

Thema: Gutwerk Immobilien Treuhand GmbH

Autor: Martin Putschögl

# Mehr Wohnungen im Marriott

Das berühmte Gebäude am Wiener Parkring ist eine gemischt genutzte Immobilie mit Hotel, Büros, Geschäften und Wohnungen. Von Letzteren gibt es seit kurzem ein paar mehr. Ein Besuch im Bauch des Marriott.

Martin Putschögl

Wohnungen, Büros, Geschäfte – ja, und ein Hotel gibt es hier natürlich auch: Das Marriott-Gebäude am Wiener Parkring wird demnächst 40 Jahre alt. Die zwischen 1983 und 1985 nach Plänen von Harry Glück und Peter Czernin errichtete, gemischt genutzte Immobilie ist heute eine riesige Wohnungseigentümergeinschaft mit knapp 80 Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Hotelräumlichkeiten sowie die meisten Geschäfte gehören der s Immo, die damit auf rund 70 Prozent der Nutzwerte kommt. Daneben gibt es laut Stefan Jaitler von Gutwerk Immobilien aber zahlreiche weitere Eigentümerinnen und Eigentümer auf der Liegenschaft, die im Firmenbuch stehen.

Jaitler ist der Hausverwalter des Marriott. Die genau 78 verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümer sind für ihn manchmal eine Herausforderung. Und nicht nur für ihn.

## Mehr Wohnungen

550 Quadratmeter an einstigen Büros wurden gerade in Wohnraum umgewidmet. Die MCM Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH hatte die Flächen schon 2019 gekauft und den Umbau in die Wege geleitet – was wegen der „auf der ganzen Welt verstreuten Eigentümer“ gar nicht so leicht war, wie Geschäftsführer Matthias Sigmund berichtet. Neben EU-Ländern wie Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Irland und Zypern sowie Nachbarländern wie Liechtenstein und der Schweiz finden sich auch Meldeadressen in Großbritannien, Kasachstan und Saudi-Arabien im Grundbuchauszug. „Der Umwidmung mussten alle zustimmen.“ Es hat ein Jahr lang gedauert. Schließlich wurden aber aus den 550 Quadratmetern neun Wohneinheiten. Zwei davon konnte Sigmund schon verkaufen, zu Preisen um die 20.000 Euro je Quadratmeter. Die restlichen versucht er zu vermieten, was bei drei gelungen ist.

Von den Geschäften im Erdgeschoß des Marriott stehen aktuell einige leer. Manche konnten aber schon wieder vermietet werden, berichtet Jaitler – an einen Souvenirshop, einen Blumenladen, ein Geschäft für Damenhandtaschen und einen Design-Möbel-Shop. Gastronomie geht nicht, die ist vertraglich dem Hotel vorbehalten. Auch abseits der Vermietungen hat Jaitler mit der gemischt ge-

nutzten Immobilie viel zu tun. „Es vergeht kein Tag, an dem nicht mindestens zwei Telefonate aus dem Parkring kommen“, sagt er. Das Lüftungssystem ist im Kern schon 40 Jahre alt und „am Ende seiner Lebensdauer“, deshalb wird 2025 die Anlage gegen eine neue getauscht. „Damit hoffen wir auch auf 20 Prozent Ersparnis beim Energieverbrauch.“

## ESG-Anforderungen

Dass die nun fast 40 Jahre alte Immobilie sukzessive an ESG-Anforderungen angepasst wird, ist nicht zuletzt auch der s Immo ein großes Anliegen. ESG steht für Environmental, Social und Governance und meint die Nachhaltigkeit in der Immo-Branche. In den letzten Jahren wurden bereits einige Sanierungen und ESG-Optimierungen vorgenommen. Die Klimaanlage wird nun getrennt von der restlichen Haustechnik betrieben.

15 Leute sind mit der technischen Betriebsführung des Gebäudes beschäftigt, ein Drittel davon ist ständig im Haus anzutreffen. „Der Brandschutz ist das Wichtigste“, sagt Jaitler. Hier wird auf eine Sprinkleranlage gesetzt, die im Fall des Falles aus einem riesigen Wassertank im Keller gespeist wird, der „größer ist als der Hotelpool“.

Das Müllmanagement wurde ebenfalls schon optimiert, berichtet Jaitler. Dadurch konnte das Müllaufkommen um rund zehn Prozent reduziert werden. „Bei 60.000 Euro pro Jahr zahlt sich das aus.“ Jaitler hat unter den Eigentümern auch schon einmal zur Diskussion gestellt, ob es die Müllabwurschächte samt Sortieranlage im Keller noch braucht, denn die sind ein großer Brocken bei den Betriebskosten. „War aber nicht möglich, das zu ändern.“ Ebenso wie der Portier: Auf den wollte die Mehrheit auch nicht verzichten.

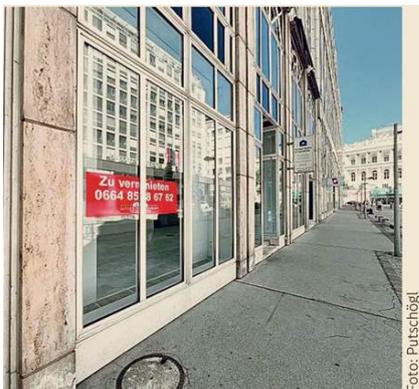


Foto: Putschögl

Einige der noch leeren Geschäfte wurden schon wieder vermietet.



Foto: Putschögl

Stefan Jaitler von Gutwerk Immobilien ist der Hausverwalter des Marriott.

**Thema:** Gutwerk Immobilien Treuhand GmbH

**Autor:** Martin Putschögl



Foto: MCM

**Eine der neu entstandenen Wohnungen im Marriott-Gebäude.**



Foto: Putschögl

**Das Marriott, erbaut von 1983 bis 1985 nach Plänen von Harry Glück und Peter Czernin, wird im kommenden Jahr 40.**