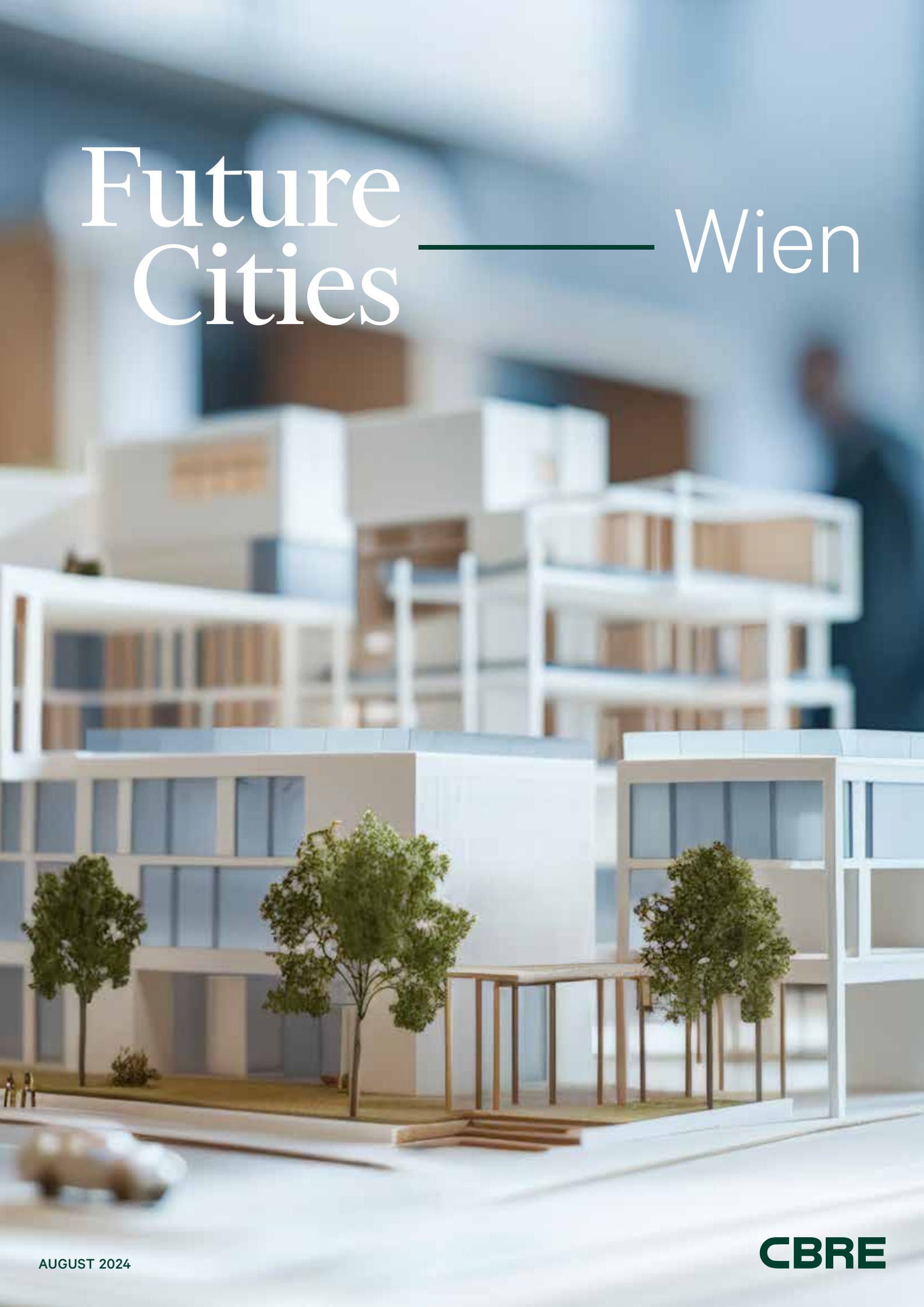


Future Cities — Wien





FUTURE CITIES WIEN

Inhalt

Globales Immobilien Know-how 4

Wie entwickeln sich unsere Städte? 6

1 Das Stadtquartier 8

2 Case Study: Village Im Dritten 14

3 Case Study: LeopoldQuartier 22

4 Key Takeaways 30

Kontakt 37

Globales Immobilien Know-how

Wer ist CBRE?

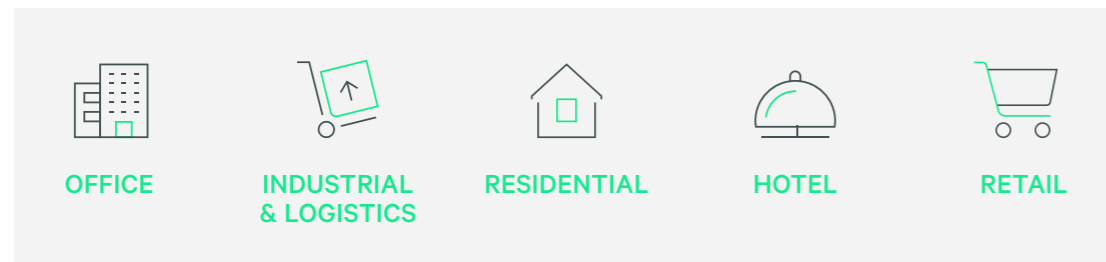
CBRE Group* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien.**

Das in Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 130.000 Mitarbeitenden in über 500 Büros weltweit (exkl. Zweigstellen und Partnerbüros) arbeitet für Immobilieneigentümer, Investoren und Mieter auf der ganzen Welt. CBRE ist in Österreich seit 1991 mit Firmensitz in Wien vertreten.

Bei CBRE Österreich beraten rund 240 Mitarbeitende Eigentümer, Investoren, Entwickler und Mieter bei allen Aspekten rund um die Immobilie. Das interdisziplinäre Team arbeitet ganzheitlich an Projekten, wodurch CBRE der einzige Dienstleister am Markt ist, der eine All-in-one-Lösung für Immobilien anbietet.

CBRE Dienstleistungen – Office, Industrial & Logistics, Residential, Retail und Hotel:

- Beratung bei An- und Vermietung
- Beratung bei An- und Verkauf
- Management und Development
- Technische Beratung
- ESG-Beratung und Zertifizierungen
- Architektur und Workplace-Strategie
- Gewerbliche Immobilienverwaltung
- Fondsdienstleistungen
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen
- Betrieb und Optimierung für Eigennutzer



* New York Stock Exchange: CBG ** Basis: Umsatz 2023

FUTURE CITIES WIEN

Wie entwickeln sich unsere Städte?

CBRE-Research und die hauseigene Serie Future Cities befasst sich weltweit mit der laufenden Entwicklung von Städten. So werden wichtige Daten erfasst, sowie Trends und Veränderungen wahrgenommen.

Wer sich am Immobilienmarkt bewegt, muss zu jeder Zeit wissen, was die Zukunft bringt. Die laufende Veränderung und Entwicklung von Städten haben erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und damit auf die Wirtschaft und Infrastruktur. In unserer Serie Future Cities Wien hat CBRE Research Österreich diesmal die aktuell lebenswerteste Stadt der Welt unter die Lupe genommen und dabei anhand von aktuellen Case Studies einen Blick auf das wichtige Thema Quartiersentwicklung geworfen.

Stadt lebt – wohnen, arbeiten, leben und shoppen in Wien

Niemand ist gerne ein Besserwisser. Wir jedoch wissen es tatsächlich besser. Warum? CBRE verfügt über ein weltweit vernetztes Research und sammelt damit laufend Daten, Fakten sowie aufkommende Trends und Veränderungen. Damit werden zukunftsweisende Richtungen frühzeitig erkannt und es können fundierte Entscheidungen getroffen werden. Global und lokal.

Aber nicht nur unsere Research Hubs arbeiten weltweit. Unsere Immobilien Expert:innen verfügen über ein umfangreiches Markt Know-How und konzentrieren sich ebenfalls nicht nur auf die lokalen Gegebenheiten, sondern sind im ständigen Austausch mit internationalen Kolleg:innen. Natürlich arbeiten wir auch noch mit einer Vielzahl an digitalen und innovativen Tools und Plattformen. Passend für zahlreiche Immobilienarten. Hier ein kleiner Auszug:

Der digitale Büroplan Wien

Welchen Bürogebäude-Bestand hat Wien und wo finden aktuell Entwicklungen statt? In unserem digitalen Büroplan Wien finden Sie alle Informationen zu Bestand und Pipeline. Und eventuell eine erste Idee für Ihren neuen Standort?



[Hier klicken](#)



Hub Analytics

Ganz gleich, ob die Zusammenlegung mehrerer Standorte oder nur einziger Standortwechsel – ein Büroumzug muss gut durchdacht sein. Unsere Expert:innen zeigen Ihnen mit Hilfe unseres digitalen Hub Analytics Tools, wo der ideale Standort für Ihr Unternehmen und vor allem für Ihre Mitarbeiter:innen liegt.

Die Vorteile:

- Planbarkeit der Pendelzeit Ihrer Mitarbeiter:innen
- Planbarkeit von Remote Work
- Messung der Auswirkungen eines Umzuges

Aber ganz ehrlich? Am besten rufen Sie unsere Immobilien Expert:innen an: T +43 1 533 40 80. Damit sichern Sie sich eine punktgenaue Beratung und müssen sich nur noch um eines kümmern: Ihr Business.



[Hier klicken](#)

Der Retail Explorer

Österreichs Einkaufsstraßen auf einen Blick: Der Retail Explorer ist eine web-basierte Informationsplattform für Retailer und Immobilieneigentümer mit umfangreichen Informationen zum Retailmarkt und zu den bekanntesten Einkaufsstraßen in Österreich.

Die Vorteile:

- Mietpreise, Leerstände und weitere Detailinformationen zu Einkaufsstraßen
- Interaktive Straßenkarten mit dem aktuellen Mieterbesatz
- Trends

1

Das Stadtquartier



DAS STADTQUARTIER

Das Quartier – die gelebte Stadt?

In Österreich leben 46% der Bevölkerung in Stadtgemeinden mit über 10.000 Einwohnern. Wien, die Bundeshauptstadt und größte Stadt Österreichs, ist laut der jüngsten Mercer Studie 2023 bereits seit Jahren die lebenswerteste Stadt der Welt. Anfang des 20. Jahrhunderts lebten hier mehr als zwei Millionen Menschen. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang auf 1,5 Mio. Einwohner im Jahr 1988 konnte die Zwei-Millionen-Marke aufgrund von Bevölkerungswachstum und Zuzug Anfang 2024 wieder erreicht werden. Das bedeutet, dass in etwa jeder vierte Einwohner Österreichs in

Wien lebt. Mit einer Trendwende ist bis dato nicht zu rechnen. Bis 2040 soll die Stadt um weitere 200.000 Einwohner anwachsen.

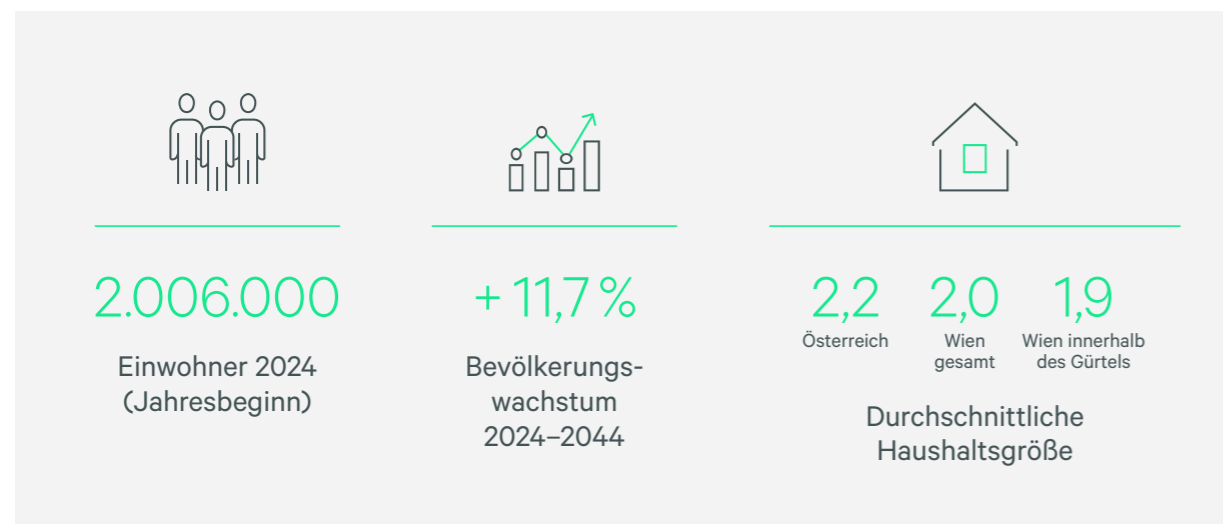
Um zu gewährleisten, dass Wien den derzeitigen Stellenwert beibehält, gehören sowohl die Schaffung von ausreichend Wohnraum und der passenden (sozialen) Infrastruktur, aber auch die Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen zu den essenziellen Aufgaben der Stadt – und das auf sehr begrenztem Raum. Das Schlagwort dazu lautet Stadtentwicklung. Die Stadt Wien verfolgt



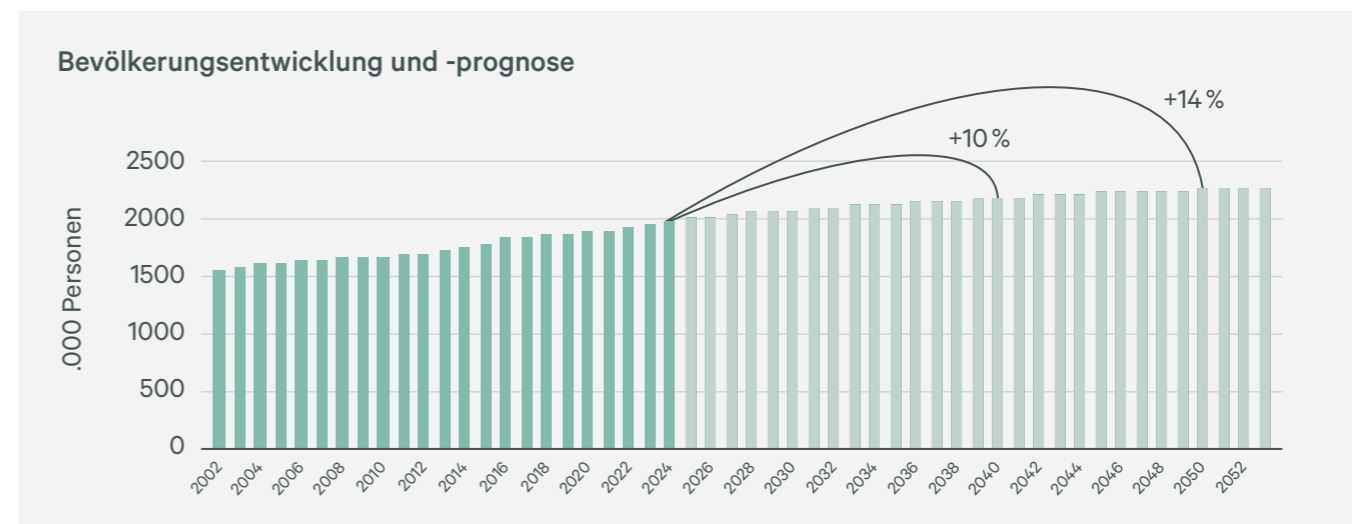
hohe Zielsetzungen in Bezug auf den Ausbau der Smart City Wien, des öffentlichen Verkehrsnetzes und hinsichtlich der Förderung der aktiven Mobilität (Geh- und Radwegenetz).

Quartiersentwicklungen sind eine hervorragende Maßnahme, um möglichst vielen beteiligten Interessensgruppen gerecht

werden zu können. Denn das Interesse insbesondere an innerstädtischem Wohn- aber auch Gewerberaum ist groß. In anderen europäischen Städten werden solche Quartiere bereits seit längerer Zeit erfolgreich umgesetzt. In Wien finden zurzeit die ersten konkreten Projektentwicklungen statt, die die Kriterien eines Quartiers erfüllen.



Quelle: CBRE Research



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

DAS STADTQUARTIER

Was ist ein Quartier?

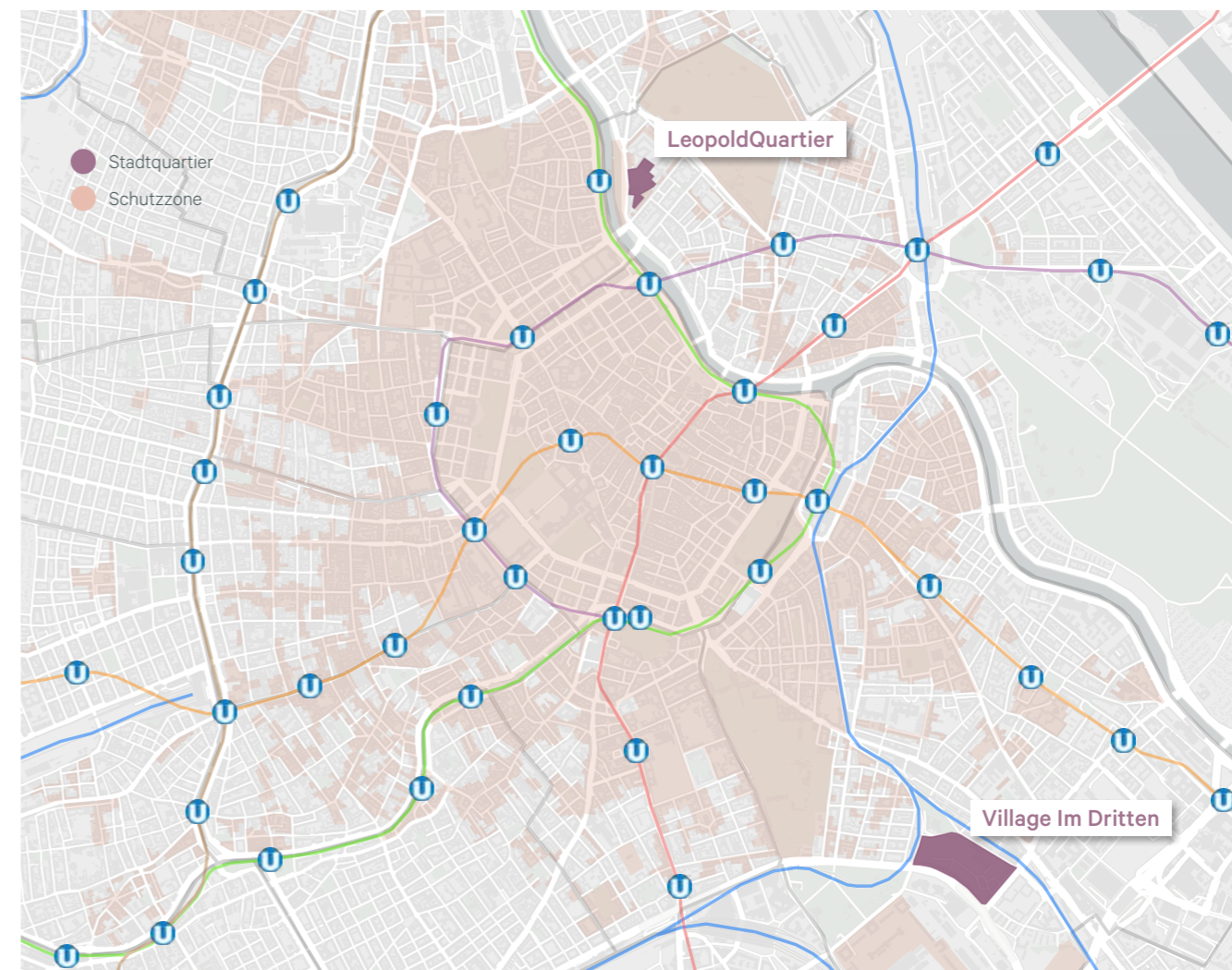
Quartiere zeichnen sich durch ihre vielfältige Nutzungsmischung aus. Diese Mischung umfasst klassische Nutzungen wie Büros, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen, die mit sozialen Komponenten und öffentlichen Begegnungsmöglichkeiten für Freizeit, Bildung und Kultur verknüpft werden. Quartiere sind multidimensional – ihre Lage, Größe und Nutzungen sind miteinander verwoben. Wegebeziehungen, Grünflächen und die Integration in den Stadtraum tragen dazu bei. Insbesondere bei innerstädtischen Quartiersentwicklungen handelt es sich häufig um Konversionsgebiete. Das bedeutet, es handelt sich meist um ein ehemals industrielles oder gewerblich genutztes Areal, das durch ein strategisch gemischtes Flächenkonzept umgenutzt wird.

Die Identität eines Quartiers entsteht durch die vielfältigen Einflüsse verschiedener Akteure – darunter Kommunen, Investoren, Projektentwickler und Nutzer. Neben der rein baulichen Komponente spielt auch die subjektive Wahrnehmung eine entscheidende Rolle. Quartiere werden nicht nur anhand ihrer physischen Merkmale definiert, sondern auch durch die Charakteristika ihrer Bewohner. Hierzu zählen Faktoren wie Einkommen, Herkunft und soziales Milieu. Interessanter-

weise können die äußere und innere Wahrnehmung eines Quartiers voneinander abweichen. Während Entwickler die bauliche Gestaltung und Infrastruktur eines Quartiers beeinflussen können, stoßen sie bei den sozialen Aspekten an Grenzen. Bereits auf Gebäudeebene legen sie Wert auf zielgruppenorientiertes Branding. Bei Quartiersentwicklungen gewinnt dieser Ansatz jedoch noch mehr Bedeutung, da er direkt auf potenzielle Nutzer abzielt. Möglicherweise dient dies dazu, die Wahrnehmung des Quartiers bereits im Vorfeld zu prägen.

Die Stadt Wien setzt seit Langem auf geförderten Wohnbau und unterstützt dadurch die soziale Durchmischung. Durch die gezielte Planung von freifinanzierten und geförderten Wohnflächen strebt sie auch in neuen Entwicklungen eine vielfältige Quartiersstruktur an.

Die Suche nach kürzlich entwickelten Quartieren in Wien gestaltet sich anspruchsvoll. Das erste Projekt, das der Definition eines Quartiers entspricht und eine Vielzahl an Nutzungsarten aufweist, ist das Althan Quartier, das 2024 fertiggestellt werden soll. In Gebieten wie dem Nordbahn- und Sonnwendviertel dominieren fast ausschließlich Wohnbauflächen. Größere Büroentwicklungen sind hingegen eher in den Randlagen anzutreffen, was den Büromarkt vor



Herausforderungen stellt. Die Pandemie hat die Anforderungen an Büroflächen verändert. Gesucht werden vor allem zentrale, moderne Flächen, die sowohl Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen als auch eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen bieten. Flächen in peripheren Lagen sind weniger gefragt und deren Vermarktung ist entsprechend aufwendiger.

Weshalb es in zuletzt entwickelten Vierteln eine relativ geringe Nutzungsdurchmischung gibt, lässt sich aus den städtebaulichen Leitbildern und Masterplänen ableiten. Die Stadtverwaltung nutzt die Möglichkeit, innerhalb des Stadtgebiets Wohnraum zu schaffen, um dem Versorgungsauftrag angesichts der Bevölkerungszunahme gerecht zu werden. Ursprünglich waren auf den ehemaligen Gleisanlagen im heutigen Sonnwendviertel gewerbliche Zonen geplant, doch aufgrund des wachsenden Bedarfs wurde der

Fokus auf Wohnnutzungen verlagert. Das Leitbild für den Nordwestbahnhof betont ebenfalls die Schaffung von Wohnungen in Innenstadtnähe mit guter Grünraumversorgung und fußläufig erreichbarer Infrastruktur. Die Bereitstellung von Bildungseinrichtungen geht mit der Schaffung von Wohnraum einher und erfordert ebenfalls entsprechenden Platz. Die städtebaulichen Leitbilder berücksichtigen dabei auch die Altstadterhaltung, indem sie Schutzzone ausweisen, die die Erhaltung historischer Gebäude und Strukturen sicherstellen.

Dieser Bericht betrachtet zwei aktuelle Entwicklungen von Nutzungsdurchmischten Quartieren, die neben Wohnen und Verkaufsflächen auch größere, zusammenhängende Büroräumlichkeiten bieten sollen. Wie in der Karte zu erkennen ist, liegen beide zentral und nur knapp außerhalb bzw. in einer Ausparung von Schutz- und Wohnzonen und nützen hier die wenigen in Frage kommenden Reserven aus.

2

Case Study: Village Im Dritten



VILLAGE IM DRITTEN

Einst Eurogate, nun Tor zur Stadt

Inmitten des 3. Wiener Gemeindebezirks entsteht zurzeit die letzte großflächige Quartiersentwicklung innerhalb des Gürtels.

Auf einem 22 Hektar großen Areal befand sich der zwischen 1881 und 1971 betriebene Personenbahnhof Aspang. Sechs Jahre nach seiner Schließung wurde das im Renaissancestil gehaltene Gebäude abgerissen. Seitdem lag die Fläche brach, bis im Jahr 2000 der erste Masterplan für eine Bebauung seitens der Stadt Wien erstellt wurde. Vor dem tatsächlichen Baubeginn prägten verschiedene Zwischennutzungen, wie beispielsweise Gemeinschaftsgärten oder Gebäude der Technischen Universität Wien, das Areal.

Das Entwicklungsareal befindet sich innerhalb des Wiener Gürtels, eingegrenzt zwischen dem Landstraßer Gürtel und der Aspangstraße. Die Lage zeichnet sich durch eine direkte Anbindung an den Schnellbahnverkehr (S7) aus. Zudem ermöglichen die Straßenbahnlinien 1 und 18 eine Erreichbarkeit der U1 am Hauptbahnhof sowie der U3 in der Schlachthausgasse. Trotz der zentralen Lage innerhalb Wiens besteht eine unmittelbare Autobahnanbindung über die Südosttangente.



Mit dem Village Im Dritten realisiert die ARE ein nachhaltiges Stadtquartier mit Wohnen, Büro, Gewerbe und einer neuen Bundesschule rund um einen zwei Hektar großen Park. Herausragend ist das baufeldübergreifende Energiekonzept – ein Großteil der Energie wird zukünftig lokal und klimafreundlich produziert und direkt im Village Im Dritten genutzt.

Hans-Peter Weiss
CEO Austrian Real Estate GmbH (ARE)





VILLAGE IM DRITTEN

Entwicklungsgebiet
22 ha
(1. & 2. Bauphase)

Ehemalige Nutzung
Bahnhof, diverse
Zwischennutzungen

Spitzenmieten
Vergleichswerte im
Submarkt Q2 2024:

| | |
|---|---|
| € 23,00 | € 17,40 |
| Office (Hauptbahnhof) pro m ² /Monat | Wohnen (Innere Bezirke) pro m ² /Monat |

In der direkten Nachbarschaft dominieren hauptsächlich Wohnbauten. Südlich des Areals liegt das Entwicklungsgebiet Arsenal, in dem sich Niederlassungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Forschung befinden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Entwicklungsareal Neu Marx, das insgesamt mehr als 130 Unternehmen aus den Bereichen Medien, Forschung und Biotechnologie beherbergt und einen Unternehmenscluster bildet. Die nähere Umgebung ist von zukünftigen Entwicklungen geprägt. Aktuell entsteht neben dem Veranstaltungsort Marx Halle das neue Hauptquartier der European Handball Federation.

Die Entwicklung des Aspangareals nahm ihren Anfang mit dem Erstellen des Masterplans im Jahr 2000 unter dem Namen „Aspanggründe-Eurogate“. Im Jahr 2005 fand ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für den nördlichen Teil der Liegenschaften statt. Bis 2017 wurden auf etwa 10 Hektar rund 1.200 Wohnungen und ein 1,1 Hektar großer Park errichtet. Den Abschluss der ersten

Realisierungsphase der „Aspanggründe-Eurogate“ bildete das Nahversorgungszentrum „Trienna Living“, das neben Wohnungen auch Büroflächen umfasst. Im Jahr 2021 eröffnete auf dem Areal der Bildungscampus Aron Menczer mit einer Volksschule, einem Kindergarten und einer Musikschule.

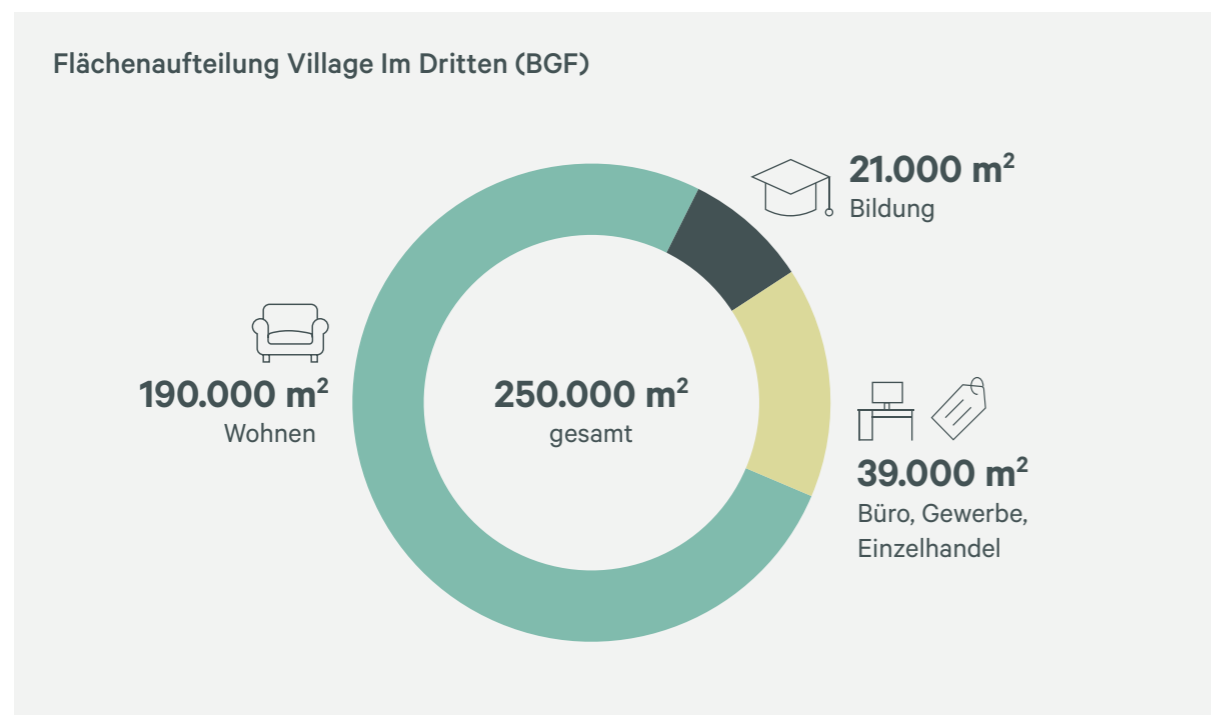
In der zweiten Realisierungsphase, die sich derzeit im Bau befindet, wird eine zusätzliche Fläche von 11 Hektar auf insgesamt 22 Baufeldern zu einem neuen Stadtquartier entwickelt. Dieses Vorhaben wurde bereits im Jahr 2017 im städtebaulichen Leitbild festgehalten. Der Fokus liegt dabei auf der Schaffung von neuem Wohnraum. Insgesamt entstehen etwa 2.000 neue Wohnungen, von denen rund die Hälfte gefördert oder preiswert ist und von gemeinnützigen Bauträgern errichtet wird. Den überwiegenden Teil errichtet die Austrian Real Estate (ARE) selbst – teilweise in Zusammenarbeit mit der UBM Development. Die ARE agiert dabei selbst als Quartiersentwickler und plant, das gesamte

Quartier bis zum Jahr 2027 fertigzustellen. Bereits bei elf Baufeldern haben die Bauarbeiten begonnen.

Von den insgesamt 250.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) entfallen etwa 16 % auf Gewerbe-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Der überwiegende Büroanteil wird auf dem Baufeld 9A – Village WORKS und dem Baufeld 4B angesiedelt sein. Das von ARE und UBM gemeinsam entwickelte Village WORKS wird auf neun Stockwerken eine Nutzfläche von etwa 7.300 m² bieten. Auf dem Baufeld 4B wird die ARE ein Multi-Tenant-Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 9.850 m² errichten. Das Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum des Quartiers wird auf den Baufeldern 15 und 16 entlang des Landstraßer Gürtels entstehen und insgesamt 9.000 m² Nutzfläche umfassen. Dieses Zentrum trägt den Namen DOCKS. Zusätzlich strebt man einen vielfältigen Nutzungsmix im Quartier an, der sich auch durch kleinere Büro- und Einzelhandelsflächen in den Erdgeschoßzonen der Wohnbauten zeigt.

Zusammen mit der geplanten AHS Otto-Preminger-Straße (Platz für 850 Schüler) und mehreren Kindergärten soll eine ganztägige Belegung des Areals und der zentralen zwei Hektar großen Parkfläche gewährleistet werden. Dieser Park wird die Grünachse des Quartiers bilden und die erste und zweite Realisierungsphase der Aspanggründe miteinander verbinden. Insgesamt werden beinahe 20 % der Fläche zur öffentlichen Nutzung bereitgestellt. Gemeinsam mit der autofreien Auslegung des Quartiers in den inneren Bereichen wird so ein attraktives Zentrum für alle entstehen.

Im Rahmen der Planung des Village Im Dritten wurde ein besonderer Fokus auf nachhaltige Gestaltung gelegt. Das größte Erdsondenfeld Österreichs mit insgesamt 500 Erdwärme-Sonden dient zur Kühlung und Beheizung. Zusätzlich ergänzt wird die Nutzung von Erdwärme durch eine großflächige Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von etwa einem Megawatt. Infolgedessen wurden die Gewerbeflächen (WORKS und DOCKS) sowie das gesamte Village Im Dritten bereits durch die ÖGNI bzw. die DGNB mit Gold vorzertifiziert.



3

Case Study: LeopoldQuartier



LEOPOLDQUARTIER

Holz-Hybrid im Herzen Wiens

Im 2. Wiener Gemeindebezirk – angrenzend an die Inneren Bezirke – entsteht zurzeit Europas erstes Stadtquartier, das komplett in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet wird.

Das Areal in der Leopoldstadt hat im Laufe der Jahrhunderte verschiedene Nutzungen erfahren. Im Jahr 1721 wurde es mit einer der ersten und größten Kavalleriekasernen bebaut. Etwa 100 Jahre später ersetzte ein Militärverpflegungsetablisement mit dazugehörigem Verwaltungsgebäude die Kaserne. In der Nachkriegszeit des zweiten Weltkriegs wurde dem Areal überwiegend gewerbliche Nutzung zugeführt, darunter ein Umspannwerk und eine Brotfabrik. Zuletzt befanden sich auf dem Entwick-

lungsareal mehrere Bürogebäude und ein Parkhaus. Die heutige Blockrandbebauung und die unregelmäßigen Strukturen im Inneren basieren auf der Bebauung des 19. Jahrhunderts.

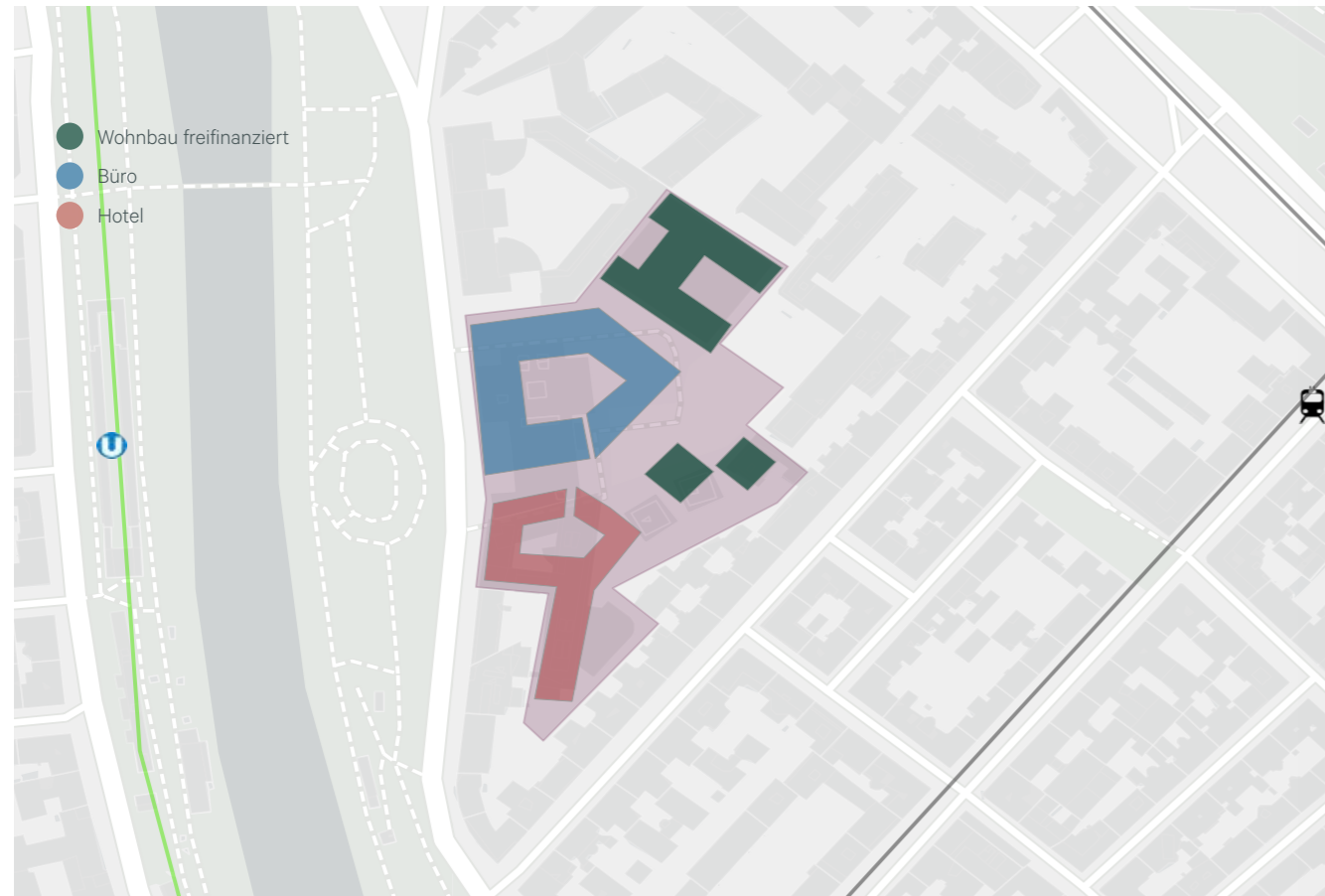
Die U4 auf der gegenüberliegenden Seite des Donaukanals ist fußläufig innerhalb von sechs Minuten erreichbar. Zusammen mit den Straßenbahnlinien 1, 2 und 31 ist das Areal gut an das Zentrum angebunden. Die nächstgelegene Schnellbahnstation



Das LeopoldQuartier ist Europas erstes Stadtquartier komplett in Holz-Hybrid-Bauweise. So setzt Wien seine Pionierrolle aus dem letzten Jahrhundert in städtebaulicher Hinsicht fort. Damit wird nämlich der CO₂-Fußabdruck, der durch die Produktion von Stahl und Zement entsteht, komplett vermieden. Im Gegenteil wird CO₂ sogar massiv gespeichert. Ein ökologischer Umbau Europas ist ohne einen ökologischen Umbau von Gebäuden vollkommen undenkbar.

Thomas G. Winkler
CEO UBM Development AG





Leopold Quartier

Entwicklungsgebiet
2,3 ha

Ehemalige Nutzung
Kaserne, Fabrik,
Umspannwerk

Spitzenmieten
Vergleichswerte im
Submarkt Q2 2024:

| | |
|-------------------------------------|---|
| € 28,00 | € 17,40 |
| Office pro m ² /Monat | Wohnen (Innere Bezirke) pro m ² /Monat |

und die Anbindung an die Hauptverkehrsachsen des Individualverkehrs befinden sich am Praterstern.

Das Rembrandtviertel, in dem sich das Entwicklungsareal befindet, wird von Wohnbebauung mit gering ausgeprägter gewerblicher Nutzung in den Erdgeschoßzonen dominiert. Durch seine Nähe zum Donaukanal und zum Augarten wird das LeopoldQuartier einen hohen Freizeit- und Naherholungswert bieten können.

Im Jahr 2019 beschloss die Stadtentwicklungskommission die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die Neuentwicklung des Areals. Die Bestandsgebäude stehen seitdem leer. Die Zielsetzungen sehen einen Nutzungsmix aus gewerblicher Nutzung (Hotel, Büro) und Wohnen vor. Zudem darf die Bruttogeschoßfläche von 75.000 m² nicht überschritten werden. Die Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs wurden im Sommer 2020 bekannt gegeben. Ursprünglich plante der Entwickler ein

Hotel und 700 Wohnungen. Eine Bürgerinitiative formierte sich jedoch dagegen. Diese befürchtete einen zu hohen Versiegelungsgrad und einen zu geringen Abstand zu den Bestandsgebäuden. Aufgrund dieser Kritik und einer neuen Prioritätensetzung nach der Pandemie erfolgte eine Überarbeitung des Konzepts, inklusive Bürgerbeteiligung.

Die UBM Development agiert als Quartiersentwickler und bauplatzübergreifender Bauträger. Im Jahr 2021 begannen die Abbrucharbeiten und Anfang 2024 startete der eigentliche Bau. Das Konzept sieht fünf Baukörper vor: Drei davon sind solitäre Gebäude, während sich die anderen beiden harmonisch an die bestehenden Nachbargebäude anschließen. Die drei Wohngebäude sind im Inneren des Baublocks angeordnet, während der Bürokomplex und die City-Apartments (Hotel) entlang der Straße positioniert sind. Insgesamt umfasst die Bebauung eine Bruttogeschoßfläche von 75.000 m². Davon entfallen etwa 36% (27.000 m²) auf den neugeschoßigen

Bürokomplex. Die restlichen Flächen teilen sich auf 253 Eigentumswohnungen und ein Double-Brand Hotel mit insgesamt 150 Einheiten auf.

Trotz der eher kleineren Quartiersgröße deckt die UBM damit einen verhältnismäßig großen Flächenanteil mit gewerblicher Nutzung ab. Ergänzt wird das Quartier durch einen Kindergarten, der die soziale Infrastruktur bereitstellt. Die bebaute Fläche wird im Vergleich zum ehemaligen Bestand um 15% reduziert. Im fertiggestellten Quartier soll der Grünflächenanteil mehr als 50% betragen. Die öffentliche Fläche wird durch einen vielfältigen Nutzungsmix belebt, von dem auch die vorgesehene Gastronomie und der Supermarkt im Erdgeschoß profitieren. PKW-Stellplätze sind in dem autofreien Quartier ausschließlich in der Tiefgarage unter den Gebäuden verfügbar.

Das LeopoldQuartier wird gemäß den aktuellen ESG-Richtlinien errichtet. Bereits beim Abbruch der Bestandsgebäude lag

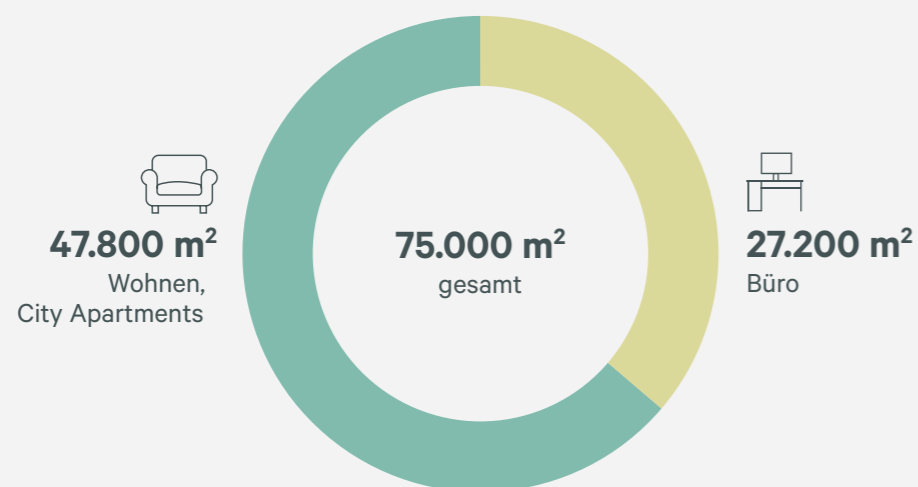
der Fokus auf der Wiederverwendung von Baumaterialien. Diese werden in einem Rohstoffkreislauf recycelt und beim Neubau erneut eingesetzt. Beispielsweise kann das ehemalige Aluminium in den Fassadenelementen wiederverwendet werden. Das Stadtquartier entsteht in Holz-Hybrid-Bauweise und setzt damit in Europa neue Maßstäbe. Insgesamt werden dadurch im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise 80% CO₂ eingespart.

Um einen CO₂-freien Betrieb des Quartiers zu erreichen, werden 200 Erdsonden für die

Wärme- und Kälteproduktion sowie 1.000 Photovoltaik-Paneele installiert. Die nachhaltige Entwicklung zielt auf eine DGNB-Gold-Zertifizierung sowohl für das gesamte LeopoldQuartier als auch für die einzelnen Gebäude ab. Der bereits mit DGNB-Gold ausgezeichnete nachhaltige Rückbau unterstreicht diese Ambitionen.

Die Eröffnung des Bürokomplexes ist für 2025 geplant, während die Wohngebäude im selben Jahr übergeben werden sollen. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers ist für 2028 vorgesehen.

Flächenaufteilung LeopoldQuartier (BGF)



4

Key Takeaways



KEY TAKEAWAYS

Die richtige Melange für Wien

Attraktive Quartiersentwicklungen gewinnen immer mehr an Bedeutung. Wie eingangs erwähnt, wurden in Wien in den vergangenen Jahren viele Stadtviertel – mit einem starken Wohnbau-Fokus – errichtet, um dem Wachstum der Stadt gerecht zu werden. Diese reichen von der Biotop-City über das Sonnenwendviertel bis hin zu aktuellen Stadtentwicklungsgebieten wie das Nordbahnviertel, die Berresgasse oder An der Schanze. Positiv hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass Wien als zweitgrößte deutschsprachige Stadt erheblich weniger Probleme mit Wohnungsnot und rasant steigenden Mieten hat als vergleichbare Städte. Eine bunte Nutzungsdurchmischung wie in den vorgestellten Quartieren wurde jedoch selten erreicht. Zwar bemüht sich die Stadt mit der Widmung „gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ um die Belebung der Erdgeschoßzone, welche bei bestehender Widmung nur gewerblich genutzt werden darf. Großteilig durchmischte Gebiete blieben jedoch aus. In innerstädtischen Lagen erschweren zusätzlich Wohnzonen die Nutzungsmischung. Wohnzonen legen fest, dass der überwiegende Teil der Nutzflächen der reinen Wohnnutzung dient. Je nach Widmung ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß möglich, die Büronutzung von Wohnflächen jedoch nur mit Erteilung einer Baubewilligung und bei



Schlüsselkomponenten für eine erfolgreiche/attraktive Quartiersentwicklung



Einer der essenziellen Punkte einer funktionierenden Quartiersentwicklung ist ein attraktiver Nutzungsmix. Gewerbliche, geförderte und soziale Nutzungen in Koexistenz miteinander fördern nicht nur eine inklusive und gut durchmischte Stadt, sondern steigern ebenso die Attraktivität für Investoren und Nutzer. Dabei formt sich ein Mutualismus zwischen den wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzungen oft von selbst und belebt dadurch die gesamte Umgebung.



Da eine nachhaltige Entwicklung für Nutzer, Investoren und Entwickler immer wichtiger wird, ist eine Zertifizierung von großer Bedeutung. Dieser Weg startet bereits in der Flächenauswahl, der Umnutzung bzw. dem Abbruch des Bestandes, bis zur energetischen Ausstattung sowie den sozialen Konzepten. Oft sind ambitionierte Ziele zusammen zwar komplizierter zu planen, rentieren sich aber bei der Umsetzung und den Kosten.



Ein ausschlaggebender Punkt bei Quartieren ist die Verortung in der Makro- und Mikrolage. Entwickelt man ein Quartier, ist die Einordnung innerhalb der Stadt für die verschiedenen Nutzergruppen von Bedeutung und muss entsprechend berücksichtigt werden. In der näheren Umgebung ist vor allem eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ausschlaggebend und für alle Nutzergruppen von Bedeutung.



Das Gemeinschaftsgefühl in einem Quartier setzt bereits in der Planung und Entwicklung einen kooperativen Ansatz voraus. Unabhängig davon, ob ein Quartier von einem oder mehreren Entwicklern bebaut wird, müssen alle Stakeholder (u.a. Stadt, Anrainer) inkludiert werden. Die einzelnen Projekte müssen in Beziehung zueinander gesetzt werden und die öffentlichen Flächen für ein funktionierendes Quartier gemeinsam definiert werden.

geringem Anteil an der Fläche eines Hauses möglich. Diese beiden Umstände lassen in zentralen Lagen nur wenige Flächen zur Neuentwicklung und selten für ein gesamtes Quartier übrig.

Dabei bringen gut durchdachte Quartiersentwicklungen diverse Vorteile mit sich. Auch wenn die Erdgeschoßzonen gewerblich genutzt werden, bleiben Stadtteile mit homogener Wohnnutzung werktags tagsüber weitgehend leer. Folglich entgeht den Geschäften in den Erdgeschoßzonen ein großer Teil des potenziellen täglichen Umsatzes. In weiterer Folge kann dies zu Leerständen in den Erdgeschoßzonen und wenig belebten öffentlichen Flächen führen. In Vierteln, in denen etwa auch Büros untergebracht sind, verteilt sich die Frequenz über den Tag gleichmäßiger und wirkt der Entleerung untertags entgegen. Außerdem kann die Durchmischung Belastungsspitzen im städtischen Verkehr reduzieren. Einerseits durch die räumliche Verteilung und darauf folgende Vermeidung der Überlastung bestimmter Wegstrecken. Andererseits schon dadurch, dass sich innerhalb gut geplanter Quartiere und bei innenstadtnahen Lagen auch nach außen hin für

viele Menschen weniger oder kürzere Wege ergeben und auf Fußmarsch oder Fahrrad umgestiegen werden kann. Auch in Hinblick auf einen nachhaltigen Betrieb verteilt sich der Energieverbrauch im gemischten Quartier auf den ganzen Tag und verhindert eine Überlastung nach Feierabend.

Im gemischten Quartier profitieren auch Büros von Nutzungsdurchmischung, denn diese macht den Standort attraktiver. Für Angestellte sind es vor allem die Angebote für die Zeit vor, nach und zwischen der Arbeit, die einen ansprechenden Bürostandort ausmachen, wie eine Studie von CBRE (2023–2024 CBRE Global Workplace & Occupancy Insights) bestätigt. Die drei stärksten Beweggründe ins physische Büro zu kommen sind ein Café/Restaurant, gratis Parkmöglichkeiten sowie ein Barista bzw. eine Kaffeebar im oder beim Büro.

Aber nicht nur die Stadt und diverse Nutzergruppen, sondern auch Entwickler können von der Quartiersentwicklung profitieren. Einerseits lassen sich so gegenüber der einzelnen Projektentwicklung großmaßstäbiger Ziele umsetzen, andererseits generieren Quartiere in der Vermarktung mehr Aufmerksamkeit als einzelne

Die drei wichtigsten Annehmlichkeiten, die Angestellte ins Büro locken



1. Café/Restaurant



2. Gratis Parkmöglichkeiten



3. Barista/Kaffeebar



Projektentwicklungen, da sie oft als „Marke“ angesehen werden. Dementsprechend geben laut einer Ende 2023 durchgeführten Studie von Apleona Real Estate Management 80 % der Befragten an, dass die Bedeutung von Quartiersentwicklungen in den nächsten Jahren steigen wird. 90 % der befragten Stakeholder (u.a. Projektentwickler, Investoren, Property Management) gaben außerdem an, dass der wichtigste Aspekt für eine erfolgreiche Umsetzung der Nutzungsmix ist, gefolgt von den Aspekten der Aufenthaltsqualität, eines urbanen Charakters und einer Konnektivität der Community.

Auf die Bedürfnisse von Mietern sind gut entwickelte Quartiere ebenso angepasst. „Die Stadt der Zukunft“ ist nämlich nicht nur gut organisiert, belebt und bietet Grünflächen, sondern ihre Bausubstanz und der Betrieb entsprechen auch der Nachfrage. Während bei Privatpersonen der Stellenwert einer nachhaltigen Bauweise und Energieversorgung stetig zunimmt, ist bei Unternehmen bereits

eine gewisse Dringlichkeit gegeben. Um ESG-konform zu bleiben, müssen Firmen auch auf nachhaltige Bürostandorte achten, wie sie etwa im Village Works oder LeopoldQuartier Office, gemeinsam mit flexiblen Grundrissen, zu finden sind. Deren Fertigstellung wird auch der in Wien derzeit nur gering gefüllten Büropipeline mit modernen Flächen zugute kommen.

Im innerstädtischen Bereich Wiens sind die Flächenpotenziale weitgehend ausgenutzt. Jedoch können mit guter Planung und Kooperation viele der Kernprinzipien eines gemischt genutzten Quartiers auch in anderer Einbettung im städtischen Kontext umgesetzt werden, auch in weniger zentralen Lagen (z. B. im Projekt „Der Zukunftsanker“). Wenn Akteure wie Stadtverwaltung, Quartiersentwickler und die Bevölkerung kooperieren, können zukunftsfähige Stadtquartiere entstehen – und mit einer lebendigen, vielfältigen Mischung eine gelungene Wiener Melange ergeben.



Realizing potential in Residential

Welcher Wert und wie viel Potenzial stecken eigentlich in meiner Immobilie? Eine wichtige Frage für Sie und die ganze Leidenschaft unserer CBRE Residential-Teams. Unsere Expert:innen mit den Spezialisierungen auf Investment, ESG, Bewertung, Research, Architektur, Projektmanagement und Haustechnik geben Ihrer kleineren sowie größeren Wohnimmobilie die Aufmerksamkeit, die sie verdient hat. Was sich für Sie jedenfalls verdient macht. Kontaktieren Sie uns: +43 1 533 40 80

Kontakt



Andreas Ridder
Managing Director
T +43 1 533 40 80
andreas.ridder@cbre.com

AGENCY

Patrick Schild
Senior Director
Head of Agency
T +43 1 533 40 80 57
patrick.schild@cbre.com

INVESTMENT

Lukas Schwarz
Senior Director
Head of Capital Markets
CBRE Capital Markets GmbH
T +43 1 533 40 80 86
lukas.schwarz@cbre.com

RESEARCH

Lena Hirvonen
Research Analyst
T +43 1 533 40 80 96
lena.hirvonen@cbre.com

Maximilian Stimpfl
Associate Research Analyst
T +43 676 339 63 92
maximilian.stimpfl@cbre.com

VALUATION

Christian Aplienz
Director
Head of Valuation
T +43 1 533 40 80 46
christian.aplienz@cbre.com

PROJECT MANAGEMENT

Nadja Pröwer
Senior Director
Head of Project Management AT
T +43 1 916 68 22 44
nadja.proewer@cbre.com

PROPERTY MANAGEMENT

Harald Zdarsky
Director
Head of Property Management
T +43 1 916 68 22 30
harald.zdarsky@cbre.com

RETAIL

Walter Wölfler
Senior Director
Head of Agency & Sector Retail Austria
T +43 1 533 40 80 97
walter.woelfler@cbre.com

ESG

Nadja Pröwer
Senior Director
Head of ESG
T +43 1 916 68 22 44
nadja.proewer@cbre.com

Office Wien

CBRE GmbH
Am Belvedere 10
1100 Wien
T +43 1 533 40 80
cbrevienna@cbre.com

[cbre.at](https://www.cbre.at)
[LinkedIn: CBRE Austria](#)

Office Graz

Sigrid Filzmoser
Director
Advisory & Transactions Services
T +43 676 500 21 33
sigrid.filzmoser@cbre.com

Liebenauer Hauptstraße 34
8041 Graz

Office Salzburg

Christoph Ossberger
Director
Advisory & Transactions Services
T +43 676 501 45 97
christoph.ossberger@cbre.com

Rainbergstraße 3A
5020 Salzburg

