

# 2022

DAS MAGAZIN  
ZUM 10-JÄHRIGEN  
JUBILÄUM DER ARE



# ZEHN JAHRE

---

**ARCHITEKTUR & ARBEIT**  
*Wie Korallen und  
Rauen unser Bauen  
verändern.*

---

**ENERGIE & ERNÄHRUNG**  
*Was Städte zu einer  
friedvollen Zukunft  
beitragen können.*

---

**WOHLSTAND & WIRTSCHAFT**  
*Warum gerade die Demo-  
kratien in Europa die Krisen  
bewältigen können.*

10 JAHRE ARE



---

#### **DAS COVERFOTO**

Die Tanne gilt als Baum der Zukunft. Sie ist gegen Trockenheit resilient und sorgt für einen gesunden Waldbestand. Ohne intakte Natur sind sämtliche ökonomischen Bemühungen sinnlos.

## **DIE ARE**

ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG). Sie wurde 2012 rückwirkend von der Muttergesellschaft abgespalten.

Im Rahmen dieser Maßnahme wurde der ARE ein Portfolio im Ausmaß von 1,8 Mio. Quadratmeter Mietvertragsfläche übertragen.

Seit 01.01.2013 ist die ARE in ihrer neuen operativen Ausrichtung auf dem österreichischen Immobilienmarkt tätig.

Zehn Jahre später, 2022, verfügt die ARE über 583 Bestandsliegenschaften mit einem Wert von rd. 3,9 Mrd. Euro. Die Kernkompetenzen der ARE umfassen das Asset Management des breit gefächerten Portfolios und die Neuentwicklung von nachhaltigen Objekten und integrierten Stadtteilen.

# EDI TORI AL

---



**Hans-Peter Weiss,  
CEO**

Inmitten instabiler Zeiten wird die ARE zehn Jahre alt. Mit dieser Jubiläumspublikation halten wir fest, mit welchen enormen Aufgaben wir als Gesellschaft und als ARE im Jahr 2022 konfrontiert sind. Keine Lobhudelei auf uns selbst ist das Ziel dieses Geburtstagsmagazins. Auf den nächsten Seiten lesen Sie über Inflation, Krieg, Klimakollaps, Migration, Ernährung und darüber, was wir dagegen tun können. Wenn wir verantwortungsvoll handeln wollen – und das müssen wir –, dann heißt es, ehrlich und schonungslos zu analysieren und die daraus entstehenden Herausforderungen konsequent umzusetzen. Als ARE nehmen wir diese Aufgaben sehr ernst. Noch nie waren Unternehmen so gefordert, essenziell mitzuwirken und dabei trotzdem ihre ökonomischen Ziele zu erreichen. In den letzten zehn Jahren hat sich viel getan, die nächsten zehn werden noch wichtiger.

# 14



## WIRTSCHAFT, WOHLSTAND & ETHIK

### SEITE 14

Fünf Gedanken führender Denker\*innen zur aktuellen Situation unserer Gesellschaft. Über einen Marshallplan für die Umwelt, die Minimalwürde des Menschen, Wohlstand und Verschwendung, Demokratie und Workforce.

# 6



## ARCHITEKTUR

### SEITE 6

In Zeiten von Lieferengpässen, Klimakrise und Inflation beginnt sich die Bau- und Immobilienindustrie neu zu erfinden – und lernt dabei von der Natur.

### SEITE 13

Tische aus Bautafeln, Imkereikurse, Baugruppen und neue Pläne mit Holz als Baustoff: Updates aus der ARE.

# 22



## ARBEITSWELT

### SEITE 22

Die Art, wie wir arbeiten, verändert sich gerade fundamental. Das hat Auswirkungen auf Büroimmobilien.

### SEITE 29

Nicht nur in Österreich lassen sich gute Immobilien entwickeln. Die ARE ist auf Expansionskurs, erste Projekte gibt es schon.

# 20



## PORTFOLIO

### SEITE 20

Rund 80 Prozent des ARE-Portfolios sind Büroimmobilien. 3,9 Mrd. Euro beträgt der Wert aller ARE-Liegenschaften.

## 30



## STADT, LAND, QUARTIER

### SEITE 30

Ganze Stadtviertel auf einmal zu entwickeln ist mehr Arbeit, aber viele Ziele lassen sich erst erreichen, wenn man über die eigene Grundstücksgrenze schaut.

### SEITE 38

Was zehn Brunnen in Innsbruck mit dem Einsatzkommando Cobra zu tun haben und warum in Wien 500-mal in den Boden gebohrt wird.

### SEITE 40

Klarer Vorteil: Wenn die Immobilienentwicklung und das Asset Management zusammenarbeiten, kann richtig Großes entstehen.



## 42



## ENERGIE, KLIMA, ERNÄHRUNG

### SEITE 42

Atomenergie hat ein grünes Mascherl bekommen, während Gletscher abbrechen und Wälder brennen. Was läuft schief, wie geht es anders?

## 48



## MEILENSTEINE

### SEITE 48

Was war wann genau? Ein Überblick der wichtigsten Stationen in der Entwicklung der ARE.

A close-up photograph of vibrant green pine needles, filling the background of the page. The needles are sharp and detailed, with some showing small droplets of water. The lighting is bright, highlighting the texture and color of the foliage.

# Die Verantwortung der Architektur in Krisenzeiten

---

Architektur kann kaum losgelöst von der Gesellschaft bzw. von ihrem Kontext gesehen werden. Sie ist von Lieferengpässen, Inflation, Klimakrise und allen weiteren Phänomenen betroffen, sie kann aber auch zur Lösung der Probleme beitragen. Zum Beispiel mit Raupen, Korallen und Seegras.

---



**Lernen von der Natur: Von Korallen und Muscheln hat sich die Forschung einen Prozess abgeschaut, mit dem Biobeton produziert werden kann, der CO<sub>2</sub> bindet statt produziert.**

**D**ie Klimakrise würde schon längst ein rasches Handeln benötigen. Gerade in der Architektur und im Bauwesen“, konstatiert Architektin Marion Gruber von PLOV Architekten. „Nach wie vor wird neu gebaut, anstatt Altbestand umzunutzen, es werden Einfamilienhäuser errichtet, anstatt über dichtere und trotzdem qualitative Formen des Zusammenlebens nachzudenken, es wird das herkömmliche Wärmedämmverbundsystem verwendet, anstatt gemeinsam mit Expert\*innen darüber nachzudenken, was es für alternative Möglichkeiten gäbe“, so Gruber. Flachs, Hanf, Stroh, Holzwolle, Kokosfaser, Schafwolle, Seegras etc. oder einfach dickere Wände wären handfeste Antworten. Das widerspricht aber oft dem Prinzip der Gewinnmaximierung und in

→

→ diesem Zusammenhang wird auch der Begriff Effizienz völlig falsch verwendet. Effizienz kann nämlich nicht auf das kurzfristig zu erreichende Ziel – etwa weniger Geld auszugeben – bezogen werden, sondern muss in einer Zeitschiene, in einer Relation zu vorhandenen Ressourcen, zur CO<sub>2</sub>-Belastung, zu den Auswirkungen auf das Weltklima, zu den daraus resultierenden Migrationsbewegungen etc. betrachtet werden. Die viel zitierte Nachhaltigkeit ist hier als ein „kategorischer Imperativ“ nach Immanuel Kant zu verstehen.

Materialien und Bauweisen müssten sich ändern, glaubt Gruber. „Die Gebäude, die wir planen, sollten sich an Nutzungen anpassen können und auch in 100 Jahren noch zeitgemäß und flexibel genug sein, Veränderungen auszuhalten. Weitsicht ist gefragt.“ Das bedeutet zugleich aber auch, dass die Nutzer\*innen der Architektur ihre Wünsche an einen gewohnten Standard, an Mobilität, an Größe und Ausführung und vielleicht sogar an Privatheit den neuen Gegebenheiten anpassen werden müssen.

### Neuerfindungen statt Mangel

Angesichts der schwindenden Ressourcen wird sich der Materialeinsatz in der Architektur rapide verändern. Sand ist bereits Mangelware und nur, weil es (in Österreich) noch genug gibt, heißt das nicht, dass wir unbegrenzt mit dem üblichen Beton weiterbauen werden können. Die Industrie arbeitet bereits mit Carbonfaserbeton und an allen möglichen Zusatzstoffen, die den Verbrauch von Sand und auch Zement einschränken können. Dennoch: Klimaneutraler Beton kann immer nur das Zurechtbiegen eines Rechenexperimentes sein.



**Liegt im Trend, und das ist gut für die Natur: Holzzellulose dient als Basis für Super-Wärmedämmungen.**

Ein anderer vielversprechender neuer Baustoff sind Pilzorganismen. Für CO<sub>2</sub>-neutrale und ressourceneffizientere Baustoffe kommen sogar lebende Organismen infrage. Bei der Erforschung von Biobeton setzen Bakterien einen Prozess in Gang, an dessen Ende Calciumcarbonat-Kristalle einen Verbund mit der Gesteinskörnung bilden – ähnlich wie es Korallen oder Muscheln in der Natur machen. Bei der Bildung dieser Kristalle wird kein CO<sub>2</sub> freigesetzt, sondern gebunden. Der Textilhändler H&M hat bereits angekündigt, dass er die Böden seiner Retailfilialen mit solchen Bausteinen auslegen möchte.

Aus Ziegeln, hergestellt aus Maisstängelabfällen und lebenden Pilzen, wurde bereits 2014 in New York City ein 13 Meter hoher Turm errichtet. Die bio-basierten Steine wurden später kompostiert und als Erde in Gärten genutzt.

### Raupen fürs Recycling

Ein anderes Beispiel: Mitte 2022 hat ein australisches Forschungsteam einen Wurm entdeckt, der Styropor frisst. Schon in den Jahren zuvor wurden immer wieder Bakterien und Enzyme identifiziert, die Appetit auf PET und Polystyrol haben und somit ganz natürlich Problemstoffe entsorgen. Apropos Erdöl: Um die Produktion von Dämmstoffen auf fossiler Basis zu vermeiden, wird eifrig an alternativen Superdämmstoffen geforscht. Vor Kurzem gelang in Stockholm am Wallenberg Wood Science Center, KTH Royal Institute of Technology, ein Durchbruch, indem ein Schaum auf Holzbasis hergestellt wurde. Er dämmt gleich oder sogar besser als herkömmliche Produkte. „Solche sogenannten Bio-Aerogele könnten die derzeitigen Aerogele auf fossiler Basis für die →



Bestehendes nützen: Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble Paulustorgasse in Graz ist Teil der historischen Stadtbefestigungsanlage und somit UNESCO-Weltkulturerbe. Der ARE gelang es, die Gebäude liebevoll zu sanieren und für neue Mieter\*innen so attraktiv zu gestalten, dass die Ecke nun ein belebtes und beliebtes Viertel ist.





Im Wiener Wildgarten wurde bei einem Bauplatz mit zehn Häusern (53 Wohnungen) voll auf Holz gesetzt – sowohl außen als auch innen. Lediglich Stiegenhäuser und Keller sind aus Beton errichtet. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Holzbauelemente kam es auch zu einer einfacheren Montage.

→ Super-Wärmedämmung ersetzen und so zur Energieeffizienz, zur Bioökonomie und zur Entwicklung einer nachhaltigen Gesellschaft beitragen“, meint Yuanyuan Li, Assistenzprofessor am Wallenberg Wood Science Center.

Holz hat sich in den letzten Jahren auch als Baustoff (weil CO<sub>2</sub>-neutral) immer mehr etabliert. Voraussetzung für eine echte Nachhaltigkeit ist aber eine hohe Lebensdauer der Architektur, wengleich ja ohnehin kaum Neues errichtet werden sollte, wie Klimaforscherin Prof. Dr. Helga Kromp-Kolb meint: „Neubauten müssen die absolute Ausnahme sein und bestenfalls nach rigoroser Einführung der Kreislauf-

wirtschaft im Hochbau in begrenztem Maße mit rezykliertem Material möglich sein. Diese Konsequenzen erfordern Umdenken – welcher Baumeister, Architekt oder Investor will hören, dass es in Zukunft praktisch nur mehr um Sanierung und Umbau gehen kann?“

### **Verantwortungsvolle Mutter**

Die Architektur kann als die „Mutter aller Künste“, wie sie der römische Ingenieur Vitruv genannt hat, eine wesentliche Aufgabe in dem aktuellen Change-Prozess übernehmen, wenn sie Innovationen wie neue Baustoffe und Prozesse zu integrieren weiß und Aufgaben wie Sanierungen und Verdichtungen ernst nimmt. **1**

**„Die Gebäude,  
die wir planen,  
sollten sich  
an Nutzungen  
anpassen können  
und auch in  
100 Jahren noch  
zeitgemäß und  
flexibel genug sein,  
Veränderungen  
auszuhalten.“**

**Marion Gruber, PLOV Architekten**

# ARE INSIDE: ARCHITEKTUR



## BÄUME MUSS MAN HEUTE PFLANZEN

Im Jubiläumsjahr tut sich einiges in der Quartiersentwicklung VILLAGE IM DRITTEN. So wurden etwa die Planer\*innen für acht weitere Baufelder ausgewählt, unter anderem werden Projekte in Holz-Hybrid-Bauweise umgesetzt. Das ist nicht nur nachhaltig, es sorgt auch für ein angenehmes Wohn- oder Arbeitsklima. Und fürs Mikroklima werden begrünte Dachterrassen und Dächer, bepflanzte Innenhöfe und teilweise begrünte Fassaden mitgeplant. Bereits jetzt wurden erste Baumpflanzungen vorgenommen, damit diese bis zur Fertigstellung des Parks wachsen können. Weiters wurde der Lebenszyklus der Bestandsgebäude verlängert, indem diese zwischengenutzt wurden – z. B. als Veranstaltungshalle, Baubüro, Nutzung durch Vereine etc. Bei jenen Gebäuden, die abgebrochen wurden, konnten 50.000 kg Material in den Materialkreislauf zurück eingespeist werden.

## URBAN MINING UND REUSE



Ein Tischlein aus einer Bautafel, Mappen und Täschchen aus Bauzäunen – gemeinsam mit Jugend am Werk Steiermark werden aus alten Dingen, die auf der Baustelle sonst weggeworfen werden, Taschen, Schlüsselanhänger und Co. gemacht. Mit garbarage upcycling design arbeitet die ARE sogar an einer eigenen Kollektion.

Auch Urban Mining, also die Wiederverwendung von Stoffen auf der Baustelle, gehört zum Alltagsprogramm.



# 20-80 KG

So viel Honig produziert ein Bienenvolk in Wien. Etwa im VILLAGE IM DRITTEN, dort hat das BIEZEN (kurz für Bienenzentrum) als Zwischen-nutzung einen Platz gefunden. Es gibt einen eigenen Lerngarten, Imkerei-Kurse und Bienen-Workshops – und natürlich besten Bio-Honig.



## FREIHEIT FÜR ANDERE

Baugruppen sind Menschen, die sich zusammenfinden und gemeinsam als Bauherr\*innen eine Immobilie entwickeln bzw. bauen lassen. Um in der Quartiersentwicklung Wildgarten eine bunte Mischung an Nutzer\*innen sicherzustellen, hat die Projektentwicklung der ARE 2018 drei solcher Baugruppen die Möglichkeit gegeben, ihr Konzept zu realisieren. Zwei sind aktuell schon fertiggestellt.

[www.willdawohnen.at](http://www.willdawohnen.at)  
[www.queerbeet-wildgarten.at](http://www.queerbeet-wildgarten.at)  
[www.egw.at](http://www.egw.at)



## BESTAND NUTZEN, WERT STEIGERN

Ein aktives Asset Management ermöglicht die Optimierung der bestehenden Liegenschaften und damit die Wertsteigerung sowie die zeitgemäße Umgebung für anspruchsvolle Mieter. So wurde aus einer nicht mehr genutzten Polizeiinspektion in Wiener Bestlage Am Hof eine spannende Retailfläche und Wien hat 2017 endlich seinen ersten Manufactum-Shop bekommen. Ein paar Gassen weiter, in der Hohenstaufengasse, hat die ARE eineinhalb Jahre lang ein komplettes Gründerzeithaus saniert und in einen attraktiven Standort für Büros und für ein Restaurant mit moderner österreichischer Küche verwandelt. Schmeckt!

## Summ, Summ, Summ!

Ungewöhnliche Mieter\*innen gibt es seit dem Sommer 2020 im Ministeriumsgebäude in der Wiener Radetzkystraße 2. Am Dach wurden Bienenvölker angesiedelt. Weil die Dachlandschaft des Gebäudes schattig und windgeschützt ist, eignet sie sich besonders gut. Nach Rindern und Schweinen ist die Honigbiene das wichtigste Nutztier für den Menschen. Indem sie rund 80 Prozent aller Pflanzen bestäubt, ist sie für ein Drittel unserer Nahrung direkt verantwortlich. Gleichzeitig sichern die Bienen die Artenvielfalt und in weiterer Folge das Gleichgewicht unseres Ökosystems.



# Wirtschaft, Wohlstand & Ethik

---

Gesellschaftliche Verantwortung ist eines der Kernthemen der ARE. Letztlich manifestiert sie sich in den Immobilien. Sie bestimmt aber auch das Verhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeiter\*innen. Hier finden Sie fünf Gedanken von führenden Denker\*innen zur aktuellen Entwicklung – von Makroökonomik bis zur Armutsentwicklung.

---

# 1

## LETZTE DEMOKRATISCHE WELTREGION

**Prof. Ille C. Gebeshuber,**  
Institut für Angewandte Physik,  
Technische Universität Wien

**D**ie Menschheit ist ein nach vorne stolpernder Riese, der gerade einmal so überlebt. Das Gleichgewichtssystem unserer Umwelt wird durch den Konsum- und Bevölkerungsdruck immer mehr belastet und steht vor dem Crash. In unserer Gegenwart sollten wir daran arbeiten, der Natur ihren Raum zu lassen, damit sie sich ungestört entwickeln kann.

Die Aufgabe, die sich Europa und damit auch Österreich stellt, ist, dass unsere Weltregion die letzte ist, die (nach dem Versagen der Demokratie in den USA) noch demokratisch regiert wird. Es liegt an uns zu zeigen, dass der Weg aus der globalen Krise ein Weg des intelligenten Handelns ist und dass – um die Menschheit zu verän-

dern – wir uns alle verändern müssen. Europa hat die Chance, so ein Umdenken herbeizuführen und hervorzuheben, dass die politischen Konflikte der Welt gelöst werden könnten, wenn alle dies wirklich wollten. Langfristig würde die „Rettung der Zivilisation“ uns alle im Durchschnitt um ca. 30 Prozent ärmer machen. Das klingt nach viel, aber ein Fokus auf Qualität und längere Nutzung von Waren und auch eine Veränderung in der Wertschätzung der wichtigen Dinge könnte schlussendlich alle in Summe reicher machen. Es gilt in der näheren Zukunft die folgenden drei klugen und wirkungsvollen Schritte zu setzen und auf ein System der Nachhaltigkeit umzustellen:

1. klare – der politischen Verantwortung direkt zuordenbare – Ziele statt unrealistischer Langzeitziele,
2. ein Marshallplan für den Umweltschutz – mehr mit mehr erreichen, und
3. eine vernünftige Wirtschaft, die verbessert, verringert und vermeidet.



**ILLE C. GEBESHUBER**  
„Langfristig würde die ‚Rettung der Zivilisation‘ uns alle im Durchschnitt um ca. 30 Prozent ärmer machen.“

## 2

## MINIMALWÜRDE

**Heinz Patzelt**  
Generalsekretär von Amnesty  
International Österreich

**W**ir führen zurzeit Luxusdebatten über Energiekostenzuschuss, Pendlerpauschale etc., wenn man bedenkt, was es für Menschen in Afrika bedeutet, wenn Millionen Tonnen Getreide in Odessa festliegen und nicht exportiert werden können. Dabei verkennen wir, dass Menschenrechte das zentrale Thema nicht für gute Zeiten, sondern für schlechte Zeiten sind. Denn erst in Krisenzeiten wird sichtbar, dass das Menschenrecht das einzige System ist, das die Mehrheit der Menschen davor schützt, völlig unproportional an den Rand ihrer Existenz oder in den Tod getrieben zu werden. Das Menschenrechtssystem ist in seinem innersten Kern ein System für Basisbedürfnisse. Sie stellen unsere rudimentärsten Bedürfnisse ohne Wenn und Aber sicher, damit wir in Minimalwürde überleben können.

Die Konsequenz aus den Krisen lautet: Sorgt endlich dafür, dass das Menschenrechtsprinzip nicht als elitäres, leicht esoterisches Elfenbeinturmdenken betrachtet wird, sondern als etwas, das uns ein würdevolles Überleben auf einem vernünftigen Minimum garantiert, egal welchen sozialen Status wir haben. Das ist die zentrale Botschaft!



**HEINZ PATZELT**  
„Wir führen Luxusdebatten über Energiekostenzuschuss, Pendlerpauschale etc.“

## 3

## WIR MÜSSEN UNS VORBEREITEN!

**Christoph Badelt**  
Präsident des Fiskalrats, ehemaliger  
Rektor der Wirtschaftsuniversität Wien,  
Wirtschaftswissenschaftler

**W**ir sind gegenwärtig mehreren Krisen ausgesetzt, die einander wechselseitig verstärken – das macht es besonders schwierig, mit ihnen umzugehen. Es begann mit Corona, das neben den gesundheitlichen Problemen zum stärksten Wirtschaftseinbruch seit der Weltwirtschaftskrise des 20. Jahrhunderts führte. Durch politische Eingriffe wurden die wirtschaftlichen Folgen der Krise bald gemildert und es entstand ein kräftiger Wirtschaftsaufschwung. Jetzt aber wird dieser Aufschwung jäh gebremst. Einerseits durch die Inflation, die zum Teil mit Corona (Lieferkettenprobleme), zum Teil aber auch mit den explodierenden Energiepreisen zu erklären ist. Aber auch durch den Krieg in der

**CHRISTOPH BADEL**

**„Der Wohlstand in unserem Land und die an sich stabilen Staatsfinanzen werden es uns möglich machen, die gegenwärtigen und kommenden Krisen durchzustehen.“**

Ukraine, der einerseits die Preise bei Öl und Gas weiter in die Höhe treibt, andererseits auch weltweit zu weiteren Verwerfungen führt (z. B. in der Nahrungsmittelversorgung). Ein Stopp in der Gasversorgung würde die österreichische Wirtschaft in eine extrem schwierige Situation bringen, die durch hohe Arbeitslosigkeit und Versorgungsengpässe gekennzeichnet wäre.

Da wir in Österreich die weltwirtschaftlichen und geopolitischen Probleme nicht beeinflussen können, müssen wir uns so gut wie irgendwie möglich auf allfällige Eskalationen vorbereiten. Dazu gehört z. B. die Planung einer Gasbewirtschaftung, die die Schäden im Lande minimiert. Weiters geht es um die Vorbereitung von sozialpolitischen Maßnahmen, die jene Bevölkerungsschichten, die durch Inflation und/oder Arbeitslosigkeit besonders stark betroffen sind, so unterstützen, dass sie nicht ins wirtschaftliche Nichts fallen. Der Wohlstand in unserem Land und die an sich stabilen Staatsfinanzen werden es uns möglich machen, die gegenwärtigen und kommenden Krisen durchzustehen. Aber wir müssen uns vorbereiten.

# 4

## UNHALTBARER LEBENSSTIL

### Papst Franziskus

Auszug aus Enzyklika *Laudato si'*, Artikel 161

**D**er Rhythmus des Konsums, der Verschwendung und der Veränderung der Umwelt hat die Kapazität des Planeten derart überschritten, dass der gegenwärtige Lebensstil, da er unhaltbar ist, nur in Katastrophen enden kann, wie es bereits periodisch in verschiedenen Regionen geschieht.



**Der Papst sieht die Notwendigkeit eines fundamentalen Wechsels unseres Lebensstils.**

# 5

## DIE TRANSFORMATION FORDERT RESPEKT FÜR MENSCH UND UMWELT

**Susanne Eickermann-Riepe**

Vorsitzende bei RICS und ICG Institut,  
Non-executive Director bei CTP N.V.

**D**ie Nachfrage in einzelnen Assetklassen und der Anlagedruck aufgrund des nahezu unbegrenzt verfügbaren Kapitals bestimmten über zehn Jahre die Markttrends, aber wird das auch in Zukunft so sein? Die finanzwirtschaftliche Akzeptanz der Immobilienprodukte haben die Assetklasse Immobilien zu einem etablierten Anlageprodukt wachsen lassen. Daher sind die Risiken eines wirtschaftlichen Abwärtstrends kritisch für den Erhalt und die zukünftige Entwicklung von Vermögenswerten. Für die Projektentwickler bedeuten diese Rahmenbedingungen eine Neudefinition von baulichen und technologischen Standards, um sowohl ökologische als auch soziale Anforderungen zu berücksichtigen. Aber wer sich gut vorbereitet, der wird die Chancen nutzen können. In puncto Nachhaltigkeit gilt, dass die möglichst gleichberechtigte Förderung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten („ESG“) die Voraussetzung für eine stabile Gesellschaft ist, die den nachfolgenden Generationen keine zusätzlichen Risiken aufbürdet.

Die Verringerung des Energiebedarfs durch Verbesserung der thermischen Effizienz von Baustoffen und die Decarbonisierung der Wärmeversorgung durch die Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien stehen aktuell oben auf der Agenda. Für die Gestalter und Ideengeber der Branche wird aber auch die Social Taxonomy der EU eine wichtige Rolle spielen – wo kann die Branche ansetzen, um „Workforce“, „Customer“ und „Communities/Society“ in den Blick zu nehmen? Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels und der Jagd nach Talenten werden neue Ideen gefordert sein, um die Zufriedenheit mit den Umfeldbedingungen zu steigern. Sei es die Versorgung von Pflegekräften mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum bei Gesundheitsimmobilien, die Versorgung von Arbeitern bei Logistik oder Industrieparks oder die Aufwertung von Quartieren durch einen besseren Angebots- und Nutzermix. Es ist davon auszugehen, dass die Unternehmen bereit sind, für die Zufriedenheit ihrer „Workforce“ zu zahlen. Eine positive Herausforderung für neue Ideen, insbesondere für Projektentwickler. 

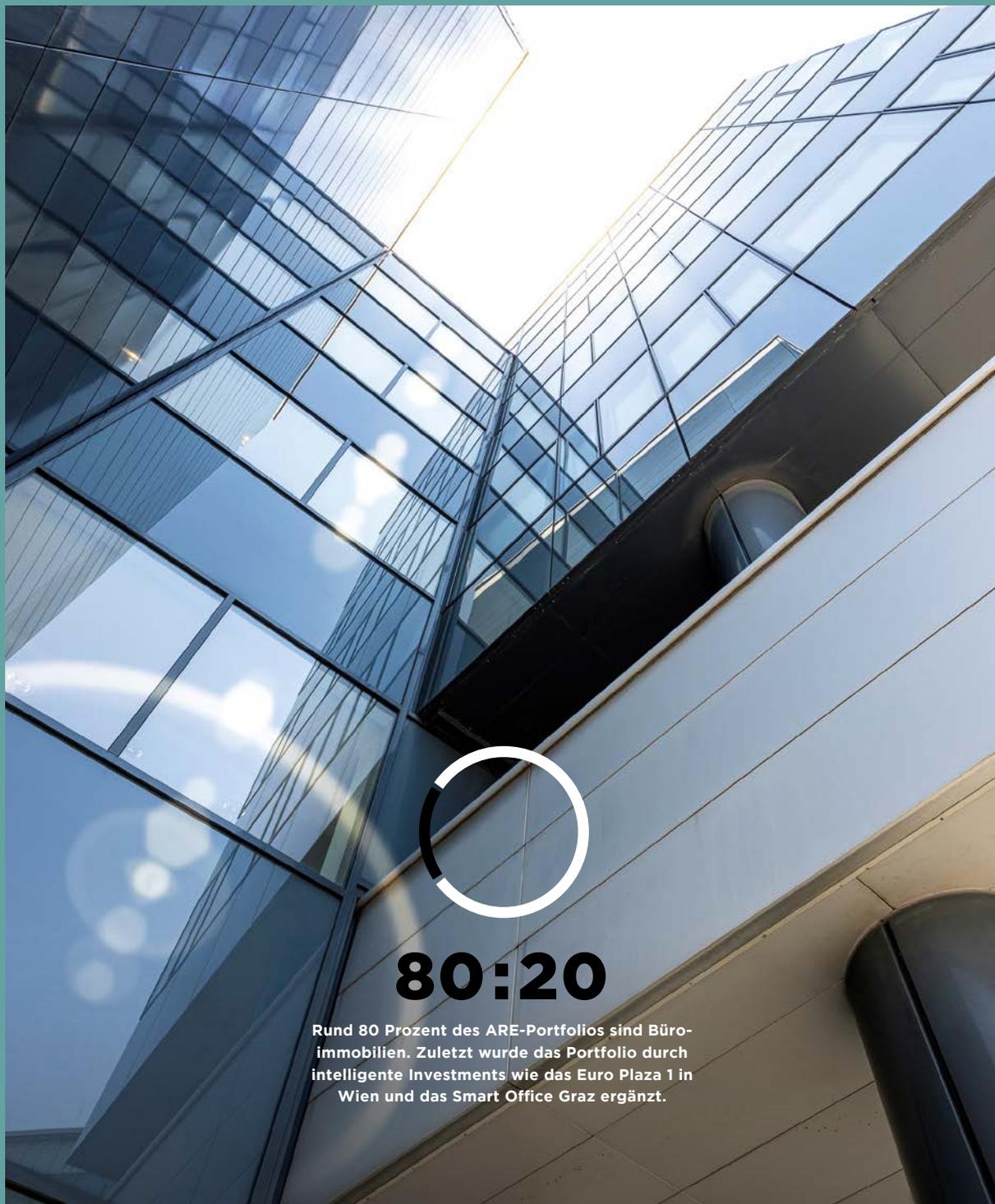


**SUSANNE EICKERMANN-RIEPE**  
„Für Projektentwickler bedeuten diese Rahmenbedingungen eine Neudefinition von baulichen und technologischen Standards.“

Ein Fokus auf Qualität  
und längere Nutzung  
von Waren und auch  
eine Veränderung in  
der Wertschätzung  
der wichtigen Dinge  
könnte schlussendlich  
alle in Summe reicher  
machen.“

**Prof. Ilie C. Gebeshuber**

Institut für Angewandte Physik, Technische Universität Wien



**80:20**

Rund 80 Prozent des ARE-Portfolios sind Büroimmobilien. Zuletzt wurde das Portfolio durch intelligente Investments wie das Euro Plaza 1 in Wien und das Smart Office Graz ergänzt.

# PORTFOLIO

Das Portfolio der ARE umfasst  
583 Bestandsliegenschaften.

40

**PROJEKTE**  
befinden sich derzeit  
in Entwicklung.

1,8 MIO.

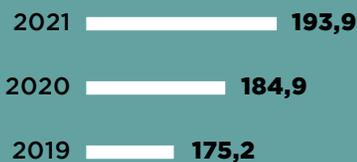
**QUADRATMETER**  
Gebäudefläche  
vermietet die ARE.

3,9 MRD.

**EURO**  
beträgt der Wert der  
ARE-Liegenschaften.

**200 MIO.** MEHR ALS 200 MILLIONEN EURO WIRD  
DIE ARE IN DEN KOMMENDEN JAHREN  
RUND UM HOLZ INVESTIEREN.

**MIETERLÖSE**  
IN MIO. EUR



**FFO**  
IN MIO. EUR



**IFRS FAIR VALUE**  
IN MRD. EUR



# SELBSTFINDUNG DER ARBEITSWELT

---

**Ein spannendes Kapitel in der Menschheitsgeschichte: Die Art, wie wir arbeiten, verändert sich gerade fundamental. Das hat Auswirkungen auf Büroimmobilien.**

---

Klassische Büros an zentralen Standorten sind gefragter denn je. Sie dienen allerdings immer mehr dem Sozialen, der Anregung von Kreativität, dem Austausch von Ideen sowie als Ort, an dem der Spirit eines Unternehmens erlebbar gemacht wird.





# D

Der Mönch wusste freilich nicht, dass er gerade das Büro erfand. Als er 1179 ein paar grobe Bretter auf Holzblöcke legte und seine Kutte darüber stülpte, um die Büchereinbände nicht zu ruinieren, war das Büro geboren, bzw. zumindest sein Name leitet sich von „burra“, dem Wort für Kutte, ab. Seit damals haben sich die Arbeitsräume permanent verändert und derzeit befinden wir uns wieder in einer



Die sich ändernde Arbeitswelt bringt auch neue Immobilienprodukte hervor. In dem umgebauten Bauernhof Mesnerhof-C beim Achensee (siehe auch Bild rechts) treffen sich Mitarbeiter von Firmen von A wie Adidas, Airbnb, Airbus bis Z wie Zeppelin Universität für mehrere Tage. Die Mischung aus Beruf und Freizeit führt zu dem sogenannten Worcation-Trend.

echten Evolutionsphase. Schon vor der Pandemie begann der Wandel. An drei Orten wird in Zukunft gearbeitet werden: im klassischen Büro, zu Hause und dazwischen. Ein allgemeingültiges oder gar von allen gewünschtes oder akzeptiertes Mischverhältnis und die genaue Ausgestaltung dieser Orte hat sich hingegen noch nicht etabliert. Weil es beim Arbeiten individuelle Vorlieben gibt und das Thema fast alle betrifft, bleibt die Debatte eine emotionalisierte. In der Realität gibt es jedoch schon erste Versuche, was funktioniert und was nicht.

### Satelliten-Büros statt Pendeln

Von einer spannenden Mischvariante der genannten Orte berichtet Pekka Sagner, Volkswirt am Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in einem Essay über die alternde Gesellschaft: „Neben dem klassischen Homeoffice, dessen größte Schwäche, das hat uns die Pandemie gelehrt, der mangelhafte Austausch unter Kollegen ist, gibt es durchaus spannende Alternativen wie das Konzept der Satelliten-Büros. Das Start-up 1000satellites, entstanden aus BASFs Chemovator, entwickelt einen Ring aus Co-Working-Büros rund um den Hauptstandort in Ludwigshafen. Die Idee ist, dass Mitarbeiter durch das Arbeiten in einem der Satelliten ihre Pendelzeit deutlich verkürzen können. Mitarbeiter des Unternehmens können die Büros kostenfrei nutzen. Dieses Hybrid-Angebot zeigt das Potenzial für größere Unternehmen auf, dezentralere Wohnformen zu ermöglichen.“ Auch ganz ohne solche Remote-Stationen hat die vermehrte Möglichkeit für Homeoffice zu einem Umdenken geführt, das Land wurde plötzlich attraktiver (weil man ja z. B. nur mehr wenige Tage im klassischen Büro verbringt), ja sogar



Ferienwohnsitze und „Worcation“-Angebote werden immer gefragter. Insofern hat die Veränderung der Arbeitswelt sogar auf die Hospitality-Branche und die Finanzanlage eine Auswirkung. Sanierete Bauernhöfe mutieren zum Retreat für Firmenmeetings, Hotels bieten zunehmend Mischvarianten aus Business und Leisure („Bleisure“) und Tourismusdestinationen denken über Co-Working-Center als Zusatzangebot für die Gäste nach. Im Tiroler Neustift im Stubaital könnte das sogar mitten im Ortskern passieren, als Nachnutzung der alten Schule.

### **Tanzfläche für Ideen**

Ist das der Tod der klassischen Bürogebäude, lautet nach solchen Beispielen eine stets geäußerte Frage. Die Antwort: Nein, und dies ist bereits

## **5 TO 9**

**Der Arbeitstag lässt sich nicht mehr in klassische Stunden einteilen und wenn schon, gilt manchmal mehr das fünf bis neun Uhr Konzept.**

durch Zahlen belegbar. In fast allen Büromärkten wie Wien, Frankfurt, Berlin, München zieht die Nachfrage nach Flächen nach der Corona-Schockstarre wieder an. Was sich jedoch ändert sind die konkreten Nutzungsarten. In zentraler Lage wird es wohl immer weniger Schreibtischburgen geben, die lediglich dem Abarbeiten von Routinetätigkeiten dienen. Die Konzernbüros der Wissensgesellschaft werden Tanzfläche für Ideen, privates Kaffeehaus und Förderraum für Kommunikation sein. Zentralen für den Austausch, „mehr eine Erlebniswelt, in der die Mitarbeiter\*innen auch Spaß haben dürfen und plakativ gesprochen eher 5 to 9 statt 9 to 5 arbeiten“, meint Thomas Bassetti, Head of ARE International. Für Büroimmobilien in internationalen Märkten gelte daher verstärkt, sie möglichst →

→ flexibel zu bauen. Ihr Innenleben muss sich wandeln können und Trends oder Umnutzungen leicht ermöglichen können. Da wirke ein halber Meter in der Raumhöhe manchmal Wunder, so Bassetti. Nur müsse man das eben vorher schon einplanen.

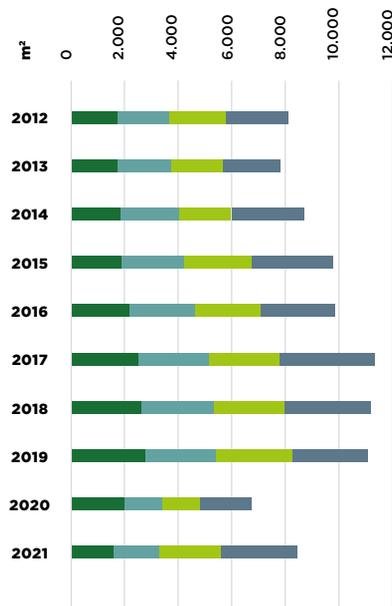
**Arbeitnehmer bestimmen**

Ob nun Unternehmen selbst das Mischmasch aus Remote-Work und zentralem, gebrandetem Standort toll finden oder nicht: In Zeiten der Personalknappheit, in denen der War for Talents zum War for Everyone geworden ist, haben Firmen keine Wahl. Personaler berichten

Der War for Talents ist zum War for Everyone geworden. Die Frage, was Arbeit und was Freizeit ist, ist vielleicht für Unternehmen relevant, Wissensarbeiter\*innen unterscheiden immer weniger zwischen den beiden Welten.

über selbstbewusste Forderungen der nächsten Generation, was die Arbeitszeiten, die Arbeitsorte und die individuelle Einteilung betrifft. Zu klären werden Themen wie Versicherung, Abrechnung (von Strom, Internet, Hardware etc.), steuerliche Absetzmöglichkeiten, Datenschutz und -sicherheit, Überwachung, betriebsinterne Regelungen bis hin zur Verköstigung – die Betriebskantine entfällt zu Hause ja – sein sowie die allgemeine Frage, wie man überhaupt zwischen Arbeit und Freizeit unterscheidet. Zu welchem Bereich zählt die bahnbrechende Idee, die einem beim Duschen kommt? ☞

**Büroflächenumsatz von 18 europäischen Office-Märkten**



**BÜROMARKT ERHOLT SICH VON COVID-SCHOCK**

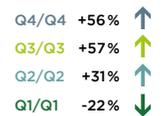
Homeoffice und Covid scheinen keine dramatischen Auswirkungen auf den Büromarkt zu haben. Die Nachfrage nach Flächen erholt sich. Für die 18 wichtigsten europäischen Märkte berichtet BNP Paribas Real Estate von einem deutlichen Anstieg des Flächenumsatzes von plus 27 % gegenüber dem Vorjahr 2020. Demnach stabilisieren sich auch die Leerstandsquoten in ganz Europa, vor allem in zentralen Lagen und bei Neubauten gebe es einen Angebotsengpass.

Durchschnittlicher Büroflächenumsatz: 9.415

y.o.y. (2020 auf 2021): +27%



Vergleich 2020/21



Quelle: BNP Paribas Real Estate

DIE IDEE IST, DASS  
MITARBEITER DURCH DAS  
ARBEITEN IN EINEM  
DER SATELLITEN IHRE  
PENDELZEIT DEUTLICH  
VERKÜRZEN KÖNNEN.

**Pekka Sagner, Volkswirt am IW Köln**



# DEUTSCHLAND IST DER SUPERSTAR

---

**Im ersten Quartal des ARE-Jubiläumsjahres 2022 wurden 78 Mrd. Euro in Immobilien in Europa investiert. Mit 24 Milliarden Euro war Deutschland der größte Markt. Deutschland spielt auch bei Büroimmobilien eine bedeutende Rolle. Logisch, dass die größten Städte am meisten vom Kuchen abbekommen.**

---

**A**nders als andere große europäische Büroimmobilienmärkte, die sich fast ausschließlich auf eine Region konzentrieren, wie beispielsweise London in Großbritannien oder Paris in Frankreich, zeichnet sich der deutsche Immobilienmarkt durch seine Polyzentrik aus, weiß man bei Colliers. „Diese beschränkt sich aber nicht ausschließlich auf die sogenannten Top 7 bzw. A-Städte, sondern der deutsche Investmentmarkt für Büro und mischgenutzte Immobilien bietet auch außerhalb der sieben größten Büroimmobilienmärkte attraktive Investmentmöglichkeiten.“ Eine aktuelle Untersuchung mit dem Titel „Fragile Zeiten, robuste Lagen“, von BNP Paribas REIM und bulwiengesa kommt zu dem Schluss, dass Sekundärlagen in Krisenzeiten sogar besonders resilient sind. 

# MIT INTERNATIONALEN GEWERBEIMMOBILIEN ZU MEHR WACHSTUM

## Die ARE ist in den letzten zehn Jahren kräftig gewachsen. Zeit, das Know-how zu exportieren.

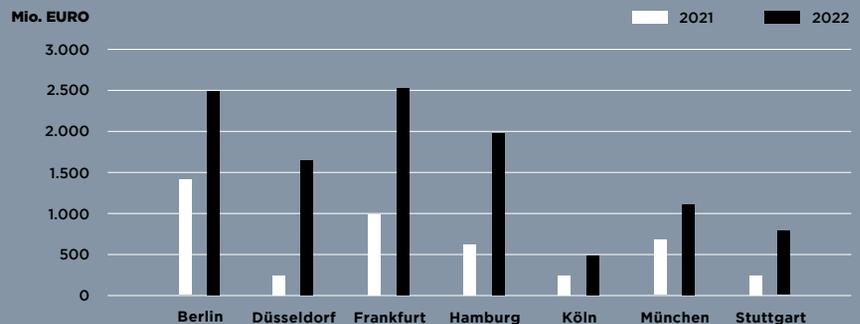
Wie immer: Es gibt zwei Seiten der Medaille. Österreich ist ein stabiler Markt, aber halt nicht allzu groß. Vor gut zwei Jahren kam von der Eigentümerin der ARE, der ÖBAG, der Auftrag, weiter zu wachsen. Weil die Möglichkeiten dafür in der schönen Alpenrepublik begrenzt sind – vor allem für große Projekte kommen aktuell nur die Landeshauptstädte in Frage und hier ist die ARE ohnehin am Markt sehr aktiv, hat sich das Unternehmen zur Internationalisierung entschlossen. Zwei Partnerprojekte gibt es bereits. Marktanalysen identifizierten Deutschland als am besten geeignet, viele Faktoren sprechen für diesen Markt. Im Jubiläumsjahr wird schon an einem Projekt in München gearbeitet – gemeinsam mit dem Partner UBM – und in Berlin gibt es ebenso schon ein konkretes Projekt, hier arbeitet die ARE mit einem lokalen Bauträger zusammen.

## Fokus: Gewerbeimmobilien

Bei den Entwicklungen im Ausland handelt es sich aktuell um Gewerbeimmobilien, insbesondere um moderne und flexible Bürostrukturen, Bildung und Forschung, sogenannte Office Labs. Was ist das? „Darunter verstehen wir die Verschränkung von Büro-, Labor- und Produktionsflächen“, erklärt Thomas Bassetti, der als Head of ARE International für die Expansion zuständig ist. „Im Konzern gibt es aus dem Inlandsgeschäft aktuelles, belastbares Wissen und einen starken Track-Record in den Bereichen Büro, Lehre und Forschung. Neben den Büro-Hotspots sind für uns daher auch B- und C-Städte interessant, vor allem wo starke Bildungseinrichtungen und etablierte Forschungscluster zusammenkommen.“ Im Bereich zwischen Frankfurt am Main und Stuttgart befindet sich etwa das Herzland der deutschen Forschung im Bereich Lebenswissenschaften. Da gäbe es viele Mittelstädte mit hohem Potenzial, so Bassetti. ↱

## INVEST- MENTS

in den A-Standorten  
erholten sich im  
Q1 2022



**Quartiersentwicklung:**

# EINE UMGE KEHRTE EXPAN SION






---

Viele wichtige Aufgaben lassen sich mit einer einzelnen Immobilie nicht lösen. Es gilt über die Grundstücksgrenze hinweg zu denken, integrierte Quartiere und kreislauffähige Städte zu erschaffen.

---

# A

Alle reden von Quartieren. Aber was macht gute Stadtteile und Quartiere aus? Herrje, jetzt ist eine Immobilie alleine mitunter schon komplex, viele zusammen machen das nicht einfacher. Aber besser! Denn mit dem Blick über den Tellerrand wird vieles möglich und Synergien ergeben sich – sei es beim Energiemanagement oder bei gemeinsamen Einrichtungen. Es ist der Rhythmus aus Verdichtung und Freiraum, →

- aus Gewerbe, Büro, Wohnen und Freizeit und aus unterschiedlichen Architekturen, die ein Quartier spannend, nachhaltig und erfolgreich machen.

Die integrierte Entwicklung von Stadtteilen ist zudem eine Antwort auf die Klimaveränderung, die Auswirkungen der sich verstärkenden Wetterkapriolen. Die Konzepte gegen sogenannte Hitzeinseln in der Stadt laufen auf „mehr Grün, weniger Beton“ hinaus. Ebenso ist Wasser in jeder Form gefragt: Sei es als Sprühnebel, als Teich, Brunnen oder Rinnsal.

Ein klimafitter und lebenswerter Stadtteil als internationales Vorzeigeprojekt soll entlang des Landstraßer



**Begrünte Fassaden werden aufgrund des Mikroklimas zum Muss in der Stadt.**

Gürtels in Wien entstehen. Die ersten Bauarbeiten des Projekts Village im Dritten starteten 2021. Das Areal misst 11 Hektar. Die komplexe Lage entlang des Gürtels macht es notwendig, mit gezielten Maßnahmen nach innen orientierte nutzbare Freiräume und entsprechende Grünflächen zu schaffen. Die Ausrichtung der Gebäude trägt schon viel zum Mikroklima bei, schon in dieser Phase wurden also die Weichen für eine klimaresiliente Stadt gestellt.

### **Grün über alles!**

Zusätzlich sollen intensive Bauwerksbegrünungen zukünftige Hitzeperioden leichter erträglich machen. Bei diesem Projekt wurden daher Fassaden-



(c) ZOOM VP.AT

# DER AUTOVERKEHR IM INNEREN DES SUPERBLOCKS IST UM 26 PROZENT GESUNKEN.

**Clevere Verkehrslösung:** Die Gürtelbögen (Bild links) trennen die vielbefahrene Straße vom stark begrünten Quartier Village im Dritten. Hier Verkehr, dort autofreie Ruhe.



und Dachbegrünungen empfohlen und auch erstmals für einen Teil der Baufelder sogar verpflichtend vorgeschrieben. Mit einer wissenschaftlich entwickelten Methode namens „Greenpass“ und simulationsbasierten Analysen wurden schon im Vorfeld Berechnungen durchgeführt, wie die Wärmebelastung dieses innerstädtischen Gebietes mit Pflanzen wirksam niedrig zu halten und eine hohe mikroklimatische Qualität sowie Klimaresilienz für die Bewohner\*innen zu schaffen ist.

Der Wunsch nach Grün ist für die Stadtplanerin Helga Fassbinder der Motor für ihr städteplanerisches und architektonisches Konzept der „Biotope City“. Fassbinder ist der Ansicht, dass Städte so umgebaut und entwickelt werden müssen, dass die bekannten Probleme (Erwärmung etc.) abgemildert werden können. Fassbinder präferiert die sehr dichte Stadt, was auch – wo dies möglich ist – Bestandsverdichtung heißen kann, und dies bei gleichzeitig starker Begrünung mit allem, was grün wächst, auf allem, was gebaut ist und gebaut wird: eine grüne Haut über der Stadt. „Sodass bei gleichzeitigem Wachstum der Stadtbevölkerung doch Boden geschont wird – das heißt, statt Stadtextension ins Umland und in die „Natur“ hinein umgekehrt eine Expansion der Natur in die Stadt hinein.“

## Verkehrslösungen

Natürlich muss für ein lebenswertes Quartier auch das Verkehrsproblem gelöst werden. Dazu kann man Lehren aus den sogenannten Superblocks in Barcelona ziehen. Der Superblock ist die Idee von Salvador Rueda, dem ehemaligen Direktor der „Agencia de Ecología Urbana“ (2000–2019). →

→ In den späten 80er-Jahren leitete Rueda eine Studie, wie man den Lärm und die Emissionen in den stark befahrenen Straßen der Stadt – vor allem im Stadtteil Eixample – verringern könnte. So entstand die Idee von Zellen, den Superblocks, sie fassten jeweils 3 x 3 Häuserblocks zusammen. Das dementsprechende neue Mobilitätskonzept sieht vor, dass rundherum eine äußere Basisstruktur für den notwendigen Verkehr entsteht und die inneren Straßen vom Verkehr befreit werden. Denn im Moment frisst der Verkehr allen Restraum einer Stadt auf. Er verursacht nur Lärm und Schadstoffemissionen.

Dr. Cynthia Echave, Architektin und Stadtplanerin war von 2006 bis 2020 an der Entwicklung dieser „Superblocks“ beteiligt: „Der Raum zwischen den

Architekturen kann und soll nicht nur die Mobilität und die Autos enthalten, man muss ihn restrukturieren. Er soll den Aspekt der Beziehungen, des sozialen Lebens in der Stadt fördern wie in einer antiken griechischen Agora.“

In einer anschließenden Studie stellte man in Barcelona fest, dass innerhalb eines dieser Superblocks der fußläufige Verkehr um zehn Prozent gestiegen ist, der Fahrradverkehr um 30 Prozent während der Autoverkehr im Inneren des Superblocks um 26 Prozent gesunken ist.

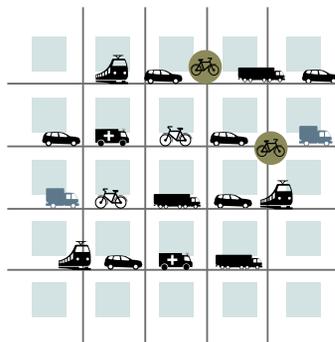
### Kreislauffähige Städte

Auch die Forschung leistet derzeit ihren Beitrag zu möglichst guten Quartieren, ja ganze Städte werden neu gedacht. An der TU Graz wurde heuer das Graz Center of Sustainable Cons-

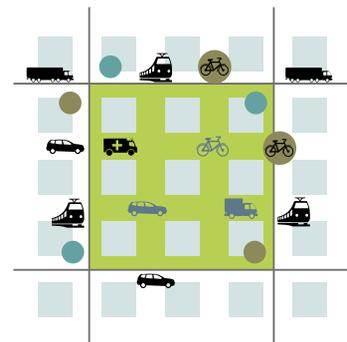
# SUPER BLOCKS



## AUSGANGSSITUATION



## SUPERBLOCK-MODELL



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von BCN Ecologia.



**Barcelona hat's probiert – und es gelang. Der Verkehr wurde dezimiert.**

truction eröffnet. Eine Aufgabe des Instituts ist das Projekt „City Remixed“. Darin untersuchen die Forschenden für Architekturtechnologie und des Instituts für Materialprüfung und Baustofftechnologie, wie sich der Bauzustand der Stadt Graz in Zukunft entwickeln wird und wo etwa Gebäude abgerissen werden. Diese Gebäude werden anschließend auf eine mögliche Nachnutzung einzelner Bauteile oder Rohstoffe untersucht, um eine Wiederverwendung für Neubauprojekte möglich zu machen. Ziel ist es, ein prototypisches Modell für eine handlungsfähige Kreislaufwirtschaft zu entwickeln. „Recyclingfähigkeit muss schon in den



**In Zukunft bewegen wir uns multimodal fort. Das Fahrrad spielt dabei eine wesentliche Rolle.**

Ausschreibungen bedacht werden und Rückbaukonzepte müssen Teil von Neubauplanungen sein“, mahnte Anna-Vera Deinhammer Anfang 2022 in ihrer damaligen Funktion als Leiterin des DoTank Circular City in Wien. Auch die Bundeshauptstadt will nämlich kreislauffähig werden und sich bis 2040 zur Musterschülerin in Sachen Klimaneutralität bei Gebäuden machen. Eine Circular City, so das Programm, soll Wohlstand und ein gutes Leben in der Stadt ermöglichen, aber ohne die endlichen Ressourcen überzustrapazieren. Logische Schlussfolgerung: Die Wertschöpfung müsse daher vom Ressourcenverbrauch entkoppelt werden. →

### → Über den Tellerrand denken

Beispiele wie diese zeigen, dass ein neues Denken bei den Verantwortlichen und bei den Bau- und Immobilienakteuren eingesetzt hat. Es endet nicht bei der Grundstücksgrenze. Neben der Qualität der einzelnen Bauten ist für eine generationengerechte Zukunft die integrierte Entwicklung von Stadtteilen und die Zusammenarbeit der einzelnen Akteure essenziell. 

**Geplante Vielfalt: Wenn Quartiere als Ganzes gedacht werden, können bunte, lebenswerte Viertel entstehen, wie etwa beim Wiener Wildgarten.**



## 10 PUNKTE FÜR EIN BESSERES LEBEN

Der Beitrag solcher neuer Quartiersentwicklungen zur Verbesserung des urbanen Lebens unter heutigen und zukünftigen Umweltbedingungen lässt sich in 10 Punkten zusammenfassen:

- 1** **Urbane Klimaregulation (Temperaturreduktion) durch Pflanzen (Bäume, Sträucher, Stauden, Dach- und Vertikalbegrünung) und damit Abmilderung der Folgen des Klimawandels für Bewohner\*innen und Erhöhung des thermischen Wohlbefindens im Freiraum sowie durch Beschattung und thermischen Schutz von Baukörpern (Energiekostensparnis)**

---

- 2** **Optimierung des Windfeldes für das Mikroklima**

---

- 3** **Wasserretention durch versickerungsfähige Oberflächen**

---

- 4** **Speicherung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser durch Pflanzen (Blattgrün und Wurzeln), Raingardens, Teiche, Zisternen**

---

- 5** **Feinstaub- und Schadstoffabsorption durch Pflanzen**

---

- 6** **CO<sub>2</sub>-Bilanz: Fixierung von CO<sub>2</sub> durch Pflanzen**

---

- 7** **Kompensation der Versiegelung durch Begrünungsmaßnahmen**

---

- 8** **Erhöhung der Biodiversität**

---

- 9** **Bewegungs- und Begegnungsraum im Freien für Bewohner\*innen, insbesondere Kinder und ältere Menschen, aber auch mit unbekanntem Nachbar\*innen.**

---

- 10** **Naturerlebnis als essenzieller Lebensbestandteil mit seinen positiven Auswirkungen auf das seelische Gleichgewicht und auf Heilung**

**RÜCKBAU-  
KONZEPTE  
MÜSSEN TEIL  
VON NEUBAU-  
PLANUNGEN  
SEIN.**

**Anna-Vera Deinhammer, Leiterin des  
DoTank Circular City in Wien 2022**

# ARE INSIDE: STADT, LAND, QUARTIER



## SICHER IN TIROL

„Mit dem neuen Sicherheitszentrum Tirol errichtet die ARE ein Dienstleistungszentrum, das hochmoderne Arbeitsbedingungen für rund 1.000 Bedienstete bieten wird“, berichtet ARE-Geschäftsführer Wolfgang Gleissner über das spezielle Development in Innsbruck. „Wir setzen bei diesem Projekt zudem einmal mehr auf Nachhaltigkeit.“



**Wolfgang Gleissner**  
Geschäftsführer ARE

Konkret bedeutet das, dass die Dächer der Neubauten begrünt werden und wir dank Fernwärme und Grundwassernutzung überwiegend aus dem fossilen Heizsystem mit Gas aussteigen können.“ Detail am Rande: Das saubere Aushubmaterial wurde dazu genutzt, einen aufgelassenen Steinbruch vor den Toren der Stadt zu verfüllen. Praktisch!

500

**So viele Tiefensonden** sind Teil des Energiekonzeptes für das VILLAGE IM DRITTEN. Damit setzt es europaweit Maßstäbe. Die Sonden ermöglichen die Nutzung von Erdwärme und dienen als Speicher für Abwärme. Außerdem bieten sie die Möglichkeit zur Temperierung, also der moderaten Abkühlung sämtlicher Wohnungen, und beugen städtischen Hitzeinseln vor.



## HOCH & DEKORIERT

Sie sprechen eigentlich für sich, die TRIPLE-Türme im dritten Wiener Gemeindebezirk, aber schön ist es natürlich schon, wenn andere das Projekt auch würdigen. So wurden sie etwa mit dem Award of Excellence for Best Tall Buildings ausgezeichnet (in der Kategorie Wohnen/Hotel), vergeben wurde der Preis von Council on Tall Buildings and Urban Habitat.



Kooperationsprojekt mit SORAVIA



### TAATAAAA!

Auch diese Projekte wurden ausgezeichnet: Selma am Park in Floridsdorf von Soyka/Silber/Soyka und Arenas Placios Architects und dem Apartmenthaus Erdberger Lände von Josef Weichenberger Architects wurde von der Stadt Wien der Preis „gebaut 2021“ verliehen.

## Gut gemischt

Innsbruck ist dicht verbaut, trotzdem braucht es weitere Wohnungen. Ganz dringend sogar. Bekommt es. Im Projekt „Am Zeughaus“ entstehen drei Gebäude mit einem Mix aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen. Die ARE errichtet ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit 24 geförderten Mietwohnungen sowie ein zwölfgeschossiges Gebäude mit 58 Eigentums-

## Achtung! Einsatz! Übung!

Eine weitere Entwicklung, bei der spezielles Know-how zählt: Direkt neben der Landespolizeidirektion in der Neusiedler Straße 84, Eisenstadt, entsteht bis Sommer 2023 ein zweistöckiger Neubau in dem sich Polizist\*innen perfekt auf ihre Einsätze vorbereiten können. Auf etwa 2.000 Quadratmetern wird es neben Büros, Sozialräumen und Umkleiden moderne Bereiche für das Einsatztraining geben.

wohnungen ab dem ersten Obergeschoß und ein Büro im Erdgeschoß. Der andere, dreigeschoßige, Wohnbau wird von NHT errichtet und bietet Platz für 36 geförderte Mietwohnungen.



**ARE INSIDE:  
STADT, LAND, QUARTIER**

**1+1=3**

---

Was macht man selbst, was vergibt man an andere? Eine ewige Frage in der Wirtschaft. Und warum stimmt die falsche Rechnung dann doch?

---



Eine Fläche von 107.000 m<sup>2</sup> in Wien wurde erst durch die Kombination von Asset Management und Projektentwicklung zu dem, was sie heute ist: ein bunter Stadtteil namens Wildgarten mit rund 1.100 Wohneinheiten.

**D**a wäre mal die erste Eins: Das Development. Am freifinanzierten österreichischen Markt gibt es nur ganz wenige andere Unternehmen, die ähnlich viele Immobilienentwickler\*innen wie die ARE beschäftigen, rund 45 Mitarbeiter\*innen arbeiten in diesem Bereich. In Relation zum umgesetzten Investmentvolumen von 363 Mio. Euro ist das schon beachtlich.

Warum vergibt man im Development nicht viel mehr Aufgaben extern und bleibt dadurch vielleicht auch flexibler? Der große Vorteil dabei liege in der Qualität, weiß Gerd Pichler, Head of ARE Development: „Die wesentlichen Entscheidungen treffen wir selbst und so können wir die Qualität steuern. Und die ist uns enorm wichtig, weil wir ja zugleich Eigentümer sind und weil wir über sie ernsthafte Nachhaltigkeit schaffen.“

### Basis für Großes

Bei aller Bescheidenheit, manchmal ist Größe auch schlicht und einfach gut. „Wenn es etwa um wirklich riesige Entwicklungen geht, dann sind ein track record und Erfahrung, ein entsprechend großes Team und Unternehmensressourcen tatsächlich vorteil-

haft“, ergänzt Michaela Koban, ebenso Head of ARE Development. Eine Wohnbauoffensive mit 10.000 Wohnungen oder ein Stadtquartier (ver)braucht schon einen gewissen Arbeitsaufwand.

Und jetzt kommt's. Wenn nicht nur eine Abteilung, sondern auch noch eine andere gemeinsam (sic!) an Zielen arbeiten, kommt am Ende eben deutlich mehr raus. Beispiel: Die beiden Quartiere Wildgarten und VILLAGE IM DRITTEN gibt es nur wegen der intensiven Kooperation zwischen Development und der zweiten Eins in der Formel, dem Asset Management. „Bei beiden Projekten wurde die Liegenschaft ursprünglich vom Bund genutzt. Weil wir uns im ARE Asset Management auch als Kundenberater\*in verstehen, begleiten wir permanent unsere Mieter\*innen und versuchen effizientere Lösungen für sie zu finden“, erklärt Eva Rainer, Head of Asset Management bei der ARE. Schon das allein ist ein aufwendiger Job, der sich von allen anderen Real-Estate-Asset-Management-Teams dramatisch unterscheidet. „Das Euro Plaza 1 zu kaufen und den Mietermix zu managen ist etwas völlig anderes als beispielsweise das Innenministerium in Oberösterreich zu beraten. Wir brauchen beides“, bringt es Rainer auf den Punkt. Ministerien wie jenes für Justiz oder für Inneres haben permanent neue Aufgaben, die es räumlich zu lösen gilt. „Da braucht man Development-Know-how, um richtig gut beraten zu können“, so Rainer. Umgekehrt kann das Asset Management wiederum frei werdende Liegenschaften gemeinsam mit dem Development weiterdenken – und so kam es zu den Quartieren Wildgarten und VILLAGE IM DRITTEN. Erst die Verzahnung von Development und Asset Management macht solche außergewöhnliche Projekte möglich. 3 eben. 



Asset Management bedeutet bei der ARE, immer neue Lösungen für die Anforderungen der Kunden zu finden. Etwa bei der Sanierung und der Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol.





# ES GIBT KEINE MENSCH- HEIT B

---

Zu dem Zeitpunkt, an dem die ARE 10 Jahre ihres Bestehens feiert, läuft es auf der Erde gar nicht rund. Energiekrisen, Klimakatastrophen und Nahrungsmittelengpässe bestimmen die Sorgen der Menschheit.

---

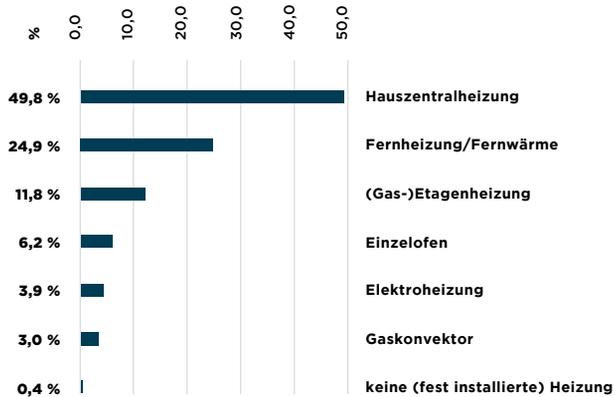


Lebensmittelmangel bedeutet Migration bedeutet Herausforderungen für die Wohlstandsstaaten. Technologisch unterstütztes Vertical Farming und urbane Landwirtschaft wären eine Antwort, sie entsprechen auch dem Trend des Zurückholens der Produktionen in die regionale Umgebung.



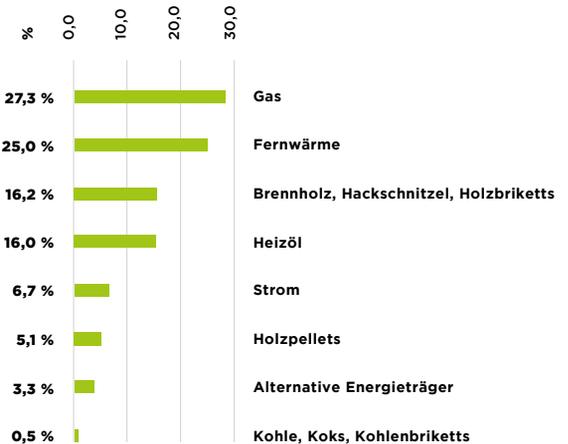
## Verteilung der Heizungsarten und Energieträger in Österreich

### HEIZUNGSARTEN



Quelle: INEQ, WU-Wien, AK-Darstellung. Stand: 2020

### ENERGIETRÄGER



**A**tomenergie hat ein grünes Etikett bekommen, während Gletscher abbrechen und Wälder brennen. Hier Wassermangel, dort Flutkatastrophen. Das begonnene Engagement zur Klimarettung wird durch den russischen Angriffskrieg zersetzt. Green Bonds auf der einen Seite, Rüstungskonjunktur auf der anderen. Selbst der Preis für Alternativen wie Pellets und Holz schnell in die Höhe und bezüglich Gaslieferungen hat Europa überhaupt keine Klarheit mehr.

### Vorarbeit, doch es geht zu langsam

Der nächste Winter kommt, die Zeit drängt, die Konsequenzen der Klimakatastrophe können wir höchstens nur noch eindämmen. Um so klarer wird vor diesem Hintergrund, wie essenziell es von der Immobilienindustrie war, echt nachhaltige Energiekonzepte zu



**Fleischproduktion verbraucht sieben Mal mehr Getreide, als wenn es gegessen würde.**

entwickeln und tatsächlich umzusetzen. Dennoch geht alles viel zu langsam.

Beispiel: In Österreich heizen derzeit laut Statistik Austria rund 900.000 Haushalte mit Gas, bis 2040 müssen diese Systeme laut Regierungsprogramm ausgetauscht sein. Pro Jahr müssen also durchschnittlich 50.000 Gasheizungen durch moderne CO<sub>2</sub>-neutrale Systeme ersetzt werden. Das sind 136 pro Tag. Ab heute! Abgesehen von der Bereitschaft und der Zeit kann dieses Vorhaben auch an den mangelnden Arbeitskräften und dem fehlenden Material scheitern – gar nicht zu sprechen von weiteren Pandemien. Hier – wie auch im Falle des Russland-Ukraine-Kriegs – wird klar, wie sehr die Dinge vernetzt sind. Es geht nicht allein um Energie, es geht auch um eine etwaige Reindustrialisierung Europas bei technologischen Gütern und um Lebensmittel. →

### → Nahrungsmittel und Migration

Durch die Automatisierung und Roboter kann man in Hochpreisländern bereits so billig produzieren, dass der Endkunde nicht mehr zahlen muss, meint der Verwaltungsratspräsident von ABB, Peter Voser. Der Wunsch von Jon Erik Fyrwald, CEO von Syngenta, einem US-Produzenten landwirtschaftlicher Produkte und Pestizide, mehr Nahrungsmittel auf weniger Fläche zu produzieren, klingt demaskierend frivol angesichts der bekannten Folgen des Pestizideinsatzes. Wobei, vielleicht muss nur umgedacht werden. Wirtschaftswissenschaftler und Nobelpreisträger Joseph Stiglitz meint: „Es gibt keine Nahrungsmittelkrise, sondern eine Verteilungskrise. Fleischproduktion verbraucht siebenmal mehr Getreide, als wenn es gegessen werden würde. Und ein paar Kalorien weniger würden wahrscheinlich keinem von uns schaden.“ Die funktionierende Verteilung wäre auch eine Antwort auf eine weitere bevorstehende Krise: riesige Migrationsströme, die aus unbewohnbar werdenden Gebieten in (noch) bewohn- und bewirtschaftbare strömen.

Stiglitz schlägt eine Änderung der Natur des Wirtschaftswachstums vor. Wachsen ist nur innerhalb der Grenzen, die unser Planet setzt, möglich. Man kann die Indikatoren für den Lebensstandard nur messen, wenn man die Milliarden Menschen unserer Erde mit einbezieht. Das wäre dann echt gelebte Nachhaltigkeit. „Denn ein hoher Lebensstandard ist nicht das Gleiche wie ein materialistischer Lebensstil“, meint er.

Oder ein wenig brutaler ausgedrückt: Dass es keinen Planeten B gibt, macht nichts. Planet A wird sich vielleicht nur ohne Menschen weiterentwickeln. 

## Warum haben wir es übersehen, Frau Kromp-Kolb?



**Prof. Helga Kromp-Kolb,  
Meteorologin und Klimaforscherin**

Es gibt viele Gründe für die mangelnde Wahrnehmung dieser bedrohlichen Entwicklung. Ein Teil ist nicht sehen wollen, weil die Konsequenzen Umdenken erfordern – welcher Baumeister, Architekt oder Investor will hören, dass es in Zukunft praktisch nur mehr um Sanierung und Umbau gehen kann, Neubauten die absolute Ausnahme sein müssen und bestenfalls nach rigoroser Einführung der Kreislaufwirtschaft im Hochbau in begrenztem Maße mit rezykliertem Material möglich sein werden? Es geht aber auch um Ignoranz, bewusstes Vernebeln um kurzfristiger Vorteile willen, Fehler in der Kommunikation, die Angst macht statt, Hoffnung zu wecken, und fehlende Führungsstärke der politisch Verantwortlichen. Die Menschheit schlittert in eine für die Zivilisation bedrohliche Situation, die sie in Kürze nicht mehr gestalten wird können.

Das Zeitfenster, in dem die Treibhausgasemissionen halbiert werden müssen, schließt sich dieses Jahrzehnt. Die Menschheit droht die Chance zu verspielen, eine Wende zu einer nachhaltigen, das heißt gerechteren und friedlicheren Gesellschaft einzuleiten, die allen ein gutes Leben innerhalb der ökologischen Grenzen des Planeten ermöglicht. Die Corona-bedingte Wirtschaftskrise und der Wirtschaftskrieg gegen Russland machen Veränderungen unabdingbar. Noch ist offen, ob diese dem fossilen, neoliberalen Denken entspringen werden oder ob sie zukunftsweisend den Klimaschutz ins Zentrum stellen und zu nachhaltiger Entwicklung im Einklang mit der Natur führen.

ES GIBT  
KEINE  
NAHRUNGS-  
MITTELKRISE,  
SONDERN  
EINE VER-  
TEILKRISE.

**Joseph Stiglitz**

Wirtschaftswissenschaftler  
und Nobelpreisträger



## 2012

### SEPTEMBER

Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) gründet mit der ARE Austrian Real Estate eine neue Tochtergesellschaft, die etwa 25 Prozent des BIG-Bestandes, nämlich alle marktgängigen bzw. marktnahen Immobilien, umfasst.

## 2013

### MÄRZ

In Bruck/Mur wird ein Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit fertig. Das sanierte Bürogebäude ist mit Solarwabenfassade, Biomasse-Fernwärme-Heizung, Photovoltaikanlage und ausgeklügelter Haustechnik ausgestattet. Mieter sind das Bezirksgericht, das Finanzamt und das Vermessungsamt.

### JULI

In bester Wiener Lage wird die Sanierung des Gebäudes Wollzeile 1-3 fertig – moderne Büros mitten im ersten Bezirk, im Erdgeschoß Geschäfte, Gastro und eine einladende Passage als neuer Durchgang. (Mehr auf Seite 22)



## 2015

### AUGUST

Zwischen Karlsplatz und Belvedere wird der Bau des Wohnprojekts Argento begonnen. Ein Altbau wird stilgerecht saniert und um drei hochwertige Neubauten ergänzt. Ein weiträumiger Innenhof sorgt für Ruhe in der Stadt.

## 2017

### NOVEMBER

Die ARE entwickelt auf dem Wiener Rosenhügel ihr erstes Wohnquartier – den Wildgarten. Auf etwa 11 Hektar entstehen 1.100 Wohneinheiten durch Bauträger und private Baugruppen, freifinanziert und gefördert.

### NOVEMBER

Graz bekommt ein Stück Stadt zurück: Die Sanierung des Komplexes Paulustor in der Grazer Altstadt wird fertiggestellt. Neue Mieter sorgen für lebendiges und urbanes Lebensgefühl.



## 2014

### MAI

Baustart Beatrixgasse in 1030 Wien: Die ARE errichtet auch Eigentumswohnungen. Es gibt Wohnungstypen für alle Bedürfnisse.

## 2015-2020

Die große Wohnbauoffensive: Bundesweit werden im Rahmen der Wohnbauinitiative rund zwei Milliarden Euro investiert und damit rund 27.500 Arbeitsplätze gesichert.

# MEILENSTEINE

## 2019

### MÄRZ

Das VIENNA TWENTYTWO ist ein architektonisch und konzeptionell anspruchsvolles Gesamtprojekt in Wien Donaustadt. Nachhaltiges Highlight ist das Energiesystem, bei dem mittels eines Wärme- und Kälteliefercontractings sichergestellt wird, dass die Energieversorgung des gesamten Quartiers effizient und kostenoptimiert zur Verfügung steht. Das Projekt ist ein Kooperationsprojekt mit SIGNA.

## 2020

### NOVEMBER

Auf Baufeld h6 in der Seestadt Aspern wird mit dem Bau von 71 Mietwohnungen begonnen. Speziell: Die einzelnen Bauteile dieses Quartiers sind über ein Anergienetz miteinander verbunden. Die Energieversorgung erfolgt durch Geothermie – somit autark und vollkommen frei von Co<sub>2</sub>-Emissionen.

### JUNI

Das erste Projekt in München wird angekauft. Gemeinsam mit der UBM Development entwickelt die ARE in München-Moosach ein Gewerbe-Hybrid mit unterschiedlichen Nutzungen wie z. B. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und Forschung und Entwicklung.

## 2021

### APRIL

Baustart für das Sicherheitszentrum Tirol. Das innovative Dienstleistungszentrum in Innsbruck wird moderne Arbeits-, Trainings- und Einsatzvoraussetzungen für rund 1.000 Bedienstete bieten. 24.300 Quadratmeter Nutzfläche werden gebaut.

## 2018

### APRIL

Auftakt für das Hochhaus-Ensemble Trillple: Anstelle des ehemaligen Hauptzollamts entsteht eine neue Dimension von Wohnen, Arbeiten und Leben. Das gesamte Quartier wird mit Flusswasser des Donaukanals gekühlt und geheizt.



## 2022

### DEZEMBER

Das nächste große multifunktionale Quartier in Wien: Bis 2026 soll auf einem 11 Hektar großen Areal im 3. Wiener Gemeindebezirk ein Stadtteil für ca. 4.000 Menschen geschaffen werden. Die Hochbaumaßnahmen für das VILLAGE IM DRITTEN starten 2022.



# IM PRESS UM

## HERAUSGEBER\*IN & MEDIENINHABER\*IN

ARE Austrian Real Estate GmbH  
1020 Wien, Trabrennstraße 2b  
T +43 1 715 02 08-7714  
F +43 1 715 02 08-7120  
E office@are.at  
www.are.at  
Firmenbuch-Nr. FN 293512k  
Handelsgericht Wien  
Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU63598958

## KONZEPT

Heimo Rollett, immobranche.at

## GRAFISCHE GESTALTUNG

Marianne Pratscher

## TEXT

Peter Reischer, ARE, Heimo Rollett

## DRUCK

Gugler GmbH, 3390 Melk/Donau

Die niederösterreichische Druckerei Gugler war 2011 die erste Druckerei weltweit, die Cradle to Cradle zertifiziert wurde und heute als einzige in der EU über das Gold-Zertifikat verfügt. Dieses Magazin ist vollständig nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft produziert worden und zu 100 Prozent gesund und recyclingfähig.

Dieses Medium wurde mit viel Leidenschaft und Sorgfalt hergestellt. Satz- und Druckfehler sind allerdings nie gänzlich auszuschließen.

## LEKTORAT

Gunther Natter

## FOTOS

istock (Cover, S. 2, 4, 5, 8, 13, 28, 32, 35, 39, 42–43, 44, 45), Sabine Hauswirth (S. 3, 38), Stephan Huger/Studio Huger (S. 9, 13), Markus Schieder (S. 10, 20, 49), Baumschlagler Eberle Architekten/Jan Drška (S. 12, 33), ARE (S. 12), ARE/gabarage (S. 12), Michael Prügl (S. 13), Mihaela Noroc (S. 15), Laurent Ziegler (S. 16), Lisi Niesner (S. 17), PwC (S. 18), Harald A. Jahn (S. 22–23, 48), Harald Eisenberger (S. 24), Werner Neururer (S. 25), SUPERBLOCK (S. 13, 30–31, 48), 2021 ZOOMVP (S. 32), unsplash (S. 35), Kurt Hoerbst (S. 36, 39, 40–41), LPD Tirol, Bernhard Gruber (S. 38, 41, 49), SORAVIA (S. 39), Martin Hörmandinger Photography (S. 39, 49), comm.ag (S. 39), Pixabay (S. 17, 44), Wolfgang Gaggl (S. 46), Stefan Baumann (S. 48)

Zehn Jahre ARE – das gibt es nur einmal. Da darf man auch mal außerhalb der orthografischen Norm kreativ sein und am Cover dieses Jubiläumsmagazins ZEHN JARE schreiben. Für alle Ordnungsliebenden, die sagen, da fehlt doch was! Bitte schön, hier ist es:

ZEHN



**ZEHN  
JARE**