



C&P

# BLUE PRINT

ISSUE 01/2021

**Vorwort**  
Seite 2 – 3

**Anlageprojekte**  
Seite 4 – 7

**Vacation Properties**  
Seite 8 – 9

**Assets**  
Seite 10 – 11

**Lebensraum-  
entwickler**  
Seite 12 – 13

**Intern**  
Seite 14 – 15

**Experteninterview:  
Der Jäger des  
versteckten Mangels**  
Seite 16 – 19



# HABEN WIR NOCH PLATZ FÜR ALLE?

Wohnen betrifft uns alle. Der demografische Wandel, das allgemeine Bevölkerungswachstum (nicht nur in urbanen Ballungszentren) sowie die zunehmende Beschleunigung unserer Lebensweise stellen den Wohnbau vor neue Herausforderungen. Die Zukunft verlangt nach neuen Wohnkonzepten, auch aus der Sicht von Projektentwickler\*innen und Immobilien-Investor\*innen.

Kompakt, dezentral und digitalisiert – so beschreiben Zukunftsforscher\*innen die Anforderungen an das Wohnen der Zukunft. Denn Wohnraum wird zunehmend zu einem knappen Gut. Am Beispiel Wien erkennt man, vor welchen Herausforderungen die Stadtentwicklung steht: Seit 2004 ist Wien um rund 290.000 Einwohner\*innen gewachsen – das entspricht der Größe der Stadt Graz! Ein Blick in die durchschnittlich verbücherte Wohnfläche im Sektor Wohnungseigentum zeigt die direkte Folge dieser Entwicklung: Waren es 2004 noch durchschnittlich ca. 90 m<sup>2</sup>, sank die grundbücherlich eingetragene Wohnfläche auf rund 67 m<sup>2</sup> pro Eigentumswohnung. Bemerkenswert dabei: 2004 war auch das Jahr der Errichtung der letzten Gemeindebauwohnungen in Wien.

Die C&P Immobilien AG ist seit Gründung 2006 im ständigen Dialog mit allen Stakeholdern zur Entwicklung zukünftiger Wohnprojekte. Vor allem den Bedürfnissen der bisherigen und zukünftigen Mieter\*innen wird dabei besonders Rechnung getragen. Bis zum heutigen Tag wurden bei einem Gesamtentwicklungs- und Verkaufsvolumen von 1 Milliarde Euro 6.086 Wohnungen entwickelt, verkauft und vermietet. Die extrem niedrige Leerstandsquote von 0,82 % beweist, dass dabei ins Schwarze getroffen wurde.

## COME TOGETHER

Angeblich vereinsamen Menschen in Städten. Der gegenläufige Trend dazu heißt „Togetherness“. Der sozialen Vernetzung, der Förderung eines Miteinanders soll zum Beispiel durch „Sharing-Flächen“

– Gemeinschaftsterrassen, Grünflächen, Multifunktionsräume, Urban Gardening etc. – genauso Rechnung getragen werden wie durch die Entwicklung von neuen Stadtquartieren im Sinne eines Grätzels. Mit einer kleinteiligen und modernen Infrastruktur werden die Wege verkürzt und die Convenience erhöht.

Verkürzte Wege stehen stellvertretend auch für den Gedanken der Ökologisierung und der Nachhaltigkeit. Die letzte Dekade hat wie nie zuvor für ein neues Bewusstsein in Hinblick auf die Endlichkeit unserer Ressourcen gesorgt. Der schonende Umgang mit unserer Umwelt wird auch in Zukunft im Vordergrund stehen, was eine erhöhte Ausrichtung des Wohnbaus auf nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung sowie eine klima- und ressourcenschonende Bauweise erfordert.

## KEINE ZEIT FÜR SCHLECHTE FILME

Das ist mein Lebensmotto. Denn es gibt immer etwas Sinnvolleres zu tun, als seine Zeit mit einem schlechten Film zu vergeuden. Auf den Anspruch der C&P Immobilien AG an die Entwicklung eines Immobilienprojektes umgelegt bedeutet das: Kein Platz für schlechte Wohnprojekte. Denn Platz ist ein beschränktes Gut auf diesem Planeten und soll nicht durch Wohnbauten vernichtet werden, die dem Anspruch auf langfristige Sinnhaftigkeit nicht genügen. Auf lange Sicht kann man sich billig einfach nicht leisten.



ING. MARKUS RITTER  
Vorstandsvorsitzender | CEO

IMPRESSUM: FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH: C&P Immobilien AG, Brauquartier 2, 8055 Graz | VORSTAND: Ing. Markus Ritter, Vorstandsvorsitzender; Bmstr. DI Andreas Grabner, Mitglied des Vorstands; Ing. Thomas Schober-Plankl, Mitglied des Vorstands; Albert Sacher, MBA, Mitglied des Vorstands  
KONZEPTION: Raunigg & Partner Development, www.RNPD.com | DESIGN: Raunigg & Partner Development, www.RNPD.com  
TEXT: C&P Immobilien AG, www.cp-ag.at | DRUCK: Styria Print GmbH, www.styria-print.com | FOTOS: C&P IMMOBILIEN AG, www.cp-ag.at; AdobeStock, www.stock.adobe.com; Unsplash, www.unsplash.com; Pexels, www.pexels.com | Druck- und Satzfehler vorbehalten.



# GENOCH PLATZ 1

1220 Wien

Bis Sommer 2022 errichtet die C&P Immobilien AG am Genochplatz 1 in Wien-Stadlau ihr erstes Hochhausprojekt mit 131 Vorsorgewohnungen und einer Gewerbefläche. Kleinere Wohneinheiten entsprechen der demografischen Entwicklung in Wien und liefern die Basis für ein sicheres Immobilien-Investment.

Wo man früher bestenfalls im Tröpferbad brausen ging, lebt Stadlau demnächst auf: innovative Stadtquartierentwicklung, neuer Lebensraum mit Freiflächen, Eigengärten und Spielplätzen direkt neben dem stillgelegten städtischen Brausebad.

#### ECKDATEN:

- » 110 2-Zimmer-Wohnungen
- » 19 3-Zimmer-Wohnungen
- » 2 4-Zimmer-Wohnungen
- » 67 PKW-Tiefgaragen-Stellplätze



Weitere Infos zum Projekt gibt's hier:  
[cp-ag.at/projects/genochplatz-1](https://cp-ag.at/projects/genochplatz-1)



# 4 TREES

Radelandberg 9  
D-14641 Wustermark-Elstal

Im attraktiven Berliner Speckgürtel realisiert die C&P Immobilien AG bis 2023 im 3. Vertriebsabschnitt 20 hochwertige Vorsorgewohnungen. Aufgrund der hervorragenden Lage im Dreieck Berlin – Wustermark – Potsdam verfügt die Gemeinde Wustermark über besondere Standort- und Entwicklungsvorteile.

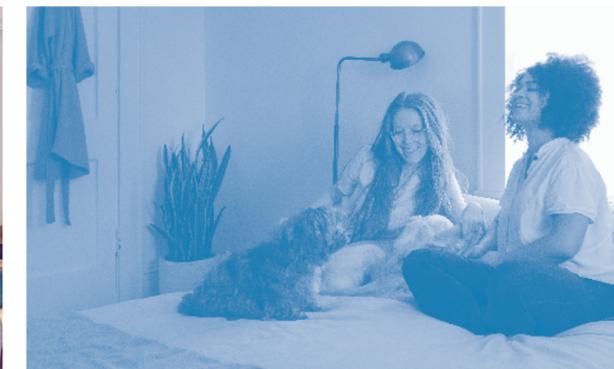
#### ECKDATEN:

- » 7 2-Zimmer-Wohnungen
- » 13 3-Zimmer-Wohnungen
- » 20 PKW-Stellplätze



Weitere Infos zum Projekt gibt's hier:  
[cp-ag.at/projects/4-trees-radelandberg-9-haus-2/](https://cp-ag.at/projects/4-trees-radelandberg-9-haus-2/)

Rund 15 km westlich von Berlin gelegen, besticht Wustermark durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Wustermark hat eine enorme wirtschaftliche Stärke und bietet bereits heute tausende Arbeitsplätze. Große Konzerne haben den einzigartigen Standort bereits für sich entdeckt. Bis 2025 sollen weitere 1.000 Arbeitsplätze entstehen.



# GATE 17

Triester Straße 432  
8055 Graz

An der Triester Straße 432 in Graz-Puntigam entsteht bis Ende 2023 ein weiteres hochwertiges Anlageprojekt mit 510 Vorsorgewohnungen und rund 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Kleinere Wohneinheiten mit innovativen Rundum-Services entsprechen der demografischen Entwicklung in Graz ebenso wie den Ansprüchen an modernes Wohnen.

#### ECKDATEN:

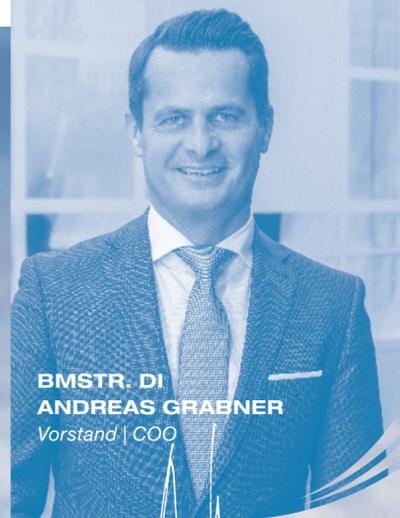
- » 362 2-Zimmer-Wohnungen
- » 80 3-Zimmer-Wohnungen
- » 68 4-Zimmer-Wohnungen
- » 2 Gemeinschaftsräume
- » 405 PKW-Tiefgaragen-Stellplätze

Der südliche Stadtrand verdient ein würdiges Tor. Ein Tor hinein in die Stadt genauso wie ein Tor hinaus ins Grüne. Hier beginnt alles, hier starten wir los – das GATE 17 stellt den neuen Link zwischen Graz und dem südlichen Umland dar.



Weitere Infos zum Projekt gibt's hier:  
[gate17.at](https://gate17.at)

Ein zukünftiges Produkt in unserem Portfolio mit viel Emotionen und großen Chancen: Investieren in Regionen, wo Menschen die schönste Zeit des Jahres verbringen – ein Generationeninvestment mit viel Charme.



BMSTR. DI  
ANDREAS GRÄBNER  
Vorstand | COO

# ANLEGEN, WO ANDERERE URLAUB MACHEN

## KÜHTAI 18

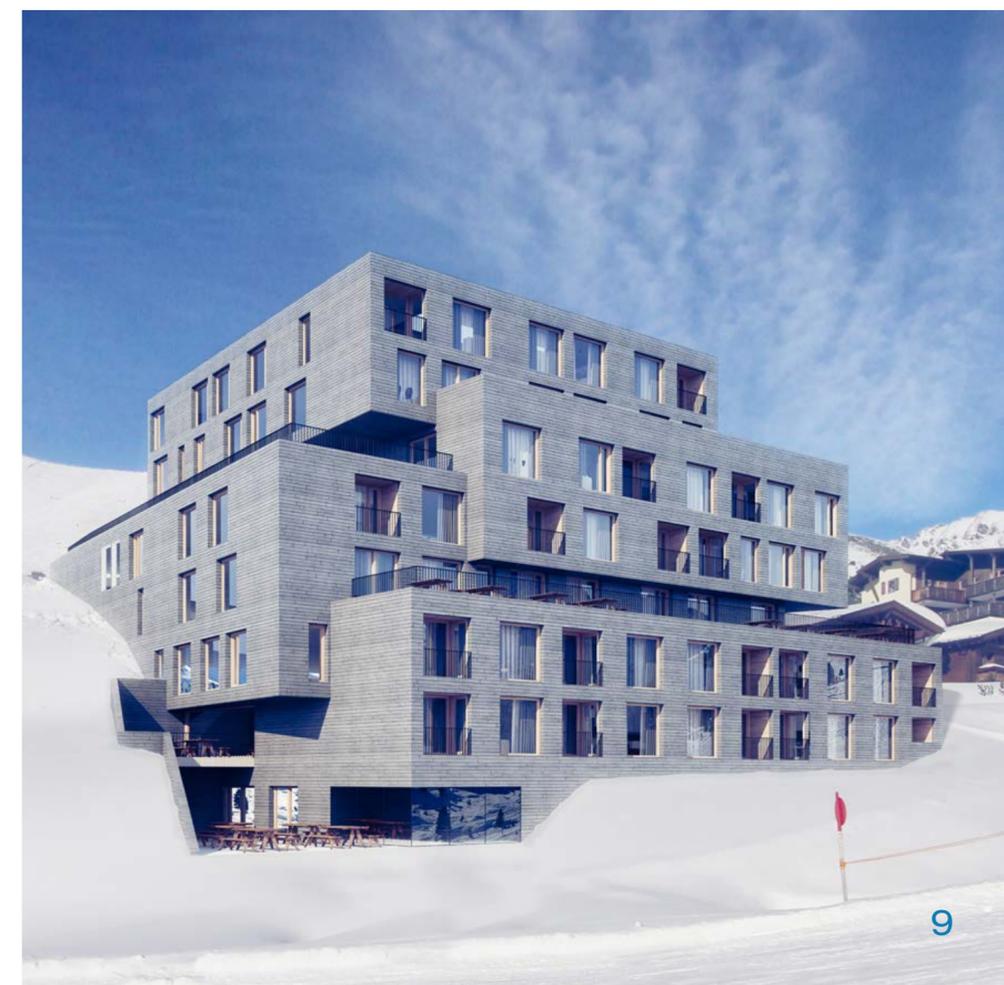
6183 Silz

Kühtai – ein Ski-in/Ski-out Resort auf über 2.000 m Seehöhe in den wunderschönen Tiroler Bergen. Pisten und Wanderwege direkt vor der Haustüre – und das rund 50 Minuten von Innsbruck.

Herzlich willkommen im höchsten Wintersportort Österreichs. Schneesicherheit und perfekt präparierte Pisten garantieren Winterspaß für die gesamte Familie. Aber nicht nur im Winter, sondern auch im Sommer erfreut sich Kühtai immer größerer Beliebtheit bei Urlauber\*innen – hunderte Kilometer Wander- und Radwege laden zu einem attraktiven Urlaub ein. Nachhaltiges Investment ist garantiert.



Weitere Infos zum Projekt gibt's hier:  
[cp-ag.at/produkte/cp-vacation-properties](http://cp-ag.at/produkte/cp-vacation-properties)



Assets-Überblick in Zahlen:

55.800.000 €  
Gesamtvolumen

193  
Einheiten

# UNSER BESTANDS PORTFOLIO



Ein kleiner Auszug aus unserem Portfolio.

Im Fokus stehen in diesem Bereich der Ankauf und die Entwicklung von Wohnungseigentumspaketen, Zinshäusern, Zinshauspaketen und ausgewählten Gewerbeobjekten.

Ein besonderes Augenmerk wird aktuell auf Wohnungspakete und Wiener Zinshäuser gelegt. Dabei wird besonderer Wert auf die optimale Mitgestaltung bei der Flächenausnutzung und Mieterstruktur sowie die Gesamtentwicklung des äußeren und inneren Erscheinungsbildes unter Einhaltung der historischen Gebäudesubstanz gelegt.



ING. MAG. (FH)  
MICHAEL RASCHBACHER  
Geschäftsführung  
Asset Management

- 1 Schellinggasse 1**  
1010 Wien  
*C&P Office Wien – Exklusive Büroimmobilien*
- 2 Brauquartier Puntigam**  
Gewerbeflächen Bauabschnitt 01  
8055 Graz  
*Gewerbeimmobilienzone im Zentrum von Graz-Puntigam*
- 3 Schuselkagasse 5**  
1150 Wien  
*Zinshaus im 15. Wiener Gemeindebezirk*
- 4 Copacabana**  
8401 Kalsdorf  
*Badeparadies im Süden von Graz*



Weitere Infos zu unseren Assets gibt's hier: [cp-ag.at/produkte/cp-assets](https://cp-ag.at/produkte/cp-assets)



## Neubau senkt die Preise

Gerade im Neubau sieht die C&P Immobilien AG ihre gesellschaftliche Verantwortung. Als CFO für die Finanzen des „Lebensraumentwicklers“ zuständig, kann Thomas Schober-Plankl vor allem einen Effekt auf dem Immobilienmarkt feststellen: Wohnungsneubau steigert das Angebot und hat somit eine positive Auswirkung auf die Wohnungspreise. Dies gilt für den Bereich der Vorsorgewohnungen genauso wie für den Sektor des privat genutzten Wohnungseigentums.



Entwicklung von Lebensräumen & Schaffung von Angebot – das sind die probaten Instrumente, um Wohnen auch langfristig leistbar zu machen. Erst recht, wenn die Grundstückshodler mitspielen.



ING.  
THOMAS SCHOBER-PLANKL  
Vorstand / CFO

Ist Wohnen teurer geworden?

# DAZU EIN KLARES JEIN

Leistbares Wohnen vor dem Hintergrund des Niedrigzinsniveaus

Die Immobilienpreise sind – auf ganz Österreich bezogen – in 20 Jahren um den Faktor 2,13 gestiegen, urbane Ballungsräume, wie zum Beispiel Wien, um den Faktor 2,5. Wohnen ist also scheinbar teurer geworden.

Wäre da nicht der dritte Aspekt: Unterscheidet man die Preise des sogenannten „Luxusegments“ von denen des durchschnittlichen Wohnraumes, so ist zweiterer lediglich um die Inflationsrate gestiegen. Wohnen ist also im Endeffekt nicht teurer geworden.

Insgesamt hat sich die Situation des niedrigen Zinsniveaus der letzten Jahre positiv auf die Wirtschaft ausge-

wirkt. Der Einfluss dauerhafter Niedrigzinsen auf den Immobilienmarkt bzw. die Wohnungspreise ist aber sehr gering. Denn nach wie vor entscheidet über die Bepreisung eines Wohnungsmarktes vor allem das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage – und somit im Wesentlichen der Zuzug bzw. das Bevölkerungswachstum. Denn: Die wichtigste Entwicklung jeder Nachfrage ist der Preis, vor allem, wenn das Angebot möglicherweise abnimmt.



## Es fährt kein Zug nach Nirgendwo

Anders als Christian Anders 1972 in seinem Hit mit einem Wortspiel gesungen hat, fahren Züge nicht nach Nirgendwo. Dort, wo Wohnungen entstehen, entsteht langfristig auch immer die nötige Infrastruktur. Somit wandelt sich die Rolle eines Bauträgers weg vom reinen Projektentwickler hin zum Entwickler von Lebensräumen. Betrachtet man die realisierten Projekte der C&P Immobilien AG, so lässt sich feststellen, dass gerade durch die Ausgestaltung als „Wohnquartier“ neue, moderne, pulsierende Lebensräume entstanden sind. Bestes Beispiel dafür ist das Brauquartier Puntigam mit seinem lebendigen Mix aus Wohnen, Arbeit und Freizeit.

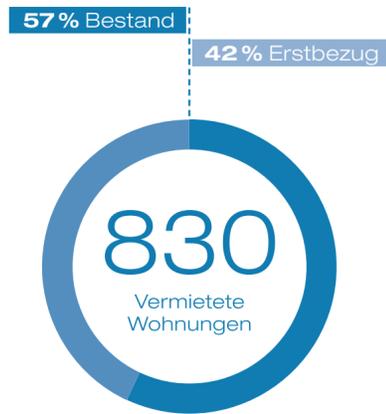


# DAS ERFOLGS JAHR 2020 IN ZAHLEN

1.350.000.000 €  
Projekt-Pipeline

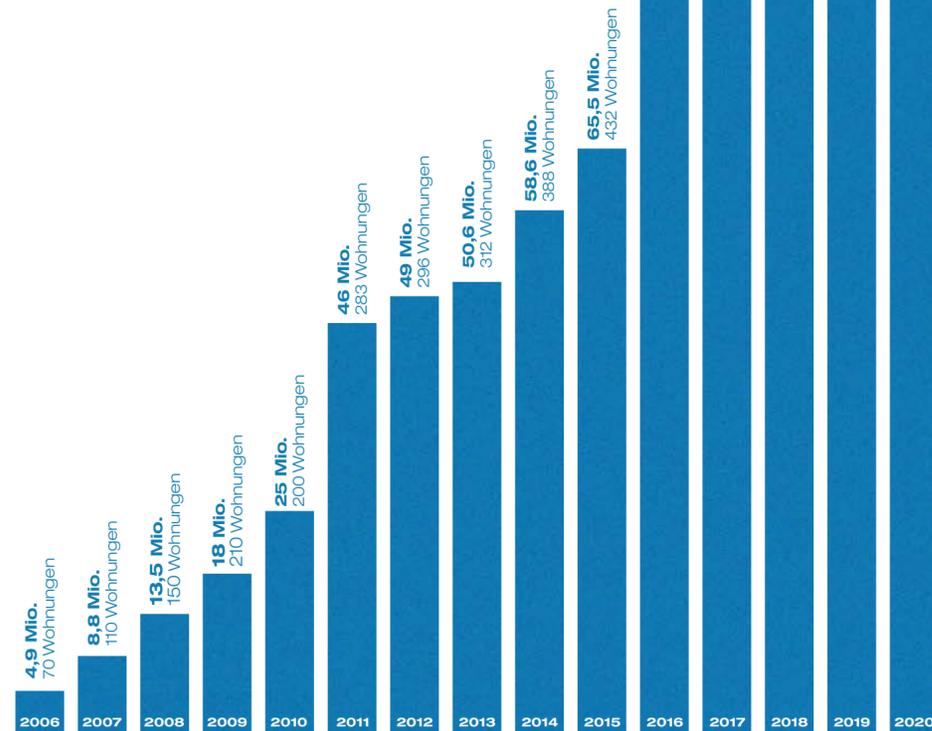
0,82%  
Leerstandsquote

5150  
Wohnungen



## Key Facts 2006 – 2020

Entwicklungs- & Verkaufsvolumen in Mio. €  
Entwickelte und verkaufte Wohnungen in Stk.



30.11.2020  
**Globalverkauf  
Clementinengasse 1**  
Ende November wurde das Anlageprojekt  
im 15. Wiener Gemeindebezirk erfolgreich  
global verkauft.

10.11.2020  
**Hans Knauß  
im exklusiven ATV  
Fernsehinterview**

Unser sympathischer Kunde und Partner zu  
seiner Skipension, zu seiner Vorsorge und zu  
den gemeinsamen Zukunftsplänen mit der C&P.

19.10.2020  
**Andreas Grabner  
auf ATV über  
aktuelle Wohntrends**

Hybrid-Quartiere, Togetherness, Nachhaltigkeit  
und Digitalisierung sind nur einige Punkte, die  
uns in nächster Zeit begleiten werden.

15.10.2020  
**Erfolgreiche  
Übergabe von  
Lakeside Living**

Mitte Oktober konnten die 165 Wohnungen  
an der Copacabana, dem Badeparadies südlich  
von Graz, zufriedenen Anleger\*innen  
übergeben werden.

06.10.2020  
**Josef „Pepi“ Ferstl  
– ein neues Testi-  
monial für die C&P**

Anfang Oktober konnte der bekannt-beliebte  
Skirennläufer Josef Ferstl als neuer C&P  
Partner begrüßt werden.

01.10.2020  
**GATE 17 – neues  
Stadtentwicklungs-  
projekt für Graz-  
Puntigam**

Vertriebsstart des neuen Vorzeigeprojektes in  
Graz-Puntigam. Im Süden von Graz entstehen  
rund 510 Versorgungswohnungen.

06.08.2020  
**Quartier4  
erfolgreich platziert**

Im Sommer 2020 konnte das nächste  
Stadtentwicklungsprojekt in Graz-Straßgang  
mit rund 650 Wohnungen erfolgreich am  
Markt platziert werden.



Alle News in voller  
Länge nachlesen unter:  
[cp-ag.at/unternehmen/neuigkeiten](http://cp-ag.at/unternehmen/neuigkeiten)

\*Integriert sind auch verkaufte Gewerbe-/Büroflächen, Stand: 31.12.2020.

Örtliche Bauaufsicht anders gedacht.

# DER JÄGER DES VERSTECKTEN MANGELS

Ein Gespräch mit Klaus Jürgen Scheer, Bereichsleiter der internen  
ÖBA (Örtliche Bauaufsicht) der C&P Immobilien AG.



## Seit Anfang 2019 ist alles anders bei der C&P Immobilien AG. Zumindest was den Stellenwert und die Organisation der Örtlichen Bauaufsicht betrifft. Denn die Entscheidung, die ÖBA – anders als die meisten Bauträger am Markt – als interne Abteilung abzubilden, hatte weitreichende Folgen.

„Als ich Anfang 2019 zur C&P gekommen bin und mit dem Aufbau der internen ÖBA beauftragt wurde, gab es nichts außer einem leeren weißen Blatt Papier. Wir mussten wirklich alles von Grund auf selbst entwickeln. Die Entscheidung des Vorstands, die ÖBA als interne Abteilung zu installieren, war aus heutiger Sicht sehr weitsichtig. Darüber hinaus ist mir durchaus bewusst, dass man meinem Team und mir hier großes Vertrauen entgegengebracht hat“, so Klaus Jürgen Scheer im Rückblick auf die Ausgangssituation 2019.

Die Örtliche Bauaufsicht umfasst die Leistungen der Bauüberwachung & Koordination, Termin- & Kostenverfolgung, Qualitätskontrolle, Rechnungsprüfung, Bearbeitung von Mehr- & Minderkostenforderungen, Übernahme & Abnahmen, Mängelfeststellung & -bearbeitung sowie die Dokumentation in den Phasen der Ausführungsvorbereitung, der Ausführung und des Projektabschlusses. So weit zur marktüblichen Definition.

Klaus Jürgen Scheer: „Wir müssen den Überblick über das große Ganze haben: Unsere Hauptaufgaben sind dabei die Koordination und Überwachung des Bauvorhabens. Wir kontrollieren, ob die Kosten im Rahmen bleiben und ob alle Termine eingehalten werden. Und dabei verlieren wir die höchsten Qualitätsansprüche nie aus den Augen. Die ÖBA ist zudem für die Rechnungsprüfung, die Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen sowie für alle Übernahmen und Abnahmen verantwortlich. Wir stellen Mängel fest und bearbeiten sie. Klarerweise führen wir auch eine Dokumentation über das gesamte Bauvorhaben. Es ist also eine komplexe Aufgabe, die man hinter den drei Buchstaben der Abkürzung ÖBA nicht vermuten würde.“

Für die Endkunden – also die Mieter\*innen und Investor\*innen eines Immobilienprojektes – zeigt sich die Arbeit der ÖBA unmittelbar und sichtbar vor allem in einer Zahl: der Mängelquote. Wo gehobelt wird, fallen Späne, weiß ein altes Sprichwort. Dennoch verfolgen Klaus Jürgen Scheer und die C&P Immobilien AG ein ambitioniertes Ziel: keine Mängel bei der Projektübergabe.

Die Entscheidung, die ÖBA als interne Abteilung aufzubauen, führte vor allem auch deshalb zu einer signifikanten Qualitätssteigerung, weil dadurch die Kontinuität der Kontrolle der ausführenden Unternehmen gewährleistet wird und sich die Präsenz der Bauaufsicht erhöht. Scheer: „Das heißt, je öfter ich dort bin und nach dem Rechten schaue, umso genauer und gewissenhafter arbeiten alle. Und so entstehen weniger Mängel.“

Bestes Beispiel dafür ist die kürzlich erfolgte Übergabe von 165 Wohnungen des Projektes Copacabana Lakeside Living in Kalsdorf bei Graz. Scheer dazu stolz: „Wenn man am Schluss eines langen Projektes lediglich drei leichte, schnell behebbare Mängel – wie z. B. eine schief montierte Steckdose – feststellt, dann weiß man, dass man gut gearbeitet hat!“ Der Lohn dafür sind zufriedene Kund\*innen, die eine quasi mängelfreie, saubere und hochwertige Immobilie bekommen. Was schlussendlich dazu führt, beim nächsten Projekt wieder gerne mit der C&P zusammenzuarbeiten.

Was also macht das Geheimnis seines Erfolges aus?

Klaus Jürgen Scheer dazu: „Es ist eigentlich ganz einfach: Ich behandle jedes unserer Projekte, als würde es sich dabei um mein eigenes Haus handeln. Unsere Kund\*innen haben genau so eine Einstellung auch verdient. Ich lebe sie in meinem Team, auf der Baustelle und gegenüber unseren Auftragnehmer\*innen vor. Das Wichtigste ist dabei der ‚Faktor Mensch‘. Wenn wir alle weiterhin unser Bestes geben, werden wir auch künftig bei unseren Bauprojekten nur wenige Mängel haben. Und vielleicht irgendwann sogar null.“

Danke für das Gespräch!



DI (FH)  
KLAUS JÜRGEN SCHEER  
Bereichsleiter interne ÖBA

# AUS TIEFSTER ÜBERZEUGUNG GEGRÜNDET, UND HEUTE MARKTFÜHRER.

Die C&P Immobilien AG

## OFFICE BERLIN

Bleibtreustraße 24  
10707 Berlin

T: +49 (0) 30 767 584700

E: [office.berlin@cp-group.com](mailto:office.berlin@cp-group.com)

## OFFICE KLAGENFURT

St. Veiter Ring 23  
9020 Klagenfurt

T: +43 5 0316 100

E: [office.klagenfurt@cp-ag.at](mailto:office.klagenfurt@cp-ag.at)

## HEAD OFFICE GRAZ

Brauquartier 2  
8055 Graz

T: +43 5 0316 100

E: [office.graz@cp-ag.at](mailto:office.graz@cp-ag.at)

## OFFICE VIENNA

Schellinggasse 12/1  
1010 Vienna

T: +43 5 0316 200

E: [office.wien@cp-ag.at](mailto:office.wien@cp-ag.at)



[www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)