

# immobilien investment

Juni/Juli 2018

03/2018

P.b.b. 102038453 M. Verlagspostamt 1010 Wien  
€ 2,90

Wohnen im  
**PENT  
HOUSE**



€ 2,90



## Jacuzzi & Sonnenschutz: Was eine gute Dachgeschoßwohnung braucht

Hausverwaltungen auf dem Weg ins digitale Zeitalter  
Floridsdorf & Donaustadt: Wo Wohnen noch leistbar ist  
Shoppingcenter werden zu Erlebnismeylen

**Auszeichnung zur wertvollsten  
Immobilienmarke Österreichs**  
Immobilienmakler | Asset Manager



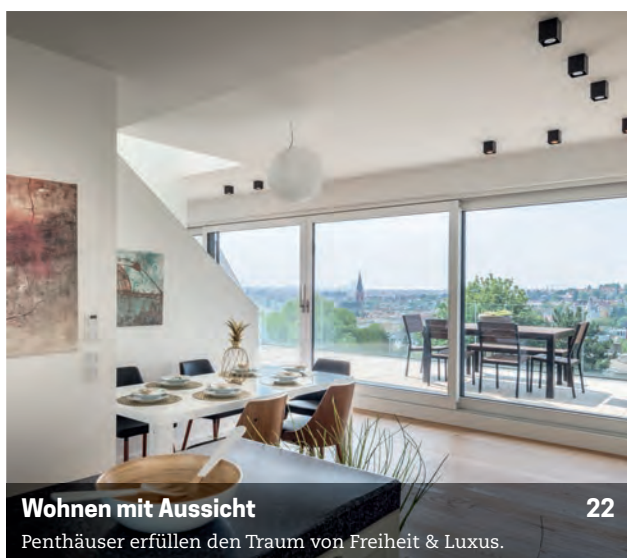
Wir leben  
Immobilien.







**Wo man noch was für sein Geld bekommt** 17  
Floridsdorf & Donaustadt punkten mit Leistbarkeit.



**Wohnen mit Aussicht** 22  
Penthäuser erfüllen den Traum von Freiheit & Luxus.



**Die Ausweitung der Kaufzone** 38  
Qualität und Angebot in Shoppingcentern muss sich verändern.

## INHALT

news österreich	06
news international	10
news personality	12
news finanzen	14
zwei wege, um „betongold“ zu heben vorsorgewohnung und bauherrenmodell	16
wohnen jenseits der donau projekte in donaustadt und floridsdorf	17
on the top wohnen im dachgeschoß	22
baureserven auf dächern nutzen interview mit michael buchleitner von lakonis architekten	24
projektfinanzierung im voraus interview mit herbert logar von adeqat	26
der zukunft voraus interview mit oliver brichard von brichard immobilien	28
im fokus: wiener zinshausmarkt eine analyse der rustler gruppe	30
ein intensiver markt interview mit thomas gruber von otto immobilien	31
zinshaus ist sexy interview mit markus arnold von arnold immobilien	32
heißes thema grundstückspreise interview mit erwin groß und johannes mayr von der strabag real estate	34
starke performance interview mit ernst vejvodszky, vorstand der s immo	36
retail setzt auf qualität multifunktionalität liegt im trend	38
die airport city wächst weiter spatenstich für den office park 4	40
aufzug von profis gemanagt büroentwickler müssen bei der wahl des aufzugs einiges beachten	42
ppp – die quadratur des preises diskussionsthema des wisag-fm-clubs	44
drohne als verkaufsassistent anwendungen im immobilienbereich	46
künstliche intelligenz verändert gebäude rückblick auf den real estate circle in stegersbach	48
österreich baut unaufhaltsam, aber zu welchem preis? fachkonferenzen „modulbau“ und „jahresforum wohnbau“	50

## IMPRESSUM

**Medieninhaber:**  
DMV – della lucia medien & verlags GmbH  
Esslinggasse 13/3, OG/Top 11, 1010 Wien  
Tel. +43 (0)1 997 43 16-0, Fax +43 (0)1 997 43 16-99  
Mail: office@dmv-immobilien.at

**Herausgeber:**  
Elisabeth Della Lucia

**Chefredakteurin:**  
Vanessa Haidvogel

**Redaktion:**  
Patrick Balda, Linda Benkö, Harald Kolerus,  
Anita Orthner, Heimo Rollett, Walter Senk

**Produktion/CvD:**  
Andrea Schwarzcz

**Anzeigenverkauf:**  
Elisabeth Della Lucia

**Druck:**  
„Jagtsketterer“ Druckerei GmbH  
Druckhausstraße 1, 2540 Bad Vöslau

**Layout:**  
bitroot.eu

**Foto Titel:**  
Hietzing 100 © ÖRAG

Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Datenträger kann keine Haftung übernommen werden und es entfallen sämtliche Honoraransprüche. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der DMV – della lucia medien & verlags GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.



Dachaufstockung inklusive Dachterrasse auf einem Jugendstilhaus in der Kloostergasse in Wien-Währing.

## Baureserven auf Dächern nutzen

Architekt **Michael Buchleitner**, Geschäftsführer **Lakonis Architekten** ZT GmbH, über die Herausforderungen bei der Erschließung von Dachgeschoßen.

**Auf Wiens Dächern schlummern hunderttausende Quadratmeter ungenutzter Wohnfläche. Was zuerst tun, wenn man an einen Dachgeschoß-Ausbau denkt?**

Es ist wichtig, dass der Eigentümer in einem ersten Schritt seine Wünsche definiert. Dabei geht es um die Frage, wie er die Immobilie verwerten möchte. Soll vor allem eine maximale Rendite erzielt werden oder steht der anspruchsvolle private Wohnraum im Vordergrund? Freiflächen sind ein Must-have, müssen aber gut in die Planung integriert werden, sonst sind sie unbrauchbar. Aus der Antwort ergibt sich die weitere Vorgehensweise. Danach müssen private und insbesondere auch baurechtliche Fragen geklärt werden.

**Bezüglich Bautechnik – wo lauern die Herausforderungen?**

Die Bauordnung – ganz speziell jene in Wien – gibt strenge Auflagen vor. Von der allgemeinen Tragfähigkeit über

die erforderliche Sanierung des Baubestands bis hin zur technischen Infrastruktur sind viele wichtige Punkte zu berücksichtigen. Unabhängig vom architektonischen Design und der Kubatur beeinflussen die bautechnisch und baurechtlich zu erfüllenden Rahmenbedingungen wesentlich die Baukosten. So haben beispielsweise viele



Michael Buchleitner

Gründerzeithäuser keine Fundamente. Das heißt, für den Dachausbau muss erst eine tragfähige Fundamentplatte geschaffen werden. Am Dach führt die übliche Leichtbauweise zu sommerlicher Überwärmung, wenn nicht mit bautechnischen Maßnahmen gegengesteuert wird. Eine aufwendige Kühlung sollte bei sorgfältiger Planung nicht notwendig sein. Das sind heikle, kostenintensive Punkte, die genau durchdacht sein müssen.

**Zahlt es sich dennoch aus?**

Aus meiner Sicht ja. Dachwohnungen können sehr attraktiv sein, und fast jeder Ausbau ist machbar, man muss ihn aber sehr sorgfältig planen. Schließlich handelt es sich um hochwertigen Wohnraum in guten Lagen, für den keine neue Infrastruktur geschaffen und keine Fläche zusätzlich versiegelt werden muss. Ökologisch gesehen ist es also ebenfalls sinnvoll, diese Baureserven zu nutzen.

■■■ ANITA ORTHNER