

2024/2025

property market **vienna**

Eine DMV Sonderausgabe

Deutsche Ausgabe

Eine Stadt im Aufschwung



In Kooperation mit



**Stadt
Wien**

Stadtentwicklung
und Stadtplanung



**SMART
CITY
WIEN**



Foto: Markus Schieder
Entgeltliche Einschaltung

VIENNA TWENTYTWO

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Im VIENNA TWENTYTWO werden Erdwärme, Wärmehöfegewinnung, Photovoltaik, Grundwassernutzung und Bauteilköhlung zu einem zukunftsfiten und kostenoptimierten Gesamtenergiesystem kombiniert.

FÜR WOHNEN UND ARBEITEN MIT WEITBLICK.

Klimafreundlich und freundlich zu Familien, Singles, Startups, Unternehmen und zum Alltag. In unseren Quartieren wird es Wirklichkeit.

ARE.AT

Wohnen und Bauen in Wien – Qualität, Leistbarkeit und Klimaschutz stehen im Mittelpunkt



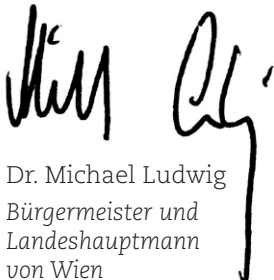
DASS WIEN AUCH HEUER WIEDER von renommierten internationalen Institutionen als lebenswerteste Stadt der Welt ausgezeichnet wurde, hängt auch sehr eng mit dem Lebensbereich Wohnen zusammen. Eines meiner wichtigsten Ziele als Wiener Bürgermeister ist es, die Wohnsicherheit und Wohnzufriedenheit aller Bewohnerinnen und Bewohner unserer Stadt sicherzustellen.

DIE GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN IN DIESEM BEREICH ergeben sich besonders aufgrund stark steigender Bevölkerungszahlen im urbanen Raum und der internationalen Krisenherde. Um auch unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin qualitätsmäßig hochwertigen, die höchsten klimatechnischen Standards erfüllenden Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, der überdies

auch für alle Wienerinnen und Wiener leistbar bleibt, bedarf es engagierter legislativer, förderrechtlicher und finanzieller Maßnahmen.

DIE GEMEINDE WIEN ERMÖGLICHT DAHER mittels verschiedener Wohnbauförderungsschienen die Errichtung von 5.225 energieeffizienten Mietwohnungen, die 2024 und 2025 bezugsfertig werden. Weitere attraktive Förderungsmodelle sollen darüber hinaus privaten und gemeinnützigen Immobilienbesitzerinnen und -besitzer den Umstieg von fossilen auf klimafreundliche Energieträger sowie Gebäudesanierungen erleichtern. Diese Investitionen unterstützen nicht nur die Wiener Bauwirtschaft und das Bauneben-
gewerbe, sondern stärken insgesamt den Wirtschaftsstandort Wien.

ALL DIESE MASSNAHMEN WERDEN, ebenso wie der Verzicht auf eine Erhöhung der indexierten Gemein-
debau-Mieten bis Ende 2025, mit dazu beitragen, dass die Stadt Wien weiterhin eine der lebenswertesten Städte der Welt bleibt.


Dr. Michael Ludwig
Bürgermeister und
Landeshauptmann
von Wien

2. IMMOBILIEN INVESTMENT KONGRESS IN WIEN

INVESTMENT INTERNATIONALE
AUSBLICKE

„FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET“ ► PREPARING FOR THE FUTURE

KÜNSTLICHE
INTELLIGENZ RISK MANAGEMENT

 **immobilien**
investment **kongress**

7. November 2024 - Palais Berg - 1010 Wien



Jetzt teilnehmen und
Early-Bird Ticket um € 990,- (exkl. Ust)
sichern!

kongress.immobilien-investment.at

DMV | DELLA LUCIA
MEDIEN &
VERLAGS GMBH

Wien bleibt Weltspitze – weil es Herausforderungen aktiv angeht



WIEN IST ERNEUT SPITZENREITER im international renommierten „Global Liveability Ranking“-Index. Zum dritten Mal in Folge kürte das britische Magazin „Economist“ Wien zur lebenswertesten Stadt der Welt. Eine Auszeichnung, die zeigt, dass die Leistungen und Angebote Wiens weltweit Anerkennung finden – und sie bestärkt uns, die Zukunft der Stadt weiterhin aktiv zu gestalten.

DIE ZEITEN SIND HERAUSFORDERND. Mit den wirtschaftlichen Nachwehen der Pandemie, dem Ukraine-Krieg oder der allgemeinen Teuerung galt bzw. gilt es, gleich mehrere Krisen zu meistern. Eines zeigt sich deutlich: Auch in Zeiten der Unruhe bietet Wien Stabilität und Sicherheit – im gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Sinne.

UNTER DEM MOTTO „STANDORT SICHERN. ZUKUNFT SCHAFFEN“ hat die Stadt ihre Investitionen im vergangenen Jahr massiv erhöht. Der Rekordbetrag von 3,3 Milliarden Euro floss in Infrastruktur und Standort – und kommt allen Wienerinnen und Wiener zugute. Wie auch jene rund zehn Milliarden Euro, die bewusst in die wichtigsten Zukunftsbereiche – Gesundheit, Soziales, Bildung und Kinderbetreuung – investiert wurden. Wien weist heute eines der besten Gesundheitssysteme Europas, Pflege auf Topniveau und ein starkes Bildungssystem auf – und wird dies auch morgen tun.

DIE HOHE LEBENSQUALITÄT IST AUCH EIN ENTSCHEIDENDER FAKTOR bei der Ansiedlung internationaler Unternehmen in der Bundeshauptstadt. Wien bleibt hier ganz klar Spitzenreiter in Österreich, wie 227 Ansiedlungen ausländischer Unternehmen im Jahr 2023 beweisen. Diese Ansiedlungen treiben die lokale Wirtschaft an, schaffen Jobs und bringen ein Investment von 430 Millionen Euro mit sich.

DIE KLIMANEUTRALITÄT BIS 2040 ZU ERREICHEN ist eine weitere Herausforderung, der sich Wien aktiv stellt. Die Stadt versteht Klimaschutz und Wirtschaft bewusst als Einheit und dreht an zahlreichen Schrauben. Allein der Landesenergieversorger Wien Energie hat 2023 rund 325 Millionen Euro in erneuerbare Energien, Energieinfrastruktur, Innovation und Versorgungssicherheit investiert. Die Mobilitätswende vor Augen, hat die Stadt im letzten Jahr zudem rund 1,2 Milliarden Euro für den öffentlichen Verkehr aufgebracht. Wien nimmt den Klimaschutz ernst – Einsparungen von jährlich rund 85.000 Tonnen CO₂-Ausstoß belegen dies eindrucksvoll.

Peter Hanke
Stadtrat für Finanzen, Wirtschaft,
Arbeit, Internationales und
Wiener Stadtwerke



Zwei Millionen und mehr

Seit vorigem Jahr kann sich Wien offiziell als Zweimillionenstadt bezeichnen. Der Zuzug in die Bundeshauptstadt ist nach wie vor ungebrochen. Doch viele Projekte stehen aufgrund des aktuellen Marktumfelds still. Stadtentwicklung im Spannungsverhältnis zwischen Markt und Zuzug.

WIEN IST NUN doch schneller gewachsen als ursprünglich prognostiziert. Ursprünglich hätte es nämlich erst um 2027 die Zwei-Millionen-Einwohner-Marke knacken sollen, doch das gelang bereits im Vorjahr. Der Zuzug ist enorm – auch befeuert durch Fluchtbewegungen, die sich vor allem durch den Krieg in der Ukraine ergeben hatten. Lebten im Jänner 1,982 Millionen Menschen in Wien, waren es im Oktober bereits 2,003 Millionen – fast 21.000 mehr als am Anfang des Jahres. Und die Tendenz des Wachstums ist nach wie vor steigend – womit auch der Bedarf an Wohnraum steigt. Dem trägt auch der überarbeitete Wiener Stadtentwicklungsplan (STEP) 2035 Rechnung – denn neben Wohnraum wird auch Arbeitsraum benötigt, gleichzeitig gilt es aber auch, die Stadt resilient gegenüber dem Klimawandel zu machen und den CO₂-Ausstoß zu minimieren.

Leistbar und klimafreundlich

Im Strategiedokument STEP 2035 lautet die Zielvorgabe, das Leben in Wien weiterhin für alle leistbar und von hoher Qualität zu gestalten, unabhängig von steigenden Temperaturen oder zunehmenden Extremwetterereignissen, gleichzeitig soll es als Grundlage für die Transformation Wiens zu einer klimafreundlichen, sozialen und robusten Stadt dienen. Wesentlicher Aspekt sind die Auswirkungen



des Klimawandels auf die Städte und damit die Menschen: Man will bis 2040 klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, sind zentrale Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Grünraumversorgung, Wohnungs- und Bodenpolitik notwendig. Auch Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft, Digitalisierung und die Gewährleistung eines qualitätsvollen und leistbaren Lebens spielen eine entscheidende Rolle. 2021 haben die Arbeiten am Strategiepapier begonnen, eine politische Beschlussfassung ist jedoch noch ausständig, da man noch bis in den Sommer dieses Jahres an den Details gearbeitet hatte. Die Stadt Wien will in ihren Stadtentwicklungsgebieten auf eine Kombination aus Verkehrsentlastung, Grünraumförderung und nachhaltigem Bau setzen, um die Lebensqualität für ihre Bewohner zu steigern und gleichzeitig den CO₂-Ausstoß zu senken.

Wien als Smart City

Mit dem Smart-City-Rahmen verfolgt Wien das Ziel, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen drastisch zu reduzieren. Dies umfasst Maßnahmen wie die Nutzung erneuerbarer Energien, intelligente Gebäudetechnologien und die Förderung der Elektromobilität. Auch setzt die Stadt verstärkt auf Begrünungsmaßnahmen, um das Stadtklima zu verbessern und Hitzeinseln zu minimie-

ren. Zahlreiche Stadtentwicklungsgebiete in Wien weisen mittlerweile einen erhöhten Grünanteil auf, der im Zuge der Erderwärmung auch als notwendig angesehen wird. Als eines der größten Projekte innerhalb der Grenzen der Bundeshauptstadt gilt etwa die Entwicklung des Nordwestbahnhofs durch die ÖBB Immobilien, wo auf einer Fläche von 44 Hektar etwa 6.500 Wohnungen, Büros, Geschäfte und Bildungsstätten entstehen werden. Ein Fokus liegt dabei auf klimafreundlichen Maßnahmen wie begrünten Innenhöfen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie einem nachhaltigen Regenwassermanagement.

Steigende Mieten

Doch die aktuellen Marktverwerfungen rund um den EZB-Leitzins und die Inflation haben den Wohnbaumotor ins Stocken gebracht, sowohl Bewilligungszahlen als auch Fertigstellungsraten sind rückläufig. Bestehende Wohnprojekte werden noch realisiert, was aber den Start neuer Einheiten betrifft, sind viele Projekte „on hold“. Im aktuellen Marktumfeld rechnen sich viele Wohnprojekte einfach nicht – zumal die Bau- wie Grundkosten nach wie vor hoch sind. Mit steigenden Mieten ist also zu rechnen – allerdings sind sie in Wien im Europavergleich nach wie vor auf einem sehr moderaten Niveau.

■ Charles Steiner

Wien – das pulsierende Herz Österreichs

Die österreichische Bundeshauptstadt vereint Tradition und Moderne, hohe Wirtschaftsleistung und international anerkannte Forschungseinrichtung sowie Urbanität und Natur. Vor allem internationale Unternehmen finden in Wien den perfekten Nährboden vor, um auch in Zukunft zu wachsen.

WIEN WAR SCHON immer eine internationale Stadt und hat sich im Laufe der Jahrhunderte als wirtschaftliche und kulturelle Drehscheibe für Europa etabliert. Das macht Wien in vielerlei Hinsicht auch so einzigartig – mit ikonischen Gebäuden, einer reichhaltigen und weltoffenen Kultur, einem Pool für Wissenschaft und Forschung. Vor allem für internationale Unternehmen ist die österreichische Bundeshauptstadt der perfekte Nährboden für ihr Business – denn die Lage in Europa samt Anbindung an Ost, West, Nord und Süd, gepaart mit Forschung und Know-how, liefert die perfekten Voraussetzungen. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität, wirtschaftliche Stabilität und eine inspirierende Umgebung für Innovation und Kreativität. Mit einer prognostizierten Bevölkerungszunahme und einer starken F&E-Landschaft stellt sich die Stadt als zukunftsorientiertes Zentrum Europas dar. Schon seit vorigem Jahr darf sich Wien zudem als Zwei-Millionen-Einwohner-Stadt bezeichnen. Bis 2048 wird sie nahezu 2,2 Millionen Einwohner haben, wie entsprechende Statistiken errechnet haben.

Etablierter Forschungsstandort
Wien hat sich einen Namen als Zentrum für Forschung und Entwicklung gemacht. Die Stadt beherbergt die älteste Universität im deutschsprachigen Raum: Die Universität Wien wurde 1365 gegründet. Wien ist zudem die größte deutschsprachige Studentenstadt. Zahlreiche Spitzenforscher in den Bereichen IT, Mathematik, Physik, Life Sciences sowie der Geistes- und Sozialwissenschaften haben

sich hier angesiedelt. Österreich verfügt nach Schweden über die zweithöchste Forschungsquote in Europa, und Wien ist das Rückgrat dieser beeindruckenden Statistik. Bei einem Bevölkerungsanteil von 21 Prozent werden 30 Prozent der nationalen Forschungsausgaben in Wien getätigt. Wien hat damit eine der höchsten Forschungsquoten unter den EU-Hauptstädten, vor Berlin, Prag, Paris, Brüssel oder London.

Auch im nationalen Vergleich liegt Wien vorn: Nur die Steiermark hat eine höhere F&E-Quote. Ebenso ist Wien das wirtschaftliche Herz Österreichs, mit der größten Wirtschaftsleistung unter allen Bundesländern. Ein Fünftel der österreichischen Bevölkerung erwirtschaftet hier 25 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Beim Wohlstandsindikator BIP pro Kopf liegt Wien deutlich vor anderen Bundesländern, nur Salzburg kann mithalten. Wien befindet sich hier im oberen Mittelfeld und deutlich über dem EU-Durchschnitt. Durch das hohe BIP und das vergleichsweise niedrige Kostenniveau bietet Wien eine hohe



Wien ist eine pulsierende Metropole mit vielfältigstem kulturellem Angebot.



Trotz der reichhaltigen Geschichte ist Wien auch ein sehr moderner Standort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.



Wien ist ein international etablierter Kongressstandort.



In Wien trifft Tradition auf Moderne und Urbanität auf Natur.

Lebensqualität zu moderaten Preisen. Ein besonders stark wachsender Sektor in Wien ist die Life-Science-Branche. Seit Jahrhunderten weist Wien eine entsprechende wissenschaftliche Tradition im medizinischen Bereich auf. 2020 arbeiteten rund 41.000 Personen in insgesamt 600 Unternehmen im Healthcare-Bereich. Über 500 Biotechnologie-Unternehmen, pharmazeutische Betriebe und Medizinprodukte-Unternehmen produzieren oder entwickeln in Wien Produkte oder Prozesse, wie aus einer Analyse von Life Science Austria (LISA) hervorgeht. Diese Unternehmen erwirtschafteten im Jahr 2020 über 13 Milliarden Euro, was Wien zu einem bedeutenden Standort für Start-ups und innovative Unternehmen in dem Sektor macht.

Lebenswerteste Stadt der Welt

Auch wegen der positiven wirtschaftlichen Entwicklung wird Wien regelmäßig zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt, wie zahlreiche Rankings, darunter das „Economist“-Ranking

und die Mercer-Studie, belegen. Die hervorragende Infrastruktur trägt wesentlich dazu bei: Ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz, eine gute Sicherheitslage, politische Stabilität und ein hervorragender Zugang zu Gesundheits- und Bildungseinrichtungen machen Wien attraktiv. Verglichen mit anderen europäischen Metropolen ist Wohnen in Wien noch leistbar. Zudem gibt es eine ausgezeichnete Versorgung mit Wasser und Energie sowie eine zuverlässige Müllentsorgung.

Trotz der belebten Wirtschaft lässt es sich in Wien gemütlich leben. Die Hälfte des Stadtgebiets ist Grünfläche, was für eine Metropole mit zwei Millionen Einwohnern bemerkenswert ist. Nahezu alle Bewohner können innerhalb einer halben Stunde das nächste Naherholungsgebiet erreichen – öffentlich. Wien ist auch die einzige Hauptstadt der Welt, die innerhalb ihres Stadtgebiets über einen ökonomisch bedeutsamen Weinbau verfügt. Die 700 Hektar Weinbaugelände haben eine einzigartige Heurigenkultur hervorgebracht.

Wien ist zudem eine Stadt der kurzen Wege. Das öffentliche Verkehrsnetz ist weltweit führend in Bezug auf Intervalle und Dichte. Aktuell wird die U2 in Richtung Süden verlängert, und mit der U5 kommt eine weitere U-Bahn-Linie hinzu. Straßenbahnen und Busse sowie die S-Bahnen der ÖBB ergänzen das Angebot. Eine Jahreskarte für den öffentlichen Verkehr kostet nur 365 Euro, was die Nutzung sehr attraktiv macht.

Und noch ein Umstand ist vor allem für internationale Unternehmen ein wesentlicher Vorteil: Wien hat sich als führende Kongressstadt etabliert. Mit fast 200 Kongressen belegt die Stadt den ersten Platz im Ranking der International Congress and Convention Association (ICCA). Wien wird seinem Ruf als internationale Kongresshauptstadt gerecht und zieht jedes Jahr zahlreiche Fachleute und Experten aus aller Welt an. Diese Kongresse stärken nicht nur die Wirtschaft, sondern auch den internationalen Austausch und die Vernetzung.

Charles Steiner



Das dichte Netz sowie die nicht minder dichten Intervalle machen den öffentlichen Personennahverkehr in Wien weltweit führend.



Smart City der Zukunft

Mit einem ganzheitlichen Ansatz und Fokus auf den Klimaschutz soll Wien neu gestaltet werden. Wie die Transformation zur sozialen Stadt gelingen soll und welche Maßnahmen bereits umgesetzt wurden, erläutert **Stadtbaudirektor Bernhard Jarolim** im Gespräch.

Welche Herausforderungen sehen Sie aktuell in der Gestaltung und Entwicklung des Wiener Stadtraums?

Die große Herausforderung unserer Zeit ist sicherlich der Klimawandel und die dadurch erforderliche Anpassung des urbanen Raumes. Wenn wir der Klimakrise entgegenzutreten wollen, müssen wir sie ganzheitlich betrachten. Das bedeutet, wir müssen die klimaschädlichen Emissionen reduzieren, auch wenn der Effekt erst später spürbar ist. Und wir müssen gleichzeitig dafür sorgen, dass unsere Stadt ein angenehmer Lebensraum bleibt, besonders für vulnerable

Gruppen. Wien hat den Weg zur sozialen Smart Climate City eingeschlagen und Zielbereiche für die zu leistende Transformation definiert. Darunter fallen beispielsweise die Energie- und Wärmewende, noch mehr umweltfreundliche Mobilität, eine gelebte Stadtökologie und soziale Inklusion und Innovation. All das muss rasch passieren. Und genau daran arbeiten wir höchst intensiv.

Welche Entwicklungen der letzten Jahre haben Sie besonders positiv wahrgenommen?

Es gab einen Paradigmenwechsel in der Betrachtung des öffentlichen Raums. Im Vordergrund steht nicht mehr so sehr die Aufteilung im Untergrund mit den verschiedenen Einbauten, sondern die Ausgestaltung der Oberflächen. Die Radinfrastruktur bekommt mehr Platz und einen höheren Stellenwert, ebenso das Zu-Fuß-Gehen. Dem motorisierten Individualverkehr wird weniger Raum gegeben, Stellplätze können reduziert werden. Begrünung und Beschattung sind kein Luxus, sondern werden zum Standard.

Inwiefern haben sich die Bedürfnisse der Wiener Bevölkerung in Bezug auf den Stadtraum in den letzten Jahren gewandelt? Wie tragen Sie diesen Veränderungen Rechnung?

Der Nutzungsmix im öffentlichen Raum hat sich in Richtung Fuß- und Radverkehr verschoben. Die Menschen halten sich mehr im Freien auf. Damit geht das Bedürfnis nach einer attraktiven Gestaltung der Freiräume einher, der Wunsch nach mehr Grün, breiten Gehsteigen, weniger Asphalt. Versorgungseinrichtungen für Gesundheit oder Bildung sollen im Wohnumfeld integriert und rasch erreichbar sein. Die Stadt der kurzen Wege ist für uns ein zentrales Prinzip in der Stadtplanung. Besonders gut zeigt sich das in den Stadtentwicklungsgebieten wie Rothneusiedl oder dem ehemaligen Nordwestbahnhof.

Wie würden Sie die Zukunft des Wiener Stadtraums visionieren?

In meinem Zukunftsbild haben wir in Wien den Umstieg auf erneuerbare Energien geschafft. Klimaschutz, Klimawandelanpassung und Kreislaufwirtschaft, die drei K, sind unsere Richtschnur für die bauliche Gestaltung unserer Stadt. Gebäude werden nach kreislaufwirtschaftlichen Grundsätzen geplant, errichtet oder saniert, und die Mobilität ist umweltfreundlich.

Welche Rolle spielt die Partizipation der Bürger bei der Entwicklung des Wiener Stadtraums?

Die aktive Teilhabe der Bewohner an der Gestaltung des Lebensraums Stadt ist für Wien, das zur Europäischen Demokratiehauptstadt 2024/25 gewählt wurde, von großer Bedeutung. Partizipation wird ernst genommen, man nimmt sich die nötige Zeit dafür. Besonders gut zeigt sich das in der Stadtteilentwicklung oder bei Grätzelvorbereitungen, dadurch wird auch die lokale Zugehörigkeit und Identität gestärkt, und das Wissen der Bürger fließt mit ein. Das Angebot in Wien für inklusive Beteiligungsprozesse wächst stetig.

Carolin Rosmann



Industrie/Logistik

Unser Portfolio reicht von Büro- und Lagerkombinationen über Betriebsobjekte, Business- oder Logistikparks bis hin zu Grundstücke für Eigennutzer oder Entwickler.



CRE

Wir bieten Beratung für Unternehmen in allen gewerblichen Teilmärkten wie im Büro-, Gewerbe- oder Logistikbereich sowie bei Entwicklungsgrundstücken.



Büro

Unsere Aufgabe bei der Wahl der geeigneten Büroimmobilie ist es, die Verfassung des Büromarktes oder den Standort von Immobilien für Sie zu analysieren und auf Effizienz zu prüfen. Immer mit dem Fokus auf langfristige Perspektiven.



Blockchain

Wir beraten zum Thema Blockchain Integrations in ihrem Geschäftsfeld. Tracking - Tracing - Trading von Baumaterialien in der zirkulären Immobilienwirtschaft - Blockchain macht es möglich.



Investment

Anlageobjekte sind eine höchst sensible Angelegenheit. Wir stimmen jeden Schritt mit Ihnen ab – von der Voranalyse über die Vertragsverhandlung bis hin zum erfolgreichen Abschluss.



ESG

Nachhaltige Standortanalyse – wir bewerten und berechnen die ökologische Kompatibilität und den Co² Fußabdruck ihres neuen Standorts.

IHR SPEZIALIST FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

VIENNA MG Real Estate GmbH

Tel.: +43/1/513 29 39-0
www.modesta.at

BRATISLAVA MRE Management, k.s.

Tel.: +421/2/3240 8888
www.modestagroup.com



Nachhaltige Lösungen für die Zukunft

Der Ausbau der U2 und die Errichtung der U5 bilden Wiens größtes Infrastrukturprojekt und werden die Bundeshauptstadt als Wirtschaftsstandort enorm aufwerten. Gemeinsam mit der STRABAG errichtet die PORR den Bauabschnitt U2 17–21. Sie setzt auf innovative Bautechniken und nachhaltige Maßnahmen zum Klimaschutz, wie **PORR-CEO Karl-Heinz Strauss** im Interview mit „property market vienna“ – vor Ort auf der Baustelle U2 Neubaugasse – betont.

Der Öffi-Ausbau U2xU5 ist Wiens größtes Infrastrukturprojekt. Inwieweit wird dadurch Wien als Wirtschaftsstandort aufgewertet?

Die U-Bahn-Netze sind die Lebensadern, die Wien durchziehen und entlang derer Wirtschafts- und Wohnräume bestehen und entstehen, in denen man leben und arbeiten möchte – weil sie kurze Wege und rasche Mobilität innerhalb der Bundeshauptstadt garantieren. Dank des Ausbaus der U2 und der neu entstehenden U5 wird dieses Netz noch dichter, wodurch neue Viertel in Wien erschlossen werden. Der Verkehr wird also smarter, er verläuft unterirdisch, ohne Stau und ohne Gegenverkehr – das ist ein Meilenstein für den Wirtschaftsstandort Wien.

Den Bauabschnitt U2 17–21 errichtet eine Arbeitsgemeinschaft von STRABAG und PORR. Inwiefern wird PORR-Expertise eingesetzt?

Bei derartigen Projekten sind natürlich echte Ingenieurleistungen gefordert – und die haben wir. Wir liefern alles aus einer Hand. Egal, ob es sich um Ingenieur-, Tunnel- oder Spezialtiefbau handelt – wir vereinen alle Kenntnisse unter einem Dach. Das bringt den Mehrwert auf die Baustelle – einerseits für die Abwicklung der Baustelle, aber andererseits auch für den Bauherrn, weil er ein sachkundiges Vis-a-Vis hat.

Welche Baumethoden kommen hier zum Einsatz?

Für die anspruchsvolle Errichtung der beiden Streckenröhren im innerstädtischen Gebiet ist das Tunnelbau-Team rund um die Uhr im Schichtbetrieb tätig. Es kommen die modernsten Tunnelbaumethoden zum Einsatz. Die beiden Stationsröhren werden mittels Neuer Österreichischer Tunnelbaumethode aufgeföhren, an deren Entstehung die PORR eng beteiligt ist. Dabei wird mit Baggern Meter für Meter nach vorne gegraben und der Tunnel mit Spritzbeton gesichert. Sondermaßnahmen wie Vereisungsbohrungen, die im Vorfeld der Arbeiten durchgeführt wurden, sorgen für Stabilität im Erdreich. Auf dieser Baustelle im Speziellen wird alles angewendet, was einerseits mit Spezialtiefbau für die ganzen Vorleistungen/Baugrubensicherungen und andererseits mit Ingenieurbau für den Ausbau zu tun hat.

Worauf sind Sie besonders stolz?

Auf die Arbeit mit der – strombetriebenen – Tunnelvortriebsmaschine, die im September, in Einzelteilen geliefert, nach Wien kommen wird. Allein das Schneidrad dieser 1.200 Tonnen schweren Maschine weist etwa 78 Tonnen auf. Sie wird in Einzelteilen in den Startschacht am Matzleinsdorfer Platz gehoben, dort zusammengebaut, und dann geht's los. Die Tunnelvortriebsmaschine bohrt sich vom Matzleinsdorfer Platz bis zum Notausstiegsschacht am Augustinplatz, wo das Schild abmontiert und herausgehoben wird und oberirdisch zum Matzleinsdorfer Platz zurücktransportiert wird, um mit der nächsten Tunnelröhre zu beginnen. Die Nachläufer der Tunnelvortriebsmaschine werden durch ihre Wege wieder zurückgezogen und wechseln dort in den nächsten Schacht. Mit dieser minimal-invasiven Bautechnik werden in diesem Abschnitt die Tunnel zwischen den Stationen unterirdisch gebaut.

Warum handelt es sich auch um das größte Klimaschutzprojekt Wiens? Welche nachhaltigen Maßnahmen werden auf dieser Baustelle gesetzt?

Das betrifft sehr viele Maßnahmen. Wir messen seit Kurzem Parameter wie Strom- oder Wasserverbrauch, wodurch in Zukunft ein noch effizienteres Handeln möglich wird. Au-





ßerdem hat sich das ganze Abfallmanagement auf der Baustelle deutlich verbessert. Das gesamte Ausbruchsmaterial von der Tunnelvortriebsmaschine wird über den zentralen Schacht am Matzleinsdorfer Platz abtransportiert und geht teilweise zur Wiederverwertung in unsere Recyclingwerke. Das erspart für das ganze Projekt 20.000 Lkw-Fahrten durch die Stadt und 75 Tonnen CO₂.

Nicht umsonst gilt PORR – und das untermauern zahlreiche Ratings – als das nachhaltigste europäische Bauunternehmen.

Als führendes Bauunternehmen im Bereich des modernen Abfallmanagements und der Entwicklung nachhaltiger Baustoffe beschäftigen wir uns intensiv mit Themen wie Recyclingquoten, Kreislaufwirtschaft und der Schaffung nachhaltiger Projekte. Es ist für uns entscheidend, intelligent zu planen und zu bauen, um langfristig wirkungsvolle Lösungen zu schaffen. ESG, also der Bereich Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsaspekte, ist heute nicht mehr wegzudenken. Nachhaltigkeit spielt eine wichtige Rolle in Bezug auf Energie, Wasser, Rohstoffe und Abfallmanagement. Nur durch das Messen, Wiederverwerten und Wiederaufbereiten dieser Ressourcen in den Kreislauf können wir einen wichtigen Beitrag leisten, um eine zukunftsfähige und umweltbewusste Welt zu schaffen.

Zurück zur Baustelle U2 Neubaugasse: Was sind hier die größten Herausforderungen?

Eine der wesentlichsten Herausforderungen ist, dass wir hier auf sehr engem Raum und inmitten von belebtem Wohngebiet sowohl Straßen als auch tiefe Schächte (auf)graben müssen. Die Herausforderung besteht darin, dass wir schwerste Betonkonstruktionen erzeugen müssen – und dabei weder die Anrainer noch den Verkehr belästigen dürfen. Dafür braucht man erfahrene Firmen mit erfahrenen Bau- und Projektleitern. Es geht darum, die Besten und nicht die Billigsten an der Seite zu haben, denn es gilt: you always get what you pay for.

Das heißt, dass es sich nicht unbedingt um das günstigste Projekt handelt.

Die Auftragssumme für unseren Bauabschnitt beläuft sich auf etwa 500 Millionen Euro. Finanziert wird das Projekt

von Bund und Ländern. Im Budget zu bleiben, in time zu finalisieren und dabei Qualität zu liefern ist sicherlich auch eine der größten Herausforderungen

Stichwort Fachkräftemangel: Ist PORR davon betroffen?

Es geht generell um den Mangel von Arbeitskräften, der aufgrund unserer Demografie entsteht, und gar nicht per se um den Fachkräftemangel. Derzeit bekommen wir in Österreich genügend Fachkräfte aus den Universitäten, Fachhochschulen, HTLs. Alle bestehenden Aufträge können wir mit der vorhandenen Mannschaft erfüllen, aber wir müssen bereits aus außereuropäischen Ländern Arbeitskräfte nachholen. So setzen wir etwa 400 bestens ausgebildete indische Arbeitskräfte in der Slowakei und Rumänien ein. Wir haben sie damals bei der U-Bahn-Baustelle in Doha (Katar) kennengelernt und für Europa begeistern können.

Inwiefern investiert PORR in die Aus- und Weiterbildung seiner Mitarbeiter?

Wir bilden Lehrlinge in unserer PORR-Akademie aus und investieren in die permanente Weiterbildung unsere Mitarbeiter, beispielsweise in die Weiterbildung unserer Maschinisten. Darüber hinaus spielt die Frauenförderung in unserem Unternehmen eine große Rolle. Wir versuchen, Frauen nach Ablauf der Karenz wieder in den Berufsalltag zu integrieren und ein familienfreundliches Berufsumfeld zu schaffen. Die Frauenquote im gesamten Konzern geht – langsam, aber stetig – nach oben.

Ganz allgemein: Wie beurteilen Sie als langjähriger Branchenkenner die Entwicklung der Baubranche angesichts schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit hohen Materialkosten und hohen Zinsen?

In den letzten Jahren sind die Immobilienpreise sehr stark angestiegen. Wir haben eine starke Inflation und sind mit einer Zinserhöhung von null auf 4,5 Prozent innerhalb eines Jahres konfrontiert. Das bringt vieles ins „Straucheln“. So hat diese Situation u. a. zu einer Zurückhaltung sowohl beim Wohnbau als auch beim Erwerb geführt, obwohl – und das ist das Paradoxe daran – der Bedarf ständig weiter steigt.

Sinnlose Verordnungen, die Banken besachwalten, haben zu Finanzierungsschwierigkeiten geführt.

Wird sich hier etwas verändern?

Ich hoffe es. Die Zinssenkungsfantasie ist vorhanden, aber die Preise werden wahrscheinlich nicht wirklich sinken, da die Grundstückspreise voraussichtlich nicht zurückgehen werden. Es wurde bereits erkannt, dass Grundstücke endlich und beschränkt verfügbar sind. Wir befürworten die Reduzierung des Bodenverbrauchs und möchten der weiteren Verbauung entgegenwirken. Um dies zu erreichen, müssen wir verstärkt in die Höhe und mit Verkehrsinfrastruktur wie U-Bahnen und Kanälen in die Tiefe gehen. In Wien haben wir genügend Platz, um zu verdichten und höhere Gebäude zu errichten. All das ist notwendig, da die Städte weiter wachsen werden. Bis 2050 werden voraussichtlich 80 Prozent der Weltbevölkerung in großen Städten leben.

PORR ist von den wirtschaftlich herausfordernden Zeiten nicht wirklich betroffen und blickt mit über 130 Millionen Euro auf ein tolles Vorsteuerergebnis 2023 zurück. Was ist das Geheimnis Ihres Erfolgs?

Unser Unternehmen ist einzigartig in Europa, da wir eine so breite Palette von Dienstleistungen anbieten wie kaum ein anderes Bauunternehmen. Unser vielfältiges Portfolio ermöglicht es uns, sämtliche Aufgaben vom Bau bis zur Dekontaminierung eigenständig zu bewältigen, auch wenn wir gelegentlich auf Subunternehmer zurückgreifen. Der Schlüssel zum Erfolg sind meine Mitarbeiter, die „PORRianerinnen“ und „PORRianer“, die das Herzstück unseres Unternehmens bilden. Dank einer klaren Wachstumsstrategie

Neue Verbindungen in der Stadt

Zwölf neue U-Bahn-Stationen im Endausbau (1. und 2. Baustufe) bringen schnellere Verbindungen und schaffen mehr Platz für zusätzliche Fahrgäste. Die neue Linie U5 geht mit 2026 in Betrieb. Die U2 wird 2028 ab der Station Rathaus auf ihrer neuen Strecke Richtung Matzleinsdorfer Platz unterwegs sein

Der Ausbau erfolgt in zwei Baustufen. Schon in der ersten Phase entstehen im Herzen der Stadt neue attraktive Öffi-Verbindungen.

1. BAUSTUFE

DIE ERSTE BAUSTUFE UMFASST DIESE BAUABSchnitte:

U5 Frankhplatz / U2xU5 Rathaus / Umbau der U2-Stammstrecke zur U5 / U2xU3 Neubaugasse / U2xU4 Pilgramgasse / U2 Reinprechtsdorfer Straße / U2 Matzleinsdorfer Platz

Bereits mit diesem Ausbauschnitt werden neue attraktive Öffi-Verbindungen im Zentrum Wiens geschaffen.

2. BAUSTUFE

In der zweiten Baustufe werden diese neuen Stationen gebaut:

U5 Arne-Karlsson-Park / U5 Michelbeuern – AKH / U5 Elterleinplatz / U5 Hernalis / U2 Gußriegelstraße / U2 Wienerberg

Weitere Infos erhalten Sie unter www.wienerlinien.at



„Unser Unternehmen ist einzigartig in Europa, da wir eine so breite Palette von Dienstleistungen anbieten wie kaum ein anderes Bauunternehmen.“

und einer konsequenten Fokussierung sind wir bestens gerüstet, um auch in Zukunft erfolgreich zu sein. Unsere Risikominimierung und die gezielte Akquise von lukrativen Aufträgen stellen sicher, dass wir solide aufgestellt sind.

Das klingt nach einer soliden Position. Wie sehen Sie die Entwicklung am Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren?

Der Bedarf an Wohnungen steigt weiterhin und damit auch die Mieten. Wenn nicht genügend gebaut wird und die Eigentumsfinanzierung schwierig ist, werden viele Menschen auf Mieten angewiesen sein. Die Gemeinden müssen schnell widmen, damit Bauprojekte vorangetrieben werden können. Mit den zu erwartenden Zinssenkungen wird es in etwa einhalb bis zwei Jahren zu einer Entspannung kommen, da der aktuelle Bedarf an Wohnungen erst noch gedeckt werden muss. Der Bau von größeren Wohnanlagen dauert seine Zeit.

Wie wichtig sind Wohnbauförderungen in dieser Situation?

Wohnbauförderungen sind von großer Bedeutung, um langfristige Finanzierungen für die Bevölkerung sicherzustellen. Der Bund hat hier bereits einen Schritt getan, jetzt sind die Länder gefragt, ihre eigenen Wohnbauförderungen umzusetzen. Jedes Land hat seine spezifischen Bedürfnisse im Wohnbau. Es ist wichtig, dass alle Beteiligten zusammenarbeiten, damit der Wohnbau wieder Fahrt aufnimmt. Der Bedarf in Österreich – wie auch in Deutschland – ist enorm.

Danke für Ihre Einschätzung! Letzte Frage zum Abschluss: Was macht Ihnen persönlich an Ihrem Beruf tagtäglich Spaß?

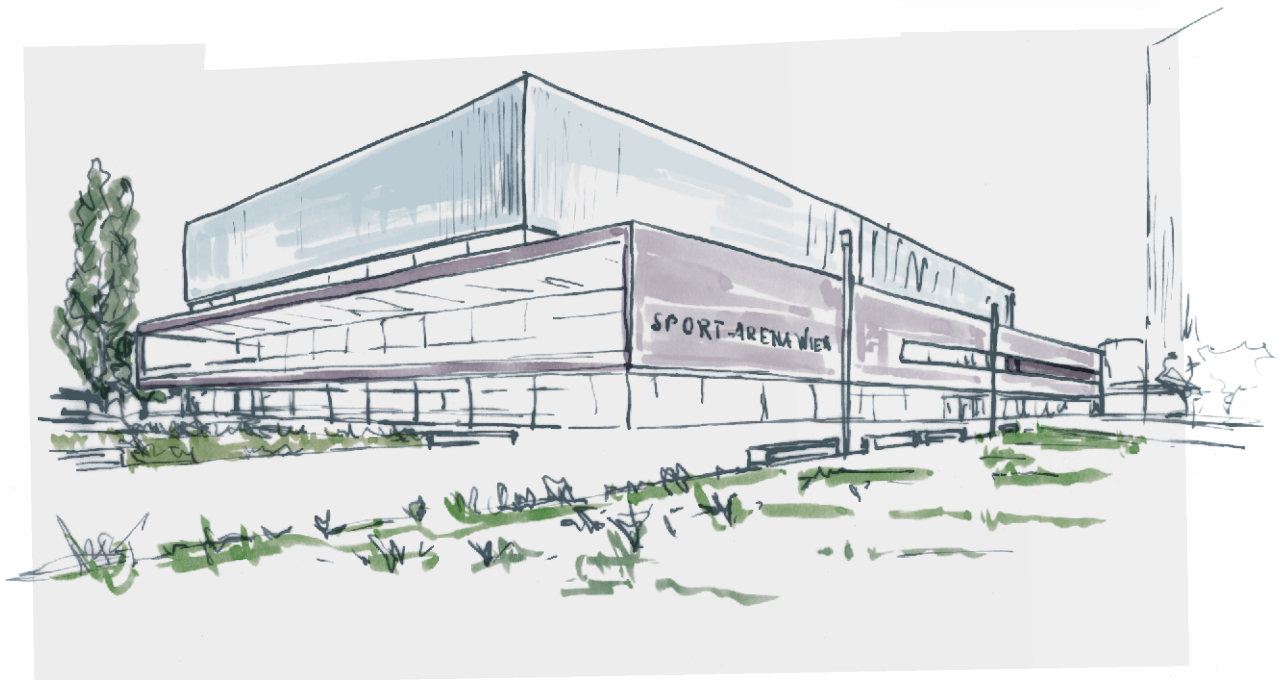
Seit meinem Start bei PORR im Jahr 2010 habe ich keinen einzigen Tag bereut. Die Vielfalt der Aufgaben und die Zusammenarbeit mit den motivierten Kolleginnen und Kollegen machen meinen Beruf jeden Tag aufs Neue spannend und interessant. Besonders genieße ich es, wenn ich die Möglichkeit habe, so wie heute Zeit auf unseren Baustellen zu verbringen. Es ist einfach ein schönes Gefühl, hautnah bei den Projekten dabei zu sein und den Fortschritt live mitzerleben.

Carolin Rosmann

Wir bauen Zukunft

Wie sehen Städte der Zukunft aus? Was bedeutet nachhaltiges Bauen? Welche Bedürfnisse haben Menschen und Wirtschaft in 30, 50 oder 100 Jahren? Wir finden die Antworten. Wir sind spezialisiert auf schwierige Aufgaben. Wir planen nicht für das Heute, wir planen für das Morgen und spätere Generationen. Mit unseren Projekten schaffen wir Platz für die Branchen der Zukunft. **Wir lieben Entwicklung. Wir bauen Zukunft.**

WSE Wiener Standortentwicklung
www.wse.at





Glühende Städte – kühlende Bäume

Immobilien in der Klimakrise brauchen Bäume, denn richtig eingesetzt sind sie die natürlichen Klimaanlage (überhitzer) Städte.

MODERNER WOHNBAU BENÖTIGT nicht nur Heizung im Winter, sondern auch Kühlung im Sommer. Doch Klimaanlage verbrauchen nicht nur viel Energie, sie heizen nebenbei auch die Umgebung und verschärfen die Auswirkungen der Klimakrise. Dabei ist es eigentlich ganz einfach, einen Teil der Kühlung durch grüne und blaue Infrastruktur zu bewerkstelligen. Auch die Albedo der Oberflächen und die Materialien der Gebäude sollten Teil der Überlegungen für ein Kühlkonzept der Gebäude sein. Im größeren Kontext der Stadt ist Kaltluft in der Nacht ein wichtiges Element der Kühlung ganzer Stadtteile, aber auch der Gebäude zum Lüften der Innenräume. Dabei ist die strategische Stadtplanung, basierend auf einer Stadtklimaanalyse, ein wichtiges und wirksames Instrument. Auch dafür, dass bestehende Kaltluftleitbahnen nicht abgeschwächt werden, sondern im Gegenteil in Zukunft noch gestärkt werden. Kaltluft entsteht nämlich über Wiesen und Feldern und großen, entsiegelten, nicht unterbauten Freiflächen. Somit sind auch die sogenannten Außenräume um die Gebäude (und um die Städte) für die Kühlung relevant. Sobald wir die Gebäude verlassen, schützen uns vor allem Bäume vor der Hitze, außer wir steigen gleich ins, ebenfalls klimatisierte, Kraftfahrzeug und befeuern erneut die Außentemperatur. – Die städtische Wärmeinsel (englisch: „urban heat island“) wirkt sich vor allem in der Nacht aus. Die Hitzeinsel, ein Hotspot der gefühlten Temperatur untertags.

Bäume – Klimaanlage der Städte

Wo Bäume wachsen, ist es kühl und schattig. Hier lässt es sich auch bei Hitze noch aushalten, während benachbarte baumlose Straßenzüge und Plätze bei gleicher Wetterlage zu unerträglich heißen Bereichen werden. Diese natürlichen Klimaanlage funktionieren durch Evapotranspiration, die aktive Verdunstung grüner Blätter. Doch „ohne Blau

kein Grün“. Bäume brauchen ausreichend Wurzelraum als Speicher für Luft, Wasser und Nährstoffe. Deshalb kränkeln viele der in den vergangenen Jahren gepflanzten Jungbäume bereits nach wenigen Jahren. Sie sterben, bevor sie großflächig Schatten samt Verdunstungskälte spenden können. Stadtbäume sind besonders dort gestresst, wo sie auf befestigten Flächen wachsen. Oft sind dies die großen versiegelten Bereiche rings um Gebäude. Die Haupttodesursache liegt jedoch im Untergrund – im begrenzten Wurzelraum der Baumscheibe und in der hohen Verdichtung unterhalb der benachbarten befestigten Flächen: Ein Struktursubstrat kann Lastabtrag und Wurzelraum kombinieren und einen Beitrag leisten, dass Bäume auch im versiegelten Freiraum zu gesunden, großkronigen Schattenspendern heranwachsen. In Skandinavien sind die Erfahrungen mit dieser Technik so gut, dass Struktursubstrate bei Stadtbaumpflanzungen seit 2004 unter dem Schlagwort „Stockholmsystem“ in vielen Städten schon Standard sind. In Mitteleuropa ist Österreich Vorreiter, was praktische Erfahrungen und die Weiterentwicklung dieser Technik betrifft.

Die „Schwammstadt für Bäume“ kann aus den Hotspots versiegelter Flächen Quellen aktiver Kühlung machen, wenn nur die Klimaanlage Baum richtig eingesetzt wird.

GASTKOMMENTAR

Stefan Schmidt *Landschaftsarchitekt, Arbeitskreis Schwammstadt,*
Simon Tschannett, *Geschäftsführer der Weatherpark GmbH*



Diversität senkt Klumpenrisiko

Die Zeiten sind aktuell mehr als herausfordernd, dennoch entwickelt sich Wien im Schnitt besser als Gesamtösterreich. Das liegt unter anderem an der Branchenvielfalt und -verteilung, so der **Wiener Wirtschaftskammerpräsident Walter Ruck** im Interview mit Austria Europe's Heart. Dennoch brauche es Lösungen — sowohl in Österreich als auch auf EU-Ebene.

Nach der Corona-Pandemie kam der Krieg in der Ukraine. Damit folgten Inflation und Energieengpässe. Welche Maßnahmen wurden oder werden gesetzt, um Wiener Betriebe zu unterstützen?

Ein Teil der Teuerung kann durch die Abschaffung der kalten Progression abgefedert werden, die wir nach langen Verhandlungen durchsetzen konnten. Aus unserer Sicht ist dies aber nur der halbe Weg. Es braucht ein umfassendes Valorisierungsgesetz. Viele Fixwerte der Wirtschafts- und Arbeitswelt könnten dadurch an die Preisentwicklung gebunden und valorisiert, sprich automatisch angepasst werden. Wir haben dafür einen Vorschlag auf den Tisch gelegt. Die Inflation ist aber vor allem auch von den hohen Energiepreisen getrieben. Energiekostenzuschüsse helfen zwar, sind aber nur eine kurzfristige Maßnahme. Hier braucht es Lösungen — in Österreich, aber auch auf EU-Ebene.

Wie schätzen Sie aktuell die konjunkturelle Lage der Wiener Wirtschaft ein?

Die Zahlen zeigen, dass der Wirtschaftsstandort Wien die bisherigen Verwerfungen durch die Pandemie überdurchschnittlich gut bewältigen konnte. Das liegt vor allem an seiner Diversität, die das Klumpenrisiko reduziert. Das wird uns auch in Zukunft in schwierigen Situationen helfen. In einer aktuellen Befragung blicken die Wiener Un-

ternehmer positiv in die Zukunft. Auch die Erwartungen der vergangenen Monate wurden übertroffen. Das schlägt sich laut dem Wifo auch positiv auf Wachstum und Beschäftigung nieder.

Welche Themen sollten von der Politik dringend angegangen werden?

Neben der Teuerung ist der Fachkräftemangel das zweite große Thema, das die Unternehmen beschäftigt und auch in ihrer Entwicklung hemmt. Drei Viertel der Wiener Betriebe haben Probleme, geeignete Mitarbeiter zu finden. Es braucht daher eine Fachkräfteoffensive, die auch kurzfristig wirkt — etwa durch die überregionale Vermittlung offener Jobs oder durch die weitere Attraktivierung der Lehre. Angesichts des demografischen Wandels sollten zudem bestehende Potenziale verstärkt genutzt werden — mehr Vollzeit statt Teilzeit, mehr Senioren im aktiven Erwerbsleben. Daneben machen die hohen Lohnnebenkosten und die überbordende Bürokratie unseren Mitgliedern zu schaffen. Auch hier braucht es endlich langfristige Lösungen, die den Betrieben wieder mehr Luft zum Atmen lässt.

Wien gilt als wichtigster Standort Österreichs, wenn es um die Ansiedlung internationaler Unternehmen geht. Wie werden sie angeworben und welche Schwerpunkte werden beim Anwerben gesetzt?

Wir konnten das starke Niveau bei den internationalen Betriebsansiedelungen auch während der Corona-Jahre halten. Neben der hohen Lebensqualität ist auch die gute Verkehrsanbindung für Standortentscheidungen wesentlich. Da kann Wien punkten. Wien ist auch die größte deutschsprachige Universitätsstadt. Diese Stärken streichen wir im Ausland hervor — oft in enger Kooperation mit der Stadt Wien.

■ Charles Steiner



Wir stehen vor einem Umbruch

S+B-Vorstand Wolfdieter Jarisch über aktuelle Projekte und ihre Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Österreich.

Mit den S+B-Projekten „LAXury“ und „Am schönen Platz“ kommen hochwertige Wohnungen auf den Wiener Markt. Was zeichnet diese Anlagen im Besonderen aus?

„Am schönen Platz“ wurde auf dem Hochpunkt der Laxenburger Straße errichtet, mit Blick auf die Voralpen, mit mehreren unterschiedlichen Baukörpern, die dem Anspruch gehobenen Wohnens gerecht werden. Jedes der sechs Häuser hat nicht nur durch die unterschiedliche Architektur ein besonders einzigartiges Erscheinungsbild, die große Besonderheit dieses Projekts findet sich in der Garten- und Freiraumgestaltung durch den Künstler André Heller. Durch die Bepflanzung mit über 500 verschiedenen Pflanzensorten und einem Bambusweg, der sich einem inspirierenden, marokkanischen Platz mit zwei Glashäusern und einem Springbrunnen öffnet, wird ein Ort mit besonderer Strahlkraft geschaffen.

„Die S+B Gruppe hat sich schon seit 38 Jahren darauf spezialisiert, besondere, herausfordernde Projekte zu verwirklichen. Und dadurch wurden in vielen Bereichen neue Maßstäbe gesetzt.“

„LAXury“ im Areal Neues Landgut liegt am stadtseitigen Beginn derselben Straße. Einer der Vorzüge ist die Lage in der Stadt: Vis-à-vis dem Hauptbahnhof gelegen, kann man leichtfüßig sein Auto stehen lassen – und wenn man es benutzen möchte, ist man schnell auf den wichtigsten Verbindungen. Die Lage am neuen, groß angelegten Walter-Kuhn-Park mit einem neuen Bildungscampus und bald der drittgrößten Bibliothek Wiens ist ebenfalls hervorzuheben.

Welche Rolle spielen die Themen Ressourcenschonung und Energieeffizienz?

Wir versuchen unsere Projekte unter dem Standpunkt der Enkelgerechtigkeit zu verwirklichen. Wie sich erahnen lässt, zielen wir darauf ab, etwas zu errichten, das in vielen Aspekten für unsere Enkel noch passend sein möge. Insofern ist eine vorrausschauende Planung hinsichtlich der Technik und des sozialen Gefüges für uns so wichtig. Energieeffizienz begleitet unsere Haustechnik schon lange. So entstehen u. a. Photovoltaik-Anlagen für die Versorgung der Allgemeinbereiche. Eine Baukernaktivierung senkt die Energiekosten durch die Temperierung der Decken und Böden.

Inwiefern werten dieses und andere S+B-Projekte den Wirtschaftsstandort Österreich auf?

Die S+B Gruppe hat sich schon seit 38 Jahren darauf spezialisiert, besondere, herausfordernde Projekte zu verwirklichen. Und dadurch wurden in vielen Bereichen neue Maßstäbe gesetzt. Z. B. konnten wir die erste LEED-Platin-Zertifizierung für ein Labor und für ein Office-Projekt in Österreich erzielen (2011 für Marxbox bzw. 2013 für Green Worx, Anm.). Zurzeit stehen wir vor dem Ende der Ausbaurbeiten bei einem der höchsten Wohntürme Europas – den DANUBEFLATS. In der direkten Nachbarschaft wächst gerade das erste Hochhaus Europas, dessen Fassade mit Photovoltaik-Zellen verkleidet wird. Stolz sind wir auch auf die Auszeichnung unseres DC Tower 3 als eines der acht weltbesten Hochhausprojekte durch die CTBUH.

Wie schätzen Sie angesichts der herausfordernden ökonomischen Rahmenbedingungen die künftige Marktentwicklung ein?

Wir stehen gerade vor einem großen Umbruch. Die KIM-Verordnung hat für Privatpersonen den Zugang zu Kapital beschränkt, und die Zinslandschaft hat Branchenkollegen in Bedrängnis gebracht. Wir erleben gerade eine Bereinigung des Marktes, aber wir hoffen, dass die Kennzahlen unseres Wirtschaftsstandortes bald wieder positive Aussichten verkünden.

■ Carolin Rosmann

Wir setzen neue Standards!

Von der Idee zur perfekten Immobilie!

WINNER



European
Real
Estate
Brand
Award

Strongest Brand Austria
Developers Commercial



CREATING REAL SUCCESS



AMSCHÖNEN
PLATZ

 sb-gruppe.at

 [S+B Gruppe AG](#)

 [sb.gruppe](#)

LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



Synergien als Schlüssel zur Bewertung

Bewertungen leben von Daten. Mit einer umfangreichen Echtdatenbasis macht Rustler von sich reden: Man bietet unter anderem Verkehrswert- und Nutzwertgutachten externen Unternehmen österreichweit an. **Maximilian Kainz, Teamleader Real Estate Valuation & Research bei der Rustler Immobilienreuehand**, im Gespräch mit Property Market Vienna über Marktchancen und Vorteile für Bauträger.



„Unser großer Vorteil gegenüber vielen anderen Bewertern ist der, dass wir intern durch unsere verschiedenen Gesellschaften sehr viel Know-how aufgebaut haben.“

Rustler bietet Bewertungen und Gutachten als Dienstleistung an. Welches Marktpotenzial sehen Sie darin und welche sind Ihre Hauptzielgruppen?

Wir bieten einerseits klassische Verkehrswertgutachten an, und zwar in der Ankaufphase der Liegenschaft, wo solche Gutachten insbesondere bei der Finanzierung notwendig sind. Hinzu kommen – vor allem, wenn ein Projekt in Entwicklung ist – Nutzwertgutachten für die Wohnungseigentumsbegründung. Wir sind in der Lage, bereits während der Planungsphase ein vorläufiges Nutzwertgutachten zu erstellen, etwa anhand von Einreichplänen. Der Vorteil an einem vorläufigen Nutzwertgutachten ist, dass man entsprechend früh beginnen kann, die Wohnungen zu vermarkten.

Rustler entwickelt ja auch selbst Wohnprojekte. Was war ausschlaggebend dafür, diese Gutachten verstärkt auch extern anzubieten?

Rustler Bauträger ist eine andere Gesellschaft der Rustler-Gruppe, die Bewertung ist in der Rustler Immobilienreuehand angesiedelt. Wir haben, seitdem unser Bauträger Projekte realisiert hat, für diesen Nutzwertgutachten erstellt. Wir wollten das Geschäftsfeld Bewertung erweitern und sind seit etlichen Jahren für eine Vielzahl von Projektentwicklern aktiv, sei es im gemeinnützigen oder freifinanzierten Segment. Ein Vorteil von uns ist, dass wir durch unsere Standorte in den Bundesländern diese Dienstleistung österreichweit anbieten können – und das im Verhältnis kostengünstig, da wir einerseits entsprechende Teams vor Ort haben und andererseits eine Vielzahl an eigenen Daten einfließen lassen können.

Nun gibt es doch einige Bewerter am Markt. Was machen Sie anders? Worin sehen Sie Ihren USP?

Unser großer Vorteil gegenüber vielen anderen Bewertern, die oft nur reine Bewertungen anbieten, ist der, dass wir intern durch unsere verschiedenen Gesellschaften sehr viel Know-how aufgebaut haben, etwa was das Thema Baukosten, Sanierungskosten oder auch Bewirtschaftungskosten betrifft. Dadurch wissen wir beispielsweise, wie ein Bauträger oder Zinshauseigentümer denkt und kalkuliert. Überdies haben wir eine eigene Research-Abteilung, wodurch wir auf eine Menge an Daten zurückgreifen können, zum Beispiel bei Miet- und Kaufabschlüssen. Unser USP sind unternehmensinterne Synergieeffekte zwischen Bauträger, Makler, Verwalter, woraus wir einen plausiblen Wert generieren können.

Wie spricht Rustler die Zielgruppe an? Welche Maßnahmen sind geplant beziehungsweise bereits umgesetzt?

Es handelt sich um einen Mix aus Weiterempfehlungen, Ansprache von potenziellen Auftraggebern und auch der Vielzahl unserer KollegInnen in den verschiedenen Bundesländern, die unsere Dienstleistungen auch in deren laufenden Kundengesprächen erwähnen. Letzten Endes tragen auch unsere Publikationen von Marktberichten und Echtdaten zu einer steigenden Bekanntheit und Nachfrage bei.

■ Charles Steiner

Nachhaltiges Bauen als Schlüssel für erfolgreichen Klimaschutz

Wenn von zukunftsfitten Gebäuden die Rede ist, dann denkt man insbesondere an klimafreundliche Lebensräume – an Orte zum Arbeiten und zum Wohnen, von denen auch folgende Generationen profitieren. Diesen Anspruch verfolgt die **ARE Austrian Real Estate** mit Weitblick und Konsequenz und schafft Perspektiven, indem ihre Projekte möglichst ökologisch und ressourcenschonend errichtet werden.

Revitalisierte Altbauten

Die ARE bringt neue Energie in alte Gebäude. Die Erhaltung und die Sanierung ihrer historischen Liegenschaften ermöglichen einen signifikanten Beitrag zum Schutz des Klimas. Neue Bodenversiegelungen werden vermieden, und der Bedarf an Baumaterialien wird auf ein Minimum reduziert. Bis 2040 investiert die ARE zusätzlich rund 700 Millionen Euro in die CO₂-Neutralität ihrer Liegenschaften, zum Beispiel durch den Einbau energieeffizienter Gebäudetechnik und klimafreundlicher Energiesysteme. So entsteht ein einzigartiger Charme aus historischer Architektur und modernen Nutzungskonzepten, zudem wird das Klima geschützt.

Ökologische Baustoffe

Wenn neu gebaut werden muss, dann richtig – umweltfreundlicher, sauberer, besser. Die Vorteile der Holzbauweise liegen auf der Hand: Holz ist erneuerbar, CO₂-neutral, energieeffizient und auch in Kombination mit anderen Materialien im Holzhybridbau einsetzbar. Der Baustoff Ziegel punktet als langlebiges und recycelbares Baumaterial und bietet eine besonders effiziente Wärmedämmung.

Urban Mining und Re-Use

Der ressourceneffiziente Rückbau nicht mehr nutzbarer Gebäude und die Wiederverwendung der Abbruchmaterialien für Neubauprojekte wird als Urban Mining bzw. Re-Use bezeichnet. Diese Kreislaufwirtschaft stellt einen ganz wesentlichen Schritt hin zu nachhaltigerem Bauen dar: Ressourcen werden gespart, Deponieabfälle reduziert, und gleichzeitig entfällt der Energiebedarf, der bei der Herstellung neuer Baumaterialien entstehen würde.



Das Haus KLEINE SPERLGASSE 5 bietet durch die Revitalisierung Energieeffizienz auf Neubauniveau.



53 Eigentumswohnungen in Holzbauweise, entstanden im WILDGARTEN in Wien.

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro- und Wohnliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen mit rund 40 in Entwicklung befindlichen Projekten und rund 600 Bestandliegenschaften. Die Entwicklung attraktiver Stadtquartiere mit durchdachter Infrastruktur ist eine der Kernkompetenzen der ARE. Ihr Ziel ist es, Projekte zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden. Höchste Nachhaltigkeitsstandards und das Bewusstsein zum Klimaschutz stehen dabei stets im Zentrum des Wirtschaftens. Mehr Infos unter www.aren.at

Stadtentwicklung muss für Menschen attraktiv sein

Für das aktuelle Großprojekt Nordwestbahnhof der ÖBB Immobilien beginnt nun die Freimachung des Geländes. Bis 2040 sollen dort Wohnraum für bis zu 16.000 Menschen sowie 4.000 Arbeitsplätze entstehen. Über den aktuellen Projektstand sprach **Claudia Brey, Geschäftsführerin der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH**, mit Property Market Vienna.

Für das Wiener Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof ist die UVP eingeholt, die Freimachung des Geländes steht bevor beziehungsweise ist bereits im Laufen. Wie sieht der weitere Fahrplan aus?

Die Freimachung des Geländes startet im Herbst und wird zwei Phasen umfassen, die zusammen rund vier Jahre in Anspruch nehmen werden. Die erste Phase erstreckt sich bis Sommer 2026, die zweite bis Sommer 2028. Wir haben heuer bereits die ersten Baufelder in der Verwertung, außerdem werden wir zwei Bauplätze an die Stadt Wien für die Errichtung neuer Gemeindebauten verkaufen. Gestartet hat auch die Ausschreibung für zwei freifinanzierte Bauplätze. Diese wird voraussichtlich bis 2025 dauern, da ein Qualitätsbeirat in mehreren Stufen die eingereichten Konzepte bewertet, darauf folgt dann die Preisbieterstufe. Das heißt, wir gehen von konkreten Abschlüssen im kommenden Jahr aus. Bis 2040 wird der Nordwestbahnhof Wohnraum für 16.000 Menschen, sowohl gefördert als auch freifinanziert, rund 4.000 Arbeitsplätze, drei Schulcampusprojekte und eine zehn Hektar große Grünfläche beinhalten.

Nachdem die Situation für die Immobilienwirtschaft derzeit alles andere als rosig ist: Bemerkst man das bei der Verwertung der Baufelder? Worauf achtet die ÖBB Immobilien bei der Auswahl der Partner besonders?

Natürlich spüren wir als ÖBB Immobilien die aktuelle Marktlage, es gibt weniger Bieter als zuvor, und die bieten auch zu niedrigeren Preisen. Was wir aber nicht tun, ist, dass wir die Baufelder auf Zwang billiger verkaufen. Im Gegenteil: Wenn wir erkennen, dass es gerade nicht der richtige Zeitpunkt ist, die Baufelder auf den Markt zu werfen, dann können wir die Bieterverhandlungen auch zu einem späteren Zeitpunkt durchführen. Ich gehe bei der aktuellen Marktlage davon aus, dass ein entsprechender Preisbieterprozess für die Baufelder frühestens ab kommendem Jahr stattfinden kann. Vor allem aber: Die Gesamtentwicklungszeit des Nordwestbahnhofs umfasst eine Zeitspanne von 20 Jahren. In diesem Zeitraum erlebt man naturgemäß mindestens einen, manchmal auch zwei Abschwünge. Es hat auch 2008 eine Immobilienkrise gegeben.



Beim Neuen Landgut werden unter anderem auch Wohnungen für ÖBB-Mitarbeiter errichtet. Wäre das in Anbetracht eines sich abzeichnenden Wohnungsmangels für den Konzern auch eine Möglichkeit, Mitarbeiter zu binden? Wird es solche auch in anderen Entwicklungsgebieten – etwa in Villach – geben?

Die Errichtung von ÖBB-Mitarbeiterwohnungen ist natürlich ein Anreizmodell, um Mitarbeiter zu halten, langfristig zu binden und attraktiven Wohnraum zu leistbaren Preisen zu schaffen. Der Neubau solcher Wohnungen macht aber natürlich nur dann Sinn, wenn es eine hohe Nachfrage

nach Wohnraum gibt, wir aber nicht ausreichend über Bestandsimmobilien verfügen. Aus dem Grund ist der Neubau solcher Wohnungen in den Bundesländern aktuell nicht geplant – weil wir schon solche Wohnungen im Bestand haben und diese entsprechend sanieren, was auch im Sinne der Nachhaltigkeit ist. Wenn es Bedarf gibt, sanieren wir, wenn es starken Bedarf darüber hinaus gibt, dann bauen wir auch neu.

Gerade jetzt sind nicht nur die EU-Taxonomie und ESG wichtige Themen, in der Stadt wird es auch immer heißer. Welche Möglichkeiten gibt es, eine angenehme und kühle Atmosphäre für zukünftige Bewohner zu schaffen? Welchen Ansatz verfolgen die ÖBB Immobilien?

Was aus unserer Sicht wesentlich ist für das langfristige Funktionieren von Stadtquartieren, ist, dass die Bewohner, die hier einmal einziehen und wohnen werden, sich dauerhaft wohlfühlen. Zum Wohlfühlen braucht es eben nicht nur Beton, sondern auch einen Raum zur Erholung. Deshalb beinhalten unsere Stadtentwicklungsgebiete immer großzügige Grünflächen, bei denen wir auch innerhalb der Entwicklung die Möglichkeit haben, Flächen zu entsiegeln. Damit können wir für die Bewohner und Nutzer ein angenehmes Klima schaffen. Wir achten auf klimaresistente Baumpflanzungen, verfolgen das Schwammstadtprinzip. Und da geht es nicht um ESG und EU-Taxonomie allein, sondern auch um eine wirtschaftliche Argumentation. Es kann nur langfristig funktionieren, was für die Menschen auch dauerhaft attraktiv ist.

■ Charles Steiner



Bis 2025 wird am Gelände des ehemaligen Ferry-Dusika-Stadions in Wien-Leopoldstadt die vielfältige Sport Arena Wien errichtet.

Nachhaltigkeit in all ihren Facetten

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft geht weit über den Klima- und Umweltschutz hinaus. Als städtisches Unternehmen hat die **WSE Wiener Standortentwicklung** eine besonders große Verantwortung gegenüber den Menschen und dem Standort. Die beiden **Geschäftsführer Josef Herwei und Andreas Meinhold** im Interview.

Wie definieren Sie in Ihrer Arbeit als städtisches Immobilienunternehmen den Begriff Nachhaltigkeit?

JOSEF HERWEI: Für manche steht Nachhaltigkeit nur für Klima- und Umweltschutz. Wir müssen Nachhaltigkeit in allen Facetten leben: Bei der Entwicklung von Standorten und neuen Stadtteilen müssen wir über die üblichen Lebenszyklen von Immobilien hinausdenken und uns fragen, wie Wien in 50, 100 oder mehr Jahren aussehen soll.

ANDREAS MEINHOLD: Wenn wir einen neuen Stadtteil wie die Kurbadstraße in Oberlaa entwickeln, ist uns bewusst, dass es diesen Standort in dieser Form und mit diesen Strukturen, die wir heute dafür vorsehen, sehr lange geben wird. Wenn dort knapp 700 Wohnungen gebaut werden, werden sie nicht in 30 Jahren komplett durch Bürobauten ersetzt, weil sich der Bedarf geändert hat. Es wird in erster Linie ein Wohnstandort bleiben, auch wenn sich Nutzungsarten verschieben können und voraussichtlich auch werden.

Worauf müssen Sie dabei besonders achten?

MEINHOLD: Wir bauen buchstäblich die Zukunft der Stadt. Das denken wir mit – mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, umwelt- und klimafreundlichen Bauweisen, Mobilitätsangeboten, Freiräumen und Platz für weitere Veränderungen und Entwicklungen. Diese umfassende Herangehensweise unterscheidet uns von vielen privaten Entwicklern, die das Thema Nachhaltigkeit auf ein konkretes Gebäude fokussieren können.



Josef Herwei und Andreas Meinhold, Geschäftsführer WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

HERWEI: Bei Projekten wie Oberlaa oder Neu Leopoldau auf dem Gelände eines ehemaligen Gaswerks und Neu Stadlau auf ehemaligen Industriegrundstücken beginnt nachhaltige Immobilienwirtschaft bei der Wahl der Grundstücke: Wir entwickeln keine Green Fields, sondern Brown Fields, die ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr erfüllen. Meist schaffen wir dort leistbaren Wohnraum samt sozialer Infrastruktur, den eine wachsende Stadt wie Wien dringend benötigt.

Die WSE ist aber nicht nur in der Entwicklung von Stadtteilen tätig. Welche Aufgaben erfüllen Sie außerdem?

MEINHOLD: Wir decken mit unserer Tätigkeit im Bauprojektmanagement den kurzfristigen Bedarf der Stadt ab: nach Schulraum, Kindergärten, Sportstätten, Kulturstätten, Wohnraum. Wir errichten schnell und effizient städtische Infrastruktur, die die Lebensqualität der Wienerinnen und Wiener kurz-, mittel- und langfristig verbessert. Bei diesen Bauten berücksichtigen wir selbstverständlich auch sämtliche Aspekte nachhaltigen Bauens und Wirtschaftens.

HERWEI: Wir agieren im Auftrag der Stadt Wien und haben damit eine Verantwortung gegenüber allen Nutzerinnen und Nutzern der Stadt. Wir wollen und müssen einen Mehrwert für Wien schaffen. Hohe Gewinne stehen dabei nicht im Vordergrund, wirtschaftliches Handeln im Sinne der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler aber sehr wohl.



**WIEN: Blick auf das zukünftige
Nordwestbahnhof-Gelände.**

© ÖBB/enf Architekten



**VILLACH: Großzügig
geplante Grünflächen.**

© ÖBB/Public Office

EIN GUTER GRUND ZUM LEBEN

ÖBB SCHAFFEN PLATZ FÜR NEUE STADTQUARTIERE IN GANZ ÖSTERREICH

Österreichs Städte wachsen und stellen die Stadtentwickler:innen vor große Herausforderungen, vor allem auch im Hinblick auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Innerstädtische Nachverdichtung statt Bauen auf der grünen Wiese im Umland lautet die Devise. Glücklich schätzen können sich Städte, die über innerstädtische Brachflächen verfügen, die zu lebenswerten Stadtquartieren entwickelt werden können. Die ÖBB verfügen über eine Reihe von interessanten Liegenschaften in ganz Österreich, die im Rahmen von Standortkonzentrationen und der Modernisierung des Bahnbetriebs für neue Verwendungen frei werden. Dabei handelt es sich zumeist um Areale in besten städtischen Lagen mit idealer Verkehrsanbindung. Gemeinsam mit den Kommunen entwickeln die ÖBB Raum für zukunftsweisende städtebauliche Visionen. Dieses Liegenschaftspotenzial hat eine große Bedeutung für die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der österreichischen Städte. Bis 2030 werden in Wien auf ehemaligen ÖBB-Flächen mehr als 25.000 Wohnungen in Kombination mit Büros, Hotels, Handels- und Dienstleistungsflächen, Parks und Bildungseinrichtungen realisiert. Aber auch andere Regionen verzeichnen einen starken Zuwachs.

WIEN – NORDWESTBAHNHOF

Das Areal zeichnet sich durch seine innerstädtische Lage und die gute öffentliche Anbindung aus. Künftig entsteht Wohnraum für 16.000 Menschen, weiters werden 4.700 Arbeitsplätze geschaffen. Rund um die zehn Hektar große Grüne Mitte – dem Herzstück des Areals – werden die Gebäude angeordnet. Vier Hochhäuser sollen in Zukunft die „Landmarks“ des neuen Stadtviertels bilden. Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit werden 60 Prozent der Wohnungen gefördert errichtet. Drei Schulstandorte, davon ein großer Bildungscampus für bis zu 1.600 Kinder und Jugendliche, werden in den kommenden Jahren errichtet. Um an die Geschichte des Areals als Bahngelände zu erinnern, werden zwei Backsteinbauten erhalten, die dem neuen Stadtteil einen besonderen Charakter verleihen.

• **Wohnungen für rund 16.000 Menschen • rund 4.700 Arbeitsplätze • Kultur- und Freizeiteinrichtungen • Handels- und Dienstleistungsbetriebe • Schulen und Kindergärten • keine Durchzugsstraßen • Grüne Mitte – zehn Hektar großer Park • 2024 Beginn des Abbruchs und Verwertung der Baufelder**

WIEN – NEUES LANDGUT

Nahe dem Hauptbahnhof Wien und dem Sonnwendviertel entsteht auf einer Fläche von neun Hektar in mehreren Etappen ein neues Stadtviertel. Im Moment werden sowohl freifinanzierte Wohnhäuser als auch ein Gemeindebau neu errichtet.

• **1.500 Wohnungen • Bildungscampus (ging 2023 in Betrieb) • Handels- und Dienstleistungsbetriebe • revitalisierte Backsteinbauten • Walter-Kuhn-Park mit Klimawald, Wiesenflächen, Sport- und Spielangebot**

VILLACH – WESTBAHNHOF

In unmittelbarer Nähe zur Villacher Innenstadt wird ein knapp 26.000 Quadratmeter großes Areal entwickelt. Das Ziel ist eine urbane Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten mit dem Schwerpunkt „produktive Stadt“ und innovativen Lösungsansätzen in puncto Nachhaltigkeit. Neben großzügigen Grünräumen sind auch etwa 6.000 Quadratmeter begrünte und nutzbare Dachflächen geplant. Die Verwertungsphase der Baufelder ist für 2024/25 geplant.

• **Wohnen und Arbeiten • geförderter & freifinanzierter Wohnbau (BGF 31.360 m²) • Gewerbe, Produktion & Dienstleistung (BGF 7.840 m²)**



WIEN: Die Grüne Mitte –
das Herzstück der Stadtentwicklung
am Nordwestbahnhof.
© ÖBB/enf Architekten



WIEN: Walter-Kuhn-Park
im Neuen Landgut.
© ÖBB/Scheiblecker



VILLACH: Mögliche Entwicklung
im Stadtquartier Westbahnhof,
Blickrichtung Süden
© ÖBB/Public Office



IMMOBILIEN

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

1020 Wien, Nordbahnstraße 50

Tel.: +43 1 93000-32698

E-Mail: immo.service@oebb.at



Die Skyline am Südufer des **asperner Sees**.

Ein gesunder Standort voller Energie

Gerhard Schuster und **Robert Grüneis**, das **Vorstandsteam der Wien 3420**, zu ihren Plänen für aspern Die Seestadt Wiens.

Die Wien 3420 verantwortet mit aspern Die Seestadt Wiens eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Wo stehen Sie denn aktuell?

SCHUSTER: Wir haben mehr als ein Drittel unseres Stadtteils entwickelt, mit rund 12.000 Bewohner*innen und über 5.000 Arbeitsplätzen. Unser Standort ist inzwischen so richtig in der Wirtschaft angekommen – und umgekehrt. Wir freuen uns über viele Unternehmensansiedlungen und Neuanfragen. Das verdanken wir zum einen der hervorragenden Infrastruktur, die Unternehmen bei uns vorfinden – von der vielfältigen Anbindung an das öffentliche Netz, einer smarten Sammelgaragenversorgung bis hin zu einem sogar für Sattelschlepper tauglichen Ladehof im Gewerbehof der Wirtschaftsagentur Wien. Zum anderen ist die Seestadt inzwischen regelmäßig Treffpunkt für B2B- und B2C-Events aller Art. Mit den beiden Event-Locations ARIANA und Kulturgarage sowie unserem Hotelangebot sind wir heute für Fachkongresse, Produktpräsentation oder Firmenevents attraktiv und sehen uns als Teil der Wiener Visitors' Economy.

Mit der Eröffnung des hochinnovativen Therapiezentrums tech2people im HoHo Next ist die Seestadt zudem um eine Einrichtung reicher, die weit über Wien hinaus Strahlkraft entwickelt. In diesem Human Technology Center können die neuesten

eHealth-Technologien genutzt werden. Am spektakulärsten ist das Exoskelett, mit dessen Hilfe Menschen mit Lähmungen gehen können.

Gibt es nächste Projekte, auf die Sie sich freuen?

SCHUSTER: In den letzten Jahren hat sich ein starker Gesundheits-, Life-Sciences- und Bio-Tech-Schwerpunkt entwickelt – vom Pharmakonzern TAKEDA, der gerade sein „Labor der Zukunft“ baut, über das Start-up nagene im Technologiezentrum Seestadt, das modifizierte Gene produziert, bis zum großen Gesundheitszentrum NOA22, das gleich an der U2-Station Seestadt in Bau ist.

Und wie sehen Sie die Energiezukunft der Seestadt, Herr Grüneis? Als langjähriger Manager im Energiesektor haben Sie sicher viel vor.

GRÜNEIS: Wir haben es in unserem Stadtteil geschafft, dass zahlreiche Gebäude bereits über weite Strecken energieautark sind. Das verdanken wir einerseits den Qualitätsvorgaben der Wien 3420 für sämtliche Bauprojekte, andererseits der Forschung der Aspern Smart City Research GmbH. Unser Ziel ist es jetzt, statt nur toller Einzelprojekte ganze Energiequartierslösungen umzusetzen, von denen alle profitieren. Insbesondere auch die Umwelt, denn erst wenn Wirtschaft, Wohnen und Mobilität zusammenspielen, können wir die ganz großen Hebel der Energieeffizienz, der Wirtschaftlichkeit und im Klimaschutz nutzen. Daran arbeiten wir bereits jetzt in unseren Quartierswerkstätten mit Bauträgern und Energiebeziehungswise Technologieanbietern. Das Interesse ist enorm, denn die ESG und die EU-Taxonomie sind für die Immobilienbranche die großen Herausforderungen der Zukunft. Und hier wollen wir neue Standards setzen.

Die **Wien 3420-Vorstände Gerhard Schuster** und **Robert Grüneis** vor dem Modell der Seestadt.





QUALITÄT UND INNOVATION AUF DER AGENDA

Im Nordosten Wiens wächst seit einigen Jahren ein neuer Stadtteil heran, mit 240 Hektar Fläche eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. aspern Die Seestadt Wiens hat sich längst als Wohnort mit hoher Lebensqualität einen Namen gemacht und etabliert sich zunehmend als wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort.

Bereits zu etwas mehr als einem Drittel realisiert, wächst die Seestadt stetig weiter: Die künftige Waterfront am Nordufer des Sees und neue Verkehrsinfrastruktur stehen derzeit auf dem Plan.

HIGHLIGHTS IM NORDEN

Der zentrale Bahnhof Aspern Nord bündelt als Verkehrsknotenpunkt bereits jetzt den Anschluss an U-Bahn, Schnellbahn sowie acht Buslinien – und in Zukunft auch an zwei Straßenbahnlinien. Mit der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsinfrastruktur erreicht man schon heute innerhalb von 20 bis 30 Minuten die City Wiens und mehrere städtische Knotenpunkte. Vom Bahnhof ausgehend, wird sich in ein paar Jahren die zentrale Einkaufsstraße bis zur spektakulären Waterfront erstrecken, die das Profil der Seestadt ganz wesentlich prägen wird.

Attraktive Arkaden entlang einer Promenade direkt am See, dazu trendige Lokale, spannende Stadtmöblierung und Blick auf die Skyline im Süden – hier entsteht einer der attraktivsten Orte der Seestadt.

Einen imposanten Eindruck von der künftigen Waterfront geben schon jetzt die Hochhausentwürfe für die drei Signature-Baufelder am See. Die Ensembles Pier05, LIL-Y am See sowie das Seestadt krokodil werden sich hier als neue Landmarks und beeindruckende, nachhaltige Architekturen in das Stadtbild einfügen.

QUARTIER MIT NUTZUNGSVIELFALT

So weit der Blick in die Zukunft. Bereits weitgehend fertiggestellt ist das Quartier Am Seebogen, das erste durchmischte Wohn-, Betriebs- und Geschäftsviertel nördlich des asperner Sees. Eine Reihe von Projekten beschäftigen sich hier mit der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten – mit Studios, Co-Working-Spaces oder zur Wohnung zumietbaren Kleinbüros. Eine große Vielfalt an Unternehmen hat im Quartier bereits Platz gefunden. Zudem ist es Heimat des zweiten großen Bildungscampus der Seestadt sowie der Kulturgarage – eines Kultur- und Veranstaltungszentrums im Sockelgeschoß einer Hochgarage mit Platz für mehr als 450 Personen.

Der im Quartier ansässige Gewerbehof der Wirtschaftsagentur Wien bietet darüber hinaus ein smartes Angebot für Handwerksbetriebe, das produzierende Gewerbe und produktionsnahe Dienstleister auf 7.500 Quadratmetern. Hier finden KMUs und EPU's aus Handwerk und Gewerbe hervorragende Bedingungen vor. Der Gewerbehof ist gleichzeitig sehr robust und smart, mit einem komfortablen, unterirdisch angelegten Ladehof samt Stellplätzen in allen Größen. Es besteht sogar die Möglichkeit, Waren mit Sattelschleppern anliefern zu lassen. Lager- und Präsentationsflächen, gemeinsam genutzte Nebenräume und Schwerlastaufzüge zu allen Stockwerken machen den Gewerbehof zum idealen Ankerort für Produktion in der Stadt.

Das Projekt "Pier05" bildet unmittelbar angrenzend an der U2 Station Seestadt gemeinsam mit „LIL-Y am See“ die östliche "Waterfront". Vis-à-vis am Südufer das HoHo Wien, eines der größten Holzhochhäuser der Welt.



Die Seestadt Wiens

Mit ihren 12.000 Bewohner*innen, über 550 Unternehmen und mehr als 5.000 Arbeitsplätzen ist die Seestadt heute zu über einem Drittel realisiert. Im Vollausbau wird sie Heimat für mehr als 25.000 Menschen sein und mindestens 20.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze aufweisen.

Aktuell im Seeparkquartier in Fertigstellung:

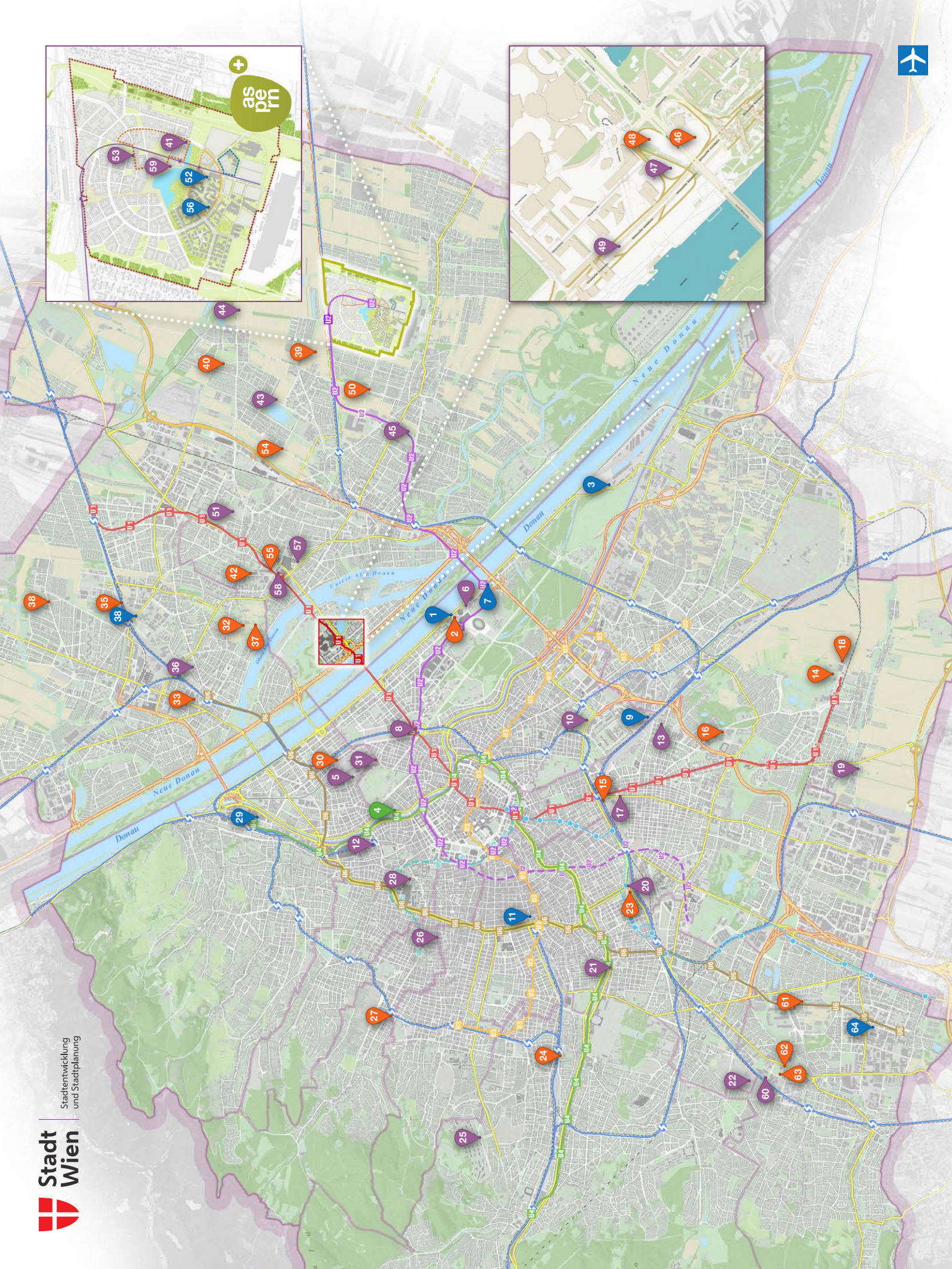
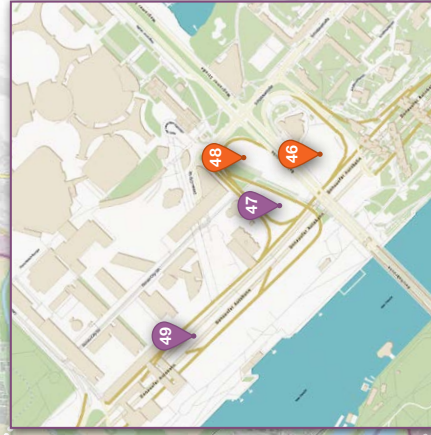
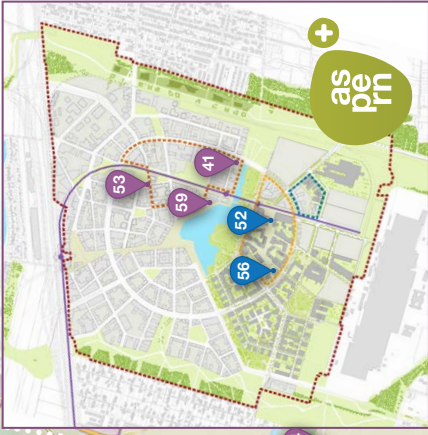
ROBIN, ein nachhaltiges Universitäts- und Gewerbeensemble, das Gesundheitszentrum **NOA22** sowie der dritte Bauteil des **Technologiezentrums Seestadt** ergänzen Ende 2024 das Seeparkquartier im Süden, das sich längst als attraktives Wohn-, Gewerbe- und Officeviertel etabliert hat.

Projektübersichtsplan Wien

Gerade fertiggestellt, in Bau oder demnächst realisiert:

Auszug aus Wiens Projekten

- 1** **Fernbusterminal**
1020, Handelskai 304-318
www.wien.gv.at/stadtplanung/fernbus-terminal-handelskai
- 2** **Grünblick + Weitblick**
1020, Meiereistraße 1-2
www.value-one.com
- 3** **Hafen City**
1020, Seitenhafenstraße 15
www.hafen-wien.com
- 4** **LeopoldQuartier**
1020, Obere Donaustraße 23-27
www.leopoldquartier.at
- 5** **Nordwestbahnstraße**
1020, Nordwestbahnstraße 53
www.sueba.at/de/projekte/2435-nordwestbahnstrasse
- 6** **Sport Arena Wien**
1020, Engerthstraße 267
wse.at/projekte/sport-arena-wien
- 7** **Timber Marina Tower**
1020, Wehlstraße 293
www.ubm-development.com/de/projekte/timber-marina-tower/
- 8** **Wien Nordbahnhof**
1020, Nordbahnstraße
immobilien.oebb.at
- 9** **Loop Offices**
1030, Arsenalstraße 11
www.loop-offices.at
- 10** **VILLAGE IM DRITTEN**
1030, Landstraßer Gürtel
villageimdrritten.at
- 11** **Sophienpark**
1070, Apollongasse 19
wien.gv.at/stadtplanung/sophienspital
- 12** **Althan Quartier**
1090, Althanstraße/Julius Tandler Platz
www.althanquartier.at
- 13** **Am Kempelenpark**
1100, Kempelengasse
www.amkempelenpark.at
- 14** **Klimafit leben an der U1 - Stadtquartier Kurbadstraße**
1100, Kurbadstraße 8
wse.at/projekte/stadtquartier-kurbadstrasse
- 15** **LAXury**
1100, Laxenburger Straße 2
www.sb-gruppe.at
- 16** **Viola Park II**
1100, Czeikestraße
www.wien.gv.at/stadtplanung/viola-park-2
- 17** **Wien Neues Landgut**
1100, Laxenburger Straße/
Landgutgasse
immobilien.oebb.at
- 18** **Wohnen am Goldberg**
1100, Fontanastraße 3
www.wbv-gpa.at/projekt/fontanastrasse-3-2
- 19** **Zukunftshof Rothneusiedl**
1100, Rosiwalgasse 41-43
www.wien.gv.at
- 20** **O.A.X Vienna**
1120, Eichenstraße 1
www.6b47.com/de/projekte/eichenstrasse
- 21** **Vio Plaza**
1120, Schönbrunner Straße 230
www.vioplaza.at
- 22** **Wildgarten**
1120, Lore-Kutschera-Weg 16
www.wildgarten.wien
- 23** **Wolfganggasse**
1120, Eichenstraße 2
www.wolfganggasse.at
- 24** **Alice im Cumberland**
1140, Cumberlandstraße 38
www.alice-im-cumberland.at
- 25** **Otto Wagner Areal**
1140, Baumgartner Höhe 1
www.owa-wien.at
- 26** **Apfelbaum**
1160, Ottakringer Straße/
Geblergasse/Helbinggasse
www.apfelbaum.at
- 27** **Mokka**
1170, Zeillergasse 2
www.value-one.com
- 28** **Semmelweis-Areal**
1180, Spitalgasse
www.wien.gv.at/stadtplanung/semmelweis-areal
- 29** **Muthgasse**
1190, Muthgasse
www.go19.wien
- 30** **DS 90**
1200, Dresdner Straße 90
www.sb-gruppe.at
- 31** **Nordwestbahnhof**
1200, Nordwestbahnstraße 16
immobilien.oebb.at
- 32** **Am Donauefeld**
1210, Nordmangasse
www.wien.gv.at/stadtplanung/zielgebiet-donauefeld
- 33** **Floridsdorfer Spitz**
1210, Pius-Parsch-Platz 6
www.green21.at
- 34** **HIRSCHFELD**
1210, Gerasdorferstraße 105
hirschfeld.wien
- 35** **Neu Leopoldau**
1210, Thayagasse/Pfendlergasse
www.wien.gv.at
- 36** **PlusEnergieQuartier21**
1210, Pilzgasse 33
www.peq21.at
- 37** **Quartier an der Schanze**
1210, Simon-Veil-Gasse
www.wien.gv.at/stadtplanung/quartier-an-der-schanze
- 38** **TwentyOne**
1210, Siemensstraße 87-89
www.bondiconsult.com
- 39** **Am Heidjöchel**
1220, Hausfeldstraße
www.wien.gv.at/stadtplanung/am-heidjoechl
- 40** **Am Rain**
1220, Breitenleer Straße
www.wien.gv.at/stadtplanung/am-rain
- 41** **aspers Seestadt**
1220, Seestadtstraße
www.aspers-seestadt.at
- 42** **Attemsgasse Ost**
1220, Attemsgasse 34-44
www.wien.gv.at/stadtplanung/attemsgasse-ost
- 43** **Berresgasse**
1220, Berresgasse/
Ziegelhofstraße
www.wien.gv.at
- 44** **Breitenleer Straße Süd**
1220, Breitenleer Straße
www.wien.gv.at/stadtplanung/breitenleer-strasse-sued
- 45** **Erzherzog Karl-Straße Süd**
1220, Erzherzog Karl-Straße/
Langobardenstraße
ehk-sued.at
- 46** **DANUBEFLATS**
1220, Wagramer Straße 2
www.danubeflats.at
- 47** **DC 2**
1220, Donau-City-Straße 5
www.sb-gruppe.at
- 48** **DC 3**
1220, Donau-City-Straße 3
www.sb-gruppe.at
- 49** **DC Bildungscampus**
1220, Donau-City-Straße 13
B+C
www.sb-gruppe.at
- 50** **Hausfeld Nord - Oberes Hausfeld**
1220, Hausfeldstraße/
An der Alten Schanzen
www.wien.gv.at/stadtplanung/oberes-hausfeld
- 51** **Hrachowina-Gründe**
1220, Am langen Felde 37-57
www.wien.gv.at
- 52** **NOA22 - Neues Ordinationszentrum Aspern**
1220, Simon-de-Beauvoir-Platz 5
noa22.at
- 53** **Quartier „Am Seebogen“**
1220, Am-Ostram-Park
www.aspern-seestadt.at
- 54** **Quartier Süßenbrunner Straße West**
1220, Oberfeldgasse/
Breitenleer Straße
www.wien.gv.at
- 55** **Remise Kagran**
1220, Abstellhalle Kagran
www.sb-gruppe.at
- 56** **ROBIN - Der nachhaltigste Workspace der Stadt**
1220, Sonnenallee 30
www.robin.eco
- 57** **Schrödingerplatz**
1220, Schrödingerplatz 1
www.wien.gv.at/stadtplanung/schroedingerplatz
- 58** **VIENNA TWENTYTWO**
1220, Dr.-Adolf-Schärf-Platz 1
vienna-twentytwo.at
- 59** **Waterfront aspern Seestadt**
1220, aspern Seestadt
www.aspersn-seestadt.at
- 60** **Biotop Wildquell**
1230, Walter-Jurmann-Gasse 8
www.wien.gv.at/stadtplanung/biotop-wildquell
- 61** **In der Wiesen Ost**
1230, Rösslergasse
www.wien.gv.at
- 62** **Klee Living**
1230, Breitenfurter Straße 178
www.kleeliving.at
- 63** **Kult23**
1230, Gastgebegasse 19-21
www.value-one.com
- 64** **Silo Next**
1230, Lemböckgasse 59
www.silo-offices.at




Inhaltsverzeichnis


Vorwort Michael Ludwig	3
Wohnen und Bauen in Wien – Qualität, Leistbarkeit und Klimaschutz stehen im Mittelpunkt	
Vorwort Peter Hanke	5
Wien bleibt Weltspitze – weil es Herausforderungen aktiv angeht	
Stadtentwicklung	6
Zwei Millionen und mehr	
Lebensqualität	8
Wien – das pulsierende Herz Österreichs	
Interview: Bernhard Jarolim, Stadtbauamtsdirektor	10
Smart City der Zukunft	
Interview: Karl-Heinz Strauss, CEO, PORR	12
Nachhaltige Lösungen für die Zukunft	
Glühende Städte – kühlende Bäume	16
Immobilien in der Klimakrise brauchen Bäume	
Interview: Walter Ruck, Wiener Wirtschaftskammerpräsident	17
Diversität senkt Klumpenrisiko	
Interview: Wolfdieter Jarisch, S+B Gruppe	18
Wir stehen vor einem Umbruch	
Interview: Maximilian Kainz, Teamleader Real Estate Valuation & Research bei der Rustler Immobilien-treuhand	20
Synergien als Schlüssel zur Bewertung	
Immobilienentwicklung	21
Nachhaltiges Bauen als Schlüssel für erfolgreichen Klimaschutz	
Interview: Claudia Brey, Geschäftsführerin der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH	22
Stadtentwicklung muss für Menschen attraktiv sein	
Interview: Josef Herwei und Andreas Meinhold, Geschäftsführer WSE Wiener Standortentwicklung	23
Nachhaltigkeit in all ihren Facetten	
Interview: Gerhard Schuster und Robert Grüneis, Vorstandsteam der Wien 3420	26
Ein gesunder Standort voller Energie	
Projektübersichtsplan Wien	28
Die aktuellen Stadtentwicklungsgebiete und Projekte in Wien	

Impressum

Medieneigentümer

DMV – della lucia medien & verlags GmbH
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5 / 7.OG
Tel. +43 (0)1 997 43 16-0
Fax +43 (0)1 997 43 16-99
E-Mail: office@dmv-medien.at

 www.dmv-medien.at

 www.facebook.com/DMVMedien

Herausgeber

Elisabeth Della Lucia

Projektleitung / Verkauf

Elisabeth Della Lucia

Redaktion

Charles Steiner (CR),
Mag. Carolin Rosmann,

Produktion

Anita Prokop

Gestaltung

bitroost.eu

Übersetzung

Thuy Khuat

Druckerei

Print Alliance HAV Produktions GmbH
2540 Bad Vöslau, Druckhausstraße 1

Verlagspostamt

1020 Wien, P.b.b.

Fotos

Bitroost (Cover), PID/Gregor Kuntscher (S. 3),
PID/David Bohmann (S. 5), Adobe Stock/nejzhmakov (S. 6),
WienTourismus/Mafalda Rakoš (S. 8),
WienTourismus/Lea Sonderegger (S. 8),
WienTourismus/Gregor Hofbauer (S. 8/9),
WienTourismus/Julius Hirtzberger (S. 9),
Stadt Wien/Schmied (S. 10), Markus Wache (S. 12/13),
Klima Konkret/Patrick Bonato (S. 16), Florian Wieser (S. 17),
S+B/Wilke (S. 18), Rustler Immobilien-treuhand (S. 20),
Marek Knopp (S. 22), ZOOM VP (S. 23), Eva Kelety (S. 23),
Luiza Puiu (S. 26), Wien 3420/Schedl (S. 26),
Flenreiz/Ueberblick (S. 27)

Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Datenträger kann keine Haftung übernommen werden und es entfallen sämtliche Honoraransprüche.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der DMV – della lucia medien & verlags GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen

In Kooperation mit



Stadtentwicklung
und Stadtplanung





**IHRE IMMOBILIEN SICHTBAR MACHEN?
GEHT. MIT NEW CONTENT MARKETING
powered by**

Für ein besseres Immobilienerlebnis

**ivalu
content**



www.wien.gv.at

www.dmv-medien.at