

# trends & prognosen

Das Jahr 2010 soll bereits das Jahr eins nach der Krise sein, wobei selbst vorsichtige Optimisten vor zu großen Erwartungen warnen. Welche Projekte stehen auf Ihrer „To-do“-Liste für 2010?



**Anton Bondi de Antoni**, Geschäftsführer  
Bondi Immobilien-Consulting GmbH

Wir planen zwei Bürohäuser in Wien, haben mit dem Bau eines Hotels in Schwwechat begonnen und betreuen den Workout von Immobilienprojekten in ehemaligen Ostländern, ein höchst umfangreiches Betätigungsfeld.



**Isabella Jandl**, Geschäftsführerin  
Dorotheum Immobilien GmbH

Privatobjekte im exklusiven Segment und in einzigartiger Lage sind nicht beliebig reproduzierbar. Wir konzentrieren uns daher auf diese Objekte, welche Preisstabilität und Werterhaltung auch in Zeiten während und nach der Krise garantieren.



**Stefan Brezovich**, Vorstand  
ÖRAG Österreichische Realitäten AG

2010 befassen wir uns intensiv mit der Portfolio-Optimierung für unsere institutionellen Großkunden. Dazu gehören die Neuausrichtung bestehender Gebäude sowie das Auffinden attraktiver Neuinvestments.



**Thomas Kiss**, Geschäftsführung  
Strabag Facility Management GmbH

Neben den Eigentümern fordern auch die Mieter vermehrt Ihre Bedürfnisse, die Betreuung betreffend, ein. Wir werden diese verstärkt abfragen und bearbeiten, denn die Mieter zahlen ja die Rechnung dafür.



**Gerhard Dreyer**, Vorsitzender der Geschäftsführung  
Bank Austria Real Invest GmbH

Die Nachfrage nach Top-Immobilieninvestments ist intakt. Daher planen wir für den Marktführer Real Invest Austria im Sinne seiner Österreich-Portfoliostrategie weitere Investitionen in Wohn-Immobilien. Weiters werden wir auch neue, attraktive Objekte im boomenden Vorsorgewohnungssegment entwickeln.



**Ernst Kovacs**, Prokurist

Raiffeisen evolution project development GmbH  
Unser Entschluss, nur energieeffiziente Gebäude zu errichten, wird auch 2010 konsequent umgesetzt: bei den neuen Büroprojekten im 2. und 23. Bezirk sowie bei den Wohnbauten im 18. Bezirk und in Graz.



**Heinz Fletzberger**, Vorstand  
SÜBA Bau und Baubetreuung AG

SÜBA war 2009 nicht von der Krise betroffen, wir bewegen uns in einem Marktsegment mit gestiegener Nachfrage. Der Verkauf von neu errichteten gehobenen Eigentumswohnungen sowie der Vorsorgeprojekte an Anleger läuft ausgezeichnet. 2010 werden sechs Projekte fertig, in Bau befinden sich weitere sechs.



**Karl-Heinz Lehocky**, Geschäftsführer  
FMA Gebäudemanagement GmbH

Contracting – Betriebskostensenkung insbesondere im Bereich Energie – bildet 2010 nach wie vor einen Schwerpunkt. Einer der herausragenden Verträge ist die Leistungsvereinbarung mit der BIG über mehr als 20 Bundesschulen.



**Gerhard Haumer**, Geschäftsführer  
first facility GmbH

Wir konnten bereits im Jahr 2010 große Erfolge in Ungarn verbuchen und sehen für uns auch in den anderen CEE-Ländern, insbesondere in Rumänien, eine gleichartige positive Entwicklung.



**Alfons Metzger**, Geschäftsführer  
MRG Metzger Realitäten Gruppe

Wir arbeiten daran das Wertebewusstsein des Immobilienvermögens klarer herauszuarbeiten. Nicht nur in der Bevölkerung sondern vor allem auch bei den Entscheidungsträgern in der Politik. Die Immobilienindustrie ist die treibende Kraft der Volkswirtschaften.



**Rainer Holzer**, Vorstand  
Wien 3420 Aspern Development AG

Als Segler weiß ich, dass bei wechselnden Windverhältnissen ein stabiles Boot mit einer eingespielten Crew den sicheren Weg in den Hafen findet. aspern Seestadt sticht 2010 in See – und das nicht nur im übertragenen Sinne!



**Michael Möstl**, Vorstandsvorsitzender  
Seeste Bau AG

Demnächst starten wir mit Vertrieb von Luxus-Eigentumswohnungen in einem historischen Gebäude in der Wiener Innenstadt, am Schillerplatz. Bei der Neuakquisition sind nach wie vor zurückhaltend und beobachten den Markt.



**Alexander Neuhuber**, Geschäftsführer  
MAGAN HOLDING GmbH

Ich erwarte für 2010 eine Seitwärtsbewegung am österr. Immobilienmarkt, dh keine besonderen preislichen Ausschläge. Grundsätzlich warne ich vor zu viel Optimismus, zB im Zinshausbereich, den ich in Wien bereits für übersteuert halte. Wenn die Zinsen wieder steigen, kann es zu Preisrückgängen kommen.



**Karl-Heinz Strauss**, Geschäftsführer  
Strauss & Partner Immobilien GmbH

In diesem Jahr liegen unsere Schwerpunkte auf dem Vorsorge- und Luxuswohnungsmarkt in Österreich und dem Büromarkt in Österreich und Deutschland, wie u.a. der neuen Bauphase im EURO PLAZA.



**Eugen Otto**, Geschäftsführer  
Otto Immobilien Gruppe

Sehr gute Wiener Immobilien werden auch 2010 „everybody's darling“ für krisengeschützte Investitionen bleiben. Wir werden unsere privaten und institutionellen Klienten mit den besten Partnern und Projekten zusammenbringen.



**Ewald J. Stückler**, Geschäftsführender Gesellschafter  
Tecno Office Consult Unternehmensberatungs GmbH

Wir richten nach 2009 (bestes Jahr der Firmengeschichte), 2010 unseren Fokus verstärkt auf den massiven Geschäftsausbau im Bereich Optimierung von Bestandsimmobilien und Standortentwicklungen. Nachhaltigkeit und Qualität sind jetzt mehr gefragt denn je, um wieder Sicherheit in den Markt zu bringen.



**Franz Pörtl**, Geschäftsführer  
EHL Investment Consulting GmbH

Da sich der abzeichnende Aufschwung – wie im Übrigen die Krise auch – nicht in allen Bereichen gleich stark auswirken wird, ist es wichtig, breit aufgestellt zu sein. Als Generalist kann EHL hier besonders flexibel und schnell im Sinne der Kunden reagieren.



**Herwig Teufelsdorfer**, Mitglied des Vorstandes  
HYPO Real Invest AG

Jede Krise stellt auch eine Chance dar. Die aktuelle Situation bietet die Möglichkeit antizyklisch zu investieren und so den Grundstein für die Erfolge der kommenden Jahre zu legen.



**Herbert Putz**, Gesellschafter  
HPI Property Development Consulting GmbH

Wir empfehlen unseren Kunden bei Neuakquisitionen selektiv vorzugehen. Bei Projekten, die wir aktuell betreuen, legen wir den Fokus auf Topqualität, die der Positionierung und den Zielgruppen adäquat sein muss. Zusätzlich haben wir bereits 2007 begonnen das Thema Nachhaltigkeit visionär umzusetzen.



**Lothar Wachter**, Partner  
Wolf Theiss

Ganz oben auf der To-do-Liste steht das Closing zum IZD Tower-Verkauf. Weitere Aufgaben sind die Beratung eines Investors, der speziell Jugendstilgebäude sucht, sowie die Vorbereitungen zur Veräußerung eines historisch bedeutenden Palais in Wien.



**Daniel Riedl**, Geschäftsführer  
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH

Gerade Immobilien sind derzeit wegen ihrer Wertstabilität für die Veranlagung besonders nachgefragt. Große Projekte gestalten sich aber aufwändiger und werden auch rechtlich strenger geprüft als in Boomzeiten.



**Jörg Wippel**, Geschäftsführender Gesellschafter  
wvg Bauträger GmbH

Als Bauträger mit einem speziellen Nischenprodukt waren die Jahre 2009 und 2010 die erfolgreichsten unserer Geschichte. Das durch die Krise drastisch erhöhte Sicherheitsbedürfnis wird die Nachfrage nach Eigentum und damit unsere Strategie auch weiterhin unterstützen.



**Gerhard Schenk**, Geschäftsführer  
HSG Zander GmbH, Austria

Neben der Fortführung der Integration der HSG Zander Unternehmen erwarten wir vor allem aus zwei mittelgroßen Outsourcingprojekten eine wesentliche Herausforderung für unser Unternehmen.



**Daniela Witt-Döring**, Partner  
Weber Maxl & Partner Rechtsanwälte GmbH

Im Investmentbereich z.B. rechtliche Begleitung von Ankauf/Entwicklung eines städtischen Großobjektes, mit Umwidmung von Büroflächen zu mixed usage, einschließlich Hotel. Und wie im Vorjahr auch Vertragsabwicklungen für Bauträgermodelle im freifinanzierten Wohnbau.



**Christoph Stadlhuber**, Geschäftsführer  
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Das mit Abstand größte Projekt ist der Neubau der Wirtschaftsuniversität Wien. Im Zuge der Konjunkturbeklebung wurde die BIG zusätzlich mit der Realisierung vieler Neubauten und Generalsanierungen beauftragt.



**Eduard Zehetner**, Vorstand  
IMMOFINANZ AG

Für 2010 natürlich die Fusion von IMMOFINANZ und IMMOEAST zur IMMOFINANZ Group. Danach werden wir uns mit voller Energie der Optimierung des Portfolios und des Unternehmens widmen.



# Standortvorteil bei Work Life Balance



**Ewald Stückler,** geschäftsführender Gesellschafter des Beratungsunternehmens Tecno Office Consult, und bekennender Altbau-Fan, über zeitgemäße Büroimmobilien und dem Projekt diese nach einem 1 – 5 Sterne System zu kategorisieren.

## Am Wiener Büroimmobilienmarkt sorgen vor allem Neubauten und geplante Projekte für Aufmerksamkeit. Hat Altbau überhaupt noch eine Zukunft?

Ja, - und Nein! Das Problem ist, dass beim Altbau unterschieden werden muss, zwischen Altbau und Altbau aus den 60 und 70 Jahren bis zum heutigen Tage. Neubau ist heute neu, aber Morgen nicht alt und kann sich mit einem schönen Altbau einfach nicht messen, ergo nur verlieren! Zukunft für den Bestand gibt es, aber dafür braucht es eine Vision und ein klares Konzept für ein Bestandsgebäude. Der Bestand darf sich nicht am Altbau orientieren, aber sich auch nicht mit dem Neubau messen wollen.

## Welche Mindestvoraussetzungen muss Ihrer Meinung nach eine zeitgemäße Büroimmobilie bieten?

Eine Klimatisierung in welcher Form auch immer (Bauteilaktivierung, Kühldecke, etc.) muss sein, Fan Coils genügen mit Sicherheit nicht mehr. Green Building Faktor ist ein absolutes Muss, ohne Energieausweis geht gar nichts mehr. Fakt ist ebenso, dass Gebäude nachhaltig gebaut werden müssen, nicht nur als Marketing Gag! Der Reversibilitätsgrad einer Immobilie, verbunden mit der Bauqualität und einer hohen Flächeneffizienz, sind notwendige Rahmenbedingungen für den Erfolg einer Immobilie. Work Life Balance Faktoren im Gebäude, wie Infrastruktur z.B. VIERTEL ZWEI, oder EURO PLAZA, sichern

einen Standort gegenüber dem Wettbewerb stark ab. Nicht zu vergessen ist natürlich die öffentliche Anbindung, ohne diese Voraussetzung wird es schwer! Gebäude müssen technisch vieles zulassen, wie Doppelboden, hochwertige Haustechnik, etc. Aber ebenso muss ein Gebäude den Nutzern Wahlmöglichkeiten bieten, z.B. Lüftung durch öffnen der Fenster, geht z.B. beim Millennium Tower nicht, dass Mikroklima ist nachweislich für die Mitarbeiter sehr unangenehm, höhere Krankenstände sind oft die Folge daraus.

## Ihre Idee der „Kategorisierung von Büroimmobilien“ – welche Kriterien wären wesentlich und könnten dem Nutzer, also dem Laien, eine tatsächliche Entscheidungshilfe sein?

Wir haben gerade eine Arbeitsgruppe aus verschiedenen Bereichen der Immobilienbranche ins Leben gerufen. Fachleute aus dem Bereich Architektur, Hausverwaltung, Investment, Energiemanagement, Gebäudeoptimierer, sitzen im Moment am Runden Tisch und wir versuchen gemeinsam einen ersten Kriterienkatalog für den Markt zu erarbeiten. Die Kriterien reichen von Gebäudequalität, Lage, bis hin zur Gebäudeeffizienz eines Gebäudes. Die Bewertung soll ähnlich einem Hotelführer umgesetzt werden, also, im 1 - 5 Sterne System, jeder Konsument, Nutzer, kann daraus eine gewisse erste Qualität ableiten. Dies soll natürlich eine tiefere Prüfung, respektive eine Green Building Zertifizierung nicht ersetzen, aber doch eine neue Transparenz in den Markt bringen.

## Wie sieht Ihr perfekter Bürostandort aus?

Im Palais Lichtenstein zu sitzen, mit der Flächeneffizienz und der Gebäudeausstattung eines EURO PLAZA! Nein, im Ernst, obwohl ich sehr viele Investoren in Neubauprojekten berate, bin ich ein Fan vom Altbau, trotz aller Probleme welche damit verbunden sind. Abhängig von der Ausrichtung und Größe eines Unternehmens, richtet sich auch im Regelfall eine Standortentscheidung. Für Unternehmensberater wie Tecno Office Consult,

welche sich primär beim Kunden aufhalten und vor Ort Ihre Leistung abarbeiten, soll der persönliche Arbeitsraum auch Lebensraum/Wohnzimmer sein. Bei mir finden Sie einen alten Flipper, einen Wutzler oder auch einen TV, für private Ausflüge.. neben der natürlich notwendigen modernen Büroinfrastruktur – im Altbau...

**„Der Reversibilitätsgrad einer Immobilie, verbunden mit der Bauqualität und einer hohen Flächeneffizienz, sind notwendige Rahmenbedingungen für den Erfolg einer Immobilie.“**