mehr, die 15-Minuten-Stadt gar nicht erst zu verlassen – und einer, von überall her zu kommen. ■

In der Stadt der kurzen Wege hat vieles Platz, was anderswo undenkbar wäre: etwa ein 9 Hektar großer Naherholungsraum mit Park und See direkt an einer U-Bahn-Station.



Die Seestadt Wiens

## INFO

Mehr über die nachhaltigen Seestädter Stadtentwicklungsstrategien lesen Sie hier: [www.asperm-seestadt.at/workflow2021](http://www.asperm-seestadt.at/workflow2021)

Foto: © Asset Up GmbH



**MICHAEL TOMS  
ASSET UP**

## DEVELOPER- KNOW-HOW FÜR ALLE

„Weil sich das Thema der Grundstücksakquise verschärft hat – es gibt ja immer weniger bzw. werden sie immer teurer –, habe ich eine Nische gesehen. Es gibt viele Eigentümer, die gar nicht wissen, was sie auf ihren Grundstücken baulich, wirtschaftlich und technisch machen dürfen und könnten. Wir haben nicht die Ambition, die Grundstücke zu kaufen oder zum größtmöglichen Preis weiterzuverkaufen, sondern wollen für den Eigentümer die beste Wertsteigerung erzielen. Das unterscheidet uns von anderen Bauträgern, Immobilienentwicklern und Maklern“, erzählt Michael Toms. Mitten im Lockdown gründete er seine Firma Asset Up mit Sitz in der Lange Gasse in Wien. Mittlerweile hat er schon fünf Mitarbeiter. „Es ist einfach“, meint der 38-Jährige, „Unternehmen und auch Private haben viel um die Ohren und kein Immobilien-Know-how – wir schon. Die Einschätzung des Potenzials ist unsere Stärke, da sind wir schnell und gut und bereiten das für Laien auch verständlich auf.“ Michael Toms hat Bauingenieurwesen studiert, seine Familie betreibt ein Planungsunternehmen, er arbeitet bei Habau Östu Stettin, bevor er 2017 die Ziviltechnikerprüfung, 2018 dann die Gewerbeprüfungen für den Immobilienreuhändler gemacht hat.

Zu Toms' Kunden zählen Industrieunternehmen, Stiftungen und auch Private – etwa Erben oder auch Anwälte. „Bei uns gibt es keinen Interessenskonflikt. Wir wollen nicht so schnell wie möglich ein Grundstück verkaufen, um die Provision zu kassieren. Unsere Honorarbasis ist aufwandbezogen. Wir beraten unabhängig, immer mit der Vision, die beste Wertsteigerung für den Kunden zu erzielen. Asset Up eben. Wenn es stimmig ist, begleiten wir den Kunden eventuell auch noch danach weiter.“

<https://assetup.eu>

**MINNIE LIDDELL  
HOTEL COCO PALM RESORT SPA**

## DIE SCHILDKRÖTENRETTERIN

Wer der Natur ganz nah sein möchte, ist auf Coco Palm Dhuni Kolhu in den Malediven genau richtig. Die Lagune, die die Insel umgibt, beherbergt eine riesige Artenvielfalt, darunter bunte Korallen und Schildkröten, die vom Aussterben bedroht sind. Auf der Insel befindet sich das erste Rettungszentrum für Meeresschildkröten auf den Malediven. Geleitet wird es von Minnie Liddell, die dort verletzte Meeresschildkröten pflegt und auf ein erneutes Leben in der freien Natur vorbereitet. Fütterung, Pflege, Untersuchungen und gemeinsames Schwimmtraining mit den gepanzerten Patienten stehen bei der jungen Tierärztin auf dem Tagesprogramm. Zusätzlich lädt sie Gäste des Resorts dazu ein, sie im Marine Turtle Rescue Centre auf Coco Palm Dhuni Kolhu zu besuchen, um mehr über die Bedeutung des Rettungszentrums für den Erhalt der Schildkröten zu erfahren und nach Wunsch auch bei der Pflege und Behandlung zu helfen. Um das Bewusstsein auch in der Bevölkerung zu schärfen, werden regelmäßig Schulkinder der benachbarten Inseln in das Zentrum eingeladen. Wer hätte gedacht, was so eine Hotelimmobilie alles für Jobs hervorbringt?

<https://cococollection.com>

# BUNTE BERUFE

Früher gab es drei Immobilienberufe: Makler, Hausverwalter, Bauträger. Heute werden sie von so vielen anderen ergänzt, Facility Manager gehören genauso dazu wie Digitalisierungs- und BIM-Experten oder aber auch Investoren und Asset Manager. Wie vielfältig die Immobilienwirtschaft ist, zeigen auch die folgenden Porträts.



**STEFAN LIEBMINGER**  
**SODEXO**

## SERVICE MATTER EXPERT

Also was hat jetzt ein Mikrobiologe mit der Immobilienwirtschaft zu tun? Auch so ein Beruf, der auf den ersten Blick nicht klar ist. „Meine Aufgabe als Mikrobiologe bei Sodexo ist es, neueste wissenschaftliche Erkenntnisse aus dem Bereich der mikrobiellen Ökologie von Innenräumen im Facility Management von Sodexo zu integrieren, erzählt Stefan Liebming. „Darüber hinaus berate ich Kunden als auch unsere MitarbeiterInnen hinsichtlich des sicheren und nachhaltigen Einsatzes von Reinigungs- und Desinfektionsmitteln und begleite die Implementierung von alternativen Technologien zur Keimreduktion wie autonome UV-C-Desinfektionsroboter.“ Offizieller Arbeitstitel Liebmingers seit 2018: Service Matter Expert – Service Operations Continental Europe.

Aha, sagt man jetzt, das macht schon Sinn! Bleibt offen: Wie kommt man von dem einen Diplomstudium (Mikro- und Molekularbiologie) zu dem anderen (Service Matter Expert)? Weltweit sind Forschungsgruppen immer stärker daran interessiert, ein Verständnis dafür zu entwickeln, wie unsere bebaute Umgebung und vor allem Innenräume unser Wohlbefinden beeinflussen. Der Mensch verbringt ja durchschnittlich 90 Prozent seiner Zeit in Innenräumen. „Innenräume können wie Ökosysteme wahrgenommen werden, die unter anderem vom Vorhandensein von Mikroorganismen gekennzeichnet sind“, erklärt Liebming. Der überwiegende Teil der Mikroorganismen hat einen neutralen oder positiven Einfluss auf unsere Gesundheit. Je vielfältiger die Gemeinschaft, desto besser, da dadurch unser Immunsystem stimuliert und unsere Gesundheit positiv beeinflusst wird. Zudem schützt die Vielfalt vor der Ausbreitung von Krankheitserregern, vergleichbar mit unserem Darm. Der Mensch lebt in ständiger Koexistenz mit Mikroorganismen und beeinflusst durch sein Handeln deren Zusammensetzung. „Dieses Wissen möchte ich mit unseren Kunden teilen, um einen Beitrag zur Erhaltung der menschlichen Gesundheit zu leisten“, fasst der Service Matter Expert seine Mission zusammen.

<https://at.sodexo.com>



Foto: © Sodexo



Foto: © Alex Cio

**ALEX CIOCEA**  
**SELBSTSTÄNDIGER**  
**WELTENBUMMELNDER AKTIONIST**

## HOST IN RESIDENCE

„Kennt ihr die Leute, die einem immer irgendeinen Dreck verkaufen wollen?“, fragt Alex Ciocea auf seinem YouTube-Kanal. „Ich habe nichts zu verkaufen, ich habe nicht mal ein Zuhause, ich ziehe seit zwei Jahren die ganze Zeit herum, wohne da, wo ich ein Zuhause bekomme, sammle dort den Müll von der Straße, mache Essen aus dem Müll, den ich bei Supermärkten rette.“ Derzeit wohnt der Filmemacher und Onlineaktivist im Mesnerhof-C, einem Worcation-Projekt beim Achensee. Dort ist er „Host in Residence“, also Halbzeit-Rezeptionist, -Conciere und Mann für alles Mögliche. Zugleich dreht er Videos, seine eigenen, die mehr oder weniger auch die Selbstversorger-Location zum Inhalt haben und die dem Bauernhof dadurch influencermäßig einen Booster verleihen. Außerdem kümmert sich der gebürtige Nürnberger, der so nebenbei Wollreste sammelt und an der „weltgrößten Decke, die nie fertig werden wird“, häkelt, auch noch um 360-Grad-Visualisierungen, Videos, Social Media für die Unterkunftgeber – je nachdem, was gebraucht wird und wie viel Zeit oder Taschengeld es gibt. Es muss passen, dann kracht es dafür ordentlich rein. Und natürlich haben die Gäste – die meisten kommen im Mesnerhof-C in Gruppen – einen Ansprechpartner, und der Betreiber des mehrfach ausgezeichneten Projekts, Georg Gasteiger, hat eine Sorge weniger, weil er nicht im Personalkampf der Hotel- und Gastrobranche mitmachen muss.

Schon davor war Ciocea Host auf Zeit, und zwar im Frankfurter Lindley Lindenberg. Neun Monate wohnte er dort kostenlos, „das war aber eher Nachtschicht und klassischer Rezeptionsdienst“, erzählt er im Gespräch mit der IMMOBILIENWIRTSCHAFT. So eine richtige Community gebe es für diesen Lebensstil und Job noch nicht, gerade einmal zwei Gruppen in Facebook. Aber der nächste Wunschaufenthaltort steht trotzdem schon fest: München soll es sein!

<https://alex-cio.de>  
<https://www.mesnerhof-c.at>



Foto: © Easy B&B

**ALEXANDRA POPESCU  
EASY B&B**

**FULL SERVICE  
FÜR KURZZEITWOHNEN**

Als Agentur an der Schnittstelle zwischen automatisierter und analoger Welt bezeichnet Alexandra Popescu das von ihr 2017 mitgegründete Unternehmen. Es lief prächtig. Kurz gesagt, erledigt Easy B&B alles rund um Airbnb und Co. Sie vermarkten Wohnungen, kommunizieren mit potenziellen Gästen, kümmern sich um die Reinigung und um Reparaturen genauso wie um die Möblierung, Ausstattung und das richtige Check-in-System. „Wir haben alle Leistungen aus der digitalen Welt gebündelt, wissen genau, wie und wann wir sie einsetzen müssen und sind aber auch physisch vor Ort und lösen Probleme“, erzählt Popescu (am Foto oben ganz rechts). „Diese Art von Leistungen gibt es in Österreich sonst nicht, wir sind extrem schnell gewachsen, waren gleich mal acht, neun Leute“, erinnert sich Popescu, die manchen in der Immobilienbranche aus ihrer Zeit bei RegioPlan und MOOCON bekannt sein dürfte. Dann kam Covid. Die Pandemie führte zu einer Flut an Stornierungen. Viele rechtliche Fragen waren ebenso ungeklärt wie die Gretchenfrage der Bezahlung.

Wie geht's nun weiter? „Wir sind eine moderne Hotelrezeption mit Marketingabteilung“, meint Popescu, „und wir wollen wieder wachsen.“ Vor allem die gewerbliche Vermietung in Österreich und Ferienimmobilien stehen im Fokus. Zu tun gibt es noch viel, gerade auch, weil sich die Branche im Umbruch befindet. In Zukunft müsse alles, was automatisierbar ist, auch automatisiert werden, ist Popescu überzeugt. Dazu gehören Buchungsanfragen, Support am Telefon etc. Auch Reportings mit Gästedaten, Einnahmen und Steuern sowie das Abführen der Ortstaxen und die Meldung in die Nächtigungsstatistik gehören dazu. Es gibt viele Bausteine, die Easy B&B zusammengezimmert hat. Als Ergebnis verspricht es seinen Kunden zum Beispiel fünf Stunden Zeitersparnis, um 1,2 Punkte bessere Bewertungen und um 56 Prozent schnellere Reaktionszeiten. Und keine Sorge: Abgerechnet wird immer erst im Nachhinein.

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

**ROBERT BRUNNER  
ONE TREE IMMOBILIEN**

**PRIVATIER**

Kann man von einem Beruf sprechen, wenn sich jemand eigentlich schon zur Ruhe gesetzt hat? Vielleicht besser Berufung. Denn was ist es sonst, wenn ein in Frankfurt lebender Exil-Wiener daherkommt und aus Nostalgie ein Biedermeier-Haus in der Wiener Bernardgasse kauft und es mit folgenden Ansprüchen saniert: Es soll CO<sub>2</sub>-neutral sein, er will es mit einem sozialen Gewissen vermieten, er will neuen Wohnraum schaffen und dabei der Natur Lebensraum zurückgeben. Oder besser gesagt: Sie wollen, denn Brunners Frau Judith ist auch dabei.

Aber der Reihe nach: Der gebürtige Wiener war Berater in Frankfurt, hat dort laut Eigenangaben gut verdient und sein Geld auch in einigen Immobilien angelegt. In Wien wollte er halt auch ein Haus haben, durch Zufall bekam er das praktisch bestandsfreie Haus am Eck Bernardgasse/Zieglergasse. Und dann ging's los: Es sei gar nicht so leicht gewesen, wenn man kein Gas in einem Zinshaus haben will, letztlich entschieden sich die Brunners für eine Luft-Wärmepumpe im Keller und am Dach. Es wird leicht aufgestockt und so 200 Quadratmeter mehr Wohnraum geschaffen, die Fassade wird begrünt, Blumenwiesentröge sollen auf den Terrassen stehen. Dass der Bezirk die Straße zur Begegnungszone umbauen wird, kommt den Brunners entgegen. Statt des Gehsteigs kann so eine Vorgartensituation entstehen. Der Ex-Consultler hätte überhaupt gerne ein „grünes Gewölbe“ über die Straßenschlucht gespannt, weiß aber, dass das wohl nicht umsetzbar sein wird. Bei anderen Ideen ist er zuversichtlicher, auch wenn er noch nicht sicher ist, wie das alles genau funktionieren soll. Etwa bei der Begrünung des 45 Grad steilen Dachs. Brunner schätzt auch, dass sein Projekt das erste Biedermeier-Zinshäuschen sein wird, das von der ÖGNI ein Nachhaltigkeitszertifikat erhalten wird.

Der Mann gibt unumwunden zu, dass er von vielem am Bau und in der Immobilienwirtschaft gar nicht so viel weiß – gerade das macht ihn kreativ. Er denkt ganz ohne Vorbehalt, mal direkt, mal um die Ecke. Jetzt will Brunner sein Projekt in der Bernardgasse als Proof of Concept nehmen und auch anderen Bestandshaltern helfen, ihre Wiener Zinshäuser CO<sub>2</sub>-frei und nachhaltig zu machen. Eben ein Privatier mit Beruf(ung).

<https://www.onetree-immobilien.at>



Foto: © Robert Brunner

A photograph of a man and a woman on the deck of a sailboat at sunset. The man is standing and looking out at the sea, while the woman is sitting on the deck. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow over the water and the boat's rigging.

# Ja, ich will!

**... meine Immobilie verkaufen**

**FAIR • VERTRAUENSVOLL • UNKOMPLIZIERT**

Gut, dass ich den richtigen Käufer gefunden habe,  
der Handschlagqualität, Vertrauen und Verlässlichkeit seit  
mehr als 50 Jahren konsequent lebt.

**WIR KAUFEN IHRE IMMOBILIE**

**Thomas Akdil**

☎ +43 1 513 12 41-1741

✉ [ankauf@bip-immobilien.at](mailto:ankauf@bip-immobilien.at)

**[bip-immobilien.at/ankauf](https://bip-immobilien.at/ankauf)**



Auf der steirischen Planneralm errichtet C&P eine Ferienimmobilie mit sieben touristischen Anlegerwohnungen.

# ENDLICH FERIEN!

C&P Immobilien AG steigt groß ins Ferienimmobiliengeschäft ein. Hinter den Kulissen hat sich das Grazer Unternehmen in den letzten Monaten zu einem ganzheitlich aufgestellten Player verwandelt. Touristisch genutzte Immobilien werden als Investments vertrieben, die Gesellschaft betreibt und entwickelt aber auch selbst.

Die vier Häuser heißen Priel, Spitzmauer, Schrocken und Höss - benannt nach den Gipfeln in der Umgebung von Hinterstoder. Bis vor Kurzem gehörten die Immobilien noch dem Unternehmer Peter Schröcksnadel. Nun hat die C&P Immobilien die Anlage, das Alprima Aparthotel mit 73 Ferienwohnungen, gekauft. Die Transaktion ist ein Baustein in der neuen Strategie von C&P.

## 7.000 Wohnungen

Mit Vorsorgewohnungen ist C&P Immobilien groß geworden. Richtig groß. Rund

7.000 Wohnungen mit einem Wert von 1,2 Milliarden Euro hat sie entwickelt bzw. verkauft. Das 2006 in Graz gegründete Unternehmen hat heute Büros in Wien, Klagenfurt, Berlin, München und Dubai. Das Headquarter befindet sich nach wie vor in der steirischen Landeshauptstadt. Nun schwenkt das Unternehmen strategisch um. Neben den Vorsorgewohnungen sollen touristische Immobilien einen neuen, einen weiteren Schwerpunkt bilden.

„Vacation Properties“ nennt sich die Business Unit, die in den letzten Monaten prall mit Leben gefüllt wurde. Erst wurde die Mehrheit an der Alpenimmobilien GmbH übernommen - laut Eigenangaben Marktführer im Vertrieb von Ferienwohnungen in der Alpenregion, sie wird die Immobilien an die AnlegerInnen/InvestorInnen vertreiben. Weiters: Ende März wurde die C&P Alps Resorts GmbH gegründet, ein Joint Venture mit der Alps Residences Holidayservice GmbH (ebenso laut Eigenangabe führender Vermieter von hochwertigen Ferienhäusern

Der 4-Sterne-Flachauerhof wurde schon letztes Jahr übernommen.





Dubai? Ja, aber auch Kühltal. Die neu gegründete Vacation-Business-Unit ist schon gut mit Projekten gefüllt.

**Neben  
Vorsorgewohnungen  
sollen touristische  
Immobilien einen  
neuen Schwerpunkt  
bilden.**

und Ferienwohnungen in Österreich). Diese Gesellschaft wird in Zukunft Betreiber in sämtlichen Ferienimmobilien sein, sie kümmert sich also um die Vermietung und Verwaltung der Immobilien, um die Feriengäste, die mal eine Woche in einer der Wohnungen Urlaub machen möchten. Alles, was die Projektentwicklung betrifft, hat C&P ja ohnehin schon im Haus, und somit wären mal alle Kompetenzen für einen ernstzunehmenden Tourismusimmobilien-Player beisammen. Die Idee ist: Projekte zu entwickeln, an Anleger zu verkaufen und für diese auch an die Gäste zu vermieten und zu betreiben. Den AnlegerInnen verspricht C&P eine Mietrendite, eine Wertsteigerung und – je nach Modell – eine gewisse Eigennutzung der Ferienliegenschaft. Wenn gewerblich vermietet wird, kommt es auch noch zu einem steuerlichen Vorteil, die Eintragung ins Grundbuch ist aber immer fix. Es gibt schlechtere Argumente ...

#### Pragmatisch bis 4 Sterne

Entsprechende Objekte gibt es auch schon. In Entwicklung befinden sich zum



## ALLES AUS EINER HAND

STC DEVELOPMENT bietet ein umfangreiches Leistungsspektrum für den gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie

Seit dem Gründungsjahr 2003 sind wir in den Geschäftsfeldern der Immobilien- und Stadtentwicklung tätig. Dabei stehen wir unseren PartnerInnen mit Weitsicht und ausgeprägtem Verantwortungsbewusstsein gegenüber Mensch und Umwelt zur Seite: Wir entwickeln, optimieren und realisieren. „Wir haben das Ziel, durch ein partnerschaftliches Miteinander und eine gemeinsame Umsetzung von Visionen die Zukunft aktiv mitzugestalten und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner langfristig zu steigern“, so STC-Geschäftsführer Matthias Waibel.

In der Zusammenarbeit mit STC profitieren unsere PartnerInnen vom umfangreichen Erfahrungsschatz in den Leistungsbereichen Projektentwicklung und -steuerung, Generalplanung, Örtliche Bauaufsicht sowie den interdisziplinären Kompetenzen im Asset Management und der An- und Verkaufsprüfung. Dabei bieten wir mit unserem Standort in Wien die für die Projektentwicklung in den östlichen Bundesländern erforderlichen Dienstleistungen in konzentrierter und

projektorientierter Form an. Unser Team in der Zweigniederlassung Dornbirn betreut mit lokalem Know-how die Abwicklung von Projektentwicklungen in der DACH-Region.

#### Ihr kompetenter Partner von Wien bis Vorarlberg

In unserem laufend wachsenden, österreichweiten Projektportfolio sind wir sowohl als Bauherr als auch als Dienstleister aktiv. So fand Mitte März in Hohenems, Vorarlberg, der Spatenstich des Projekts RathausQuartier statt, bei welchem wir als Dienstleister für eine private Investorengruppe agieren. Dieses für die Region zukunftsweisende Großprojekt wurde von der ARGE Schadenbauer – STC Development in Zusammenarbeit mit der Stadt Hohenems mit dem Ziel entwickelt, den neuen nördlichen Eingang in die Innenstadt aufzuwerten. Mit der geplanten Fertigstellung Ende 2024 soll das Projekt als identitätsstiftender Anker im Stadtbild wirken und die Vielzahl an Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten eine zusätzliche Belegung fördern. ■

ADVERTORIAL



Spatenstich RathausQuartier in Hohenems, Vorarlberg



Ihr Partner für Immobilien- und Stadtentwicklung in ganz Österreich!

Weitere Infos unter  
[www.stc-dev.com](http://www.stc-dev.com)  
sowie auf  
[LinkedIn/STC  
Development GmbH](https://www.linkedin.com/company/stc-development-gmbh)



>

Beispiel Immobilien auf der steirischen Planneralp, in Schladming, im Kühtai, am Nassfeld, in Velden und im Lachtal. Und noch weiter findet sich das Golf Views und der Cavalli Tower in Dubai in Entwicklung. Auch bestehende Assets gibt es bereits. Letzten Sommer hat die C&P das 4-Sterne-Hotel Flachauerhof übernommen. In Kroatien stehen die vollständig aus Holz gefertigten Tiny Houses im Eco Resort Buqez. Und nun eben auch das Aparthotel Alprima. Die Vermarktung hierfür startete Anfang April. Mit 330 Betten ist es der größte Beherbergungsbetrieb und damit entscheidender touristischer Motor in der gesamten Pyhrn-Priel-Region. Bei einer Veranstaltung anlässlich des Vermarktungsstarts äußerte sich der Bürgermeister von Hinterstoder, Klaus Aitzetmüller, recht ehrlich und meinte, dass so ein Projekt bei den Einheimischen immer kritisch gesehen werde, er aber hoffe, dass es Leben in den Ort bringt, weil es sich ja nicht um Zweitwohnsitze und somit um kalte Betten handle. Das ist ohnehin auch das Ziel der C&P, auf 50.000 Nächtigungen pro Jahr will man kommen. „Die aktuell positive Entwicklung der Buchungen gibt – trotz der monatelangen Gesundheitskrise – jedenfalls Anlass zu Optimismus, diese Zahlen schon im nächsten Jahr zu erreichen“,

Frisch im Programm: Die Wohnungen in Hinterstoder werden seit April vermarktet.



Kaufen, entwickeln, betreiben: C&P will auch für die FerienanlegerInnen alles aus einer Hand bieten.



## 20 Jahre Fixpacht mit bis zu 3,8 Prozent Rendite auf den Kaufpreis verspricht C&P in Hinterstoder.

meint C&P-Vorstand Andreas Grabner. Die Wohnungen sind modern, pragmatisch, hübsch mit Größen von 27 und 75 Quadratmetern. Es gibt einen Wellness- und Fitnessbereich, ein Brötchenservice und eine Rezeption, die Concierge-Dienste übernimmt. Kein übertriebener 5-Sterne-Luxus, das würde gar nicht in die Region passen. 20 Jahre Fixpacht mit bis zu 3,8 Prozent Rendite auf den Kaufpreis stellt das Unternehmen den AnlegerInnen in Aussicht.

### Innovationen in der Stadt

Dass es abseits von Vorsorgewohnungen und touristischen Immobilien noch weitere spannende Tätigkeitsfelder gibt, weiß die C&P ebenso, weshalb sie 2021 noch eine weitere Spielwiese eröffnete, wengleich eine noch weitaus kleinere. In der C&P Innovation sollen Trends wie Serviced Apartments und Co-Living bearbeitet werden. Aktuelles Projekt: In der Wiener Gumpendorfer Straße 60 wird ein Zinshaus aus dem Jahre 1876 generalsaniert. Nächstes Jahr soll es dann mit 57 Serviced Apartments als „digitalisiertes Hotel“ eröffnen – sprich sämtliche Prozesse wie Check-in etc. sind zu rund 80 Prozent automatisiert und werden völlig kontaktlos abgewickelt. Dieses Development erfolgt direkt für den Betreiber der Serviced Apartments, die COSI Group, einen führenden Technologieanbieter im Bereich der Kurzzeitvermietung sowie Innovationstreiber der neuen Assetklasse „Commercial Living“. Bedeutet auch, das Objekt ist bereits zu 100 Prozent vermietet. Und auf Nachfrage, ob das Objekt im Eigentum bleiben wird, heißt es bei C&P: Nein. Auch das wird wieder zu einem Anlageprodukt geformt. ■



# ERGEBNISSE

# AUF DIE MAN BAUEN KANN

**STRABAG**

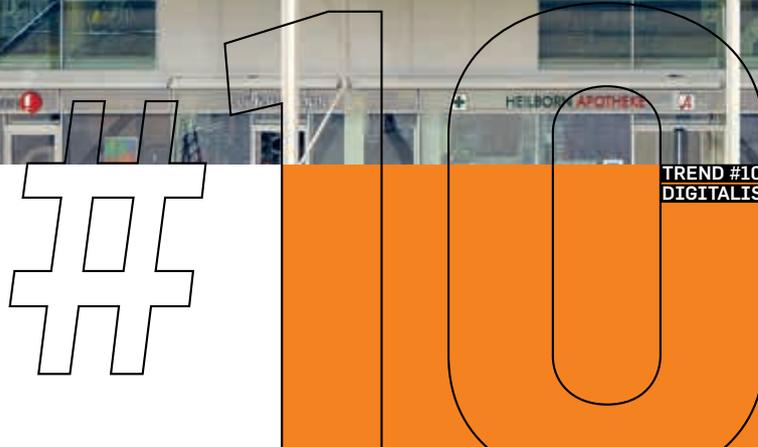
**REAL ESTATE**



Viele haben große Visionen, wir schaffen Realitäten. Seit über 50 Jahren. Nachhaltig, innovativ, zukunftsgerichtet. Wie? Mit CO<sub>2</sub>-reduziertem Beton, Holzhybrid-Bauweise, Heizen mit Eis bis hin zur Schafwolldämmung. Digitalisierungstechnologien wie Generative Design machen unsere Planung noch effizienter und reduzieren Kosten. **DAS ERGEBNIS SIND IMMOBILIEN FÜR MENSCHEN.**

# DER FEHLENDE PUZZLESTEIN

Österreichische Pioniere sind dabei, einen weltweiten Standard für die grüne Planung bei und in Gebäuden zu schaffen. Auch neue Berufsfelder entstehen durch die Kombination von Pflanzen und IT.



TREND #10  
DIGITALISIERUNG



Der von querkraft geplante IKEA am Wiener Westbahnhof wurde von Anfang an mittels BIM komplett digital geplant und gebaut. Bei der Begrünung musste allerdings selbst dazuprogrammiert werden, weil die Standards noch fehlen.

Fortschritt! Mittlerweile ist „die Immobilie“ schon recht gut digitalisiert, also das Planen, das Bauen, das Bewirtschaften. Zumindest theoretisch. Aber ein Teil fehlt noch komplett, und gerade dieser ist für die Nachhaltigkeit ein wichtiger Puzzlestein: die Begrünung. Auch sie muss digital geplant werden, und zwar so, dass die Daten dann alle anderen lesen und verwenden können, sonst gehen die Pflanzen schneller ein, als Sie BIM sagen können.

### Gefördertes Projekt

Ach so, ja, BIM: So nennt sich die Digitalisierung beim Bauen, genauer gesagt das vernetzte Planen, Bauen und Bewirtschaften, bei dem alle Beteiligten auf dieselben Daten zugreifen und nicht jeder mit einer eigenen Lösung herumwurschelt. Dieses Building Information Modeling (kurz eben BIM oder auf Deutsch auch Bauwerksdatenmodellierung) macht absolut Sinn, da sprechen alle die gleiche Sprache, und die Daten, die etwa in der Planung generiert werden, stehen dem Facility Management später im Gebäudebetrieb zur Verfügung. Und genau das wäre doch für begrünte Gebäudeteile auch wichtig. Doch dazu gibt es noch genau gar nichts.

Das soll sich ändern, dachten sich ein paar beherzte österreichische Protagonisten und riefen das Projekt „Green BIM, Bauwerksbegrünung als Teil BIM-basierter Planung und Pflege“ ins Leben. Es wird vom Programm „Stadt der Zukunft“ bzw.

vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie gefördert. Und so bastelt nun die ausgesprochen interdisziplinär zusammengesetzte Gruppe an der Basis für einen weltweiten Standard für Bauwerksbegrünung und BIM, indem sie die für die Bauwerksmodellierung nötigen Merkmale, also die Datenstruktur, erarbeitet. Genau das braucht es, damit später weltweit auch alles einheitlich funktioniert. „Wie genau diese Datenstruktur aufgebaut ist, orientiert sich deswegen auch an einem internationalen, offenen Datenformat, dem sogenannten IFC-Standard. Dieser ermöglicht es der Bau- und Immobilienbranche weltweit, Daten auszutauschen. Und bald eben auch jene von Bauwerksbegrünungen. buildingSMART Austria hat in diesem Bereich eine Führungsposition“, erklärt Alfred Waschl, Vorstandssprecher von buildingSMART Austria, einer offenen Plattform für die digitale Transformation der Immobilienwirtschaft.

### Nutzen für Eigentümer

Aber was genau bringt das jetzt? Beispiel: Ein großer Immobilienbestandhalter hat diverse Grünanlagen zur Verbesserung der Raumluft in seinen Bürogebäuden, möglicherweise auch weitere an der Außenfläche, etwa an der Fassade, wodurch das Gebäude natürlich gekühlt wird und wovon das Mikroklima in der Stadt profitiert. Wenn diese im großen Stil eingesetzt werden – und nur dann bringen sie auch den gewünschten Effekt –, müssen sie auch digital überwacht werden. „Pflanzen sind ein lebendiger Baustoff, das heißt, wenn man sie verwendet, muss man sie auch entsprechend pflegen“, weiß Bente Knoll, Geschäftsführerin und Gesellschafterin des Büros für nachhaltige Kompetenz B-NK, das die Projektleitung des Forschungsprojekts überhat. Mit Green BIM können die Daten von dem



160 Bäume stehen am Dach und in der vorgelagerten „Regalfassade“ des IKEA-Hauses. Selbst Birken und Buchen hat Kräftner Landschaftsarchitektur hierfür ausgewählt.



## KOMMENTAR: VERSCHMELZUNG LIEGT AUF DER HAND

Wir sehen es als Teil unserer Verantwortung, die Digitalisierung im Bauwesen proaktiv voranzutreiben. Dazu zählt natürlich auch der Einsatz von Building Information Modeling (BIM), das neben technischen und prozessualen Anpassungen eine veränderte Arbeitsweise im gesamten Projektablauf bewirkt. BIM folgt der Kernaussage, dass ein Gebäude erst dann gebaut wird, wenn es digital fehlerfrei ist. Mit diesem Grundsatz geht ein hoher Detaillierungsgrad in der Entwicklungsphase einher, der es ermöglicht, etwaige Fehlerquellen bereits digital zu erkennen und somit auf der Baustelle zu verhindern.

Darüber hinaus bringt BIM auch wesentliche Vorteile in einem weiteren, für uns sehr bedeutenden Bereich, nämlich dem Klimaschutz. Nachhaltigkeit und GreenBuildings sind auch auf Kundenseite zudem so gefragt wie noch nie, eine Verschmelzung der beiden Themengebiete zu Green BIM liegt daher auf der Hand.

Das lässt sich am Beispiel von Grünanlagen sehr gut veranschaulichen: Begrünte Dachflächen und Fassaden gewinnen zunehmend an Bedeutung. Damit im Zuge aller Bauphasen sowie in der späteren Bewirtschaftung alle Aspekte berücksichtigt werden können und alle relevanten Informationen vorliegen, ist eine Implementierung derartiger Maßnahmen in einem bereits sehr frühen Planungsstadium notwendig. Als Auftraggeber setzen wir auf ein ganzheitliches Datenmanagement, in das diverse planende Gewerke, Baubehörden, Ausführende sowie das spätere Facility Management eingebunden sind. BIM ist dafür ein ausgezeichnetes Instrument, das bereits heute alle Anforderungen an ein digitales Gebäudemodell inklusive Grünanlagen einfordert.

Um das Ganze noch weiterzuspielen und zu optimieren, ist zukünftig außerdem eine Kombination aus BIM-Modellen und Sensorik mit Live-Daten vorgesehen. Damit lassen sich zum Beispiel eine defekte Pumpe oder ein Druckabfall aufgrund eines Lecks bei automatisierten Bewässerungssystemen schon frühzeitig erkennen und beheben.

Der Fantasie sind hierbei nahezu keine Grenzen gesetzt. Bis solche Systeme allerdings flächendeckend im Immobiliensektor eingesetzt werden, wird es wohl noch einige Zeit dauern. Unser Anspruch als Immobilienentwickler und Bestandhalter ist es, eine Vorreiterrolle einzunehmen, weshalb wir kontinuierlich und intensiv an neuen digitalen sowie ressourcenschonenden Lösungen arbeiten.

Kommentar von  
Andreas Holler,  
Geschäftsführer  
BUWOG Group



Bewässerungsrohre, Töpfe und deren Verankerung existieren bei IKEA schon im BIM-System. Die Pflanzen selbst wurden in der Datenbank als „Platzhalter“ gespeichert, um mit der notwendigen Zusatzinfo dann ergänzt zu werden.

>

Gebäudebetreiber oder der zuständigen Pflanzenpflegefirma übernommen werden, das macht die Steuerung und das Monitoring einfacher, die Haustechnik kann sofort eingebunden werden. Und schon davor, bei der Planung z. B. der Bewässerungsanlage, ist es wichtig, dass der Installateur in seinem BIM-Zugang weiß, wo welche Wasserkreisläufe hinkommen, die Technikfirma ihren Technikraum einplanen kann, der Statiker die Last der eines begrünten Dachs und der Fassadenbegrünung kennt usw.

### Neue Berufe, neue Geschäftsmodelle

Ja, das alles ist Neuland. Gerade deswegen sei es so spannend, und das Interdisziplinäre bringe so viele neue Sichtweisen, bestätigt Knoll. Ein weiteres Projekt ist aus dem „Green BIM“ auch schon entstanden, der Verein zur Förderung der Grünen Baukultur ist ein Innovationscamp, das die Themenbereiche Digital und Grün mittels Wissensvermittlung und Schulungen weiterentwickeln will. Außerdem verweist Knoll auf völlig neue Berufsfelder, die sich aus der Kombination ergeben. Menschen, die sich auf Green BIM spezialisieren, werden gefragt sein. Möglicherweise entstehen auch Agenturen, die den – meist recht kleinen Landschaftsplanungsbüros – bei dem Thema unter die Arme greifen, sie beraten, einen Zugang zu den großen und teuren Softwarepaketen haben, die Kommunikation und Schnittstelle zwischen Planung und Ausführung organisieren. Die Ausbildungssituation hierzu ist laut Knoll derzeit gar nicht zufriedenstellend: „Studierende der Landschaftsplanung auf der BOKU hören in ihrer regulären Ausbildung wohl nie etwas von BIM, und bei BIM-Ausbildungen kommen Freiräume und Begrünungen nicht vor.“ ■

**Menschen,  
die sich auf  
Green BIM  
spezialisieren,  
werden  
gefragt sein.**

## INVESTMENT OPPORTUNITÄT - EINZIGARTIGE IMMOBILIENPROJEKTENTWICKLUNG

Die ÖBB-Infrastruktur AG beabsichtigt an folgender in ihrem bürgerlichen Eigentum stehender Liegenschaft ein Baurecht auf die Dauer von 80 Jahren einzuräumen und dieses am Markt anzubieten, wobei jede EZ im außerbürgerlichen Eigentum einer Projektgesellschaft steht:

**EZ 226/228/825, allesamt KG 01004 Innere Stadt  
A-1010 Wien,**

**Elisabethstraße 7 & 9  
Schillerplatz 1 & 2  
Operngasse 14 & 16  
Nibelungengasse 2 & 4**

**Österreich**

**Grundstücksfläche: 4.636 m<sup>2</sup>  
Nettogrundfläche: 22.210 m<sup>2</sup>**

Die einzigartige und größtenteils bestandsfreie Liegenschaft befindet sich in zentraler Innenstadtlage. Das Gebäude aus dem 19. Jahrhundert bietet mit seiner historischen Architektur eine breite Palette an mixed-use Entwicklungsmöglichkeiten von Büroimmobilie bis zu Wohnen, Hotellerie und Einzelhandel für ein internationales wie nationales Topmarktsegment.

Die Verwertung erfolgt durch Einräumung eines Baurechts im Zuge eines internationalen, transparenten und diskriminierungsfreien Bieterverfahrens.

Die erforderlichen Transaktionsdokumente (Teaser und Information Memorandum) stehen für die am Bieterverfahren interessierten Personen („Interessent“) ab dem 19. März 2022 zur Verfügung. Die Bekundung eines Erwerbsinteresses („Interessensbekundung“) ist unter Angabe einer kurzen Tätigkeits- und Unternehmensbeschreibung der an einer Teilnahme am Bieterverfahren interessierten Person mittels E-Mail an ÖBB Immobilienmanagement GmbH an die untenstehende Adresse zu richten.

Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH fungiert im gegenständlichen Bieterverfahren als Maklerin. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein a-Meta Geschäft abgeschlossen wird. Immobilienmakler, Berater oder andere Personen, die nicht im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln, sind verpflichtet, den Namen ihres Auftraggebers bekannt zu geben, welcher im weiteren Verlauf des Bieterverfahrens als Interessent aufzutreten hat.

Der Interessent verpflichtet sich, für die erfolgreiche Vermittlung des gegenständlichen Baurechtsgeschäftes zur Bezahlung einer Provision in Höhe von 2% des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses. Die Interessensbekundung, Rückfragen und Korrespondenz sind ausschließlich in schriftlicher Form (per E-Mail) an nachfolgende Adresse zu richten:

### **ÖBB Immobilienmanagement GmbH**

Nordbahnstraße 50, 1020 Wien

E-Mail: [Bieterverfahren.1010Wien@oebb.at](mailto:Bieterverfahren.1010Wien@oebb.at)

*Nach Eingang der Interessensbekundung erhält der Interessent eine Vertraulichkeitserklärung, einen Maklervertrag, eine Beschreibung des zur Verwertung stehenden Objekts (Teaser) und Angaben über den weiteren Verfahrensablauf. Es gelangt österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen zur Anwendung.*

*Die ÖBB Infrastruktur AG, die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, die Elisabethstraße 9 Projektentwicklung GmbH & Co KG, die Elisabethstraße 7 Projektentwicklung GmbH & Co KG sowie die Operngasse 16 Projektentwicklung GmbH & Co KG behalten sich insbesondere das uneingeschränkte Recht vor, jederzeit nach freiem Ermessen und ohne Angabe von Gründen das Bieterverfahren einseitig einzustellen, zu unterbrechen oder abzuändern, die Gespräche oder Verhandlungen mit Interessenten zu beenden, Interessenten aus dem Bieterverfahren auszuschließen (insbesondere bei der Angebotseinreichung und Angebotsdurchsicht) oder eine alternative Form der Verwertung zu wählen.*

# IMMOBILIEN VERERBEN UND VERSCHENKEN

Was Sie beim Vererben und Verschenken von Immobilien wissen sollten

Die Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten ist in manchen Familien ein viel diskutiertes Thema. Neben steuerlichen Erwägungen sind dabei auch familiäre, persönliche und wirtschaftliche Aspekte in die Betrachtung miteinzubeziehen.

Die überarbeitete Neuauflage des Buchs aus der Reihe „Edition Immobilienwirtschaft“ bietet unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage einen kompakten Überblick rund um das Thema Vererben und Verschenken von Immobilien:

- Welche Möglichkeiten der Vermögensübertragung zu Lebzeiten gibt es?
- Unter welchen Voraussetzungen kann die Schenkung einer Immobilie angefochten werden?
- Was sind die steuerrechtlichen Folgen einer unentgeltlichen Immobilienübertragung?

Diese und viele weitere Fragen werden in „Immobilien vererben und verschenken“ anhand von zahlreichen anschaulichen Beispielen aus der Praxis beantwortet. Auch die gesetzlichen Neuerungen, wie das Verbot des Pflegeregresses, Änderungen in der Besteuerung sowie erste Entscheidungen zum ErbRÄG 2015, sind in der 2. Auflage berücksichtigt. ■

## IMMOBILIEN VERERBEN UND VERSCHENKEN

DO'S AND DON'TS BEI DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG

Buch kartoniert: 190 Seiten  
 Auflage: 2. Auflage 2021  
 ISBN: 9783707340457  
 Verlag: Linde Verlag  
 Kosten: 34 Euro inkl. MwSt.  
 www.lindeverlag.at

## ÜBER DIE AUTORINNEN

### KARIN FUHRMANN

Steuerberaterin und Partnerin bei TPA Steuerberatung GmbH. Sie hat mehrjährige Erfahrung in der Entwicklung von Finanzierungsmodellen im Zusammenhang mit Immobilienprojekten und betreut Gesellschaften mit umfangreichem Immobilienbesitz sowie bei nationalen und internationalen Immobilientransaktionen; Mitglied des Fachsenats für Steuerrecht der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer; Lektorin an der Donau Universität Krems und Mitherausgeberin der Zeitschrift immo aktuell.

### STEPHAN VERWEIJEN

Öffentlicher Notar in Wien, Lektor an der WU Wien, am Juridicum Wien und an der FH Wien der WKW sowie Fachautor und Fachvortragender. Seine Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienrecht, Grundbuchsrecht, Unternehmensrecht und Erbrecht. Vorsitzender des Fachausschusses für Unternehmens- und Gesellschaftsrecht der Österreichischen Notariatskammer.

### DANIELA WITT-DÖRRING

Lebt und arbeitet als Rechtsanwältin in Wien. Als Partnerin bei Weber Co Rechtsanwälte ist sie schwerpunktmäßig im vertraglichen Immobilienrecht tätig und seit vielen Jahren mit der rechtlichen Begleitung von Immobilientransaktionen sowie von Bauträgerprojekten unter Ausübung der Funktion des BTVG-Treuhänders befasst.

## IMPRESSUM

**Chefredakteur** Heimo Rollett  
**Grafik** Iris Köchl  
**Fotografie und Bildbearbeitung** Matthias Dorninger, Reinhard Lang  
**Fotos** immobranche.at (S. 03), Shutterstock/Volodymyr Burdiak (S. 06), 1000 Satellites Coworking (S. 08, 09), Institut der deutschen Wirtschaft (S. 09), Donnerburg15 (S. 10), PicMyPlace/Mein Chalet am Schneeberg (S. 14, 15), Noë & Associates/The Boundary (S. 20, 21), Heimo Rollett (S. 21), Shutterstock/StockNick (S. 22), EHL (S. 24), BMK/Kurt Hoerbs (S. 26), Jaroslav Gereg (S. 26), Wien Kanal (S. 28), C&P Immobilien AG (S. 34, 36), Lorenz Masser (S. 35), querkraft/Christina Häusler (S. 38), Joachim Kräftner (S. 39, 40), BUWOG/Stephan Huger (S. 40), Linde Verlag, Unsplash/Toa Heftiba (S. 42)  
**Autoren** Pekka Sagner, Flora Asereht  
**Lektorat** Iris Erber, Ernst Böck  
**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. 24) bietet Einblick in die Meinung führender Immobilienprofis und entsteht auch unter deren finanzieller Beteiligung.  
**Druckunterlagen**  
 T: +43-1-531 70-388 oder -431,  
 produktion@derStandard.at  
**Druck**  
 Walstead Leykam Druck GmbH & Co KG,  
 Bickfordstraße 21, 7201 Neudörfel  
**Eigentümerin (100%) / Medieninhaberin, Verlagsort, Verwaltungs- und Herausgeberadresse**  
 Egger & Lerch Corporate Publishing,  
 Vordere Zollamtsstraße 13,  
 1030 Wien, T: +43-1-524 89 00  
**Geschäftsführung**  
 Martin Kneschaurek  
**Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2 und 3 Mediengesetz**  
 www.egger-lerch.at/impressum

Wir halten viel vom Gendern. Dort, wo es aber die Lesbarkeit zu sehr einschränkt, beschränken wir uns auf ein Geschlecht, auch wenn alle Varianten gemeint sind.



# Zuhause ist, wo man sein kann wie man will!



Gerade jetzt ist ein Zuhause zum Wohlfühlen für uns alle von großer Bedeutung! Sichern Sie sich Ihre ideale Wohnung, mit intelligenten Grundrissen in tollen Lagen und schaffen Sie für sich und Ihre Familie einen Lebensraum in dem sich jeder entfalten kann. Ob Miete oder Eigentum – wir beraten Sie gerne in all Ihren Wohnungsfragen.

# *The* UNIQUE

VIENNA, XIX



© JAMJAM | HWB 42,2 - 45,1 kWh/m<sup>2</sup>a

## Unique Living in Döbling

17 luxuriöse Villen mit ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Rund 300 m<sup>2</sup> Eigengrund mit Sauna und Outdoor-Pool

Traumhafter Blick über die Weinberge, Wien oder die einzigartige Umgebung

PKW-Stellplätze in der Anlage mit Carport

Einzigartige Ausstattung

Hackenberglweg 43, 1190 Wien

+43 800 700 184 | [kontakt@the-unique.at](mailto:kontakt@the-unique.at) | [www.the-unique.at](http://www.the-unique.at)

  
— MAKLER —