



Die besten Projekte

Österreich braucht sich im internationalen Vergleich nicht verstecken. Die Pipeline ist gut gefüllt und bringt spannende Projekte. Aber man muss schnell sein – sie sind begehrt!

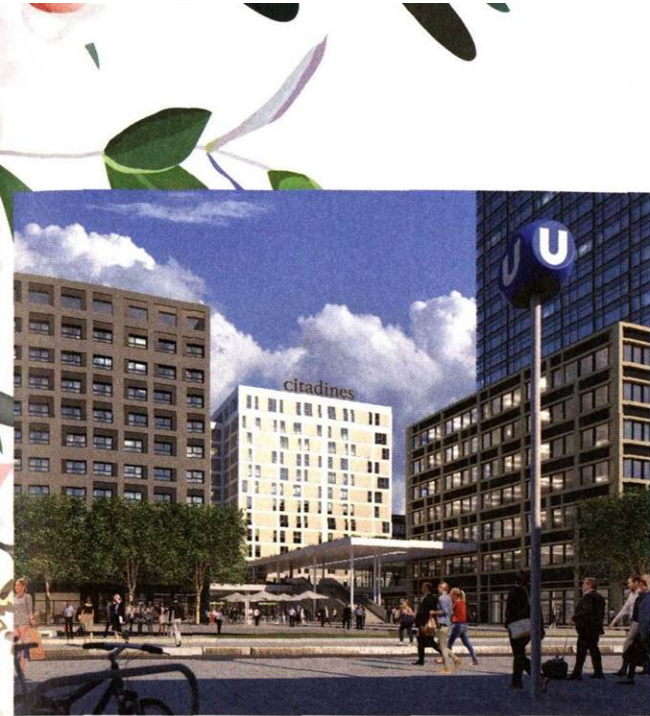
Autor: Charles Steiner

Während sich die heimische Immobilienbranche in München zwischen den Ständen bewegt, wird auch in Österreich selbst jede Menge Erdreich bewegt und gebaut. Coronastau bei den Projekten? Keineswegs, alles läuft nach Plan. Zeitliche Verzögerungen durch den kurzen, pandemiebedingten Baustopp während des ersten Lockdowns im Vorjahr konnten nicht nur aufgeholt, sondern auch oft überholt werden. Dementsprechend voll ist auch das Gepäck der österreichischen Entwickler für die Expo Real. Projekte, die nicht nur den interna-

len Vergleich nicht zu scheuen brauchen, sondern vielfach auch den Takt in Richtung Nutzung, Nachhaltigkeit und Flexibilität vorgeben. Das findet bei Investoren natürlich entsprechenden Anklang, aus mehreren Gründen. Österreich ist ein sicherer Markt und die EU-Taxonomie und ESG verlangen nach nachhaltigen Immobilien.

Alle lieben Österreich

Pause in dem Sinne gab es in der Immobilienwirtschaft keine, auch nicht während der Coronapandemie. Quasi im Wochen-



TwentyTwo

Entwickler: Signa/ARE

Nutzung: Wohnen, Office, Retail, Hotel

Projekt: Im Herzen der Donaustadt, in Kagran, entsteht ein Quartier auf einer Grundfläche von 15.000 m² mit zwei Türmen und reichhaltigem Nutzungsmix.



Althan Quartier

Entwickler: 6B47 Real Estate Investors AG

Nutzung: Wohnen, Retail, Office, Hotel

Projekt: Auf dem Areal über dem Franz-Josefs-Bahnhof entsteht mit rund 130.000 m² Nutzfläche eines der größten innerstädtischen Quartiere.

Expo Real | Projekte



Stadtcarré Wilten

Entwickler: Zima
Nutzung: Wohnen, Retail, Student Living
Projekt: Im Innsbrucker Stadtteil Wilten werden auf vier Bauteilen 248 Wohneinheiten, darunter 48 geförderte Studentenwohnungen sowie Geschäftsflächen errichtet.



Danube Flats

Entwickler: S+B Gruppe, Soravia
Nutzung: Wohnen
Projekt: Mit einer Höhe von 180 Metern und 48 Stockwerken entsteht am Donauufer einer der höchsten Wohntürme Österreichs.

Projekte | Expo Real

takt sind neue Deals bekannt geworden, darunter auch sehr aufsehenerregende Transaktionen, wie etwa der „Wohngarten Simmering“, über den die Zentral Boden Immobilien Gruppe in den österreichischen Markt eingetreten ist. Das Investor-Projekt umfasst immerhin weit mehr als 600 Wohneinheiten. Vor allem Wohnimmobilien sind von institutioneller Seite so beliebt wie noch nie, während der Lockdowns sind diesbezüglich Entwicklungsprojekte in allen Größen gedreht worden, von 50 Einheiten bis Objekte mit mehreren hundert Wohnungen. Generell hat sich der Wohnsektor bei Anlegern als beliebteste Anlageklasse etabliert, da diese am wenigsten konjunkturellen Schwankungen unterliegen sind. Aber nicht nur Wohnungen: Aufsehenerregend war auch der Verkauf eines 45-Prozent-Anteils an der Shopping City Süd, bei dem Unibail-Rodamco Westfield die genannten Anteile an die französische Großbank Crédit Agricole Assuran-



Muthgasse 105-109

Architekt: HNP Architects

Nutzung: Office, Wohnen, Healthcare

Projekt: In Döbling entsteht für die CKV Gruppe eine neue Firmenzentrale. Hinzu kommen Wohnungen sowie ein Ärztezentrum.



SkyLog Park Vienna

Entwickler: Deutsche Logistik Holding

Nutzung: Logistik

Projekt: Mit dem SkyLog Park Vienna entstehen auf einem 45.000 m² großen Areal beim Flughafen Wien fünf flexible Lager- und Industrial Light-Hallen.

Gate17

Entwickler: C&P Immobilien

Nutzung: Wohnen, Retail

Projekt: In der steirischen Landeshauptstadt Graz entstehen mit „Gate17“ über 500 Wohneinheiten. Die Wohnungen werden bis Ende 2023 fertiggestellt.

ces abgab. Spannend, dass ausgerechnet eine Bank Anteile eines Shoppingcenters kauft, obwohl diese durch die Pandemie gleichermaßen in Bedrängnis geraten sind. Und nicht zuletzt hat die Bayern-LB-Tochter Real I.S. mit dem Ankauf des MOOONS gegenüber am Wiener Hauptbahnhof Stadthotels wieder für bankable erklärt. Größere Bürodeals gab es wenige, was allerdings dem Umstand geschuldet ist, dass es wenige Projekte am Markt gibt und wenn, sind sie schnell weg. Zumindest der Ankauf des Bürokomplexes Euro Plaza 1 durch die ARE hat einen namhaften dreistelligen Millionenbetrag gebracht, nämlich über 120 Millionen Euro. Auch wenn das Investmentvolumen von 3,5 Milliarden Euro nicht dem Alltime-High von 2019 gerecht werden konnte: Österreichische Marktexperten führten das weniger auf Corona und Co. zurück, sondern vielmehr auf einen Mangel an passenden Objekten am Markt, da schon das meiste verkauft worden ist.

Neue Retail-Konzepte

Zwar gilt der österreichische Markt mit Einzelhandelsflächen als – sagen wir einmal – sehr gut versorgt, dennoch gibt es einige spannende Projekte, die derzeit entwickelt werden, vornehmlich in Wien. Etwa das KaDeWe der Signa, das aktuell an der Mariahilferstraße gebaut wird und sich als erstes wirkliches Warenhaus in Österreich mit mo-

Stadthotels sind nicht tot. Erst kürzlich ist das MOOONS von einem Investor gekauft worden.

dernem Anstrich etablieren will. Oder das Vio Plaza an den Kometgründen in Meidling, das nach rund anderthalb Jahrzehnten Verzögerung nunmehr in Bau ist. Eher setzt man aber in dem Bereich auf umfassende Refurbishments und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsimmobilien.

Beliebte Quartiere

Mittlerweile bilden sich in Österreich wieder neue Grätzels – auch, weil man im innerstädtischen Bereich, dort vor allem in Wien, Graz oder Linz, vor allem gemischt genutzte Stadtquartiere entwickelt und baut. Der Grundgedanke ist, Arbeiten, Wohnen, Nahversorgung und Infrastruktur sowie Freizeit miteinander zu vereinen und so lebendige neue Stadtviertel entstehen zu lassen. Die österreichischen Entwickler verstehen sich darin, den Spagat zwischen Nutzerzufriedenheit und Sicherheit für den Anleger zu spannen. Kein Wunder: Quartiere haben einen Vorteil: Die Risikodiversifikation nach Assetklassen ist auf einen Standort konzentriert, man kann sie daher gesamtheitlich planen und verschiedene Interessen unter einen Hut bringen. Zudem wollen Nutzer kürzere Wege bei gleichzeitig umfassender Versorgung aller Bedürfnisse. Vor allem im Bereich Quartiersentwicklung finden



Kayser

Entwickler: JP Immobilien

Nutzung: Wohnen, Retail

Projekt: Im ersten Wiener Gemeindebezirk entstehen 70 Wohnungen im „Lean Luxury“-Style und eine Geschäftsfläche.



LeopoldQuartier

Entwickler: UBM Development

Nutzung: Wohnen, Retail, Gewerbe

Projekt: Auf einem rund 23.000 m² großen Areal in der Leopoldstadt plant die UBM ein autofreies Stadtquartier mit Wohnungen, City-Apartments und Gewerbeflächen.

sich in Wien zahlreiche neue Projekte – in Kagran etwa entwickelt die Signa aktuell das Vienna TwentyTwo, die UBM hat mit dem LeopoldQuartier und der Siebenbrunnengasse gleich zwei entsprechende Projekte in der Pipeline. Ein Grätzel, das jetzt im Kommen sein wird, ist die Muthgasse. An der Muthgasse 105 - 109 im 19. Wiener Gemeindebezirk entsteht bis 2024 ein gemischt genutztes Projekt mit Büros, Ärztezentrum und betreubaren Wohneinheiten, geplant von HNP Architects. In den Büroflächen wird die CVK Gruppe mit ihren Unternehmen siwacht, hellrein und servitec eine neue Konzernzentrale beziehen.

Stadt entwickelt sich

Ein ganzes Stadtentwicklungsgebiet entsteht auch im dritten Wiener Gemeindebezirk, wo mehrere Entwickler bzw. Bauträger das weitläufige Areal verdichten. Eine Erweiterung erfährt auch das Viertel Zwei am Prater, wo ge-

rade die Tribüne an der Trabrennbahn zu Büroflächen refurbished worden sind und weitere Wohnprojekte entstehen. Immerhin ist in die Tribüne neben dem Hausherren Value One auch das Red Bull Media House gezogen, die auch gleich Anteile am denkmalgeschützten Bau er-

**Die Stadt entwickelt sich.
Mit ihr auch die Stadtquartiere,
die zu eigenen Grätzeln werden.**

worben hat. Spannend ist auch eines der größten innerstädtischen Quartiere, das gleichzeitig auch ein Refurbishment darstellt, nämlich das Althan Quartier über dem Franz-Josefs-Bahnhof mit dem Kopfteil des berühmten Architekten Karl Schwanzer. Auf dem 2,4 Hektar großen Areal rund um den Franz-Josefs-Bahnhof im 9. Wiener Gemeindebezirk entsteht nun ein gemischt genutztes Stadtquartier mit 130.000 m² Brutto-

geschoßfläche. Insgesamt drei Gebäude werden hier bis zum Jahr 2023 gebaut. Die Abbrucharbeiten für den Wohnbau Sophie haben bereits im Vorjahr begonnen. 151 Wohneinheiten wird das Gebäude umfassen. Bald sollen auch die Abbrucharbeiten für das Wohnprojekt Joseph starten. Die Bauarbeiten für das Bürogebäude Francis sollen im 2. Quartal beginnen. Auch für das geplante Hotel wurde laut 6B47 bereits ein Betreiber gefunden.

Auch abseits von Wien sind Quartiersentwicklungen stark im Trend. Nach dem Brauquartier Puntigam in Graz etwa hat C&P Immobilien wieder mehrere dieser Viertel im Auge, aktuell wird unter anderem das Gate 17 entwickelt. Auch in Linz entsteht mit der Tabakfabrik ein eigenes Viertel, in dem stark auf Digitalisierung gesetzt wird. Generell dehnt sich der Trend nicht nur auf die bekannten Städte aus, sondern auch auf

jene, die noch nicht auf dem internationalen Radar gelandet sind, dennoch über eine mehr als positive Bevölkerungsentwicklung verweisen können. Etwa in Wiener Neustadt oder St. Pölten. In St. Pölten hat sich etwa die Signa das ehemalige Leinerareal gesichert und wird hier neben Einzelhandel auch zahlreiche Wohnungen und Büros entwickeln.

Ein interessantes Projekt in dieser Richtung befindet sich in Traun, wo Hannes Horvath mit der Hand GmbH das Graumann-Viertel entwickelt. Mit dem Graumann-Viertel wird in Traun ein zentrales, innerstädtisches Leuchtturmprojekt für nachhaltigen Lebensraum umgesetzt. In der ersten Bauphase entstehen auf dem insgesamt 17.200 m² großen Areal 90 Wohnungen und 2.000 m² Büro- und Handelsflächen. Im Endausbau werden im Viertel über 300 Menschen wohnen und 150 Menschen arbeiten. Das neue

Viertel werde eine charmante Mischung aus Alt- und Neubau und soll durch die Konzeption sowohl die Lebensqualität im gesamten Umfeld nachhaltig steigern, als auch die regionale Wirtschaft stärken. 30 Prozent der Wohnungen sind bereits verkauft.

Logistik im Kommen

Vor wenigen Jahren noch quasi nicht existent, weil eigennutzergetrieben, gibt es jetzt in Österreich einen blühenden Logistikmarkt, der vor allem internationale Investoren auf den Plan ruft. Seit einigen Jahren ist bereits die Deutsche Logistik Holding aktiv, die im und um den Flughafen Wien sowie in Traiskirchen neue Logistikflächen entwickelt. Mittlerweile wird es auch in Wien ein größeres Logistikprojekt geben: Mit dem Erwerb einer fast zehn Hektar großen Liegenschaft in Wien-Stadlau ist der polnische Logistik- und

Industrieentwickler MLP Group in den österreichischen Markt eingetreten. Dort, an der Breitenleerstraße in der Donaustadt wird mit dem MLP Business Park Vienna ein neuer Logistik- und Gewerbepark mit rund 55.000 m² vermietbaren Lager- und Büroflächen entstehen. MLP beschreibt die in Entwicklung befindliche Immobilie als geeignet für Multi-User-Aktivitäten wie E-Commerce, Logistik, Last-Mile-Delivery, sowie Unternehmen mit Assembling und Service Dienstleistungen. Der Park wird aus vier hochwertigen Logistikgebäuden bestehen. Der Baustart des ersten Gebäudes ist im vierten Quartal 2021 geplant.

Weil sich aber so viele Investoren auf Österreich stürzen, muss man schnell sein. Die Konkurrenz ist stark und die Projekte im Verhältnis zum Geld am Markt knapp. Also: zuschlagen. ●



LivingImFranks

Entwickler: Süba

Nutzung: Wohnen

Projekt: In der Altstadt von Tulln, nahe der Bundeshauptstadt Wien gelegen, werden 83 barrierefreie Wohneinheiten und zwei Geschäftslokale entstehen.



Village im Dritten

Entwickler: ARE, UBM Development, wohnfonds_wien

Nutzung: Wohnen, Retail

Projekt: Auf dem Areal am Landstraßer Gürtel errichtet die ARE mit dem wohnfonds_wien, der Stadt Wien und UBM ein Stadtquartier mit 1.900 Wohnungen.

