

immobilien investment

spezial
■■■



STADTENTWICKLUNG KOMPAKT

Planen für Menschen
und Wirtschaft



2024

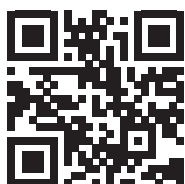


Vienna AirportCity – der Office Park 4, nachhaltig mit Gütesiegel

Ein Bürogebäude, wie Sie es sich wünschen – vorbildliche Energienutzung, faire Betriebskosten, in der CO₂-neutralen AirportCity. Gut für die Umwelt, gut für Ihr Business.

Ihr Business am Flughafen Wien
flexibel – erreichbar – nachhaltig – vernetzt
airportcity.at

Scan me



VIE Vienna
AirportCity

INHALT

Die Stadt als Biotop der Zukunft Wie sie Stadt der Zukunft aussehen könnte	4
Stadtentwicklung ist Schaffung von Lebensraum Interview Claudia Brey	7
Immobilien neu denken heißt Nutzer analysieren Gastkommentar	8
Von der Airport City ins Weltall Promotion	10
Stadtteil der Innovation Aspern Die Seestadt	12
Die Zukunft des Einkaufens Erdgeschosszone neu gedacht	14

IMPRESSUM

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

kompakt.immobilien-investment.at
www.immobilien-investment.at

Herausgeber:
Elisabeth Della Lucia

Chefredakteur:
Charles Steiner

Redaktion:
Carolin Rosmann, Hubert Abt

Produktion/CvD: **Anita Prokop**

Foto Titel: **Squarebytes**

Klima als wichtiger Aspekt für die Planung

Wien ist eine wachsende Stadt – diese Aussage hätte vor dreißig Jahren keiner für möglich gehalten, heute ist sie erfreuliche Realität. Wien hat bereits Ende des vorigen Jahres die 2-Millionen-Einwohner-Marke überschritten und ist damit nach Berlin, Madrid und Rom die fünftgrößte Stadt in der EU.

Mit einem Durchschnittsalter von 41 Jahren ist Wien heute auch eine besonders junge Stadt. Das Wachstum ist ein Zeichen für die Vitalität und Lebensqualität Wiens, der starke Zuzug spiegelt aber auch einen weltweiten Trend wider: Menschen ziehen dorthin, wo sie Arbeitsplätze, Bildung und hervorragende Lebensqualität vorfinden. Nahezu alle Städte innerhalb Österreichs verzeichnen Zuwächse; schon über zwei Drittel der Menschen in Österreich leben in Städten oder urbanen Zentren, jährlich werden es mehr. Das bedeutet, dass wir bei der Stadtplanung, bei der Bereitstellung der städtischen Infrastruktur, der sogenannte Daseinsvorsorge weit vorausplanen müssen und sehr gezielt in Schlüsselbereiche investieren müssen. Zu diesen Schlüsselbereichen gehören Wasserversorgung, Öffentlicher Verkehr und leistbares Wohnen dazu, aber auch soziale Infrastruktur wie Kinderbetreuung, Gesundheit und Pflege. Wien investiert gezielt in leistbaren

Wohnraum und in die Sanierung von bestehenden Wohnungen, einerseits, um ausreichend Wohnungen zur Verfügung zu stellen, andererseits um den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken: Mit 230 Millionen Euro im ersten Jahr werden die Sanierungen von Gebäuden und Wohnungen unterstützt, zusätzlich gehen 115 Millionen in den Neubau. Leistbares Wohnen wird aber auch bei Widmungs- und Bebauungsplänen als Kategorie hinzugefügt, um Wien zur Welthauptstadt des leistbaren Wohnens weiterzuentwickeln: Derzeit sind rund 20.000 neue Wohnungen in Bau oder Planung, um das kommunale Angebot zu ergänzen und zu erweitern.

Besonders wichtig ist in der Zukunftsplanung aber der Klimaaspekt: Schon jetzt ist die zunehmende Hitze besonders in Städten spürbar und erfordert Lösungen. In Österreich sind beispielsweise Trinkwasser-Brunnen im öffentlichen Raum, Sprühregen in Parks und auf Plätzen erfrischende neue Angebote. Aber mittel- und langfristig müssen Maßnahmen greifen, die nachhaltig auf Klima und Menschen wirken und die Energiewinde weg von fossilen Brennstoffen bewerkstelligen: Ausbau des Öffentlichen Verkehrs, Photovoltaikoffensive, Großwärmepumpe, Ausbau der Fernwärme, so heißen die Antworten Wiens auf den Klimawandel.



Dr. Michael Ludwig

Bürgermeister der Stadt Wien und Präsident des Österreichischen Städtebundes



Die Stadt als Biotop der Zukunft

Städte entwickeln sich. Das war schon so, seit es Städte gibt. Immer wieder sind sie den jeweiligen Epochen, Bedürfnissen, Lieferwegen, Zuströmen, aber auch dem Klima angepasst worden. Eine Stadt wird erst durch die konstante Veränderung lebendig. Und auch heute stehen die Städte vor einer Vielzahl an Herausforderungen, die das Stadtbild ändern werden.

Städte hatten immer schon etwas Verbindendes, bereits seit der Antike: als Handelszentrum, politisches Zentrum, Knotenpunkt für Lieferketten, Zufluchtsort, Lebens- und Arbeitsraum, Informations-Hub, Ort der Kultur. Daran wird sich auch nichts ändern, das macht das Wesen einer Stadt aus. Etymologisch bezeichnet der Begriff „Stadt“ einfach einen Standort, einen Platz, an dem Handel getrieben, gelebt und gearbeitet wird, Entscheidungen getroffen werden, Informationen ausgetauscht. Verändert über die Zeit haben sich allerdings die Anforderungen an die Städte, um diese Parameter erfüllen zu können, wie sich auch der Mensch gewandelt hat –

bis ins heutige Zeitalter. Damit ist der Grundstein der Stadtentwicklung bereits mit der Gründung einer Stadt gelegt worden. Mehr noch: Ihre Entwicklung ist das Wesen der Stadt selbst.

Denn auch der Mensch verändert sich. Seit er sesshaft geworden ist, hat er Ackerbau betrieben, Häuser gebaut – und an Knotenpunkten kamen die Städte auf. Während diese im Mittelalter noch durch meterdicke Mauern geschützt wurden, sind sie im Barock, einem Zeitalter des Wachstums, aufgebrochen worden. Damals sind viele Städte nach Symmetrie, Ästhetik und Funktionalität neu geplant worden. Bis das Wachstum im Zuge der Industrialisierung deutlich Fahrt aufgenommen hat – die Städte wuchsen rasant,

Menschen vom Land suchten in den Städten Arbeit, leistbarer Wohnraum musste schnell her, und oft hinkte die Infrastruktur dem Wachstum bei weitem hinterher. Umweltverschmutzung sowie überfüllte Wohnverhältnisse waren die Folge.

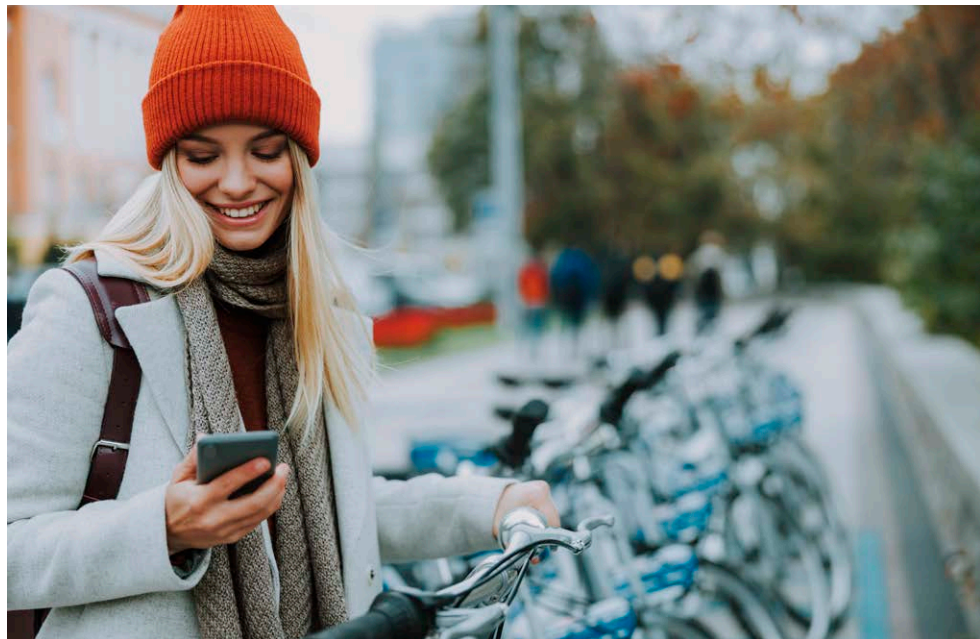
Transformation durch das Auto

Mit dem 20. Jahrhundert kam der nächste Transformationsschritt. Die Einführung des Automobils und die Entwicklung von Verkehrsinfrastrukturen wie Straßen und U-Bahnen ermöglichten eine räumliche Ausdehnung der Städte. Die Stadtplanung fokussierte sich auf Funktions-

trennung, wobei Wohn-, Arbeits- und Freizeitbereiche oft klar voneinander getrennt wurden. Moderne Städte wie New York und Tokio wurden zu globalen Metropolen mit Wolkenkratzern, vielfältigen kulturellen Angeboten und einer hohen Bevölkerungsdichte.

Der nächste Wandel ist jetzt!

Gerade in den letzten 30 Jahren hat sich für den Menschen sehr viel verändert – und das wird auch die Städte nachhaltig prägen. Stichwort Internet: Der Begriff „Stadt“ umfasst jetzt nicht nur physische Orte, sondern auch die digitale Vernetzung und intelligente Infrastrukturen. Smart Citys sind mit Technologien ausgestattet, um die Lebensqualität zu verbessern, Energie effizienter zu nutzen und nachhaltige Mobilität zu fördern. Der Fokus liegt zunehmend auf der Schaffung nachhaltiger und lebenswert gestalteter urbaner Räume, die sowohl ökologischen als auch sozialen Anforderungen gerecht werden. Was auch einer Notwendigkeit geschuldet ist: Dass sich das Klima wandelt, ist deutlich spürbar. Im Sommer ist die Hitze in den Städten mittlerweile zu einem gesundheitsrelevanten Problem geworden. Was die Stadt der Zukunft daher können muss: Sie braucht Grünflächen, da diese nicht nur die Luftqualität verbessern, sondern auch als Erho-



„Sharing-Modelle für Autos, Fahrräder und Roller können die Anzahl der benötigten Fahrzeuge reduzieren und somit den Platzbedarf und die Umweltbelastung verringern.“

lungsräume dienen und das städtische Mikroklima positiv beeinflussen. Vertikale Gärten und begrünte Dächer können in dichtbesiedelten Gebieten zusätzliche Grünflächen schaffen und gleichzeitig zur Isolierung von Gebäuden beitragen.

Die Erreichung der Klimaneutralität wird eine der größten Herausforderungen und zugleich Chancen für Städte sein. Im Bausektor bedeutet dies, auf nachhaltige Baumaterialien wie recycelten Beton, Holz und andere nachwachsende Rohstoffe zu setzen. Kreislaufwirtschaft wird ein wichtiger Faktor, da die Lieferketten aufgrund geopolitischer Umwälzungen empfindlich geworden sind – und Rohstoffe für den Bau sind nicht unbegrenzt verfügbar. Passivhäuser und Nullenergiegebäude könnten etwa zum Standard werden, wobei der Fokus auf einer hohen Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien liegt. Im Neubau sind diese Gebäude verhältnismäßig einfach umsetzbar. Doch der Brocken für Bestandsimmobilien ist ein viel größerer. Beim Heizen und Kühlen von Gebäuden werden innovative Technologien wie Wärmepumpen, Geothermie und Fernwärmesysteme, die auf erneuerbaren Energiequellen basieren, zum Einsatz kommen – auch vor dem Hintergrund, dass intelligente Energiemanagement-



systeme, die Verbrauch und Erzeugung in Echtzeit optimieren, ebenfalls an Bedeutung gewinnen werden.

Städte der Zukunft müssen noch weitere Aufgaben erfüllen: Denn es wird entscheidend sein, den Zugang zu bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum zu gewährleisten. Der Weg zu intelligentem städtischem Design, das auf hohe Bevölkerungsdichte und gleichzeitig großzügige öffentliche Räume setzt, scheint ein schmaler Grat zu sein, auf dem sich die Stadtentwicklung selbst befindet. Denn dem gegenüber steht das Thema Mobilität: Sind Städte mit dem Aufkommen des Automobils entsprechend umstrukturiert worden, wird der Verkehr mit dem Umstand, dass Autos mittlerweile zu einem Massenprodukt geworden sind, zunehmend zähflüssiger. Autos benötigen viel öffentlichen Raum, Straßen, aber auch Parkplätze. Gleichzeitig lässt sich mit dem Auto in Großstädten schon längst keine Zeit mehr sparen. Die Tangente in Wien ist ein hervorragendes Beispiel dafür. Es bedarf also einer viel nachhaltigeren Mobilität, die nur durch den Ausbau öffentlicher Verkehrsmittel, die Förderung des Fahrradverkehrs und die Planung der Stadt als eine der kurzen Wege erreicht werden kann. Öffentliche Verkehrsmittel müssen effizient, zuverlässig und erschwinglich sein, damit sie eine echte Alternative zum Individualverkehr darstellen. Hierbei werden wohl autonome Fahrzeuge und On-demand-Dienste eine immer wichtigere Rolle spielen. Sharing-Modelle für Autos, Fahrräder und Roller können die Anzahl der benötigten Fahrzeuge reduzieren und somit den Platzbedarf und die Umweltbelastung verringern.

Die digitale Stadt

Digitale Konnektivität wird ein Schlüssel zu intelligenten Städten sein. Durch die Vernetzung von Infrastrukturen, Verkehrssystemen und Gebäuden können Städte effizienter und nachhaltiger gestaltet werden. Das Internet der Dinge (IoT) ermöglicht eine Echtzeitüberwachung und -steuerung städtischer Systeme, was zu einer Optimierung des



„Die Erreichung der Klimaneutralität wird eine der größten Herausforderungen und zugleich Chancen für Städte sein. Im Bausektor bedeutet dies, auf nachhaltige Baumaterialien wie recycelten Beton, Holz und andere nachwachsende Rohstoffe zu setzen.“

Energieverbrauchs und der Ressourcennutzung führt. Smart-City-Technologien wie intelligente Beleuchtung, Abfallmanagement und Verkehrssteuerung können dabei zur Reduzierung des Energieverbrauchs und zur Verbesserung der städtischen Dienst-

leistungen beitragen. Darüber hinaus ermöglicht digitale Konnektivität neue Formen der Bürgerbeteiligung und Transparenz, indem sie den Zugang zu Informationen und die Interaktion mit der Stadtverwaltung erleichtert.

Am Ende gelangt man wieder zum Wesen der Stadt als Handelszentrum, politisches Zentrum, Knotenpunkt für Lieferketten, Zufluchtsort, Lebens- und Arbeitsraum, Informations-Hub, Ort der Kultur. Damit ist auch die Veränderung einer Stadt ein wesentlicher Teil ihrer selbst. Man könnte fast meinen, eine Stadt ist ein Abbild der Menschen, die in ihr leben, und der Zeit, in der sie sich befindet.



Charles Steiner

*Chefredakteur,
immobilien investment*

Stadtentwicklung ist Schaffung von Lebensraum

Die Stadtteilentwicklung ist ein komplexes Feld, das viel Vorplanung und Konzeption benötigt, um für zukünftige Nutzer nicht nur attraktiv, sondern auch nachhaltig zu sein. Worauf zu achten ist, erklärt CLAUDIA BREY, Geschäftsführerin der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, im Gespräch mit immobilien investment KOMPAKT.

Stadtentwicklung gilt wohl als Königsdisziplin im Immobiliengeschäft. Was zeichnet aus Sicht der ÖBB-Immobilien eine gute Stadtentwicklung aus?

Das Hauptziel unserer Stadtentwicklungen ist es, einen Lebensraum zu schaffen, in dem Menschen gerne leben und sie alles vorfinden, was sie für ihr tägliches Leben benötigen. Man kann Nachhaltigkeitsziele beispielsweise nur dann erreichen, wenn man Menschen in die Position bringt, dass sie nicht eine halbe Stunde mit dem Auto fahren müssen, wenn sie Dinge des täglichen Bedarfs erledigen, ihre Kinder in die Schule bringen oder zum nächsten Naherholungsgebiet wollen. Wir achten darauf, Stadtquartiere und Stadtviertel zu schaffen, die alles bieten, was die Menschen im täglichen Leben brauchen. Ganz im Sinne der 15-Minuten-Stadt: Der beste Verkehr ist der, der erst gar nicht entsteht.

Oft sind bei der Konzeption eines Stadtentwicklungsgebiets manche Trends aus der Zukunft bei der Planung noch nicht abzusehen. Wie geht man damit um respektive wie flexibel müssen Planungen sein?

Einerseits braucht man robuste Konzepte, um Stadtteile entwickeln zu können, die dauerhaft attraktiv sind. Andererseits ist Flexibilität bei Stadtentwicklungsprojekten ein wesentliches Thema. Ein Beispiel: Das Leitbild für den Nordwestbahnhof, der bis 2040 fertiggestellt werden soll, stammt aus dem Jahr 2008, es ist aber sehr gut für die heutigen Anforderungen gerüstet. Ein gut durchdachtes Konzept beinhaltet immer eine gewisse Flexibilität, um künftigen Entwicklungen Raum lassen zu können.

Gerade Nachhaltigkeit ist ein Thema, nicht nur was EU-Taxonomie und ESG betrifft, sondern auch hinsichtlich der Akzeptanz künftiger Nutzer und Bewohner. Welche Rolle spielen diese Anforderungen, wie werden sie in die Planungen eingearbeitet oder wie wird mit Partnern kommuniziert?

Das Thema Nachhaltigkeit durchdringt mittlerweile jede Konsumstufe, also auch den Endverbraucher – in unserem Fall die Bewohner und Nutzer. Diese hinterfragen aktiv die Energieversorgung, die Versorgung mit Wärme oder Kälte und überhaupt das Gesamtkonzept. Man kann nur nachhaltige Stadtentwicklungsgebiete schaffen, wenn man die Anforderungen der Konsumenten mitnimmt. Nachhaltigkeit beginnt nicht mit der Überlegung, mit welchen Materialien wir bauen oder in der Folge heizen und kühlen. Nachhaltigkeit beginnt bereits bei der Konzeption, besonders auch im Hinblick auf die soziale Nachhaltigkeit – Durchmischung, Bildung, Naherholungsräume. Genauso braucht es natürlich auch attraktive Energie- und Mobilitätskonzepte. Das beginnt schon bei der Freimachung. Etwa am Nordwestbahnhof, wo wir einen Großteil des Abtransportes des Abbruchmaterials auf die Schiene verlagern.

Die ÖBB-Immobilien als einer – wenn nicht der – größte Stadtentwickler in Österreich hat in dem Bereich ja schon einiges erfolgreich umgesetzt. Kann man von umgesetzten Projekten auch für die Zukunft lernen?

Natürlich entwickeln wir uns weiter und können von vergangenen Projekten lernen. Das hilft uns einerseits selbst bei neuen Projekten, andererseits können wir aber auch unseren Partnern – Städten oder Gemeinden, die noch wenig Erfahrung mit großen Stadtentwicklungen haben – Hilfestellungen geben. Trotzdem ist jedes Projekt einzigartig, es entstehen immer neue Themen und Anforderungen, auf die wir versuchen bestmöglich zu reagieren. Prinzipiell sind wir in der glücklichen Lage, dass unsere Stadtentwicklungsgebiete ehemalige Bahnareale sind, weswegen wir nicht versiegeln müssen, sondern versiegelte Flächen teilweise wieder aufbrechen können. Ein weiterer Vorteil ist, dass sie sehr günstig an den öffentlichen Verkehr angebunden sind, an ehemaligen Bahnhöfen oder – wie in Krems oder Villach – zwischen Bahnhof und Innenstadt. Damit schaffen sie eine Verbindung zwischen Urbanität und öffentlicher Verkehrsanbindung. Auch das Konzept gemischt nutzbarer Stadtentwicklungsgebiete ist maßgeblich, nämlich wenn ein Stadtteil alle Lebensbereiche – Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Infrastruktur, Bildung – abdecken kann. Das ist nicht nur vom Standpunkt der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit ein wesentlicher Aspekt. Der Nordwestbahnhof ist ein Areal, das all das beinhalten wird: Wohnraum für 16.000 Menschen, sowohl gefördert als auch freifinanziert, rund 4.000 Arbeitsplätze, drei Schulcampusprojekte und 10 ha große Grünfläche.



Claudia Brey

Geschäftsführerin
der ÖBB-Immobilien-
management GmbH

Immobilien neu denken heißt Nutzer analysieren

„Gut gemeint ist nicht gut gemacht“ – die EU-Taxonomie erweist sich als das Schwert des Damokles für die Immobilienwirtschaft. Dennoch führt kein Weg daran vorbei, man wird Immobilien neu denken müssen.

Ein Gastkommentar von HUBERT ABT, Founder und CEO von workcloud24.



Als sich im Jahr 2015 die 195 Vertragsparteien der Vereinten Nationen in Paris, auf Basis des Kioto-Protokolls, auf eine Begrenzung des weltweiten Temperaturanstiegs geeinigt hatten, war dies mit großen Hoffnungen verbunden. Doch schon in der Formulierung des übergeordneten Zieles, den weltweiten Temperaturanstieg auf „möglichst 1,5 Grad (in jedem Fall aber unter zwei Grad) zum vorindustriellen Zeitalter“ zu halten, war erkennbar, dass hier das Kind mit dem Bade ausgeschüttet wird.

Diese vollständig ungeeignete Formulierung der Kennwerte wurde denn auch nicht besser, als die EU darauf aufbauend im Jahr 2019 die EU-Taxonomie beschlossen hatte. Der sogenannte

Green Deal sieht vor, dass die Branche ihre CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 55 Prozent reduzieren muss, wiederum wurde hier als Referenz ein Jahr gewählt (1990), für das es zwar statistische Erhebungen gibt, jedoch keine verlässlichen objektspezifischen Daten, auf die Immobilieneigentümer zurückgreifen könnten.

Überbordende Bürokratie

Zwar ist das Ziel der Taxonomie, zukünftigen Investitionen in nachhaltige Industrien und Produkte zu lenken, aller Ehren wert, nur leider wurde das Vorhaben vollständig überbürokratisiert, und gleichzeitig hat man die Rechnung ohne den Wirt gemacht. Dies zeigt uns die gescheiterte Einführung

des Heizungsgesetzes in Deutschland wie auch die im Vorfeld zu den Europawahlen geführten Diskussionen über die Rücknahme der ursprünglich angestrebten Stopps der Produktion von Verbrennerautos.

Anstatt wie die USA mit dem Inflation Reduction Act einen Anreiz zu schaffen, bei dem sich die Industrie und der Mittelstand Anschubfinanzierungen und steuerliche Vergünstigungen für Innovationen und Ansiedlungen von Produktionsstätten sichern können, werden in Europa die Bemühungen der Industrie durch überbordende Regulierung und weltfremde Parteipolitik ausgebremst. Das Schlimme daran ist die Tatsache, dass damit die dringend notwendigen Innovationen und Neuerungen im Keim erstickt bzw. ausgebremst und deutlich verlangsamt werden.

Schlimm deswegen, weil wir gar keine andere Wahl haben, als die Immobilien in der Zukunft nachhaltig zu gestalten, zu bauen und zu bewirtschaften. Das Thema ist viel zu ernst, als dass wir es nicht beachten könnten. Nicht nur aus Erwägungen des Klimaschutzes, sondern eher aus volkswirtschaftlichen und aus Wettbewerbsüberlegungen heraus. Die Immobilienindustrie ist hierzulande und weltweit für 40 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich, aber natürlich ist es völlig klar, dass wir ohne Länder wie China, Indien oder die USA die Welt nicht retten können. Jedoch wäre es zu einfach, sich auf das Sankt-Florians-Prinzip zurückzuziehen.

Zum einen leisten diese Länder beim Aufbau nachhaltiger Industrien schon weitaus mehr, als wir erahnen. So werden in Indien nur noch regenera-

tive Kraftwerke gebaut, China ist für 90 Prozent aller weltweiten Investments in Klima-Tech verantwortlich, und in den USA boomen nachhaltige Immobilienprojekte. Zum anderen reicht hinsichtlich des Verlustes der Wettbewerbsfähigkeit ein Blick auf den Hauptsponsor der Fußball EM: BYD.

Immobilien „neu lernen“

Das ist die monetäre Seite der Medaille. Was aber mindestens genauso schwer wiegt, ist die Erhaltung des sozialen Friedens, und der fällt nun einmal zu erheblichen Teilen in die Verantwortung der Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus zeigen uns die Wahlen, welchen Einfluss das Thema Immigration hat. Derzeit befinden sich rund 30 Millionen Menschen weltweit auf der Flucht, wobei jeweils ein Drittel aus politischen, wirtschaftlichen oder klimabedingten Gründen unterwegs und auf der Suche nach einem neuen Zuhause ist. Werden bald 200 Millionen auf den Beinen sein, wenn wir nichts gegen den Klimawandel unternehmen, und dann wird es ungemütlich, auch auf Mallorca.

Etwas zeitnaher und pragmatischer betrachtet, müssen wir uns nach dem vergangenen Superzyklus wohl damit abfinden, dass wir Immobilien neu „lernen“ müssen. Weder werden wir in absehbarer Zeit signifikant niedrigere Zinsen erleben, noch werden Löhne oder Materialien günstiger werden. Insofern wird der Neubau auf niedrigem Niveau verbleiben. Die Sparguthaben, welche die privaten Haushalte während Corona aufgebaut hatten, wurden durch die Inflation materialisiert. Gleichzeitig sind es jüngere Generationen in der Regel nicht mehr gewohnt, Ansparungen zum Erwerb eigengenutzter Immobilien zu bilden (E-Commerce lässt grüßen). Insofern sind die Verkäufe an Eigennutzer stellenweise um 70 Prozent eingebrochen und werden sich ohne staatliche Kaufanreize in absehbarer Zeit auch nicht mehr erholen. Was bleibt, ist die Optimierung des Betriebes, um Mehreinnahmen zu generieren.

Und hier kommen wir zu den Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien



„Wir haben gar keine andere Wahl, als die Immobilien in der Zukunft nachhaltig zu gestalten, zu bauen und zu bewirtschaften. Das Thema ist viel zu ernst, als dass wir es nicht beachten könnten.“

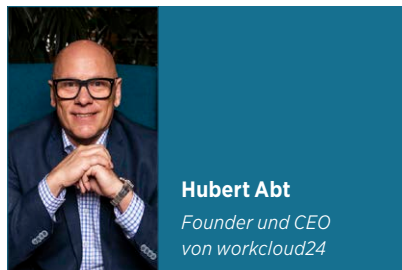
(ESG): Immobilien neu zu denken bedeutet zuallererst, das Nutzerverhalten zu analysieren und die Produkte und deren Bewirtschaftung anzupassen. Das gilt für den Einzelhandel (Stichwort Omnichannel), für das Wohnen (Stichwort Serviced Apartments), für Büros (Flex Offices) und für Hotels (nachhaltiges Wirtschaften und regionaler Bezug bei Bezug von Produkten).

Der abstrakte Buchstabensalat der verschiedenen internationalen und nationalen Vorgaben und Richtlinien wird greifbar und monetarisiert sich, wenn sich der Kunde bewusst oder unterbewusst für das grüne Produkt entschei-

det. Denn jeder, der nicht vorbereitet ist, verliert Marktanteile und vernichtet Werte. Laut McKinsey summiert sich der Verlust auf 40 bis 50 Prozent in den nächsten fünf Jahren. In Teilsegmenten dürfte dieser Wert durchaus höher sein.

Somit bekommen die ESG-Kriterien eine zentrale Funktion und entscheiden über das Überleben von Unternehmen sowie den Wertbestand von Immobilien. Jeder, der heute einen Kredit zur Anschlussfinanzierung anfragt, bekommt eine Ahnung, wovon hier die Rede ist.

Banken bestimmen über den Fortbestand einer Kundenbeziehung. Um das eigene Kreditportfolio nicht zu gefährden und keine höheren Refinanzierungsrisiken durch schlechteres Rating in Kauf nehmen zu müssen, werden nicht-ESG-konforme Immobilien schlicht nicht mehr finanziert. Es ist es also wert, heute schon darüber nachzudenken, was wir tun können, um den Ansprüchen der Kunden der Zukunft im Einklang mit der gesetzlich verankerten Regulatorik gerecht zu werden.



Hubert Abt

Founder und CEO
von workcloud24

Von der Airport City ins Weltall

Die Airport City am Flughafen Wien entwickelt sich beständig weiter und setzt vor allem als Business-Standort Akzente. Mit dem Weltmarktführer bei Steuerungsdüsen für Satelliten, Enpulsion, konnte man ein gewichtiges Unternehmen für den Standort gewinnen und zieht auch Start-ups in dem Bereich an. Auch verweist die Airport City auf einen Bildungscampus, der ab Herbst in Betrieb gibt. Und das alles CO₂-neutral.

Die Vienna Airport City ist mehr als ein Business-Campus an einem Flughafen. Sie entwickelt sich stetig weiter und setzt dabei neue Schwerpunkte, die europaweit Schule machen: Nach dem erfolgreichen Ausbau als Business-Standort richtet sich der Fokus nun verstärkt auf Weltraumtechnologie und Nachhaltigkeit. Ein zentraler Akteur in dieser Entwicklung ist das Unternehmen Enpulsion, das sich als Weltmarktführer in der Produktion von Steuerungsdüsen für Satelliten etabliert hat. Diese hochspezialisierten Komponenten werden bereits in der Vienna Airport City hergestellt und spielen eine entscheidende Rolle in der globalen Raumfahrtindustrie. Die Vienna Airport City bietet durch ihre umfassende Infrastruktur und strategische Lage ideale Voraussetzungen für innovative Unternehmen. Ein Beispiel dafür ist das ESA – Phi – Lab Austria, eines von zwölf in ganz Europa, das Startups aus der Raumfahrtbranche fördert und unterstützt. Die European Space Agency (ESA) hat hier einen ihrer wichtigsten Knotenpunkte, was die Vienna Airport City zu einem attraktiven Standort für Technologieunternehmen macht.

Ein weiterer Fokus liegt auf Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität. Der Office Park 4 der Vienna Airport City ist taxonomiekonform zertifiziert und bietet

somit einen klaren Vorteil für berichtspflichtige Unternehmen. Mittels Geothermie kann der überwiegende Teil der Wärme – und Kälteenergie nachhaltig erzeugt werden. Das macht den Office Park 4 nahezu energieautark. Dies führt zu erheblichen Einsparungen bei den Betriebskosten, insbesondere bei Heizung und Kühlung. Wolfgang Scheibenpflug, Geschäftsbereichsleiter Immobilien- und Standortmanagement, hebt die Bedeutung dieser Entwicklun-

gen hervor: „Die Vienna Airport City hat sich als eigenständige Stadt mit umfassenden Serviceleistungen etabliert. Unsere Ausrichtung auf Weltraumtechnologie und Nachhaltigkeit macht uns zu einem zukunftsorientierten Standort, der sowohl für große Unternehmen als auch für Startups attraktiv ist.“ Der Flughafen Wien deckt inzwischen ca. 50 % des Strombedarfs durch seine eigenen PV-Anlagen ab. Ein weiterer Ausbau ist bereits in Vorbereitung. Zusätzlich wird





Fernwärme aus der Abwärme der OMV genutzt. Der Bau einer Groß-E-Tankstelle mit 12 leistungsfähigen Ladepunkten und die Umstellung auf Wasserstoff für Flughafenfahrzeuge sind weitere Schritte in Richtung einer grünen Zukunft.

Auch die Bildungsangebote am Standort werden erweitert. Das WIFI der Wirtschaftskammer Niederösterreich hat mit der „AirportCity Academy powered by WIFI NÖ“ ein neues Bildungszentrum im modernen Office

Park 4 eröffnet, ab Herbst wird das volle Kursprogramm angeboten. Die „AirportCity Academy“ wurde in enger Kooperation mit dem Flughafen Wien ins Leben gerufen, um das regionale Wachstum mit besten Bildungsmöglichkeiten am Puls der Wirtschaft zu unterstützen. Mit über 250 Unternehmen in der Vienna AirportCity und deren über 23.000 Mitarbeitenden ist der Bedarf an attraktiven Aus- und Weiterbildungsangeboten enorm hoch. Das WIFI NÖ verbindet

hier ein modernes Lernumfeld mit qualitativ hochwertigen Ausbildungsinhalten, praxisnahen Trainerinnen und Trainern sowie maßgeschneiderten Bildungsangeboten für die regionalen Unternehmen. Die Vienna Airport City bietet durch ihre zentrale Lage und hervorragende Verkehrsanbindung im Osten Niederösterreichs beste Voraussetzungen für Aus- und Weiterbildungsangebote. Die „AirportCity Academy“ startet mit einem bewährten Weiterbildungsprogramm und bietet damit eine Win-Win-Situation für Unternehmen und Mitarbeiter, insbesondere angesichts des Fachkräftemangels. Auch die Zollakademie plant, entsprechende Kurse am Standort anzubieten, etwa für die Ausbildung von Air Cargo Agents.

Im Jahr 2023 war die Vienna Airport City erneut ein Magnet für Betriebsansiedlungen: 20 neue Unternehmen brachten über 700 zusätzliche Arbeitsplätze an den Standort. Für 2024 ist ein weiterer Wachstumsschub zu erwarten, unter anderem durch die Eröffnung des neuen Helios-Logistikzentrums und den Beginn des Baus eines neuen Hotels. Die Vienna Airport City wächst rasant und bietet mit ihrem innovativen Ansatz für Weltraumtechnologie, Nachhaltigkeit und Bildung eine zukunftsichere Perspektive für Unternehmen und Beschäftigte.





Stadtteil der Innovation

Als regionales Zentrum im Nordosten Wiens hat sich aspern Seestadt als Hub für zukunftsweisende Ideen und smarte Technologien etabliert. Es gelingt dem Stadtteil, Start-ups, Forschungs-, Industrie 4.0- und Life Science-Unternehmen gleichermaßen anzuziehen. GERHARD SCHUSTER, Vorstandsvorsitzender der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 aspern Development AG, gibt einen Überblick.

Wie etabliert sich vor allem die Industrie 4.0 im Stadtteil?

Saubere Technologien und die zunehmende Digitalisierung von Fabriken machen es möglich, dass die Produktion wieder in den urbanen Zentren stattfindet. aspern Seestadt positioniert sich zunehmend als Hotspot für das Thema Urban Manufacturing, die Industrie findet hier ideale Bedingungen vor. Die Vorteile liegen auf der Hand: Unternehmen profitieren von einem etablierten Innovationsnetzwerk und der Seestadt als „Urban Lab“ der Smart City Wien – hier lassen sich intelligente Ideen und Technologien miteinander kombinieren und unter realen Bedingungen ausprobieren. Zudem spielen kurze Transportwege, die ausgezeichnete Anbindung an den ÖVPN und nachhaltige Gebäudestandards eine entscheidende Rolle.

Können Sie uns einige konkrete Beispiele nennen?

Als Hotspot für Hightech-Forschung und -Produktion hat sich das Techno-

logiezentrum der Wirtschaftsagentur Wien längst einen Namen gemacht, aktuell ist bereits der dritte Bauteil in Fertigstellung. Hier ist die Industrie 4.0 zu Hause, Big Player und junge technologieaffine und forschende Start-ups bilden ein produktives Netzwerk. Derzeit beherbergt das Technologiezentrum unter anderem das European Institute of Technology (EIT), die Pilotfabrik für Industrie 4.0 der TU Wien, das Austrian Center for Digital Production CDP, die Charlotte-Fresenius-Privatuniversität und mehrere aufstrebende Start-ups der österreichischen Tech-Szene. Weg-

weisend ist auch der Gewerbehof der Wirtschaftsagentur Wien, ein smartes Gebäude für produzierendes Gewerbe und Handwerk mit Platz für 40 Unternehmen auf rund 7.500 m² Fläche. Hier finden nicht nur Handwerksbetriebe, sondern auch produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe ideale Bedingungen vor – einerseits dank besonders variabler Nutzungsbedingungen und perfekter Logistiklösungen, andererseits mit dem Vorteil, ihre Kundschaft gleich in der unmittelbaren Nachbarschaft finden zu können.

Welche Highlights gibt es in puncto Gesundheitsbereich und Life Sciences vorzuweisen?

Erfreulicherweise wirkt das in der Seestadt versammelte Netzwerk anziehend. In den letzten Jahren hat sich daher auch ein starker Gesundheits-, Life Sciences- und Biotech-Schwerpunkt entwickelt – vom 2022 eröffneten Biopharmazeuten Biomay, der mit dem neuen Headquarter seine Produktionskapazität verzehnfacht hat, über den Pharmakonzern TAKEDA, der gerade sein „Labor der Zukunft“ baut, bis hin zum großen Gesundheitszentrum NOA22, das sich gleich an der U2-Station Seestadt in Fertigstellung befindet. tech2people – eines der modernsten und größten ambulanten Neuro-Rehabilitationszentren in Europa – hat in der Seestadt sein Therapiezentrum angesiedelt. Und mit nagenog zog Anfang des Jahres ein Wiener Start-up ins Technologiezentrum, das mit einem revolutionären Gensynthese-Prozess optimierte Therapiemöglichkeiten und einen leichteren Zugang zu mRNA-Arzneimitteln schafft.

Das Technologiezentrum in aspern Seestadt, unter anderem Heimat innovativer Start-ups.



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

kongress.immobilien-investment.at

DMV

DELLA LUCIA
MEDIEN &
VERLAGS GMBH

Ein guter Grund zum Leben.

Die ÖBB schaffen Platz für neue Stadtquartiere
in ganz Österreich.

ÖBB

IMMOBILIEN



HEUTE.
FÜR MORGEN.
FÜR UNS.



Die Zukunft des Einkaufens

Das Konzept der ersten gemanagten Einkaufsstraße Wiens zielt darauf ab, eine stabile Nahversorgung und ein vielfältiges Angebot für die Bewohner der aspern Seestadt zu gewährleisten. Wie das gelingen kann, erläutert MARTIN HESIK, Sales Manager und Mitglied der Geschäftsführung der aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH, im Interview mit Carolin Rosmann.

Welches Konzept steckt hinter der ersten gemanagten Einkaufsstraße Wiens?

Eine funktionierende Nahversorgung in belebten Erdgeschoßzonen ist eine der wichtigsten Säulen unserer Stadtentwicklung. Sie steht prominent für die Lebensqualität unseres Standorts und wirkt sich auf alles aus – von der Wohnzufriedenheit bis zum Verkehr. Deshalb suchten wir nach einer Lösung, wie wir von der Stunde null weg die Nahversorgung, Shopping und Gastro sicherstellen und mit dem Stadtteil mitwachsen lassen. Gemanagte Einkaufsstraße bedeutet, dass wir den Angebotsmix in Schlüsselbranchen von Anfang an aktiv gestalten. Unser einfaches Mantra: Wir sorgen für die richtigen Betriebe zur richtigen Zeit an den richtigen Orten,

angepasst an die lokalen Bedürfnisse und Erwartungen. Räumlich konzentriert sich die gemanagte Einkaufsstraße auf ein zentrales Entwicklungsband, das die gesamte Seestadt durchzieht. Und in diesen Kernzonen bündeln wir das Angebot. Das sichert nicht nur optimale Erreichbarkeit für die Bewohner, sondern bringt auch die notwendigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die dort angesiedelten Nahversorger. Anders gesagt: Bei uns gibt es kein Shoppingcenter oder Einzelansiedlungen auf der grünen Wiese, das Angebot findet sich verdichtet entlang von Hauptachsen und Passantenströmen in den Erdgeschoßzonen. Aktuell halten wir bei rund 8.000 m² gemanagter Verkaufsfläche, bis zur Fertigstellung unseres Stadtteils werden es bis zu 30.000 m² sein.

Wie hebt sich das Angebot von anderen Einkaufsstraßen in Wien ab?

Wir achten bei der Auswahl von Shoppartnern auf einen guten Mix aus bekannten Filialisten und Individualisten. Gerade Letztere sind das Salz in der Suppe, bringen wichtige Identität und Authentizität in den noch jungen Stadtteil. Unsere Gastro ist das beste Beispiel für individuelle Lösungen und Angebote: vom Waldviertler Bäcker, der in der Seestadt eine zusätzliche Heimat gefunden hat, zu unserem Premium-„Dönerista“ oder unserem Fünf-Elemente-Asiaten. Als gemanagte Einkaufsstraße sind wir angetreten, für eine gute und stabile Angebotsentwicklung zu sorgen. Die Händlerfluktuation ist minimal, wir sind Geburtshelfer, Sparringpartner und Rudelführer

für unsere Shoppartner. Das beginnt schon frühzeitig in den Planungsphasen und der optimalen Ausgestaltung der EG-Lokale mit den Bauträgern oder auch beim öffentlichen Raum – mit dem Fokus auf guter Sichtbarkeit und Zugänglichkeit von Shopportalen.

Wovon profitieren die Bewohner?

Von stabiler Nahversorgung mit „handverlesenen“ Shoppartnern in entsprechender Qualität. Aber auch bei einer „gemanagten Einkaufsstraße“ gibt es kein reines „Wünsch dir was“. Wir achten besonders auf sinnvolle, gedeihliche Rahmenbedingungen für unsere Shoppartner. Den großen Verbrauchermarkt mit starker lokaler Kaufkraft wird es erst in der letzten Entwicklungsetappe geben. Unser Fokus jetzt: auf ein hohes Qualitätslevel achten. Wir schauen sehr genau, wer – mit welchem Angebot und welchem Kundenauftritt – unser Shoppartner wird.

Welche Faktoren sprechen dafür, sich als Betrieb vor Ort anzusiedeln?

Im Bereich der gemanagten Einkaufsstraße ist das sicher das Plus an abgesicherten Rahmenbedingungen und das Fußfassen in einem wachsenden, neuen lokalen Markt. Für Betriebsansiedlungen, ganz allgemein, stehen wir für das „Neue Wien“. Die Seestadt ist das neue regionale Zentrum im Nordosten Wiens. Wir punkten mit einer hervorragenden öffentlichen Anbindung in Kombination mit einem Bündel an zentraler Infrastruktur – von Bildung, Gesundheit, Kultur bis zu Shopping –, die für den gesamten Bezirk relevant ist. Unser neues Gesundheitszentrum NOA22 oder die Veranstaltungslocation Kulturgarage sind dafür gute Beispiele. Große Projekte sind zudem in Planung: eine Gastronomiemeile am See, der Shopping-Boulevard im Norden oder die Zentralberufsschule der Stadt Wien. Nicht zu vergessen ist natürlich unser Herz – der See und der zehn Hektar große Naherholungsraum direkt vor der Haustür. Wo sonst kann man sich auf dem Weg von der U-Bahn zum Büro mit einem Sprung ins kühle Nass erfrischen?



„Die Seestadt ist das neue regionale Zentrum im Nordosten Wiens. Wir punkten mit einer hervorragenden öffentlichen Anbindung in Kombination mit einem Bündel an zentraler Infrastruktur“

Wie sieht die Zukunft der Einkaufsstraße in der Seestadt aus?

Die Entwicklung des Nordens der Seestadt nimmt zunehmend Fahrt auf. Ein erstes durchmischtes Wohnquartier, unser Quartier „Am Seebogen“, ist mit 3.000 Einwohnern bereits bezogen. Aktuell laufen schon die Hochbauplanungen für zwei neue Flagship- und Hochhausprojekte direkt am Seeufer: LIL-Y am See und PIER05. In der Sockelzone und der vorgelagerten Seestadtprenade wird die Einkaufsstraße hier für eine durchgehende „Gastro- und Flaniermeile“ auf 1.500 m² mit rund zehn Gastropartnern sorgen. Parallel zu den beiden Hochhäusern entsteht in den nächsten Jahren unser Seecarré, das

nächste durchmischte Wohnquartier im Nordwesten der Seestadt. Und in die Zielgerade der Fertigstellung des Stadtteils geht es dann ab 2030. Hier kratzen wir dann vermutlich an der Marke von 20.000 Einwohnern und gehen an die Umsetzung des letzten großen Büroclusters rund um den Verkehrsknoten Aspern Nord. Die soziale Infrastruktur wird in den nächsten Jahren laufend mitwachsen. 2030 werden wir einen weiteren Bildungscampus, neue Kindergärten und das Berufsschulzentrum vor Ort haben. Wie bei einem Schneeballeffekt sehen wir viele der regionalen Zentrumsfunktionen der Seestadt gerade im letzten Drittel des Ausbaus nochmal besonders Fahrt aufnehmen. Aber nicht nur durch die Seestadt selbst, sondern auch durch die Entwicklungsprojekte rundum steigt das Kaufkraft- und Nachfragepotenzial. Das heißt für Unternehmen: Hier im Norden von Wien entstehen neue Märkte. Bis 2030 werden in und um die Seestadt rund 60.000 Menschen mehr als heute wohnen.



Martin Hesik

Sales Manager und Mitglied der Geschäftsführung der aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH, einem Joint-Venture der Wien 3420 aspern Development AG und der SES Spar European Shopping Centers



VIENNA TWENTYTWO

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

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

FÜR WOHNEN UND ARBEITEN MIT WEITBLICK.

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

ARE.AT