

### Bundesländer

Das Immobilien Magazin analysiert die Märkte aller Bundesländer.

► Seite 6

### Federal provinces

Immobilien Magazin provides a market analysis for all Federal provinces.

► Page 6

### Green Building

Trotz Pool und Spa: Ein Investor in Italien baut ein extrem nachhaltiges Hotel.

► Seite 22

### Green Building

Despite swimming pool and spa: highly sustainable hotel built by investor in Italy.

► Page 22

### Aufzüge

Die Kosten lassen sich mit der richtigen Technik um bis zu 50 Prozent senken.

► Seite 26

### Elevators

If the appropriate technology is used, costs can be curbed by up to 50 percent.

► Page 26



Seite 3 / Page 3

Stabile Märkte:

## Langweilig ist cool

Stable Markets:

## Boring is cool

Foto: iStockphoto.com, iStockphoto.com, iStockphoto.com



International  
Property  
Consultants

Varna • Budapest • Prag • Warschau • Bratislava • Bukarest  
Chartered Surveyors

CPB Polska  
Crown Tower  
ul. Hrubieszowska 2  
01-209 Warsaw  
www.cpb.com.pl

CPB Romania  
Iride Business Park  
9-9A Dimitrie Pompeiu Boulevard  
020335 Bucharest  
www.cpb.ro

CPB Slovakia  
Hviezdoslavovo nám. 25  
811 02 Bratislava  
www.cpb Slovakia.sk

CPB Praha  
Jugoslávská 620/29  
120 00 Praha 2  
www.cpbpraha.cz

CPB Hungaria  
Arboc utca 6  
1133 Budapest  
www.cpb.hu

CPB Immobilienreuehand GmbH  
Vienna Twin Tower, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien  
Tel: +43/1/512 76 90, Fax: +43/1/512 76 90 - 20  
office@cpb.co.at, www.cpb.co.at

Foto: Leali Resorts



## Perpetuum Immobilie mit fünf Sternen

Der Streit über die Sinnhaftigkeit von Green Buildings dürfte der italienischer Familie Leali ziemlich egal sein. Die Gründer der Fluglinie Air Dolomiti haben am Gardasee ein energieeffizientes Hotel hingestellt, das seinesgleichen sucht.

Natürlich ist es auch eine „Marketing-Sache“, meint Alcide Leali jun., Marketingmanager des seit August 2008 eröffneten Hotels an der Zitronenküste, im Gespräch mit dem Immobilien Magazin. Für den Neubau des „Leali Resort & Spa Lago di Garda“ war allerdings auch aufgrund der laufenden Kosten und der dahinter liegenden Philosophie von Beginn an ein wichtiges Anliegen, ein Resort zu schaffen, das maximales Wohlbefinden der Gäste ermöglicht und gleichzeitig äußerst sparsam mit den verfügbaren Ressourcen umgeht. Gerade ein Hotel verbraucht viel Energie, man denke nur an den Spa-Bereich oder an das unzählige Fahren, das ein Raum innerhalb kürzester Zeit von Gast heruntergekühlt werden können muss. Dass die Familie Leali ein kapitalstarker privater Investor ist, hilft freilich bei der consequenten Umsetzung eines solchen Konzeptes ungemein.

Was also ist neu bei der Wohlfühlweise am Westufer des größten italienischen Sees? In den Zimmern wie in den Gemeinschaftsbereichen werden die Räumlichkeiten durch Strahlungs-systeme an der Decke und am Fußboden geheizt und abkühlt. Einmal mehr ist es



Ein Hotel ist ein Energiehopper: per excellence. Ein Zimmer muss so oft beheizt/abgekühlt werden können und auch der Wellness-Bereich braucht Umwälzen an Ressourcen.

gedrehte Wärme und Kühle ohne Zugluft und ohne Geräusche entsteht. Durch Verwendung von Biomasse als Hauptenergieerzeuger wird der Verbrauch an Primärenergie drastisch reduziert.

Dass das Hotel sowohl im Winter wie auch im Sommer ein optimales Raumklima gewährleisten will, sind natürlich erhebliche Energiemengen notwendig, um Raumtemperatur, Luftqualität und Luftfeuchte konstant auf höchstem Niveau zu halten. Das Konzept dafür klingt einmal recht einfach: möglichst wenig verbrauchen und davon möglichst viel aus erneuerbaren Ressourcen zu gewinnen. Wie bei jeder guten Immobilienentwicklung kann das Facility-Management-Ass nur ausgespielt werden, wenn schon in der Planung die Ziele klar sind. Bereits bei der Konzeption achtete der Architekt daher auf die Ausrichtung der einzelnen Gebäudekomplexe und Fensterflächen, sodass durch effiziente Wärmedämmung und Verwendung von Wärmeschutzverglasung der passive Solargewinn im Winter maximal ist. Darüber hinaus dienen im Sommer mobile Verschattungssysteme zur Vermeidung von Überhitzung.

Die Hauptlast der Energieversorgung liegt im Sommer auf dem

## Five-star property in perpetual motion

Obviously, the Italian Leali family couldn't care less about the row over the question if "green buildings" actually make sense. On the shores of Lake Garda, Italy, the founders of Air Dolomiti airlines built an energy-efficient hotel which offers unequalled opportunities.



Hotels are true energy hogs. Hotel rooms must provide guests with the possibility of immediate cooling, and also the spa area requires huge resources of energy.

Talking to ImmobilienMagazin, Mr Alcide Leali junior, the marketing manager of the hotel situated on the Riviera del Limone and opened in August 2008, said that "of course, it is also a question of marketing". Due to running costs and to the underlying philosophy, it has, however, been very important to the owners from the early stages of the redevelopment of the "Leali Resort & Spa Lago di Garda" to establish a resort offering maximum well-being to its guests and using available resources in a highly cost-efficient manner. Especially hotels use up a lot of energy – just think of spa areas or of the rooms, for which it is absolutely necessary that they can be cooled by the guest within a

fact that the Leali family is a private investor equipped with sufficient capital considerably contributes to the consistent implementation of such a concept.

So, what is new about the comfy place to stay located on the Western shores of the largest Italian lake? Rooms as well as common spaces can be heated and cooled by way of radiation systems mounted on the ceilings and on the floors, creating a uniformly warm – or cool – room climate without draught or noise. The use of biomass as the main source of energy drastically curbs the use of primary energy.

As hotel owners want to ensure optimum indoor temperature both in winter and in summer, mobile shading systems are

able amounts of energy to keep indoor temperature, air quality and air humidity constantly at the highest level. At first glance, the concept devised for reaching this goal sounds rather simple: curbing down energy use to an absolute minimum while generating as much energy as possible from renewable resources. As for every professional property development, the facility-management trump card can only be played, if clear goals are defined already in the planning stage. As early as the concept was devised, the architect thus considered the orientation of individual building parts and window surfaces so as to enable a maximum gain of passive solar energy during wintertime by way of efficient thermal insulation and the use of heat-absorbing glass. Moreover, mobile shading systems are used in the summertime in order to prevent overheating.

The major share of heat-generated energy supply is provided

KONE

„Ich würde KONE kaufen“

Aufzüge  
für unsere  
Umwelt

Aufzüge sind Kraftfahrzeuge.  
Aufzüge sind langlebig.  
Da ist es nicht egal, welchen Sie auswählen.

Sie bestimmen damit wesentlich die  
Entwicklung Ihrer Energiekosten und  
die Auswirkungen auf unsere Umwelt.

Ihre Entscheidung heute, hat auch in  
Jahrzehnten noch Bedeutung.  
Mit KONE Aufzügen treffen Sie mit Sicherheit  
die richtige Entscheidung.



## Energie Effizienz

- 4.910 kWh/Jahr vs. Hydraulik-Antrieb
- 2.907 kWh/Jahr vs. 2-tour Seiltrieb

CO<sub>2</sub>-Reduktion

- 2.240 kg CO<sub>2</sub>/Jahr vs. Hydraulik-Antrieb
- 1.059 kg CO<sub>2</sub>/Jahr vs. 2-tour Seiltrieb

1 Fahrgastochsenlast 1,0 t (ab 0,63 t) (Nennlast),  
Tageslauf 600 kg (8 Personen), 200.000 Schritte/Jahr

## KONE MonoSpace®

Mit über 200.000 installierten Anlagen,  
der Industriestandard

KONE Aktiengesellschaft  
1210 Wien, Technikerweg 14  
Tel: 863 670 Fax: 863 57 221  
www.kone.at

Planen wir die Zukunft gemeinsam



eine Biomasseheizanlage abgedeckt, die durch die Verbrennung von Holzbockschmitteln die Wärme für die Raumheizung, die Schwimmbadheizung und die Warmwasserproduktion bereitstellt. Apropos Wasser: Das gesamte Regenwasser wird in einem Regenwasserspeicher mit einem Volumen von 300 Kubikmeter gespeichert und – wie auch das aufbereitete Wasser aus den Schwimmbecken – für die Bewässerung der Grünflächen eingesetzt.

## Zwei Fliegen auf einen Schlag

Was liegt näher als an der sonnenverwöhnten Zitrusenrinde den glühenden Ball auch zu nutzen? Logisch, das Fotovoltaik in dem Konzept eine wichtige Rolle spielt. Die Kuppel des Speisesaals ist mit Fotovoltaikmodulen ausgestattet, die in die Glasabdeckungen eingeklinkt

**Cleveres Dach:** Kleine Fotovoltaikmodule in der Kuppel sorgen einerseits für Beschattung und erzeugen gleichzeitig Strom.

worden. Dies ermöglicht die Nutzung des Sonnenlichtes zur direkten Erzeugung von elektrischer Energie und gleichzeitig ergibt es eine Teilverschattung des Saales wie unter einer begrünten Laube und reduziert so drastisch die sommerliche Erwärmung. Eine thermische Solaranlage auf einigen Teilen der Flachdächer erhitzt das sanitäre Warmwasser und wird auch zur Schwimmbadwasserheizung eingesetzt.

## Anteil an erneuerbaren Energieträgern

Klingt ja alles fantastisch – aber wie effizient ist das Haus mit diesen Maßnahmen wirk-

**Clever roof:** little photovoltaic modules embedded in the dome provide shading and generate electricity at the same time.

which supplies heat for room heating, swimming-pool heating and hot-water production by the burning of wood chips. Speaking of water: the entire rain water is stored in a 300-cubic-meter storage tank and used for watering green areas together with the conditioned water supplied by the swimming pool.

## Killing two birds with one stone

Being situated on the sun-soiled Riviera de Limón, it absolutely needs to reason to take advantage of the sun's glowing energy. So, it is quite obvious that photovoltaics plays an im-

portant role in this concept. The dome of the dining area has been equipped with photovoltaic modules embedded in the glass covers, enabling the use of sunlight for the direct generation of electric energy and, at the same time, causing partial shading of the hall as if it were covered by a leafy pergola and thus preventing the room from heating up in the summer. A thermal solar system mounted on some parts of the platform roofs is used to heat hot water used for sanitary installations as well as for heating the swimming pool.

## Share of renewable energy sources

It might all sound fantastic – yet how efficient do all these measures eventually make the hotel? When working to full capacity, the facility's annual biomass consumption is supposed

Das Regenwasser wird gespeichert, das  
Schwimmbadenwasser aufbereitet – mit  
beidem werden die Grünflächen gepflegt.

Rain water is stored, swimming-pool  
water is conditioned – and both are used  
for the maintenance of green spaces.





licht? Der Innereisbauch der Struktur an Bügnisse wird bei voller Auslastung bei etwa 3.000 Schrittmeter Holzbalkenschichten liegen. Dafür werden rund 75 Prozent des Wärmebedarfs für Raumheizung, Warmwassererzeugung und Schwimmbadheizung abgedeckt. Ein weiterer erheblicher

Anteil von etwa 18 Prozent der Wärmeenergie wird über die Abwärme der Mikroturbinen abgedeckt. Für die Kühlungserzeugung sollen wiederum rund 75 Prozent der Kälte durch die Absorptionenkälteanlage erzeugt werden, die durch die Abwärme der Mikroturbinen und die Wärme des Biomasse-

schwefels gespeist wird. Rund 25 Prozent der Kälteenergie werden durch die Kompressionskälteanlage erzeugt. Die verbrauchte elektrische Energie soll zu etwa 60 Prozent durch die Mikroturbinen und die Fotovoltaikanlage erzeugt werden und wird zu etwa 40 Prozent aus dem öffentlichen Stromnetz bezogen.

Somit liegt der Anteil erneuerbarer Energieträger und hocheffizienter Systeme bei

- rund 93 Prozent bei der Wärmeenergie für Heizung, Warmwasser und Schwimmbad
- rund 75 Prozent bei der Kühlung für Raumklimatisierung und Luftaufbereitung
- rund 40 Prozent bei der Stromerzeugung.

Die Zahlen sprechen also für sich. Dass sich damit kein Kraftwerk ergibt, das eine Ikone darstellt, ist aber ebenso klar. Der Investor hat sich in diesem Projekt bewusst einer nachhaltigen Strategie verschrieben und diese so konsequent umgesetzt, dass er für die Phase „Entwicklung von architektonischen Lösungen für innovative und umweltfreundliche Resorts“ für das Resort die Umweltzertifizierung ISO 14001 sowie die Qualitätssertifizierung gemäß der ISO-Norm 9001 erhalten hat. Gleichartig hat er ein Exempel gesetzt – das auch große Hotels möglich und gewinnbringend sein können. ■

to account for some 5,000 bulk cubic meters of wood chips, covering some 75 percent of the energy needed for room-heating systems, hot-water generation and the heating of the swimming pool. A further considerable share, i.e. some 18 percent, of heat energy is covered by exhaust heat provided by the microturbines. For generating cooling energy, in turn, some 75 percent of cooling energy is to be generated by the absorption chiller which is supplied by microturbine exhaust heat and by the heat emitted by the biomass tank. Some 25 percent of cooling energy is generated by the compression refrigeration system. The aim is to generate some 60 percent of the required electric energy by the microturbines and by the photovoltaic system, and to obtain some 40 percent from the public power grid.

Accordingly, the share of renewable energy sources and highly-efficient systems amounts for:

- Approximately 93 percent for the heat generation required for heating systems, hot water and swimming pools
  - Approximately 75 percent for cooling (climate control in the rooms and air conditioning)
  - Approximately 60 percent for electricity generation
- Obviously, the figures speak for themselves. Yet it is also quite obvious that this system does not constitute a profit-

generating power plant. In this concept, the investor has made a conscious decision to commit to a sustainable strategy and has implemented this strategy in such a consistent manner that he received the ISO 14001 environmental standard for the stage dedicated to the "Development of architectural solu-

tions for innovative and environmentally-friendly resorts" as well as the quality certification in accordance with the ISO 9001 standard for his resort. At the same time, his concept has served as an excellent example and has been ample proof that also green hotels are feasible and profitable. ■

## Hotel-Spezial auf der MIPIM

Dem Hotelmarkt wird hier auf der MIPIM ein eigener Schwerpunkt gewidmet. 215 Hotelgruppen und 2.877 Hotelentwickler werden auf der Messe vertreten sein. Es wird eine eigene Hotel & Tourism Lounge geben sowie spezielle Vorträge und Diskussionen zum Thema. Der 12. März wird überhaupt ganz unter dem Motto "Hotel & Tourism" stehen.

## Das Lefay im Überblick

Das mit fünf Sternen ausgezeichnete Lefay Resort & Spa Lago di Garda befindet sich in Gargnano, an der Riviera del Limone (Zitrusenküste). Das Außengebäude erstreckt sich über elf Hektar. Alte Olivenbäume und Wilder weichen auf den Hügeln und Natursteinen, die sich zum See hinabfallen. Das Fünf-Sterne-Resort verfügt über 80 Natur-Zimmer in drei verschiedenen Kategorien. Jedes besitzt eine private Terrasse mit Baublick. Das Resort bietet alles, was man sich in einem Top-Ambiente erwartet: vom kulinarischen Hochgenuss auf feine, mediterrane Art mit eigenem Gemüsegarten und eigenem Olivenöl bis zum großzügigen Spa. Dabei hat das Lefay zusammen mit einem international anerkannten Ärzteteam eine innovative und exklusive Methode entwickelt, die die jahrtausendalten Prinzipien der Chinesischen Heilenden Medizin mit denen der wissenschaftlichen Forschung unserer westlichen Welt vereint.  
[www.lefayresorts.com](http://www.lefayresorts.com)

## Special focus on hotels at MIPIM

At this year's MIPIM, there will be a separate focus on the hotel market. 215 hotel groups and 2,877 hotel developers will be represented at the trade fair. There will be a separate lounge dedicated to Hotel & Tourism as well as special lectures and discussions on the subject. And the 12th of March will be fully dedicated to the "Hotel & Tourism" theme.

## The Lefay resort at a glance

The five-star Lefay Resort & Spa Lago di Garda is located in Gargnano on the shores of the Riviera del Limone. The resort's outer premises extend over more than eleven hectares. Old olive groves and woods grow on the hills, and natural terraces steeply decline towards the lake. The five-star resort offers 80 "Nature" rooms available in three different categories. Each room has its own private terrace offering a view of the lake. The resort offers about everything visitors might expect from a high-class ambience: from extraordinary, light and Mediterranean-style cuisine (over vegetable garden and home-made olive oil available) all the way to the spacious spa facilities. To develop these facilities, Lefay has cooperated with an internationally renowned team of physicians in order to create an innovative and exclusive method which combines the thousands-of-years-old traditions of Traditional Chinese Medicine with Western scientific research.  
[www.lefayresorts.com](http://www.lefayresorts.com)

## DORDA BRUGGER JORDIS. Wir schaffen Klarheit.

Unsere Immobilienrecht-Experten beraten heimische und internationale Klienten bei allen Aspekten von Liegenschaftstransaktionen im In- und Ausland. Klienten finden in uns verlässliche Partner, die ihnen dank langjähriger Transaktionserfahrung rasche und effiziente Lösungen bieten. Osteuropa-Projekte setzen wir seit Jahren erfolgreich mit unseren lokalen Partnern in den CEE-Ländern um.

MMag Stefan Artner, Leiter Real Estate Desk, DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwaltliche, T +43/1/533 4795-103, stefan.artner@dbj.at, www.dbj.at

DORDA  
BRUGGER  
JORDIS