

DIE TOP-PROJEKTE 2014

Dynamik, wohin man sieht. In Österreich, vor allem in Wien, fällt heuer wieder der Startschuss für spannende Projekte – von Retail bis Büros.

Autorin: Erika Hofbauer

Wiens Planungsstadträtin Maria Vassilakou verkündete im vergangenen Herbst: „Wir wollen mehr belebte und innovative Stadtteile für Wien. Deshalb haben wir eine Offensive gestartet, mit der wir Flächen für 13.400 Wohnungen für bis zu 33.300 Menschen mit bis zu 12.000 Arbeitsplätzen sichern.“ Das, so die Vizebürgermeisterin, sei „unser Beitrag für leistbares Wohnen und für die Konjunktur“. Denn es sollen Investitionen in der Höhe von 2,4 Milliarden Euro locker gemacht werden.

Nordbahnhof, Hauptbahnhof oder die Seestadt Aspern sind große Entwicklungsgebiete, an denen die Stadt Wien arbeitet. Laufend kommen neue Stadtteile hinzu: In den aktuellen Stadterweiterungsprojekten (STEP2025) soll es Wohn- und Arbeitsraum für so viele Menschen geben, wie derzeit in Mariahilf wohnen. Konkret gibt es Leitbilder für sieben neue Stadtteile mit einer Gesamtgröße von 177 Hektar

(fertiggestellt) – zusätzlich sind weitere Gebiete in Arbeit. Hand in Hand mit den Bauprojekten gehen auch Mobilitätskonzepte: Sie sehen vor, dass die Entwicklungsgebiete selbst weitgehend autofrei werden, mit Sammelgaragen an den äußeren Bereichen der Areale. Viele Gebiete würden ohnehin direkt neben öffentlichen Verkehrsmitteln liegen, heißt es, Lücken werden diesbezüglich geschlossen. Zusätzlich soll bei allen Projekten ein eigens abgestimmtes Mobilitätskonzept mit den Bauträgern entwickelt werden. Das kann unter anderem beinhalten: Car-Sharing zu günstigen Konditionen, Mobilitätsberatung oder etwa eine kostenlose Jahreskarte der Wiener Linien für ein Jahr.

Große Wohnbauprojekte der Stadt

Vorerst wird es aber in Aspern und im Sonnwendviertel spannend – was Bauaktivitäten der öffentlichen Hand betrifft. Die Stadt gibt den Startschuss

für die dortigen Wohnbauprojekte, die bereits im Herbst 2015 übergeben werden sollen. Über die Ziellinie kommen die Passivwohnanlage im 11. Bezirk (ehemalige Mautner-Markhof-Gründe; bezugsfertig Ende des Jahres) sowie im 22. Bezirk das Projekt Polgarstraße, das ab Ende 2014 an Mieter übergeben werden soll.

Luxus dominiert am Hotelsektor

Am Hotelmarkt stehen 2014 wichtige Eröffnungen im Luxus-Segment bevor: So wird das Park Hyatt seine Türen in Wien öffnen. Damit, weiß Hotelexperte Martin Schaffer von mrp-hotels, werde ein neuer wichtiger Zugang im Luxus-Segment geschaffen, der neue Gästeschichten erschließen wird. Am Hauptbahnhof werden die letzten freien Betreiberverträge vergeben und die altherwürdigen Häuser Bristol und Imperial werden einem Refurbishment unterzogen und damit „deutlich attraktiver werden“, so Schaffer.





Sonnwendviertel: Tausende Wohnungen und Büros entstehen auf der größten Baustelle Wiens.

Der Hauptbahnhof ist aus Hotelsicht überhaupt ein attraktiver Markt: Anschluss an das internationale Zugnetz, direkter Anschluss zum Flughafen, die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – mrp-Experte Schaffer sieht zahlreiche Großunternehmen sich am Hauptbahnhof ansiedeln, die wiederum unterschiedliche Frequenzbringer für die Hotels werden.

Hauptsächlich Retail-Erweiterungen

Erweiterungen und vereinzelte Neuprojekte wird es auf dem Retail-Sektor geben. Retail-Spezialist Standort+Markt weiß von diesbezüglichen Vorhaben in Villach (Draupassagen) und Steyr (Steyr Kaserne). Der Baubeginn der Shopping Mall in Villach ist zwar (wieder) verschoben, die Eröffnung soll aber plangemäß im Herbst stattfinden. In Steyr beschloss der Gemeinderat für die geplante Shoppingmall auf dem Kasernengrund die Flächenwidmung für Parkhaus, Hotel

und Gastronomie. Diese Vorhaben sind Teil des Einkaufszentren-Projekts mit 14.600 Quadratmetern Verkaufsfläche der Investorengruppe Quaderna, heißt es bei Standort+Markt. Eine von der Wirtschaftskammer beauftragte Studie, wonach das EKZ die Altstadtkaufleute mit einem Umsatzeinbruch auf die Hälfte treffen würde, schreckte Bür-

germeister Gerald Hackl nicht, der in dem Kaufpark einen Fortschritt für die ganze Stadt sieht. Jetzt ist im Genehmigungsverfahren die Raumordnung des Landes Oberösterreich am Zug.

Neben Erweiterungen in Parnsdorf (Villaggio), Krems (Wachau Shoppingcenter „Mariandl“) oder Leoben (Ausbau LCS) stehen in Wien mit

DIESE PROJEKTE STEHEN AUF DER 10-JAHRES-LISTE DER HAUPTSTADT:

PROJEKTE	Größe des Areals	Anzahl der Wohnungen:
1030 WIEN, FRANZOSENGRABEN	ca. 59 ha	ca. 2.500
1100 WIEN, VERTEILERKREIS FAVORITEN	ca. 4 ha	Büros + Sonderwohnformen
1100 WIEN, VIOLAPARK	12 ha	ca. 800
1210 WIEN, DONAUFELD	60 ha	bis zu 6.000 , 1. Phase ca. 2.000
1210 WIEN, GASWERK LEOPOLDAU	20 ha	ca. 1.400
1230 WIEN, ATZGERSDORF	7,0 ha	bis zu 1.500
1230 WIEN, IN DER WIESEN OST	15,8 ha	Nordteil bis zu 1.200



dem Goldenen Quartier, Citygate und der BahnhofCity am Hauptbahnhof regelrechte Retail-Großprojekte auf der Agenda. Vor allem Immobilien-vermarkter Colliers freut sich auf das Goldene Quartier. Dort werden die untergebrachten Stores von Prada bis Chanel durch den Wiener Spezialisten vermietet. „Wien entwickelt sich immer mehr zum Hotspot in Mitteleuropa, die Nachfrage nach Luxusflächen in der Umgebung des Goldenen Quartiers ist nach wie vor sehr stark.“ Man rechnet bei Colliers also mit ähnlich starken Entwicklungen in den Tuchlauben und in der Bognergasse.

Wien entwickelt sich immer mehr zum Hotspot in Mitteleuropa.

Büromarkt ungeschlagen

Aber den Büromarkt kann so leicht niemand schlagen. „Spannende Projekte sind sicherlich der Hauptbahnhof und der Bank Austria Campus“, beschreibt

Geschäftsführer der Raiffeisen Evolution (RE), Markus Neurauber, das Szenario. In der Stadtviertel-Entwicklung ortet auch IG-Immobilien-Chef Hermann Klein das größte Potenzial: „Die Entwicklung der Leopoldstadt, besonders der Stadtteil entlang der U2-Verlängerung und des rechten Donauufers, ist besonders interessant.“ Das Viertel Zwei, die Messe Wien, das Stadion Center, der 2013 eröffnete Campus WU und das freilich von der IG Immobilien entwickelte Hotelprojekt Motel One, das Anfang 2014 eröffnete, habe bereits deutliche Impulse gesetzt, ergänzt Klein. Im Frühjahr startet der Zweite-Bezirk-Spezialist gemeinsam mit zwei Partnern den Bau des „Marina Tower“, ein Bürokomplex, der nach „Greenbuilding-Grundsätzen“ nahe der U2-Station „Donaumarina“ hochgezogen werden soll. Dabei wird auch eine Überplattung des Handelskais realisiert, die den direkten Zugang zum Erholungsgebiet Donauufer ermöglicht. Weitere Entwicklungen wie die Marina City und die Waterfront am rechten Donauufer werden folgen, erzählt Klein. Freilich komme man am Hauptbahnhof und der Seestadt As-

pern nicht vorbei, wenn man von Topprojekten 2014 spricht.

Wohnqualität und Lebensraum

Ähnlich sieht dies auch S-Immo-CEO Ernst Vejdovszky: „Vor allem die Entwicklungen auf den ehemaligen ÖBB-Bahnhofsgeländen halte ich für sehr interessant, weil hier die Möglichkeit gegeben ist, in sehr zentraler Lage auf großer Fläche zu entwickeln. Natürlich liegen uns die Projekte rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof besonders am Herzen – hier sind wir ja als Investor an einem der Grundstücke beteiligt. Ich gehe davon aus, dass hier ein Stadtteil entstehen wird, der das Stadtbild Wiens nachhaltig prägen wird.“ Für die Erste Group Immorent (EGI) zählen 2014 die neue ÖBB-Konzernzentrale, die auf dem Gelände des Quartiers Belvedere im August fertiggestellt werden soll, sowie die Seestadt Aspern zu den erwähnenswertesten Projekten. „Die Seestadt Aspern als neues Stadtkonzept, in dem Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Erholung und Infrastruktur ihren Platz haben werden, wird Wien als Lebensraum noch ein Stück attraktiver machen. Die hier ent-



stehende Lebensqualität unterstreicht die Stellung Wiens als Top-Wohnregion in Europa“, ist EGI-Analystin Ingrid Gratzner überzeugt.

UNICREDIT:

1 Projekt Citygate:

Auf dem Areal der ehemaligen Brachmühle in Floridsdorf, direkt an der U1-Station Aderklaaer Straße gelegen, entsteht das neue Stadtquartier „Citygate“. Es handelt sich dabei um ein Projekt, wo nach dem Konzept „Stadt in der Stadt“ neben Wohnungen für etwa 2.900 Bewohner auch die komplette Infrastruktur mit Einkaufszentrum, Schulcampus und Kindergarten sowie Park-and-Ride-Anlage mitgeplant wurde. Es wird neben geförderten Mietwohnungen und freifinanzierten Eigentumswohnungen an diesem

Standort erstmals auch ein großes Angebot an freifinanzierten Mietwohnungen geben. Beteiligte Wohnbauträger: Wohnbauvereinigung für Privatangeestellte, Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, „Neues Leben“, MIGRA. Geplante Fertigstellung: Anfang 2015 (Gesamtinvestitionen: 250 Millionen Euro).

RAIFFEISEN EVOLUTION:

2 Büroprojekt 2nd Central:

Das „Office am Park“ wurde bereits im Dezember 2013 an die Bank Austria Real Invest Immobilien KAG verkauft. Dieses Objekt umfasst auf sieben Stockwerken 15.000 Quadratmeter flexibel gestaltbare Büroflächen und erhielt das Gold-Zertifikat der ÖGNI. Dank der energieeffizienten Bauweise weist das Projekt äußerst niedrige Betriebskosten auf.

3 Wohnbauprojekt Plößlgasse:

Das RE-Wohnbauprojekt im vierten Bezirk in der Plößlgasse konnte bereits fertiggestellt und verkauft werden.

4 Wohnbauprojekt Walcherstraße:

Beim Projekt Walcherstraße, das vor der Fertigstellung steht, sind bereits 92 Prozent der 138 Wohnungen verkauft. 2014 startet RE mit dem Bau von drei weiteren Wohnbauprojekten, eines davon im 2. Bezirk in der Engerthstraße mit 58 Wohnungen, eines in der Schiffmühlenstraße im 22. Bezirk und das dritte Projekt in der Klitschgasse im 13. Bezirk mit 83 Wohnungen. Weiters wird an der Entwicklung des Wohnprojektes Pelikangasse am Alsergrund gearbeitet sowie an einem Büroprojekt in der Muthgasse im 19. Bezirk.



IMMOFINANZ / BUWOG:

5 Pfarrwiesengasse:

Die Immofinanz selbst entwickelt in Österreich nur mehr über die Wohnbau-Tochter Buwog entsprechende Eigenprojekte. Eines dieser Projekte ist im 19. Bezirk. Konkret handelt es sich um 84 exklusive Wohneinheiten – freifinanziertes Eigentum – in der Pfarrwiesengasse im 19. Wiener Gemeindebezirk. Hier entstehen sowohl Wohnungen mit zwei bis sechs Zimmern als auch Maisonetten und Reihenhäuser, alle mit Freiflächen wie Terrasse, Balkon oder Eigengarten. Abnehmer können urbane Singles oder die Großfamilie sein. Baubeginn ist für April 2014 geplant.

ERSTE GROUP IMMORENT:

6 Erste Campus

7 und silo:
Die Highlights der Erste Group Immorent 2014 sind der Erste Campus und das Bürogebäude silo. Der Erste Campus feierte im September Dachgleiche. Im Mai 2014 werden die Fassade sowie das Dach fertiggestellt, danach beginnt der Innenausbau. Die Erste Group wird auf dem Gelände des Erste Campus mit der Einrichtung eines Financial Literacy Centers – einer Ausstellung zu Geld und Finanzbildung – beginnen. Bis Oktober 2014 soll das Bürogebäude silo fertiggestellt und an seine Mieter übergeben werden. Das Besondere: Bis zu 70 Prozent des

Energiebedarfs werden durch erneuerbare Ressourcen gedeckt. Den Mietern werden außerdem auf Wunsch die Höhe der Betriebskosten für die nächsten zehn Jahre garantiert – eine Innovation auf dem österreichischen Immobilienmarkt, wie es heißt.

IG IMMOBILIEN

8 Motel One:

Anfang 2014 eröffnete das Hotelprojekt Motel One Wien-Prater in der Ausstellungsstraße. Neben fast 360 Zimmern wird es im Erdgeschoß auch einen öffentlichen Kindergarten und eine soziale Einrichtung für Menschen mit Behinderung geben.



9

9 Campus Lodge:

Im Bereich Kurzzeitwohnen werden Anfang 2014 weitere 36 voll möblierte und servierte Studio-Apartments in der „Campus Lodge“, direkt bei der U2-Station „Stadion“, übergeben.

10 Gartenpark:

Im Frühjahr 2014 startet IG Immobilien mit dem Bau einer Wohnanlage mit rund 50 Wohneinheiten am Rande des Wienerwalds. In der Vorderbrühl bei



10

The Siemens logo, consisting of the word "SIEMENS" in a bold, teal, sans-serif font.

Modernes Facility Management mit Energiesparpotenzial

Eine intelligente Gebäudebetriebsführung nützt dem Betreiber und der Umwelt.

siemens.at/sgs

Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H.

1210 Wien, Siemensstraße 90

Telefon 05 1707-30601, info.sgs.at@siemens.com

Answers for infrastructure and cities



11

Mödling wird inmitten eines parkartigen Vegetationsaltbestands das Projekt „Gartenpark am kleinen Anninger“ realisiert.

11 Marina Tower:

Nach dem Motto „Arbeiten und Wohnen am Wasser“ fällt im Frühjahr der Startschuss für den Bau des 130 m hohen „Marina Tower“. Als neuer Hotspot an der Donau, gegenüber des Yachthafen Donaumarina, wird der 39-stöckige Wohn- und Büroturm neben einer gro-



12

13

ßen Parkanlage einen direkten Zugang zum Donauufer durch Überplattung des Handelskais erhalten.

COLLIERS:

12 Bürohaus Brehmstraße:

Das Bürohaus auf der Brehmstraße verfügt über ca. 11.000 Quadratmeter Bürofläche, aufgeteilt auf sieben Geschosse. Das Projekt will durch flexible Raumkonzepte sowie gute Lage und Verkehrsanbindung punkten.

STRAUSS & PARTNER:

13 Euro Plaza 5:

Die Bauphase 5 des Bürokomplexes soll im Frühjahr abgeschlossen sein. Bauteil 5 besteht aus drei Gebäuden mit rund 36.000 Quadratmetern. Das erste Gebäude wurde bereits fertiggestellt, die ersten Mieter beziehen auch schon die Büros. Derzeit sind über 60 Prozent in der Bauphase vermietet. Das Euro Plaza war der erste Office-Park dieser Art in Wien und ist auch derzeit der größte. <<

GEFÖRDERTER WOHNBAU – ODER ÖSTERREICHS „TRABI“

VOLLES ROHR – VON UND MIT THOMAS ROHR



Das Wohnen muss zwar leistbar sein, wobei es aber nicht auf die Kosten, sondern auf die Höhe der Förderungen ankommt: Der Minister will mehr Geld für sein Ressort, die Länder wollen mehr Geld für den Wohnbau (um dieses für andere Zwecke ausgeben zu können), die Wohnbaugesellschaften mehr Geld, um etwas weniger auf die Kosten achten zu müssen und den Anteil für ihre Verwaltungskosten zu vergrößern.

Die Förderungsgrenzen, die praktisch die Baupreise darstellen, werden von den betroffenen Interessengruppen festgelegt: Das sind Ministerien (welche die Förderungsbeträge zur Verfügung stellen), Landesförderungsstellen, Gewerkschaften, Innungen, Wohnbaugenossenschaften, Banken. Will zum Beispiel die Gewerkschaft für ihre Leute eine Lohnerhöhung durchsetzen, werden die Förderungshöhe und damit die Baupreise entsprechend erhöht; Ähnliches gilt für Banken und ihre Zinsen, wobei es durchaus üblich ist, höhere Zinsen für den Wohnbau zuzugestehen, um an anderen politisch opportunen Stellen niedrigere Zinsen zu bekommen. Es geht bei diesen Verhandlungen einerseits um die stetige Steigerung des Gesamtkuchens und andererseits um die Anteile der einzelnen Teilnehmer daran. Ein ech-

ter Preis- und Qualitätswettbewerb wie in der freien Wirtschaft findet nicht statt; im Gegenteil: Jeder Teilnehmer wird sich hüten, besonders preiswerte Leistungen zu erbringen, weil dies dazu führen würde, dass sein Anteil im nächsten Jahr geringer ausfallen würde. Sämtliche Preise werden zusammen mit der Förderungshöhe prinzipiell am grünen Tisch ausgehandelt.

Die Planungen erfolgen nicht im Sinne eines Auftraggebers, der die von ihm erbauten Wohnungen verkaufen muss, sondern im Bewusstsein, dass die erzeugten Wohnungen auf jeden Fall, unabhängig von ihrer Qualität, an den Mann gebracht werden können, da der Spruch „einem geschenkten Gaul schaut man nicht ins Maul“ hier Geltung hat. So wurden Wohnungen mit unmöglichen Grundrissen, in verkehrsbelasteten Lagen und mit Nutzflächen gebaut, die zwar angenehm sind, die sich aber die Menschen bei Marktpreisen nicht leisten hätten wollen.

Die Anforderungen an die Qualität des Planens und des Bauens werden in einem solchen System allmählich immer geringer. Das wiederum hat zur Folge, dass das gesamte Baugewerbe samt dem Planungsbereich, weil es an Herausforderungen fehlt, immer mehr herabkommt, indem die Preise zu hoch sind und die

Qualität zu niedrig ist. Das Problem schlechter Qualität ist zwar in den letzten Jahren wesentlich geringer geworden, dafür hat sich die Differenz zwischen leistbaren Eigenmitteln und den faktischen Kosten vergrößert und damit der Bedarf an notwendigen Förderungsbeträgen.

Die geförderten Wohnungen werden im Allgemeinen nicht verkauft, sondern „vergeben“. Die Preisdifferenzen zwischen den verschiedenen Wohnungen sind gering, das heißt, dass die Lage der Wohnung in einer bestimmten Umgebung oder innerhalb einer Wohnhausanlage bei der Preisgestaltung eine geringe Rolle spielt. Wer zuerst kommt, bekommt die bessere Wohnung. Im Allgemeinen kommt allerdings der zuerst, der den staatlichen Stellen, Parteien oder Genossenschaften nahe steht.

Letztlich sind die politischen Aspekte nicht zu vergessen. Wer sich nur mithilfe der Förderung eine entsprechende Wohnung leisten kann, ist den Politikern dankbar, die dies (mit Steuergeldern) ermöglichen, und fühlt sich erst recht zum Dank verpflichtet, wenn er durch sein Naheverhältnis zu einer Partei oder zur Genossenschaft eine bessere Wohnung ohne Preisausgleich bekommen hat. Er wird aus Anstand seine Wahlentscheidung entsprechend treffen.

thomas.rohr@imv-medien.at

DOCH KEINE IMMO-BLASE.

Nun ist es amtlich. Da was viele Immobilienexperten schon lange sagen, ist nun so zu sagen offiziell: Österreich und insbesondere Wien befinden sich trotz stark gestiegener Immobilienpreise nicht in einer Immobilienblase. Dies stellt eine neue Studie der ÖNB fest. Im Schnitt sind in Österreich die Preise für Eigentumswohnungen um knapp 50% in Wien gar um 80%

seit 2007 gestiegen. Diese Preissteigerung lässt sich vor allem durch das Bevölkerungswachstum, den Zuwachs von Ein-Personen-Haushalten sowie einen allgemein gestiegenen Wohlstand erklären. Dies sind gute Nachrichten für alle derzeitigen und künftigen Investoren, die Österreich und Wien als stabilen Markt ansehen.
www.metzger-estate.com



Michael Buchmeier