



DER REPORT 1|2017

Sonderheft der **WIRTSCHAFTS
NACHRICHTEN**

Die interessantesten Gewerbegrundstücke und Gewerbe- & Büroflächen

GEWERBEFLÄCHEN IMMOBILIEN

Begehrte Anlage

TOP-GEWERBEIMMOBILIEN
WERDEN IMMER ERTRAGREICHER

Österreichische Post AG | 1020 33423 M | Wirtschaftsnachrichten Zeitschriftenverlagsges.m.b.H.
Theodor-Körner-Strasse 120a, 8010 Graz | Foto: iStock.com/MarioGuti
Retouren an Postfach 100, 1350 Wien

WERTVOLLSTE
IMMOBILIENMARKE
ÖSTERREICHS

IMMOBILIENMAKLER | ASSET MANAGER

www.ehl.at



REAL
ESTATE
BRAND
AWARD



BAUEN, DASS ALLE SCHAUEN!



DEIN BAUMEISTER

Ganz hoch hinaus oder ein Kellerausbau? Bei der Verwirklichung des Wohntraums braucht es einen Profi, dem man vertraut: den Baumeister! Er garantiert durch seine persönliche Betreuung dafür, dass Bauvorhaben reibungslos funktionieren. Ob Planung, Bauaufsicht oder als Generalunternehmer – der Baumeister gibt Sicherheit. Denn bauen heißt vertrauen.

www.deinbaumeister.at



**BAUEN HEISST
VERTRAUEN**

Liebe Leser,

Zinsen, die sich entlang der Nulllinie bewegen, politische und wirtschaftliche Unsicherheiten – nicht nur Privatanleger sind auf der Suche nach einem sicheren Hafen für ihr Erspartes. Auch Investmentfonds, Pensionskassen, Versicherungen und andere institutionelle Anleger, deren Kassen prall gefüllt sind, halten Ausschau nach Investments, die doch noch etwas Rendite versprechen – und das bei geringem Risiko. Immobilien gelten gerade in herausfordernden Zeiten seit jeher als sicherer Hafen. Das gilt nicht nur für Wohn-, sondern auch für Gewerbeimmobilien – und zwar vom Büro über Retailimmobilien bis zu Logistikobjekten.

In diesem Sonderheft gibt die Redaktion daher einen Überblick über die Situation am österreichischen Markt für Gewerbeimmobilien und beleuchtet, welche Assetklassen gerade besonders nachgefragt sind, woher die Investoren kommen und in welche Richtung beuer die Reise zu gehen scheint.

Renditen sind übrigens bei der Veranlagung in Immobilien ein wichtiges Entscheidungskriterium – ein Faktor für deren Entwicklung sind der Zustand und das reibungslose Funktionieren der Gebäude. Das ist das Kerngeschäft der Facility Manager: Sie sind es, die für den wirtschaftlichen Betrieb und die nachhaltige Nutzung der Immobilien sorgen – und das über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Nach ÖNORM EN 15221-1 wird unter Facility Management daher die Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität ihrer Hauptaktivitäten dienen, verstanden.

Ein Bereich, der auch im Facility Management zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die Nachhaltigkeit: Umweltthemen und Energieeffizienzmaßnahmen sind aber nicht nur aus Gründen der Ökologie, sondern auch aus ökonomischen Gesichtspunkten bei Gewerbeimmobilien ein Thema. Kein Wunder, dass beispielsweise die heimischen Handelsriesen ihre Märkte zunehmend nach allen Regeln der Nachhaltigkeit errichten. Das gilt nicht nur für die Baustoffe, sondern auch für die Technik: Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Supermärkte sind mittlerweile ebenso häufig Usus wie die Wärmerückgewinnung aus Küblanlagen und Ähnliches.

Synergien nutzen, das ist auch ein Erfolgsrezept der Gewerbe- und Wirtschaftsparks. Kommunen, Wirtschaftsagenturen in den Bundesländern, aber auch Private erschließen und entwickeln dafür zusammenhängende Gewerbeflächen. Die Gebäude werden meist in enger Abstimmung mit ansiedlungswilligen Unternehmen errichtet und an diese verkauft oder vermietet. Wesentlicher Vorteil der Gewerbeparks ist die gemeinsame und damit kostengünstige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Das gilt etwa für die Sicherheitseinrichtungen, müssen doch Gewerbeimmobilien genauso wie Wohnhäuser oder Infrastruktureinrichtungen gegen alle möglichen Arten von Risiken und Gefahren abgesichert werden. Daher informieren wir Sie in diesem Heft natürlich auch über die neuesten Entwicklungen in diesem Bereich.

Viel Spaß wünscht Ihre

Ursula Rischaneck



Foto: Foto Andraschek

COVERSTORY

Markt für Gewerbeimmobilien ist heiß 6
Österreich ist für Immobilieninvestoren aus dem In- und Ausland ein begehrtes Pflaster. Im Vorjahr wurden hier rund 2,6 Milliarden Euro in Gewerbeimmobilien veranlagt.

Wie lange geht das gut? 10
Die Geldschwemme der EZB treibt Anleger seit geraumer Zeit verstärkt in Immobilien. Mit einer Null-Zins-Politik ist der Kauf des Eigenheims oder eines Anlageobjektes sehr verlockend. Zu Recht?

Zweites Leben für Handelsimmobilien 12
Experten rechnen in den nächsten Jahren mit einem Rückgang der Verkaufsflächen. Doch was passiert mit leerstehenden Shopping- und Fachmarktzentren? Alternativen gibt es verschiedene, der letzte Ausweg bleibt der Abbruch.

Komplexe Anforderungen 14
Immobilien-Management ist das umfassende, nachhaltige und optimale Management von Immobilien über den ganzen Lebenszyklus. Es beinhaltet insbesondere auch das Verwalten, Vermieten und Vermarkten von Immobilien.

Sicherheit hat Vorrang 16
Gebäude brauchen nicht nur Schutz vor Einbruch und Vandalismus, sondern auch Rechtssicherheit. Zuverlässigkeit und Sicherheit sind maßgebliche Voraussetzungen für ein gelungenes Gebäudemanagement.

REGION DONAURAUM

Synergien nutzen 18
Gerade in den letzten Jahren wurden Gewerbe Parks zu einer sehr beliebten und verbreiteten Form, betriebliche Synergien branchenübergreifend zu nutzen. Standortentwicklung und Betriebsansiedlungen haben hierbei oberste Priorität.

Funktionalität trifft Ambiente 20
Wirtschaftszentren, wie etwa der Campus21 oder der Walter Business Park im Süden von Wien, bieten neben interessanten Geschäftsmöglichkeiten auch attraktive Arbeitsplätze mit viel Grünflächen und angenehmer Atmosphäre.

Mit Visionen in die Zukunft 21
Niederösterreichs größter Wirtschaftspark, das IZ NÖ-Süd, ist auch 2017 auf Wachstumskurs. Beim traditionellen, halbjährlichen Zusammentreffen der angesiedelten Betriebe präsentierten sich auch diesmal wieder fünf Unternehmen als wertvolle Neuzugänge.

REGION SÜDÖSTERREICH

Achtung, Wachstum! 26
Da wird etwas daraus: Die Gewerbe- und Technologieparks im Süden Österreichs bieten beste Voraussetzungen zum Durchstarten. Ob Burgenland, Steiermark oder Kärnten: Die Parks sind mehr als Inkubatoren für neue Unternehmen, sie sind regionale Impulsgeber.

Impressum 31

REGION WESTÖSTERREICH

Planung und Bau von modernen Logistikzentren 32
Im Bereich Logistik bietet Österreich zwei entscheidende Vorteile: Zum einen gilt das Land als Logistikkreuzung für die Balkanstaaten, zum anderen wird die Qualität der vorhandenen Infrastruktur im internationalen Vergleich als sehr gut bewertet.

Zukunft gestalten 34
Technologieparks sind Einrichtungen, um für junge Unternehmen – vornehmlich aus dem Hightech-Bereich – günstige Bedingungen für die Gründungsphase zu schaffen. Ziel ist es, die Unternehmen nach wenigen Jahren zur vollständigen Selbstständigkeit zu führen, sodass ihr Platz im Technologiepark für weitere Neugründungen frei wird.



Die Immobiliencard ist die Garantie dafür, dass der Karteninhaber ein Unternehmen vertritt, das befugt ist, als Bauträger/ Makler und/oder Verwalter tätig zu sein.

BESSER AUF NUMMER SICHER

**Einen Immobilienkauf tätigt man prinzipiell nur einmal im Leben.
Umso wichtiger ist, dass man sich auf der sicheren Seite weiß.**

Bei wichtigen Entscheidungen, wie dem Kauf einer Immobilie sollte man keine Experimente machen, sondern den Profi vertrauen. „Wenn man seine Wunschimmobilie gefunden hat, so sollte der nächste Blick auf www.immobiliencard.at sein.“, so Gerald Gollenz, Obmann Stv. des Fachverbandes der Immobilientreuhänder der WKO. Damit kann man sich vergewissern, ob der zuständige Makler eine Gewerbeberechtigung besitzt. Die Immobiliencard ist aber noch mehr: Sie ist ein Berufsausweis für alle Makler, Bauträger und Hausverwalter und jeder Immobilientreuhänder muss gesetzlich verpflichtend eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abschließen, damit Kunden geschützt sind, wenn doch einmal ein Fehler passiert.

Eine Absicherung, die es so bei einem Geschäft von Privat zu Privat nicht gibt. Doch auch in so einem Fall kann man sich helfen, indem man sich über diese Webseite einen Profi beratend zur Seite holt, der mit

der Materie vertraut ist. Bei einem Immobilienerwerb stehen nämlich oftmals gar nicht so sehr die offensichtlichen Mängel im Vordergrund, die auch eine Privatperson gegebenenfalls erkennen kann, sondern viel mehr mangelnde rechtliche Kenntnisse. „Auch wer direkt vom Bauträger kauft, kann mit einem Blick auf www.immobiliencard.at auf Nummer sicher gehen“, erklärt Reinhold Lexer, Obmann Stv. des Fachverbandes der Immobilientreuhänder, denn neben den Maklern sind auch alle gewerbeberechtigten Bauträger hier verzeichnet.

„Ein wesentlicher Faktor bei einem Investment ist auch die Hausverwaltung“, ergänzt Fachverbandsobmann Georg Edlauer. Mit ihr steht und fällt nicht nur der Zustand des Hauses. Eine professionelle Betreuung bringt auch niedrige monatliche Betriebskosten. Edlauer: „Gehen Sie kein Risiko ein und kontrollieren Sie auf immobiliencard.at, wem Sie vertrauen und wer für Sie tätig ist.“

**Der Berufsausweis für
Bauträger, Makler und Verwalter**

www.immobiliencard.at



**Institutionelle Investoren geben
der Bundeshauptstadt bei ihren
Investments den Vorzug**

Foto: iStock.com/Rafael Wiedenmeier



Markt für Gewerbeimmobilien ist heiß

Österreich ist für Immobilieninvestoren aus dem In- und Ausland ein begehrtes Pflaster. Im Vorjahr wurden hier rund 2,6 Milliarden Euro in Gewerbeimmobilien veranlagt.

Von Ursula Rischaneck

Betongold glänzt – nicht nur in Form von Wohnungen. Auch Büros, Hotels, Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie Logistikimmobilien sind gefragt wie schon lange nicht. Sie stehen auf den Einkaufslisten von Großinvestoren, wie beispielsweise Fonds, Pensionskassen, Banken und Versicherungen. „Verstärkt ist dabei das Auftreten von Investmentmanagern, die die Interessen mehrere Investoren bündeln, zu beobachten“, sagt Christoph Lukaschek, Leiter Investment Büro- und Gewerbeimmobilie bei Otto Immobilien. Sie alle sind auf der Suche nach nachhaltigen Renditen und womöglich Wertsteigerungen. „Wir befinden uns in einer massiven Investmentphase“, bestätigt Andreas Ridder, Geschäftsführer von

CBRE Österreich. Grund dafür sei, abgesehen von den niedrigen Zinsen, die Tatsache, dass es sehr viele liquide Mittel gebe, so Ridder. Auch die Erhöhung der Immobilien-Kontingente in Multi-Asset-Portfolios spielt eine Rolle. Demnach wechselten hierzulande im Vorjahr gewerbliche Immobilien im Wert von rund 2,6 Milliarden Euro den Besitzer.

CBRE Österreich. Grund dafür sei, abgesehen von den niedrigen Zinsen, die Tatsache, dass es sehr viele liquide Mittel gebe, so Ridder. Auch die Erhöhung der Immobilien-Kontingente in Multi-Asset-Portfolios spielt eine Rolle. Demnach wechselten hierzulande im Vorjahr gewerbliche Immobilien im Wert von rund 2,6 Milliarden Euro den Besitzer.

„Im Jahr 2015 waren es knapp über drei Milliarden Euro, 2014 rund 2,8 Milliarden Euro“, sagt Lukaschek. Dieser Rückgang sei jedoch nicht auf mangelndes Investitionsinteresse institutioneller Anleger zurückzuführen, sondern liege daran, dass sich einige großvolumige Transaktionen in den laufenden Jahren verschoben hätten. „Für heuer erwarten wir ein Transaktionsvolumen von rund drei Milliarden Euro“, sagt Lukaschek. Im ersten Quartal seien bereits rund 570 Millionen Euro investiert worden. Damit liege man bereits wieder auf dem Niveau der Jahre 2007/08, ergänzt Ridder.

Wenn auch nach wie vor heimische Anleger dominieren, so wird der rot-weiß-rote Gewerbeimmobilienmarkt doch zunehmend für ausländische Investoren interessant. „In Krisenzeiten dominieren die heimischen Anleger, in heißen Zeiten stoßen ausländische dazu“, weiß Ridder. Demnach kamen im Vorjahr rund 54 Prozent der Käufer aus Österreich, Platz zwei belegten mit 18 Prozent Investoren aus Südkorea, auf Rang drei lagen deutsche Käufer (16 Prozent). „Österreich hat sich in der Vergangenheit als einer der stabilsten Märkte erwiesen, deshalb ist der Markt so beliebt“, sind sich die beiden Experten einig. Begehrtestes Pflaster ist, so Lukaschek, mit einem Anteil von rund 68 Prozent am gesamten gewerblichen Transak-

tionsvolumen Wien. Dieser Trend setzt sich auch heuer fort, sind doch im ersten Quartal 2017 rund 51 Prozent des Investitionsvolumens in die Bundeshauptstadt geflossen.

Büros an der Spitze

Ganz oben auf der Einkaufsliste der Investoren stehen nach wie vor Büros. Mit einem Anteil von 35 Prozent am gesamten Investitionsvolumen lagen sie im Ranking der Gewerbeimmobilien im Vorjahr an der Spitze. „Die haben für Investoren die höchste Fungibilität“, sagt Lukaschek, der die Rendite für „perfekte Objekte“ mit vier Prozent beziffert. Hauptaugenmerk der Investoren liegt auch bei Büros auf der Bundeshauptstadt, da nach Ansicht der Experten die spätere Veräußerbarkeit der Objekte in den Landeshauptstädten eingeschränkt sei. Wobei das Angebot nach wie vor eher beschränkt ist, wurden doch vor allem in den vergangenen zwei, drei Jahren relativ wenige neue Büroprojekte fertig gestellt. Doch das wird sich jetzt ändern: So sollen heuer rund 150.000 Quadratmeter Bürofläche neu auf den Markt kommen, von denen bereits 57 Prozent vorvermietet sind oder eigengenutzt werden. Allerdings: Entgegen den Erwartungen hat die Nachfrage nach Büros im ersten Quartal nachgelassen. Von Jänner bis März wurden „nur“ rund 36.000 Quadrat-



„Das Angebot an attraktiven Büroimmobilien bleibt dennoch beschränkt, es wird kaum ein Problem geben, die neuen zu verwerten“, ist Andreas Ridder, Geschäftsführer von CBRE Österreich, überzeugt.

Foto: Franz Pflügl

meter und damit um 57 Prozent weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres vermietet. „Wir gehen im Vergleich zum starken Vorjahr, in dem insgesamt rund 330.000 Quadratmeter vermietet wurden, heuer von einer etwas geringeren Vermietungsleistung aus“, sagt denn auch Lukaschek. Noch höher fällt der Zuwachs durch neue Flächen, etwa im Projekt „The Icon“ am neuen Standort Hauptbahnhof oder dem Austria Campus der UniCredit Bank Austria am Standort Praterstraße/Lassallestraße, mit etwa 280.000 Quadratmetern 2018 aus. „Das Angebot an attraktiven Büroimmobilien bleibt dennoch beschränkt, es wird kaum ein Problem geben, die neuen zu verwerten“, ist Ridder überzeugt. Das gilt nicht nur für Top-Objekte, sondern auch für solche, die nicht zum Spitzensegment gehören oder noch nicht fertig gestellt sind. „Es gibt zunehmend mehr Bereitschaft, auch gewisse Risiken einzugehen, um überhaupt investieren zu können und akzeptable Renditen zu erzielen“, beschreibt Lukaschek. Selbst Vermietungen mit relativ kurzen Restlaufzeiten werden mittlerweile gelegentlich akzeptiert. Bereits heuer den Eigentümer gewechselt hat beispielsweise der noch in Bau befindliche Orbi Tower im Büroviertel TownTown in Wien-Erdberg. Der 102 Meter hohe Turm mit 23.700 Quadratmeter Nutzfläche gehört nun der Bank-Austria-Tochter Real Invest.

Hotels holen auf

Aus dem Dornröschenschlaf erwacht ist mittlerweile der Markt für Hotelimmobilien – im Vorjahr entfielen laut Otto Im-

Mit seinen 102 Metern ist der Orbi Tower ein weiterer Landmark in TownTown – seit heuer gehört er der Real Invest, einem offenen Immobilienfonds der Bank Austria

Foto: IWS TownTown AG





Foto: iStock.com/TomasSereda

mobilien rund 34 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens auf die Beherbergungsbetriebe. „Sonst sind es fünf bis sieben Prozent“, sagt Ridder, der von einer anhaltenden Nachfrage nach Hotelinvestments ausgeht. „Das liegt auch am positiven Ausblick der österreichischen Tourismuswirtschaft.“ Gekauft wird dabei nicht nur in Wien, auch in Salzburg und Tirol waren Großinvestoren auf Einkaufstour. Die wohl aufsehenerregendsten Transaktionen des Vorjahres waren der Verkauf des Hotels Imperial an die Al Habtoor Hotels Gruppe aus den Vereinigten Arabischen Emiraten um 78,8 Millionen Euro sowie des Hilton Stadtpark an die beiden Immobilieninvestoren BETHA Zwerenz & Krause sowie die APM Holding, die auch wegen ihres Engagements beim Fashion Outlet Parndorf bekannt sind. Mit dem Kauf des NH Hotels am Wiener Flughafen sowie des NH Hotels Salzburg City hat wiederum der schwedische Hotelinvestor Pandox den Markteintritt geschafft. Der französische Investor Amundi hingegen hat sich das Ibis & Novotel am Wiedner Gürtel in Wien gesichert.

Run auf Retail

Als „enorm“ bezeichnet Ridder die Nachfrage nach Einkaufszentren, das Angebot würde damit jedoch nicht mithalten. Mit 13 Prozent des Transaktionsvolumens spielt der Bereich Retail eine ungewohnt untergeordnete Rolle, heißt es dazu im Geschäftsflächenbericht 2017 von EHL Immobilien. Dieses vergleichsweise geringere Transaktionsvolumen von 350 Millionen Euro sei vor allem darauf zurückzu-

führen, dass im Retailsegment kaum Objekte verfügbar waren. Von den 119.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, die im Vorjahr in Einkaufszentren errichtet wurden, entfallen nach Angaben von CBRE rund 45 Prozent auf Erweiterungen bestehender Zentren und 38 Prozent auf neue Zentren. Die Spitzenrenditen für Einkaufszentren haben weiter nachgegeben und liegen aktuell bei rund 4,05 Prozent. Etwas mehr Bewegung war bei den ebenfalls begehrten Fachmarktzentren, die eine Spitzenrendite von rund 5,7 Prozent aufweisen, zu bemerken, „aber da ist der Markt regionaler“, so Lukaschek. Schließlich gehe es bei diesen Immobilien um das Einzugsgebiet sowie die Kaufkraft der dort wohnhaften Bevölkerung. So erhielten unter anderem die Fachmarktzentren in Stadlau, Hartberg und Asten neue Eigentümer. Auch ein ganzes Einzelhandelsportfolio mit 88 Objekten in acht Bundesländern gelangte in neue Hände, so der EHL-Geschäftsflächenbericht.

Logistik kaum verfügbar

Ebenfalls heiß begehrt bei Investoren sind Logistikimmobilien, die aber kaum auf den Markt gelangen. Anders sehe es in Osteuropa aus, wo beispielsweise in den vergangenen Jahren in der Slowakei, Ungarn und Tschechien große Logistikhubs entstanden seien. „Was in Österreich gebaut wird, ist meist für den Eigengebrauch und kommt kaum auf den Markt“, sagt Ridder. Nur selten würden Unternehmen auf Sale and lease back setzen, ergänzt Lukaschek. Je spezifischer Lage und Gebäude, je genauer sie auf den Nutzer zu-

geschnitten seien, desto länger müsse dann auch der Mietvertrag sein. Einem Segment, mit dem man sich hierzulande jedoch noch weniger beschäftige, geben die beiden große Chancen: „Spannend wird angesichts der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels der Bereich von City-Logistik-Stationen, also Verteilerzentren in innerstädtischen Lagen, werden“, sind sie sich einig. International sei die sogenannte „Last Mile Delivery“ bereits Thema, bald werde der Trend auch auf heimische Ballungsräume übergreifen.



„Für heuer erwarten wir ein Transaktionsvolumen von rund drei Milliarden Euro“, sagt Christoph Lukaschek, Leiter Investment Büro- und Gewerbeimmobilie, bei Otto Immobilien.

Foto: Otto Immobilien

Pflegeimmobilien im Fokus

Nachdem in den Jahren 2011 bis 2014 Pflegeimmobilien auf dem Investmentmarkt in Österreich keine Rolle spielten, hat sich in den vergangenen beiden Jahren ein verstärktes Interesse von Investoren an dieser Assetklasse abgezeichnet. Ridder zufolge wurden im Vorjahr rund 75,1 Millionen Euro in österreichische Pflegeimmobilien investiert, das bedeutet einen Anstieg des Transaktionsvolumens um 78 Prozent im Vergleich zum Jahr zuvor. „Mit 2,7 Prozent ist der Anteil der Pflegeimmobilien am gesamten Investitionsvolumen aber noch marginal“, sagt Ridder. Er geht angesichts der demografischen Entwicklung und der steigenden Ausgaben im Bereich der Pflegedienstleistungen jedoch von einem weiteren Anstieg des Investoreninteresses an Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren aus. Auch in Deutschland hat die Bedeutung von Pflegeimmobilien am Investmentmarkt in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Das Investmenttransaktionsvolumen in Pflegeimmobilien erreichte dort im Vorjahr mit rund drei Milliarden Euro ein neues Rekordniveau. Der Anteil der Assetklasse



Nicht nur Häuser und Wohnungen, sondern auch Gewerbeimmobilien gelten als sicherer Hafen für Anleger

Foto: iStock.com/Pogonici

Pflegeimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen des Gewerbeimmobilienmarktes lag damit bei mehr als sechs Prozent. Vor allem institutionelle, langfristig ausgerichtete Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen aus dem In- und Ausland haben CBRE zufolge die Assetklasse Pflegeimmobilien für sich entdeckt.

Immobilien boomen weltweit

Aber nicht nur in Österreich sind Immobilien begehrte Anlageobjekte. Der Bericht „The Atlas Summary 2017“ von Cushman & Wakefield schätzt, dass das globale Immobilieninvestitionsvolumen heuer mehr als 1,39 Billionen US-Dollar betragen wird. Der Asien-Pazifik-Raum wird dem Bericht zufolge rund 44 Prozent beitragen, gefolgt von Nordamerika mit 34 Prozent und Europa, dem Mittleren Osten und Afrika mit 22 Prozent. Ursachen dafür seien neue Kapitalquellen sowie eine steigende Anzahl an Investoren, die nach globaler Diversifizierung streben. Die Nachfrage werde jedoch das Angebot an verfügbaren Investitionen übersteigen, weshalb die Preise auch in absehbarer Zukunft auf hohem Niveau bleiben würden. Der Fokus vieler Investoren liegt laut Cushman & Wakefield auch im Jahr 2017 auf den Immobilienhochburgen, um Risiken zu umgehen und Liquidität in den Portfolios aufzubauen. Investoren, denen höhere Erträge wichtiger seien, würden den Fokus hingegen auf neue Regionen legen, zum Beispiel Schwellenmärkte oder Gebiete, in denen die Risiken in den Core- und B-Märkten höher seien. Weiter steigen wird auch das Interesse an neuen Segmenten und Investitionsansätzen in allen Regionen, da das typische Investitionsportfolio immer diversifizierter werde. Damit würden Investoren auf die Trends in den Bereichen Demografie, Technologie, Mobilität und Funktionalität von Städten reagieren. Zu den neuen Assetklassen würden zum Beispiel Seniorenheime, Rechenzentren sowie innerstädtische Logistik- und Freizeitimmobilien gehören.

Steigendes Interesse

Auch in Österreich werde das Interesse der Investoren nicht so rasch abflauen, ist Ridder überzeugt. Abgesehen von der Stabilität des heimischen Marktes sei das auch darauf zurückzuführen, dass die Preise in Deutschland seit einigen Jahren höher sind als in der Alpenrepublik. „Bis vor zwei oder drei Jahren war Österreich teurer als Deutschland“, erinnert er sich. Preismäßig werde die Nachfrage jedoch hierzulande nicht viel bewirken. „Ich gehe davon aus, dass die Preise in den nächsten Jahren auf hohem Niveau stagnieren“, sagt der CBRE-Österreich-Chef. <

i Experten-Tipp

Handel im Wandel?

Einmal jährlich trifft sich die europäische Shopping-Center-Branche im Rahmen des International Council; dieses Jahr fand diese renommierte und internationale Zusammenkunft (Teilnehmer aus mehr als 40 Ländern) Ende April in Warschau statt.

Jahrelang wurden dabei die Notwendigkeit neuer Konzepte, die moderne Kassenzonen im Ladengeschäft, die Integration von „Multi-channel“ bzw. die Erfordernis von Events in Shopping Malls von allen Seiten beleuchtet – immer unter der Überschrift „Handel ist Wandel“.



Prof. Dipl. Ök. Jörg F. Bitzer, MRICS

Foto: EHL

Inzwischen scheint klar geworden zu sein, dass „Wandel“ alleine nicht mehr ausreicht! Ein bisschen mehr Online-Präsenz hier, ein wenig mehr Konzeptanpassung dort reichten eben nicht, wenn sich die Funktion von Shopping-Centern radikal verändert: Wo früher „EINKAUFEN“ das Hauptaugenmerk des Kunden war, stehen jetzt Begriffe wie „Freunde treffen“, „Spaß haben“, „Entspannung finden“, „gut essen gehen“, „die Kinder unterhalten“, „fit bleiben“, „die neuesten Filme schauen“ ganz klar im Vordergrund des Kundeninteresses. Einkaufen funktioniert weitestgehend auch von zu Hause vom gemütlichen Sofa aus. Shopping Center müssen sich also in ihrer gesamten Funktionalität radikal den geänderten Bedürfnissen der Kunden anpassen – nur so können sie langfristig ihr Überleben sichern. <

EHL Immobilien GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10,
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-550

j.bitzer@ehl.at | www.ehl.at

Wie lange geht das gut?

Die Geldschwemme der EZB treibt Anleger seit geraumer Zeit verstärkt in Immobilien. Mit einer Null-Zins-Politik ist der Kauf des Eigenheims oder eines Anlageobjektes sehr verlockend. Zu Recht?

Von Andreas Prammer

Die starke Ausweitung der Geldmenge hat schon seit Jahrhunderten immer wieder zu überzogenen Preisen und schließlich zu einer platzenden Blase am Immobilienmarkt geführt. Aktuell sind die Meinungen der Ökonomen und Anleger dazu gespalten. Die Anzeichen dafür mehren sich allerdings in den Euro-Staaten in unterschiedlicher Ausprägung. Die Chefökonomin der OECD, Theresa Mann, warnt in einem Interview des „Telegraph“ vor dem Platzen eben dieser Blase. Die Immobilienpreise sind in manchen europäischen Gegenden in den letzten Jahren sehr stark angestiegen.

Eine leichte Steigerung beziehungsweise Wertminderung von knapp 2,5 Prozent im OECD-Schnitt lässt bei oberflächlicher Betrachtung eine vermeintlich entspannte

Situation erahnen. Allerdings ist die Relation zwischen Kauf- und Mietpreis in nahezu einem Drittel der Euro-Länder auf einen Rekordwert geklettert. In Regionen, in denen Häuser jetzt schon stark überbewertet sind und nach wie vor eine intensive Tendenz nach oben besteht, sei die Gefahr eine Überhitzung des Marktes groß. Speziell gefährdet wären demnach Großbritannien, Kanada, Australien und Neuseeland. In abgeschwächter Form ist das Problem aber auch in Schweden, Belgien, Dänemark, Finnland, Luxemburg und Österreich vorhanden.

Frühwarnsystem

Die besonders attraktiven Konditionen haben einen regelrechten Boom ausgelöst und viele Menschen veranlasst, in Immobilien zu investieren. Speziell die Ballungs-

zentren spüren diese Entwicklung. Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) gilt als eine Art Frühwarnsystem der EZB, um Fehlentwicklungen rechtzeitig entgegenwirken zu können. Der Ausschuss warnte schon Ende letzten Jahres vor der Gefahr, dass auch in Österreich mittelfristig mit Risiken aufgrund überhöhter Immobilienpreise zu rechnen sei. Die in der Warnung angeführten Länder laufen Gefahr, die Hypothekarkredite nicht mehr zurückzahlen zu können, wenn das Zinsniveau wieder anzieht. Der ESRB sieht die Probleme bei der Preissteigerung und Überbewertung bei Wohnimmobilien. Kurzfristig sieht der Ausschuss wenig Risiko, jedoch könnten mittelfristig Probleme bei Banken und Staaten entstehen, die eine hohe Hypothekarkreditrate aufweisen.

Business baut auf Peneder

Wir entwickeln Businessbauten von innen nach außen. Hierfür analysieren wir die innerbetrieblichen Abläufe und erarbeiten gemeinsam mit Ihnen, wie wir das Gebäude durch intelligente Architektur auf Ihre Bedürfnisse maßgeschneidert realisieren können.

peneder.com

PENEDER Bau-Elemente GmbH // Businessbau
Ritzling 9, A-4904 Atzbach // +43(0)50 5601 0
bau@peneder.com

PENEDER 
FAST FORWARD

Die Geldschwemme der EZB erhöht langfristig das Risiko.

Foto: iStock.com/ nullplus



Österreich ist anders

Relativ entspannt sehen die Verantwortlichen der Österreichischen Nationalbank die Warnung des ESRB. Die OeNB beurteilt die Risiken differenzierter und sieht in Österreich aktuell keine systemischen Risiken. Österreich sei mit nur 28 Prozent Hypothekarkredit-Anteil am BIP Ländern wie den Niederlanden mit 62 Prozent oder Schweden mit 65 Prozent überlegen, kommentierte der Gouverneur der OeNB, Ewald Nowotny, die Warnung. In der Immobilienfinanzierung sind nachhaltige Kreditvergabestandards festzulegen, um den Aufbau systemischer Risiken zu vermeiden und Spekulation von der Wohnimmobilienfinanzierung fernzuhalten, erfuhren die Abgeordneten von Vizegouverneur Mag. Andreas Ittner. Die Auswirkungen auf den österreichischen Bankensektor sind jedoch abschätzbar, meinte er im Hinblick auf das gesamte Tätigkeitsfeld der Banken. Das Risiko von Immobilien, die nicht kreditfinanziert sind, liegt bei den Investoren, stellte auch Nowotny dazu fest. Die Harmonisierung der Bankenunion schreitet zügig voran. In den vergangenen zwei Jahren konnten im Einheitlichen Aufsichtsmechanismus wesentliche Fortschritte in der Zusammenarbeit zwischen EZB und den nationalen Aufsichtsbehörden erreicht werden. <



Näher am Kunden. Näher an der Lösung.

Engagiert, kompetent und leidenschaftlich. Seit über 25 Jahren.

www.ehl.at



Zweites Leben für Handelsimmobilien

Experten rechnen in den nächsten Jahren mit einem Rückgang der Verkaufsflächen. Doch was passiert mit leerstehenden Shopping- und Fachmarktzentren? Alternativen gibt es verschiedene, der letzte Ausweg bleibt der Abbruch.

Von Ursula Rischaneck

In den Innenstädten sind leere Geschäftslokale bereits ein vertrautes Bild. Die dort ansässigen Unternehmen sind entweder in Einkaufsagglomerationen auf der grünen Wiese gezogen oder haben das Handtuch geworfen. Mittlerweile greifen Leerstände zunehmend auch auf Einkaufs- und Fachmarktzentren – im Vorjahr gab es davon österreichweit 228 – über. Einer der Gründe dafür ist, dass selbst große Einzelhändler weniger Fläche als früher benötigen. „Der Trend geht von Verkaufsflächen, die den Charakter von Lagerflächen haben, zu Showrooms“, weiß Christoph M. Achammer, Vorstandsvorsitzender von ATP architekten ingenieure. Dazu kommt der Boom des Onlinehandels, der Schätzungen zufolge die Verkaufsflächen um bis zu 30 Prozent reduzieren könnte. Wobei das Niveau, von dem aus der Rückgang stattfindet, ein hohes ist: „Wir sind in ganz Europa overstored“, sagt Achammer.

Angesichts dieser Entwicklung wird das Thema Nachnutzung von Handelsflächen nicht nur in den Citys, sondern auch in Einkaufs- und Fachmarktzentren zunehmend wichtiger. „Wir machen pro Jahr zwischen 200.000 und 250.000 Quadratmeter Handelsfläche. Mittlerweile ist davon nur noch ein Viertel Neubau, der Rest sind Refurbishments und Umnutzungen“, so Achammer. Eine Halbierung der bisherigen Verkaufsfläche sei dabei keine Seltenheit.

Was dann?

Dass Überlegungen, wie Handelsimmobilien in Zukunft genutzt werden können,



„Wenn ich nur 40 Prozent der Hülle nutzen kann und da beispielsweise noch Fluchttreppen errichten und Kompromisse eingehen muss, ist es besser, den Komplex abzureißen“, sagt ATP-Chef Christoph M. Achammer. Foto: ATP/Becker

immer wichtiger werden, davon ist auch Hania Bomba, Geschäftsführerin der RegioPlan Consulting, überzeugt. „In einigen Jahren könnte es durchaus sein, dass ganze Komplexe leerstehen“, sagt Bomba. Mögliche Optionen zum Handel sind für sie unter anderem Gastronomie, Büros, Co-Working-Spaces, Showrooms für Dienstleister, aber auch Fitnesscenter und Arztpraxen. Im Gesundheits- und Fitnessbereich liegen auch für Jörg F. Bitzer, Leiter Einkaufsimmobilien bei EHL Immobilien, Chancen, um Leerstehungen in Einkaufsagglomerationen zu vermeiden. „Sozialmedizinische Betreuungseinrichtungen suchen öfter Flächen in Fach-

marktzentren“, sagt Bitzer. Grund dafür seien neben den ausreichend vorhandenen Parkplätzen der in der Regel barrierefreie Zugang sowie meist gute Zufahrtsmöglichkeiten. Die Umwandlung in Logistikflächen ist für ihn nur an gewissen Standorten eine Option: „Dazu braucht es eine optimale Verkehrsanbindung.“ Eine Patentlösung für leerstehende Handelsimmobilien gebe es jedoch nicht, so Bitzer, für den der Abbruch derselben „ein Armutszeugnis“ wäre.

ATP-Chef Achammer hingegen sieht das nicht ganz so streng: „Wenn ich nur 40 Prozent der Hülle nutzen kann und da beispielsweise noch Fluchttreppen errichten und Kompromisse eingehen muss, ist es besser, den Komplex abzureißen.“ Etwa wenn es sich um „Blehhütten auf der grünen Wiese“ handle. Mittlerweile würden „nicht beratungsresistente Developer“ bereits auf Reversibilität achten, weiß Achammer. Er lege bei besonderen Immobilien, deren Laufzeit absehbar ist, schon seit einigen Jahren darauf Wert. „Bei Multiplex-Kinos haben wir zehn Meter hohe Räume geschaffen, in die man leicht zwei bis drei Ebenen einziehen und einen Hof reinschneiden kann“, erklärt der Architekt. Nach Schließung der Kinocenter habe man in Deutschland bereits einige davon in Wohngebäude umwandeln können. Eines betonen alle drei Experten: „Bei Nachnutzungen ist Kreativität gefragt.“



Auch wenn es in Österreich derzeit noch kaum leerstehende Einkaufs- oder Fachmarktzentren gibt, wird deren potenzielle Nachnutzung dennoch allmählich zum Thema.

Foto: iStock.com/jwblinn

Verkaufsflächen in Österreich

Österreichweit stehen derzeit dem Einzelhandel rund 13,8 Millionen Quadratmeter Verkaufsfläche zur Verfügung. Etwas mehr als 20 Prozent davon befinden sich in den Innenstädten, der Rest in Einkaufsagglomerationen an den Stadträndern oder auf der grünen Wiese. Damit setzt sich der Rückgang weiter fort. Mit einer Verkaufsfläche von 1,59 (2011: 1,75) Quadratmetern pro Kopf liegt Österreich aber immer noch im europäischen Spitzenfeld.



Outsourcing an Profis

Tätigkeiten in den Bereichen Facility Services, Logistic Services und Waste Services in Eigenregie zu erledigen, bedingt für Unternehmen mitunter einen beachtlichen Aufwand und verursacht bisweilen große Kosten.

Die 2001 gegründete Saubermacher Outsourcing GmbH nimmt unter dem Motto „Wir vernetzen unser Wissen und schaffen Synergiegewinne für unsere KundInnen!“ Unternehmen den Ballast aus diesen Nebenbereichen ab.

Breite Angebotspalette

Sauberkeit, Ordnung und Hygiene in allen Bereichen sind Grundbedingungen für motivierte Mitarbeiter und funktionsfähige Maschinen. Ob Gebäudereinigung, Industriereinigung, Fensterreinigung oder Parkplatzbetreuung – das Spektrum der flexiblen und maßgeschneiderten Reinigungslösungen ist groß. „Durch die Kombination aus Erfahrung, Fachwissen und professionellem Equipment sind wir allen Reinigungs Herausforderungen gewachsen – große Höhen, empfindliche Maschinen, laufender Betrieb“, erläutert Saubermacher-Outsourcing-Geschäftsführer Christian Sekli.

Darüber hinaus ist die Saubermacher Outsourcing GmbH der ideale Ansprechpartner für logistische Aufgabenstellungen vom Be- und Entladen des Lagers bis zur Aufbereitung von Kennzahlen.

Im Bereich des Waste Managements werden Gesamtlösungen für alle gefährlichen und nicht gefährlichen Abfälle angeboten, die sich nahtlos in die Abläufe des Unternehmens einfügen und somit maximale Effizienz garantieren. <



**Saubermacher-
Outsourcing-
Geschäftsführer
Christian Sekli**

Fotos: Saubermacher

www.orbis-office.at



orbis

OFFICE



Business in Bestlage*



* Innsbruck Mitte

- Moderne Sicherheitsanlage
- Belüftung und Kühlung möglich
- Öffnbare Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Erholungs- und Kommunikationsflächen
- Mieterlift bis zum 2. UG
- Tankstelle für Elektrofahrzeuge möglich

**Baustart
bereits erfolgt**

Save the Place.

tel: 0664 80699 1207
mail: orbis.office@
bodner-bau.at





Komplexe Anforderungen

Ohne Immobilien-Management kein Betrieb von Gebäuden

Immobilien-Management ist das umfassende, nachhaltige und optimale Management von Immobilien. Es beinhaltet insbesondere die Dienstleistungen rund um den Lebenszyklus einer Immobilie wie das Verwalten, Vermieten und Vermarkten von Gebäuden.

Von Christian Wieselmayr

Als Immobilien oder Liegenschaften werden im allgemeinen Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden bezeichnet. Immobilien-Management umfasst daher alles, was mit der Verwaltung von Immobilien zu tun hat. Ziel des Immobilien-Managements ist es, die Immobilie als Ressource langfristig optimal zu nutzen, was selbstverständlich im Interesse eines jeden Immobilienbesitzers liegt.

Eigen- oder Fremdverwaltung

Ein Immobilienbesitzer hat die Möglichkeit, seine Immobilie(n) selbst zu verwalten oder sie in die Hände eines professionellen Dienstleisters zu geben. Sofern er sich für eine externe Betreuung seiner Immobilie(n) entscheidet, spricht man vom externen Immobilien-Management. Die Verwaltung von Immobilien ist für den Einzelnen oft sehr zeitraubend und kostenintensiv. Außerdem fehlen einem nicht professionell tätigen Immobilienbesitzer oft Kenntnisse über geltende Rechtsvorschriften, Informationen über aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Diese Defizite kann eine Immobilien-Managementfirma durch ihre Erfahrungen kompensieren.

Hausverwaltung oder Immobilien-Management

„Die klassischen Aufgaben einer Hausverwaltung sind bereits sehr umfassend. Sie beinhalten kaufmännische Leistungen wie den Versand der monatlichen Rechnungen an die Mieter oder die Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung. Ebenso ist rechtliches und technisches Know-how erforderlich, um Eigentümer und Nutzer entsprechend betreuen zu können“, sagt Klaudia Zehetner, Leiterin Immobilien Management Gewerbe bei EHL. Auftrag-

Die Anforderungen von Auftraggebern sind differenzierter und komplexer geworden.

geber und Markt haben sich in den letzten Jahren stark verändert, die Anforderungen von Auftraggebern sind differenzierter und komplexer geworden. Dazu kommt, dass die stetige Digitalisierung die Arbeitsweise jedes Einzelnen grundlegend verändert. „Bei EHL werden Vorsorgeeigentümer ebenso wie börsennotierte Global Player betreut. Die Anforderungen können unterschiedlicher gar nicht sein. Dazu

kommen eine herausfordernde Wirtschafts- und Gesetzeslage und die ‚Sandwich-Position‘, in der sich der Immobilien Manager befindet. Das kann nun wahrlich nicht mehr mit der Tätigkeit eines alteingesessenen Verwalters verglichen werden. Das simple Abarbeiten von Anfragen und Störungen ist nicht mehr genug. Die Auftraggeber wünschen sich Manager für ihre Immobilien, die mit einer proaktiven Art an die Themen herangehen. Verbesserungen für alle Stakeholder sind gefragt“, so Zehetner über die wachsenden Herausforderungen am Markt des Immobilien-Managements.

Aufgaben im Immobilien-Management

In einer Art „Rundum-sorglos-Paket“ werden die vielfältigen Aufgaben, die während der Lebensdauer von Immobilien anfallen, von einem professionellen Immobilien-Dienstleister übernommen. Er stimmt sich dabei laufend mit dem Eigentümer ab und entscheidet mit ihm gemeinsam über weitere Schritte. Der Immobilien-Manager erstellt Betriebskostenabrechnungen, erledigt den anfallenden Schriftverkehr und verwaltet geleistete Kauttionen für seine Kunden. Neben

diesen und anderen Aufgaben der allgemeinen Verwaltung kann dem Besitzer auch die technische Verwaltung abgenommen werden. Dazu gehören die Veranlassung von notwendigen Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten oder die Beratung bei Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen. Die Verwaltung von Immobilien umfasst dabei auch die kaufmännische Gewerbeverwaltung, bei der Aufgaben wie Vertragsgestaltung, Betriebskostenabrechnungen oder die Durchführung möglicher Mieterhöhungen durch das Immobilien-Managementunternehmen übernommen werden.

Facility Management

Dieser Teil des Immobilien-Managements befasst sich mit der Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um die Immobilie. Es vereint kaufmännische Verwaltungsmaßnahmen wie die Objektbuchhaltung, das Vertragsmanagement sowie Kostenplanung und -kontrolle mit den verschiedenen technischen Maßnahmen. Hinzu kommt das Energiemanagement, das sich mit der Optimierung von Versorgungssystemen und Gebäude-Informationssystemen beschäftigt. Facility Manager sind daher Fachkräfte aus der Bau- und Immobilienbranche und verfügen über Kompetenzen in den Berei-



Foto: iStock.com/EscoLux

chen Technik, Wirtschaft, Recht und Ökologie. Facility Manager befassen sich mit der Wirtschaftlichkeit von Gebäuden und Anlagen über deren gesamte Lebensdauer hinweg – von der Planung bis zum Abbruch. Dazu gehört die professionelle Bewirtschaftung von Gebäuden und Grundstücken samt deren (technischen) Anlagen und Einrichtungen wie Heizungs-, Warm-



„Die Immobilienbranche hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Unterschiedliche Anforderungen von Eigentümern, eine zunehmende Digitalisierung sowie eine herausfordernde Wirtschaftslage fordern ein proaktives Immobilien-Management“, sagt Claudia Zehetner, Leiterin Immobilien Management Gewerbe bei EHL.

Foto: EHL

Ohne Immobilien-Management ist der Betrieb eines modernen Gebäudes heute nicht mehr möglich.

wasser-, Licht- oder Klimaanlage. Sie planen und definieren Installationen und Infrastrukturen, wobei die Faktoren Nachhaltigkeit, Ressourcennutzung und Energiemanagement besonders berücksichtigt werden. Der Tätigkeitsumfang von Facility Managern geht weit über den der klassischen „Hausbesorger“ hinaus. Oftmals sind sie sogar bereits an der Planung eines Gebäudes beteiligt. Weiters beschäftigen sie sich auch mit der Analyse und Optimierung von Abläufen und Prozessen des Flächen-Managements, beispielsweise durch entsprechende Raumkonzepte und Gestaltung sowie Umgestaltungen. Ohne Facility bzw. Immobilien-Management ist der Betrieb eines modernen Gebäudes heute nicht mehr möglich.

Was macht ein Facility Manager?

- › Termingerechte Durchführung von Projekten im Bereich Facility Management (Sanierung, Umbau, technische Optimierung usw.)
- › Administration im Facility-Infrastruktur-Bereich (Gebäudepläne, Dokumentation von Prüfberichten, Fuhrpark, Versicherung etc.)
- › Erstellung und Implementierung von Prozessen und Richtlinien im Facility Management
- › Laufende Baustellenbegehung sowie Kontrolle der Objekte
- › Personaleinsatzplanung (Arbeiter, Reinigungskräfte)

Klassische Anforderungen

- › Abgeschlossenes Studium vorzugsweise im Bereich Facility Management
- › Bautechnisches und betriebswirtschaftliches Verständnis
- › Sehr gute Excel-Kenntnisse
- › Praktisches Verständnis von Haustechnik
- › Durchsetzungsstärke, Zuverlässigkeit, Organisationsgeschick und ein sicheres Auftreten

Sicherheit hat Vorrang

Gebäude brauchen nicht nur Schutz vor Einbruch und Vandalismus, sondern auch Rechtssicherheit. Zuverlässigkeit und Sicherheit sind maßgebliche Voraussetzungen für ein gelungenes Gebäudemanagement.

Von Felix Meiner

Um die Gebäudesicherheit im erforderlichen Ausmaß zu schaffen und aufrechtzuerhalten, ist ein Bündel an technischen Notwendigkeiten und Vorkehrungen, die durch bauliche, haustechnische und überwachungsspezifische Maßnahmen geschaffen werden, zu leisten. Die baulichen Maßnahmen betreffen in der Hauptsache den Einbau von einbruchshemmenden Türen und Fenstern, während sich die Überwachungsmaßnahmen auf eine regelmäßige Überwachung des baulichen Zustands sowie der Stand- und Verkehrssicherheit beziehen.

Der weitaus umfassendere Teil betrifft haustechnische Maßnahmen, worunter alle Überwachungssysteme, Brandmelde- und Brandbekämpfungssysteme fallen, ebenso wie Meldesysteme für Überfall, Einbruch und sabotagegeschützte Schösser und Schließanlagen.

Lagerung von Gefahrstoffen

Ein wesentliches Thema ist dabei auch die Lagerung von Gefahrstoffen, die immer mit großer Verantwortung verbunden ist. Bei der Unterbringung entzündbarer und brennbarer Substanzen in Lagersystemen ist man dann auf der sicheren Seite, wenn das Produkt mit allen notwendigen Zertifizierungen und Zulassungen ausgestattet ist.

Brandschutz der neuesten Generation

Denios investiert bei jedem Neuprodukt intensiv in Forschung, Entwicklung und externe Prüfungen, um die Produkte mit allen notwendigen Zulassungen und Zertifikaten auszustatten. Eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für Bauprodukte, wie sie vom Deutschen Institut für Bautechnik, DiBt, erteilt wird, ist dafür ein zuverlässiger Verwendbarkeitsnachweis. Darin ist nach-

zuweisen, dass das Bauwerk durch witterungsbedingte Lasten keinen Schaden nimmt und eventuell austretende Flüssigkeiten mit einer Auffangwanne sicher zurückgehalten werden.

Eine beidseitige Feuerbeständigkeit von 90 Minuten – sowohl von innen als auch von außen – bestätigt die REI 90 Zertifizierung des Brandschutzlagers und bezieht sich dabei auf die Gesamtkonstruktion und nicht nur auf einzelne Bauteile. In Österreich erteilte das Institut für Brandschutztechnik und Sicherheitsforschung, IBS, in Linz allen Denios Brandschutzcontainern diese REI 90 Zertifizierung.



Eigener Brandabschnitt – nicht nur für Kleingebäude

Das neue Brandschutzlager WFP ist die Weiterentwicklung des internationalen Klassikers BMC, welcher mit mehr als 5.000 Einheiten weltweit im Einsatz ist. Mit einer Lagerfläche von etwa sechs bis 22 m² lässt sich mit dem WFP ein eigener Brandabschnitt auch inmitten von Produktions- oder Lagerhallen realisieren. Aufgrund der Innenhöhe von bis zu 2,5 Metern bietet er sich nicht nur als klassischer Lagercontainer, sondern auch für den Einbau kompletter Gefahrstoff-Arbeitsplätze an.

Schließen und überwachen mit Abus

Ein intelligentes Schließsystem heißt Gäste willkommen und verhindert Unberechtigten den Zutritt. Ein modernes Überwachungssystem schreckt Täter ab und hat somit auch einen starken präventiven Schutzcharakter für Personen und Sachwerte. Kommt es dennoch zu einem Vorfall, liefert und sichert eine umfassende Videoüberwachung den Beweis und trägt zur Identifizierung der Täter bei. Das deutsche Unternehmen Abus, seit 1924 im Geschäft, gilt auch in Österreich als einer der namhaften Anbieter von Sicherheitslösungen. Das Produktsortiment von Abus umfasst alle Komponenten von der Überwachungskamera bis hin zum Aufzeichnungsgerät, ausgerichtet auf die jeweils spezifische Situation vor Ort. Ständige Weiterentwicklung und insbesondere ein fein aufeinander abgestimmtes Zusammenspiel der einzelnen Komponenten – damit sorgt Abus für die entsprechende Sicherheit. <



Fotos: Denios

Mit Sicherheit sicher: Neben Planungs- und Rechtssicherheit ermöglicht die REI 90 Zertifizierung deutliche kürzere Genehmigungsverfahren mit Behörden und Sachversicherern.



GBG-Mitarbeiter bei der Graffitientfernung

Fotos: GBG

Neue GBG-Dienstleistung sagt Graffiti den Kampf an

Graffiti finden sich auf Fassaden und Wänden, aber auch an öffentlichen Gebäuden. Vor allem in Städten sind Graffiti zu einem großen Problem geworden und stellen kein Kavaliersdelikt dar. Immerhin wird die Besprühung als Sachbeschädigung mit bis zu fünf Jahren Freiheitsstrafe geahndet.

Dennoch sind die durch Sprayer entstandenen Schäden im Grazer Stadtgebiet in den vergangenen Jahren enorm gestiegen.

Ist das Graffiti einmal gesprayt, steht der Eigentümer vor der Frage, wie es rasch und unter größtmöglicher Schonung der Substanz entfernt werden kann.

Bisher wurden diese Graffiti meist großflächig und kostenintensiv übermalt, um das einheitliche Erscheinungsbild der Fassade erhalten zu können.

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, ein Tochterunternehmen der Stadt Graz, hat sich dieses Problems angenommen und bietet seit diesem Jahr ein spezielles Verfahren zur schonenden Entfernung von Graffiti und damit eine neue Dienstleistung an.

Das Projekt „Graffitientfernung“ wurde Anfang des Jahres mit der Anschaffung der notwendigen Gerätschaften und Materialien gestartet. Um eine optimale Entfernung gewährleisten zu können, erhielten die zuständigen Mitarbeiter aus dem Team Reinigung und Service eine umfassende Ausbildung.

GBG-Geschäftsführer Mag. Günter Hirner zur Wichtigkeit der neuen Dienstleistung: „Mit der Graffitientfernung erweitern wir unser vielfältiges Dienstleistungsangebot und bieten eine sehr umweltschonende Reinigung verschmutzter Flächen an.“

Das innovative Vakuum-Unterdruck-Strahlenverfahren kommt komplett ohne den Einsatz von Wasser und Chemikalien aus und eignet sich daher auch zur Entfernung von Verschmutzungen auf sensiblen Oberflächen.

„Ein weiterer Vorteil der Technologie ist, dass die Maschinen mobil sind und daher flexibel an allen Standorten eingesetzt wer-

den können“, so die zuständige **Teamleiterin Mag. Dana Sladek**. Zusätzlich punktet die Maschine durch geringe Lärmemissionen und kann dadurch ohne Einschränkungen im Stadtgebiet verwendet werden.

Auch der zuständige **Stadtrat Dr. Günter Riegler** zeigte sich von der innovativen Idee begeistert: „Die Dienstleistung der Graffitientfernung ist ein wichtiges Service für ein sauberes und lebenswertes Graz.“

Weitere Informationen:

Die Dienstleistung „Graffitientfernung“ wird sowohl für Privat- als auch für Firmenkunden angeboten.

Die Entfernung von Graffiti kostet für Flächen von 0 bis 2 m² 149 Euro netto, für eine Fläche von 2 bis 4 m² werden 299 Euro netto verrechnet.

Auf Anfrage können auch größere bzw. unter Denkmalschutz stehende Flächen gereinigt werden. Graz Tourismus fördert die ersten 50 Graffitientfernungen mit € 50,-

Detailauskünfte erhalten Sie unter:

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Conrad-von-Hötzendorfstraße 94, 8010 Graz

Tel.: 0316/872-8678

E-Mail: reinigung.service@gbg.graz.at

www.gbg.graz.at



**Der bundesländerübergreifende Gemeindeverband bringt wirk-
same Impulse.**

Foto: iStock.com/bluejayphoto



Wien führt die Liste der internationalen Betriebsansiedlungen an.

Synergien nutzen

Gerade in den letzten Jahren wurden Gewerbeparks zu einer sehr beliebten und verbreiteten Form, betriebliche Synergien branchenübergreifend zu nutzen. Standortentwicklung und Betriebsansiedlungen haben hierbei oberste Priorität.

Von Andreas Prammer

Bei der Standort- und Flächenwidmungsplanung setzen die Regionen auf strategische Abstimmung und regionale Kooperation. Die Betriebe finden so leichter ihr optimalen Standorte. Auf Gemeindeebene wird so die bestmögliche Vermarktung und Entwicklung der betrieblichen Standorte garantiert. Im Rahmen der Initiative Interkommunale Betriebsansiedlungen - INKOBA wird die betriebliche Entwicklung der Standorte vorangetrieben. Dadurch ergeben sich erhebliche Synergien, wie etwa:

- gemeinsame Sicherung, Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von Betriebsstandorten bei Teilung der Kosten und Erträge,
- Abstimmung von Schwerpunkten für einzelne Standorte in einer Region,
- gemeinsame Vermarktung von Standorten.

Entwicklung Gewerbegebiete

Auf der Basis erfolgreicher interkommunaler Betriebsansiedlungen etablieren die Wirtschaftsagenturen im Donauraum ihre Gewerbegebiete. Den Wirtschafts- und Gewerbeparks kommt dabei eine wesentliche Rolle zu.

- Die Wirtschaftsparks liegen an Top-Verkehrsachsen.
- Die bezirks- und regionsweise Entwicklung ermöglicht die Beteiligung aller Gemeinden eines Bezirkes, darunter auch die großen Städte der Region.
- Die Flächen stehen in Größen von 25 bis 100 Hektar zur Verfügung.

Pionierarbeit

Sieben Gemeinden aus Oberösterreich und zwei aus Salzburg bündeln ihre Ressourcen für die gemeinsame Standortentwicklung und Betriebsansiedlung. Dazu haben Bad Ischl, Bad Goisern, Ebensee, Gosau, St. Wolfgang, Hallstatt und Obertraun auf oberösterreichischer sowie Strobl und St. Gilgen auf Salzburger Seite den österreichweit ersten bundesländerübergreifenden Gemeindeverband gegründet. „Die Region macht damit einen entscheidenden Schritt, um über Gemeinde- und Bundeslandgrenzen hinweg optimale Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben zu schaffen“, betonen der Salzburger Landeshauptmann Dr. Wilfried Haslauer und der oberösterreichische Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Michael Strugl.

Starke Regionen

Der Gründung des Gemeindeverbandes waren jahrelange Vorarbeiten in der Gesetzgebung auf Bundes- und Landesebene vorausgegangen. Die Initiative kam vom damaligen Bundesratspräsidenten Gottfried Kneifel im Jahr 2012. Nun können die ersten Schritte gesetzt werden. „Die Vorbereitungen für eine erste INKOBA-Fläche in Bad Goisern laufen bereits. Weitere potenzielle Flächen sind auch schon in Aussicht“, sagt Bad Goiserns Bürgermeister Peter Ellmer, Obmann des Gemeindeverbandes.

„Der Verband INKOBA Inneres Salzkammergut steht für Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Betriebe und Arbeitsplätze, Ansiedlung neuer Betriebe, Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes, Wachstumschancen durch erhöhte Wirtschaftskraft



Foto: iStock.com/borchee



Wien: Hohe Lebensqualität und Rechtssicherheit ziehen internationale Unternehmen an.

Foto: iStock.com/VitalyEdush

in der Region, Verfügbarkeit von hochwertig erschlossenen Standorten oder Objekten in guten Lagen und mit guten Umfeldbedingungen sowie für Vermeidung von Nutzungskonflikten“, unterstreicht LH-Stv. Dr. Michael Strugl.

OÖ an vorderster Front

Zwei Drittel der Gemeinden arbeiten bei der Betriebsansiedlung zusammen. Oberösterreich ist bei der interkommunalen Kooperation im Bereich der Standortentwicklung und Betriebsansiedlung bundes-

weit führend. Insgesamt kooperieren bisher schon 300 der insgesamt 442 oberösterreichischen Gemeinden in insgesamt 29 INKOBA-Verbänden und Wirtschaftsparks. Damit sind zwei Drittel aller Gemeinden des Landes in derartigen Kooperationsgemeinschaften organisiert. Die Gemeinden entwickeln gemeinsam Betriebsbaugelände und teilen sich Kosten und Erträge. „Damit lassen sich die Maßnahmen leichter finanzieren und ein koordiniertes Standortmarketing schafft höhere Sichtbarkeit“, ergänzt LH-Stv. Dr. Strugl. Kompetent unterstützt werden sie dabei von den Experten der oberösterreichischen Wirtschaftsagentur Business Upper Austria.

Seit Gründung der ersten INKOBA im Jahr 2001 wurden dabei schon an die 300 ha, das sind immerhin rund drei Millionen Quadratmeter, gemeinschaftliche Flächen entwickelt. Davon sind derzeit noch etwa 100 ha für Betriebsansiedlungen verfügbar. Die Vorteile, die INKOBAs und Wirtschaftsparks bieten, haben sich schon mehr als 100 Firmen zunutze gemacht und damit rund 1.300 Arbeitsplätze in die Regionen gebracht.

Wien treibt an

2016 siedelten sich insgesamt 178 internationale Unternehmen in Wien an. Damit erzielt die Wirtschaftsagentur Wien in enger Zusammenarbeit mit der ABA (Austrian Business Agency) bereits zum fünften Mal in Folge einen Ansiedlungsrekord für die Bundeshauptstadt. Die neu eröffneten Standorte bringen ein Investitionsvolumen von 288,8 Millionen Euro und schaffen 1.144 zusätzliche Arbeitsplätze. Bei den Herkunftsländern liegt Deutschland mit 49 Projekten ungeschlagen auf der Spitzenposition, gefolgt von Russland mit 13 Projekten. Ungarn und

Italien liegen mit jeweils elf Projekten ex aequo auf Platz drei.

„Hinter einer Ansiedlung stecken oft jahrelange Vorbereitung und intensive Betreuung. Wir sind das ganze Jahr über weltweit unterwegs, um internationale Unternehmen von Wien zu überzeugen. 2016 haben wir in 22 Ländern und 42 Städten für den Standort Wien geworben. Wir sind uns unserer Verantwortung als Metropole für den gesamten österreichischen Wirtschaftsraum sehr bewusst“, bilanziert Gerhard Hirczi, Geschäftsführer der Wirtschaftsagentur Wien. Im Bundesländervergleich konnte Wien mit 178 neuen Ansiedlungen fast sechsmal so viele internationale Unternehmen anziehen wie das zweitplatzierte Salzburg, das bei 31 neuen Investorinnen und Investoren punkten konnte, gefolgt von Kärnten (27) und Oberösterreich (23).

Attraktivität der Standorte entscheidend

„Die Attraktivität Wiens für internationale Unternehmen bewegt sich auf einem sehr hohen Niveau. Unterstrichen wird diese Tatsache auch dadurch, dass die Zahl der Headquarters seit 2014 konstant zunimmt und mittlerweile auf 221 angestiegen ist. Wien steht bei Betriebsansiedlungen mit zahlreichen Metropolen von Shanghai bis Vancouver im harten Standortwettbewerb. Umso bedeutsamer sind Rankings wie jenes von Mercer, da internationale Unternehmen vor einer Neuansiedlung sehr genau darauf schauen, welche Stadt ihnen eine hervorragende Infrastruktur und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die beste Lebensqualität bietet“, so Wirtschaftsstadträtin Renate Brauner. <



Dipl.-Ing. Horst Gaigg (TZ Inneres Salzkammergut), Bgm. Ing. Markus Siller (Ebensee), Bgm. Peter Ellmer (Bad Gösern), Bgm. Mag. Egon Höll (Obertraun). 2. Reihe (v.l.): Bgm. Ing. Friedrich Posch (Gosau), Vize-Bgm. Alfred Gamsjäger (Hallstatt), Bgm. Josef Weikinger (Strobl). 3. Reihe (v.l.): Bgm. Franz Eisl (St. Wolfgang), Bgm. Otto Kloiber (St. Gilgen), Franz Tauber (Business Upper Austria).

Foto: TZ Inneres Salzkammergut

Funktionalität trifft Ambiente

Wirtschaftszentren, wie etwa der Campus21 oder der Walter Business Park im Süden von Wien, bieten neben interessanten Geschäftsmöglichkeiten auch attraktive Arbeitsplätze mit viel Grünflächen und angenehmer Atmosphäre.

Von Andreas Prammer



Herrliches Ambiente mit vielen Grünflächen

Foto: campus21

Die Dynamik dieser Zentren ist ein wesentlicher Impulsgeber für die Umlandregionen. Doch was brauchen Unternehmen neben der Erfüllung der Flächenanforderungen, um sich für einen Standort zu entscheiden? Was macht die Dynamik und den Erfolg von Businessparks aus? Was brauchen Unternehmen, um attraktiv für Mitarbeiter zu sein? Diese Fragen hat sich der Campus21-Manager Eckhard Horstmeier gestellt und konsequent mit der Umsetzung einer Vielzahl von Infrastrukturmaßnahmen begonnen. Dadurch hat sich der Campus21 mittlerweile zu einem vitalen und erfolgreichen Gewerbestandort entwickelt. Vom Start-up-Office bis zum Großraumbüro, von der kleinen Archivfläche bis zur Lagerhalle, vom Shop bis zur Werkstatt. Der Campus21 bietet flexible Lösungen für unter-

schiedliche Anforderungen und hat sich so als wichtiger Standort und attraktiverer Arbeitsplatz etabliert.

Mit einer Auslastung von etwa 90 Prozent hat der campus21 seinen Platz unter den erfolgreichsten Businessparks in Österreich gefunden. „Die Infrastruktur bietet für Unternehmen ein optimales Umfeld. Restaurants, eine Bäckereifiliale, der Postpartner, die fußläufige Nähe zu zwei Nahversorgern, die Grünflächen und die flexiblen Raumlösungen“, erklärt Horstmeier. Mehrere Cluster und viele IT Firmen haben sich ebenso angesiedelt wie Unternehmen aus der Pharmabranche und dem Baubereich. Durch regelmäßige Veranstaltungen hat sich eine Dynamik im B2B Bereich entwickelt, die zusätzliche Impulse zwischen den Unternehmen generiert.

Funktionierende Konzepte

Der Walter Business Park beispielweise punktet seit Jahren mit dem einfachen Konzept Büro und Lager zur Anmietung und überzeugt dabei mit familiärer Atmosphäre, vielen Grünflächen und einem angenehmen Ambiente. In Wiener Neudorf ideal gelegen, ist die unmittelbare Anbindung an den größten Wirtschaftsraum Österreichs natürlich ein fruchtbarer Boden für stetiges Wachstum.

Perfekte Infrastruktur

Der Park verfügt dank direktem Autobahnanschluss über eine exzellente Anbindung an die Autobahn A2 und an das Zentrum Wiens. Der Flughafen Wien-Schwechat ist über die S1 schnell erreichbar. Großzügige Verkehrswege und Freiflächen ermöglichen Überland-Lkw die direkte Zufahrt zu allen Gebäuden. Mietern und Besuchern stehen mehr als 1.500 Gratis-Parkplätze direkt vor ihren Mieteinheiten zur Verfügung.

Ein Business-Park zum Wohlfühlen

Das Besondere im Park ist sicherlich der gute, persönliche Kontakt zu allen Mietern sowie die Verwaltung und Instandhaltung der Objekte durch eigene Mitarbeiter. Diesen Rahmen, das persönliche Service und die damit verbundene Flexibilität bei Sonderwünschen schätzen die hier angesiedelten Unternehmen außerordentlich. Zudem laden die attraktive Parklandschaft mit Bäumen, Blumen, Biotopen und Springbrunnen sowie der nah gelegene Wienerwald, die Heurigen und die Weinberge der Region zu erholsamen Arbeitspausen ein. <



Weitläufige Flächen sorgen für gute Abläufe und ausreichend Freiflächen.

Foto: WALTER GROUP



Mit Visionen in die Zukunft

v.l.: Mag. Helmut Miernicki, Geschäftsführer ecoplus; Bgm. Ing. Robert Dienst, Laxenburg; Helmuth Schleinzer, MBA, Geschäftsführer Sortimo Gesellschaft m.b.H.; Mag. Marcus Veprek, Area Manager RELion mse Augsburg GmbH; Daniela Kolbe, Geschäftsführerin DANKÜCHEN Design Wr. Neudorf; Manfred Halwachs, Prokurist integer Personalmanagement GmbH; Willi Weber, Geschäftsführer Bott Austria GmbH; Bgm. Herbert Janschka, Wiener Neudorf

Foto: Michal Murawski

Niederösterreichs größter Wirtschaftspark, das IZ NÖ-Süd, ist auch 2017 auf Wachstumskurs. Beim traditionellen, halbjährlichen Zusammentreffen der angesiedelten Betriebe, präsentierten sich auch diesmal wieder fünf Unternehmen als wertvolle Neuzugänge.

Das IZ NÖ-Süd ist auf seine Art und Weise einzigartig in Österreich. Hier ist es gelungen, einen Standort aufzubauen, der dank hervorragender Lage und modernster Infrastruktur Anziehungspunkt für Unternehmen jeder Größe und aller Branchen ist“, freut sich ecoplus-Geschäftsführer Mag. Helmut Miernicki. Aktuell arbeiten im IZ NÖ-Süd über 11.000 Mitarbeiter in mehr als 360 Unternehmen.

E-Mobilität

Bei einem Wirtschaftspark dieser Größe ist auch das Verkehrsaufkommen beachtlich. „Daher sind wir hier ganz besonders darum bemüht, dem Thema Elektromobilität breiten Raum zu geben. So sind im Fahrzeug-Pool des IZ NÖ-Süd bereits einige e-Fahrzeuge erfolgreich im Einsatz und auch bei den angesiedelten Betrieben wird das Interesse an diesem Thema immer größer. Der Wunsch nach mehr Information zum Thema Ladeinfrastruktur ist direkt von den Betrieben gekommen“, erläutert Geschäftsführer Miernicki. Neben diesem Schwerpunkt stand das Treffen aber ganz im Zeichen der neuen Betriebe. Es sei ihm persönlich eine besondere Freude, dem Wirtschaftspark beim Wachsen zuzusehen. Dieser entwickle sich in einem rasanten Tempo und werde immer mehr zur wirtschaftlichen Hauptschlagader der Region, ist der Geschäftsführer zufrieden. ◀



Was wäre, wenn

eine stylische Industriebau-Architektur Ihre Unternehmensidentität widerspiegelt.

Was wäre, wenn Ihr Produktionsbetrieb mit einem imposanten Firmengebäude beeindruckt. Einem Gebäude, das Ihnen zugleich ökologische, ökonomische und funktionale Vorteile bietet. Dann haben Sie mit DELTA einen Architekturoxperten an Ihrer Seite, der neue Werte schafft.

DELTA. Die Gebäudenker.

www.delta.at

„Nur eine durchmischte Stadt ist auch eine Smart City“

Nutzungsmischungen haben im sozialen Wohnbau Tradition. So umfassen die Wiener Gemeindebauten auch viele Lokale und Büros. Heute, wo Wien große neue Stadtgebiete erschließt, werden Gewerbeflächen auch im Wohnbau zunehmend mitgeplant. Warum das so ist und welche Rolle der soziale Wohnbau dabei spielt, darüber sprach Chefredakteurin Marie-Theres Ehrendorff mit Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig.

■ **Herr Stadtrat Dr. Ludwig, Sie haben festgehalten, dass „Wohnbau in Wien weit mehr als der Bau von Wohnungen ist“. Welche Bedeutung hat der Wohnungsneubau für die lokale Wirtschaft und das Angebot an Gewerbeimmobilien?**

Der soziale Wohnbau bildet in Wien das Rückgrat für die Stadtentwicklung. Er nimmt deshalb nicht nur bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum eine federführende Rolle ein. Über das Programm des sozialen Wohnbaus hinaus wurden schon in den 1970er-Jahren ganze Stadtteile geplant, mit Grünflächen, Schulen und Kindergärten, Einkaufszentren und vielem mehr. So etwa im Gebiet beim heutigen Donauzentrum im 22. Bezirk. Der soziale Städtebau und damit verbunden auch der geförderte Wohnbau sind entscheidende Motoren für die Weiterentwicklung der Stadt. Sie sichern nicht nur jährlich Tausende Arbeitsplätze, sondern schaffen auch die Voraussetzungen für moderne und lebendige Grätzeln und Stadtteile, die Nutzungsvielfalt und einen durchdachten Mix aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit bieten. Der Mehrwert und damit auch Stellenwert des geförderten Wiener Wohnbaus für die Wirtschaft sind deshalb in Wien sehr hoch.

■ **Der Begriff Smart City ist heute in aller Munde. Welchen Einfluss haben Smart-City-Kriterien auf die Weiterentwicklung der Nutzungsmischung?**

Einen maßgeblichen Einfluss. Wobei ich unterstreichen möchte, dass eine Smart City, wie Wien sie versteht, nicht nur technologische Innovationen und Ressourceneffizienz, sondern vor allem eine leistbare hohe Lebensqualität für die Wienerinnen und Wiener bieten muss. Besonders deutlich wird das an aspern Seestadt. Eine umweltfreundliche Stadt der kurzen Wege ist nur mit einer entsprechenden Nutzungsmischung denkbar. Schon bei der ersten Entwicklungsetappe von aspern Seestadt standen ökologische Aspekte, Nutzungsvielfalt und ein breites, gefördertes Wohnungsangebot im Mittelpunkt. Die zweite Entwicklungsetappe der Seestadt bringt – von den Wünschen der Wienerinnen und Wiener ausgehend – unter dem Schwerpunkt „Wohnen und Arbeiten“ eine weitere Verbesserung. Wohnen und Arbeiten rücken noch näher zusammen.

■ **Wie können wir uns das konkret vorstellen?**

Mindestens 20 Prozent der gesamten vermietbaren Nutzfläche eines Bauplatzes sind für Nicht-Wohnnutzungen vorgesehen. Ziel dabei ist es, das Arbeiten von Zuhause aus zu erleichtern sowie Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bildungsmöglichkeiten direkt in den Wohnhausanlagen zu schaffen. Dies, um sicherzustellen, dass Quartiere entstehen, die zukunftsfähig sind und das anbieten, was die Bevölkerung vor Ort braucht. Die Internationale



Bautätigkeit sichert nicht nur Arbeitsplätze und belebt die Wirtschaft, sondern hat auch für die Weiterentwicklung einer Stadt enorme Bedeutung, ist der Wiener Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig überzeugt.

Foto: PID/Bohmann

Bauausstellung, IBA_Wien, zum Thema „Neues soziales Wohnen“ ist hier federführend involviert. Bei der IBA_Wien geht es um die Weiterentwicklung des sozialen Wohnbaus unter veränderten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Im Jahr 2022 wird die IBA_Wien mit allen ihren Projekten einem internationalen Publikum präsentiert. Darüber hinaus: Stadtentwicklung darf künftig nicht an der Stadtgrenze enden. Siedlungsentwicklung muss entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs verlaufen und unterschiedliche Funktionen durch eine angemessene Zentrenbildung an den Verkehrsknoten ermöglichen. Wien stärkt deshalb die Partnerschaft mit dem Umland durch ein Angebot von Vernetzung, Dialog und überregionalen Kooperationen. ◀



Expansionsstandort St. Pölten Überlegenheit, die eine Überlegung wert ist

Sie liegt am vermutlich schönsten Schnittpunkt Österreichs: die niederösterreichische Landeshauptstadt St. Pölten. Und sie entpuppt sich gerade als Dreh- und Angelpunkt für das Business Richtung Metropolregion Wien und Ost-Mitteuropa.

Überlegung 1: Die Vorteile westeuropäischer Standortqualität mit der Nähe osteuropäischer Marktdynamik verbinden.

Mit 230 km/h per Hochleistungsbahn oder auf leistungsfähigen Autobahnen geraten die 60 Kilometer nach Wien zum Kurz-Transit. 2,5 Millionen Menschen sammelt die Metropolregion Wien um die zweitgrößte deutschsprachige Stadt nach Berlin. Ideen, Konzepte und Produkte mit Sprungkraft gewinnen von St. Pölten aus aber noch einen ganz anderen Zielraum: Von Prag über Wien und Bratislava (Entfernung 40 km) nach Budapest spannt sich Centrope mit rund sieben Millionen Einwohnern. Besondere Kennzeichen: hohe Nachfrage, Wachstumsraten konstant über dem EU-Durchschnitt.

Überlegung 2: Die entspannte Dynamik eines mittelstädtischen Standortes an der Schwelle eines Ballungsraumes nutzen.

Fläche ist im Business nicht alles. Aber sie ist eine Grundlage für alles und jedes. Mit gewerblichen Flächenreserven von 195 Hektar finden Ideen in St. Pölten nicht nur den Platz, den sie brauchen, sondern auch die Anbindung: direkt an der Autobahn und Hochleistungsbahn München-Wien.

Hier an der Schwelle nach Wien bieten sich die Chancen des Ballungsraumes – ohne die Ballung in der (Über-)Nutzung. Raum statt Gedränge, Tempo statt Stau. Ähnliches gilt für das Humankapital in der „Bildungshauptstadt“ Niederösterreichs: 25.000 Schüler und Studierende bringen solides Fachwissen und inno-

vative Ideen in die Stadt – und in die Betriebe am Standort. Die fachlichen Schwerpunkte der drei Hochschulen St. Pöltens weisen direkt in die Zukunft: Medien, Mobilität und der Health-Sektor. Apropos „zukunftsweisend“ – das gilt auch für den Wirtschaftsservice der Stadt: ecopoint im Rathaus versteht sich als First-Stop-Shop, der alle Anfragen von Betrieben oder Unternehmern einer Lösung zuführt und dafür die zuständigen Instanzen einbindet.

Überlegung 3: Innovationen dort entwickeln, wo in Niederösterreich aktuell der Schwerpunkt bei Investitionen liegt.

Ein solide aufgestellter Mittelstand, der von internationalen Technologieführern vor Ort profitiert – und zugleich den Nährboden für findige Start-ups bildet: Was steckt dahinter, wenn an einem Standort die Zahl der aktiven Betriebe in gerade zehn Jahren ein Wachstum um 27 Prozent ausweist? In St. Pölten sind es – allem voran – „zwei I“.

Auf einer Reihe von Innovationen steht nicht „St. Pölten“ drauf, aber St. Pölten dahinter: modernste, internationale Weichtechnik in der Bahntechnologie etwa. Die weltweit leistungsstärksten Fassadendämmungen. Oder Holztechnologie, die dem Werkstoff ganz neue Seiten abgewinnt. Die Rahmenbedingungen für innovationsgetriebene Unternehmen am Standort sind günstig: mit den ansässigen Hochschulen als potenziellen Know-how- und Forschungspartnern. Und mit maßgeschneiderten Förderungen in Zusammenarbeit mit dem Innovations- und Technologiefonds des Austria Wirtschaftsservice.

Die jüngste Landeshauptstadt – und zugleich älteste Stadt – Österreichs steht aktuell im Fokus eines Stroms an Investitionen vonseiten des Bundes, des Landes und der Stadt selbst: In nur sieben Jahren fanden 2,6 Milliarden Euro ihren Weg in die Bahninfrastruktur. 510 Millionen Euro fließen bis 2021 in den Ausbau einer der führenden Universitätskliniken Österreichs. Und 320 Millionen Euro bewegt die laufende Initiative für die Bildungs-Infrastruktur. Denn dort liegt der Schlüssel zum bisherigen Erfolg des Standortes. Und dort liegt seine Zukunft.

KONTAKT:

**Zukunftsentwicklung, Wirtschaft und Marketing
Wirtschaftsservice ecopoint**

Magistrat St. Pölten

Rathausgasse 2 • 3100 St. Pölten

Tel.: +43 2742 333-2900

E-Mail: ecopoint@st-poelten.gv.at

Web: www.ecopoint.info

Chiller



Fotos: Bau & Boden

Chillen in der City

Im Linzer Bildungsquartier, Schiller-, Humboldt- sowie Goethestraße, entsteht ein neuer Gebäudekomplex, der klassizistischen Altbau mit moderner Architektur verschmelzen lässt. Die Bau&Boden Immobilien GmbH zauberte mithilfe des Architekturbüros ARKADE ZT GmbH ein neues City-Landmark in das aufstrebende Musiktheater/Viertel.

Das urbane Linz wird durch ein weiteres Highlight der Bau&Boden Immobilien GmbH bereichert – dem Schiller/Quartier. Die zentrale Lage gewährleistet eine perfekte Anbindung an die Infrastruktur und an jegliche verkehrstechnische Anbindung. Die Landstraße, der Südbahnhofmarkt, der Schillerpark, der Volksgarten, das Musiktheater sind so nah am Objekt, das man diese fast einatmen kann. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind der neue Bahnhof und der Hauptplatz. Sie suchen ein neue Wohnung, ein neues Büro? Hier finden Sie es – eine wertbeständige Geldanlage in Form einer Immobilie im Zentrum von Linz! <

DAS SCHILLER

Humboldtstraße/Schillerstraße
4020 Linz

Gesamtfläche: 2.000 m²
Wohnungen – Altbau: 8
Wohnungen – Neubau: 19
Tiefgaragenplätze: 14
Baubeginn: 2017

- › Urbane Architektur
- › Gehobene Ausstattung
- › Perfekte Infrastruktur
- › Nähe Schillerpark



BAU&BODEN
IMMOBILIEN

Bau & Boden Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz
0732 79 36 66
office@bau-boden.at

AREV als Vorreiter in Oberösterreich

Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft schreitet voran und war zuletzt das Hauptthema am Bundesimmobilientag in Linz.

In Kooperation mit dem Wohn-App-Spezialisten Casavi bietet AREV als erstes Unternehmen in Oberösterreich seit Beginn dieses Jahres Bewohnern ein modernes und ausgereiftes Informations- und Serviceportal für die Kommunikation im Haus. Das Schwarze Brett im Hausgang ist damit online verfügbar und liefert Informationen, Daten und Neuigkeiten rund ums Haus bequem auf Smartphone, Tablet und PC.

„Die Qualität des eigenen Wohnumfelds hängt auch von den beteiligten Dienstleistern ab. So können Bewohner und Eigentümer jederzeit verfolgen, ob und wann der Dienstleister den vereinbarten Besuchstermin erfüllt hat oder z.B. die Schneeräumung, Liftreparatur usw. durchgeführt wurden. Nach der erfolgreichen Umsetzung mehrerer Pilotprojekte weiten wir das Angebot dann aus“, so Geschäftsführer Mag. Gerald Hommer.

Das digitale Schwarze Brett

my.arev bietet den Bewohnern die Möglichkeit, schnell und auf einfachstem Wege sich mit ihrem Hausverwalter, Nachbarn, Eigentümer sowie Dienstleistern rund um ihr „Heim“ auszutauschen.

Funktionen:

- Hausverwaltungs-Ansprechpartner im Überblick
- Schnelles Service (Schlüsselbestellungen, Schadens- bzw. Gebrechensmeldungen)
- Einsicht des Bearbeitungsstatus Ihres Anliegens/Ihrer Anfrage
- Empfangen wichtiger Mitteilungen
- Zugriff auf alle liegenschaftsrelevanten Daten (Korrespondenzen/Bescheide/Protokolle/Vorschreibungen, usw.)
- Übersicht aller Termine (Hausversammlungen, Service-, Wartungs- und Reparaturtermine)
- Austausch in der Nachbarschaftscommunity (z.B. Suchanzeigen oder Angebote wie „Babysitter gesucht“ usw.)

Betreuung und Nachbarschaft

Hausbewohner sehen auf einen Blick Fakten zur Hausbetreuung. Sie können über das Portal Kontakt mit der AREV als auch der Hausbetreuung aufnehmen. Von der Schadensmeldung bis zur Schlüsselbestellung lässt sich so auf wohnungsnahen Dienstleistungen jederzeit bequem zugreifen.

Auch der nachbarschaftliche Austausch – speziell in größeren Anlagen – wird gefördert: Von der Suche nach einem Babysitter bis hin zur Vermietung eines Garagenstellplatzes können einander Bewohner eines Objektes gegenseitig unterstützen und die Gemeinschaft stärken. Zusätzlich steht auch ein vollwertiges Kundenportal zur Verfügung. Über die integrierte Dokumentenablage können etwa Energieausweis, Hausordnung und Betriebskostenabrechnung jederzeit von Bewohnern und Wohnungseigentümern abgerufen werden.

„Wir können stolz behaupten, ein Fullserviceanbieter zu sein, der seine Kompetenzen auf die Vermittlung und Verwaltung von Liegenschaften ebenso wie auf das Bau-, Projekt- und Facility Management erstreckt“, so die Geschäftsführer Hommer und Pargfrieder.

Neben einer effizienten Abwicklung der Abläufe und Tätigkeiten und einer nachweislichen Reduktion von Telefonaten kann der Hausverwalter über das elektronische Schwarze Brett alle Bewohner und Eigentümer über aktuelle Entwicklungen unmittelbar informieren. Dank der hohen



Die beiden Geschäftsführer Mag. Gerald Hommer und Ing. Bmstr. Claus Pargfrieder, MBA der AREV Immobilien GmbH.

Foto: AREV/c_zoefotografie

Verbreitung internetfähiger Endgeräte ist dies mittlerweile die effektivste und gleichzeitig kostengünstigste Form der Informationsbereitstellung. <



Probleme können so schneller und einfacher gelöst werden.

Foto: AREV

Über AREV

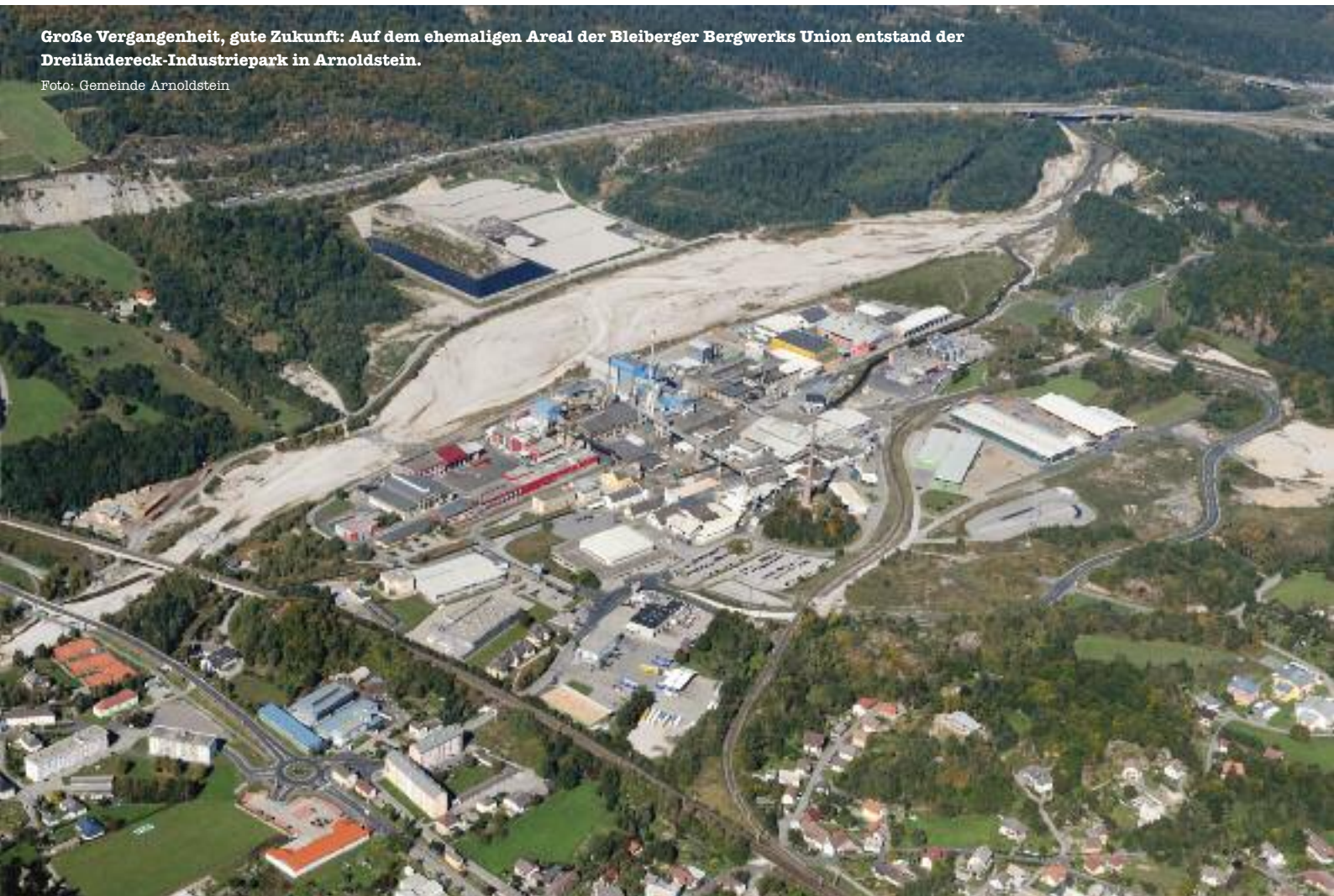
Aus Ried, dem Herzen des Innviertels, entsprang 1981 die AREV Immobilien GmbH. Im Sommer 2012, in einem Managementbuyout, erwarben die beiden Geschäftsführer Mag. Gerald Hommer und Ing. Bmstr. Claus Pargfrieder, MBA die AREV Immobilien GmbH. Die AREV ist an vier Standorten, in LINZ, RIED, WELS als auch in SALZBURG tätig und zählt zu den führenden Hausverwaltern in Österreich. Mit über 800.000 m² Nutzfläche hat sich die AREV insbesondere in der Verwaltung von Objekten institutioneller Eigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften sowie auf Gewerbeimmobilien spezialisiert.

Achtung, Wachstum!

Da wird etwas daraus: Die Gewerbe- und Technologieparks im Süden Österreichs bieten beste Voraussetzungen zum Durchstarten. Ob Burgenland, Steiermark oder Kärnten: Die Parks sind mehr als Inkubatoren für neue Unternehmen, sie sind regionale Impulsgeber.

Große Vergangenheit, gute Zukunft: Auf dem ehemaligen Areal der Bleiberg Bergwerks Union entstand der Dreiländereck-Industriepark in Arnoldstein.

Foto: Gemeinde Arnoldstein



Der Businesspark in Heiligenkreuz liegt im Dreiländereck von Burgenland, Ungarn und Slowenien.

Foto: Businesspark



Hier ist jeder Quadratmeter Wirtschafts- und Industriegeschichte – und das seit mehr als 500 Jahren: 1495 errichten Ulrich, Georg und Jakob Fugger in Gaillitz eine Saigerhütte und Messhämmer. Mehr als wechsellvoll war dann die Geschichte im heutigen Dreiländereck zwischen Österreich, Italien und Slowenien, bis 1991 auf dem Areal der Bleiberger Bergwerks Union Euronova mit der Konzeption eines Industrieparks begonnen hat. Bereits 1992 gelangen die ersten Betriebsansiedlungen, seither entwickelt sich der Industriepark im Dreiländereck organisch. Mittlerweile haben sich 33 Unternehmen mit 650 Mitarbeitern angesiedelt. „Damit konnte das wirtschaftliche Potenzial der Bleiberger Bergwerks Union ersetzt werden“, erläutert Geschäftsführer Eric Gotschier. Vom Autounternehmen „Aichlseder“ bis zum „Vespaland“ spannt sich der Bogen der Unternehmen auf den 650.000 Quadratmetern von Euronova. Ein Vorteil dort: Als wesentliche raumplanerische Maßnahme wurde für eine strikte Trennung zwischen den Funktionen „Industrie“ und „Wohnen“ gesorgt. Das versetzt die Unternehmen, die sich ansiedeln wollen, in die privilegierte Lage, bei den jeweiligen Behördenverfahren keine direkten Wohnanrainer zu haben.

Nachhaltiger Industriepark

Auch der „Geist“ passt im Dreiländereck: Hier betreibt die Entwicklungsagentur des Landes Kärnten ein Innovationszentrum, das über die Vermietung von Büros und Werkstätten hinausgehend vielfältige Beratungsangebote anbietet. Nun haben die Unternehmen des Industrieparks sich mit der Euronova zusammengeschlossen und gefördert von der FFG Forschungsförderungsgesellschaft mbH mit fachlicher Unterstützung des Joanneum Research ein Projekt gestartet, das die energetischen Synergien zwischen den Unternehmen untersuchen und optimieren soll. Ziel ist es, hier am Dreiländereck den ersten nachhaltigen Industriepark zu entwickeln. Euronova – ein Beispiel dafür, dass sich

Gewerbe-, Technologie- und Industrieparks als regionale Impulsgeber erweisen. „Miteinander ist mehr“, lautet auch wenige Kilometer weiter, am Stadtrand von Klagenfurt und an den Gestaden des Wörthersees, das Motto im Lakeside Science & Technology Park. Das ist zum einen ein mit der Uni betriebener Schwerpunkt zur IKT-Forschung und -Entwicklung wie auch ein Bildungs- und Gründungszentrum. „Im Lakeside Park entwickelt sich eine dynamische, kreative und erfolgreiche Gründerszene – Unternehmensgründungen, Entrepreneurship, Start-ups finden hier die optimale Atmosphäre für das Neue, Raum für Experimente, Beziehungen und Begleitung“, definiert man in der Geschäftsführung des Szenario. 34.000 Quadratmeter stehen aktuell an Nutzfläche zur Verfügung, bisher wurden rund 70 Millionen Euro in den Campus investiert. Ambitioniert sind die Pläne, die bis zu 2030 reichen und dann eine weitere Nutzfläche von 32.000 Quadratmetern vorsehen. Zu mieten sind unter anderem Büroflächen, aber auch temporäre Büros. Thematisch haben sich Unternehmen zwischen E-Health und E-Media, Engineering und Informationssystem, Mobilität und Verkehr sowie Umwelt und Energie angesiedelt. „Forschen, entwickeln, arbeiten, lehren, lernen und leben“: Mit diesen Begriff beschreibt Generalmanager Hans Schönegger den Lakeside Science Park, der 2002 gegründet wurde und die Stadt Klagenfurt und die Kärntner Betriebsansiedlungs- und Beteiligungs GmbH als Gesellschafter hat.

Wertschöpfung für die Region

Auf mehrere Jahrzehnte Existenz kann die sogenannte Gewerbesiedlung in St. Veit zurückblicken. Damals waren noch Wohn- und Arbeitsgebiete der Bewohner durchmisch, um den Weg zur Arbeit so kurz wie möglich zu halten. Im Laufe der Industrie- und Gewerbeentwicklung der Stadt haben sich freilich die Wohnbereiche aus der Gewerbesiedlung immer mehr zurückgezogen. So zählt der Industriepark in Blintendorf zu den erfolgreichsten In-

dustrieparkprojekten Österreichs. Seit 1996 wird kontinuierlich eine selektive Ansiedlungspolitik betrieben. Betriebe mit einer entsprechend hohen Wertschöpfung und Nachhaltigkeit für die Region fanden im Industriepark ihre Niederlassung. Der Erfolg des Parks ist unumstritten – insgesamt wurden innerhalb von zehn Jahren 40 Hektar Fläche verbaut. 1.500 Menschen sind im Park beschäftigt. „Die günstige geografische und logistische Lage mit der Nähe zu Klagenfurt und dem Flugplatz sowie die direkte Anbindung mit eigenem Zubringer zur Schnellstraße zählen zu den Vorteilen des Standortes“, betont Bürgermeister Gerhard Mock.

Da die Flächen im Raum Blintendorf begrenzt sind, wurde im Raum St. Donat ein Gewerbepark geschaffen. St. Veit/Glan wollte damit ein zusätzliches Angebot für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen schaffen und konzipierte den Gewerbepark als komplementäre Ergänzung zum Industriepark. Der Gewerbepark liegt direkt an der Schnellstraße S37 und ist in erster Linie auf Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Entflechtungen örtlicher Betriebe ausgerichtet. Dabei richtet sich das Angebot speziell auf Unternehmen, die sehr stark endkundenorientiert sind.

Chancen für Innovation

Ein eigenes Profil hat sich der Ökopark Hartberg gegeben: Er bietet auf einer Fläche von ca. 15 Hektar ein attraktives Umfeld für Betriebe, die sich mit der Produktion von umweltrelevanten Gütern und Dienstleistungen oder dem Handel mit ökologischen Produkten beschäftigen. Angesiedelt werden nur Klein- und Mittelbetriebe mit dem Ziel, die regionale Wertschöpfung zu steigern sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe. Rund 30 Unternehmen haben mittlerweile etwa 200 neue Arbeitsplätze geschaffen. „Der ökologisch orientierte Branchenmix bringt starke positive Signale für jeden einzelnen Betrieb“, betont das Management. Aber auch die Forschungs- und Erlebnisaktivitäten mit der damit verbundenen medialen Präsenz

**Erfolgsbeispiel in Kapfenberg:
Pankl Racing Systems errichtete
das modernste Getriebewerk Europas**

Foto: HiWay TV, Pankl Racing Systems



erzeugen direkte Kundenfrequenz und ein positives Image.

Als massiver regionaler Impulsgeber erweist sich auch der Gewerbe- und Industriepark in Kapfenberg, wo man mit großem Einsatz das Ziel verfolgt, weiterhin die Industrie-Hauptstadt der Obersteiermark zu bleiben. So hat dort erst vor wenigen Wochen Pankl Racing Systems das weltweit modernste Getriebewerk in Betrieb genommen. Das erste Getriebe wurde bereits ausgeliefert. „Wir sind auf einem sehr guten Weg“, betont Pankl-CEO Wolfgang Plasser. In dem hellen, luftigen Gebäude sind die Arbeitsbereiche vom Materiallager über die Zerspanung und die Wärmebehandlung bis zur Montage und Kontroll- und Prüfbereichen klar strukturiert. Produziert wird ja nicht nur für hochwertige KTM-Motorräder, sondern auch für den Rennsport.

Neben dem unternehmenseigenen Potenzial kommt es auch auf die Qualität der Zusammenarbeit mit der Stadt und Behörden an, wie erfolgreich ein Gewerbe- und Industriepark letztlich ist, betont Kapfenbergs Ansiedlungsexperte Wolfgang Wiedenhofer. So bietet die Stadt Kapfenberg der Wirtschaft in allen Bereichen die optimale Infrastruktur. Industrie, Handel und Gewerbe finden hier perfekte Voraussetzungen und hervorragende Rahmenbedingungen für einen nachhaltigen Erfolg. Die traditionsreiche Industriestadt hat sich im Laufe der Jahre nicht nur zu einem pulsierenden Mittelpunkt für Handel und Gewerbe entwickelt, sondern ist vor allem zu einem Hightech-Industriezentrum mit internationalem Ruf geworden. Das aktive Wirtschaftsservice der

Stadt bedeutet professionelle Unterstützung für Neuansiedlungen und qualifizierte Erweiterungen für alle Betriebe, die sich für Kapfenberg interessieren.

Über Grenzen

Voll aufgeschlossene und gewidmete Gewerbeflächen in allen Größen, mit ausgezeichneter Infrastruktur mitten in einer der am stärksten wachsenden Wirtschaftsregionen Europas – das bieten die Businessparks im Burgenland, zum Beispiel in Kittsee mit seiner Funktion als Tor nach Osteuropa, zwischen Wien und Bratislava gelegen. Dazu zählt auch das direkt an der A4 liegende Parndorf mit mehr als 30.000 Besuchern. Eingebettet in der sanften

Hügellandschaft liegt der Businesspark Heiligenkreuz. Hier präsentiert der grenzüberschreitende Businesspark wie kaum ein anderer das moderne Europa. Er macht die Vorteile eines internationalen Standortes im Dreiländereck zwischen Burgenland, Slowenien und Ungarn augenscheinlich: internationale Absatzmärkte, hoch qualifizierte und motivierte Arbeitskräfte, internationale Leitbetriebe in der Region – auf der burgenländischen Seite z.B. Lenzing Fibers GmbH, auf der ungarischen Seite General Motors bzw. Arcelor-Mittal, sie nutzen diese Vorteile und haben sich bereits angesiedelt. ◀

INFORMATION

Kärnten:

BABEG Kärntner Betriebsansiedlungs- & Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Völkermarkter Ring 21-23

9020 Klagenfurt am Wörthersee | Austria | Europe

Tel.: +43 463 908290, office(at)babeg.at, www.babeg.at

Steiermark:

SFG Steirische Wirtschaftsförderungs g.m.b.H.

Nikolaiplatz 2, 8020 Graz

Tel.: +43 316 7093-0, office@sfg.at, www.sfg.at

Burgenland:

Wirtschaft Burgenland GmbH - WiBuG

Technologiezentrum, Marktstraße 3, A-7000 Eisenstadt

Tel.: +43 05 9010-210, office(at)wirtschaft-burgenland.at

http://www.wirtschaft-burgenland.at

Bauen in perfekter Lage

Im Süden von Graz bietet die WEGRAZ an zwei Standorten Gewerbe- und Industriegrundstücke zum Kauf an.

Am ehemaligen AST-Gelände in Graz-Thalerhof werden auf einem 40.000 m² großen Areal Gewerbe- und Industrieflächen zwischen 4.000 und 20.000 m² verkauft oder im Baurechtsweg zur Verfügung gestellt. „Das Angebot richtet sich an kleinere bis mittelgroße produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleister. Aber auch Logistik in kleinerem Umfang und Forschungseinrichtungen finden hier ideale Rahmenbedingungen vor“, erläutert Projektleiter Michael Moor. Vorteile für Unternehmen bieten sich auch durch den Umstand, dass die Region Kalsdorf-Feldkirchen ein sich dynamisch entwickelndes Gewerbegebiet darstelle, so Moor. Für Betriebe, die im Großraum Graz einen neuen Standort suchen, bietet sich dieses Areal aufgrund seiner verkehrstechnisch günstigen Lage als hervorragende Möglichkeit an: Nur zwei Kilometer vom Flughafen Graz/Thalerhof und wenige Kilometer von A2 und A9 entfernt,

**DI Dr. Michael Moor, Projektleiter
Handel-Industrie-Gewerbe**

Foto: Kanižaj Marija-M.,mag.

punktet der Standort mit perfekter Anbindung an neuralgische Verkehrsknoten. In Lebring werden Parzellen zwischen 3.000 und 19.000 m² angeboten, „die sich an produzierendes Gewerbe, Industrie und Forschung richten“, erklärt Moor. Das voll aufgeschlossene Areal im traditionellen von der Gemeinde Lebring St. Margarethen unterstützten Industrie- und Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur A9 und zum Cargo-Center Werndorf. Die strategisch hervorragende Lage an der Technologieachse Graz-Maiburg spricht für sich. Weitere Vorteile für ansiedlungswillige Betriebe ergeben sich durch die Nähe zu den Universitäten und Forschungseinrichtungen in Graz. ◀



WEGRAZ

WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H.

A-8010 Graz
Leechgasse 29
Tel.: 0316 38 49 09
office@wegraz.at
www.wegraz.at

Werbung

WEREALIZEVISIONS
WEGRAZ 



Gewerbegrundstücke
zu verkaufen

THALERHOF-KALSDORF



Parzellen ab ca. 4.000 m²
zu verkaufen

40.000 m² großes Areal
Nähe zu Forschungseinrichtungen der Stadt Graz
Unmittelbare Flughafennähe
Direkte Anbindung an
Autobahn A2 sowie A9

Industriegrundstücke
zu verkaufen

LEBRING



Parzellen ab ca. 3.000 m²
zu verkaufen

Industrie- und Gewerbepark
mit 170.000 m²
Nähe zum Cargo-Center
Werndorf
Direkte Anbindung an
Autobahn A9



WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H.

Leechgasse 29, A-8010 Graz T: 0316/38 49 09 E-Mail: office@wegraz.at Web: www.wegraz.at

Perfekte Infrastruktur: Nur noch wenige Flächen frei

Lieboch bietet den idealen Standort für Ihr Unternehmen und ist trotz in Umwidmung befindlicher Flächen von rund 35.000 Quadratmetern beinahe ausverkauft. Nutzen Sie die Chance auf die letzten freien Flächen, die Gemeinde vermittelt Sie gerne an die Eigentümer und bespricht Ihre Bauvorhaben vor.

35.000 Quadratmeter stehen in Lieboch für Interessenten und Investoren zur Verfügung.

Autobahnabfahrt, Zuganbindung, Breitband, Micro-ÖV und die Nähe zu Graz sind die Vorteile für Betriebsansiedelungen. Direkt an der A2 gelegen, bettet sich das Industriegebiet rund um die Autobahnabfahrt als Zentrum der bereits besiedelten Industriegebiete zwischen Dobl und Lannach ein. Auch für Arbeitnehmer ist das Gebiet öffentlich erreichbar durch S-Bahn, Bus und ab 1. Juli auch mit dem GUST Mobile, einer Micro-ÖV-Lösung, direkt bis vor die Firmentür.

Fix ist unter anderem bereits das Projekt eines neuen Diesel-Kinos mit sechs Sälen mit fast 1.000 Sitzplätzen, in das zehn Millionen Euro investiert werden. Dazu sind zwei Gastronomiebereiche und ein Bowling-Center geplant. Rund 30 Arbeitsplätze entstehen.

„Das Areal ist hervorragend aufbereitet“, sagt Bürgermeister Stefan Helmreich, der allen Interessierten und potenziellen Investoren mit Rat und Tat zur Seite steht. <



Bürgermeister Stefan Helmreich:
Areal ist bestens aufgeschlossen.

Fotos: Gemeinde Lieboch



Kontakt:

Marktgemeinde Lieboch, Bürgermeister Stefan Helmreich, MBA

Tel.: 0043 3136 61 400 20 • Fax: 0043 3136 61 400 40

Mobil: 0043 660 83 87 509 • stefan.helmreich@lieboch.steiermark.at

Sprechstunden: Dienstag, 16 – 19 Uhr, oder nach Vereinbarung

Sonnenstadt St. Veit/Glan lockt mit neuen Gewerbeflächen

St. Veit, einst Kärntner Herzogstadt und Landeshauptstadt, ist das wirtschaftliche Zentrum im Herzen Kärntens. Früher war die alte Handelsstraße von Wien nach Venedig der Garant für ein prosperierendes Wirtschaftsleben in der Region. Heute sind es die direkte Lage an der Schnellstraße S37, der wenige Autominuten entfernte Flughafen Klagenfurt und die Anbindung an das internationale Schienennetz, die die Basis für die florierende Wirtschaft darstellen.

Die Mittelkärntner Stadt hat sich in den letzten 30 Jahren zu einer modernen Industrie- und Gewerbestadt entwickelt. In einem Cluster für erneuerbare Energie haben sich vor allem Betriebe mit dem Schwerpunkt Solarenergie angesiedelt. Die Weltmarktführer in der Solarbranche haben ihren Sitz in St. Veit und auch die Stadtgemeinde selbst ist stolz auf ihre großflächigen Photovoltaikkraftwerke.

Aktuell wird der direkt an der S37 situierte Wirtschaftspark ausgeweitet. Der hauptsächlich auf Gewerbebetriebe ausgerichtete Wirtschaftspark hat eine Gesamtfläche von 14 Hektar und ist na-



Der 14 Hektar große St. Veiter Wirtschaftspark direkt neben der S37 steht vor dem nächsten Erweiterungsschritt.

Foto: Stadt St. Veit

türlich in puncto Infrastruktur voll aufgeschlossen. Informationen über die baureifen Gewerbegrundstücke ab 3000 Quadratmetern unter 04212-5555-60 bzw. arnold.wriessnegger@stveit.com. <

Impressum: Offenlegung nach § 5 ECG, § 14 UGB, § 24, 25 Mediengesetz

Medieninhaber (Verleger), Redaktion: Wirtschaftsnachrichten Zeitschriften Verlagsgesellschaft m.b.H., 8010 Graz, Theodor-Körner-Straße 120a, Telefon 0316/834020, Telefax 0316/834020-10, office@euromedien.at, www.wirtschafts-nachrichten.com **Herausgeber & Geschäftsführer:** Wolfgang Hasenhüttl **Unternehmensgegenstand:** Herausgabe des Mediums Wirtschaftsnachrichten **Blattlinie:** Die Wirtschaftsnachrichten sind das unabhängige regionale Wirtschaftsmagazin für die Bundesländer Österreichs. Themenschwerpunkte sind wirtschaftliche Entwicklungen in Österreich und international, Wirtschaftspolitik, Finanzen und Service für Unternehmer und Manager. Die Wirtschaftsnachrichten sind in ihrer Blattlinie liberal, demokratisch und unabhängig von politischen Parteien, Interessensverbänden und Religionsgemeinschaften. **Co-Herausgeber & Verlagsleitung:** Josef Lipp **Standort Oberösterreich:** 4020 Linz, Lederergasse 32, Telefon 0732/781282, Telefax DW 4, ooe@euromedien.at **Standortleitung:** Mag. Hans Graf **Standort Niederösterreich, Wien & Burgenland:** Landstraßer Hauptstraße 71/2, 1030 Wien, Tel. 01/2127440, Fax 01/2127440-4, noe@euromedien.at, wien@euromedien.at, burgenland@euromedien.at **Standort Vorarlberg, Tirol, Salzburg:** 5071 Salzburg-Wals, Pannzaunweg 1 b, Telefon 0662/842841-0, Telefax DW 4, salzburg@euromedien.at, tirol@euromedien.at, vorarlberg@euromedien.at **Erscheinungsort:** Graz **Chef vom Dienst:** Mag. Michaela Falkenberg, Christoph Zefferer, BA **Verkaufsleitung Süd:** Mag. Barbara Steiner **Redaktion:** Felix Meiner, Mag. Andreas Prammer, Dr. Ursula Rischaneck, Mag. Christian Wieselmayer **Fotos:** Falls nicht anders angegeben: Symbol, Archiv **Layout & Grafik:** Hans Obersteiner **Covergestaltung:** Thomas Heider **Produktion:** euromedien verlags gmbh, 8045 Graz, Prenterweg 9 **Druck:** Leykam - Let's Print **Verlagsvertretung Slowenien:** Business Media d.o.o., Kotnikova ulica 30, 1000 Ljubljana, Telefon/Telefax +386/1/5181125, info@bmslovenia.si **Verlagsvertretung Kroatien:** Business Media Croatia d.o.o., Bosutska 9, 10000 Zagreb, Telefon +385/1/6311-800, Telefax DW 810, info@bmcroatia.hr **Erscheinungsweise:** 1 x jährlich **Anzeigenpreise:** lt. aktuellem Anzeigentarif. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Österreichischen Zeitungsherausgeberverbandes. **Verlagskonto:** IBAN: AT32 3843 9001 0081 5787, BIC: RZSTAT26439 **Firmenbuchnummer:** 257766v **UID-Nummer:** ATU 61454508 **Behörde gemäß ECG:** Magistrat Graz **Kammer:** Wirtschaftskammer Steiermark **Anwendbare Vorschriften:** Österreichische Gewerbeordnung **Gerichtsstand** ist das für Graz örtlich und sachlich zuständige Handelsgericht. **Allgemeines:** Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach § 44 Abs. 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten. Aufgrund der einfacheren Lesbarkeit wurde in dieser Publikation auf eine geschlechtssensitive Form verzichtet, die gewählte männliche Form schließt immer gleichermaßen weibliche Personen ein.

GEWERBEFLÄCHEN IN KUFSTEIN ZU VERMIETEN

UNTERBERGER
// Immobilien

www.unterberger-immobilien.cc

Kufstein: Gewerbepark Endach

- neuwertige Produktions-, Fertigungs- bzw. Lagerhalle mit Büro
- Gesamtfläche ca. 1.327 m², Grundstücksfläche ca. 2.800 m²
- teilbar
- verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahn Anschlussstelle Süd
- ausreichend Parkflächen vorhanden



Kufstein: Südpark Kufstein

- Gewerbeflächen in Toplage
- als Büro-, Verkaufs-, Produktions-, Handels- und Ausstellungsfläche geeignet
- verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahn Anschlussstelle Süd
- Parkflächen vorhanden





Service- und Dienstleistungszentrum des Steinhoff-Konzerns
in Derendingen-Wissensteinfeld

Fotos: Goldbeck Rhomberg GmbH

Investitionen in die Zukunft

Planung und Bau von modernen Logistikzentren

Im Bereich Logistik bietet Österreich zwei entscheidende Vorteile: Zum einen gilt das Land als Logistikdrehscheibe für die Balkanstaaten, zum anderen wird die Qualität der vorhandenen Infrastruktur im internationalen Vergleich als sehr gut bewertet.

Von Christian Wieselmayr

Der Expansionsdrang der heimischen Logistiker ist ungebrochen. Logistikzentren, die den hohen Anforderungen eines modernen Wirtschaftslebens entsprechen, sind daher gefragter denn je. Der Entschluss, ein Logistikzentrum zu bauen oder dessen Kapazitäten zu vergrößern, beruht auf langfristigen Güterverkehrsprognosen, die für die nächsten Jahre als überdurchschnittlich positiv bewertet werden. Das ständig steigende Transportaufkommen, vor allem aber die wachsenden internationalen Standards fordern von den Akteuren moderne

Hat ein Logistikunternehmen einmal den Entschluss gefasst, neu, um- oder auszubauen, dann muss es schnell gehen.

sowie effiziente Lagerhallen- und Servicecenter. Eine ebenso einfache wie schnelle Lösung liegt im Systembau, wo sich Unternehmen auf bereits erprobte Lösungen verlassen können.

Kurze Bauzeiten bringen Wettbewerbsvorteil

„Hat ein Logistikunternehmen einmal den Entschluss gefasst, neu, um- oder auszubauen, dann muss es schnell gehen, Zeit ist Geld. Am liebsten würden die Verantwortlichen bereits am nächsten Tag die erste Fracht aus den neuen Räumlichkeiten auf den Weg schicken. Das ist natürlich nicht möglich, aber mit dem elementierten Bauen im System ist man schon sehr nah dran“, sagt Georg Vallaster, Geschäftsführer der Goldbeck Rhomberg GmbH mit Sitz in Bregenz. Elementiertes Bauen bzw. der Systembau ist ein Verfahren, bei dem das Gebäude aus vorgefertigten Bauteilen

oder Modulen zusammengesetzt wird. Die einzelnen Bauteile werden vorgefertigt, zur Baustelle transportiert und nach dem Baukastenprinzip zusammengesetzt. Die Planung von Logistikzentren ist sehr komplex und Faktoren wie Rechtsfragen, Verkehrsinfrastruktur, Anrainerakzeptanz sowie verfügbare Grundstücksflächen für Erweiterungen müssen dabei berücksichtigt werden. Vor zwei Jahren ließ beispielsweise die Steinhoff-Gruppe im schweizerischen Derendingen ein neues Service- und Dienstleistungszentrum errichten. Auf dem 80.000 m² großen Grundstück hat Goldbeck Rhomberg als Generalunternehmer (GU) einen Logistikkomplex mit insgesamt 48.000 m² Lagerfläche und zwölfmehrwöchigen Nutzfläche, 3.000 m² Verwaltung und Büro und einer 5.000 m² großen Einstellhalle realisiert. Darin finden 75.000 Paletten Platz, und es können 155.000 m³ Warenvolumen umgeschlagen werden.



Postverteilzentrum Allhaming

Die Bauzeit für das Mammutprojekt betrug gerade einmal elf Monate.

Bauen im System

Elementiertes Bauen wird deshalb eingesetzt, um ein Projekt möglichst wirtschaftlich und vor allem gut planbar durchzuführen. Diese Bauweise zeichnet sich durch kurze Bauzeiten, große Witterungsunabhängigkeit – die Elemente können in Produktionshallen auch bei strömendem Regen oder eisiger Kälte vorgefertigt werden – und hohe Präzision der gefertigten Bauteile aus. Weiters sind ein hoher Qualitätsstandard, große Planungssicherheit und damit verbunden Termin- und Kosten-

treue gegeben. Das bedeutet jedoch nicht, dass eine Halle der anderen gleicht. Denn trotz systematisiertem, seriell betriebenen Bau sind Individualität und Flexibilität gegeben. Im Regelfall gibt es für individuelle Vorgaben bereits Lösungen im Systembau. Falls dem nicht so ist, werden sie nach Kundenansprüchen spezifisch entwickelt. Auch die neuen Lösungen finden im Anschluss Eingang in das Baukastensystem und können künftig für ähnlich gelagerte Herausforderungen angewendet werden. Diese Flexibilität macht übrigens auch vor ästhetischen Aspekten nicht halt.

Neben der Steinhoff-Gruppe haben zahlreiche andere, große Logistikunternehmen bereits „mit System“ gebaut, unter anderem die Österreichische Post in Allhaming, der Logistikdienstleister Dachser in Hörching oder DB Schenker in St. Pölten. Mit den Einrichtungshäusern kika und Leiner sind aktuell die österreichischen Töchter der Steinhoff-Gruppe in Premstätten und Leonding aktiv. Bei allen Vorhaben ist oder war Goldbeck Rhomberg



„Am liebsten würden die Verantwortlichen bereits am nächsten Tag die erste Fracht aus den neuen Räumlichkeiten auf den Weg schicken“, meint Georg Vallaster, Geschäftsführer der Goldbeck Rhomberg GmbH.

Man muss das Rad nicht jedes Mal neu erfinden.

als GU mit an Bord. Derzeit befinden sich über 100.000 m² Logistikhallen in den Auftragsbüchern des Industriebauspezialisten. Das Serviceangebot von Bauexperten wie Goldbeck Rhomberg reicht aber viel weiter. Vom eher kleinteiligen Kommissionieren bis hin zum Umschlag großer Mengen, von der Lagerlogistik bis hin zur Warenprüfung und Verpackung wurden für sämtliche Bereiche des Nachschubwesens Lösungen entwickelt und umgesetzt. Bei allen Projekten gilt es entscheidende Aspekte zu

beachten bzw. umzusetzen, die zum Erfolg beitragen, weiß Georg Vallaster: „Man muss das Rad nicht jedes Mal neu erfinden. Vor allem bei international agierenden Transportunternehmen oder Speditionen gilt es, eine Unzahl von Richtlinien und Standards einzuhalten. Da ist es mehr als hilfreich, wenn schon bei der Planung auf ein Portfolio erprobter Lösungen zurückgegriffen werden kann, die alle Anforderungen erfüllen. Dank der Vielzahl bereits abgewickelter Projekte, auch durch den Mutterkonzern Goldbeck in Deutschland, steht Goldbeck Rhomberg hier umfangreiches Know-how zur Verfügung.“

Vorbereitung ist die halbe Miete

Das gilt nicht nur für das Vorfertigen der einzelnen Bauelemente und -module, sondern noch viel mehr für die Planung. „Wann muss welches Teil wo auf der Baustelle angeliefert werden, wer nimmt es in Empfang, und wie wird es genau verbaut? Was benötigen wir dafür vor Ort und welche Bauteile oder Abschnitte kommen direkt im Anschluss?“, so Vallaster. Fragen wie diese müssen schon lange vor dem ersten Spatenstich geklärt werden. Gute Argumente, die für die Auftragsvergabe an einen Generalunternehmer sprechen.

Schlüsselfertig bauen reicht nicht

Erfolgsrezept für eine möglichst schnelle Inbetriebnahme ist es, nicht nur schlüsselfertig zu bauen, sondern betriebsbereit. „Hier punktet Goldbeck Rhomberg mit einem selbst entwickelten Inbetriebnahmemanagement. Dieser Prozess ist darauf ausgerichtet, dem künftigen Nutzer seine Logistikhallen oder Bürogebäude vollständig einsatzbereit übergeben zu können. So werden sämtliche Anlagen integral getestet und geprüft, sodass es zu einem reibungslosen Übergang zum Vollbetrieb kommen kann. Konkret bedeutet das, dass beispielsweise die gesamte Haustechnik zum Zeitpunkt der Übergabe bereits funktioniert und die Gebäude beheizt und illuminiert sind. Mit der Übergabe kann der Arbeitsalltag direkt starten“, berichtet Georg Vallaster über die anspruchsvolle Arbeit von Generalunternehmern. ◀

Goldbeck Rhomberg

Das 2001 gegründete Unternehmen ist als General- und Totalunternehmer einer der Marktführer für die Produkte Bürogebäude und (Logistik-)Hallen in Österreich und der Schweiz. Der Hauptsitz befindet sich in Vorarlberg. Weitere Niederlassungen und Geschäftsstellen gibt es in Wien, Salzburg, Linz und St. Gallen in der Schweiz.



Technologieparks sind wichtige Partner moderner Standortpolitik

Technologieparks sind Einrichtungen, um für junge Unternehmen – vornehmlich aus dem Hightech-Bereich – günstige Bedingungen für die Gründungsphase zu schaffen. Ziel ist es, die Unternehmen nach wenigen Jahren zur vollständigen Selbstständigkeit zu führen, sodass ihr Platz im Technologiepark für weitere Neugründungen frei wird.

Von Christian Wieselmayr

Technologie- und Innovationszentren werden als eine Art Standortgemeinschaft meist junger, technologieorientierter Betriebe verstanden. Sie verfügen über eine hervorragende technische Infrastruktur, die Jung-Unternehmern kostengünstig zur Verfügung gestellt wird und dadurch zur wirtschaftlichen Stärkung des Standortes beiträgt. Der Zweck einer solchen Gemeinschaft besteht darin, Unternehmen oder Einzelpersonen, die sich auf verschiedenen benachbarten Gebieten der Forschung und Entwicklung betätigen, Produktionsstandorte in räumlicher Nähe zueinander zur Verfügung zu stellen. Außerdem soll der Zugang zu externen Forschungseinrichtungen wie Universitäten oder Fachhochschulen gewährleistet werden, um nach Möglichkeit Synergieeffekte auszulösen. Berühmtestes Vorbild ist das bereits 1951 gegründete Silicon Valley. Technologiezentren sind aber auch für die regionale Strukturpolitik von enormer Bedeutung. Durch diese Zentren sollen regionale Entwicklungsschwerpunkte in technologisch anspruchsvollen und zukunftsweisenden Produktionsbereichen entstehen. Träger von Technologiezentren sind oftmals Ge-

sellschaften, an denen die öffentliche Hand, Industrie- und Handelskammern oder Banken beteiligt sind.

Competence Center Innsbruck

Im Competence Center Innsbruck bilden Unternehmen und Institutionen aus den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie den Kern. Diese Schlüsselbranchen werden – ähnlich dem Prinzip „Kern und Schale“ – durch hochwertige Wirtschafts-Dienstleistungsunter-

Technologie- und Innovationszentren werden als Standortgemeinschaft meist junger, technologieorientierter Unternehmen oder Betriebe verstanden.

nehmen ergänzt. Die fachdisziplinäre Ausrichtung bestimmt die Positionierung eines Competence Centers – Innsbruck macht hier seine spezielle Lage als Teil der Euregio Tirol, Südtirol und Trentino so-

wie die Nähe zu Deutschland zum spezifischen Thema.

Masterplan Millennium Park+ Lustenau

Genau vor einem Jahr wurde der erste Masterplanentwurf für die zukünftige Ausrichtung und Weiterentwicklung des Millennium Parks, der von der Prisma-Unternehmensgruppe gemeinsam mit der Marktgemeinde Lustenau und Unternehmen vor Ort entwickelt worden ist, vorgestellt. Zentraler Punkt des Masterplans ist die Platzgestaltung im Bereich der beiden Gebäude des Competence Center Rheintal und des neuen Pavillons, die öffentliche Achse mit großzügigen Wasser- und Grünflächen, Fußwegen und innovativen Aufenthaltsbereichen Richtung Norden. Eine bedeutende Funktion übernimmt der geplante Pavillon. Durch die Transparenz des vielfältig genutzten Gebäudes mit Gastronomie, Coworking, einem multifunktionalen Veranstaltungsraum, flexiblen Büroflächen, großem Platz mit öffentlichen Sitzgelegenheiten und Wasserelementen sollen die Grenzen von Gebäude und Außenraum, öffentlich und privat ineinander verschwimmen. ◀

KAPFENBERG

SPORT INDUSTRIE LEBEN



KAPFENBERG

MEHR SCHUB FÜR IHR UNTERNEHMEN

1.500.000.000	Euro Wertschöpfung
600.000.000	Euro Kaufkraft
1.660.000	m ² Industrieflächen
100.000	m ² Handelsflächen
14.000	Beschäftigte
1.250	Firmen
12	Weltmarktführer

(D)eine Stadt

www.kapfenberg.at

www.perron.at

First Class *Shopping.*



Erstklassige
Shopping- & Gewerbeflächen
in Toplage am Salzburger Bahnhof

PERRON
URBAN EXCELLENCE

Baustart bereits erfolgt

perron@bodner-bau.at
+43 5 06999 1207

hb
BODNER

Save the Place >