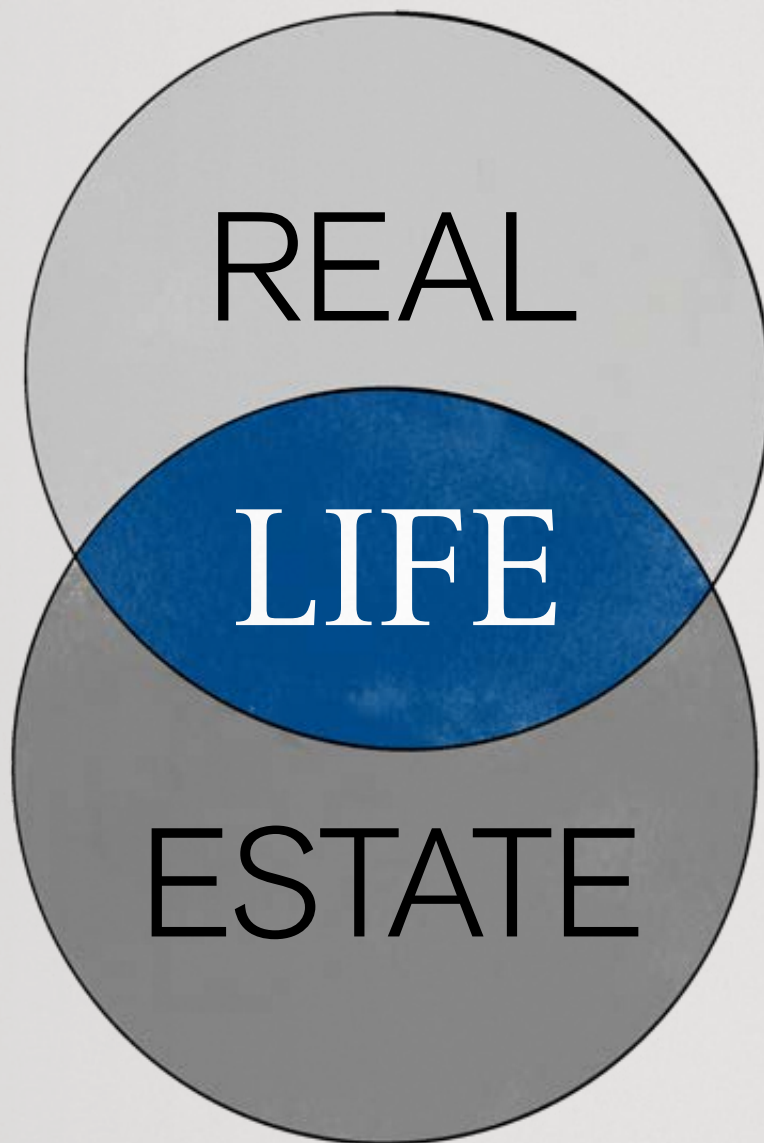




SORAVIA
EQUITY

Geschäftsbericht 2021



Willkommen im ECHTEN LEBEN

SORAVIA versteht Projektentwicklung als langfristigen, ganzheitlichen Prozess, der den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie mit einschließt – von der gekonnten, nutzerorientierten Entwicklung und Realisierung eines Objekts bis hin zu seiner nachhaltigen Bewirtschaftung. Spezialisierte Tochterunternehmen der Gruppe bearbeiten ihre jeweiligen Themengebiete und Marktsegmente mit umfassendem Know-how und breiter Expertise. Auf diese Weise bietet SORAVIA ihren Kunden auf allen Stufen der Immobilien-Wertschöpfungskette immer die beste Lösung.

Das Portfolio von SORAVIA ist dabei weit gestreut:

Wohnraum-Projekte,
die lebendige Viertel
schaffen

Revitalisierungen,
die ganze Stadtteile
aufwerten

Veranstaltungsorte,
die Kultur in die Stadt
bringen

Bürogebäude,
die Ideen und Innovationen
ein Zuhause geben

oder Kombinationen von alldem,
die Lebens- und Arbeitsqualität
auf höchstem Niveau bieten

Die oberste Prämisse dabei:
Ein Projekt wird erst dann zu einem SORAVIA-Projekt,
wenn aus einer präzise geplanten, errichteten und
bewirtschafteten Immobilie Lebensraum für viele(s) wird.



VORWORT



Siegfried Weiß, CTO

Erwin Soravia, CEO

Peter Steurer, CFO

**Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Freunde,**

einmal mehr dürfen wir Ihnen in diesem Bericht ein erfolgreiches Geschäftsjahr präsentieren. 2021 haben wir nicht nur wichtige Leuchtturmprojekte abgeschlossen und neue gestartet, sondern unseren Konzern auch strategisch entscheidend in Richtung Diversifikation, Integration und Expansion weiterentwickelt.

So können wir im Bereich Real Estate Development auf bedeutsame Meilensteine verweisen: Dazu zählen der rasche Baufortschritt beim Projekt DANUBEFLATS, der Projektstart der PARKSTADT MÜLHEIM sowie die Fertigstellung und Übergabe von Trillple Office haben wir mit der Bearbeitung des vorletzten Bauplatzes von TownTown begonnen und kommen der Fertigstellung dieses gesamten Quartiers ein gutes Stück näher.

Lassen Sie uns an dieser Stelle einen weiteren Blick in die Zukunft werfen, und zwar auf unsere Projekt-Pipeline, die gut gefüllt ist: Zuletzt gelang uns die Akquisition des in den 1960er-Jahren errichteten Hotel-Ensembles Sylter Hof in Berlin-Mitte sowie einer großen Büroliegenschaft in Unterföhring bei München, wo wir besonders nachhaltige Büros errichten werden. In Österreich beteiligen wir uns an einem großen Entwicklungsprojekt in Linz. Mit diesen drei Neuzugängen beläuft sich unsere Pipeline aktuell insgesamt auf ein Volumen von EUR 5,6 Mrd. Es bleibt also weiterhin viel zu tun.

Trotz des volatilen ökonomischen Umfelds bleiben wir in Bezug auf den Bereich Real Estate Development weiterhin optimistisch. Denn wir fühlen uns mit unserem hohen Eigenmittelanteil selbst vor dem Hintergrund steigender Baukosten bestens für die kommenden Jahre gerüstet. Zudem sind die meisten unserer großen Bauvorhaben bereits vergeben. Wir gehen davon aus, dass sich in den nächsten ein bis zwei Jahren attraktive Chancen für unseren Konzern eröffnen werden, insbesondere da wir nicht nur unsere Projekt-Pipeline ausbauen konnten, sondern auch unsere Organisation und Personalstruktur optimiert haben. In unserem deutschen Headquarter in Hamburg beschäftigen wir mittlerweile mehr als 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, und mit Stefan Spilker haben wir einen sehr erfahrenen Geschäftsführer gewonnen, der unsere Expansion in diesem Markt gemeinsam mit seinem Team konsequent vorantreiben wird.

Neben der Projektentwicklung haben wir unsere Aktivitäten im Bereich Property Management und Maklerei deutlich ausgebaut. Mit der Übernahme von Donath in Österreich und CAPERA Immobilien Service in Deutschland bieten wir Property Management nun flächendeckend in Österreich und Deutschland an und verwalten in Summe rund 6 Millionen Quadratmeter.

Im Bereich Maklerei konnten wir uns an Brockhoff, dem größten Makler für Gewerbeimmobilien im Ruhrgebiet, beteiligen. Brockhoff hat allein in den letzten zwölf Monaten mehr als 40.000 Quadratmeter der PARKSTADT MÜLHEIM vermietet. Diesen großen Vertriebs Erfolg führen wir nicht nur auf die Attraktivität des Projekts an sich, sondern ganz klar auch auf die umfassende Kompetenz von Brockhoff zurück.

Aber auch in Österreich konnten wir unsere Aktivitäten im Bereich der Maklerei stark erweitern: Mit der Übernahme der IMMO-CONTRACT, verfügen wir nun dank unserer Partnerschaft mit dem Volksbanken-Verbund über ein Vertriebsnetzwerk aus 130 Volksbank-Filialen in Österreich. Und mit dem Lizenzerwerb von Austria Sotheby's International Realty erweitern wir unsere Vertriebskompetenz um den Bereich Luxusimmobilien. Mit diesen beiden Akquisitionen festigten wir einmal mehr unsere Position als größter Immobilienmakler Österreichs.

Der Bereich Real Estate Investment Management entwickelte sich auch sehr vielversprechend. Mit mittlerweile mehr als 20.000 Retailkunden und unserer langjährigen Partnerschaft mit verschiedenen Family Offices und institutionellen Anlegern konnten wir allein 2021 mehr als EUR 450 Mio. Kapital einsammeln bzw. veranlagen und sind dadurch mit Sicherheit einer der führenden privaten Anbieter von Immobilieninvestments im deutschsprachigen Raum.

Erfreulich entwickelten sich im vergangenen Geschäftsjahr die Hospitality-Beteiligungen von SORAVIA: Ruby Hotels trotzte der Coronakrise und setzte ihren weltweiten Expansionskurs 2021 mit vier Neueröffnungen unbeirrt fort. Und mit numa sind wir an einem zukunftssträchtigen Hotelkonzept mit mittlerweile europaweit mehr als 2.500 Units an 13 Standorten beteiligt, das kürzlich eine weitere erfolgreiche Kapitalrunde mit einem Volumen von EUR 45 Mio. abschließen konnte. Neben SORAVIA beteiligten sich daran auch andere namhafte Investoren und signalisierten damit, dass sie vom Entwicklungspotenzial des Konzepts überzeugt sind.

Besonders stolz sind wir auf unsere Kooperation mit Google Cloud und Nagarro. Gemeinsam mit diesen beiden Technologiepartnern wollen wir die Immobilienbranche der Zukunft revolutionieren. Wir glauben an eine grünere Zukunft mit nachhaltigen Lebensräumen, intelligent vernetztem Bauen, energieneutralen Städten und smarten Services für Kunden und Investoren. Intelligente Technologielösungen sollen dafür die Basis bilden. In der Partnerschaft mit Google Cloud und Nagarro sehen wir die Chance, eine branchenweite Vorreiterrolle auf dem Weg der Digitalisierung übernehmen zu können.

Abschließend möchten wir uns sehr herzlich bei unseren Partnern und Kunden für ihr langjähriges und geschätztes Vertrauen bedanken, und natürlich bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Einsatz die Erfolge des vergangenen Jahres und der Jahre davor nicht möglich gewesen wären. Umso wichtiger ist es uns daher, auch ihnen ein attraktives Angebot zu machen: Wir sind ein Familienunternehmen mit schlanken Strukturen und flachen Hierarchien. Wenn unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich darauf besinnen, Unternehmer im Unternehmen zu sein, stehen ihnen bei SORAVIA alle Türen offen.

Nun wünschen wir Ihnen viel Vergnügen beim Blättern in unserem heurigen Geschäftsbericht!


Siegfried Weiß
CTO


Erwin Soravia
CEO


Peter Steurer
CFO

IMMOBILIEN FÜR

Stark verankert in
STABILEN MÄRKTEN

Bearbeitung der gesamten
WERTSCHÖPFUNGSKETTE
rund um die Immobilie

Erfahrenes und
**ERFOLGREICHES
MANAGEMENT**

Beeindruckender
TRACK RECORD

DAS ECHTE LEBEN

VOLL INTEGRIERTER
Immobilienkonzern

Familienunternehmen mit mehr als
140 JAHREN
Geschichte

Vorreiter bei innovativen und
**ZUKUNFTSWEISENDEN
KONZEPTEN**

Bewusste
DIVERSIFIKATION

EUR 127 Mio.

EIGENKAPITAL

belegen die Unabhängigkeit
und freie Handlungsfähigkeit
des Konzerns.

EUR 47 Mio.

KONZERNERGEBNIS (EBT)

stehen einmal mehr für
eine exzellente wirtschaftliche
Performance.

EUR 3,5 Mrd.

ASSETS UNDER MANAGEMENT

machen SORAVIA zu einem der Top-
Immobilienkonzerne Österreichs.

5 Mio. m²

**WOHN-, BÜRO-
UND GEWERBEFLÄCHEN**

betreut SORAVIA mit umfassenden
Immobiliendienstleistungen.

3.500

MITARBEITER

waren 2021 im Schnitt in der
SORAVIA-Gruppe beschäftigt.

KEY FIGURES 2021

RUND 620

PROJEKTE

setzte der SORAVIA-Konzern
bisher insgesamt um.

> 60

PROJEKTE

realisiert
SORAVIA derzeit.

EUR 7 Mrd.

PROJEKTVOLUMEN

hat SORAVIA bis heute
erfolgreich realisiert.

EUR 5,6 Mrd.

PROJEKTVOLUMEN

befinden sich aktuell
in Entwicklung.

38 Quartiersentwicklung

Auf 130.000 Quadratmetern entwickelt SORAVIA in Mülheim an der Ruhr einen neuen, nachhaltig gestalteten Stadtteil und schreibt damit die Geschichte eines legendären Standorts fort.



54 Investieren mit SORAVIA

In einem schwierigen Marktumfeld behauptet sich Real Estate Investment Management als zentraler Geschäftsbereich des SORAVIA-Konzerns. Basis dafür sind vielfältige Investment-Angebote und eine gut gefüllte Projekt-Pipeline.



60 Zu Gast in der Zukunft

Mit ihren innovativen Hospitality-Konzepten expandiert SORAVIA sehr erfolgreich in einem Markt, der aktuell von disruptiven Umbrüchen geprägt ist.



INHALT

2 EINLEITUNG

- 2 Vorwort
- 4 Equity Story
- 6 Key Figures 2021
- 8 Inhalt

10 PROJEKTE

- 10 AUSTRO TOWER
- 12 Trillple
- 16 DANUBEFLATS
- 20 neuleo
- 22 PARKSTADT MÜLHEIM
- 26 O.A.X Wien
- 28 Schlosspark Freihof
- 30 Hospiz am Arlberg
- 32 BE.YOND OFFICE BERLIN

34 UNTERNEHMEN

- 34 Geschäftsmodell

36 REAL ESTATE DEVELOPMENT

- 36 Projektentwicklung à la SORAVIA
- 38 Die Geburt eines neuen Stadtteils
- 42 Ein neues Viertel am Donaukanal
- 46 Neue Perspektiven über Berlin
- 47 Abheben mit einem Hauch von Luxus
- 50 Lebensqualität zwischen Stadt und Land
- 51 So geht Nachhaltigkeit
- 52 Außergewöhnliches entwickeln und bleibende Werte schaffen

54 REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

- 54 Investieren mit SORAVIA: Vielseitig, ganzheitlich, nachhaltig
- 57 AUSTRO TOWER – eine Full Circle Investment Story
- 58 IFA: Marktführer bei direkten Immobilieninvestments
- 59 ONE GROUP: Neuer Platzierungsrekord

60 HOSPITALITY

- 60 Veränderung als Chance: Zu Gast in der Zukunft
- 62 Hospitality-Projekte von SORAVIA

64 PROPERTY- UND FACILITY-MANAGEMENT

- 64 Intelligente Lösungen für smarte Immobilienbewirtschaftung
- 67 Willkommen in der Zukunft!
- 68 Vermarktung und Beratung strategisch ausgebaut

69 VÖPE

- 69 Gebündelte Kompetenz, gemeinsamer Auftritt

70 FINANCIALS 2021

- 72 Einzelabschluss der Soravia Equity GmbH
- 76 Konzernabschluss der Soravia Equity GmbH
- 84 Anhang
- 134 Bestätigungsvermerk

- 136 Impressum

VOLLENDUNG eines neuen QUARTIERS



Ist das Ziel ein fernes, dann führt der Weg aus der Wiener City vermutlich am neuen AUSTRO TOWER vorbei. Mit rund 135 Metern Höhe und 38 Geschossen ist er die neue Landmark an der Flughafenautobahn und aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage sicher bald auch ein begehrtes Konferenzzentrum. Direkt an den Naherholungsgebieten Donaukanal und Grüner Prater gelegen, bietet der höchste Turm des Business Districts Town-Town mit seiner spektakulären Glasfassade zudem beste Aussichten für die Mitarbeiter von Austro Control, ASFINAG und SORAVIA, die hier einziehen und im hauseigenen Restaurant oder Café das eine oder andere Meeting abhalten werden. **Mehr ab Seite 42**



2

AUSTRO TOWER

Standort Wien
Nutzung Büro,
Konferenzzentrum,
Gastronomie
Nutzfläche 32.000 m²
Projektvolumen
EUR 163 Mio.
Architektur ATP
architekten ingenieure,
ARGE AZPML und
SHARE Architekten
Status fertiggestellt



1. Spektakuläre
Eleganz: der
AUSTRO TOWER
2. TownTown: ein
neuer Stadtteil am
Donaukanal

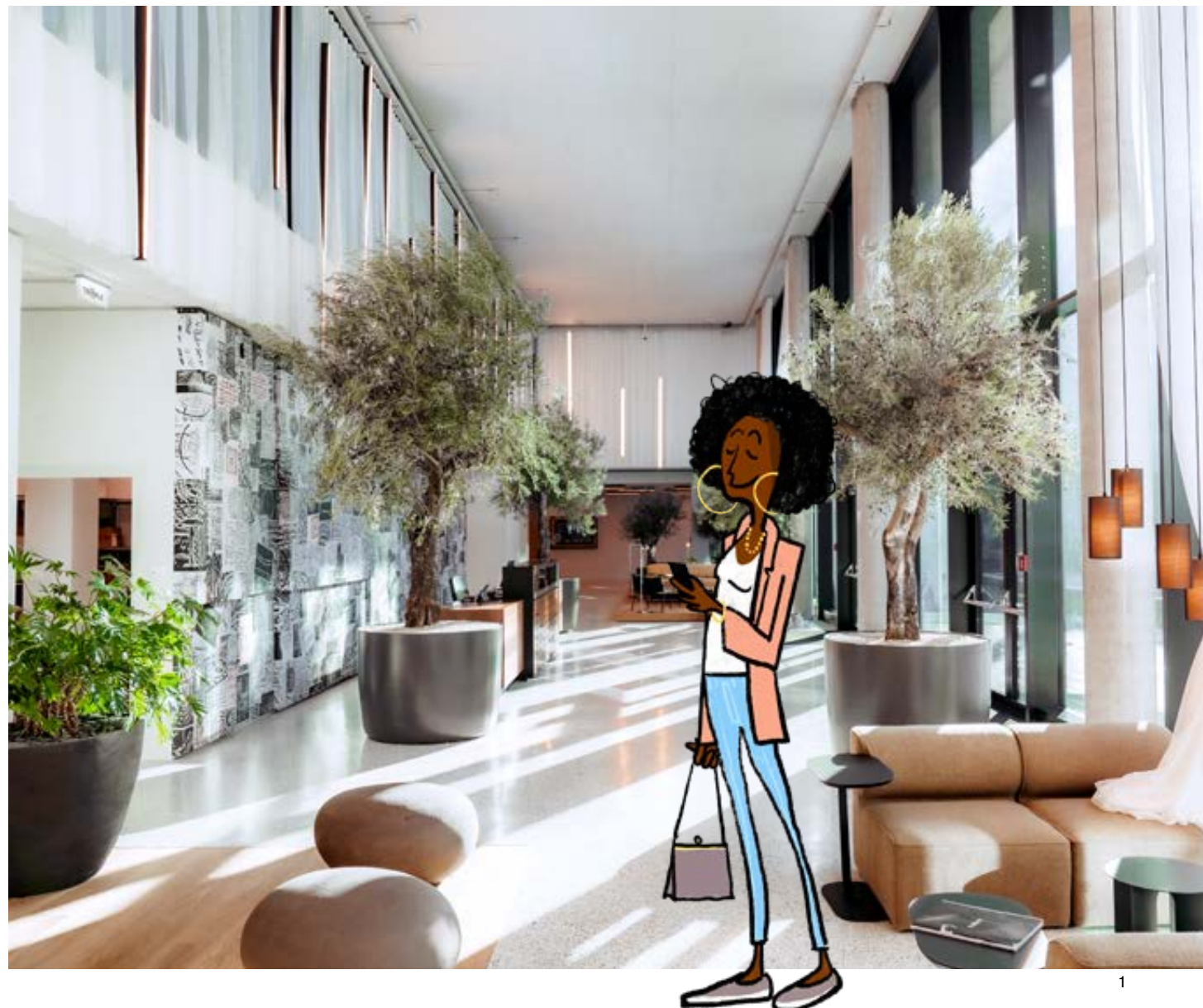


Harmonischer DREIKLANG ...

Das Trillple ist in dreifacher Hinsicht zukunftsweisend: Erstens als zeitgemäßer Wohnbau, für den keine zusätzlichen Flächen versiegelt wurden. Zweitens als Vorreiter für ressourcenschonende, intelligente Energieversorgung durch die Nutzung des Flusswassers aus dem Donaukanal. Und drittens als moderne Wohnoase, die ihren Bewohnern ein Zuhause der Extraklasse bietet und keine Wünsche offen lässt. Leben mit Concierge-Service, Rooftop Pools, Eventküche, Party- und Barbecue-Lounge sowie atemberaubenden Ausblicken, direkt am Naherholungsgebiet Prater, rundum gestaltet in der architektonischen Handschrift eines renommierten Architekten: Willkommen im Trillple! **Mehr ab Seite 42**

... und gute AUSSICHTEN

1. Trillple: Sehen und gesehen werden in der mondänen Lobby
2. Innen wie außen großzügig und gediegen
3. Brunch, Lunch oder Dinner auf der urbanen Terrasse
4. Zimmer mit Aussicht, Leben mit Stil



1



2



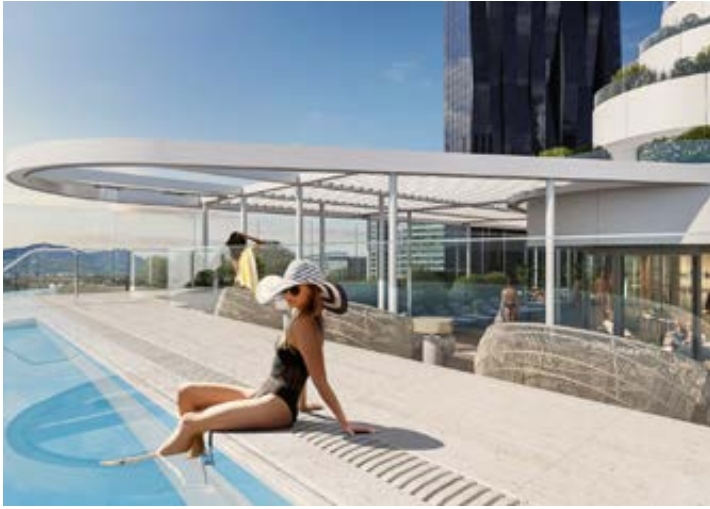
3



4

LIFESTYLE in lichten Höhen





1

1. DANUBEFLATS: Wenn Urlaubsfeeling zum Alltag wird
2. Wohlfühlen from Sunset to Sunrise
3. Hier spiegeln sich himmlisches Blau und sattes Grün zu belebender Frische

Mit den direkt an der Neuen Donau gelegenen DANUBEFLATS entsteht nicht nur Österreichs höchster Wohnturm, sondern ein einzigartiger exklusiver Lifestyle. Worauf sich andere im Luxusurlaub freuen, steht den Bewohnern hier jeden Tag offen: ganzjährig beheizter Pool, hauseigenes Gym, Ruhezonen, Cocktailbar, perfekt ausgestattete Event Lounge und eine Business Lounge für ungestörte Meetings – atemberaubender Ausblick inklusive. Dabei führt der Weg ins eigene Apartment über die elegante Lobby mit charmantem Doorman. Die 48 Stockwerke der 180 Meter hohen DANUBEFLATS sind in jeder Hinsicht überragende Architektur, wie sie Österreich noch nie gesehen hat. **Mehr ab Seite 47**



2



DANUBEFLATS

Standort Wien **Nutzung** Wohnen, Gewerbe, Serviced Apartments, Gastronomie
Nutzfläche ca. 42.000 m² **Projektvolumen** ca. EUR 327 Mio. **Architektur** project A01 architects **Projektpartner** S+B Gruppe
Status in Bau **Fertigstellung** 2024

3

Städtchen der VIELFALT

neuleo

Standort Wien **Nutzung** Wohnen,
Gewerbe, Büro, Senior Living, Gastronomie,
Freizeiteinrichtungen **Nutzfläche** ca. 31.300 m²
Projektvolumen ca. EUR 130 Mio. **Architektur**
StudioVlayStreeruwitz, ARGE einszueins und
Sandbichler Architekten **Projektpartner**
C&P Immobilien **Status** in Entwicklung
Fertigstellung 2025

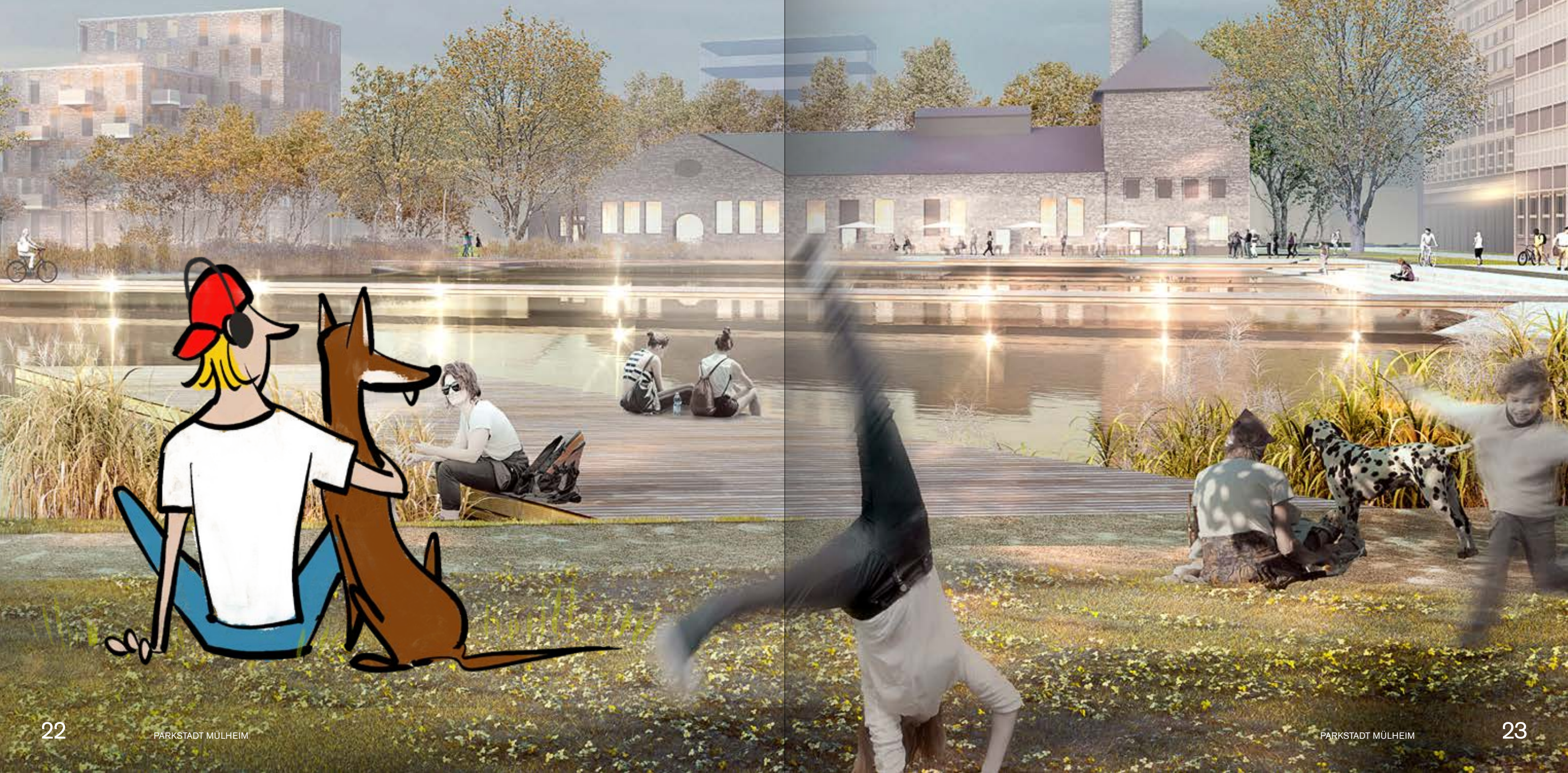
1. Sanfte Farben,
klare Formen und
viel Natur – so
lebt die Zukunft.
2. Durchatmen statt
Parkplatz suchen
im verkehrsbe-
ruhigten Grätzel



2

Wo früher aus Kohle Gas für Wiener Heizungen gewonnen wurde, entsteht in Neu Leopoldau am Rand von Wien derzeit ein neuer Stadtteil mit rund 1.400 Wohnungen, Nahversorgung, Gastronomie, sozialer Infrastruktur, Gewerbeflächen und sehr viel Freiraum für Kreativität, Gemeinschaftsleben, Entschleunigung und ökologische Nachhaltigkeit. SORAVIA entwickelt mit neuleo 350 freifinanzierte Wohnungen in dem neuen Entwicklungsgebiet und schafft damit ein lebenswertes „Grätzel“, dessen Charakter von einem lebendigen Mix aus Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung geprägt ist. **Mehr auf Seite 50**

Industrie-Ikone GEKONNT NEU interpretiert





1. In der PARKSTADT MÜLHEIM verschwimmen Innen und Außen, Home und Office
2. Stolze Industriekulisse für innovative Ideen und kreative Höhenflüge
3. Alter Charme in frischem Grün

Was SORAVIA unter einem nachhaltigen Innovationsstandort versteht? Einen revitalisierten und als Stadtquartier neu interpretierten historischen Industriebau inmitten einer 27.000 Quadratmeter großen Parkfläche mit altem Baumbestand und neu angelegtem See. Die ganzheitliche Entwicklung der weitläufigen PARKSTADT MÜLHEIM im Zentrum des Ruhrgebiets zu

einem modernen, klimaresilienten und belebten Stadtteil passiert mit klarem Fokus auf gebauter und gelebter Nachhaltigkeit. Mit Respekt vor historischer Substanz schafft SORAVIA hier Platz für Wohnungen, Gewerbe, Büros, Gastronomie, Bildung und Kultur – Platz für Kreativität und Innovation. **Mehr ab Seite 38**

PARKSTADT MÜLHEIM

Standort Mülheim an der Ruhr, Deutschland **Nutzung** Gewerbe, Büro, Wohnen, Kultur, Bildung, Gastronomie **Nutzfläche** ca. 65.000 m² (Bestand), ca. 100.000 m² (Neuentwicklung) **Projektvolumen** ca. EUR 105 Mio. (Bestand), ca. EUR 350 Mio. (Neuentwicklung) **Architektur** RKW Architektur + und StudioVlayStreeruwitz **Landschaftsplanung** PlanSinn **Status** in Entwicklung **Fertigstellung** Revitalisierung Altbestand bis 2023, Neuentwicklung bis 2029



SPANNENDE Durch- und Ausblicke

O.A.X WIEN

Standort Wien

Nutzung Büro, Wohnen,
Studentenapartments, Gewerbe

Nutzfläche ca. 45.000 m²

Projektvolumen ca. EUR 220 Mio.

Architektur feld72 Architekten
und AllesWirdGut Architektur

Projektpartner 6B47 und

TRIVALUE **Status** in Entwicklung

Fertigstellung 2025

Zwischen Meidling und Margareten ist Platz für mehr: Hier entsteht auf rund 45.000 Quadratmetern ein neuer Stadtteil mit Büros, Wohnungen, Studentenapartments, Gewerbe- und Retailflächen. Das Zusammenspiel der sechs Stadthäuser mit dem begrünten Bürogebäude verspricht spannende Durch- und Ausblicke innerhalb des sorgfältig durchkomponierten Ensembles. Entspannen kann man sich in den Cafés und Ruhezonen eines grünen Gartengeschoßes, oder aber in der gegenüberliegenden alten Remise, die renoviert und als Begegnungsort des Standorts fungieren wird. Mit dem Projekt wachsen außerdem zwei Bezirke zusammen, und durch die beiden nahegelegenen Bahnhöfe und zukünftig auch die verlängerte U-Bahn kommt man von hier rasch an jeden anderen Ort. Will man aber vielleicht gar nicht.

Wohnen in alter PRACHT

SCHLOSSPARK FREIHOF

Standort Wien Nutzung Wohnen Nutzfläche ca. 6.600 m²
Projektvolumen ca. EUR 101 Mio. Architektur project A01
architects und Arinco planungs + consulting gmbh
Status in Entwicklung Fertigstellung 2024



In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, direkt an den Nussdorfer Weinbergen, arbeitet SORAVIA an der Revitalisierung einer prachtvollen Liegenschaft aus dem 14. Jahrhundert, des Schlosses Freihof. Ab 2024 soll hier neues Leben Einzug halten. Dafür werden in und rund um die herrschaftlichen Gebäude des Schlosses luxuriöse Wohnungen, Lofts und Townhouses errichtet. Herzstück des Projekts ist die historische Parkanlage des Schlosses, deren besondere Ausstrahlung erhalten bleibt. Sie sorgt in der verwunschenen Liegenschaft für ein ganz besonderes Lebensgefühl.

1. Wo Märchen wahr und Träume lebendig werden
2. Aufblühen im prächtigen Garten des Lebens



2

Die neue Ära der GASTFREUND- SCHAFT

HOSPIZ AM ARLBERG

Standort St. Christoph am Arlberg **Nutzung** Hotel,
Konferenzzentrum **Nutzfläche** ca. 21.000 m²
Projektvolumen ca. EUR 120 Mio. **Architektur** ingenhoven
architects **Projektpartner** Familie Werner
Status in Entwicklung **Fertigstellung** 2024

1. Die Magie sternenklarer
Gebirgsnächte bestaunen

Im 14. Jahrhundert als lebensrettender
Zufluchtsort für die kühnen Überquerer des
Arlbergpasses errichtet, wird das Hospiz
am Arlberg bis 2024 zu einem luxuriösen
Hotel der Extraklasse ausgebaut, das
bei seinen internationalen Gästen keine
Wünsche offenlässt. Mit der anspruchsvollen
Renovierung und Erweiterung möchte
SORAVIA eine beispielgebende Symbiose
aus gelebter Tradition und Moderne
schaffen. **Mehr ab Seite 60**

BESTE LAGE für gute Geschäfte

Inmitten der pulsierenden deutschen Hauptstadt, zwischen Potsdamer Platz und Kurfürstendamm, entsteht bis 2025 BE.YOND OFFICE BERLIN. Der hochmoderne Büroneubau zeichnet sich aber nicht allein durch seine exzellente Lage aus. Eindrucksvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen und Terrassen schaffen hier höchste Lebensqualität, die auch im Büroalltag Freude macht. Das ist schon einmal die beste Grundlage für gute Geschäfte.

Mehr auf Seite 46

BE.YOND OFFICE BERLIN

Standort Berlin, Deutschland Nutzung Büro
Nutzfläche ca. 8.500 m² Projektvolumen ca. EUR 100 Mio.
Architektur Architectura Norte, Frosch: Samara Architekten und
HENN Architekten Status in Entwicklung Fertigstellung 2025



Das Geschäftsmodell von SORAVIA

SORAVIA bearbeitet Immobilienprojekte nach einem multidimensionalen Ansatz, der Leistungen über den gesamten Lebenszyklus eines Objekts hinweg mit einschließt: von der Finanzierung über die Entwicklung bis hin zur langjährigen Bewirtschaftung.

Hochspezialisierte Tochterunternehmen, langjährige Erfahrung und die ständige Bereitschaft, neue Wege zu gehen, garantieren Spitzenqualität in allen Dimensionen.

REAL ESTATE DEVELOPMENT

- Quartiersentwicklung
- Frei finanziert und sozialer Wohnbau
- Büro
- Gewerbe
- Hospitality
- Revitalisierung
- Mixed-Use-Konzepte

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

- Angebote für private und institutionelle Investoren sowie Family Offices
- Eigenkapitalbeteiligungen
- Mezzanine-Finanzierungen
- Immobilienanleihen
- Forward Deals
- Bauherrenmodelle
- Immobilienkauf

HOSPITALITY

- Entwicklung von Hotelprojekten
- Beteiligungen an traditionellen und innovativen Hospitality-Unternehmen
- Stadt- und Freizeithotellerie
- Gastronomie
- Senior Living

PROPERTY- UND FACILITY-MANAGEMENT

- Immobilienvermarktung und -beratung
- Hausverwaltung
- Hausbetreuung und Gebäudemanagement
- Gebäudereinigung und Schädlingsbekämpfung
- Personalmanagement
- Concierge Service
- Sicherheitstechnik
- Heiz- und Klimatechnik
- Energiemanagement und Photovoltaik
- Maler- und Bodenlegerarbeiten
- Smarthome-Lösungen

PROJEKTENTWICKLUNG à la SORAVIA

SORAVIA kann auf jahrzehntelange Expertise und eine Vielzahl an Erfolgen in der Immobilienwicklung verweisen. Das allein würde die Gruppe aber noch nicht von ihren Mitbewerbern unterscheiden. Es ist eine Spezialkompetenz, die SORAVIA auszeichnet und zu einem ganz besonderen Player macht: die Entwicklung ganzer Stadtteile – von der Konzeption, Planung und Aufschließung bis zum Bau, zur Verwertung und zum langjährigen Betrieb. Auf diese Weise entstehen zeitgemäße, vielfältige neue Lebenswelten, die Wohnen, Arbeiten, Shoppen und Ausgehen in attraktiver Weise verbinden.



MEHRWERT für alle Stakeholder

Bereits lange vor der Entscheidung über die Verwirklichung eines Projekts setzt sich SORAVIA eingehend mit den Gegebenheiten vor Ort sowie mit den Bedürfnissen von Anrainern, zukünftigen Nutzern und anderen Interessengruppen auseinander. So schaffen Projekte von SORAVIA Mehrwert für alle Stakeholder.

Im Rahmen des Projekts DANUBEFLATS wird deutlich, wie auf Basis einer eingehenden Analyse im Vorfeld die Infrastruktur für einen gesamten Stadtteil verbessert werden kann – mehr dazu lesen Sie ab Seite 47.



SYMBIOSE aus allen Sphären

Bewusst vermeidet SORAVIA bei ihren Projekten die Trennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Durch die Verbindung aller Lebenssphären entsteht der Nährboden für kulturelle Vielfalt und inspirierende soziale Durchmischung.

Beim Quartiersentwicklungsprojekt neuleo in Wien etwa stehen gemischte Nutzung und soziales Miteinander im Zentrum – mehr dazu lesen Sie auf Seite 50.



RESPEKT vor dem Bestand

Revitalisierung hat bei SORAVIA stets Vorrang gegenüber Abriss und Neubau. Das schont Ressourcen und bewahrt zugleich den Charme bestehender Objekte bzw. der umgebenden Stadtteile. Durch die Kombination aus Neubau und Altbestand entstehen Lebensräume, die Innovation und Kreativität fördern.

In Mülheim an der Ruhr setzt SORAVIA diese Philosophie im Projekt PARKSTADT MÜLHEIM in die Wirklichkeit um – mehr dazu lesen Sie ab Seite 38.



NACHHALTIG in allen Belangen

Bei der Verwirklichung ihrer Projekte handelt SORAVIA unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit in allen Aspekten, die dieser Begriff umfasst. Ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit machen Projekte von SORAVIA schon heute bereit für die Zukunft.

So wird zum Beispiel bei den Projekten Trillple und AUSTRO TOWER Flusswasser als Energielieferant für Heizung und Kühlung nutzbar gemacht – mehr dazu lesen Sie ab Seite 42.



Altes BAUWISSEN neu angewendet

SORAVIA setzt bei der Entwicklung von Projekten nicht nur auf neue Technologien, sondern bedient sich ganz bewusst auch alter Bautechniken. Durch diese Kombination entstehen Gebäude, die wesentlich nachhaltiger betrieben werden können und ihren Nutzern ein gesundes Raumklima bieten.

Das Office-Projekt ROBIN Seestadt zeigt, wie der Energiebedarf eines Gebäudes durch smarte Technologie und traditionelle Ziegelbauweise massiv verringert werden kann – mehr dazu lesen Sie auf Seite 51.

Die Geburt eines NEUEN STADTTEILS



Die Entwicklung des ehemaligen Hauptsitzes der Unternehmensgruppe Tengelmann zählt aktuell zu den ambitioniertesten Development-Projekten Deutschlands. Auf einem Areal von rund 130.000 Quadratmetern entsteht mit der PARKSTADT MÜLHEIM ein völlig neuer Stadtteil, bei dem der Name Programm ist.

1

1. Die Zukunft der Tengelmann-Zentrale sieht richtig gut und ganz schön grün aus
2. Lebensqualität statt grauem Büroalltag

Alles begann mit der Errichtung der Kakao- und Schokoladenfabrik Wissoll im Jahr 1912. Seither durchlebte der Standort der ehemaligen Tengelmann-Zentrale inmitten von Mülheim an der Ruhr eine beeindruckende Historie und legt heute Zeugnis von der Industriegeschichte Deutschlands in den vergangenen 100 Jahren ab. Mit der Übernahme der Liegenschaft durch SORAVIA im Jahr 2020 trat der Standort in eine neue Ära ein, die eine ebenso beeindruckende Entwicklung erwarten lässt.

Denn in den kommenden Jahren entsteht hier aus den alten Industriebauten unterschiedlichster Epochen inmitten weitläufiger Parkanlagen ein neues Stadtquartier. Dieses wird nicht nur Lebens- und Arbeitsraum bieten, sondern ein richtungweisendes ganzheitliches Konzept für Ökologie, Nachhaltigkeit und Klimaresilienz verwirklichen.

Enge Einbeziehung von Stakeholdern

Bereits bei der Entstehung des neuen Nutzungs- und Gestaltungskonzepts für die PARKSTADT MÜLHEIM legte SORAVIA die Grundlage für den nachhaltigen Erfolg des Quartiersentwicklungsprojekts. Aus einer eingehenden Stakeholderbefragung ging klar hervor, dass die alte Tengelmann-Zentrale nach Ansicht vieler Bewohner der Region entscheidend zur kulturellen Identität von Mülheim beiträgt. Entsprechend groß zeigte sich das Interesse an der Entwicklung und zukünftigen Nutzung des Standorts. Auf Basis dieser Erkenntnis und in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung wurden denn auch die Kriterien für den Architekturwettbewerb definiert, aus dem im Oktober 2021 das Wiener Architekturbüro StudioVlayStreeruwitz und der ebenfalls in Wien ansässige Landschaftsplaner PlanSinn als Sieger hervorgingen. Neben sehr viel Grün sieht der Entwurf eine Kombination aus Revitalisierung und modernen Neubauf lächen im Ausmaß von rund 100.000 Quadratmetern vor.



PARKSTADT MÜLHEIM

Weitläufige
Parkflächen

Klimafreundliches
Verkehrskonzept

Emissionsarme
Gebäudetechnik

Klimaresiliente
Landschafts-
planung

Gemischte
Nutzung

Neubau und
Revitalisierung

Optimale
öffentliche
Erreichbarkeit

Einbindung in
eine attraktive
Metropolregion



2

Ganzheitliches Konzept für grüne ...

Neben Nachhaltigkeit und Klimaresilienz räumt die Planung dem Mehrwert für die Anrainer des Standorts einen besonderen Rang ein. So wird das großteils von einer Mauer umgebene Areal bewusst zur umliegenden Stadt hin geöffnet – die „verbotene Stadt“, wie die Liegenschaft über Jahrzehnte in Mülheim genannt wurde, soll den Anrainern zugänglich gemacht und zu einem grünen urbanen Herz werden.

In der Parkstadt selbst dreht sich alles um Ökologie und Nachhaltigkeit. In der Mitte des Stadtteils errichtet SORAVIA einen See, der für den umgebenden Gebäude-mix aus Altbestand und Neubauten einen attraktiven und kühlenden Anziehungspunkt im Zentrum bilden wird. Der bis zu 100 Jahre alte Baumbestand bleibt fast zur Gänze erhalten, insbesondere im südwestlich gelegenen „Zaubergarten“. Alle Gebäude werden unter dem Gesichtspunkt eines klimafreundlichen Betriebs und einer Minimierung der CO₂-Emissionen saniert oder neu errichtet. Letzteres erfolgt übrigens wo immer möglich auf bereits versiegelten Flächen – im Rahmen eines ausgeklügelten Regenwassermanagements werden bestehende Freiräume sogar noch entsiegelt. Und schließlich gibt das Verkehrskonzept Fußgänger

Höchster GENUSS in altem AMBIENTE

Im Kesselhaus der PARK-STADT MÜLHEIM entsteht nichts weniger als ein Restaurant der Extraklasse. Und dies nicht nur in kulinarischer Hinsicht. Denn hier diniert man entweder auf der großzügigen Terrasse mit Blick auf den See oder im Kesselhaus selbst, umgeben von historischen Industriemaschinen, die für ein ganz besonderes Ambiente sorgen sollen. Bon Appétit!



1

1. Dinieren mit Flair im Kesselhaus

und Radfahrern den Vorrang gegenüber motorisierter Mobilität, denn die Parkstadt wird gänzlich autofrei.

... und soziale Nachhaltigkeit

In Sachen Nachhaltigkeit geht SORAVIA mit ihrem Konzept aber weit über ökologische Aspekte hinaus. Mit einer behutsamen Revitalisierung der bestehenden Industriegebäude und modernen Neubauten möchte sie den Rahmen für vielfältige Nutzung und soziale Durchmischung am Standort schaffen. So entstehen zeitgemäße Offices, Gewerbeflächen und Restaurants ebenso wie Wohnungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen. In Summe soll die Parkstadt zu einer neuen kleinen Welt werden, in der Leben, Arbeiten, Lernen, kreatives Schaffen und Feiern in einzigartiger Atmosphäre stattfinden können.

Diesem Ziel dürfte auch die geografische Lage des Standorts zuträglich sein, liegt er doch inmitten der pulsierenden Metropolregion Rhein-Ruhr – ihrerseits Heimat von 5 Millionen Einwohnern, 22

Universitäten, neun DAX-Unternehmen und vielem mehr. Die große Anziehungskraft der Region in wirtschaftlicher, aber auch kultureller Hinsicht bildet den Nährboden für die soziale Entwicklung der ehemaligen Tengelmann-Zentrale.

Hohe Nachfrage dank attraktivem Gesamtpaket

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte und Dimensionen, die auf menschliches Zusammenleben in einem urbanen Umfeld einwirken, sind Schlüsselfaktoren einer nachhaltig erfolgreichen Quartiersentwicklung. Dass es SORAVIA gelungen ist, in Mülheim ein hoch attraktives Gesamtpaket zu schnüren, zeigt der Vermietungserfolg, der sich bereits heute abzeichnet. So waren zum Redaktionsschluss dieses Berichts bereits 40.000 Quadratmeter Nutzfläche vermietet. Dies entspricht rund zwei Dritteln des Altbestands. Unter den neuen Mietern befindet sich die Hochschule Ruhr-West, die Ende 2021 ihren Mietvertrag über 6.100 Quadratmeter unterzeichnete.

Das Projekt PARKSTADT MÜLHEIM ist dabei nur eine von mehreren Quartiersentwicklungen im Portfolio von SORAVIA. In Wien trat das Stadtentwicklungsprojekt TownTown mit der Eröffnung von Trillple und AUSTRO TOWER in die Endphase, bei den Projekten DANUBEFLATS, O.A.X Wien, Neuleo und Fabrik 1230 ist die Umsetzung in vollem Gang. Und SORAVIA hält auch weiterhin die Augen offen nach neuen und alten Liegenschaften, denen sie mit vielseitigen Konzepten neue Lebensqualität einhauchen kann.

Standort Mülheim an der Ruhr, Deutschland **Nutzung** Gewerbe, Büro, Wohnen, Kultur, Bildung, Gastronomie **Nutzfläche** ca. 65.000 m² (Bestand), ca. 100.000 m² (Neuentwicklung) **Projektvolumen** ca. EUR 105 Mio. (Bestand), ca. EUR 350 Mio. (Neuentwicklung) **Architektur** RKW Architektur + und Studio-Vlay **Streeruwitz** **Landschaftsplanung** PlanSinn **Status** in Entwicklung **Revitalisierung** Altbestand bis 2023, Neuentwicklung bis 2029

1. Gestern Industriegebiet, morgen grünes Stadtquartier
2. Als Zeitzeugin deutscher Wirtschaftsgeschichte bleibt die einzigartige Architektur des Standorts erhalten.



1



2

Stadt. Land. Fluss. EIN NEUES VIERTEL am Donaukanal

Dass sich SORAVIA bestens auf Quartiersentwicklung versteht, beweist sie mit dem Projekt TownTown im dritten Wiener Gemeindebezirk, in dem sich auch ihr eigenes Headquarter befindet. Auf einer Fläche von rund 7,5 Hektar entstand hier in mehreren Bauphasen ein ganzer neuer Stadtteil, der Wohnen, Arbeiten, Ausgehen und Shoppen in perfekter Weise verbindet. Dass sowohl Wohn- als auch Gewerbe- und Officeflächen den allerneuesten Standards in Sachen Qualität und Funktionalität entsprechen, versteht sich (fast) von selbst – bis hin zu einer innovativen, autarken Wärme- und Kälteversorgung mithilfe von Flusswasser aus dem benachbarten Donaukanal und der Versorgung mit Grünstrom.



1. Nahversorgung direkt vor der Haus- oder Bürotür
2. Quality time in TownTown

1

Begonnen hatte alles 1990, als die ersten Planungsarbeiten für den neuen Stadtteil TownTown aufgenommen wurden. 19 Bürogebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von 134.000 Quadratmetern sollten hier Raum für 6.000 Arbeitsplätze schaffen. 2003 bis 2011 wurde das Projekt schließlich nach gründlicher Vorbereitung realisiert, Überplattung von riesigen unterirdischen U-Bahn-Betriebshallen inklusive. Unternehmen wie die Deniz Bank, der Wiener Gesundheitsverbund und die Wiener Stadtwerke zählten zu den Mietern der ersten Stunde – und sind es nach wie vor. Und auch SORAVIA selbst schlug in einem der Gebäude ihr neues Hauptquartier auf.

Zollamt ade

Doch das war noch nicht alles: Nicht lang nach Fertigstellung der ersten Ausbaustufe starteten die Planungen für ein weiteres ehrgeiziges Projekt in TownTown: Auf dem unmittelbar angrenzenden Areal des ehemaligen Hauptzollamts sollte unter dem Namen „Trillple“ ein Wohnensemble der Sonderklasse entstehen: drei Türme mit 1.160 Wohneinheiten, Restaurants, Einzelhandelsflächen, perfekter Verkehrsanbindung und vielem mehr.



TownTown

Klimafreundliche Energieversorgung

Einsparung von mehr als 3.000 t CO₂ pro Jahr

4.000 m² neue Grünflächen

Neue Landmarks für Wien

Gemischte Nutzung

Hervorragende Infrastruktur

Anbindung an Naherholungsgebiet

Aufwertung eines gesamten Quartiers

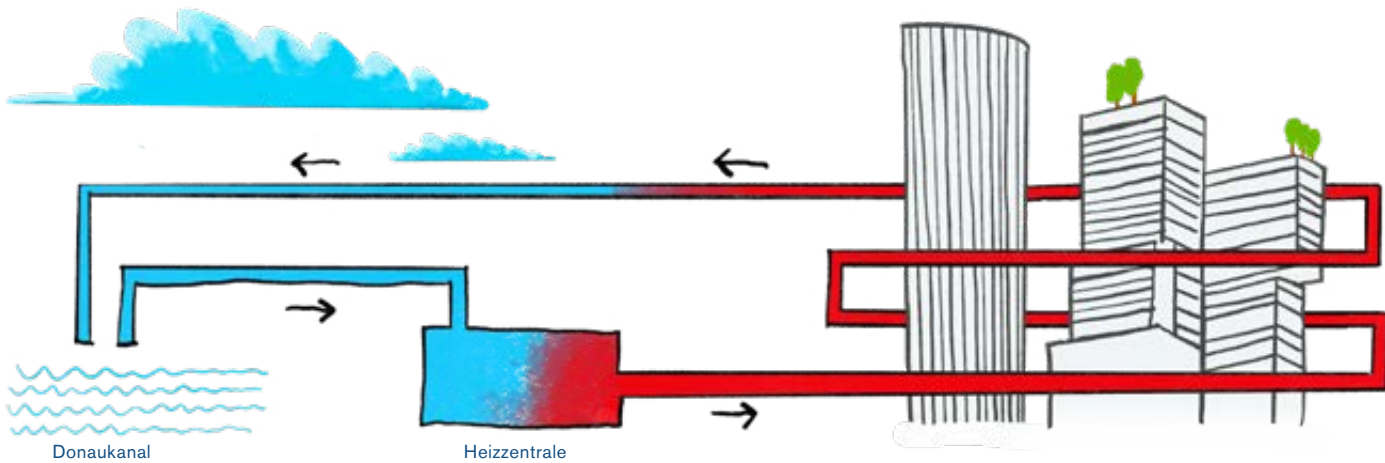
Den Weg dorthin säumten Meilensteine wie die Entwicklung eines Leitbilds für die Quartiersgestaltung in Abstimmung mit der Stadt Wien, der Abschluss eines Syndikatsvertrags mit dem bisherigen Eigentümer, die Durchführung eines Expertenverfahrens zum Thema nachhaltige Stadtentwicklung, ein Architekturwettbewerb, aus dem Henke Schreieck Architekten als Sieger hervorgingen, die erforderliche Flächenwidmung, ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Wien sowie diverse weitere Verträge, u. a. mit der ASFINAG über die im Projekt vorgesehene Überplattung der Ostautobahn. 2016 startete schließlich der Abbruch des Alten Zollamts, der für sich ein Projekt der Sonderklasse darstellte: Ein eigener Abrisskran und Spezialbagger kamen zum Einsatz, 100.000 Tonnen Bauschutt mussten entsorgt und recycelt werden, 4.000 Quadratmeter Asbestplatten vorschriftsgemäß entsorgt.

Trillple – neues Landmark ...

Mittlerweile ist das Projekt fertiggestellt, seit Sommer 2021 werden die drei Türme besiedelt. Anfang 2022 wurde nun auch die großzügige Umfeldgestaltung – darunter der hauseigene Trillple Park, die Trillple Plaza und die Anbindung an das öffentliche



2



Radwegenetz – offiziell abgeschlossen. Das fertige Projekt überzeugt mit hoher Wohn-, aber auch Servicequalität: Trillple punktet durch die Nähe zum Grünen Prater sowie die direkte Anbindung zum Donaukanal und erfüllt gleichzeitig alle Anforderungen eines modernen, nachhaltigen Lebensstils.

Dazu zählen Annehmlichkeiten wie Eventküche, Rooftop Pools, Party- und Barbecue-Lounge, ein Privatkinder- garten oder ein Concierge-Service. Die Nahversorgung ist durch Shops, Cafés und Restaurants direkt in der Trillple Plaza gesichert. Mit der hauseigenen Butler-App „ALFRED“ ist zudem die Schnittstelle zum Gebäude und seinen Services effizient und barrierefrei gelöst – von der Buchung von Gemeinschafts- flächen bis hin zum digitalen Kontakt mit der Hausverwaltung. Und auch die Überplattung der Autobahn wurde intelli-

gent für allgemein zugängliche Grün- und Erholungsflächen genutzt und familien- freundlich gestaltet. Wenig überraschend also, dass die Wohnungen im Trillple reißenden Absatz fanden.

... und nachhaltiges Vorzeigeprojekt

Dass die Projektpartner SORAVIA und ARE Austrian Real Estate bei der Planung an morgen gedacht haben, beweist nicht zuletzt ihr klares Bekenntnis zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen. So wurde Trillple nicht nur auf bereits voll erschlossenem Terrain errichtet, auch die Temperierung der 1.160 Wohneinheiten – und zusätzlich von 28.000 Quadratmetern Bürofläche im benachbarten AUSTRO TOWER – wurde smart und zukunftsorien- tiert gelöst: Wärme und Kälte werden mit- tels Wärmepumpe aus dem Flusswasser des Donaukanals gewonnen. Dazu wurde ein eigenes Flusswasserwerk errichtet, das

eine autarke Energieversorgung ermög- licht, ohne dabei das Gewässer und das Leben darin zu gefährden. Dass für den Betrieb des Systems – es liefert 10 MW Heizenergie und 8 MW Kühlenergie – ausschließlich Grünstrom aus Windenergie bezogen wird, garantiert eine CO₂-freie Wärme- und Kälteversorgung. Durch diese innovative Lösung können pro Jahr CO₂-Emissionen von ca. 3.180 Tonnen vermieden werden – dies entspricht etwa dem Ausstoß von 2.600 Vier-Perso- nen-Haushalten und damit einer mittleren Kleinstadt.

Projekt Trillple Standort Wien Nutzung Wohnen, Gewerbe, Büro **Nutzfläche** 77.000 m² **Projektvolumen** EUR 360 Mio. **Architektur** Henke Schreieck Architekten **Projektpartner** ARE Austria Real Estate Development **Status** fertiggestellt

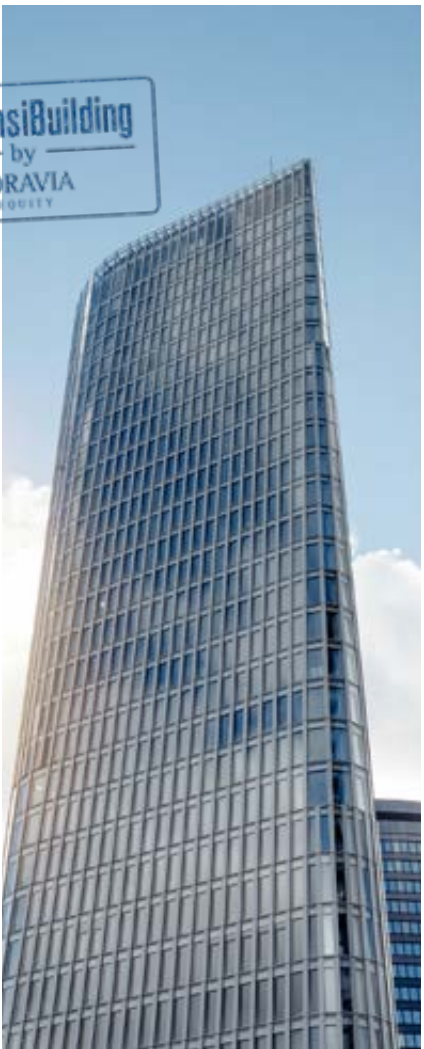


1



2

1. Aller guten Dinge sind drei: klimafreundlich, gutaussehend, nachhaltig
2. Früher sechs Spuren Autobahn, heute 4.000 Quadratmeter Grün
3. AUSTRO TOWER: Wow-Effekt an der Wiener Osteinfahrt
4. Am Puls der Zeit in TownTown



3



4



Turmbau in TownTown

Aller guten Dinge sind ... sechs, und so wurde TownTown mittlerweile um einen zusätzlichen Turm erweitert: den AUSTRO TOWER, mit 136 Metern Höhe und 38 Geschoßen das höchste Gebäude am Donaukanal. Eine innovative und effiziente Bauweise stellte sicher, dass auch dieses Objekt trotz pandemiebedingter Verzöge- rungen zeitgerecht fertiggestellt werden konnte. Neben das Trillple tritt damit am östlichen Einfahrtstor von Wien ein weiteres weithin sichtbares Landmark, das moderne Büros mit flexiblen Grundrissen beherr- bergt. Seinen Mietern bietet der AUSTRO TOWER zudem hochklassige funktionale Eigenschaften: Das hauseigene Konferenz- zentrum schafft Raum für Tagungen und Events, und mit einem Restaurant und einer Cafeteria ist auch die kulinarische Versor- gung direkt im Gebäude sichergestellt.

Hinzu kommen eine Tiefgarage mit 224 Stell- plätzen und ein 24/7-Portier-Service. Zudem

steht die vielseitige Infrastruktur von Town- Town und Trillple zur Verfügung. Ebenso wie diese profitiert der AUSTRO TOWER von der Nähe zum Donaukanal und zum Grünen Prater sowie – dank U3 und Südosttangente vor der Haustür – einer nahtlosen Anbindung an Innenstadt und Flughafen.

Beim Bau des AUSTRO TOWER wurde übrigens an höchsten ökologischen Standards Maß genommen. Gemeinsam mit der innovativen Energiegewinnung aus dem Wasser des Donaukanals soll dies die Basis für Platin-Zertifizierungen bei LEED und ÖGNI legen.

Durchwegs gute Gründe für die österrei- chische Flugsicherungsbehörde Austro Control sowie den Autobahnen- und Schnellstraßenbetreiber ASFINAG, ihre Unternehmenszentralen in den AUSTRO TOWER zu verlegen. Und auch SORAVIA wird ihr Headquarter in den kommenden Monaten hierher übersiedeln.

Was hochwertige Büroflächen betrifft, legt SORAVIA in TownTown noch ein letztes Mal nach: Bis 2025 entsteht zwischen AUSTRO TOWER und Trillple ein weiteres Officegebäude. Mit ihm wird nach 35 Jahren eines der großen Stadt- entwicklungsprojekte Wiens endgültig abgeschlossen. Und für TownTown selbst beginnt eine vielversprechende Zukunft.

Projekt AUSTRO TOWER Standort Wien Nutzung Büro, Konferenzzentrum, Gastronomie **Nutzfläche** 32.000 m² **Projektvolumen** EUR 163 Mio. **Architektur** ATP architekten ingenieure, ARGE AZPML und SHARE Architekten **Status** fertiggestellt

Mehr als nur Büro: NEUE PERSPEKTIVEN über Berlin

Selbstbewusste Proportionen
für kühne Innovationen



BE.YOND OFFICE BERLIN

Zentrale Lage

Beeindruckender
Panoramablick

Variable
Raumaufteilung

Begrünte
Freiflächen

E-Charging
Wallboxes

84 Fahrrad-
abstellplätze und
Ladestationen

Mit dem Bürogebäude BE.YOND OFFICE BERLIN konnte sich SORAVIA ein weiteres Leuchtturmprojekt in Deutschland sichern. Am Schöneberger Ufer in Berlin-Mitte zwischen Potsdamer Platz und Kurfürstendamm entsteht bis 2025 ein hochmodernes Bürogebäude, das am Landwehrkanal neue Standards in Sachen Architektur setzt.

SORAVIA kann bei diesem Projekt ihre langjährige Expertise in der Entwicklung von Bürostandorten einbringen, und das in einer ganz besonderen Lage: Denn das BE.YOND OFFICE BERLIN bietet ein einzigartiges Panorama über den Landwehrkanal und die Neue Nationalgalerie – es eignet sich damit ideal als repräsentativer Unternehmenssitz. SORAVIA möchte mit dem Projekt nicht zuletzt auch ausländische Unternehmen als Mieter gewinnen – ein beeindruckender Ausblick auf die wichtigsten Hotspots der Hauptstadt ist hier schon einmal ein sehr guter Anfang für einen neuen Bürostandort.

Das geplante Gebäude wird über Mietflächen von rund 8.500 Quadratmetern auf neun Etagen verfügen und das Ufer des Landwehrkanals durch seine hochwertige Gestaltung aufwerten. Die Fassade wird aus Metall, Naturstein und bodentiefen Fenstern bestehen, Freiflächen und Terrassen sollen das Arbeiten auch im Freien ermöglichen. Und im Inneren des Offices verstärken Raumhöhen von rund drei Metern den luftigen Gesamteindruck.

Standort Berlin, Deutschland **Nutzung** Büro **Nutzfläche** ca. 8.500 m² **Projektvolumen** ca. EUR 100 Mio. **Architektur** Architectura Norte, Frosch: Samara Architekten, HENN Architekten **Projektstatus** in Entwicklung **Fertigstellung** 2025

Abheben mit einem HAUCH VON LUXUS

Im September 2021 fiel der Startschuss für den Verkauf von Eigentumswohnungen in Österreichs höchstem neuen Wohnturm DANUBEFLATS. Einem Wohnturm, der ab 2024 wohl nicht nur wegen seiner Rekordhöhe von rund 180 Metern und seines aufsehenerregenden Designs viele Blicke auf sich ziehen dürfte, sondern auch im Inneren keine Wünsche offen lässt.



Denn das Projekt auf der Wiener Donau-
platte kann gut und gerne als Gesamt-
kunstwerk bezeichnet werden. Hochwer-
tige Gestaltung spielt hier die Hauptrolle:
Von der exklusiv designten Lobby im
Erdgeschoß bis hin zur Executive Lounge
im 32. Stock ist alles auf einen außerge-
wöhnlichen Eindruck ausgelegt – auf diese
Weise entsteht in und rund um DANUBE-
FLATS eine Atmosphäre, die eine beson-
dere Lebensqualität mit einem Hauch von
Luxus und zugleich ein neues Highlight
der Wiener Skyline schafft.

Ruhepol in urbaner Umgebung

Durch die direkte Lage an der Neuen
Donau und die unmittelbare Nähe zu
Naturschutzgebieten entsteht außerdem
ein einzigartiger Mix aus Großstadtleben
und Erholung. Auch der großzügige
Spa-Bereich, das ganzjährig beheizte
Schwimmbecken und der Sky Garden
machen DANUBEFLATS zu einem
wahren Ruhepol.



**DANUBE-
FLATS**

Spektakuläre
Landmark mit
180 Metern Höhe

Architektonisches
Highlight

500 hochwertige
Wohnungen

Hervorragende
Infrastruktur

Zukunftsweisen-
des Hospitality-
Konzept

Aufwertung
eines gesamten
Quartiers

Nicht nur die Bewohner der exklusiven
Wohnungen werden von der großzügigen
Neugestaltung und Begrünung der Freiflä-
chen rund um den Sockel des Turms profi-
tieren – auch die gesamte Umgebung bis
hin zum umgestalteten Badestrand Copa
Beach an der Neuen Donau wird durch
DANUBEFLATS aufgewertet. Im Erdge-
schoß des Towers wird es ein Restaurant
und einen Supermarkt geben, und dank
der Belebung des Standorts dürften sich
auch weitere Gastronomie- und Dienstleis-
tungsbetriebe ansiedeln.

Serviced Apartments von Adina

Das Entwicklungspotenzial, das mit der
Errichtung der DANUBEFLATS für das
gesamte Stadtviertel entsteht, überzeugte
auch den australischen Hotelbetreiber Adina.
Auf den ersten fünf Etagen des Wohn-
turms wird er insgesamt 108 Serviced
Apartments einrichten. Für wenige Nächte
oder mehrere Wochen können hier luxuri-
öse One- oder Two-Bedroom-Apartments
mit voller Ausstattung und umfassendem
Service gebucht werden.



1. Die Stadt gehört dir – Sightseeing vom Sofa
2. Der Park im Parkhaus
3. Beste Betreuung ist hier selbstverständlich
4. Der erste Eindruck zählt: eleganter Auftritt in der Lobby



Wohnen in der ersten Reihe

Sowohl der Blick auf die DANUBEFLATS
selbst als auch die Aussicht vom höchsten
Wohnturm Österreichs wird faszinieren.
Jede Wohnung verfügt über eigene Frei-
flächen, viele davon mit atemberaubendem
Ausblick über Wien und auf die schönsten
Landmarks der Stadt. Den Bewohnern
ohne Auto steht außerdem ein Car-Sharing-
Service zur Verfügung, und Autobesitzer
parken ihren Wagen in der lichtdurchfluteten
und auf allen Ebenen begrünten Garage.

Dort kann das Auto gern auch länger stehen
bleiben, denn mit den Öffis ist man perfekt
an die Wiener Innenstadt angebunden – die
U-Bahn-Station grenzt direkt ans Areal.

Standort Wien **Nutzung** Wohnen, Gewerbe,
Serviced Apartments, Gastronomie
Nutzfläche ca. 42.000 m² **Projektvolumen**
ca. EUR 327 Mio. **Architektur** project A01
architects ZT GmbH **Projektpartner** S+B
Gruppe **Status** in Bau **Fertigstellung** 2024



LEBENSQUALITÄT zwischen Stadt und Land

Auf einer Fläche von rund zwei Hektar entsteht inmitten des Wiener Entwicklungsgebiets Neu Leopoldau ein kleiner Stadtteil, in dem Lebensqualität und Nachhaltigkeit ganz oben auf der Agenda stehen. Dafür vereint das Quartier mit dem klingenden Namen neuleo das Beste aus Stadt und Land: Die Bewohner profitieren von einer verkehrsberuhigten Lage und können zugleich auf alle Annehmlichkeiten urbaner Infrastruktur zurückgreifen.



neuleo

Photovoltaik, Geothermie, Wärmepumpen

Gemischte Nutzung

E-Mobility und Car Sharing

Verkehrsberuhigung

Umfassende Infrastruktur mit Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen

Rund 350 modern gestaltete freifinanzierte Wohnungen treffen in neuleo auf gemischte Gewerbe- und Büroflächen. Während die Bewohner des Stadtteils das vielseitige Angebot von Gastronomie, Geschäften

1. Innenhöfe, Passagen, Plätze und vieles mehr schaffen in neuleo ein ganz besonderes Lebensgefühl
2. Atmende Fassaden und Dächer



1

und sonstigen gewerblichen Einrichtungen nutzen, profitieren die Betriebe von der Nachfrage einer ebenso vielseitigen Nachbarschaft: Insgesamt werden im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts Neu Leopoldau 1.400 Wohnungen gebaut. Bei der Realisierung des Stadtteils neuleo achtet SORAVIA ganz besonders auf soziale Durchmischung von Jung und Alt, Singles und Familien, Selbstständigen und Angestellten sowie Klein- und Großbetrieben.

Neben Vielfalt soll im neuen Quartier aber vor allem nachhaltiges Leben Einzug halten. Dafür sorgt ein umfassendes Konzept, das dichte Bepflanzung in Innen- und Außenräumen sowie auf den Dächern ebenso vorsieht wie Photovoltaikanlagen, Geothermie, Wärmepumpen und Fernwärme. Auf diese Weise kann das „Grätzl“ umweltfreundlich und nahezu völlig CO₂-frei mit Energie versorgt werden.

In einem eigenen „Garagenhaus“ werden Ladestationen für Elektroautos sowie ein Mobility-Point für Car-Sharing-Angebote bereitgestellt. Dies ist Teil eines ausgeklügelten Verkehrsberuhigungskonzepts, das auch eigene Zufahrts- und Anlieferungswege umfasst und unter Beweis stellt, dass nachhaltiges Leben, Lebensqualität und individuelle Mobilität nicht im Widerspruch zueinander stehen.

Standort Wien **Nutzung** Wohnen, Gewerbe, Büro, Senior Living, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen **Nutzfläche** ca. 31.300 m² **Projektvolumen** ca. EUR 130 Mio. **Architektur** StudioVlayStreeruwitz, ARGE einszueins und Sandbichler Architekten **Projektpartner** C&P Immobilien **Status** in Entwicklung **Fertigstellung** 2025



2

Business-Hotspot zum Wohlfühlen in der Seestadt Aspern



Altes Bauwissen und moderne Technologie: SO GEHT NACHHALTIGKEIT



ROBIN Seestadt

Betriebskosten von ca. EUR 2,50/m²

Photovoltaik auf den Dachflächen

Minimaler Energieaufwand für Klimatisierung

40 Prozent weniger CO₂-Ausstoß im Betrieb

Großteils natürliche, recyclingfähige Baumaterialien

Zentrale Lage nahe dem See

Zeitlose Architektur

Gute öffentliche Verkehrsanbindung

Mit ihrer neuen Marke ROBIN setzt SORAVIA völlig neue Maßstäbe in Sachen nachhaltiger Bürogebäude. Das Pilotprojekt des Konzepts wird bis 2024 im Wiener Stadtentwicklungsgebiet Seestadt abgeschlossen. Die Daten von ROBIN sind beeindruckend: 40 Prozent weniger CO₂-Ausstoß im Betrieb gegenüber konventionellen Gebäuden bei einem ganzjährig angenehmen Raumklima zwischen 22 und 26 Grad – und das ohne Heizung und meist auch ohne künstliche Kühlung. Möglich macht dies eine Kombination aus alten Bautechniken und innovativer Gebäudetechnologie: 80 Zentimeter dicke Außenwände aus Ziegeln sorgen für einen natürlichen Ausgleich der Luftfeuchtigkeit, und die smarte Sensortechnologie von ROBIN misst die Raumtemperatur laufend und öffnet oder schließt Fenster bei Bedarf vollautomatisch.

ROBIN ist aber nicht nur nachhaltig, sondern auch äußerst wirtschaftlich: Durch den Verzicht auf eine Heizungsanlage und wartungsintensive Haustechnik fallen die laufenden Betriebskosten mit rund EUR 2,50 pro Quadratmeter deutlich geringer aus als jene von klassischen Bürogebäuden mit rund EUR 4,00.

Insgesamt umfasst ROBIN Seestadt drei Gebäude, die in einer Fußgängerzone direkt im neuen Stadtviertel und nah an jenem See liegen, die dem Stadtteil seinen Namen verliehen haben. Eines der drei Häuser wurde bereits erfolgreich an die Privatuniversität Schloss Seeburg verkauft, wodurch sich ein Teil der Fußgängerzone dank ROBIN ab 2024 auch in einen Campus verwandelt. Die beiden anderen Gebäude sind für die Vermietung an Gewerbebetriebe im Erdgeschoß und Büros in den oberen Stockwerken vorgesehen.

Standort Wien **Nutzung** Gewerbe, Büro **Nutzfläche** ca. 10.100 m² **Projektvolumen** ca. EUR 44 Mio. **Architektur** Baumschlagler Eberle Wien **Projektpartner** 2226 AG **Status** in Entwicklung **Fertigstellung** 2024



AUSSERGEWÖHNLICHES entwickeln und bleibende Werte schaffen

Seit mehr als 20 Jahren steht Planquadr.at für innovatives, kreatives und gleichzeitig solides und effizientes Bauen – mit höchsten ästhetischen Ansprüchen und kompromissloser Qualität. Der in Salzburg ansässige Spezialist für hochwertigen Wohn-, Hotel- und Gewerbebau zählt zu den erfolgreichsten Projektentwicklern in Salzburg und im süddeutschen Raum.

SORAVIA beteiligte sich im Dezember 2019 mit 50 Prozent an Planquadr.at. Die strategische Bedeutung dieses Investments liegt für SORAVIA einerseits in der Erweiterung ihres Markts um die Regionen Salzburg und Süddeutschland und andererseits in der Bündelung von Erfahrung und Know-how, um damit die Schlagkraft für die Umsetzung einzigartiger Projekte weiter zu steigern.

Zu den aktuellen Leuchtturmprojekten von Planquadr.at zählen die Mixed-Use-Projekte HELIX, Imbergplatz und Quartier Tegernsee.

Der MODERNSTE Workspace Salzburgs

In der fünf Minuten vom Salzburger Flughafen, direkt an der Autobahn A1 gelegenen neuen Arbeitswelt HELIX findet sich alles in-house: von variablen Büro- und Showroom-Flächen mit Besprechungs- und Konferenzmöglichkeiten über erstklassige Gastronomie, ein Hotel und ein Fitnessstudio bis zu einer E-Ladestation in der geräumigen Tiefgarage und einem „schwebenden Garten“. Im Zusammenspiel mit der beeindruckenden Landmark-Architektur entsteht damit der modernste Workspace Salzburgs.



HELIX

Standort Salzburg **Nutzung** Büro, Hotel, Gastronomie **Nutzfläche** ca. 18.400 m²
Projektvolumen ca. EUR 129 Mio.
Architektur kadawittfeldarchitektur, DaCuna Planungs GmbH **Projektpartner** Planquadr.at und MAYWEG Immobilien
Fertigstellung 2024

NEUER ANSPRUCH des Wohnens

Die Salzburger Stadtberge dienen als Inspiration für die terrassenartige Gestaltung der fünf miteinander verbundenen Häuser des Ensembles Imbergplatz inmitten der Mozartstadt. Elegant fügt sich die Architektur der lichtdurchfluteten Anlage in die historische Umgebung und schafft mit der anspruchsvollen Umsetzung eine moderne urbane Atmosphäre.



IMBERGPLATZ

Standort Salzburg **Nutzung** Wohnen, Büro, Gewerbe **Nutzfläche** ca. 7.100 m²
Projektvolumen ca. EUR 91 Mio.
Architektur Architekten Storch Ehlers Partner, DaCuna Planungs GmbH **Projektpartner** Planquadr.at **Fertigstellung** 2022

QUARTIER TEGERNSEE

Standort Tegernsee, Deutschland **Nutzung** Wohnen, Hotel **Nutzfläche** ca. 15.000 m²
Projektvolumen ca. EUR 133 Mio.
Architektur ATP architekten, DaCuna Planungs GmbH **Projektpartner** Planquadr.at **Fertigstellung** 2022

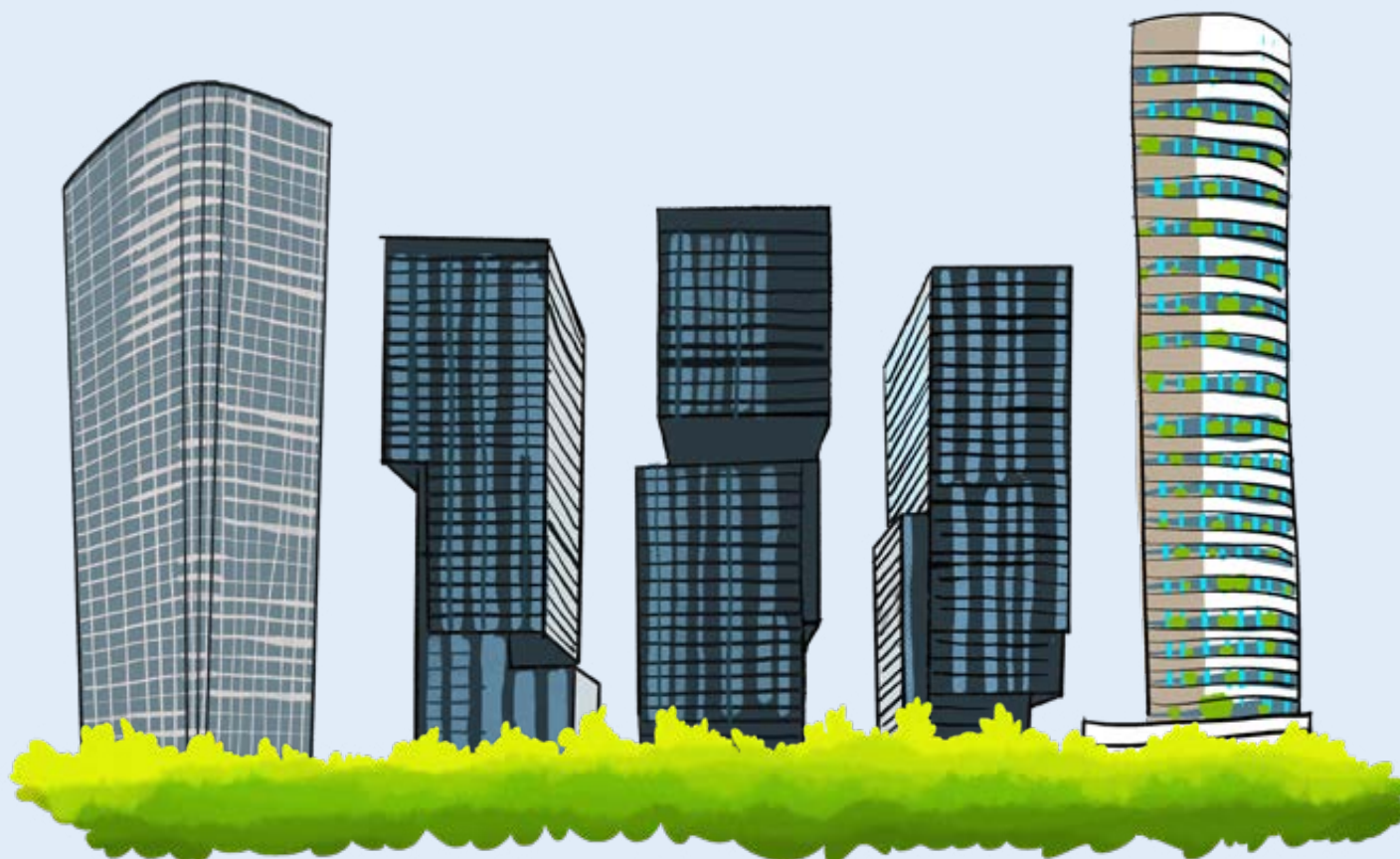


Wo Stadt und Land zu LUXUS verschmelzen

Entspanntes Leben im Grünen und urbane Infrastruktur sind im Quartier Tegernsee keine Widersprüche. Das nahe dem See gelegene, erstklassig ausgestattete Ensemble aus einem Hotel und drei Wohnresidenzen bietet seinen Bewohnern das Beste aus beiden Welten.

Investieren mit SORAVIA: VIELSEITIG, GANZHEITLICH, NACHHALTIG

Einmal mehr erreichten die Immobilienpreise im Jahr 2021 neue Rekordstände. Haupttreiber dieses auch 2022 weiter anhaltenden Trends sind das seit Jahren bestehende Niedrigzinsumfeld und ein Wertpapiermarkt, der durch die geopolitischen Ereignisse der letzten Zeit kräftig durchgeschüttelt wurde und kaum sichere Entwicklungsprognosen zulässt. Angesichts der ungebrochen hohen Nachfrage im vergleichsweise stabilen Immobilienmarkt hat SORAVIA ihre Leistungen im Bereich Real Estate Investment Management bereits in den vergangenen Jahren ausgebaut. Heute bietet der Konzern für private und institutionelle Anleger vielfältige Angebote für Investments entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie. Und das in nahezu jeder Assetklasse.



Damit bildet SORAVIA eines ihrer wichtigsten Alleinstellungsmerkmale auch im Investmentbereich ab: 360-Grad-Immobilienkompetenz mit dem Anspruch, Immobilienprojekte nicht nur über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg zu bewirtschaften, sondern auch ganzheitliche Investmentlösungen anzubieten, die den Bedürfnissen und Anforderungen von privaten sowie institutionellen Investoren entsprechen.

Breit gefächertes ...

Von Eigenkapitalbeteiligungen, Mezzanine-Finanzierungen und Wertpapieren wie Anleihen bis hin zum Immobilienkauf in Form von Forward Deals, Bauherrenmodellen oder (Vorsorge-)Wohnungen bietet SORAVIA eine umfangreiche Palette an strukturierten Investmentprodukten mit unterschiedlichen Risiko-Rendite-Profilen. Im vergangenen Geschäftsjahr vertrauten Anleger dem Konzern insgesamt rund EUR 450 Mio. an, die erfolgreich für den Ausbau der Projekt-Pipeline von SORAVIA eingesetzt wurden.

... und kontinuierliches Angebot

Den Immobilienmarkt prägen aktuell nicht nur die bereits erwähnten geopolitischen Unwägbarkeiten, sondern auch eine immense Knappheit an Immobilienprojekten, in die investiert werden könnte. Hier kommt ein weiterer USP von SORAVIA zum Tragen: Als Projektentwickler sorgt der Konzern im Gegensatz zu vielen anderen Asset Managern selbst für ein entsprechend hochwertiges Angebot und erweitert damit laufend sein Portfolio an Investmentprodukten. Zudem verfügt SORAVIA über eine gut gefüllte Projekt-Pipeline, die sich in der aktuellen Marktlage als maßgeblicher Vorteil erweist. Während Mitbewerber angesichts des verknüpften Angebots unter hohem Druck stehen und Projekte zu fast jedem Preis kaufen müssen, kann SORAVIA dank ihres soliden Bestands eine konservativere Einkaufspolitik verfolgen. Als attraktiver Wachstumsmarkt entwickelte sich in den vergangenen Jahren übrigens vor allem Deutschland. 2021 konzentrierte SORAVIA ihre Akquisitionen daher primär auf diese Region.

Investmentformen und Risikoprofile (Auszug)



Das Angebot von SORAVIA Real Estate Investment Management umfasst vielseitige Investmentprodukte für private und institutionelle Investoren sowie für Family Offices.



Gute Chancen für jedes Budget

Was ihre Zielgruppen betrifft, stellt sich SORAVIA bewusst breit auf und bietet für nahezu jede Investmentsumme ein geeignetes Produkt. Ihr Tochterunternehmen IFA richtet sich mit Bauherrenmodellen, Vorsorgewohnungen und Anleihen primär an Privatinvestoren. Ebenso die ONE GROUP, an der SORAVIA seit 2020 beteiligt ist. Sie erweitert ihr Produktangebot aktuell jedoch auch für institutionelle Investoren. Hinzu kommen maßgeschneiderte Investmentpakete, die SORAVIA für Family Offices und vermögende Privatkunden schnürt.

Innovative Lösungen für nachhaltige Erträge

Mit dem Anfang 2022 akquirierten Projekt Kapstadtring in der Hamburger City Nord bringt SORAVIA Mitte des Jahres ein weiteres Investmentprodukt auf den Markt. Das denkmalgeschützte Bürohaus aus den 1960er-Jahren wird bis Ende 2022 für seinen neuen Ankermieter numa umgebaut. Ab 2023 wird das Hospitality-Unternehmen hier innovative Serviced Apartments vermieten. Investoren können sich mit einem Spezial-AIF der ONE GROUP an dem Projekt beteiligen. Damit erweitert SORAVIA ihr Angebot für Anleger um Lösungen mit attraktiven Ausschüttungsprofilen auf Basis langfristiger und inflationsgeschützter Mietverträge.

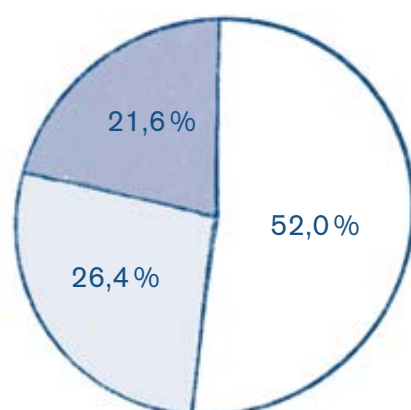
Diese Art der Beteiligung möchte SORAVIA in Zukunft auch bei anderen Projekten anbieten, allen voran bei nachhaltigen Quartiersentwicklungen. Unter institutionellen Anlegern gewannen solche Projekte zuletzt als eigene Assetklasse an Bedeutung. Sie verbinden Wohnen, Gewerbe und Hospitality und sorgen damit für Diversifikation und Ertragssynergien innerhalb des Portfolios.

Immobilieninvestments als Inflationsschutz

Die steigende Inflation und eine mögliche Zinswende dürften die Attraktivität solcher langfristig wertgesicherten Immobilieninvestments noch steigern. Als Substanzwert bleiben Immobilien zwar ohnehin über den gesamten Wirtschaftszyklus hinweg attraktiv. Darüber hinaus gilt es jedoch, auch die laufenden

Erträge und die langfristige Wertsteigerung von Immobilienprojekten sicherzustellen. Nichts weniger als diesem Anspruch möchte SORAVIA mit ihren Konzepten für nachhaltige Immobilieninvestments gerecht werden.

In den vergangenen Jahren gewann der Geschäftsbereich Real Estate Investment Management von SORAVIA zunehmend an Gewicht innerhalb des Konzerns. Heute sichert er dem Unternehmen jene Mittel, die für die Verwirklichung großer Projekte notwendig sind. Die hohe Nachfrage im Immobilienmarkt und hier vor allem nach Projekten, die Aspekte ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit mit einschließen, dürften der Bedeutung des Segments in der Zukunft weiteren Vorschub verleihen.



Ø Einwerbevolumen 2021
EUR 450 Mio.

- ☐ Fondsmodelle
- ☐ Beteiligungsmodelle
- ☐ Mezzanine und Anleihenmodelle

AUSTRO TOWER – eine Full Circle Investment Story

Die Entwicklung des Projekts AUSTRO TOWER in Wien macht deutlich, was SORAVIA unter 360-Grad-Immobilienkompetenz versteht. Vom Ankauf der Liegenschaft über die Finanzierung und Entwicklung bis hin zur Verwertung und langjährigen Betreuung.



MARKTFÜHRER bei direkten Immobilieninvestments

IFA verwaltet mehr als EUR 2,54 Mrd. Anlagevolumen von vorwiegend privaten und institutionellen Investoren. Ein Spezialgebiet des 1978 gegründeten Unternehmens sind ausgefeilt konzipierte Bauherrenmodelle, mit denen Steueroptimierung erzielt und Renditen durch professionelles Asset-Management optimiert werden.

Neben Bauherrenmodellen als langfristigem Anlageprodukt eröffnet IFA Investoren über mittelfristige Beteiligungsmodelle und -projekte auch den Zugang zu attraktiven und exklusiven Investitionsprojekten im Immobilienbereich. Auf der Webplattform des Unternehmens ifainvest.at werden außerdem Investments in ausgewählte kurz- bis mittelfristige Anleihen attraktiver Immobilienprojekte und renommierter Branchenunternehmen angeboten.



IFA

Reale Sachwerte
als Kapitalanlage

Vielfältiges Invest-
mentangebot

Unterschiedliche
Laufzeiten und
Risikoprofile

Hohe Qualität
auf Basis von
hauseigenem
Immobilien-
Know-how

In Österreich ist IFA Marktführer im Bereich direkter Immobilieninvestments und macht mit ihren langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Anlageprodukten eine durchdachte Portfolio-Streuung innerhalb der Assetklasse Immobilien möglich.

EUR 2,54 Mrd.
Investmentvolumen

44 Jahre
Erfahrung

7.700
Anleger

486
realisierte Projekte



BESTE Voraus- setzungen für ein INVESTMENT in Salzburg

In Salzburger Bestlage realisiert IFA derzeit das Projekt V33, ein Mixed-Use-Quartier mit Hotel, Büros, Gewerbe, Gastronomie und gefördertem Wohnbau. Anleger können sich ab rund EUR 100.000 an V33 beteiligen. Das Gesamtvolumen des Projekts beträgt EUR 65,6 Mio. 2024 wird es fertiggestellt sein und Investoren inflationsgeschützte Erträge sowie eine Beteiligung an der Wertsteigerung beim geplanten Verkauf in rund zehn Jahren sichern.

Genutzt wird das V33 unter anderem von numa, einem innovativen Hotellerie-Konzept, an dem SORAVIA seit 2020 beteiligt ist. Das Haus mit 120 Zimmern ist eines der letzten Hotel-Neuprojekte in der Mozartstadt. Denn die Genehmigungsverfahren wurden zuletzt deutlich verschärft. Beste Voraussetzungen also für eine positive Wertentwicklung.

Neuer PLATZIERUNGS- REKORD

Einen neuen Rekord erzielte mit einem Platzierungserfolg von rund EUR 208 Mio. im vergangenen Jahr die seit Juli 2020 zu SORAVIA zählende ONE GROUP. Das 2012 gegründete Hamburger Emissionshaus ist einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Segment Wohnimmobilien und konzentriert sich auf die alternative Finanzierung von Immobilienprojekten in deutschen und österreichischen Metropolregionen. Insgesamt hat die ONE GROUP im ersten Jahrzehnt ihres Bestehens mit ihren ProReal-Produkten mehr als EUR 660 Mio. Kapital eingeworben und erfolgreich investiert, mehr als 22.000 Investoren haben bereits in die attraktive Serie von Schuldverschreibungen mit kurzen Laufzeiten investiert. Die im Jahr 2021 eingeworbenen Mittel trugen unter anderem zur Finanzierung der Projekte Trillple und DANUBEFLATS bei.



ONE GROUP

Innovative Invest-
mentprodukte
rund um Wohnim-
mobilien

Zeitgemäßer und
marktgerechter
Investitionsansatz

Kurze Laufzeiten

Attraktive
Renditen

Stabile Märkte

Mit ihrem Investitionsansatz antwortet die ONE GROUP punktgenau auf den aktuellen Trend, denn Anleger suchen zinsstabile Investments mit kurzen Laufzeiten. Dies schlägt sich in entsprechend hoher Nachfrage nach ihren Produkten nieder: 2021 erreichte der ProReal Europa 9 nach nur wenigen Monaten das angestrebte Maximalvolumen von EUR 100 Mio. Unmittelbar danach startete bereits der Vertrieb für das Nachfolgeprodukt ProReal Europa 10.

Als verlässlich erwies sich die ONE GROUP einmal mehr auch in der pünktlichen Zins- und Rückzahlung der eingeworbenen Mittel: 2021 zahlte die ONE GROUP insgesamt rund EUR 22 Mio. Zinsen an die Anleger aus. Im Jänner 2021 wurde der ProReal Deutschland 5 mit EUR 51 Mio. pünktlich und vollständig an die Investoren zurückgeführt. Damit stellte das Unternehmen, das 2021 auch mit dem Service-Award der Fachzeitschrift FONDS professionell ausgezeichnet wurde, nicht zuletzt seine Zuverlässigkeit und Leistungsstärke unter Beweis. Dies wird auch von den Investoren honoriert: Sieben von zehn haben ihr Geld aus dem ProReal Deutschland 5 wieder in ein aktuelles ProReal-Produkt investiert.



EUR 660 Mio.
eingeworbenes Kapital
seit 2012

EUR 430 Mio.
Assets under Management

EUR 230 Mio.
Anlegerkapital bereits
zurückgezahlt

EUR 22 Mio.
laufende
Auszahlungen 2021

22.000
zufriedene Investoren

50 %
Mehrfachzeichner

100 %
Leistungserfüllung

VERÄNDERUNG als Chance: Zu Gast in der ZUKUNFT

In den vergangenen Jahren blieb in der Hotellerie kaum ein Stein auf dem anderen. Neben dem wirtschaftlichen Einbruch durch Corona kam es zu einer wesentlichen Beschleunigung von Zukunftstrends, für die SORAVIA genau die richtigen Antworten bereithält.

Schon lange vor Ausbruch der Pandemie zeichnete sich im Tourismus ein Trend in Richtung mehr Regionalität ab. Anstelle von Urlaub in weit entfernten Destinationen tritt das Prinzip „Klasse statt Masse“. SORAVIA ist davon überzeugt, dass diese Entwicklung zu einer Stärkung des innereuropäischen Tourismus führen wird. Regionen wie der Alpen- oder der Mittelmeerraum gewinnen an Bedeutung, nicht zuletzt auch aufgrund eines wachsenden Bewusstseins für Umwelt- und Klimaschutz sowie für die Vorzüge hoher Servicequalität.



FREIZEITHOTELLERIE: Fokus auf Qualität und Nachhaltigkeit

Vor diesem Hintergrund schärfte SORAVIA ihre Hospitality-Strategie und setzt einen klaren Schwerpunkt auf nachhaltige und qualitativ hochwertige Freizeithotellerie. Dabei werden traditionsreiche Ferien-Locations in etablierten Tourismusregionen sensibel und vor allem nachhaltig aufgewertet, ohne den Charme der Objekte bzw. ihrer Umgebung zu mindern. Eine ganze Reihe solcher Projekte befindet sich aktuell in Umsetzung oder wartet in der Pipeline von SORAVIA auf ihre Realisierung.

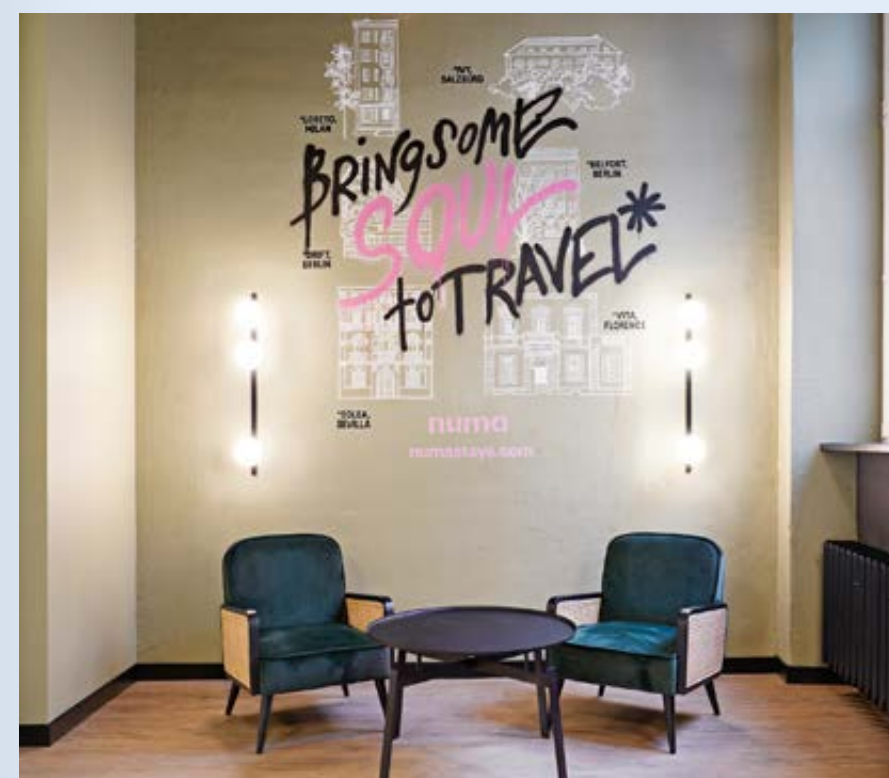
TRADITIONELLE KONZEPTE: Mit Behutsamkeit in die Zukunft

Eine wesentliche Stärke von SORAVIA besteht darin, spannende Hospitality-Unternehmen mit besonderem Charme und Charakter zu identifizieren, sie mit neuem Leben zu erfüllen und mit dem Know-how von SORAVIA zu ergänzen.

STADTHOTELLERIE: Flexibler, schlanker, besser

Die Hotelgruppe Ruby, an der SORAVIA seit 2013 beteiligt ist, profitierte in den vergangenen Jahren von einem schwierigen Marktumfeld, das von Covid-19 und Arbeitskräftemangel geprägt war und ist. Das Konzept von Ruby setzt auf Lean Luxury und verbindet damit höchste Maßstäbe bei Lage und Ausstattungsqualität der Häuser mit limitiertem persönlichem Service. Auf diese Weise kann ein Ruby-Hotel mit 300 Zimmern von nur zehn Mitarbeitern betrieben werden.

Ein weiteres, noch minimalistischeres Konzept verfolgt numa. Die gesamte Customer Journey findet hier online statt. Es gibt weder Frühstück noch Personal. Dafür punkten die Zimmer mit mehr Fläche und eigenen kleinen Küchen, guter Lage und günstigen Preisen. Numa verbindet damit gewissermaßen das flexible Konzept von Plattformen wie Airbnb mit der Sicherheit und der garantierten Qualität eines Hotels. 2021 entwickelte sich die numa Group hoch dynamisch und expandierte erfolgreich nach Spanien, Italien, Österreich und Tschechien.



* Inkl. Beteiligungen



SENIOR LIVING: Marktsegment mit Potenzial

Die dritte strategische Säule von SORAVIA im Bereich Hospitality konzentriert sich auf die Bedürfnisse von Best Ager, einer Zielgruppe, die immer mehr an Bedeutung gewinnt. SORAVIA rechnet mit hohem Wachstumspotenzial in diesem Segment. Denn während Menschen immer älter werden, fühlen sie sich gleichzeitig länger jung.

Um diesen Trend zu folgen, gründete SORAVIA 2021 die Marke so. me homes, unter deren Dach der Konzern innovative Serviced Co-Living Apartments entwickeln wird. Das Konzept kombiniert modernsten Wohnkomfort mit hochqualitativen Services für ein Optimum an Lebensqualität. Im Fokus stehen Selbstbestimmung, ein aktiver Lebensstil, die Förderung physischer Mobilität sowie ein ausgeprägter Community-Gedanke. Ein erstes Projekt realisiert so. me homes derzeit in Gmunden am Traunsee.

In Betrieb

63
Hotels*

ca. 5.200
Zimmer*

ca. EUR 400 Mio.
verwaltetes Vermögen

In Entwicklung/Pipeline

67
Hotels*

ca. 6.800
Zimmer*

ca. EUR 650 Mio.
Projektvolumen

TRADITION und Erneuerung

Bis 2024 wird das Hospiz am Arlberg, dessen Ursprünge bis ins Mittelalter zurückreichen, behutsam erneuert und fit für die Zukunft gemacht.



HOSPIZ AM ARLBERG

Standort St. Christoph am Arlberg
Projektvolumen ca. EUR 120 Mio.
Zimmer 86 **Suiten** 64 **Chalet-Apartments** 29 **Projektpartner** Familie Werner **Fertigstellung** 2024 **Highlights** höchstgelegenes Konferenzzentrum Österreichs, exquisite Gastronomie

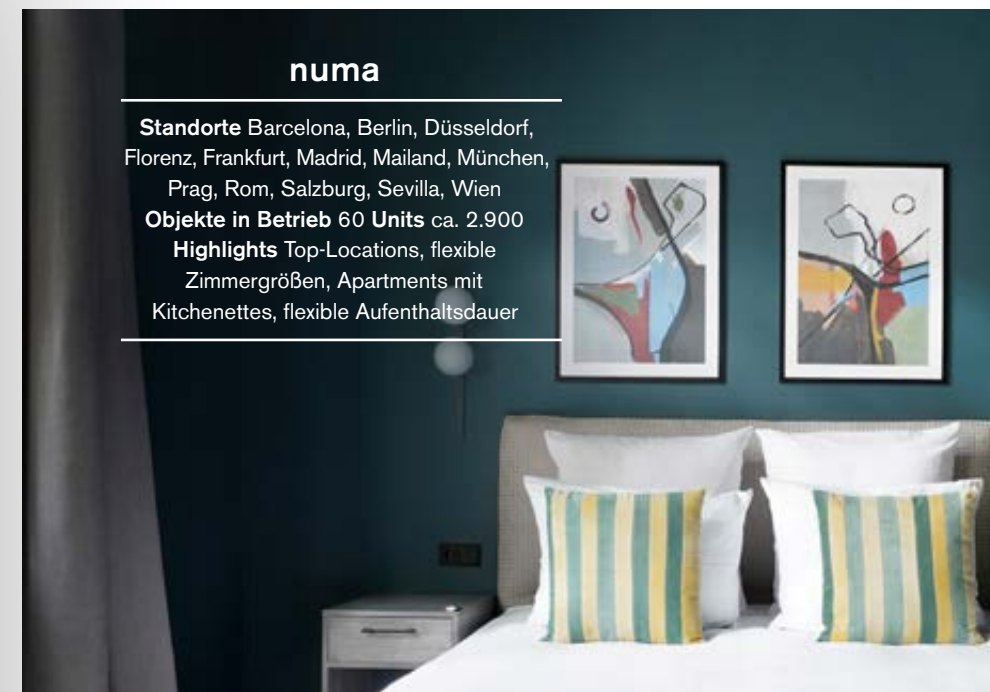


HOTEL BONVECCHIATI

Standort Venedig, Italien **Projektvolumen** ca. EUR 150 Mio. **Zimmer** 190 **Projektpartner** ECE & Denkmalneu **Fertigstellung** 2023 **Highlights** zentrale Lage, Wellnessbereich, eines der größten Hotelgebäude Venedigs, eigene Anlegestelle, hoteleigene Restaurantterrasse

VIVA la vita!

Die Revitalisierung des Hotels Bonvecchiati in Venedig zählt zu den aktuellen Leuchtturmprojekten von SORAVIA im Bereich Hospitality.



numa

Standorte Barcelona, Berlin, Düsseldorf, Florenz, Frankfurt, Madrid, Mailand, München, Prag, Rom, Salzburg, Sevilla, Wien
Objekte in Betrieb 60 **Units** ca. 2.900
Highlights Top-Locations, flexible Zimmergrößen, Apartments mit Kitchenettes, flexible Aufenthaltsdauer

Konzept für die ZUKUNFT

numa kombiniert die Vorzüge einer vollständig digitalisierten Customer Journey mit der sicheren Qualität eines Hotels.

Leben und GENIESSEN

Direkt am Ufer des Traunsees entwickelt SORAVIA ein neues Stadtquartier mit Wohnungen, Gewerbeflächen, einem Hotel und einem besonderen Wohnangebot: In den Apartments von so. me homes erhält der Begriff „dritter Lebensabschnitt“ eine völlig neue Bedeutung. Hier beginnen Best Ager eine neue, hoch aktive Lebensphase, in der sie ganz sie selbst sein können.



GMUNDEN SEEVIERTEL

Standort Gmunden **Projektvolumen** ca. EUR 30 Mio. **Zimmer** 125 (Hotel), ca. 40 Apartments (so. me homes) **Fertigstellung** 2024 **Highlights** leben am See, eingebettet in ein florierendes neues Stadtviertel mit perfekter Infrastruktur, einem 4-Sterne-Superior-Hotel und vielen weiteren Annehmlichkeiten



ERFOLG setzt sich durch

Mit ihrem Lean-Luxury-Konzept behauptet sich die stark expandierende Hotelfamilie Ruby hervorragend in einem schwierigen Marktumfeld.



RUBY HOTELS

Standorte Amsterdam, Düsseldorf, Frankfurt, Genf, Hamburg, Köln, London, München, Wien, Zürich
Häuser in Betrieb 15 **Zimmer** 2.615
Häuser in Planung bzw. in Bau 19
Zimmer in Entwicklung 3.152
Highlights bei der Fachkonferenz 196+ hotelforum zur „Hotelimmobilie des Jahres 2021“ gekürt

RUBY LUNA
HOTELIMMOBILIE
DES JAHRES
2021



QUARTIER TEGERNSEE

Standort Tegernsee, Deutschland **Projektvolumen** ca. EUR 45 Mio. **Zimmer** 125
Projektpartner Planquadr.at **Fertigstellung** 2022 **Highlights** Seeblick und Bergpanorama, gute öffentliche Erreichbarkeit, eingebettet in Tourismusregion, Wellnessbereich, hochklassige Ausstattung

Ein Ort zum WOHL- FÜHLEN

Das Quartier Tegernsee verbindet hochwertige Eigentumswohnungen mit den Angeboten eines erstklassigen Hotels. Und das an einem der schönsten Orte Bayerns.

INTELLIGENTE LÖSUNGEN für smarte Immobilien- bewirtschaftung

Das ganzheitliche Immobilienverständnis von SORAVIA reicht von der Entwicklung und Planung über die bauliche Umsetzung bis hin zur Verwertung und zur nachhaltigen Bewirtschaftung eines Objekts. Unter der Dachmarke ADOMO decken renommierte Dienstleistungsunternehmen ein breites Leistungsspektrum im Bereich Property- und Facility-Management ab.



1

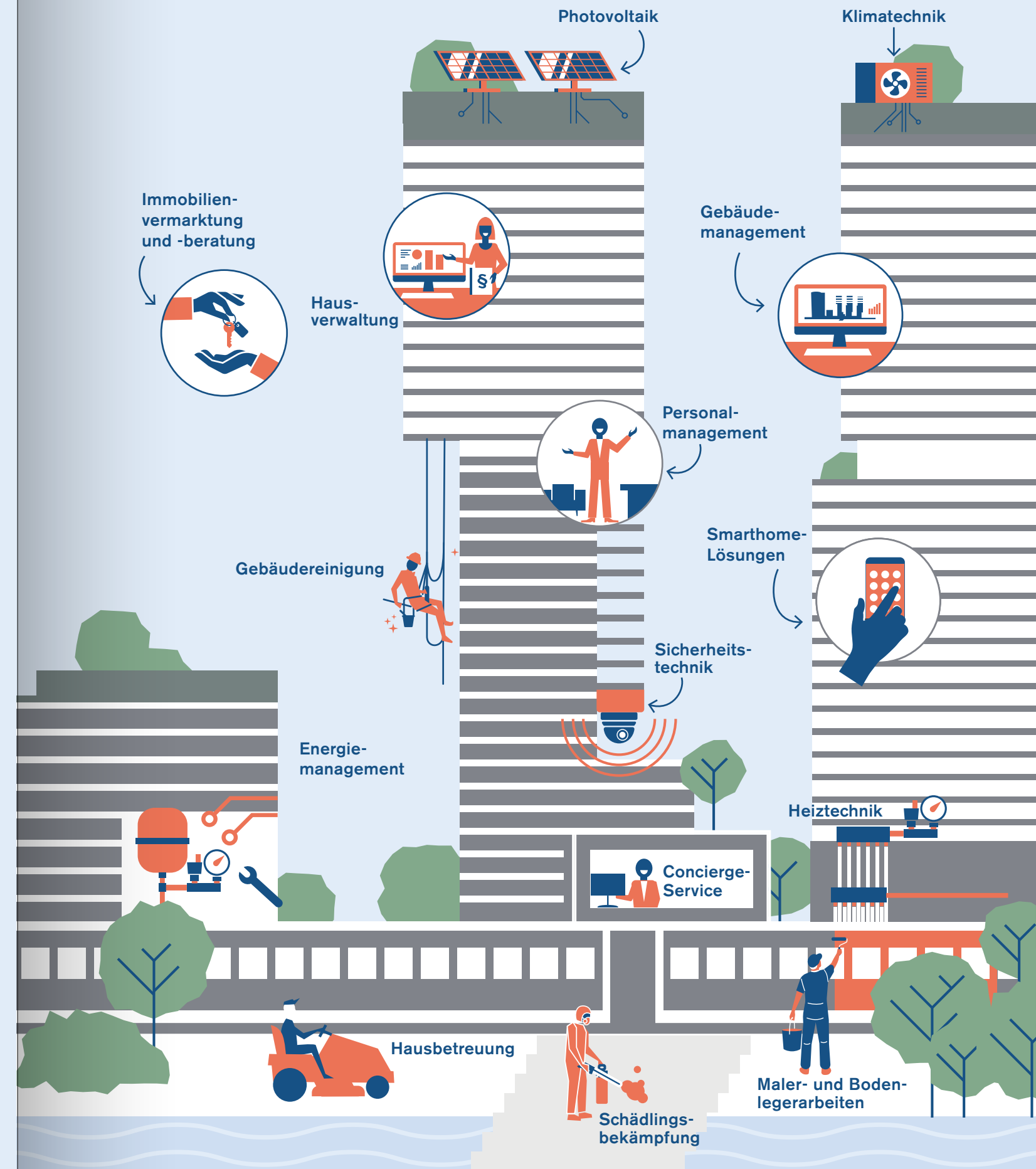
Der Bereich Immobiliendienstleistungen bestätigte mit einem konsolidierten Umsatz von rund EUR 130 Mio. im Jahr 2021 einmal mehr seine Bedeutung als eigenständiger, stetig wachsender und strategisch äußerst wichtiger Erfolgsfaktor für SORAVIA. In 27 Gesellschaften verwalten und servizieren insgesamt 2.200 Mitarbeiter ein Immobilienvermögen von mehr als EUR 3 Mrd. – und ergänzen damit das naturgemäß volatile Geschäft der Projektentwicklung durch konstante Cashflows.

2021 weiter expandiert

Die dynamische Wachstumsstrategie wurde auch unter den herausfordernden Bedingungen des Jahres 2021 erfolgreich weiter vorangetrieben. So konnte unter anderem der strategische Fokus im Bereich Immobilienverwaltung mit der Akquisition der Immobilienverwaltung Donath deutlich gestärkt werden. Mit seiner jahrzehntelangen Markterfahrung ist das Unternehmen eine ideale Ergänzung für das bewährte Dienstleistungsportfolio von ADOMO.

1. Einer für alles:
Digital Home
Companion
ALFRED

Das Leistungsportfolio von ADOMO



Standorte ADOMO



Neu im Portfolio von ADOMO ist auch smarthome360. Mission dieses Unternehmens ist es, Immobilien mithilfe einfach und zentral bedienbarer Tools für Beleuchtung, Beschattung, Heizung, Alarm, Zutrittskontrolle oder Energiemanagement sowohl zukunftssicher als auch komfortabler und energieeffizienter zu machen. Daneben betreibt smarthome360 gemeinsam mit dem Kooperationspartner Smatrics österreichweit mehr als 400 Elektrotankstellen und setzt dabei auf eine intelligente Lösung, mit der Strom in komplexeren Ladeinfrastrukturen zielgerichtet und bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt wird.

Digitalisierung weiter vorangetrieben

Nicht zuletzt aufgrund der Coronapandemie und der damit einhergehenden Kontaktbeschränkungen trieb SORAVIA die Digitalisierung ihrer Dienstleistungen

und Services in den letzten Jahren mit großem Elan weiter voran. In den Wohntürmen des Trillple kommt beispielsweise ALFRED, der neue Digital Home Companion in Form einer Smartphone App, zum Einsatz und macht das Leben dort noch komfortabler. Die Applikation bietet nicht nur einen direkten Zugang zu zahlreichen Dienstleistungen, sondern auch praktische Echtzeit-Updates zu Wetter, Öffis etc., Sensordaten wie die aktuelle Wassertemperatur im hauseigenen Pool, allgemeine Infos zur Immobilie sowie einen direkten und unbürokratischen Draht zur Hausverwaltung. Damit rundet ALFRED die neue Dimension von Wohnen, Arbeiten und Leben im Trillple intelligent, vor allem aber serviceorientiert ab.



Willkommen IN DER ZUKUNFT!

Gemeinsam mit Google und Nagarro wird SORAVIA die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren revolutionieren und das Leben in der Stadt vernetzter, smarter und nachhaltiger machen.

Erreicht werden soll dieses ambitionierte Ziel im Rahmen einer einzigartigen Innovations- und Technologiepartnerschaft von SORAVIA, Google Cloud und dem internationalen Strategie- und Data-Engineering-Spezialisten Nagarro.

Die Kombination der jeweiligen Expertise dieser drei sehr unterschiedlichen Unternehmen soll die Grundlage für den Erfolg der Zusammenarbeit bilden, die Mitte Mai 2022 bei einem Kick-off-Termin im Silicon Valley besiegelt wurde. Langfristiges Ziel: die Entwicklung von intelligent vernetzten, energieneutralen Städten und smarten Services für Kunden und Investoren.

In einer ersten Projektphase wird das Team digitale Schnittstellen schaffen, die völlig neue Interaktionsmöglichkeiten für Kunden und Investoren bieten und das Kundenerlebnis und die Performance durch modernste Cloud-Technologie massiv verbessern werden. Die Voraussetzung dafür ist eine intelligente Datenanalyse zur kontinuierlichen Weiterentwicklung von Services für anspruchsvollste Kunden und Investoren.

„Wir sind davon überzeugt, Lebensräume mithilfe digitaler Innovation ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltiger gestalten zu können.“

Erwin Soravia

1. Kick-off für den Lebensraum der Zukunft: der Vorstand von SORAVIA mit Paul Haberfellner, Managing Director Nagarro (links) und Mario Berger, Enterprise Sales Manager Google (rechts) vor der Google-Zentrale in Kalifornien

Vermarktung und Beratung STRATEGISCH AUSGEBAUT

2021 stärkte SORAVIA ihren Immobilienvertrieb mit drei Akquisitionen deutlich. Neben dem Ausbau des Privatkundengeschäfts durch die Übernahme von IMMO-CONTRACT und dem Einstieg beim deutschen Gewerbemakler Brockhoff expandierte der Konzern mit dem Lizenzerwerb von Austria Sotheby's International Realty für Österreich auch im Bereich Luxusimmobilien.

IMMO CONTRACT

Mit der Übernahme der IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft mbH Gruppe gelang ADOMO 2021 ein wegweisender Deal, der ihr Portfolio mit einem Schlag maßgeblich verbreiterte. Das vom Volksbanken-Verbund als hauseigene Expertin für Immobilienvermarktung und -vermietung im Privatkundenbereich gegründete und bis zuletzt erfolgreich geführte Unternehmen bringt neben 30 Jahren Erfahrung und einer breiten Kundenbasis ein Vertriebsnetzwerk aus 130 Volksbank-Filialen in Wien, Niederösterreich und Oberösterreich ein. Im April 2022 wurden die Marken der SORAVIA-Tochter IVV und der IMMO-CONTRACT verschmolzen. Daraus entstand eines der größten Maklernetzwerke Österreichs.

Umsatz 2021 ca. EUR 18 Mio.
Vermittelte Fläche 2021 ca. 520.000 m²

BROCKHOFF

Office | Retail | Invest | Logistics

Kurz vor Jahresende 2021 stieg ADOMO mit zunächst 41 Prozent bei der deutschen Brockhoff GmbH, dem größten lokalen Gewerbemakler in Deutschland und Immobilienmarktführer in der Metropole Ruhr, ein. Zu einem späteren Zeitpunkt ist die Übernahme von weiteren Firmenanteilen geplant. Mit dem 1987 gegründeten Familienunternehmen arbeitet SORAVIA seit dem Erwerb der ehemaligen Tengelmann-Zentrale in Mülheim an der Ruhr erfolgreich zusammen. Durch die Erweiterung um das Segment Gewerbeimmobilien bringt der nunmehr vollzogene Einstieg bei Brockhoff wichtige Impulse für das angestrebte Wachstum von SORAVIA im attraktiven deutschen Markt.

Umsatz 2021 ca. EUR 9 Mio.

Austria | Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY

Mit dem Lizenzerwerb der internationalen Prime-Immobilien-Marke Sotheby's International Realty für Österreich vergrößert SORAVIA den Immobilienvertrieb in einem ihrer Kernmärkte und bietet künftig ein noch breiteres Spektrum von Renditeobjekten bis hin zu exklusiven Luxusimmobilien an. Damit folgt SORAVIA ihrer Strategie, mit den prominentesten Marken zusammenzuarbeiten. Denn nicht nur das namengebende englische Auktionshaus steht für erstklassige Qualität, auch die seit 1976 als Sotheby's International Realty®-Netzwerk bekannte Luxusimmobiliensparte zählt branchenweit zu den Top-Brands.

Umsatz 2021 weltweit ca. EUR 190 Mrd.
Standorte ca. 1.000 in 79 Ländern

GEBÜNDELTE KOMPETENZ, gemeinsamer Auftritt

Die 2019 gegründete VÖPE ist ein unabhängiger Zusammenschluss und die gemeinsame Stimme der gewerblichen Projektentwickler Österreichs. Sie setzt sich dafür ein, verlässliche und transparente Rahmenbedingungen für die Branche herzustellen. Laut einer Studie des Instituts für Höhere Studien werden durch die Branche jährlich EUR 9,7 Mrd. an Bruttowertschöpfung generiert sowie 98.000 Vollzeit Arbeitsplätze gesichert. Dies entspricht 2,8 Prozent der österreichischen Wirtschaftsleistung und löst Steuern und Abgaben in Höhe von jährlich EUR 3,4 Mrd. aus.

Neue Mitglieder, neue Themen

2021 war ein für die VÖPE hinsichtlich Aufbauarbeit und Öffentlichkeitswirkung sehr erfolgreiches Jahr. Die Zahl der Mitglieder verdoppelte sich auf 55 – davon 42 Projektentwickler und 13 Förderer –, und auch die Aktivitäten und die Themenvielfalt wurden erweitert. Zu bereits bestehenden Arbeitskreisen wie „Stadtplanung Wien“ und „Städtebau-UVP“ kamen „Neue Arbeitswelten“, „Fachkonzept produktive Stadt“ und „Zweitwohnsitze“ hinzu.

Zusätzlich zur Organisation von Arbeitskreisen befasst sich die VÖPE auch mit

den Themen Ökologisierung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie mit der Förderung junger Projektentwickler. So wurde 2021 ein Leitfaden für verantwortungsvolle Vergaben erstellt.

Breiter Dialog mit Politik und Verwaltung

Als Interessenvertretung führte die VÖPE 2021 zahlreiche Gespräche mit Vertretern von Bund, Ländern und Gemeinden und war auf Fachtagungen präsent. Häufig wurden Vertreter der VÖPE zur Mitarbeit in Fachgremien eingeladen. Auch Stellungnahmen zu Gesetzes- bzw. Verordnungsentwürfen wurden erfolgreich eingebracht.

Aktive Öffentlichkeitsarbeit – Nutzen sichtbar machen

Begleitet wurden und werden diese Initiativen von einer überaus aktiven Öffentlichkeitsarbeit. Die groß angelegte Print- und Online-Kampagne „Dein Lebensraum ist unser Projekt“ zählt ebenso dazu wie Pressgespräche, Presseaussendungen und Fachbeiträge. Das Medienecho bestätigt den Kurs der VÖPE, die Öffentlichkeit über das umfassende Aufgabenspektrum von Projektentwicklern zu informieren und den Nutzen der Branche für die Gesellschaft sichtbar zu machen.



1. Verantwortung vor den Vorhang: Die VÖPE schafft Bewusstsein für die vielfältigen Leistungen von Projektentwicklern.

IMPRESSUM

Hinweis

Wir haben diesen Geschäftsbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Satz oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten – und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse – aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können. Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen. Dieser Geschäftsbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutschsprachige Version.

Redaktionsschluss: 12. Mai 2022

Herausgeber: Soravia Equity GmbH, AUSTRO TOWER,

Schnirchgasse 17, 1030 Wien, Österreich

Firmenbuch: FN 235124x, Handelsgericht Wien

UID: ATU57804638

Tel.: +43 1 71690 **Fax:** +43 1 716901020

E-Mail: office@soravia.at **Web:** www.soravia.at

Projektleitung: Andrea Rois, Rafaela Reiter

Konzept, Beratung, Text und Gesamtkoordination: Male Huber Friends GmbH, Wien

Konzept und Design: Rosebud Design GmbH, Wien

Druck: Schmidbauer GmbH, 7400 Oberwart

Illustrationen: Michael Balgavy

Fotos/Visualisierungen: A01 architects, AllesWirdGut Architektur/feld72 Architekten, Andreas Köhring, Christian Pichlkastner, Dirk Krüll, Enzo Masella, György Palkó, HENN Architekten, IFA AG, ingenhoven architects, istockphoto.com, Jaroslav Gereg, Jochen Tack, Katsey, Labvert, M'Caps, Martin Hörmandinger, numa Group, Planquadr.at, Ruby Hotels, SORAVIA, Squarebytes, StudioVlayStreeruwitz und Plansinn Planung, The MAJORDESIGN, Woow Studios, Zeiger Marketing, ZOOM VP



SORAVIA
EQUITY

www.soravia.at