



38

Für Wien

Zukunftsraum Produktion

Strategie für Gewerbestandorte in Wien



VORWORT





Margarete Kriz-Zwittkovits
Präsidentin

Wien steht vor einer entscheidenden Weichenstellung. Als wachsende Metropole mit hoher Lebensqualität, internationaler Wettbewerbsfähigkeit und ambitionierten Klimazielen ist die Stadt gefordert, Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Nachhaltigkeit in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Dabei gerät ein Bereich zunehmend unter Druck, der für Wertschöpfung, Beschäftigung und Versorgungssicherheit unverzichtbar ist: der produktive Sektor.

Produktive Nutzungen – von Gewerbe und Handwerk über Industrie und Logistik bis hin zu Forschung und Entwicklung – sind ein unverzichtbarer Bestandteil der urbanen Wertschöpfung. Sie sichern Arbeitsplätze für unterschiedliche Qualifikationen, ermöglichen Innovationen und garantieren die Versorgung der Stadt – auch in Krisenzeiten. Gleichzeitig stehen diese Nutzungen in Wien unter erheblichem Flächen- und Preisdruck. Steigende Bodenpreise, Nutzungskonkurrenzen, komplexe Genehmigungsverfahren und hohe ökologische Anforderungen erschweren Investitionen und verlangen nach neuen Lösungen.

Die vorliegende Studie „Zukunftsraum Produktion – Strategie für Gewerbestandorte in Wien“ bietet eine fundierte Grundlage für die strategische Ausrichtung des Wirtschaftsstandorts Wien. Sie zeigt auf, dass Wien seine produktiven Funktionen vor allem durch qualitative Weiterentwicklung sichern kann: durch den Erhalt und die Modernisierung des Bestands, durch Nachverdichtung und durch innovative Gebäu-

detypologien. Nur so können langfristig tragfähige Lösungen für den Umgang mit knappen Flächen geschaffen werden.

Deutlich wird dabei auch: Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Betriebsflächen sind keine Frage kurzfristiger Standortpolitik, sondern eine langfristige Investition in die Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit Wiens. Moderne Gewerbestandorte können klimafit, effizient und stadtverträglich sein – wenn die Rahmenbedingungen stimmen und Planungssicherheit gegeben ist. Dazu braucht es klare politische Prioritäten, verlässliche rechtliche und ökonomische Grundlagen sowie eine Planung, die betriebliche Realitäten ernst nimmt.

Die Wirtschaftskammer Wien versteht sich dabei als Partnerin von Stadtpolitik, Verwaltung, Betrieben und Projektentwicklern. Mit dieser Studie wollen wir einen strategischen Rahmen für Entscheidungen liefern und konkrete Handlungsoptionen aufzeigen. Ziel ist es, Wien als produktiven Standort weiterzuentwickeln: innovativ, nachhaltig und wettbewerbsfähig – im Interesse der Wiener Wirtschaft und der Stadt als Ganzes.

Diese Aufgabe erfordert ein klares Bekenntnis aller Beteiligten. Wenn es gelingt, Interessen zu verbinden und Verantwortung zu teilen, kann Wien auch künftig eine Stadt bleiben, die Arbeit, Innovation und Lebensqualität vereint.

EXECUTIVE SUMMARY

Zentrale Ergebnisse der Studie „Zukunftsraum Produktion: Strategie für Gewerbestandorte in Wien“

AUSGANGSLAGE (VGL. KAPITEL 1 UND 3)

Wien verfügt über rund 2.127 ha gewidmete Betriebsflächen (rund 5 % der Stadtfläche). Trotz des geringen Anteils an der Gesamtfläche Wiens leisten Logistik-, Industrie-, Produktions-, Forschungs- und Gewerbebetriebe einen überproportionalen Beitrag zur Be-

schäftigung und Wertschöpfung. Der zunehmende Nutzungsdruck durch Nachverdichtung, energetische Transformation und Umnutzungen erfordert eine vorausschauende Steuerung, um die Funktionsfähigkeit dieser Flächen langfristig zu sichern.

ZENTRALE ERGEBNISSE (vgl. Kapitel 3 bis 5)

Flächenstruktur und Angebot

- Nur 6 % der Betriebszonen sind unbebaut.
- Bei 014,5 ha Neuverbauung pro Jahr wäre die Reserve theoretisch in rund neun Jahren erschöpft.
- 2/3 des Bestands gehören zu Gebäudeklassen B/C → hoher Erneuerungsbedarf.
- Bautätigkeit verlagert sich von Greenfield zu Brown- und Greyfield-Standorten.
- Größte Potenziale liegen im 22. Bezirk, bleiben jedoch mangels Erschließung ungenutzt.

Nachfrage und Marktstruktur

- Nachfrage konzentriert sich auf kleinteilige, flexible Mieteinheiten < 1.200 m² BGF.
- Großflächige Produktions- und Logistikbetriebe weichen ins Umland aus.
- Wissens- und servicenahe Nutzungen gewinnen an Bedeutung.
- Erste Projekte zeigen eine Tendenz zur vertikalen Flächenausrichtung produktiver Nutzungen.
- Freizeit- und Datencenter-Nutzungen erhöhen den Preisdruck auf Betriebsflächen.
- Der Markt wird weiterhin vom Bestand geprägt; die Neuverbauung verfügbarer Grundstücke übersetzt sich nur eingeschränkt in zusätzliche, marktverfügbare, moderne Flächen.

Planungs- und Rechtsrahmen

- Die im STEP 2035 verankerte Nutzungsdurchmischung („rosa Zonen“) ist wegen aktueller Kosten-, Genehmigungs- und Finanzierungsstrukturen schwer umsetzbar.
- Unklarer Bestandsschutz mindert die Planungssicherheit für Betriebe.
- Zersplitterte Genehmigungsprozesse verlängern Verfahren und erhöhen Risiken.
- Stadtweit einheitliche Vorgaben (z.B. Fassadenbegrünung) berücksichtigen betriebliche Erfordernisse nur unzureichend.
- Baurecht ist auf Neubau ausgerichtet; für Umbauten fehlen angepasste Regelungen.
- Gewerbliches Wohnungseigentum ist für produktive Nutzungen ungeeignet und hemmt Marktliquidität, Flächenanpassung und betriebliche Entwicklung.

Ökonomische Rahmenbedingungen

- Hohe Grund-, Bau- und Finanzierungskosten begrenzen die Projekttragfähigkeit.
- Institutionelles Kapital bevorzugt Core-Objekte; urbane Kleinprojekte bleiben unterfinanziert (da nicht im Fokus klassischer InvestorInnen).
- Leistbare Flächen entstehen vor allem durch Nachverdichtung und Bestandserneuerung – vorausgesetzt, die Rahmenbedingungen werden angepasst.
- Flächenknappheit und steigende Bodenwerte verschärfen den Wettbewerb.

Nachhaltigkeit und Transformation

- EPBD und EU-Taxonomie-Verordnung erhöhen den Anpassungsdruck im Bestand und verändern Investitionsstrategien.
- Energie-, Dekarbonisierung- und Infrastrukturfragen werden entscheidende Standortfaktoren.
- Brown- und Greyfield-Entwicklungen sind zentraler Pfad für Flächensicherung und Klimaziele.

STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN (vgl. Kapitel 6.1)

Die nachfolgenden strategischen Handlungsfelder und Empfehlungen leiten aus den Analyseergebnissen der Studie die zentralen Handlungserfordernisse ab. Sie formulieren konkrete Anforderungen an Stadtpolitik, Verwaltung und UmsetzungspartnerInnen, um die Sicherung, Mobilisierung und qualitative Weiterentwicklung produktiver Flächen in Wien langfristig zu gewährleisten.

Strategische Flächensicherung und Steuerung

1. Sicherung gewidmeter Betriebszonen und Flächenausgleich

Die gewidmeten Betriebszonen Wiens sind als zentrale wirtschaftliche Infrastruktur dauerhaft zu sichern und gegenüber konkurrierenden Nutzungen prioritär zu behandeln. Umwidmungen produktiver Flächen sind grundsätzlich zu vermeiden und dürfen nur dort erfolgen, wo eine dauerhafte produktive Nutzung nachweislich nicht mehr möglich ist. In diesen Fällen ist ein verbindlicher, räumlich und funktional gleichwertiger Flächenausgleich sicherzustellen, um die Gesamtbilanz produktiver Flächen zu erhalten. Widmungsgewinne sind gezielt für die Entwicklung neuer Betriebsareale einzusetzen, wobei neu geschaffene Flächen bevorzugt im Baurecht zu vergeben sind, um langfristige Steuerungsfähigkeit und leistbare betriebliche Standorte zu gewährleisten.

2. Bestandsschutz produktiver Nutzungen

Für rechtmäßig genehmigte produktive Nutzungen ist ein klar definierter und dauerhaft abgesicherter Bestandsschutz verbindlich zu verankern, um Planungssicherheit und Investitionsbereitschaft für Betriebe zu gewährleisten. Bestehende Produktions-, Handwerks- und Logistikbetriebe dürfen nicht durch nachträgliche Umfeldveränderungen oder neue Wohnnutzungen eingeschränkt

werden, solange keine wesentliche Änderung der Betriebsart oder -intensität erfolgt. In gemischt genutzten Quartieren sind planerische und bauliche Differenzierungen – etwa getrennte Erschließungen, Anlieferzonen oder Ladehöfe – konsequent umzusetzen, um Nutzungskonflikte zu minimieren. Ergänzend sind anpassungsfähige und modulare Gebäudestrukturen gezielt zu fördern, um den langfristigen Erhalt produktiver Standorte im Stadtgebiet sicherzustellen.

3. Transparente Darstellung produktiver Zonen

Die strategisch definierten produktiven Zonen der Stadt Wien sind vollständig in den digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu integrieren, um eine klare räumliche Zuordnung und rechtssichere Orientierung zu gewährleisten. Die derzeitige Trennung zwischen Widmungsebene und strategischen Festlegungen ist aufzulösen, da fehlende Transparenz zu falschen Umwidmungserwartungen, Flächenzurückhaltung und eingeschränkter Mobilisierung produktiver Standorte führt. Eine öffentlich zugängliche, GIS-basierte Darstellung der produktiven Zonen mit eindeutiger Kartografie und klarer Terminologie ist sicherzustellen, um Verwechslungen mit bestehenden Widmungsfarben zu vermeiden. Nur durch eine konsistente visuelle und begriffliche Abgrenzung kann Planungssicherheit für EigentümerInnen, Betriebe und ProjektentwicklerInnen hergestellt und die aktive Nutzung produktiver Flächen gezielt gesteuert werden.

4. Aktive Flächenpolitik und Flächenmanagement

Zur Mobilisierung und effizienten Nutzung produktiver Flächen ist ein stadtweit koordiniertes, aktives Flächenmanagement für den produktiven Sektor aufzubauen. Die Stadt Wien hat systematisch Flächenreserven, Leerstände und Entwicklungspotenziale zu erfassen, zu bewerten und

aktiv zu steuern, um Informationsdefizite, kleinteilige Eigentumsstrukturen und Markteffizienzen zu überwinden. Insbesondere für Gebiete mit hohen Reserven, aber eingeschränkter Nachfrage – wie den 22. Bezirk – sind gezielte Standort- und Infrastrukturmaßnahmen umzusetzen, da betriebliche Ansiedlungen nur bei ausreichender verkehrlicher Erreichbarkeit realisierbar sind. Gleichzeitig ist eine koordinierte, produktionsorientierte Vermittlungs- und Anlaufstruktur sicherzustellen, die insbesondere kleinteilige Betriebe < 750 m² BGF Flächenbedarf wirksam adressiert.

5. Datencenter-Steuerung und Spekulationsvermeidung

Die Ansiedlung von Datencentern ist stadtweit strategisch zu steuern, da sie in gewidmeten Betriebszonen zu erheblichem Preisdruck und spekulativen Erwartungshaltungen führt, die produktive Nutzungen verdrängen. Die Stadt Wien hat einen „Datencenter-Leitplan Wien“ zu erstellen, der jene Standorte festlegt, an denen Datencenter aufgrund gesicherter Energie- und Netzkapazitäten tatsächlich zulässig und sinnvoll sind. Außerhalb dieser definierten Standorte sind Betriebszonen vorrangig für produktive Nutzungen zu sichern, um Marktverzerrungen und Flächenblockaden zu vermeiden. Eine transparente, digital zugängliche Standortausweisung in enger Abstimmung mit der Energie- und Infrastrukturplanung ist sicherzustellen, um Spekulationen zu reduzieren und Planungssicherheit für EigentümerInnen, ProjektentwicklerInnen und Betriebe herzustellen.

Transformation und Nachverdichtung

6. Brownfield- und Greyfield-Entwicklungen: Priorisierung und Aktivierung

Brownfield- und Greyfield-Standorte sind als vorrangige Entwicklungsoption für die zukünftige Bereitstellung produktiver Flächen zu priorisieren, da gewidmete unbebaute Grundstücksreserven in Wien weitgehend ausgeschöpft sind. Die Stadt Wien hat diese Flächen systematisch zu erfassen, planerisch zu verankern und gezielt zu aktivieren, um Nachverdichtung, funktionale Erneuerung und ressourcenschonende Standortentwicklung zu ermöglichen. Zur Umsetzung ist ein koordiniertes Förderinstrument für Revitalisierung, Bodensanierung und Erschließung aufzubauen, das standortbedingte Mehraufwände adressiert und bestehende Bundesprogramme integriert. Eine standardisierte, datenbasierte Bewertung und

Reihung der Standorte ist sicherzustellen, um Fördermittel wirksam zu lenken und die Flächeneffizienz sowie die Dekarbonisierungsziele nachhaltig zu unterstützen.

7. Umbau-Bauordnung / Umbau-OIB: Bestands-erhalt und leistbare Gewerbeflächen

Für die Modernisierung und Nachverdichtung bestehender Betriebsgebäude ist eine klare rechtliche Differenzierung zwischen Neubau und Umbau verbindlich zu schaffen, da die Gleichbehandlung mit Neubauten Investitionen im Bestand systematisch verhindert. Die Stadt Wien hat sich auf Landes- und OIB-Ebene für eine eigenständige Umbau-Bauordnung bzw. Umbau-OIB-Richtlinie einzusetzen, die verhältnismäßige, bestandsadäquate Anforderungen festlegt und die Revitalisierung funktionsfähiger Gebäude ausdrücklich begünstigt. Dadurch sind Abbruch und Verlust grauer Energie zu vermeiden sowie Investitionen in B- und C-Gebäudestrukturen gezielt zu ermöglichen. Angepasste Umbauvorgaben sind als Voraussetzung für leistbare Gewerbeflächen insbesondere für kleine und mittlere Betriebe umzusetzen und durch beschleunigte Genehmigungsverfahren zu flankieren.

Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

8. Städtebauliche Qualitätsvorgaben: gebiets- und nutzungsspezifische Anwendung

Städtebauliche und ökologische Qualitätsvorgaben, die stadtweit und widmungsübergreifend zur Anwendung kommen, sind gebiets- und nutzungsspezifisch zu differenzieren, da ihre undifferenzierte Übertragung auf Betriebs- und Mischgebiete die Funktionsfähigkeit produktiver Standorte und deren wirtschaftliche Tragfähigkeit beeinträchtigen kann. Die Stadt Wien hat sicherzustellen, dass Anforderungen zu Begrünung, Stellplätzen oder technischen Ausstattungen praxisgerecht, technisch realisierbar und mit betrieblichen Abläufen vereinbar sind. Anstelle starrer Fixvorgaben sind flexible Qualitätsinstrumente einzusetzen, die ökologische Zielsetzungen mit betrieblicher Funktionalität verbinden und an veränderte technologische, klimatische oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen angepasst werden können. Der Bebauungsplan ist dabei auf die grundlegende städtebauliche Ordnung zu beschränken, während ökologische und technische Detailvorgaben zweistufig und adaptiv zu steuern sind.

9. Freizeitnutzungen in Betriebszonen: Abgrenzung und Steuerung

Freizeitnutzungen in Betriebszonen sind planungsrechtlich klar zu begrenzen und zu steuern, da sie aufgrund deutlich höherer Mietniveaus produktive Nutzungen preislich und funktional verdrängen. Die Stadt Wien hat sicherzustellen, dass produktive Nutzungen in Betriebszonen strukturell priorisiert werden und konsumorientierte Freizeitnutzungen nur in einem eng definierten, behördlich kontrollierten Umfang zulässig sind. Wo Freizeitnutzungen zugelassen werden, sind klare Standortverträglichkeitskriterien sowie Rückführungs- und Nutzungssicherungen festzulegen, um die dauerhafte produktive Nutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Befristete Freizeitnutzungen können ausschließlich als temporäres Instrument zur Überbrückung von Leerständen eingesetzt werden und dürfen nicht zu einer dauerhaften Entwertung produktiver Standorte führen.

Verfahren und Genehmigungen

10. Verfahrensintegration: One-Stop-Shop & Fast-Track Produktive Stadt

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Produktions- und Gewerbestandorts Wien ist eine Integration und Beschleunigung der Betriebsanlagen-, Bau- und Umweltverfahren umzusetzen. Die Stadt Wien hat einen institutionell verankerten One-Stop-Shop für produktive Vorhaben einzurichten, der Fachprüfungen koordiniert, Zuständigkeiten bündelt und die Verfahrensdauer deutlich reduziert. Ergänzend ist eine administrativ fest verankerte Fast-Track-Schiene für produktive Neubau- und Umbauprojekte einzuführen, mit standardisierten Abläufen, verkürzten Entscheidungsfristen und digitalen Vorprüfungen. Durch zentrale Ansprechpersonen und transparente Prozesslogiken sind Planungs- und Investitionssicherheit zu erhöhen, Umsetzungsrisiken zu senken und die Realisierung produktiver Projekte aller Größenklassen nachhaltig zu erleichtern.

11. Betriebsanlagengenehmigungen: standardisierte Mantelmodelle und transparente Verfahren

Die Genehmigungspraxis für Betriebsanlagen ist grundlegend zu standardisieren und zu flexibilisieren, da sie derzeit spekulative Entwicklungen hemmt und zu Überdimensionierungen, Rückbauten und erheblichen Mehrkosten führt. Die Stadt Wien hat rechtssichere, standardisierte Mantelgenehmigungen für NutzerInnenoffene Projekte einzuführen, die verhältnismäßige, spannengebundene Nachweise vorsehen und eine vereinfachte Einzelgenehmigung bei konkretem Nutzereinzug ermöglichen. Einheitliche Prüfkriterien, transparente Abläufe und klar definierte Fristen sind festzulegen, um Planungs-, Termin- und Kostensicherheit für EntwicklerInnen und MieterInnen zu erhöhen. Die Betriebsanlagengenehmigungen sind integral in den One-Stop-Shop-Ansatz einzubinden, um widerspruchsfreie Verfahren und eine effiziente Umsetzung produktiver Projekte sicherzustellen.

Energie, Infrastruktur und Förderung

12. Dekarbonisierung und Energieeffizienz: gezielte Förderprogramme

Zur Umsetzung der EPBD-Vorgaben und zur Vermeidung von Wertverlusten im produktiven Gebäudebestand ist ein zielgerichtetes städtisches Förderprogramm zur Dekarbonisierung und energetischen Modernisierung von Betriebsgebäuden aufzusetzen. Die Stadt Wien hat insbesondere den sanierungsbedürftigen B- und C-Bestand zu priorisieren und Maßnahmen wie Hüllensanierung, erneuerbare Wärmesysteme, Photovoltaik, Abwärmenutzung und Energiemonitoring gezielt zu unterstützen. Förderzugang und Fördersätze sind konsequent an EU-Taxonomie-Verordnungs- und ESG-Kriterien zu koppeln, um Investitions- und Finanzierungssicherheit herzustellen. Eine modulare, stufenweise Förderlogik ist sicherzustellen, damit Betriebe die Transformation planbar, wirtschaftlich tragfähig und EPBD-konform umsetzen können.

13. Verkehrs- und Energieinfrastruktur produktiver Standorte

Die Verkehrs- und Energieinfrastruktur produktiver Standorte ist gezielt auszubauen und priorisiert weiterzuentwickeln, da sie eine zentrale Voraussetzung für Wettbewerbsfähigkeit, Dekar-

bonisierung und Standortqualität darstellt. Die Stadt Wien hat die Entwicklung von Betriebs- und Logistikflächen mit dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs, des Radverkehrsnetzes sowie der Energie- und Ladeinfrastruktur zu verknüpfen, um Erreichbarkeit und Versorgungssicherheit langfristig zu gewährleisten. Standorte mit erheblichen Flächenreserven, insbesondere im 22. Bezirk, sind infrastrukturpolitisch prioritär zu behandeln, da ohne leistungsfähige Verkehrs- und Energienetze keine wirksame Flächenmobilisierung möglich ist. Gleichzeitig sind betriebliche Logistikfunktionen, Andienungszonen und Energieanschlüsse dauerhaft zu sichern, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Elektrifizierung von Mobilität und Produktionsprozessen wirtschaftlich umsetzbar zu machen.

Governance und neue Entwicklungsmodelle

14. Gemeinnützige Gewerbebausträger und kooperative Entwicklungsmodelle

Zur Sicherung leistbarer, kleinteiliger Gewerbebausträger ist die Einführung gemeinnütziger Gewerbebausträgerstrukturen zu prüfen, da marktgetriebene Modelle diese Segmente nicht ausreichend bedienen. Die Stadt Wien hat gemeinsam mit UmsetzungspartnerInnen kooperative Entwicklungs- und Betreibermodelle zu etablieren, in denen öffentliche AkteurInnen, ProjektentwicklerInnen, InvestorInnen und NutzerInnen Planung, Finanzierung und Nutzung gemeinsam tragen. Gemeinnützige oder städtisch unterstützte Bausträger sind als langfristige BestandhalterInnen zu positionieren, um preisstabile, nutzungsgemischte und sozial ausgewogene Gewerbebestände dauerhaft zu sichern. Öffentliche Beiträge – etwa über Grundstücksbereitstellung, Infrastrukturinvestitionen oder aktives Flächenmanagement – sind gezielt einzusetzen, um diese Modelle wirtschaftlich tragfähig umzusetzen.

QUERSCHNITTliche GRUNDLAGEN: WISSENS- UND DATENBASIS FÜR DIE PRODUKTIVE STADT WIEN (VGL. KAPITEL 6.2)

Die nachfolgenden Empfehlungen stellen querschnittliche Grundlagen dar, die für die Umsetzung sämtlicher strategischer Handlungsfelder (Punkte 1–14) erforderlich sind. Sie adressieren den Aufbau einer belastbaren Wissens-, Daten- und Forschungsbasis als Voraussetzung für evidenzbasierte Steuerung.

1. Systematische Flächenbeobachtung und Monitoring

Für eine faktenbasierte Steuerung der Produktiven Stadt Wien ist ein kontinuierliches, indikatorbasiertes Flächenmonitoring aufzubauen, da bislang eine konsistente Datengrundlage zu Nutzung, Leerstand und

Entwicklungspotenzialen fehlt. Unter federführender Verantwortung der Wirtschaftskammer Wien ist gemeinsam mit Stadt Wien und Wissenschaft ein GIS-basiertes Wiener Flächenmonitoring zu etablieren, das regelmäßig Informationen zu Nutzungsarten, Leerständen, Nachverdichtung, Umwidmungen und Gebäudequalitäten er-

fasst und DSGVO-konform öffentlich zugänglich macht. Bestehende Datensätze und Marktanalysen sind institutionell zu verknüpfen und fortzuschreiben, um eine einheitliche Wissens- und Entscheidungsgrundlage für Politik, Verwaltung und Wirtschaft sicherzustellen. Ergänzend sind Ursachenanalysen und gegebenenfalls weitergehende Erfassungsinstrumente zu prüfen, um aktive Flächenmobilisierung gezielt zu unterstützen.

2. Langfristige Entwicklungstrends und Szenarien

Zur vorausschauenden Steuerung der Produktiven Stadt Wien sind modellbasierte, langfristige Szenarien zu entwickeln, da bestehende Daten überwiegend Momentaufnahmen liefern und zukünftige Dynamiken nur unzureichend abbilden. Die Stadt Wien hat gemeinsam mit Wirtschaft und Wissenschaft systematische Szenarien zu Flächenbedarf, Standortstruktur und betrieblicher Entwicklung zu erarbeiten, um Megatrends frühzeitig planerisch zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Digitalisierung und Automatisierung, Energie- und Dekarbonisierungspflichten (EPBD, EU-Taxonomie), Veränderungen globaler

Lieferketten sowie demografische Entwicklungen und Fachkräfteverfügbarkeit abzubilden. Diese Szenarien sind als empirische Entscheidungsgrundlage für Flächenwidmung, Infrastrukturinvestitionen und Standortentwicklung zu verankern.

3. Objektkennzahlen: ökonomisch, ökologisch, funktional

Zur Bewertung der Transformationsfähigkeit des produktiven Gebäudebestands sind systematische, objektbezogene Kennzahlen verbindlich zu erheben und auszuwerten, da bislang nur punktuelle und nicht vergleichbare Informationen vorliegen. Die Stadt Wien hat die mit der Wiener Bauordnung bereits geschaffenen Instrumente – Bauwerksbücher gemäß § 128a BauO Wien und die städtische Gebäudedatenbank gemäß § 128b BauO Wien – konsequent auch für Industrie-, Gewerbe-, Produktions- und Logistikgebäude zu nutzen. Auf dieser Grundlage sind einheitlich definierte Indikatoren zu Energieeffizienz, Sanierungsqualität, Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsintensität und Flächenauslastung festzulegen. Die so gewonnenen Daten sind als Entscheidungsgrundlage für Förderprogramme, Sanierungsprioritäten, Nachverdichtung und Klimazielsteuerung im Rahmen der Produktiven Stadt Wien zu verankern.

4. Datenverknüpfung und Harmonisierung institutioneller Quellen

Zur wirksamen Steuerung produktiver Flächen ist die systematische Verknüpfung und Harmonisierung städtischer, wirtschaftlicher und marktorientierter Datensysteme umzusetzen, da bestehende Schnittstellenlücken eine konsistente Analyse und Planung erschweren. Die

Stadt Wien hat gemeinsam mit Wirtschaftskammer Wien, Wirtschaftsagentur Wien, Statistik Austria und wissenschaftlichen Einrichtungen eine institutionell verankerte Datenkooperation aufzubauen, um Verwaltungs-, Eigentums- und Marktdaten interoperabel zusammenzuführen. Nationale Initiativen – insbesondere das von der OeNB ausgeschriebene Dashboard zum Gewerbeimmobilienmarkt – sind gezielt einzubinden, um Datentransparenz zu erhöhen und ein übergreifendes, fortschreibungsfähiges Monitoring der Flächendynamik sicherzustellen. Die integrierte Datengrundlage ist als Entscheidungsbasis für Standortsteuerung, Flächenmobilisierung und strategische Investitionen zu etablieren.

5. Forschungsnetzwerk „Produktive Stadt Wien“

Zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Produktiven Stadt Wien ist ein interdisziplinäres Forschungsnetzwerk zu etablieren, da bestehende Forschungsaktivitäten derzeit fragmentiert und nur punktuell verknüpft sind. Die Stadt Wien hat gemeinsam mit Wissenschaft und Wirtschaft – einschließlich immobilienwirtschaftlicher Akteuren – eine institutionell verankerte Kooperationsstruktur aufzubauen, die Forschung, Planung und Praxis dauerhaft zusammenführt. Das Netzwerk hat Daten und Indikatoren zu standardisieren, anwendungsorientierte Forschungs- und Innovationsprojekte zu koordinieren und Ergebnisse öffentlich zugänglich zu machen, um den Wissenstransfer systematisch zu stärken. Damit ist eine langfristig evidenzbasierte Entscheidungsgrundlage für Flächenpolitik, Bestandstransformation und Standortentwicklung der Produktiven Stadt Wien sicherzustellen.

SCHLUSSFOLGERUNG

Die Weiterentwicklung der Produktiven Stadt Wien erfordert das Zusammenspiel von strategischer Steuerung, operativer Umsetzung und datenbasierter Planung. Nur durch Nachverdichtung, funktionale Er-

neuerung und eine belastbare Datengrundlage kann Wien seine produktiven Flächen sichern, wirtschaftliche Resilienz stärken und die Transformation zu einer klimaneutralen, ressourceneffizienten Stadt gestalten.



INHALT



1. EINLEITUNG	12
1.1. Hintergrund und strategischer Kontext der Produktiven Stadt Wien	12
1.2. Bedeutung des produktiven Sektors für Wien	14
1.3. Forschungsfragen und Zielsetzung der Studie	15
2. METHODIK UND DATENBASIS.....	17
2.1. Qualitative Erhebungen.....	17
2.2. Quantitative Datenquellen.....	18
2.3. Methodenkombination und Auswertung	19
3. ANALYSE DES STATUS QUO.....	20
3.1. Bestand an Flächen der Produktiven Stadt.....	21
3.2. Entwicklungstrends	24
3.3. Marktkennzahlen der Produktiven Stadt Wien	29
3.4. Marktstruktur und Entwicklungsdynamik im Wiener Umland	35
3.5. Strukturelle Trends und Entwicklungsperspektiven	39
4. HERAUSFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	41
4.1. Strukturelle Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenzen	41
4.2. Planungs- und Baurecht: Mischstrategien, rechtliche Rahmenbedingungen und Bestandsschutz...	43
4.3. Ökonomische Rahmenbedingungen und Investitionsanreize	48
4.4. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Dekarbonisierung	53
5. BEDARFSABSCHÄTZUNG	58
5.1. Qualitative Entwicklungsperspektiven.....	58
5.2. Typisierte Flächennachfrage nach Nutzungsart und Größenklasse	63
5.3. Zusammenführende Einschätzung	66
6. HANDLUNGSOPTIONEN UND EMPFEHLUNGEN.....	67
6.1. Rahmenbedingungen und Maßnahmen für Stadtpolitik und UmsetzungspartnerInnen	67
6.2. Vertiefungsbedarf in Forschung und Datengrundlagen.....	78
7. ANHANG	82
7.1. Liste der geführten ExpertInneninterviews	82
7.2. Verwendete Datenquellen	86
7.3. Literatur	90
7.4. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	92
7.5. Glossar	93
7.6. Auszug der gewerblichen ImmobilienmaklerInnen am Wiener Markt	105
7.7. Auszug der gewerblichen ProjektentwicklerInnen am Wiener Markt	107
7.8. Abkürzungsverzeichnis	109



Die vorliegende Studie untersucht den zukünftigen Flächenbedarf des produktiven Sektors in Wien. Unter dem produktiven Sektor werden in diesem Zusammenhang Produktions-, Logistik- und sonstige gewerbliche Nutzungen verstanden, ausgenommen reine Büronutzungen und Einzelhandel. Zur inhaltlichen Einordnung wird zunächst der strategische Rahmen dargestellt, in dem sich die Produktive Stadt Wien bewegt (Kapitel 1.1). Daran anschließend wird die ökonomische und stadtentwicklungspolitische Bedeutung des produktiven Sektors für Wien erläutert (Kapitel 1.2). Abschließend werden die zentralen Forschungsfragen und Zielsetzungen der Untersuchung formuliert (Kapitel 1.3).

1.1. Hintergrund und strategischer Kontext der Produktiven Stadt Wien

Die Leitlinie der Produktiven Stadt Wien bildet seit mehreren Jahren einen zentralen Bestandteil der Wiener Stadtentwicklungs- und Wirtschaftspolitik. Bereits der **STEP 2025** (Stadtentwicklungsplan 2025) verankerte das Prinzip einer dichten, funktionsgemischten und ressourcenschonenden Stadtstruktur. Unter dem programmatischen Leitmotiv „Mut zum Mischen“ wurde die räumliche Nähe von Produktion, Logistik, Forschung, Bildung und Wohnen als strategisches Ziel formuliert, um Wege zu verkürzen, Emissionen zu reduzieren und eine nachhaltige Stadtstruktur zu fördern.

Darauf aufbauend konkretisierte das **Fachkonzept Produktive Stadt** der MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wien) im Jahr 2017 diese Zielrichtung. Es reagierte auf die zunehmende Flächenkonkurrenz im urbanen Raum, insbesondere zwischen Wohnbau, gewerblichen Nutzungen und städtischer Infrastruktur. Als zentrale Zielgröße definiert das Konzept, mindestens fünf Prozent der Stadtfläche für produktive Nutzungen zu sichern und die Rahmenbedingungen für betriebliche Ansiedlungen, Erweiterungen und Innovationen zu verbessern. Dazu zählen insbesondere die Sicherung bestehender Betriebsstandorte, die Nachverdichtung und Reaktivierung von Betriebszonen sowie die Förderung neuer, energie- und flächeneffizienter Gebäudetypologien.

Mit dem **STEP 2035** (Wien-Plan – Stadtentwicklungsplan 2035) wurde diese strategische Ausrichtung fortgeführt und um klima- und ressourcenpolitische Zielsetzungen erweitert. Der Plan versteht produktive Nutzungen als integralen Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung: Sie sichern die Beschäftigung der Wiener Bevölkerung und die lokale Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, stellen einen wesentlichen Hebel zur Erreichung der Klimaziele dar, reduzieren durch die räumliche Nähe von Produktion und Konsum das Transportaufkommen und damit verbundene Emissionen und stärken durch Forschung, Entwicklung und Produktion die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Wien. Zentrale Leitprinzipien des STEP 2035 sind die Sicherung produktiver Zonen, die Förderung bodenschonender

Stadterweiterung und Nachverdichtung, die Entwicklung mehrgeschoßiger Gewerbebauten sowie eine prioritäre Erschließung durch den Umweltverbund.¹

Parallel dazu verfolgt die **Strategie WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation** (Stadt Wien, 2024) das Ziel, die Stadt als Standort von Wertschöpfung, Forschung und technologischer Transformation zu stärken. Sie betont die Rolle des produktiven Sektors als Innovationstreiber und Beschäftigungsmotor in einer wissens- und dienstleistungsorientierten Metropole. WIEN 2030 definiert sechs Spitzenthemen – darunter Smarte Produktion in der Großstadt und Lösungen für die klimaneutrale Stadt – und positioniert Wien international als nachhaltigen Wirtschafts- und Technologiestandort.

Als jüngste politische Rahmensetzung ergänzt das **Regierungsprogramm 2025 der Stadt Wien** diese strategischen Grundlagen um konkrete Umsetzungsmaßnahmen. Es bekräftigt die Fortführung der strategischen Grundstücks- und Flächenentwicklung zur Sicherung von Betriebs- und Wirtschaftsstandorten und sieht zugleich neue Ansätze für die Entwicklung innovativer Gewerbeimmobilien vor. Dazu zählen Programme für vertikale und modulare Gewerbehöfe (rund in Neu Marx oder der Seestadt Aspern) sowie Investitionen in Technologie- und Laborgebäude. Darüber hinaus ist der Aufbau einer digitalen Leerstandsdatenbank durch die Wirtschaftsagentur Wien vorgesehen. Auch wenn sich dieses Instrument primär auf die Erfassung von leerstehenden Geschäftslokalen im Sinne der Grätzl- und Nahversorgungsentwicklung richtet, kann es methodisch als Grundlage für ein vorausschauendes Leerstands- und Flächenmanagement dienen. Diese Maßnahme stärkt die Datentransparenz im Bereich gewerblicher Nutzungen und kann perspektivisch zur empirischen Basis eines Wiener Flächenmonitorings weiterentwickelt werden.

Damit ergibt sich ein kohärenter strategischer Rahmen:

- Der **STEP 2035** definiert die stadtplanerischen Leitlinien,
- die **Strategie WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation** die wirtschafts- und innovationspolitischen Schwerpunktfelder,
- und das **Regierungsprogramm 2025** die operative Umsetzungsebene zur Aktivierung und Modernisierung produktiver Flächen.

Gemeinsam bilden diese drei Ebenen die Grundlage für die in der vorliegenden Studie untersuchten Fragen nach dem zukünftigen Flächenbedarf des produktiven Sektors, seinen räumlichen Entwicklungsperspektiven und den daraus ableitbaren Handlungsoptionen für Stadt, Wirtschaft und Immobilienwirtschaft.



Abbildung 1.1-1: Strategischer Rahmen der Produktiven Stadt Wien | Quelle: Stadt Wien (2024, 2025) | eigene Darstellung

¹ Es handelt sich hierbei um den Oberbegriff für alle umweltfreundlichen Verkehrsmittel: Öffentliche Verkehrsmittel (Öffi), Radverkehr und Fußverkehr, oft ergänzt durch nicht-motorisierte Fortbewegungsmittel und Sharing-Angebote.

1.2. Bedeutung des produktiven Sektors für Wien

Der produktive Sektor – also Produktion, Logistik, Labor- und Life-Science-Flächen sowie sonstige gewerbliche Nutzungen (exklusive reiner Büro- und Einzelhandelsnutzung) – bildet ein zentrales Fundament der Wiener Stadtökonomie. Er sichert die Versorgung von Bevölkerung und Betrieben, schafft Arbeitsplätze in Wien für unterschiedliche Qualifikationen und trägt wesentlich zur Innovations- und Wertschöpfungsdynamik der Stadt bei. Zugleich spielt dieser Bereich eine Schlüsselrolle für die Erreichung der Klimaziele: Da er zu den CO₂-intensiven Wirtschaftssektoren zählt, können Fortschritte in Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft und technologischer Modernisierung hier maßgeblich zur Reduktion der Emissionen beitragen. Im Sinne der im Fachkonzept Produktive Stadt (MA 18, 2017) und im STEP 2035 verankerten Zielsetzungen ist der produktive Sektor damit ein entscheidender Hebel für eine funktionsgemischte, innovationsorientierte und klimaneutrale Stadtentwicklung.

ÖKONOMISCHE RELEVANZ UND BESCHÄFTIGUNG

Laut der **Magistratsabteilung 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik** waren im Jahresdurchschnitt 2023 rund 112.000 unselbständig Beschäftigte in den Wirtschaftsabschnitten C (Sachgütererzeugung), E (Energie- und Wasserversorgung, Abfall- und Abwasserwirtschaft), F (Bau) und H (Verkehr und Lagerei) tätig. Dies entspricht **rund 12 % aller unselbständig Beschäftigten in Wien**.² Werden die indirekten Beschäftigungseffekte entlang der Wertschöpfungsketten – etwa in Transport, Planung, Instandhaltung und Zulieferung – mitberücksichtigt, liegt der tatsächliche Anteil produktionsnaher Tätigkeiten noch deutlich höher.

Gemäß dem Fachkonzept Produktive Stadt (MA 18, 2017) entfällt rund ein Drittel der Wiener Bruttowertschöpfung auf den produzierenden Bereich. Wien leistet so einen substanziellen Beitrag zur österreichischen Sachgüterproduktion und bleibt zugleich das

wichtigste urbane Produktionszentrum des Landes. Dieser Anteil bezieht sich nicht nur auf klassische Industrie, sondern auch auf klein- und mittelbetriebliche Fertigung, Handwerk, urbane Logistik und produktionsnahe Dienstleistungen.

Im Wiener Kontext zeigt der produktive Sektor eine **relativ geringe Zyklizität** im Beschäftigungs- und Flächenbedarf, da viele Betriebe überwiegend binnenmarktorientiert agieren und Grundversorgungs- sowie Logistikfunktionen erfüllen. Dadurch gewährleisten Produktions- und Logistikunternehmen eine kontinuierliche Flächennachfrage und vergleichsweise stabile Beschäftigung, auch wenn einzelne Teilbranchen konjunkturabhängig reagieren.³

FLÄCHENBESTAND UND RÄUMLICHE STRUKTUR

Das Wiener Stadtgebiet umfasst **2.126,8 ha gewidmete Betriebsflächen** – darunter das Bauland „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ gemäß § 6 Pkt. 9 sowie das Bauland „Industriegebiet“ gemäß § 6 Pkt. 11 der BauO Wien (Wiener Bauordnung).⁴ Das entspricht **rund 5 % der Gesamtfläche der Stadt Wien** (Fläche des Stadtgebiets entspricht ca. 41.487 ha). Diese Flächen bilden das räumliche Rückgrat der produktiven Infrastruktur Wiens.

Die produktiven Nutzungen konzentrieren sich auf bestimmte Schwerpunktzonen:

- die südlichen Betriebszonen Wiens (10., 12. und 23. Bezirk) mit großflächigen Industrie-, Gewerbe- und Logistikstandorten,
- die nördliche Donauachse mit wesentlichen Betriebszonen im 21. und 22. Bezirk, die durch großmaßstäbliche Gewerbe- und Logistikflächen sowie Entwicklungsreserven geprägt ist,
- die östliche Donau- und Hafenachse (2., 3. und 11. Bezirk) mit dem Hafen Wien als zentralem Logistik-, Umschlags- und Industriestandort sowie angrenzenden produktiven Nutzungen,
- sowie neue urbane Entwicklungsgebiete wie die Seestadt Aspern oder St. Marx, in denen Produkti-

² Eigene Berechnung auf Basis von MA 23 (2024): Wien in Zahlen 2024; Statistik Austria (2024): Erwerbstätige nach Wirtschaftsabschnitten, Jahresdurchschnitt 2023, STATcube; und WIFO (2023): Wirtschaftsbericht Wien 2023, Wien.

³ vgl. WIFO (2023): Wirtschaftsbericht Wien 2023, Wien, S. 12 ff.; MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (2024): Wien in Zahlen 2024.

⁴ Erhebung der Abteilung Standort- und Infrastrukturpolitik der Wirtschaftskammer Wien (2024) auf Basis der digitalen Flächenwidmungsdaten der Stadt Wien; Datenquelle: data.wien.gv.at



on, Forschung und wissensbasierte Dienstleistungen zunehmend kombiniert werden.

Diese räumlichen Cluster liegen vorwiegend entlang übergeordneter Verkehrskorridore und sind in das Netz des Umweltverbunds sowie der Wasser-, Schienen- und Straßenlogistik integriert. Dies stellt einen zentralen Standortvorteil dar, der kurze Wege, hohe Erreichbarkeit und betriebliche Effizienz begünstigt

FUNKTIONALE UND STRATEGISCHE BEDEUTUNG

Der produktive Sektor erfüllt mehrere stadtstrukturelle und wirtschaftspolitische Schlüsselrollen:

- **Versorgungssicherheit:** Urbane Produktion und Logistik sichern die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch in Krisenzeiten.
- **Beschäftigung:** Der Sektor bietet Arbeitsplätze für unterschiedliche Qualifikationsstufen – von FacharbeiterInnen über TechnikerInnen bis zu IngenieurInnen und anderen akademischen Berufen.
- **Wertschöpfung und Innovation:** Die räumliche Nähe von Produktion, Forschung und wissensbasierten Dienstleistungen fördert Innovationsnetzwerke, etwa in Clustern wie St. Marx/Vienna Bio-Center oder der Seestadt Aspern.
- **Nachhaltigkeit und Klimaschutz:** Der produktive Sektor kann künftig einen wichtigen Beitrag zu den Klimazielen der Stadt leisten – insbesondere durch kurze Lieferketten, energieeffiziente Gebäudestrukturen und emissionsarme Produktionsprozesse. Voraussetzung dafür ist eine räumlich integrierte Stadtentwicklung im Sinne der Stadt der kurzen Wege: Werden Betriebe verstärkt im Stadtgebiet gehalten und nicht ins Umland verdrängt, können Transportwege und verkehrsbedingte Emissionen möglichst gering gehalten werden.

Diese Multifunktionalität macht den produktiven Sektor zu einem **Drehpunkt zwischen Wirtschaft, Raum und Nachhaltigkeit**. Er verbindet ökonomische Leistungsfähigkeit mit ökologischer Verantwortung und räumlicher Integration – und ist damit entscheidend für die Weiterentwicklung der „Produktiven Stadt Wien“. Vor dem Hintergrund dieser quantitativen und qualitativen Bedeutung untersucht die vorliegende Studie im Folgenden den zukünftigen Flächenbedarf des produktiven Sektors und die daraus ableitbaren Handlungsoptionen für Wien.

1.3. Forschungsfragen und Zielsetzung der Studie

Ziel ist die qualitative Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs des produktiven Sektors in Wien sowie die Ableitung von Handlungsoptionen zur Sicherung und Weiterentwicklung produktiver Nutzungen – in Anlehnung an die strategischen Leitdokumente Fachkonzept Produktive Stadt (2017) und STEP 2035 (2025).

ZENTRALE FORSCHUNGSFRAGEN

- **Flächenbedarf:** Wie entwickelt sich der künftige Bedarf für Logistik, Industrie, Produktion, Forschung und gewerbliche Nutzungen in Wien (Qualitäten, Größen, Standorte, Typologien)?
- **Rahmenbedingungen:** Welche planerischen, rechtlichen, ökonomischen und infrastrukturellen Faktoren bestimmen Angebot, Verfügbarkeit und Nutzung?
- **Hemmschwellen:** Welche Hindernisse sehen MarktakteurInnen bei Widmung, Erschließung, Energie, Genehmigung sowie Finanzierung und Standortkosten?

- **Handlungsoptionen:** Welche Instrumente und Maßnahmen (Sicherung, Reaktivierung, Mischungsmodelle, Gebäudetypologien, Energie- und Logistikstandards) sind geeignet, um den Bedarf strategisch zu decken?

ZIELSETZUNG UND NUTZEN

- **Transparenz:** Systematische Darstellung von Status quo, Flächenstruktur, Anforderungsprofilen und Entwicklungspfaden.
- **Evidenz:** Qualitative Verdichtung durch **47 Interviews mit 57 ExpertInnen** (vgl. Anhang 7.1) sowie Auswertung amtlicher und marktbezogener Daten (vgl. Anhang 7.2 – 7.3).
- **Praxisrelevanz:** Ableitung konkreter Handlungsoptionen für
 - Stadt (Widmung, Monitoring, Infrastruktur),
 - Wirtschaftspolitik (Standort-/ Förderinstrumente) und
 - Projektentwicklung (Typologien, Standards).
- **Einordnung:** Anschluss an STEP 2035 (Klima, Kreislauf, Resilienz) und Strategie WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation (Innovation, Digitalisierung) zur strategischen Verknüpfung von Flächen- und Wirtschaftspolitik.

2 METHODIK UND DATENBASIS



Die Analyse des zukünftigen Flächenbedarfs für den produktiven Sektor in Wien stützt sich auf einen kombinierten methodischen Ansatz. Dieser verbindet qualitative Erhebungen in Form von ExpertInneninterviews (Kapitel 2.1) mit quantitativen Datenquellen (Kapitel 2.2). Für den untersuchten Sektor stehen nur in begrenztem Umfang belastbare quantitative Daten zur Verfügung. Zwar existieren einzelne Erhebungen (z.B. Bestands- und Flächenumsatzdaten, Marktreports ausgewählter Immobilien-dienstleisterInnen), doch sind diese in Bezug auf die langfristige Bedarfsabschätzung unvollständig und teilweise nicht systematisch erfasst. Aus diesem Grund wurde besonderer Wert auf qualitative Einschätzungen gelegt, die mit strukturierten ExpertInneninterviews erhoben wurden. In Kapitel 2.3 wird die Kombination dieser beiden methodischen Zugänge erläutert und begründet. Auf diese Weise soll trotz der eingeschränkten Datenlage ein möglichst umfassendes und praxisnahes Bild der aktuellen Situation und künftigen Entwicklung entstehen.

2.1. Qualitative Erhebungen

Ein zentraler Bestandteil der Studie ist die Durchführung und Auswertung von ExpertInneninterviews. Diese qualitativen Erhebungen dienen dazu, aktuelle Entwicklungen, Herausforderungen und Handlungsoptionen im Bereich der produktiven Nutzungen in Wien aus der Sicht relevanter MarktakteurInnen zu erfassen.

Insgesamt wurden 47 Interviews mit Unternehmen und Institutionen geführt, die sich auf vier unterschiedliche Gruppen verteilen:

- **ExpertInnengruppe 1:** Gewerbliche ImmobilienmaklerInnen: 15 Interviews, 20 teilnehmende Personen
- **ExpertInnengruppe 2:** Gewerbliche ImmobilienprojektentwicklerInnen: 16 Interviews, 18 teilnehmende Personen
- **ExpertInnengruppe 3:** MieterInnen bzw. NutzerInnen produktiver Flächen: 11 Interviews, 12 teilnehmende Personen
- **ExpertInnengruppe 4:** Institutionen und Interessenvertretungen: 5 Interviews, 7 teilnehmende Personen

Insgesamt nahmen somit 57 ExpertInnen an den Gesprächen teil. Alle Interviews wurden mit ExpertInnen geführt, deren Tätigkeitsschwerpunkt u.a. im Wiener Immobilienmarkt liegt. Damit sind die gewonnenen Einschätzungen unmittelbar auf die spezifischen Rahmenbedingungen des Untersuchungsraums bezogen.

Durch diese differenzierte Auswahl konnte ein breites Spektrum an Perspektiven abgebildet werden. Die Auswertung erfolgte in strukturierter Form und orientierte sich an thematischen Kategorien, die für die Analyse des zukünftigen Flächenbedarfs maßgeblich sind. Ziel war es, qualitative Einschätzungen systematisch aufzubereiten und daraus Muster, Gemeinsamkeiten und Unterschiede abzuleiten, die in den weiteren Kapiteln in die Bedarfsanalyse und die Ableitung von Handlungsoptionen eingeflossen sind.

Eine Übersicht über die geführten Interviews ist im Anhang 7.1 dokumentiert.

Bei der Interpretation der Interviewergebnisse ist zu berücksichtigen, dass sich die Marktaktivitäten der gewerblichen ImmobilienmaklerInnen nach Flächengrößenklassen und Netzwerk-/Firmenstruktur deutlich unterscheiden. Große international agierende Maklerbüros werden in der Regel erst ab einer Flächengröße von rund 750 m² BGF (Bruttogeschossfläche) tätig, während die Vermittlung kleinerer Einheiten überwiegend durch regionale Maklerunternehmen oder Einzelpersonen erfolgt. Viele kleinteilige Betriebe suchen Flächen direkt, ohne Einschaltung von MaklerInnen, was auch von ProjektentwicklerInnen und LiegenschaftseigentümerInnen bestätigt wurde. Diese Marktstruktur führt dazu, dass besonders kleine Vermietungsfälle in offiziellen Marktdatensätzen oder institutionellen Erhebungen nur begrenzt abgebildet sind.

Zur methodischen Transparenz wurde im Anhang 7.6 eine Übersicht von gewerblichen ImmobilienmaklerInnen erstellt, differenziert nach Netzwerk-/Firmenorientierung (national, international) sowie nach Tätigkeitsschwerpunkt, in den Bereichen Logistik-, Industrie-, Labor- und kleinteilige Gewerbeflächenvermittlung. Diese Differenzierung verdeutlicht die Heterogenität des Wiener MaklerInnenmarktes und dient der Einordnung der empirischen Ergebnisse.

2.2. Quantitative Datenquellen

Neben den qualitativen Erhebungen wurden für die Studie auch verfügbare quantitative Datenquellen herangezogen. Diese liefern zentrale Kennzahlen zu Gebäudebestand, Flächenumsatz, Neuverbauung, Beschäftigung sowie Miet- und Grundstückspreisen und tragen damit wesentlich zur empirischen Fundierung der Studie bei.

Die verwendeten Datenquellen lassen sich in fünf Bereiche gliedern:

1. **Vienna Research Forum - VRF (2019 – 2025):** Erhebungen zum Gebäudebestand und zu Flächenumsätzen im Bereich Logistik- und Industrieimmobilien. Die halbjährlich veröffentlichten Datensätze bilden eine der wenigen kontinuierlichen Marktreihen für den Wiener Logistik- und Industrieimmobilienmarkt.
2. **Wirtschaftskammer Wien, Abteilung Standort- und Infrastrukturpolitik (2011 – 2024):** Jährliche Erhebungen zur Neuverbauung unbebauter Grundstücksflächen in Wiener Betriebszonen. Die Zeitreihe ermöglicht eine präzise Analyse der Flächennachfrage und -inanspruchnahme im produktiven Sektor.
3. **Marktberichte gewerblicher ImmobiliendienstleisterInnen (2019 – 2025):** Regelmäßig veröffentlichte Berichte führender MarktakteurInnen (u.a. Arnold Immobilien, BONDI, CBRE, Colliers, DPC, EHL, OTTO Immobilien) mit Kennzahlen zu Bestand, Leerstand, Flächenumsatz sowie Miet- und Grundstückspreisen. Diese Berichte ergänzen amtliche Daten durch marktorientierte Analysen und aktuelle Trendbeobachtungen.

4. **Amtliche, institutionelle und statistische Quellen (2010 – 2025):** Hierzu zählen die Planungs- und Fachdokumente der Stadt Wien (MA 18), die Beschäftigungs- und Wirtschaftsstatistiken der MA 23, der Tätigkeitsbericht 2024 der Wirtschaftsagentur Wien, die Wirtschafts- und Innovationsstrategie WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation (MA 23, 2024), der Vienna Life Science Report 2024/25 (LISAvienna, 2025) sowie die amtlichen Statistiken der Statistik Austria – insbesondere die Gebäude- und Wohnungszählung (2011 – 2022), die Baubewilligungen nach Gebäudeeigenschaft (2010 – 2025) und die Erwerbstätigenstatistik 2023 (unselbständig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten). Ergänzend wurde der Wirtschaftsbericht Wien 2023 des WIFO herangezogen, der die volkswirtschaftliche Entwicklung, die Bruttowertschöpfung und die sektorale Struktur des Wiener Arbeitsmarkts analysiert. Diese Datensätze ermöglichen die Einordnung der Flächen- und Beschäftigungsentwicklung in einen gesamtstädtischen und wirtschaftspolitischen Kontext.
5. **Weitere einschlägige Fachpublikationen und Sekundärquellen:** Ergänzend wurden aktuelle wissenschaftliche und marktbezogene Studien zur Produktiven Stadt, zu Logistik- und Industrieimmobilien sowie zu Flächen- und Standortentwicklungen in Wien und im europäischen Vergleich berücksichtigt.

Für den untersuchten Sektor steht insgesamt nur eine begrenzte Anzahl belastbarer quantitativer Daten zur Verfügung. Vorliegende Erhebungen und Marktberichte sind inhaltlich wertvoll, decken jedoch nicht alle relevanten Teilaspekte systematisch ab. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, qualitative Einschätzungen durch ExpertInneninterviews besonders stark in die Analyse einzubeziehen.

Eine detaillierte Auflistung der herangezogenen Datenquellen findet sich im Anhang 7.2 und 7.3.

2.3. Methodenkombination und Auswertung

Die Studie folgt einem kombinierten methodischen Ansatz, bei dem qualitative und quantitative Elemente systematisch miteinander verknüpft wurden. Ziel dieser Vorgehensweise war es, die begrenzte Verfügbarkeit belastbarer quantitativer Daten durch vertiefende qualitative Einschätzungen zu ergänzen und dadurch ein möglichst umfassendes Bild der Situation und zukünftigen Entwicklung des Flächenbedarfs im produktiven Sektor Wiens zu gewinnen.

Die qualitativen ExpertInneninterviews lieferten praxisnahe Informationen zu aktuellen Herausforderungen, Hemmnissen und Handlungsoptionen. Diese Ergebnisse wurden mit den vorliegenden quantitativen Kennzahlen aus Marktberichten, institutionellen Erhebungen und spezifischen Datenbanken in Beziehung gesetzt. Auf diese Weise konnten sowohl bestehende Trends validiert, als auch zusätzliche Aspekte sichtbar gemacht werden, die sich in den quantitativen Daten allein nicht abbilden lassen.

Die Kombination der beiden methodischen Zugänge gewährleistet damit eine höhere Robustheit der Ergebnisse. Sie erlaubt es, statistische Entwicklungen mit Einschätzungen relevanter MarktakteurInnen zu kontextualisieren und daraus fundierte Schlussfolgerungen sowie Handlungsoptionen abzuleiten.

3 ANALYSE DES STATUS QUO



Kapitel 3 analysiert die räumliche **Struktur, Nutzungsintensität, Entwicklungstrends und Marktmechanik des produktiven Sektors im Wiener Stadtgebiet** sowie – in komparativer Perspektive – in dessen unmittelbarem Umland. Ziel ist es, die quantitative Ausgangslage und die strukturellen Rahmenbedingungen zu bewerten, zentrale Nutzungstrends kritisch zu identifizieren und daraus Entwicklungslinien für die weiteren Kapitel abzuleiten.

Im Mittelpunkt steht dabei das **Wiener Stadtgebiet als hochverdichteter, flächenlimitiert wachsender Logistik-, Industrie-, Produktions- und Forschungsstandort**, dessen Wettbewerbsfähigkeit zunehmend von qualitativer Transformation und Reinvestition abhängt.

Ein umfassendes, regelmäßig aktualisiertes Flächenmonitoring der Stadt liegt derzeit nicht vor. Die Analyse stützt sich daher auf **komplementäre Datengrundlagen**, darunter amtliche Statistiken, GIS-basierte Flächenerhebungen, Erhebungen der Wirtschaftskammer Wien, Marktdaten des Vienna Research Forum sowie aktuelle Marktberichte der Immobilienwirtschaft. Diese Mehrquellenanalyse erlaubt eine empirisch fundierte, zugleich aber auch **kritische Bewertung von Verfügbarkeit, Nutzungsintensität und Marktstruktur**. Eine detaillierte Beschreibung der verwendeten Datenquellen und methodischen Abgrenzungen erfolgt im Anhang 7.2.

Der Aufbau folgt einer **räumlich-quantitativen und analytischen Logik**:

- Kapitel 3.1 beschreibt den **Bestand** an produktiven Grundstücksflächen und Gebäuden im Wiener Stadtgebiet.
- Kapitel 3.2 untersucht die zeitliche und räumliche Dynamik von Neuverbauung, Nachverdichtung und Umnutzung und leitet daraus die zentralen **Entwicklungstrends** ab.
- Kapitel 3.3 analysiert die **Marktkennzahlen** – Flächenumsatz, Leerstand, Mietniveau, Grundstückspreise und Renditen.
- Kapitel 3.4 vergleicht die Wiener Marktstruktur mit den Umlandregionen und bewertet die daraus entstehende **Wettbewerbs- und Arbeitsteilungssituation**.
- Kapitel 3.5 verdichtet die empirischen Ergebnisse zu **strukturellen Implikationen für den Wiener Flächenhaushalt** und leitet die relevanten Entwicklungsperspektiven ab.

Die Ergebnisse dieses Kapitels bilden die **quantitative und analytische Grundlage** für die in Kapitel 4 dargestellten **Rahmenbedingungen, Herausforderungen und qualitativen Einschätzungen der ExpertInnen** sowie für die anschließende Bedarfsabschätzung.

Betriebsflächen nach Bezirken	11. Bezirk	21. Bezirk	22. Bezirk	23. Bezirk	restliche Bezirke	Wien
gewidmete Flächen (GBBG/IG)	394,0 ha	340,7 ha	520,1 ha	548,5 ha	323,5 ha	2.126,8 ha
% an der Gesamtfläche Wien	18,53 %	16,02 %	24,45 %	25,79 %	15,21 %	100 %
Betriebsansiedlungsflächen unverbaut (GBBG/IG)	23,9 ha	9,8 ha	62,8 ha	12,3 ha	19,8 ha	128,6 ha
% an unverbauter Fläche je Bezirk	6,07 %	2,89 %	12,07 %	2,25 %	6,12 %	6,05 %

Tabelle 3.1-1: Gewidmete Betriebsflächen nach Bezirken in Wien – Stand 2025

Quelle: Wirtschaftskammer Wien (2025): Freiflächendatenbank – Betriebsflächen Wien 2025, eigene Darstellung

3.1. Bestand an Flächen der Produktiven Stadt

Wie in Kapitel „Flächenbestand und räumliche Struktur“ dargestellt, umfasst der Bestand an gewidmeten Betriebsflächen in Wien 2.126,8 ha (rund 5 % der Wiener Stadtfläche) und basiert auf den Widmungskategorien Bauland – Gemischtes Baugebiet (Betriebsbaugebiet) sowie Bauland – Industriegebiet gemäß § 6 Z 9 und 11 der BauO Wien. Von diesen Flächen sind laut Erhebung der Wirtschaftskammer Wien (2024) rund 129 ha potenzielle Ansiedlungsflächen. Ein er-

heblicher Teil dieser Reservefläche gilt aufgrund der überwiegend privaten Eigentumsverhältnissen nur eingeschränkt mobilisierbar.

Die größten Flächenanteile entfallen auf die Bezirke **23 (Liesing)** und **22 (Donaustadt)** mit zusammen **rund 50 % der Gesamtfläche**, gefolgt von **11 (Simmering)** (18,5 %) und **21 (Floridsdorf)** (16 %). Der Anteil unverbauter Flächen ist in der Donaustadt mit rund 12 % überdurchschnittlich hoch, während in den Bezirken 23 (Liesing) und 21 (Floridsdorf) die verfügbaren Reserven deutlich geringer ausfallen.

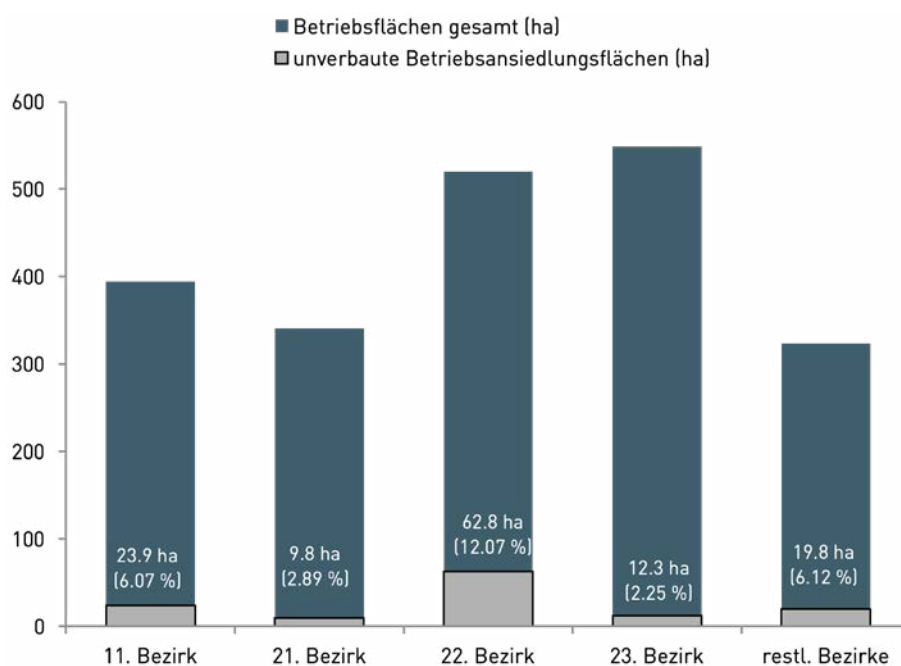


Abbildung 3.1-1: Betriebsflächen nach Bezirken in Wien – Stand 2025

Quelle: Wirtschaftskammer Wien (2025): Freiflächendatenbank – Betriebsflächen Wien 2025, eigene Darstellung

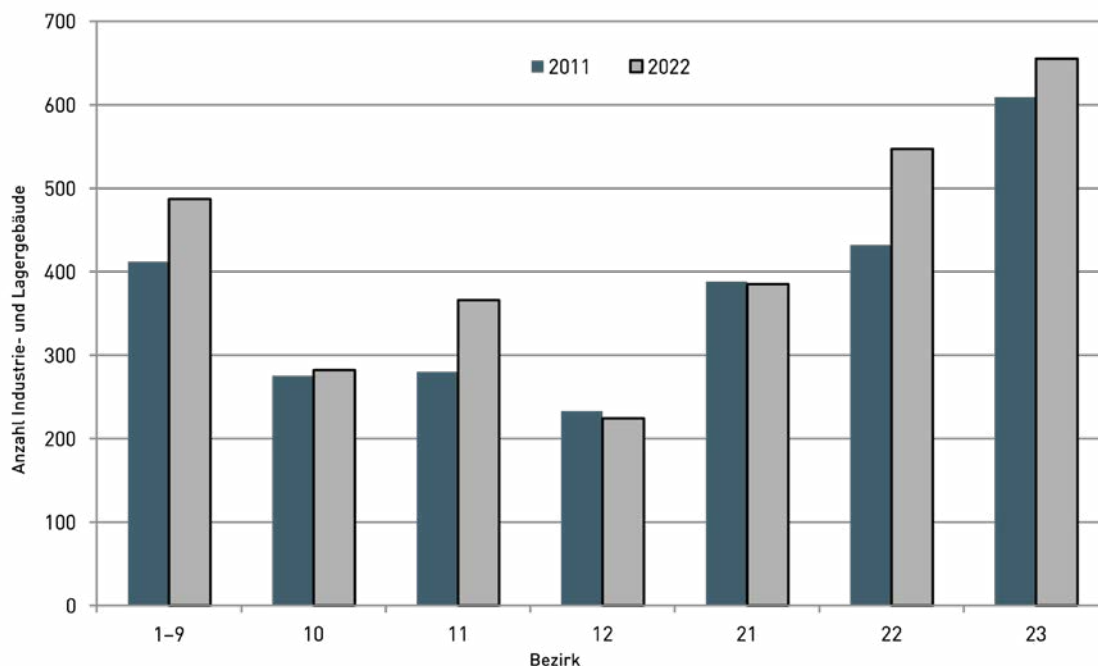


Abbildung 3.1-2: Industrie- und Lagergebäude nach Bezirken in Wien – Zeitraum 2011 bis 2022

Quelle: Statistik Austria (2022): Gebäude- und Wohnungszählung 2021/22 – Gebäudebestand nach CC 1251/1252, eigene Darstellung

GEBÄUDEBESTAND

Nach den Daten der **Gebäude- und Wohnungszählung 2011/2021/2022** von **Statistik Austria** bestehen in Wien **3.893 Gebäude** der Kategorien **Industriegebäude (CC 1251)** und **Behälter, Silos und Lagergebäude (CC 1252)** gemäß der **Klassifikation der Bauwerke (CC)**.

Dies entspricht einem **Zuwachs von rund 10 %** gegenüber 2011, der jedoch – laut Bestätigung von Statistik Austria (2025) – hauptsächlich auf **methodische Anpassungen** im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zurückzuführen ist – insbesondere einer präziseren Zuordnung von Nicht-Wohngebäuden und die Einbeziehung gewerblich genutzter Bauten (vgl. Anhang 7.2).

Die **rechtliche Definition von Industriebauten** nach § 87 Z 13 BauO Wien umfasst Fabriken, Werkstätten und Lagergebäude einschließlich der zugehörigen Anlagen.

Räumlich konzentriert sich der Bestand stark auf die äußeren Bezirke – **11 (Simmering)**, **10 (Favoriten)**, **23 (Liesing)**, **22 (Donaustadt)** und **21 (Floridsdorf)** – diese fünf Bezirke vereinen rund **58 % aller Industrie- und Lagergebäude Wiens** (2022: 2.239 von 3.893 Gebäuden).

Die innerstädtischen Bezirke weisen dagegen nur einen geringen Anteil auf, was die fortschreitende funktionale Differenzierung zwischen Zentrum und Peripherie unterstreicht.

Besonders ausgeprägt sind die Zuwächse im **11. Bezirk (Simmering)**, im **22. Bezirk (Donaustadt)** und im **23. Bezirk (Liesing)**, die zu den wichtigsten Produktions- und Logistikscherpunkten Wiens zählen. In diesen Bezirken wurden in den vergangenen Jahren mehrere großvolumige **Neubauten, Betriebserweiterungen und Standortverdichtungen** realisiert, insbesondere in bestehenden Betriebszonen entlang der Verkehrsachsen.

GEBÄUDEQUALITÄT UND MARKTSTRUKTUR

Der Wiener Gebäudebestand ist strukturell **überaltert**: Der Großteil der Betriebsgebäude stammt aus den 1960er bis 1980er Jahren und entspricht nur eingeschränkt heutigen energetischen und funktionalen Standards. **Klassen B und C** dominieren, während hochwertige **A-Objekte** (moderne und tlw. ESG-konforme Neubauten) nur in wenigen Teilregionen vorhanden sind (v.a. in Liesing, Simmering, Donaustadt).

Laut **Vienna Research Forum (VRF, H1 2025)** umfasst der definierte Wiener Markt **170 Objekte mit insgesamt 2.661.123 m² Bruttogeschossfläche (BGF)**, davon rund **43 % Logistik- und rund 57 % Produktions-/Industrieflächen**. Der Datensatz bildet einen marktorientierten Teilausschnitt des produktiven Immobilien-

Submarkt- name	Objekte Gesamt- fläche in m² BGF	Produktion / Industrie Ob- jekte Gesamt- fläche in m² BGF	Logistik Objekte Gesamtfläche in m² BGF			
			Gesamt	Klasse A	Klasse B	Klasse C
Wien Nord	795.184	481.163	314.021	105.000	123.139	85.882
Wien Ost	707.612	424.630	282.982	55.270	216.222	11.490
Wien Süd	1.113.504	577.941	535.563	200.482	153.100	181.981
Wien West	44.823	23.000	21.823	0	7.500	14.323
Wien Umland Nord	1.243.683	802.623	441.060	322.060	70.100	48.900
Wien Umland Ost	957.156	161.000	796.156	651.156	78.000	67.000
Wien Umland Süd	1.273.135	457.207	815.928	354.048	287.408	174.472
Eisenstadt	206.100	106.000	100.100	88.100	5.000	7.000
Wiener Neu- stadt-Baden	1.583.980	1.186.800	397.180	163.680	134.600	98.900
St. Pölten	263.800	30.300	233.500	73.300	129.700	30.500
Gesamt	8.188.977	4.250.664	3.938.313	2 013 096	1 204 769	720.448

Tabelle 3.1-2: Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen nach Submärkten in Wien und Umgebung – Stand 2025 |
Quelle: Vienna Research Forum (2025) | Anmerkung: Wien Nord: 21. und 22. Bezirk; Wien Ost: 2., 3. und 11. Bezirk; Wien Süd: 10., 12. und 23. Bezirk; Wien West: 13. bis 20. Bezirk

enbestands ab; der kleinteilige Bestand ist darin nicht enthalten (vgl. Kapitel 7.2).⁵

Die folgende **Tabelle 3.1-2** zeigt den nach Submärkten gegliederten Bestand an Logistik-, Produktions- und Industrieflächen in Wien und der Wiener Umgebung.

Bezogen auf das Wiener Stadtgebiet entfallen die größten Flächenanteile auf Wien Süd (42 %) und Wien Nord (30 %), gefolgt von Wien Ost (26 %) und Wien West (2 %). Diese Verteilung spiegelt die traditionellen industriellen Achsen entlang der Süd- und Ostbahn wider.

Rund ein Drittel der Logistikobjekte entspricht dem Standard von A-Objekten, 39 % B und 27 % C. In Wien überwiegen daher B- und C-Objekte (gesamt 66 %), in Wien Umgebung dagegen A-Objekte (rund 73 %). Dies verdeutlicht den Modernisierungsrückstand des städtischen Logistikbestands.⁶

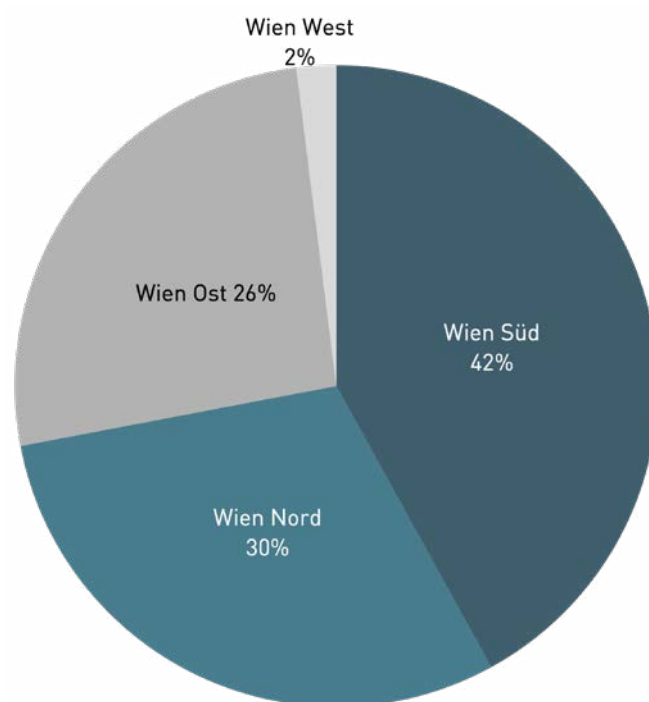


Abbildung 3.1-3: Verteilung der Logistik- und Industrieflächen in Wien nach Submärkten – Stand 2025
Quelle: Vienna Research Forum (2025), eigene Darstellung

⁵ Das VRF erfasst Objekte mit einer BGF von mehr als 5.000 m² und Qualitätsmerkmalen wie marktkonforme Hallenhöhe, Rangierfläche und gute Verkehrsanbindung. Der VRF-Datensatz bildet somit einen repräsentativen, aber nicht vollständigen Ausschnitt des Marktes – fokussiert auf großvolumige, institutionell relevante Immobilien. Kleinere Objekte mit u.a. Produktions- und Handwerksbetrieben, die den Großteil der Wiener Betriebslandschaft ausmachen, werden nicht erfasst. Da ein städtisches Flächenmonitoring derzeit nicht existiert, ist die statistische Vergleichbarkeit zwischen Gebäudebestand (GWR) und Marktoobjekten (VRF) eingeschränkt. Diese methodische Differenz ist bei der Interpretation der Kennzahlen zu berücksichtigen.

⁶ Für die Immobilienklassen der Industrie- und Produktionsgebäude liegen keine Daten der Gebäudeklassifizierung vor.

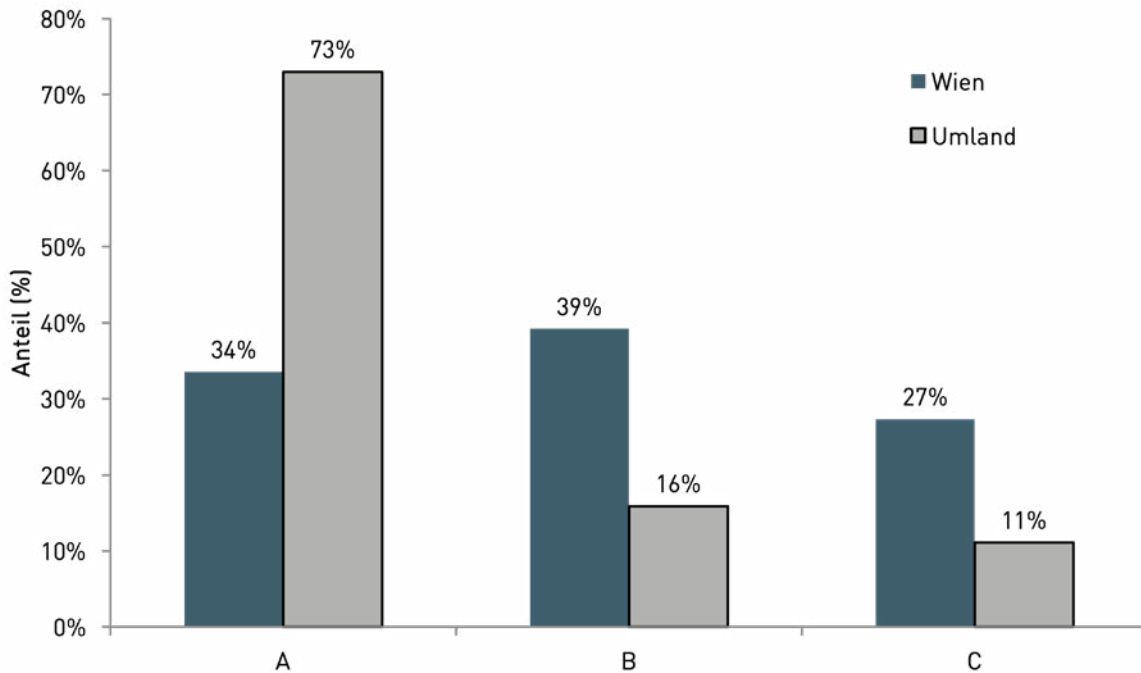


Abbildung 3.1-4: Qualitätsstruktur der Logistikimmobilien in Wien und Umgebung
– Stand 2025 | Quelle: Vienna Research Forum (2025), eigene Darstellung

Marktberichte von OTTO Immobilien und CBRE bestätigen diese Struktur und verweisen auf eine anhaltende Knappheit hochwertiger A-Objekte im Stadtgebiet sowie einen Überhang im Umland. Während in Wien Nachverdichtung und Reinvestition dominieren, finden im Umland neue Großflächenentwicklungen statt.

Der Labor- und Life-Science-Sektor stellt ein quantitativ kleines, qualitativ jedoch dynamisches Teilsegment des Wiener Bestands produktiver Flächen dar. Der Gesamtbestand wird auf 415.000 m² BGF geschätzt und konzentriert sich in wissens- und technologieorientierten Clustern, insbesondere im Vienna BioCenter in Neu Marx (inkl. der MarxBox), am MedUni/AKH-Campus, im BioTech Zentrum in der Muthgasse, im Twenty One im 21. Bezirk sowie im Abundance Gate im 23. Bezirk (Bondi Consult 2024).

FAZIT

Wien verfügt über einen räumlich klar definierten, aber strukturell verknüpften und relativ veralteten Bestand an produktiven Flächen. Die meisten Betriebszonen sind vollständig belegt, unbebaute Reserven begrenzt und die qualitativen Unterschiede zum Umland deutlich. Während in den äußeren Bezirken Nachverdichtungspotenziale bestehen, unterliegen zentrale Lagen dem Druck von Umnutzungen und funktionaler Verdrängung. Der bestehende Gebäudebestand stellt somit die entscheidende Ressource für die Weiterentwicklung der Produktiven Stadt Wien dar – seine Erhaltung, Transformation und qualitative Erneuerung sind Schlüssel für eine resiliente urbane

Wirtschaftsstruktur und werden mittelfristig nur mit geeigneten finanziellen Unterstützungs- und Förderinstrumenten in der erforderlichen Breite realisierbar sein.

3.2. Entwicklungstrends

Die Analyse der Neuverbauung, der verfügbaren Betriebsfreiflächen und der Baubewilligungen zeigt, dass sich Wien in einer Phase struktureller Konsolidierung befindet. Die bauliche Entwicklung des produktiven Sektors erfolgt zunehmend durch Nachverdichtung und Reaktivierung bestehender Standorte (Grey- und Brownfield-Entwicklungen), während der klassische Neubau (Greenfield-Entwicklung) an Dynamik verliert. Diese Entwicklung spiegelt sich sowohl in der langfristigen Flächenstatistik als auch in den jüngsten Baubewilligungs- und Projektdaten wider.

Die Entwicklung der Betriebszonen Wiens ist durch eine deutliche räumliche Verlagerung der Bautätigkeit gekennzeichnet: Während in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts regelmäßig auf bislang unbebauten Liegenschaften neue Produktions- und Logistikgebäude errichtet wurden (Greenfield-Entwicklungen), überwiegen heute im Wiener Stadtgebiet Um- und Nachnutzungen bestehender Areale. Parallel verlagern sich großvolumige Neubauprojekte in das Wiener Umland, wo größere Grundstücke, geringere Gestehungskosten und raschere Bewilligungsverfahren vorliegen (vgl. Kapitel 4).

ENTWICKLUNG AN BETRIEBSBAU- UND INDUSTRIEGEBIETEN IN WIEN

Die langfristige Auswertung der generalisierten Flächenwidmung zeigt, dass der Umfang der Wiener Betriebsbau- und Industriegebiete seit den frühen 1990er-Jahren deutlich zurückgegangen ist. Während 1992 noch rund 2.805 ha als Betriebsbau- oder Industriegebiet ausgewiesen waren, beträgt die Gesamtfläche im Jahr 2024 nur mehr rund 2.127 ha (vgl. Abbildung 3.2-2). Dieser Flächenrückgang um rund 680 ha (- 24 %) verdeutlicht den hohen Nutzungsdruck auf gewerbliche Flächen in der Stadt.

Insbesondere in den 1990er- und frühen 2000er-Jahren kam es durch Umwidmungen zugunsten von Wohnbau-, Verkehrs- oder Sondernutzungen zu signifikanten Flächenverlusten. Seit der Verankerung des Fachkonzepts Produktive Stadt (MA 18, 2017) hat sich diese Entwicklung jedoch weitgehend stabilisiert: In den vergangenen zehn Jahren erfolgten kaum noch Umwidmungen von Betriebsbau- und Industrieflächen. Damit wurde der Grundsatz, mindestens fünf Prozent der Stadtfläche dauerhaft für produktive Nutzungen zu sichern, weitgehend eingehalten.

Die aktuelle Flächenkonstanz deutet auf eine strategische Konsolidierung hin: Wien verfügt mit rund 2.127 ha über ein stabiles, wenn auch begrenztes Flächenreservoir, dessen qualitative Weiterentwicklung – etwa durch Nachverdichtung, Reaktivierung und mehrgeschoßige Gewerbebauten – künftig im Vordergrund steht.

NEUVERBAUUNG NACH GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die fortlaufenden Erhebungen der Wirtschaftskammer Wien dokumentieren die **Neuverbauung** innerhalb der gewidmeten Grundstücke in Betriebszonen (vgl. Kapitel 3.1). Zwischen 2011 und 2025 wurden insgesamt rund 203 ha der Betriebsflächen neu bebaut – **durchschnittlich 14,5 ha Grundstücksfläche pro Jahr**.

Die Flächenverteilung zeigt deutliche Schwerpunkte in den großflächigen Betriebsgebieten Wiens: Über zwei Drittel der Neuverbauung entfielen auf den 23. Bezirk (Liesing), den 21. Bezirk (Floridsdorf) und den 22. Bezirk (Donaustadt).

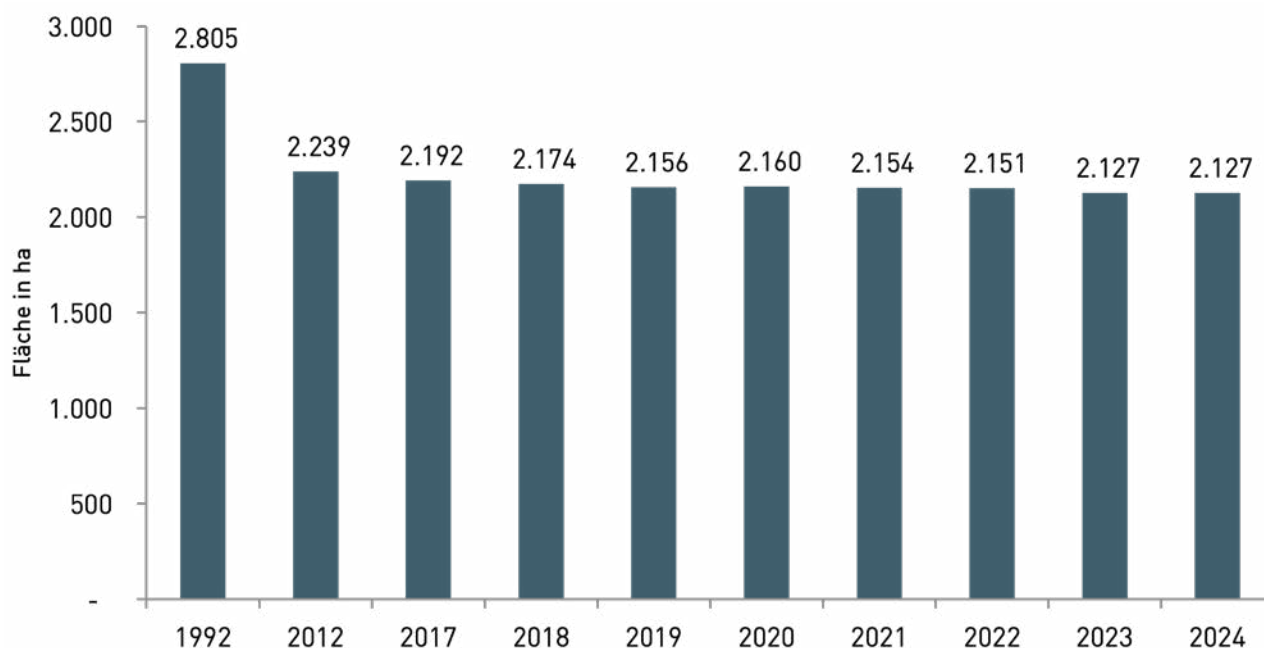


Abbildung 3.2-1: Entwicklung der Wiener Betriebsflächen – Zeitraum 1992 bis 2024 | Quelle: data.wien.gv.at, Erhebung der Abteilung Standort- und Infrastrukturpolitik der WKW | Anmerkung: 2023 - Umwidmung des Großmarkts Wien im 23. Bezirk auf Sondergebiet Großmarkt

Betriebsflächen nach Bezirken	11. Bezirk	21. Bezirk	22. Bezirk	23. Bezirk	restliche Bezirke	Wien
Neuverbaute Betriebsflächen 2011 - Sommer 2025	27,7 ha = 13,61 %	30,1 ha = 14,80 %	59,1 ha = 29,08 %	58,5 ha = 28,79 %	27,9 ha = 13,72 %	203,3 ha

Tabelle 3.2-1: Neuverbaute Betriebsflächen nach Bezirken – Zeitraum 2011 bis 2025 | Quelle: Wirtschaftskammer Wien (2025): Freiflächendatenbank – Betriebsflächen Wien 2025, eigene Darstellung | Abbildung

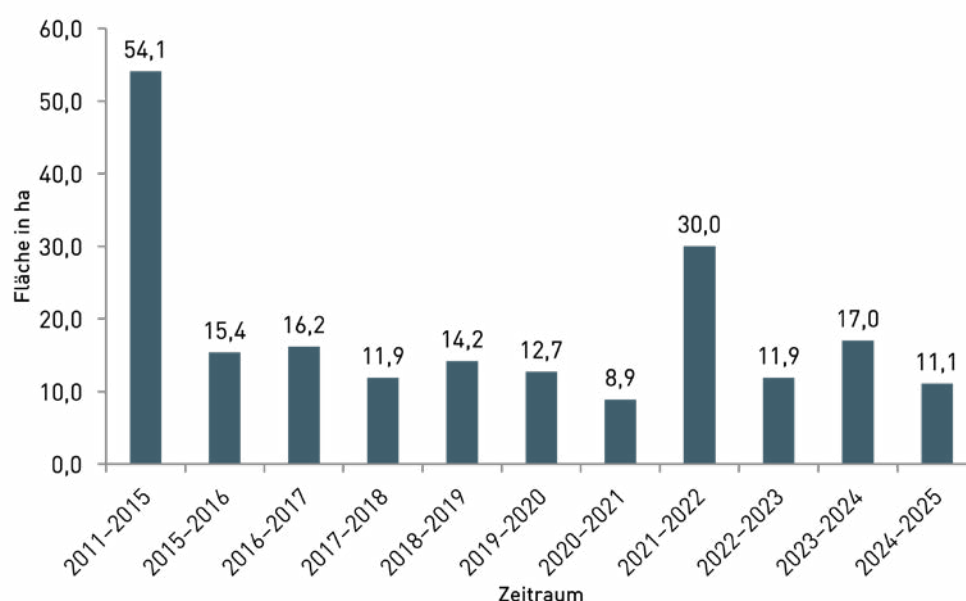


Abbildung 3.2-2: Neuverbauung von Betriebsflächen in Wien – Zeitraum 2011 bis 2025 | Quelle: Wirtschaftskammer Wien (2025), eigene Darstellung

NEUBAUVOLUMEN NACH BRUTTOGESCHOSS-FLÄCHE

Ergänzend zur Analyse der Neuverbauung nach Grundstücksfläche lässt sich das Baugeschehen auch anhand der fertiggestellten BGF bewerten. Diese Kennzahl beschreibt die tatsächliche bauliche Produktionsleistung innerhalb des Stadtgebiets und unterscheidet sich von der Flächeninanspruchnahme am Boden, da sie die quantitative Dynamik der Bautätigkeit abbildet.

Für das Wiener Stadtgebiet werden auf Basis der Auswertungen des VRF, der Marktberichte der ImmobiliendienstleisterInnen (vgl. Anhang 7.2) und der ExpertInneninterviews folgende Fertigstellungsvolumina produktiver Flächen ausgewiesen (vgl. Tabelle 3.4-1):

- **rund 19.000 m² BGF im Jahr 2023** (u.a. Bauteil 5 des City Park Vienna, 23. Bezirk, Immobilienprojektentwickler GO ASSET Development GmbH; Gewerbehof Seestadt, 22. Bezirk, Wirtschaftsagentur Wien),
- **rund 29.000 m² BGF im Jahr 2024** (u.a. Bauteil 3 und 4 des City Park Vienna, 23. Bezirk, Immobilienprojektentwickler GO ASSET Development GmbH),
- **rund 70.000 m² BGF im Jahr 2025** (u.a. MLP Business Park Vienna North im 22. Bezirk, Immobilienprojektentwickler MLP Group S.A. und FIEGE im 11. Bezirk, eigengenutztes Objekt),
- **rund 8.000 m² BGF im Jahr 2026** (u.a. CLC Schusslinie, 11. Bezirk, Immobilienprojektentwickler DLH Real Estate Austria).

Das durchschnittliche jährliche Neubauvolumen der Jahre 2023 bis 2026 liegt damit bei rund **31.500 m² BGF**. Wird das außergewöhnlich hohe Fertigstellungs-

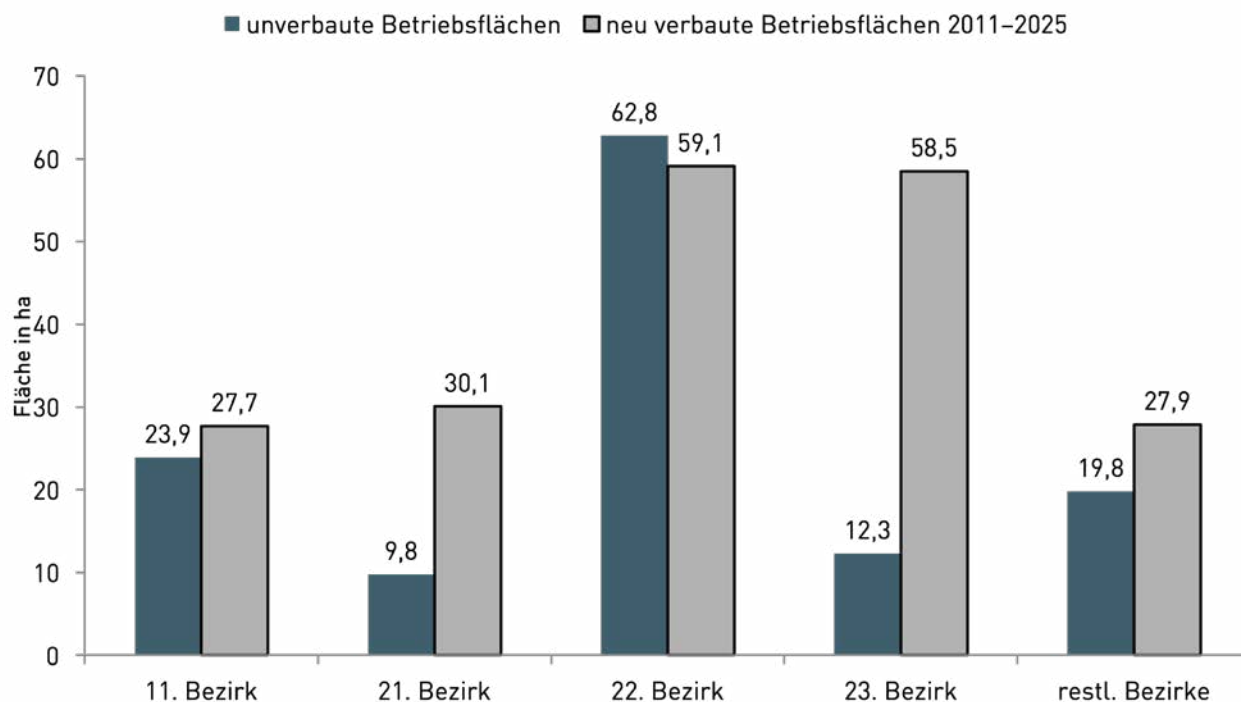


Abbildung 3.2-3: Regionaler Vergleich unverbaute und neu verbaute Betriebsflächen – Zeitraum 2011 bis 2025

Quelle: Wirtschaftskammer Wien (2025): Freiflächendatenbank – Betriebsflächen Wien 2025, eigene Darstellung

volumen des Jahres 2025 als Ausreißerjahr nicht berücksichtigt, ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Neubauvolumen von rund 18.700 m² BGF.

Im Vergleich zum erweiterten Marktgebiet Wien und Wiener Umland (vgl. Kapitel 3.4), in dem laut VRF und den Marktberichten der ImmobiliendienstleisterInnen jährliche Neubauvolumina für den Zeitraum 2023 bis 2026 zwischen **50.000 und 180.000 m² BGF** p.a. erreicht werden, entfällt auf das Wiener Stadtgebiet nur ein Anteil von **rund 21 Prozent** (vgl. Tabelle 3.4-1). Das aktuelle Baugeschehen konzentriert sich nahezu ausschließlich auf **Brownfield-Entwicklungen**: Es handelt sich überwiegend um Umnutzungen, Reaktivierungen und Nachverdichtungen bestehender Betriebsareale – insbesondere in Liesing, Simmering und der Donaustadt. Greenfield-Entwicklungen auf bislang unbebauten Flächen spielen dagegen keine nennenswerte Rolle.

Damit zeigt sich auch im baulichen Produktionsvolumen, dass Wien seinen Flächenbedarf nicht durch Expansion, sondern durch **Transformation und qualitative Verdichtung** deckt. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt auf der **Modernisierung, funktionalen Erneuerung und energetischen Aufwertung** des Bestands.

BETRIEBSFREIFLÄCHEN UND ERSCHÖPFUNGSPOTENZIAL

Laut Erhebung der Wirtschaftskammer Wien (2024) beträgt der aktuelle Bestand an unbebauten, gewidmeten Betriebsflächen rund 128,6 ha. Ein erheblicher Teil dieser Flächen gilt aufgrund von Eigentumsverhältnissen und infrastrukturellen Restriktionen als nur eingeschränkt mobilisierbar (vgl. Tabelle 3.1-2 in Kapitel 3.1).

Auf Grundlage der bisherigen Neuverbauungsrate von durchschnittlich 14,5 ha Grundstücksfläche pro Jahr (vgl. Themenabschnitt Neuverbauung nach Grundstücksflächen) wäre die unverbaute Reserve theoretisch innerhalb der kommenden neun Jahre ausgeschöpft.

Der Vergleich von unverbauten und neu verbauten Betriebsflächen verdeutlicht deutliche Unterschiede zwischen den Bezirken (vgl. Abbildung 3.2-3). Im 22. Bezirk (Donaustadt) besteht mit rund 62,8 ha weiterhin das größte unverbaute Potenzial, während die Neubautätigkeit seit 2011 rund 59,1 ha umfasst. Im 11. Bezirk (Simmering), 21. Bezirk (Floridsdorf) und insbesondere im 23. Bezirk (Liesing) ist die Situation umgekehrt: Hier übertrifft die seit 2011 neu verbaute Fläche (rund 28, rund 30 bzw. rund 59 ha) das aktuell verfügbare unverbaute Potenzial.

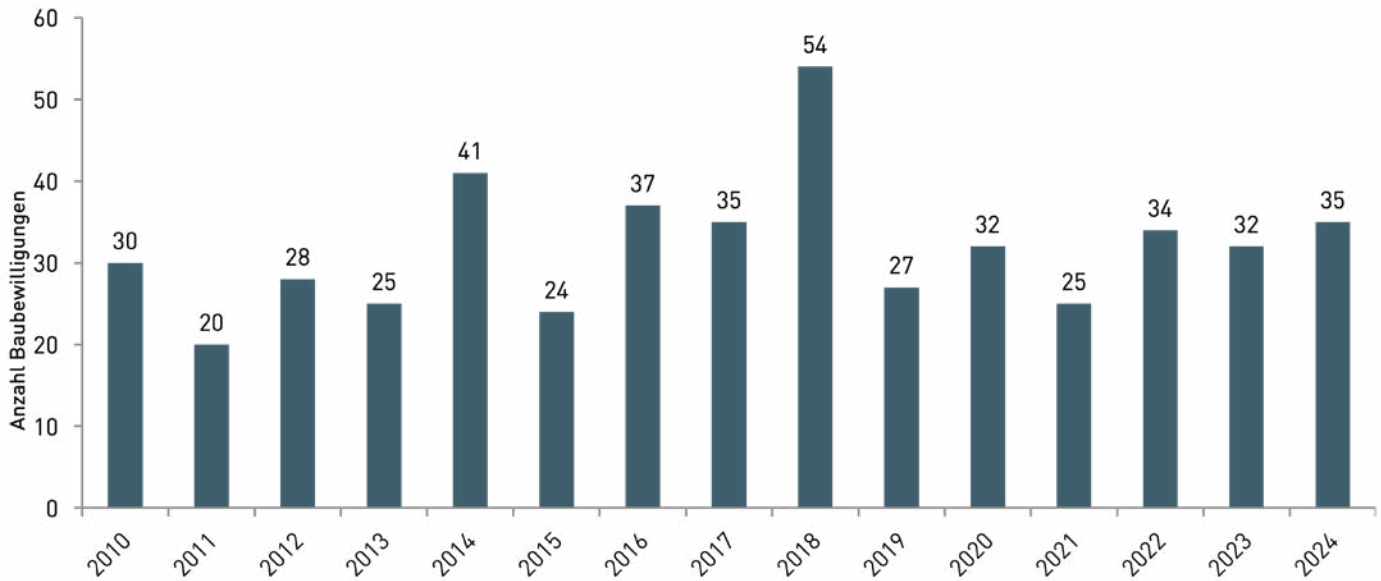


Abbildung 3.2-4: Baubewilligungen für Industrie- und Lagergebäude – Zeitraum 2010 bis 2024

Quelle: Statistik Austria (2025): Baubewilligungen nach Gebäudeeigenschaft 2010 – 2024, eigene Darstellung

Diese Hochrechnung impliziert keine vollständige Erschöpfung der Entwicklungsmöglichkeiten. Parallel zur laufenden Neubautätigkeit entsteht durch Standortverlagerungen (vgl. Kapitel 4), Funktionswandel und energetische Modernisierung ein sekundärer Flächenkreislauf. Der zukünftige Zuwachs an nutzbarer Betriebsfläche wird daher weniger durch Neuverbauungen, sondern verstärkt durch Grey- und Brownfield-Reaktivierungen generiert.

BAUBEWILLIGUNGEN NACH GEBÄUDEKATEGORIE

Während der methodisch bereinigte Gebäudebestand (vgl. Kapitel 3.1) seit 2011 einen leichten Zuwachs von rund 10 % aufweist, zeigen die Daten zu den **Baubewilligungen** eine deutlich zurückhaltende Entwicklung.

Nach den Angaben der **Statistik Austria (2025)** – „Baubewilligungen nach Gebäudeeigenschaft 2010 bis 2025“ – ist die Zahl der jährlich bewilligten **Industrie- und Lagergebäude** in Wien im letzten Jahrzehnt leicht rückläufig.

Zwischen **2010 und 2024** wurden in Wien jährlich durchschnittlich 32 Baubewilligungen für Industrie- und Lagergebäude erteilt. Der Fünfjahresvergleich zeigt eine differenzierte Entwicklung: **2010 bis 2014** im Schnitt **30**, **2015 bis 2019** – **35**, **2020 bis 2024** – **31** Bewilligungen pro Jahr. Der höchste Jahreswert lag **2018 bei 54**, der niedrigste **2011 bei 20** Bewilligungen. Insgesamt ergibt sich damit ein **moderater Verlauf**

mit Spitzen 2014 bis 2019 und einer Stabilisierung auf niedrigerem Niveau ab 2020 (vgl. Abbildung 3.2-4).

Der Anteil der Industrie- und Lagergebäude an allen Baubewilligungen in Wien liegt bei rund 2 %.

STRUKTURELLE IMPLIKATIONEN FÜR DEN FLÄCHENHAUSHALT

Die dargestellten Trends belegen den Übergang von einem extensiven zu einem transformativ-rekursiven Flächenhaushalt:

1. Das verbleibende Potenzial an unverbauten Betriebsflächen deckt den Bedarf nur für die kommenden zehn bis elf Jahre.
2. Der künftige Flächenbedarf kann ausschließlich durch Umnutzung, Sanierung und Nachverdichtung bestehender B- und C-Objekte gedeckt werden (vgl. Kapitel 3.1 und 3.3).
3. Daraus entsteht ein sekundärer Entwicklungskreislauf – ein Grey- und Brownfield-Markt, der nicht auf Neuverbauungen (Greenfield-Entwicklung), sondern auf der Revitalisierung bestehender Standorte basiert.
4. Die Konzentration auf Nachnutzung und energetische Modernisierung unterstützt zugleich die klima- und ressourcenpolitischen Zielsetzungen des STEP 2035 und der Strategie WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation.

Damit verlagert sich die Bautätigkeit vom quantitativen zum qualitativen Wachstum: Wien transformiert sich von einer expansionsorientierten zu einer konsolidierenden Produktionsstadt. Diese Entwicklung unterstreicht die Notwendigkeit eines systematischen Flächenmonitorings, um Reaktivierungs-, Nachverdichtungs- und Substitutionspotenziale künftig datengestützt sichtbar und steuerbar zu machen.

3.3. Marktkennzahlen der Produktiven Stadt Wien

REGIONALE ABGRENZUNG UND MARKTLOGIK

Die räumliche Marktstruktur des Stadtgebiets für Logistik-, Industrie- und Produktionsimmobilien gliedert sich in vier Hauptsubmärkte:

- Wien Nord (21. und 22. Bezirk)
- Wien Ost (2., 3. und 11. Bezirk)
- Wien Süd (10., 12. und 23. Bezirk)
- Wien West (13. bis 20. Bezirk)

Die größten produktiven Flächen gemessen an der BGF befinden sich in den Submärkten Wien Süd und Wien Nord. Wien West weist demgegenüber mit einem Anteil von rund 1,7 % am marktorientierten Gesamtbestand eine untergeordnete Bedeutung auf.

Die zugrunde liegenden Strukturkennzahlen zum Flächenbestand, zur Nutzungsverteilung sowie zur Objektqualität basieren auf dem vom Vienna Research

Forum erfassten marktorientierten Bestand und wurden bereits in Kapitel 3.1 dargestellt (vgl. Tabelle 3.1-2).

STRUKTURKENNZAHLEN UND MARKTVOLUMEN

Der vom VRF sowie von marktführenden Immobilien-dienstleistern erfasste Bestand an produktiven Immobilien im Wiener Stadtgebiet umfasst rund 2,66 Mio. m² Bruttogeschosfläche (BGF). Rund 43 % entfallen auf Logistikimmobilien, 57 % auf Industrie- und Produktionsnutzungen. Der Anteil hochwertiger Logistikflächen (Klasse A) beträgt 31 %, Klasse B rund 43 % und Klasse C rund 25 %.

Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 4 bis 5 % und bewegt sich damit weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Spitzenmieten für Logistik- und Industrieobjekte betragen 7,50 bis 12,00 €/m² BGF monatlich, die Durchschnittsmieten 5,50 bis 9,00 €/m² BGF. Grundstückspreise variieren je nach Lage zwischen 230 und 850 €/m², die Bruttoanfangsrenditen liegen bei 5 bis 6 %.

Hinsichtlich der Interpretation der Kennzahlen des Flächenbestands, der Gebäudequalität und dem Neubauvolumen wird auf das Kapitel 3.1 verwiesen.

Kennzahl	Wien (Stadtgebiet)
Gesamtfläche	2,66 Mio. m ²
Anteil Logistikimmobilien	rund 1,15 Mio. m ² = 43,38 % davon 31,25% Klasse A-, 43,31 % Klasse B- und 25,44 % Klasse C- Immobilien
Anteil Industrie- und Produktionsimmobilien	rund 1,51 Mio. m ² = 56,62 %
Leerstandsquote	4 – 5 %
Spitzenmieten	7,50 – 12,00 €/m ² BGF Monat
Durchschnittsmieten	5,50 – 9,00 €/m ² BGF Monat
Grundstückspreise	230 – 1.100 €/m ² Grundstücksfläche
Bruttoanfangsrenditen	5 – 6 %

Tabelle 3.3-2: Strukturkennzahlen des Logistik, Industrie- und Produktionsimmobilienmarkts in Wien – Stand 2025

Quelle: Vienna Research Forum (2025); OTTO Immobilien (2025); CBRE (2025); Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung

Kennzahl	Wien	Vertragsflächen
Flächenumsatz 2019	48.583 m² BGF	keine Daten vorhanden
Flächenumsatz 2020	41.817 m² BGF	keine Daten vorhanden
Flächenumsatz 2021	26.061 m² BGF	keine Daten vorhanden
Flächenumsatz 2022	39.820 m² BGF	285 – 13.877 m² BGF (Ø3.100 m² BGF)
Flächenumsatz 2023	49.618 m² BGF	675 – 22.565 m² BGF (Ø5.019 m² BGF)
Flächenumsatz 2024	24.065 m² BGF	285 – 2.368 m² BGF (Ø2.244 m² BGF)
Flächenumsatz H1 2025	8.777 m² BGF	406 – 6.820 m² BGF (Ø2.696 m² BGF)
Leerstandsquote 2025	4 – 5 %; Tendenz stabil	

Tabelle 3.3-3: Flächenumsatz und Leerstand in Wien – Zeitraum 2019 bis 2025 | Quelle: Vienna Research Forum (2025); OTTO Immobilien (2025); Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung | Anmerkungen: Es liegen keine systematischen Marktdaten der kleinteiligen Vermietungen vor.

FLÄCHENUMSATZ UND LEERSTÄNDE DER LOGISTIK-, INDUSTRIE- UND PRODUKTIONS-IMMOBILIEN

Die Vermietungsleistung ist seit 2023 rückläufig. Der Markt wird zunehmend von kleinteiligen Abschlüssen geprägt (vgl. Kapitel 5). Großvolumige spekulative Entwicklungen sind im Stadtgebiet die Ausnahme; Nachvermietungen, Untervermietungen und Eigennutzer dominieren.

Im Jahr 2019/2020 bestand im Wiener Stadtgebiet nahezu kein Leerstand. Der aktuell beobachtbare Leerstand im Jahr 2025 ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Wien als Umsiedlungsmarkt fungiert. Neue Betriebsansiedlungen sind kaum zu verzeichnen; vielmehr wechseln bestehende Unternehmen innerhalb der Stadt ihre Standorte.

Die im Zeitraum 2019 – 2025 realisierten Neubauprojekte (vgl. Kapitel 3.1) haben zu einem begrenzten Anstieg des Angebots geführt und damit vorübergehend Leerstände in Bestandsobjekten der Klassen B und C verursacht. Ergänzend wirkt die intensive Neubautätigkeit im Wiener Umland, wo aufgrund niedrigerer Grundstückspreise und Mieten attraktive Alternativen entstanden sind.

Leerstände steigen somit von einem sehr niedrigen Niveau moderat an.

Die **Auswertung des Flächenumsatzes nach Branchen zeigt ein äußerst heterogenes Bild**: Die Nutzungen reichen von Logistik- und Produktionsbetrieben über Handwerk, Großhandel und produktionsnahe Dienstleistungen bis hin zu Forschungseinrichtungen und Life-Science-Unternehmen. Aufgrund dieser Vielfalt lassen sich keine eindeutigen branchenbezogenen Muster ableiten, die statistisch belastbare Rückschlüsse auf spezifische Nachfragesegmente zuließen. Diese Diversität unterstreicht zugleich die Bedeutung einer hohen Drittverwendungsfähigkeit der Flächen, um den unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen – etwa hinsichtlich Gebäudetypologie, technischer Ausstattung und Flächenzuschnitt – langfristig gerecht zu werden.

MIET- UND PREISNIVEAUS DER LOGISTIK-, INDUSTRIE- UND PRODUKTIONSIMMOBILIEN

Die Mieten zeigen in den letzten Jahren eine weitgehend stabile Entwicklung, gleichzeitig verstärken sich Qualitäts- und Lageunterschiede deutlich. **Energieeffiziente Neubauten in guten Lagen erzielen steigende Mieten**, während die Spitzenmieten im Bestand weitgehend stabil bleiben.

Objekte der **Gebäudeklasse A** mit moderner technischer Ausstattung und hoher Energieeffizienz erzielen deutliche Prämien. Die **Spitzenmieten** liegen derzeit zwischen **7,50 und 12,00 €/m² BGF monatlich**,

Submarkt	Spitzenmiete (€/m² BGF/Monat)	Durchschnittsmiete (€/m² BGF/Monat)	Grundstückspreise (€/m²)
Wien Nord	7,75 – 12,00	5,50 – 9,00	300 – 650
Wien Ost	7,50 – 10,00	5,50 – 9,00	230 – 850
Wien Süd	7,75 – 12,00	5,50 – 9,00	350 – 1.100
Wien West	7,75 – 12,00	5,50 – 9,00	–
Gesamt	7,50 – 12,00	5,50 – 9,00	230 – 1.100

Tabelle 3.3-4: Miet- und Preisniveaus der Submärkte in Wien – Stand 2025 | Quelle: OTTO Immobilien (2025); CBRE (2025); Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung | Anmerkung: Die genannten Mietpreise verstehen sich exkl. Betriebskosten, Nebenkosten und Umsatzsteuer sowie Investitionsmieten aufgrund von gebäudeseitigen Nachrüstungen. Darüber hinaus gelten die Ansätze ohne anteilige Büroflächen.

die **Durchschnittsmieten** zwischen **5,50 und 9,00 €/m² BGF**. Die Spannbreite der Mietpreise erklärt sich durch drei zentrale Differenzierungsmerkmale: **Lage, Gebäudequalität und Größe der Mieteinheit**.

Je besser die **verkehrliche Anbindung** (Individual- und öffentlicher Verkehr), desto höher das erzielbare Mietniveau.

- Höherwertige **Gebäudeklassen (A)** mit moderner technischer Ausstattung und energieeffizientem Standard erzielen Aufschläge gegenüber B- und C-Objekten.
- Kleinere Mieteinheiten weisen überproportional höhere Quadratmeterpreise auf. Mieten ab **9 €/m² BGF monatlich** sind überwiegend nur noch für Einheiten unter **750 m² BGF** erzielbar; Mieten zwischen **10,00 und 12,00 €/m² BGF monatlich** werden typischerweise für Flächen **unter 250 m² BGF** erreicht.
- **Die Spitzenmieten von bis zu 12,00 €/m² BGF monatlich markieren das obere Ende eines weitgehend stabilen Mietkorridors der letzten Jahre.** Der leichte Anstieg reflektiert primär die zunehmende Qualitätsdifferenzierung im Bestand und den anhaltenden Nachfrageüberhang nach modernen,

ESG-konformen kleinteiligen Objekten. Die beobachtete Heterogenität der Mietniveaus und Nutzersegmente unterstreicht die Bedeutung einer **hohen Drittverwendungsfähigkeit** der Gebäude: Nur flexibel nutzbare und technisch anpassungsfähige Flächen können dauerhaft auf veränderte Markt- und Branchenanforderungen reagieren und damit ihre wirtschaftliche Werthaltigkeit sichern.

Die in Tabelle 3.3-4 ausgewiesenen Grundstückspreise korrespondieren mit den in Tabelle 3.1-1 dargestellten Flächenverfügbarkeiten. In Teilmärkten mit hoher Flächenknappheit und geringen Restreserven zeigen sich signifikant höhere Preisniveaus, während Submärkte mit größeren Angebotsreserven niedrigere Werte aufweisen. Dies bestätigt den funktionalen Zusammenhang zwischen Flächenverfügbarkeit und Preisbildung am Wiener Gewerbegrundstücksmarkt.

Baurechtslösungen gewinnen im Wiener Stadtgebiet zunehmend an Bedeutung, da zahlreiche Liegenschaftseigentümer derzeit nicht verkaufsbereit sind – einerseits, weil kein kurzfristiger Kapitalbedarf besteht, andererseits in der Erwartung von zukünftigen Wertsteigerungen durch mögliche Um- oder Nachnutzungen zu profitieren.

RENDITEN UND INVESTITIONSMARKT DER LOGISTIK-, INDUSTRIE- UND PRODUKTIONS-IMMOBILIEN

Das Transaktionsvolumen im Wiener Stadtgebiet war traditionell gering und bleibt auch 2025 auf niedrigem Niveau. Der Markt ist durch eine begrenzte Anzahl institutionell handelbarer Objekte gekennzeichnet, da der Großteil der Gebäude Klasse B- und C-Objekte sind, tlw. von EigennutzerInnen im Anlagevermögen oder als gewerbliches Wohnungseigentum strukturiert sind, bei dem einzelne Hallen-, Produktions- oder Gewerbeeinheiten unterschiedlichen EigentümerInnen zugeordnet sind.

Seit 2021/2022 ist eine Renditeausweitung um rund 175 bis 200 Basispunkte zu beobachten. Die Bruttoanfangsrenditen liegen aktuell bei 5 bis 6 % für Core-Objekte⁷. Das Investoreninteresse konzentriert sich auf ESG-konforme, moderne Immobilien, die im Wiener Stadtgebiet nur vereinzelt verfügbar sind – beispielsweise der **City Park Vienna** (Light Industrial, Logistik, Paketverteilzentrum, 23. Bezirk), das **Amazon DVI2-Paketverteilzentrum** (23. Bezirk), das **Amazon DVI3-Paketverteilzentrum** (11. Bezirk) und der **MLP Business Park Vienna North** (22. Bezirk).

Die geringe Zahl der institutionellen Transaktionen spiegelt die strukturellen Rahmenbedingungen des Markts wider: Der Gebäudebestand besteht – wie in Kapitel 3.1 erläutert – überwiegend aus Objekten der Klassen B und C. Hinzu kommt, dass zahlreiche Liegenschaften im Anlagevermögen der nutzenden Betriebe verbleiben (z.B. **IKEA**, 21. Bezirk; **FIEGE**, 11. Bezirk). Dadurch bleibt das Angebot institutionell handelbarer Core-Produkte im Stadtgebiet sehr begrenzt. Zudem schränken in Österreich verbreitete mietvertragliche Rahmenbedingungen – etwa unbefristete Mietverträge mit langjährigen Kündigungs-

verzicht oder vertragliche Indexierungsobergrenzen – die institutionelle Investierbarkeit zusätzlicher Objekte weiter ein, da solche Vertragsgestaltungen für viele internationale InvestorInnen als nicht marktkonform gelten und häufig „Dealbreaker“ darstellen.

LABOR- UND LIFE-SCIENCE-FLÄCHEN

Neben den klassischen Logistik-, Industrie und Produktionsnutzungen bildet der Labor- und Life-Science-Sektor ein zunehmend eigenständiges, wissens- und forschungsorientiertes Teilsegment des Wiener Gewerbeimmobilienmarkts. Trotz seines im Verhältnis zur Gesamtfläche noch geringen quantitativen Umfangs besitzt dieses Segment hohe strategische Bedeutung für die innovationsgetriebene Stadtkonomie und die Position Wiens als Forschungsstandort.

Struktur und Standorte

Wien gilt als führender Standort der österreichischen Life-Science-Branche. Im Jahr 2023 waren laut Vienna Life Science Report 2024/25 insgesamt **754 Organisationen** aktiv, darunter **646 Unternehmen mit 33.655 Beschäftigten** sowie **19 universitäre und außeruniversitäre Forschungseinrichtungen** mit rund **12.600 MitarbeiterInnen** und rund **34.000 Studierenden**. Der Gesamtumsatz der Branche erreichte **22,7 Mrd. Euro**, womit Wien mehr als die Hälfte der österreichischen Life-Science-Aktivitäten bündelt. Innerhalb der Branche entfielen **349 Unternehmen auf den Biotechnologie- und Pharmasektor** (22.988 Beschäftigte, 18,4 Mrd. Euro Umsatz) und **297 Unternehmen auf die Medizintechnik** (10.667 Beschäftigte, 4,4 Mrd. Euro Umsatz). Ergänzt wird die Unternehmenslandschaft durch ein dichtes Netzwerk öffentlicher Forschungseinrichtungen, Clusterorganisationen und technologieorientierter Dienstleister (z.B. LISAvienna, Vienna Business Agency). Die räumliche Konzentration der Labor- und Life-Science-Flächen zeigt sich insbesondere in den Clustern **Neu Marx / Vienna BioCenter (3. Bezirk)**, **Muthgasse (19. Bezirk)**, **Floridsdorf / TwentyOne (21. Bezirk)**, **Aspern Seestadt (22. Bezirk)** und **Abundance Gate (23. Bezirk)**. Diese Standorte zeichnen sich durch eine enge funktionale Verzahnung von Wissenschaft, Start-ups und forschungsnaher Produktion aus. Der gesamte Laborflächenbestand im Stadtgebiet wird auf rund **415.000 m² BGF** geschätzt (inkl. zugehörige Büroflächen).

⁷ Core-Objekte sind Objekte der Gebäudeklasse A mit bevorzugter Single-Tenant-Nutzung. Sie werden von bonitätsstarken MieterInnen genutzt; bei Multi-Tenant-Objekten gilt diese Anforderung gleichermaßen, wobei jede Mieteinheit mindestens 750 – 1.000 m² umfasst. Der Büroflächenanteil liegt typischerweise zwischen 5 % und 10 %. Core-Objekte verfügen über eine Gebäudezertifizierung, sind konform mit der EU-Taxonomie-Verordnung und werden auf Basis befristeter Mietverträge mit einer Laufzeit von 7 bis 15 Jahren vermietet. Die Mieten entsprechen marktüblichen Konditionen und unterliegen marktüblichen Indexierungen. In der Regel bestehen Triple-Net-Verträge. Das Investitionsvolumen institutioneller InvestorInnen liegt üblicherweise zwischen 15 und 60 Mio. Euro.

Kennzahl	Wien (Stadtgebiet)
Gesamtfläche	415.000 m² BGF
Leerstandsquote	3 %; Tendenz steigend
Spitzenmieten	35 – 70 €/m² BGF Monat (je nach Ausstattungskategorie)
Durchschnittsmieten	22 – 35 €/m² BGF Monat (je nach Ausstattungskategorie)
Spitzenrenditen	rund 5,5 – 6,5 % (= Renditezuschlag von + 50 bis 150 Basispunkten gegenüber Büro- und Logistikobjekten)

Tabelle 3.3-5: Strukturkennzahlen des Labor- und Life-Science-Flächenimmobilienmarkts in Wien – Stand 2025

Quelle: Bondi Consult (2022, 2024); Vienna Life Science Report 2024/25; Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung

Standort	Nutzungsart / Schwerpunkt	Gesamtfläche (Labor + Büro)	Laboranteil	Fertigstellung / Phase
Vienna BioCenter Neu Marx (3.)	Biomedizinische und biotechnologische Forschung mit Start-up-, Gründungs- und Unternehmensbezug	rund 110.000 m² BGF	rund 8.000 m² BGF	Bestand, Erweiterung in Planung (rund 12.000 m² BGF)
Marxbox (3.) Teilstandort des Vienna BioCenters Neu Marx	Biomedizinische und biotechnologische Forschung mit Start-up- und Gründungsbezug (u.a. Forschungsinstitut für KI in der Biomedizin, AITHYRA)	rund 11.700 m² BGF	3.200 m² BGF	2011
MedUni / AKH-Campus (9.)	Klinische und translationale biomedizinische Forschung	rund 135.000 m² BGF	rund 15.000 – 20.000 m² BGF	Bestand (rund 90.000 m²) / Neubau 2025 (rund 45.000 m² BGF)
BioTech Zentrum Muthgasse (19.)	Angewandte biotechnologische Forschung mit Start-up- und Unternehmensbezug	rund 25.000 m² BGF	nicht bekannt	Erweiterung in Planung (ungewiss)
TwentyOne Floridsdorf (21.)	Lab- und bürobasierte biotechnologische Forschung mit KMU- und Start-up-Bezug	rund 130.000 m² BGF	rund 7.500 m² BGF	Erweiterung in Planung (13.000 m² BGF)
Abundance Gate Carlberggasse (23.) bzw. Breitenfurter Straße 148 (23.)	Biomedizinische und biotechnologische Forschung mit Unternehmensbezug	1.200 m² BGF	1.200 m² BGF	2023, Erweiterung in Planung (rund 23.500 m² BGF)

Tabelle 3.3-6: Labor- und Life-Science-Flächen in Wien – Stand 2024 | Quelle: Bondi Consult (2022, 2024); Vienna Life Science Report 2024/25; Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung | Hinweis: Die angegebenen Nutzungsschwerpunkte stellen eine zusammenfassende, standortbezogene Einordnung dar. Ergänzende Nutzungen innerhalb der Standorte sind nicht gesondert ausgewiesen.

Ausstattungskategorie	Nettomiete	Betriebskosten	Leerstand (2024)
Laborfläche ohne Gebäude-technik	18 – 22 €/m ² BGF Monat	rund 5 €/m ² BGF Monat	n.v.
Laborfläche mit Technik, ohne Service	25 – 30 €/m ² BGF Monat	rund 10 €/m ² BGF Monat	< 5 %
Voll ausgestattete Labors mit Service / Inkubatoren	30 – 70 €/m ² BGF Monat	rund 20 €/m ² BGF Monat	rund 0 %
Durchschnitt marktüblich (Bestand Wien)	18 – 30 €/m ² BGF Monat	–	rund 3%

Tabelle 3.3-7: Mieten und Betriebskosten für Laborflächen Wien 2024 | Quelle: Bondi Consult (2022, 2024); Ergebnisse der Experteninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung

Marktdynamik und Entwicklungstendenzen

Der Wiener Labormarkt befindet sich in einer Wachstums- und Konsolidierungsphase. Zwischen 2020 – 2023 stieg die Zahl der Organisationen um 4 %, die Beschäftigung um 8 % und die Umsätze um 22 %. Rund 83 neue Life-Science-Unternehmen wurden in diesem Zeitraum gegründet, vorwiegend in den Segmenten HealthTech, Biotech und Digital Health. Mehr als die Hälfte der Betriebe ist jünger als fünf Jahre; das Segment weist damit eine hohe Start-up- und Skalierungsdynamik auf. Neue Flächen entstehen vor allem durch Erweiterungsprojekte bestehender Cluster – etwa im TwentyOne Floridsdorf, in der Muthgasse, im Abundance Gate im 23. Bezirk sowie in Neu Marx (geplanter Ausbau des Vienna BioCenter und Neubau des Life Science Centers Vienna). Parallel dazu nehmen die Zahl der forschungsaffinen Hybridflächen (Labor-Büro-Kombinationen mit Büroanteil 30 – 50 %) und die Nachfrage nach Sicherheits- und Technologiestandards Biosafety Level 2 – 3 deutlich zu. Der Zeitraum 2021 – 2025 gilt als Übergangsphase vom reinen Forschungs- zum Produktentwicklungsmarkt, mit einer zunehmenden Verlagerung von Forschung zu Pilotproduktion und Kommerzialisierung.

Die Leerstandsquote lag 2023 bei unter 3 %, dürfte jedoch im Lauf des Jahres 2025 aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtlage leicht steigen. Zugleich wird das Segment zunehmend von institutionellen InvestorInnen als spezialisierte Assetklasse wahrgenommen, mehrere europäische Fonds planen Investments in Life-Science-Immobilien.

Miet- und Kostenstruktur

Laborflächen weisen im Vergleich zu klassischen Industrie- und Produktionsobjekten ein **um den Faktor 3 bis 4 höheres Mietniveau** auf, was den hohen Ausstattungs- und Sicherheitsstandard reflektiert.

MARKTCHARAKTERISTIK UND PERSPEKTIVE

Die Kennzahlen verdeutlichen den Übergang des Wiener Marktes von der quantitativen Expansion in eine qualitativ geprägte Entwicklungsphase. Nach einer Phase erhöhter Neubautätigkeit und Flächenexpansion verlagert sich der Fokus auf Modernisierung, ESG-Integration und Nachverdichtung.

Rund zwei Drittel des Bestands gelten als B- oder C-Qualität und stehen mittelfristig unter Modernisierungsdruck. Die Flächennachfrage konzentriert sich zunehmend auf energetisch sanierte Bestände, verkehrsgünstige Kleinflächen sowie hochspezialisierte Labor- und Life-Science-Nutzungen (vgl. Kapitel 4).

Damit entwickelt sich Wien von einem expansiven zu einem transformativ geprägten Markt: Die Leistungsfähigkeit des Standorts ergibt sich nicht mehr aus quantitativer Flächenausweitung, sondern aus der Steigerung der funktionalen und energetischen Qualität des Bestands und der Integration von Forschung und Produktion. Quantitatives Wachstum erfolgt – bei weiterhin enger funktionaler Verflechtung mit dem Wiener Standort – überwiegend außerhalb der Stadtgrenzen. (vgl. Kapitel 3.4).

3.4. Marktstruktur und Entwicklungsdynamik im Wiener Umland

Regionale Abgrenzung und Marktlogik

Das Wiener Umland bildet den funktional eng verflochtenen Außenraum der Produktiven Stadt Wien. Während das Stadtgebiet durch hohe Flächenauslastung, Sanierungszyklen und Bestandserhaltung geprägt ist, fungiert das Umland als Expansionsraum des produktiven Sektors – charakterisiert durch eine höhere Grundstücksverfügbarkeit, geringere Grundstückspreise, schnellere Genehmigungsverfahren und einen überdurchschnittlichen Anteil an Neubauten. Damit ergänzt das Umland die städtische Struktur funktional: Wien übernimmt die Rolle eines Konsolidierungs- und Wertschöpfungsraums, das Umland jene eines Entlastungs- und Wachstumsraums.

In Anlehnung an die Systematik des VRF werden hinsichtlich der **Logistik-, Industrie- und Produktionsimmobilien** drei Submärkte unterschieden: Umland Nord⁸, Umland Ost⁹ und Umland Süd¹⁰. Laut VRF (H1 2025) umfasst der Markt des Wiener Umlands 219

8 Umland Nord gem. VRF: Bezirke Korneuburg, Mistelbach und Gänserndorf – Bezirk Korneuburg: Stockerau (PLZ 2000 und 2003), Korneuburg (PLZ 2100), Stetten (PLZ 2100), Bisamberg (PLZ 2100 und 2102), Langenzersdorf (PLZ 2102 und 2103), Spillern (PLZ 2104), Gerasdorf bei Wien (PLZ 2201); Bezirk Mistelbach: Walkersdorf im Weinviertel (PLZ 2120) und Großebenrsdorf (PLZ 2203); Bezirk Gänserndorf: Strasshof an der Nordbahn (PLZ 2231 und 2241), Aderklaa (PLZ 2232), Deutsch-Wagram (PLZ 2232), Parbasdorf (PLZ 2232), Raasdorf (PLZ 2281), Glinzensdorf (PLZ 2282), Großhofen (PLZ 2282), Markgrafneusiedl (PLZ 2282) und Groß-Enzersdorf (PLZ 2301)

9 Umland Ost gem. VRF: Bezirk Bruck an der Leitha – Schwechat (PLZ 2320), Zwölfaxing (PLZ 2322), Himberg (PLZ 2325), Maria-Lanzendorf (PLZ 2326 und 2333), Leopoldsdorf (PLZ 2333), Fischamend (PLZ 2401), Haslau-Maria Ellend (PLZ 2402), Scharndorf (PLZ 2403), Petronell-Carnuntum (PLZ 2404), Bad Deutsch-Altenburg (PLZ 2405), Hainburg an der Donau (PLZ 2410), Wolfsthal (PLZ 2412), Berg (PLZ 2413), Enzersdorf an der Fischa (PLZ 2431), Schwadorf (PLZ 2432), Götzendorf an der Leitha (PLZ 2434), Ebergassing (PLZ 2435), Gramatneusiedl (PLZ 2440), Au am Leithaberge (PLZ 2451), Mannersdorf am Leithagebirge (PLZ 2452), Sommerein (PLZ 2453), Trautmannsdorf an der Leitha (PLZ 2454), Bruck an der Leitha (PLZ 2460, 2462 und 2471), Göttlesbrunn-Arbesthal (PLZ 2464), Höflein (PLZ 2465), Rohrau (PLZ 2471) und Prellenkirchen (PLZ 2472)

10 Umland Süd gem. VRF: Bezirk Mödling – Vösendorf (PLZ 2331 und 2334), Hennersdorf (PLZ 2332), Mödling (PLZ 2340), Maria Enzersdorf (PLZ 2340, 2344 und 2372), Brunn am Gebirge (PLZ 2334, 2344 und 2345), Wiener Neudorf (PLZ 2334, 2351, 2355 und 2362), Gumpoldskirchen (PLZ 2352 und 2353), Guntramsdorf (PLZ 2351, 2353 und 2514), Laxenburg (PLZ 2351 und 2361), Biedermannsdorf (PLZ 2351 und 2362), Hinterbrühl (PLZ 2371), Gießhübl (PLZ 2372), Perchtoldsdorf (PLZ 2345 und 2380), Laab im Walde (PLZ 2381), Breitenfurt bei Wien (PLZ 2384), Kaltenleutgeben (PLZ 2380, 2391 und 2393), Wienerwald (PLZ 2392 und 2393), Achau (PLZ 2481), Münchendorf (PLZ 2482) und Gaaden (PLZ 2531)

Objekte mit einer gesamten BGF von rund 3,47 Mio. m², davon rund **59 % Logistikflächen und 41 % Produktions- bzw. Industrieflächen**. Diese Lagen sind eng an die überregionalen Entwicklungsachsen (A2, A4, S1, S2) angebunden und dienen als Aufnahmeräume für großvolumige Nutzungen, die im dicht bebauten Stadtgebiet aufgrund von Flächen-restriktionen, Lärmschutzauflagen und Nutzungskonkurrenzen kaum realisierbar sind.

FLÄCHENBESTAND UND NEUBAUAKTIVITÄT

Das Wiener Umland (Nord, Ost, Süd) umfasst laut VRF rund **3,47 Mio. m² BGF – rund 30 % mehr** als der Wiener Bestand (2,66 Mio. m² BGF; vgl. Tabelle 3.1-2 in Kapitel 3.1). Der größte Anteil entfällt auf das Umland Süd (1,27 Mio. m² BGF), gefolgt von **Umland Nord (1,24 Mio. m² BGF)** und **Umland Ost (0,96 Mio. m² BGF)**.

Neben großvolumigen Objektentwicklungen ist insbesondere in den an Wien angrenzenden Gemeinden eine zunehmende **Differenzierung des Flächenangebots** zu beobachten. Ergänzend zu den großflächigen Projekten entstehen hier verstärkt **kleinteilige Gewerbeparks** mit Mieteinheiten zwischen rund **250 m² BGF und 500 m² BGF**, die gezielt auf kleine und mittlere Unternehmen ausgerichtet sind. Ein wesentlicher Treiber dieses Trends liegt in den im Vergleich zum Wiener Stadtgebiet deutlich niedrigeren Kosten- und Abgabenstrukturen der Umlandgemeinden, die insbesondere für KMU ein wettbewerbsfähigeres Gesamtpreisniveau ermöglichen.

Im Umland Nord sind dies etwa der **Flexipark Wien Nord I** sowie der im Bau befindliche **Flexipark Wien Nord II** in Stockerau und das Projekt **Squarebizz Wien Nord** in Großebenrsdorf. Im **Umland Süd** bestehen ebenfalls kleinteilig strukturierte Bestandsareale wie der **LKW Walter Business Park** und der **ARED Park**, die weiterhin eine hohe Nachfrage von Betrieben mit Flächenbedarf unter 1.000 m² verzeichnen. Im **Umland Ost** sind neue Projekte vom Immobilienentwickler **Panattoni** in Schwechat sowie von **Flexipark Wien Ost** projektiert.

Rund **80 % der zwischen 2023 und 2025 entstandenen Neubauflächen** liegen außerhalb der Stadtgrenzen, vorwiegend entlang der **A2- und A4-Achse**. Dabei handelt es sich überwiegend um **großvolumige Entwicklungen mit über 10.000 m² BGF**.

Kennzahl	Wien	Wiener Umland
Gesamtfläche	2,66 Mio. m ² BGF	3,47 Mio. m ² BGF
davon Logistikfläche	1,15 Mio. m ² BGF = 43,38 %	2,05 Mio. m ² BGF = 59,10 %
davon Industrie- und Produktionsfläche	1,51 Mio. m ² BGF = 56,62 %	1,42 Mio. m ² BGF = 40,90 %
Fertigstellungen 2023	rund 19.000 m ² BGF	rund 50.000 m ² BGF
Fertigstellungen 2024	rund 29.000 m ² BGF	rund 160.000 m ² BGF
Fertigstellungen 2025	rund 70.000 m ² BGF	rund 180.000 m ² BGF
Fertigstellungen 2026 Prognose	rund 8.000 m ² BGF	rund 85.000 m ² BGF
Fertigstellungen 2023 – 2026, Gesamt	rund 126.000 m ² BGF	rund 475.000 m ² BGF
% an Neubauaktivität Wien und Wiener Umland	21 %	79 %

Tabelle 3.4-1: Flächenbestand und Neubauaktivität Wien und Wiener Umland – Stand 2025 | Quelle: Vienna Research Forum (2025), OTTO Immobilien (2025); Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung | Anmerkung: Die ausgewiesenen Fertigstellungszahlen basieren auf den vom VRF und von marktführenden Immobiliendienstleistern erfassten Neubauprojekten und bilden damit primär großvolumige, marktrelevante Entwicklungen ab. Kleinteilige Eigennutzerprojekte sowie Neuverbauungen mit geringer Bruttogeschossfläche sind darin nur eingeschränkt enthalten, weshalb die Zahlen nicht unmittelbar mit grundstücksbezogenen Neuverbauungsstatistiken vergleichbar sind.

Ein wesentlicher Hintergrund dieser Entwicklungsdynamik liegt in der **Akteursstruktur der Projektentwicklung**. Viele der großvolumigen Objekte werden von sogenannten **Trader-Developern** realisiert, die Projekte nach den Kriterien von **Core-Objekten** für institutionelle InvestorInnen entwickeln, um nach Fertigstellung durch Veräußerung eine hohe Rendite zu erzielen.

Die kleinteiligen Strukturen hingegen sind für diesen InvestorInnenkreis meist nicht geeignet und werden daher überwiegend von Investor-Developern errichtet (vgl. Kapitel 4).

QUALITÄT DES BESTANDS

Im Wiener Umland dominieren mit rund **65 %** Flächen der **Klasse A** moderne, neubauorientierte Bestände. Im Gegensatz dazu entfallen in Wien rund **zwei Drittel** des Flächenbestands auf **Klassen B und C** (vgl. Tabelle 3.1-2 in Kapitel 3.1). Diese Differenz spiegelt die deutlich jüngere Baualtersstruktur der Umlandregionen wider. Die Wiener Bestände bestehen überwiegend aus technisch überholten, monofunktionalen Gebäuden mit erheblichem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf und stellen damit das zentrale Handlungsfeld künftiger energetischer Ertüchtigungs- und Nachverdichtungsstrategien der Stadt dar.

Kennzahl	Wien	Wiener Umland
Flächenumsatz 2019	48.583 m ² BGF	88.537 m ² BGF
Flächenumsatz 2020	41.817 m ² BGF	216.056 m ² BGF
Flächenumsatz 2021	26.061 m ² BGF	113.552 m ² BGF
Flächenumsatz 2022	39.820 m ² BGF	75.491 m ² BGF
Flächenumsatz 2023	49.618 m ² BGF	206.116 m ² BGF
Flächenumsatz 2024	24.065 m ² BGF	93.260 m ² BGF
Flächenumsatz H1 2025	8.777 m ² BGF	6.839 m ² BGF
Leerstandsquote 2025	4 – 5 %; Tendenz stabil	> 10 %; Tendenz steigend

Tabelle 3.4-2: Flächenumsatz und Leerstände Wien und Wiener Umland – Zeitraum 2019 bis 2025

Quelle: Vienna Research Forum (2025); OTTO Immobilien (2025); Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung

FLÄCHENUMSATZ UND LEERSTÄNDE

Während der Flächenumsatz im Wiener Stadtgebiet überwiegend aus **Nachvermietungen, Untervermietungen** und **Eigennutzungen** resultiert, dominieren im **Umland** die **Neuvermietungen in Neubauobjekten**.

Die Leerstandsquote im Wiener Umland liegt – infolge hoher Fertigstellungsvolumina und spekulativer Entwicklungen – **deutlich über dem städtischen Niveau** und weist eine **steigende Tendenz** auf. Hauptursachen sind die hohen Fertigstellungsvolumina der Jahre **2024 und 2025** bei gleichzeitig niedrigen Vorverwertungsquoten. Darüber hinaus verfügen zahlreiche Projekte, die sich derzeit in der Fertigstellungsphase befinden, über einen **geringen Vermietungsstand bzw. weisen keine Vorvermietungen** auf.

MIETNIVEAUS

Die Mietpreise im Wiener Umland liegen im Durchschnitt **rund 20 % unter den Wiener Werten**. Die Miethöhen korrelieren stark mit der Flächengröße – kleinere Einheiten erzielen höhere Quadratmeterpreise. Während Wien einen stabilen, weitgehend preisunelastischen Markt aufweist, reagiert das Umland stärker auf zyklische Schwankungen. In hochwertigen Neubauten entlang der A2- und A4-Achse erreichen die **Spitzenmieten bereits das untere Wiener Segment**, wodurch zunehmend eine Wettbewerbsbeziehung zwischen beiden Teilräumen entsteht.

Unternehmen mit flächenintensiven Anforderungen verlagern sich tendenziell ins Umland, während innerstädtische Kleinbetriebe durch Flächenknappheit und steigende Mieten unter Druck geraten.

Kennzahl	Wien	Wiener Umland
Spitzenmieten	7,50 – 12,00 €/m ² BGF Monat	5,50 – 10,00 €/m ² BGF Monat
Durchschnittsmieten	5,50 – 9,00 €/m ² BGF Monat	4,50 – 7,00 €/m ² BGF Monat

Tabelle 3.4-3: Mietniveaus Wien und Wiener Umland – Stand 2025

Quelle: OTTO Immobilien (2025); CBRE (2025); Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung
Anmerkung: Die genannten Mietpreise verstehen sich exkl. Betriebskosten, Nebenkosten und Umsatzsteuer sowie Investitionsmieten aufgrund von gebäudeseitigen Nachrüstungen. Darüber hinaus gelten die Ansätze ohne anteilige Büroflächen.

Kennzahl	Wien	Wiener Umland
Bandbreite	230 – 1.100 €/m ² Grundstücksfläche	100 – 450 €/m ² Grundstücksfläche
Submärkte	Wien Nord: 300 – 650 €/m ² Wien Ost: 230 – 850 €/m ² Wien Süd: 350 – 1.100 €/m ² Wien West: –	Wien Umland Nord: 100 – 200 €/m ² Wien Umland Ost: 100 – 180 €/m ² Wien Umland Süd: 200 – 450 €/m ²

Tabelle 3.4-4: Grundstückspreise Wien und Wiener Umland – Stand 2025 | Quelle: OTTO Immobilien (2025); CBRE (2025); Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung

GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Grundstückspreise liegen im Wiener Umland signifikant unter dem Wiener Niveau (vgl. Tabelle 3.4-4). Die niedrigeren Bodenpreise und größeren Parzellengrößen erhöhen die Standortattraktivität für expansionsorientierte Betriebe, während Wien durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit und restriktive Widmungspolitik strukturell limitiert bleibt.

RENDITEN UND INVESTITIONSMARKT

Die **Spitzenrenditen (Bruttoanfangsrenditen)** liegen 2025 im Stadtgebiet zwischen **5,00 % und 6,00 %**, im Wiener Umland leicht darüber (**5,25 % – 6,50 %**). Diese Differenz reflektiert das höhere Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko der Umlandregionen sowie deren stärkere Neubauorientierung. Der Renditeaufschlag für ältere, insbesondere nicht ESG-konforme Objekte liegt derzeit bei rund 100 Basispunkten.

Auf InvestorInnenseite stehen vor allem **Core- und Core+-Logistikobjekte („Big Box“)** im Fokus. Angesichts der reduzierten Risikobereitschaft bevorzugen institutionelle Anleger weitgehend fertiggestellte

oder vollvermietete Projekte. **Gebäudezertifizierungen** sind dabei zunehmend Voraussetzung, insbesondere für internationale Investoren. **Sale-and-Lease-Back-Transaktionen** im Bereich Light Industrial gewinnen an Bedeutung, da sie den EigennutzerInnen eine geringere Kapitalbindung und höhere Flexibilität bei künftigen Standortanpassungen ermöglichen.

LABOR- UND LIFE-SCIENCE-FLÄCHEN

Für den **Labor- und Life-Science-Sektor** liegen im Wiener Umland keine systematischen Marktdaten von Immobiliendienstleistern vor.

Der **Labor- und Life-Science-Sektor** konzentriert sich weitgehend auf das Wiener Stadtgebiet (vgl. Kapitel 3.3); im Umland sind bislang keine eigenständigen Marktsegmente ausgebildet. Einzelne spezialisierte Standorte wie der **XISTA Science Park in Klosterneuburg/Maria Gugging** sowie der **Technopol Tulln** stellen punktuelle Ausnahmen dar, ohne bislang die Ausbildung eines eigenständigen regionalen Marktes zu begründen.

Kennzahl	Wien	Wiener Umland
Spitzenrenditen (Q2 2025) für Core-Objekte	5,00 – 6,00 %	5,25 – 6,50 %
Veränderung seit 2021/2022	rund 175 – 200 bp	rund 200 – 225 bp

Tabelle 3.4-5: Bruttoanfangsrenditen und Transaktionsvolumen Wien und Wiener Umland – Stand 2025

Quelle: CBRE (2025); OTTO Immobilien (2025); Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung

Für die Region lässt sich jedoch eine **zunehmende funktionale Arbeitsteilung** beobachten: Wien übernimmt Forschungs-, Entwicklungs- und Innovationsfunktionen (vgl. Kapitel 3.3), das Wiener Umland stellt **Flächenpotenziale für großvolumige Produktions- und Reinraumnutzungen** bereit.

Die Verlagerung resultiert aus der **Flächenknappheit, hohen Bodenpreisen und restriktiven Widmungsreserven** im Stadtgebiet sowie aus der **größeren Verfügbarkeit, logistischen Erreichbarkeit und geringeren regulatorischen Dichte** im Wiener Becken. Damit verschiebt sich die Wertschöpfungskette räumlich – von der wissens- und technologieintensiven Forschung in der Stadt hin zur industriellen Skalierung im Umland.

MARKTCHARAKTERISTIK UND PERSPEKTIVE

Aus Sicht der **Flächenentwicklung und Standortpolitik** zeigt sich im Verhältnis zwischen Wien und dem Wiener Umland eine zunehmende strukturelle Divergenz, die erhebliche Implikationen für die künftige Steuerung des produktiven Flächenangebots im Stadtgebiet hat. Während das Umland mit großvolumigen, standardisierten Neubauten weiterhin Wachstum generiert, entwickelt sich der Wiener Markt zunehmend zu einem Bestands- und Transformationsraum.

Für Wien bedeutet dies einen **strategischen Wandel im Umgang mit produktiven Flächen**: Wertschöpfung entsteht künftig weniger durch Expansion, sondern durch Sanierung, Nachverdichtung und funktionale Umnutzung bestehender Betriebs- und Industrieareale. Die Konkurrenz zu den kostengünstigeren Umlandstandorten verschärft den Anpassungsdruck auf EigentümerInnen älterer B- und C-Bestände, ihre Objekte technisch, energetisch und funktional zu modernisieren, um marktfähig zu bleiben. Ohne gezielte Reinvestitionen droht mittelfristig ein Funktions- und Wertverlust zentraler Gewerbestandorte.

Gleichzeitig führt die hohe Neubauaktivität außerhalb der Stadtgrenzen zu einer **räumlichen Verlagerung produktiver Wertschöpfung** aus Wien in periphere Lagen. Diese Entwicklung kann langfristig zu einer strukturellen Schwächung des städtischen Gewerbeflächenmarkts führen, wenn nicht durch eine aktive Flächenpolitik, beschleunigte Genehmigungsverfah-

ren und gezielte standortbezogene Förderinstrumente gegengesteuert wird. Für Projektentwicklungen im Stadtgebiet reduziert sich der Spielraum für Greenfield-Vorhaben, wodurch sich die Entwicklungslogik zunehmend in Richtung Brownfield-Reaktivierungen, vertikale Nutzungskonzepte und hybride Gebäudetypologien verschiebt.

Damit wird Wien zu einem **Markt der qualitativen Transformation**, in dem Flächeneffizienz, Nutzungsmischung und ESG-Konformität über die Wettbewerbsfähigkeit entscheiden. Diese strukturelle Neuorientierung des Wiener Gewerbeflächenmarkts erfordert eine **strategische Weiterentwicklung des städtischen Flächenmanagements** und eine Anpassung der planerischen Rahmenbedingungen – Themen, die in den Kapiteln 5.3 (zusammenführende Einschätzung des Flächenbedarfs) und 6 (Handlungsoptionen und Empfehlungen) vertiefend behandelt werden.

3.5. Strukturelle Trends und Entwicklungsperspektiven

Die Auswertungen der Kapitel 3.1 bis 3.4 zeigen, dass sich der Wiener Markt für produktive Nutzungen in eine Phase der Konsolidierung und qualitativen Transformation bewegt. Die quantitative Expansion ist im Stadtgebiet begrenzt; künftige Wertschöpfung ergibt sich vor allem aus der Modernisierung des Bestands, der Nachverdichtung bestehender Areale und der funktionalen Reorganisation innerhalb der gesicherten Betriebszonen (vgl. Kapitel 3.1 bis 3.4).

Aus struktureller Sicht ist der Bestand räumlich stabil, jedoch qualitativ heterogen. Gebäude der Klassen B und C prägen das Stadtgebiet und erzeugen entsprechenden Modernisierungsdruck, während corefähige A-Objekte nur punktuell vorhanden sind. Damit bildet der bestehende Gebäudebestand das Rückgrat der Produktiven Stadt, zugleich aber auch das zentrale Handlungsfeld für energetische, technische und funktionale Erneuerung (vgl. Kapitel 3.1).

Die Dynamik des Flächenhaushalts bestätigt den Übergang von Greenfield- zu Grey- und Brownfield-Entwicklungen. Unverbaute Reserven sind knapp und

teils schwer mobilisierbar; im Vordergrund stehen daher Reaktivierungen, Ersatzbauten, vertikale Lösungen und die Optimierung innerhalb bestehender Parzellen- und Eigentumsstrukturen. Der Fokus verschiebt sich von der Flächenmehrung zur Flächeneffizienz (vgl. Kapitel 3.2).

Die Marktmechanik bleibt insgesamt stabil, differenziert sich aber stärker nach Lage, Qualität und Mietgröße. Energieeffiziente, technisch gut ausgestattete Objekte erzielen Prämien, während ältere Bestände ohne schrittweise Upgrades nur eingeschränkt wettbewerbsfähig sind. Die beobachteten Leerstände deuten auf ein weiterhin ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage hin; Renditeerwartungen spiegeln Risiko- und ESG-Prämien wider (vgl. Kapitel 3.3).

Der Labor- und Life-Science-Bereich bildet ein kleines, strategisch jedoch bedeutsames Teilsegment. Cluster an wissens- und technologieorientierten Standorten erzeugen Nachfrage nach hybriden Gebäudetypologien mit erhöhten technischen Anforderungen und stärken die Kopplung von Forschung, Entwicklung und kleinseriennaher Produktion im Stadtgebiet (vgl. Kapitel 3.3).

Regional setzt sich eine arbeitsteilige Logik durch. Wien konzentriert sich auf wissens- und technologieintensive, kleinteilige und clusternahe Nutzungen, während das Umland großvolumige, standardisierte Neubauten aufnimmt. Kosten-, Flächen- und Genehmigungsvorteile peripherer Lagen verstärken diese Verschiebung und erhöhen den Druck auf die qualitative Differenzierung im Stadtgebiet (vgl. Kapitel 3.4).

Daraus ergeben sich fünf zentrale Implikationen für die Produktive Stadt Wien:

- **Flächenknappheit und Modernisierungsdruck:** Das unbebaute Potenzial reicht nur noch für ein Jahrzehnt. Zwei Drittel des Bestands sind baulich und energetisch zu ertüchtigen; Nachverdichtung, Um- und Ersatzbauten gewinnen an Bedeutung.
- **ESG als preis- und risikorelevanter Faktor:** ESG und Kriterien der EU-Taxonomie-Verordnung beeinflussen Finanzierung und Mietkonditionen. Auch nicht-konforme B/C-Objekte bleiben nutzbar, sofern Energie- und Betriebskostenrisiken kommuniziert und schrittweise Sanierungen – etwa Teil-Upgrades, PV-Nachrüstungen oder Energiemonitoring – umgesetzt werden. Ohne solche Maßnahmen steigt das Abschlags- und Leerstandsrisiko im Vergleich zu A-Objekten (vgl. Kapitel 4).
- **Funktionsverlagerung ins Umland:** Die Stadt riskiert eine schleichende Dekonzentration produktiver Tätigkeiten; dies fordert gezielte Instrumente zur Standortsicherung und zum Flächenausgleich.
- **Life Science als Schlüsselbranche:** Das Wachstum des Labormarkts eröffnet Wien ein neues Profil als Standort für Forschung, Technologie und wissensbasierte Produktion.
- **Steuerungsbedarf:** Ein GIS-gestütztes Flächenmonitoring und Flächenmanagement sind notwendig, um Reaktivierungs- und Substitutionspotenziale zu identifizieren und strategisch zu steuern.

Die Perspektive ist eine qualitätsgetriebene Weiterentwicklung der Produktiven Stadt: Wettbewerbsfähigkeit entsteht über Flächeneffizienz, Nutzungsmischung, technische und energetische Ertüchtigung des Bestands, ein wettbewerbsfähiges Kostenumfeld sowie verlässliche Verfahren. Kapitel 4 behandelt die daraus resultierenden Rahmenbedingungen und Hindernisse, Kapitel 5 führt die quantitativen Folgen für den Flächenhaushalt zusammen, Kapitel 6 leitet darauf basierend prioritäre Handlungsoptionen für die Produktive Stadt Wien ab.

4 HERAUSFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Aufbauend auf der in Kapitel 3 dargestellten Bestands- und Marktanalyse untersucht Kapitel 4 jene strukturellen, rechtlichen, ökonomischen und nachhaltigkeitsbezogenen Faktoren, die die Entwicklung produktiver Flächen im Wiener Stadtgebiet bestimmen.

Wien befindet sich in einer Phase qualitativer Erneuerung, in der Flächenknappheit, begrenzte Entwicklungsspielräume und steigende ökologische Anforderungen die zentralen Rahmenbedingungen bilden.

Kapitel 4 knüpft an die Befunde aus Kapitel 3.1 – 3.5 an und bildet die Grundlage für die in Kapitel 5 dargestellte Bedarfsabschätzung. Abschnitt 4.1 behandelt Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenzen, 4.2 den Rechts- und Verfahrensrahmen, 4.3 die ökonomischen Einflussfaktoren und 4.4 Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

4.1. Strukturelle Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenzen

Wie bereits in Kapitel 3.1 und 3.2 dargestellt, ist Wien von einer strukturellen Flächenknappheit im Bereich der produktiven Nutzungen betroffen. Die gewidmeten Betriebszonen umfassen rund 2.127 ha, was rund 5 % der Stadtfläche entspricht. Das verfügbare Angebot ist weitgehend ausgeschöpft; viele Standorte sind baulich überformt, kleinteilig parzelliert oder infrastrukturell unzureichend erschlossen.

Nach Einschätzung der ExpertInnen besteht weniger ein zusätzlicher quantitativer Flächenbedarf als vielmehr **Bedarf an leistbaren, modernen und funktional geeigneten Flächen mit störungsfreiem Betrieb.**

RÄUMLICHE VERFÜGBARKEIT UND ERSCHLIESSUNG

Wie in Kapitel 3.2 dargelegt (vgl. Abbildung 3.2-3 und Tabelle 3.1-1), bestehen deutliche Unterschiede in der Verfügbarkeit unverbauter gewidmeter Betriebsflächen zwischen den Wiener Bezirken. Mit einem Anteil von **12,07 %** der gewidmeten Betriebsflächen – das entspricht rund **62,8 ha** – verfügt der **22. Bezirk (Donaustadt)** über den größten Flächenvorrat.

Trotz dieser quantitativen Reserven bleibt die tatsächliche Nutzbarkeit aus Sicht vieler Betriebe des produktiven Sektors eingeschränkt. Nach Einschätzung der ExpertInnen fehlt es insbesondere an einer **leistungsfähigen Erschließung für den Betriebs- und Güterverkehr**. Während der öffentliche Verkehr – etwa in der Seestadt Aspern – als vorbildlich gilt, mangelt es an Straßenverbindungen und Zufahrten, die für logistische Tätigkeiten, Servicetransporte oder KundInnenverkehr erforderlich wären. Für Betriebe mit kurzen Reaktionszeiten – etwa Medizintechnik-, Wartungs- oder Servicedienstleister – ist dieser Standortnachteil entscheidend.

Damit zeigt sich ein **räumliches Paradoxon**: Der 22. Bezirk bietet das größte quantitative Entwicklungspotenzial, bleibt aufgrund der verkehrlichen Rahmenbe-



© vienna business districts

dingungen für Teile des produktiven Sektors bislang untergenutzt. Die Herausforderung besteht darin, diese Flächen langfristig zu sichern und infrastrukturell gezielt aufzuwerten, um sie für produktive Nutzungen tatsächlich nutzbar zu machen. Ansatzpunkte hierfür liegen insbesondere in einer prioritären Verbesserung der Erreichbarkeit für den Wirtschaftsverkehr in ausgewählten Teilbereichen sowie in einer standortspezifischen Profilierung der Nutzungen, etwa durch die gezielte Ansiedlung forschungs-, technologie- und wissensintensiver Betriebe mit geringerer Logistikabhängigkeit. Ergänzend können gezielte Anreize dort wirksam sein, wo eine ausreichende Erreichbarkeit für individuelle Lieferungen und Serviceverkehre bereits gegeben ist oder perspektivisch verbessert wird (vgl. Kapitel 6.1).

NUTZUNGSKONKURRENZEN AUF GRUNDSTÜCKS- UND MIETEBENE

Neben der allgemeinen Flächenverknappung haben in den vergangenen Jahren insbesondere **Datencenter-Anfragen** zu einer spürbaren Verteuerung der Grundstückspreise geführt. Da der Grundstückspreis bei Datacentern im Verhältnis zu den Gesamtinvestitionen eine untergeordnete Rolle spielt, können diese Nutzungen überdurchschnittlich hohe Kaufangebote legen. BetreiberInnen sichern sich häufig durch **exklusive Prüfungsvereinbarungen** mit den EigentümerInnen die Option, die technische Eignung – insbesondere Stromkapazität, redundante, ausfallsichere Energieversorgung und hochrangige Datenanbindung – zu prüfen. In vielen Fällen scheitern die Projekte anschließend an fehlender Infrastruktur (insbesondere an der fehlenden notwendigen Energieversorgung von

zumeist 50 – 300 Megawatt pro Projekt). Trotz ausbleibender Realisierung bleiben die in Aussicht gestellten Kaufpreise als **mentaler Referenzwert** bestehen. ProjektentwicklerInnen im produktiven Sektor, deren Projekte aufgrund der aktuellen Kosten- und Renditestruktur maximal rund 350 €/m² Grundstücksfläche tragen, können diese Erwartungen nicht erfüllen. Viele Flächen bleiben dadurch unmobilisierbar und stehen produktiven Nutzungen nicht mehr zur Verfügung, was die Flächenknappheit weiter verschärft und die Marktdynamik zusätzlich verzerrt.

Ein weiterer Nutzungskonflikt betrifft die **Mietflächen**. **Indoor-Freizeitnutzungen** konkurrieren zunehmend mit produktiven Betrieben um geeignete Hallenflächen. Dazu zählen u.a. Trampolin- und Boulderhallen, Pickleball- und Padel-Tennis-Anlagen sowie (VR-) Indoor-Spiel- und Rutschenparks. Diese Konzepte benötigen ähnliche bauliche Parameter wie Produktions- und Logistikbetriebe – große, stützenfreie Hallen mit hohen Raumhöhen und ebenerdiger Andienung.

Laut ExpertInneninterviews liegen die erzielbaren Mieten dieser Freizeitnutzungen zwischen **12 und 18 €/m² BGF** monatlich und damit deutlich über den marktüblichen Produktions- und Logistikmieten von **5,50 bis 9,00 €/m² BGF** (vgl. Kapitel 3.3). Für EigentümerInnen und EntwicklerInnen ergibt sich daraus ein klarer ökonomischer Anreiz, diese höher rentierlichen Nutzungen vorzuziehen.

Diese Entwicklung zeigt sich etwa im **MLP Business Park Vienna North (22. Bezirk)**, dessen größter Mieter mit rund 8.000 m² BGF ein Betreiber eines Indoor-Spielplatzes ist. Auch andere ProjektentwicklerInnen

berichten von einer zunehmenden Zahl entsprechender Anfragen. Zentral gelegene Objekte sind für diese Nutzungen besonders attraktiv, da sie aufgrund höherer Zahlungsbereitschaft wirtschaftlich konkurrenzfähig sind. Dadurch entsteht eine **deutliche Mietpreiskonkurrenz** zu produktiven Betrieben und ein weiterer Druck auf das ohnehin begrenzte Flächenangebot im Stadtgebiet. Für Wien bedeutet dies einen Verlust an potenziellen Arbeitsplätzen und Innovationskraft im produktiven Sektor, während zugleich Flächen, die ursprünglich für betriebliche Nutzung vorgesehen waren, **dauerhaft oder temporär in nicht-produktive Funktionsbereiche übergehen**.

MOBILISIERUNG UND EIGENTÜMERVERHALTEN

Eine wesentliche Hürde für die Mobilisierung gewidmeter Betriebsflächen liegt im **Erwartungsverhalten der GrundstückseigentümerInnen**. Viele halten weiterhin an der Hoffnung fest, ihre Flächen künftig zu Wohnzwecken umwidmen zu können. Dieses Denken gründet auf einer früher üblichen Praxis, bei der WohnbauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen Landwirtschafts- oder Betriebsflächen erwarben, um anschließend bei einer Umwidmung Wohnbauprojekte realisieren zu können.

Hinzu kommt, dass sich zahlreiche EigentümerInnen – insbesondere in gut erschlossenen Lagen – in Erwartung weiterer Wertsteigerungen zurückhaltend verhalten und ihre Grundstücke bewusst ungenutzt halten. Dieses sogenannte „Landbanking“ verstärkt die Flächenknappheit zusätzlich, da potenziell verfügbare Areale nicht aktiv in den Markt gebracht werden. Mehrere InterviewpartnerInnen führen dieses Verhalten auf die starke Wertentwicklung der vergangenen Jahre und auf anhaltende Umwidmungserwartungen im Umfeld produktiver Zonen zurück.

Mit dem **Fachkonzept Produktive Stadt (2017)** und dem nachfolgenden **STEP 2035** wurde die Möglichkeit der Umnutzung betrieblicher Standorte deutlich eingeschränkt. Die Stadt Wien hat darin jene Areale, die künftig ausschließlich dem produktiven Sektor vorbehalten bleiben sollen, als sogenannte **„rote Zonen“ (Industriell-gewerbliche Gebiete)** definiert. Diese Flächen gelten ausdrücklich **nicht als Wohnzonen**.

Im STEP 2035 umfasst dieses Gebiet rund 2.570 ha und wurde gegenüber früheren Planungsständen erweitert. Damit gibt die Stadt Wien planerisch ein klares Bekenntnis zur langfristigen Sicherung produktiver Nutzungen im Stadtgebiet ab.

Nach Einschätzung der befragten ExpertInnen ist dieser Planungsstand jedoch kaum bekannt – weder innerhalb der Fachbranche noch bei EigentümerInnen oder in der Öffentlichkeit. Die Karte der industriell gewerblichen Gebiete („rote Zonen“) sowie der gewerblichen Mischgebiete („rosa Zonen“) liegt bislang nur als PDF-Darstellung als Beilage zum Fachkonzept Produktive Stadt bzw. im STEP 2035 vor und ist nicht im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan integriert und daher nicht über die Kartendarstellung auf wien.gv.at abrufbar. Dadurch fehlt es an Transparenz und Planbarkeit: Nur fachlich informierte AkteurInnen verfügen über diese Information, während viele EigentümerInnen weiterhin von möglichen künftigen Umwidmungen ausgehen. Solange diese Umwidmungserwartungen bestehen, bleiben erhebliche Flächenanteile dem Markt faktisch entzogen und damit für produktive Nutzungen nicht verfügbar.

Mehrere InterviewpartnerInnen wiesen zudem darauf hin, dass die verwendete Farb- und Begriffssystematik („rote“ und „rosa“ Zonen) in der öffentlichen Wahrnehmung zu Irritationen führt. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien werden rosafarbene Flächen als Schutzzonen dargestellt, während rot gepunktete Flächen Wohnzonen bzw. rote Flächen Bausperren bezeichnen. Die fachlich verwendeten Begriffe „rote Zonen“ (Industriell-gewerbliche Gebiete) und „rosa Zonen“ (gewerbliche Mischgebiete) überschneiden sich somit farblich mit bestehenden Widmungskategorien/ Bezeichnungen und führen zu Missverständnissen sowie unerwünschten Verwechslungen in der Kommunikation. Es wäre daher zu prüfen, ob eine alternative, von der bestehenden Widmungslegende unabhängige Farbgebung für produktive Zonen gewählt werden kann, um die kartografische Lesbarkeit sowie die eindeutige Zuordnung im öffentlichen Diskurs künftig zu verbessern.

4.2. Planungs- und Baurecht: Mischstrategien, rechtliche Rahmenbedingungen und Bestandschutz

Die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen bilden eine zentrale Einflussgröße für die Entwicklung und Sicherung produktiver Flächen in Wien. Aufbauend auf den in Kapitel 3 dargestellten Flächenstrukturen und der zunehmenden Nutzungskonkurrenz werden in diesem Abschnitt jene rechtlichen, verfahrensbezogenen und planerischen Faktoren aufgezeigt, die den Handlungsspielraum für neue Projekte und Bestandsanpassungen bestimmen.

MISCHUNGSSTRATEGIEN

Mit dem Fachkonzept Produktive Stadt (2017) verfolgte die Stadt Wien das Ziel, die Standorte des produzierenden Gewerbes langfristig zu sichern und zugleich die Entwicklung neuer, urban integrierter Gewerbestandorte zu ermöglichen. Das Konzept sieht u.a. vor, dass **Gewerbe- und Wohnprojekte mit intelligenten Mischkonzepten** nicht verhindert, sondern unter klaren städtebaulichen Rahmenbedingungen ermöglicht werden. Damit sollen Synergien zwischen unterschiedlichen Nutzungen gefördert und zugleich störungsfreie Betriebsbedingungen gewährleistet werden.

Im sogenannten „rosa Zonen“-Modell (Gewerbliche Mischgebiete) war vorgesehen, dass in ausgewählten Gebieten durch die Kombination von gewerblicher Nutzung und ergänzendem Wohnbau neue gemischt genutzte Quartiere mit leistbaren Gewerbeflächen entstehen sollten. Geplant war eine Kubaturteilung von 50 % Gewerbe und 50 % Wohnen, um über die Quersubventionierung leistbare gewerbliche Mietflächen zu ermöglichen.

Diese Zielsetzung wurde jedoch durch die im Jahr 2019 eingeführte stadtweite Regelung überlagert, wonach bei jeder Umwidmung auf Wohnnutzung **zwei Drittel der neu entstehenden Fläche für geförderten Wohnbau** vorzusehen sind. In der Praxis führte dies dazu, dass die gewerblichen Nutzungsanteile im Kalkulationsmodell der ProjektentwicklerInnen nicht mehr tragfähig waren.

Seit Inkrafttreten des STEP 2035 (2025) wurde das Modell von einer kubaturbasierten auf eine flächenbezogene Vorgabe umgestellt. Demnach sind mindestens **60 % der gesamten BGF** für gewerbliche Nutzungen vorzusehen; zusätzlich dürfen bis zu 40 % der Bruttogrundfläche (BGF) einer Wohnnutzung zugeführt werden, davon maximal 15 % freifinanziert und 25 % gefördert. Insgesamt umfasst die Kategorie der gewerblichen Mischgebiete im STEP 2035 rund 115 ha im Stadtgebiet.

Diese neue Vorgabe erschwert die Realisierung gemischt genutzter Projekte erheblich. Nach Einschätzung der befragten ExpertInnen wären gerade **gemeinnützige Bauträger** aufgrund ihrer Erfahrung mit **leistbaren, kleinteiligen und mischnutzungsfähigen Flächenstrukturen** besonders geeignet, solche hybriden Quartiere zu entwickeln und zu bewirtschaften. Ihre Organisationen verfügen über entsprechende Verwaltungs- und Managementstrukturen, um auch komplexere, divers genutzte Einheiten nachhaltig zu betreuen.

Die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, wonach der überwiegende Nutzungsanteil im Wohnbau liegen muss, schließen gemeinnützige Bauträger bei gemischt genutzten Projekten mit hohem Gewerbeanteil jedoch faktisch aus. Wird der Wohnanteil – wie im Modell des STEP 2035 – auf unter 50 % der Gesamtfläche begrenzt, widerspricht dies ihrem gesetzlichen Zweck. In der Folge können gemeinnützige Bauträger nur noch in Kooperation mit gewerblichen ProjektentwicklerInnen tätig werden, die den gewerblichen Anteil übernehmen.

Dies verweist auf eine strukturelle Regelungslücke zwischen wohnungspolitischen Instrumenten und den Zielsetzungen der Produktiven Stadt, die im Rahmen künftiger Anpassungen oder ergänzender Trägermodelle zu adressieren wäre (vgl. Kapitel 5.1 und 6.1).

Für freifinanzierte ProjektentwicklerInnen ergibt sich eine gegenläufige Problematik: Die wirtschaftliche Kalkulation solcher hybriden Projekte ist aufgrund hoher Grundstücks- und Baukosten kaum tragfähig (vgl. Kapitel 4.3). Zusätzlich erschwert der im Vergleich zu z.B. reinen Logistik- oder Wohnimmobilien,

deutlich eingeschränkte Kreis potenzieller InvestorInnen die Finanzierbarkeit dieser Projekte. Wie in Kapitel 4.3 ausgeführt, fokussieren institutionelle Anleger überwiegend auf segmentreine und risikoarme Produkte; gemischt genutzte, kleinteilige Gewerbeimmobilien bleiben daher strukturell unterfinanziert. Hinzu kommen aufwendige Genehmigungsverfahren, erhöhte technische Anforderungen – etwa Schallschutz, Traglasten oder Erschließung für Logistikfunktionen. Da darüber hinaus der freifinanzierte Wohnanteil in diesen Lagen zudem kein Premiumsegment darstellt, entfällt der finanzielle Ausgleich, der ursprünglich die Querfinanzierung ermöglichen sollte.

In Summe hat sich die ursprünglich intendierte Mischungsstrategie der Stadt Wien bislang nicht verwirklichen lassen. Weder konnten durch das Modell der „rosa Zonen“ leistbare gewerbliche Flächen geschaffen werden, noch kam es bislang zur tatsächlichen Umsetzung gemischt genutzter Projekte; die Ansätze verblieben überwiegend auf der Ebene von Projektierungen. Die planerische Absicht, Wohnen und Arbeiten stärker zu verweben, trifft somit auf ökonomische und rechtliche Grenzen, die in den folgenden Kapiteln weiter analysiert werden.

BESTANDSSCHUTZ UND RECHTSSICHERHEIT

Der im STEP 2035 und im Fachkonzept Produktive Stadt (2017) verankerte „Mut zum Mischen“ stößt in der Praxis sowohl im Neubau als auch im Gebäudebestand häufig an emissions-, lärm- oder verkehrsrechtliche Grenzen. Die Folge ist eine fortschreitende funktionale Segmentierung: kleinteilige Werkstätten und Produktionsbetriebe werden zunehmend in die „roten Zonen“ (Industriell-gewerblichen Gebiete) verdrängt, großvolumige Nutzungen verlagern sich ins Wiener Umland (vgl. Kapitel 3.4).

In gemischt genutzten Quartieren besteht aus Sicht der Betriebe häufig Unsicherheit über die langfristige Nutzbarkeit der Standorte. Viele Unternehmen berichten, dass bei neuen Wohnnutzungen im Umfeld nachträglich strengere Auflagen zu Lärm, Verkehr oder Betriebszeiten verhängt werden. Diese Einschränkungen treffen vor allem kleinere, handwerks- und produktionsnahe Betriebe, deren Tätigkeiten zwar genehmigt sind, jedoch im Betriebskontext als störend wahrgenommen werden.

Gerade in diesen Situationen sind funktionale und planerische Trennungen zwischen den Nutzungsarten entscheidend. Eine klare bauliche und logistische Gliederung – etwa getrennte Erschließungssysteme, Ladehöfe und Anlieferzonen – kann Nutzungskonflikte reduzieren und die Akzeptanz produktiver Nutzungen im Wohnumfeld erhöhen. Ebenso wichtig sind flexible Gebäudestrukturen und modulare Grundrisse, die eine anpassungsfähige Nutzung ermöglichen und den Fortbestand betrieblicher Tätigkeiten sichern.

Der Bestandsschutz ist dabei nicht nur für neue, sondern insbesondere für bestehende Gebäude zentral. Viele Bestandsobjekte liegen in nachverdichteten Lagen, in denen sich das Umfeld stark verändert hat. Für diese Betriebe ist ein klar geregelter und dauerhaft gesicherter Schutz ihrer genehmigten Nutzungen entscheidend. Nur wenn Unternehmen darauf vertrauen können, dass ihre Anlagen unabhängig von nachträglichen Umfeldänderungen weitergeführt werden dürfen, sind Investitionen in Sanierung, Modernisierung und Energieeffizienz wirtschaftlich darstellbar.

Ein rechtlich verbindlicher Bestandsschutz, der die Fortführung genehmigter Betriebsanlagen auch bei nachträglicher Nutzungsänderung der Umgebung garantiert, wird daher von nahezu allen befragten ExpertInnen als zentrale Voraussetzung für Planungssicherheit und Investitionsbereitschaft genannt. Nur so kann der im STEP 2035 formulierte Anspruch auf eine produktive, funktionsgemischte und zukunftsfähige Stadt langfristig gesichert werden.

UMBAU-BAUORDNUNG BZW. UMBAU-OIB- RICHTLINIE UND ANGEPASSTE ANFORDERUNGEN IM BESTAND

Für die Modernisierung des Bestands – insbesondere der zahlreichen Gebäude der **Klassen B und C** (vgl. Kapitel 3.1 und 4.4) – erweist sich nicht allein die **Komplexität der Verfahren**, sondern vor allem die **inhaltliche Gleichstellung von Umbauten mit Neubauten** als zentrales Hindernis. Nach geltender Rechtslage werden Sanierungen, Funktionsänderungen oder Teiladaptierungen baulich wie Neubauten behandelt. Damit greifen sämtliche Nachweis- und Ausstattungsverpflichtungen – etwa hinsichtlich Brand-

schutz, Wärmeschutz – in gleichem Umfang. Diese Regelung zwingt EigentümerInnen und Betriebe häufig dazu, Bestandsgebäude technisch „nachzurüsten“, als würden sie neu errichtet.

Gerade bei älteren, funktional geeigneten Gebäuden, führt diese Neubauorientierung zu **unverhältnismäßig hohen Kosten** und macht viele Sanierungsvorhaben wirtschaftlich untragbar. Die Folge ist, dass dringend erforderliche Modernisierungen unterbleiben und betriebliche Flächenpotenziale ungenutzt bleiben. Damit gehen nicht nur Investitionschancen verloren, sondern auch Beiträge zur **Ressourcenschonung und Dekarbonisierung**, die durch eine strukturierte Bestandserneuerung erreichbar wären.

Die befragten ExpertInnen plädieren daher für eine **inhaltlich neu definierte „Umbau-Bauordnung“ oder „Umbau-OIB-Richtlinie“**, die spezifische bauliche und technische Anforderungen für Revitalisierungen im Bestand festlegt. Diese sollte auf dem Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit** beruhen und bei unveränderten Gebäudestrukturen angepasste Anforderungen – etwa bei Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Raumhöhen, belichtete Flächen, Barrierefreiheit, Absturzsicherungen, Raumlüftung oder technischen Auflagen – vorsehen, sofern die grundlegende Gebäudestruktur unverändert bleibt. Ziel ist die **Anpassung normativer Vorgaben zugunsten flexibler Regelungen** für das Bauen im Bestand, um Sanierungen, Nachverdichtungen und Funktionsänderungen rechtlich und technisch praktikabler zu gestalten.

Zugleich soll sie eine **enge Verzahnung mit den Auflagen der Betriebsanlagengenehmigungen** sicherstellen, um Doppelprüfungen und widersprüchliche Auflagen zu vermeiden.

Ziel ist kein Abbau von Standards, sondern ihre **differenzierte Anwendung** im Bestand: Was baulich unverändert bleibt, soll nicht den Vollanforderungen eines Neubaus unterliegen; was funktional oder energetisch verbessert wird, soll auf Basis realistischer, praxisgerechter Vorgaben erfolgen.

Eine solche „Umbau-Bauordnung“ oder „Umbau-OIB-Richtlinie“ würde die **Sanierung und Nachverdichtung produktiver Bestände** erleichtern, ohne ökolo-

gische oder sicherheitstechnische Zielsetzungen zu gefährden. Sie steht im Einklang mit den Zielsetzungen von **STEP 2035, WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation** und dem **Regierungsprogramm 2025**, die eine ressourcenschonende, klima-neutrale und zugleich wirtschaftlich tragfähige Stadtentwicklung fordern.

GENEHMIGUNGSARCHITEKTUR UND KOORDINATION

Nach Einschätzung der befragten ExpertInnen stellt die hohe Komplexität der Bau-, Betriebsanlagen- und Umweltgenehmigungsverfahren eines der zentralen Hemmnisse für die Entwicklung produktiver Flächen in Wien dar. Die Vielzahl an beteiligten Behörden – darunter insbesondere die MA 37 (Baupolizei), die MA 22 (Umweltschutz) und die Magistratischen Bezirksämter als zuständige Stellen für Betriebsanlagengenehmigungen – führt in der Praxis zu langen Verfahrensketten und einem hohen Koordinationsaufwand. Unterschiedliche Prüflogiken, parallele Zuständigkeiten und teilweise divergierende fachliche Interessen der beteiligten Stellen führen häufig zu widersprüchlichen Stellungnahmen, wiederholten Planungsanpassungen und verlängerten Bewilligungszeiten.

Diese institutionelle Fragmentierung erhöht nicht nur die Komplexität der Projektentwicklung, sondern reduziert auch die Kalkulations- und Investitionssicherheit, da Zeitpläne und Kosten schwer planbar werden. Für ProjektentwicklerInnen und Betriebe entsteht daraus ein erhebliches Risiko, das, insbesondere bei kleinteiligen oder innerstädtischen Vorhaben mit hohen Standortkosten, gravierende Auswirkungen auf die Realisierbarkeit haben kann (vgl. Kapitel 4.3).

Von den ExpertInnen wird daher eine stärkere **inhaltliche Bündelung und Abstimmung der Genehmigungsverfahren** als wesentlich erachtet. Dies kann, muss aber nicht zwingend, eine rechtliche Zusammenlegung bestehender Verfahren beinhalten. Entscheidend ist die Einrichtung einer koordinierten Prüfinstanz, die die relevanten Fachprüfungen zusammenführt und den Abstimmungsprozess zwischen den beteiligten Dienststellen strukturiert. Eine solche Verfahrensarchitektur würde Doppelprüfungen reduzieren, Widersprüche vermeiden und die Nachvollziehbarkeit der Verfahren erhöhen.

Im Rahmen der Interviews wurde wiederholt auf die Diskussion um eine mögliche „**One-Stop-Shop and Fast-Track Produktive Stadt**“-Schiene verwiesen. Dieses Konzept zielt auf die Einrichtung einer spezialisierten Koordinations- und Bewilligungseinheit für gewerbliche und produktive Projekte ab. Angesichts der im Kapitel 3.2 dargestellten durchschnittlich **32 Baubewilligungen pro Jahr für Industrie- und Lagergebäude** (Neubauten sowie An-, Auf- und Umbautätigkeiten) wäre die Implementierung einer derartigen spezialisierten Einheit organisatorisch realisierbar. Durch zentrale Ansprechpersonen, klar definierte Prüfschritte und digitalisierte Abläufe könnte die Verfahrensdauer verkürzt und die Planungs- und Investitionssicherheit für Betriebe und ProjektentwicklerInnen verbessert werden.

Ein weiterer, von mehreren ExpertInnen angesprochener Hemmschuh betrifft die Betriebsanlagengenehmigung. Für spekulativ errichtete Objekte – also Projekte, bei denen zum Zeitpunkt der Einreichung noch keine konkreten NutzerInnen bekannt sind – stellt dies eine erhebliche Herausforderung dar. Da BTS- (Built-to-Suit) und BTO-Projekte (Built-to-Own) in Wien die Ausnahme bilden, sind viele Entwicklungen zwangsläufig spekulativ. Mehrere ProjektentwicklerInnen berichten, dass für diese sogenannten General- oder Mantelgenehmigungen ein sehr hoher Detaillierungsgrad gefordert wird. Dies umfasst unter anderem den Nachweis von Sanitärräumen, Belichtungsflächen oder Stellplätzen für eine bestimmte MitarbeiterInnenzahl, obwohl diese bei spekulativen Projekten naturgemäß noch nicht bekannt ist. In der Praxis führt dies häufig zu überdimensionierten Ausstattungen oder später notwendigen Rückbauten, sobald konkrete MieterInnen feststehen. Die damit verbundenen Zusatzkosten wirken als erheblicher Kostentreiber und erschweren die wirtschaftliche Darstellung produktiver Neubauprojekte im Stadtgebiet.

Darüber hinaus sind auch die MieterInnen selbst von der Komplexität des Genehmigungsprozesses betroffen. Selbst wenn für das Gebäude bereits eine Mantelgenehmigung vorliegt, ist für jede konkrete betriebliche Nutzung eine eigene Betriebsanlagengenehmigung erforderlich, die vor Inbetriebnahme vorliegen muss. Einige InterviewpartnerInnen schilderten, dass sie sich im Zuge des Verfahrens in einer

untergeordneten bzw. ersuchenden Rolle wahrgenommen hätten. Diese Wahrnehmung resultierte aus den langen, schwer abschätzbaren Genehmigungsdauern und der eingeschränkten Transparenz über Ablauf und Zuständigkeiten. Da Mietverträge in dieser Zeit meist bereits laufen, entstehen zusätzliche finanzielle Belastungen. Insbesondere für Unternehmen, die erstmals eine Betriebsanlagengenehmigung beantragen, ist das Verfahren komplex und mit administrativen Unsicherheiten verbunden. Dies erschwert eine verlässliche Einschätzung von Kosten, Fristen und Ablauf und erhöht das Risiko in der Anlaufphase deutlich.

STADTWEIT ANGEWANDTE REGELUNGEN – DIFFERENZIIERT ANWENDEN

In den ExpertInneninterviews wird wiederholt auf die Auswirkungen in der Stadt Wien einheitlich angewandter Regelungen verwiesen, die ohne Differenzierung nach Gebietstyp oder Nutzungskategorie umgesetzt werden. Als zentrales Beispiel wird die seit 2019 geltende Regelung zur 2/3-Quote für geförderten Wohnbau genannt, wonach bei jeder Umwidmung auf Wohnnutzung zwei Drittel der neu entstehenden Fläche für geförderten Wohnbau zu reservieren sind. Diese Regelung hat, wie bereits in den vorangehenden Kapiteln dargestellt (vgl. Kapitel 4.2), die wirtschaftliche Umsetzbarkeit gemischt genutzter Projekte erheblich eingeschränkt und die ursprünglich intendierte Quersubventionierung leistbarer Gewerbeflächen verhindert.

Vor diesem Hintergrund betonen die befragten ExpertInnen, dass **pauschale Regelanwendungen** – unabhängig davon, ob sie auf Wohn-, Verkehrs- oder Umweltaspekte abzielen – stets auch auf ihre Auswirkungen auf produktive Nutzungen geprüft werden müssen. Gerade in Betriebs- und Mischgebieten besteht die Gefahr, dass übergeordnete wohn- oder städtebauliche Zielsetzungen unbeabsichtigt zu einer negativen Auswirkung auf gewerblicher Nutzungen entfalten und deren Standort- und Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Dies betrifft insbesondere Vorgaben, die bei Umwidmungen, wie Bauklassenänderungen, verpflichtend zusätzliche bauliche oder gestalterische Maßnahmen

im Plandokument vorschreiben. Dazu zählt etwa die in Wien vielfach angewandte **Verpflichtung zur Fassadenbegrünung von 20 % der Straßenfronten**, die – wie in Kapitel 4.3 dargestellt – in Betriebszonen häufig funktional schwer umsetzbar ist. In Bereichen mit Anlieferungszone, Toranlagen oder Ladehöfen führt sie zu erheblichen Zusatzkosten und betrieblichen Einschränkungen, ohne den angestrebten städtebaulichen oder ökologischen Mehrwert zu erzielen.

Darüber hinaus wird aus der Praxis darauf hingewiesen, dass ökologische Zielsetzungen in Betriebs- und Mischgebieten grundsätzlich differenziert nach Nutzungstypen und betrieblichen Erfordernissen umzusetzen sind, um die Funktionsfähigkeit produktiver Standorte nicht unbeabsichtigt einzuschränken.

Ebenso wird betont, dass der Bebauungsplan zwar ausreichende Steuerungswirkung entfalten muss, um städtebauliche Ordnung und Kohärenz zu gewährleisten, gleichzeitig jedoch offen genug sein sollte, um auf Entwicklungen und technologische Veränderungen reagieren zu können. Da Bebauungsplanänderungen in Wien vom Gemeinderat beschlossen werden und entsprechend lange Verfahrenszeiten aufweisen, erscheint es zweckmäßig, rasch veränderliche ökologische oder technische Vorgaben nicht im Bebauungsplan selbst, sondern in ergänzenden Qualitätskatalogen oder Leitbildern zu verankern. Diese Instrumente können bei veränderten Rahmenbedingungen einfacher aktualisiert werden und bieten damit mehr Flexibilität als ein Bebauungsplan.

Aus Sicht der Praxis wird daher auf die Notwendigkeit einer **differenzierten, gebietstypenspezifischen Anwendung planungsrechtlicher Instrumente** hingewiesen. Städtische Leitziele wie Klimaschutz, Begrünung oder sozialer Wohnbau bleiben zentrale Bestandteile einer nachhaltigen Stadtentwicklung, müssen jedoch in **kohärenter Abstimmung mit den Zielen der Produktiven Stadt** umgesetzt werden. Nur so kann verhindert werden, dass übergeordnete Regelungen unbeabsichtigt zur Reduktion leistbarer produktiver Flächen führen und langfristig die funktionale Vielfalt des Stadtgebiets beeinträchtigen.

4.3. Ökonomische Rahmenbedingungen und Investitionsanreize

Die ökonomischen Rahmenbedingungen bilden einen zentralen Einflussfaktor für die Entwicklung und Nutzung produktiver Flächen. Im Anschluss an die in Kapitel 1 dargestellten wirtschafts- und standortpolitischen Zielsetzungen sowie an die in Kapitel 3 analysierten Marktstrukturen zeigt sich, dass steigende Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten, hohe Abgabenlasten sowie komplexe und langwierige Genehmigungsverfahren die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte zunehmend einschränken. Diese Faktoren prägen sowohl die Standortentscheidungen der Betriebe als auch die Investitionsstrategien der ProjektentwicklerInnen und InvestorInnen.

STANDORTKOSTEN UND WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Wie in Kapitel 3.4 dargestellt, bestehen zwischen dem Wiener Stadtgebiet und dem Wiener Umland erhebliche Unterschiede in der Kostenstruktur für die Entwicklung und Nutzung produktiver Flächen. ProjektentwicklerInnen sehen sich im Stadtgebiet u.a. mit deutlich höheren Grundstückspreisen konfrontiert, die als zentraler Treiber der Gesamtgestehungskosten wirken. Entsprechend liegen die erzielbaren Mieten deutlich über jenen des Umlands, wodurch Wien insbesondere bei großvolumigen Projekten an Wettbewerbsfähigkeit verliert.

Im Wiener Umland können Betriebe bei großvolumigen Miet- oder Eigentumsprojekten – insbesondere bei Built-to-Suit (BTS) und Built-to-Own-Objekten (BTO) – sowohl von günstigeren Grundstückspreisen als auch von erheblich niedrigeren Mieten profitieren. Dieses Preisgefälle führt dazu, dass ProjektentwicklerInnen großflächige Gewerbe- und Logistikprojekte im Stadtgebiet wirtschaftlich kaum darstellen können.

Laut den ExpertInneninterviews verschiebt sich die Nachfrage im Wiener Stadtgebiet daher zunehmend in Richtung kleinteiliger Flächen (vgl. Kapitel 5). Besonders stark nachgefragt sind kleinteilige Mieteinheiten unter 1.200 m² BGF, wobei die größte Dynamik in den Segmenten unter 150 m², 150 – 350 m², 350 – 750 m² und 750 – 1.200 m² liegt. Je kleiner die Mietfläche ist, desto höher sind die erzielbaren Quadratmetermiete.



ten. Dieses Marktverhalten wird auf beiden Seiten beobachtet: ProjektentwicklerInnen prüfen kleinteiligere Konzepte, um die hohen Grundstückskosten abzufedern, während Betriebe gezielt kleinere, flexible Flächen anmieten, um Fixkosten zu begrenzen.

Neben der Miet- bzw. Gestehungskostenbelastung sind insbesondere die laufenden Standortabgaben – etwa die U-Bahn-Abgabe – im Wiener Stadtgebiet höher als im Umland. Diese Mehrbelastung führt dazu, dass Betriebe gemäß den ExpertInneninterviews vermehrt prüfen, ob ein Wechsel auf günstigere Standorte im Wiener Umland sinnvoll ist. Wien steht damit in einem Standortwettbewerb, der wesentlich durch die Kostenstruktur bestimmt wird.

Demgegenüber verfügt Wien über ausgeprägte Standortvorteile. Hervorzuheben sind die hohe Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte – insbesondere im technisch-gewerblichen und forschungsnahen Bereich – sowie die überdurchschnittliche Verkehrsanbindung und die innerstädtische Erreichbarkeit im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“. Für Betriebe mit hohem Fachkräftebedarf, kundennaher Produktion oder komplexen Logistikprozessen bleiben diese Faktoren entscheidende Argumente für den Standort Wien.

Insgesamt zeigt sich somit ein differenziertes Bild: Während die Kostenstruktur insbesondere bei großflächigen Projekten Wettbewerbsnachteile gegenüber dem Umland erzeugt, sichern die Arbeitskräfteverfügbarkeit, die verkehrliche Erschließung und die Nähe zu KundInnen dem Wiener Stadtgebiet in vielen Teilsegmenten weiterhin erhebliche Standortvorteile.

FINANZIERUNGSPRAXIS, RISIKO UND KAPITALBINDUNG

Die in Kapitel 4.2 beschriebenen planungsrechtlichen und verfahrensbezogenen Hürden wirken sich unmittelbar auf die Finanzierungspraxis aus und stellen – neben den hohen Grundstückskosten – einen weiteren zentralen Treiber der Gesamtgestehungskosten für ProjektentwicklerInnen dar.

Da Grundstücke meist bereits vor Erteilung der Bewilligung angekauft und finanziert werden, führt die lange und schwer planbare Verfahrensdauer zu einer deutlich verlängerten Kapitalbindung und damit verbundenen Finanzierungskosten. Hinzu kommen zusätzliche Planungs- und Gutachterkosten, die aus wiederholten Überarbeitungen infolge unterschiedlicher Fachstellungnahmen sowie der in Kapitel 4.2 beschriebenen Mehrfachzuständigkeiten und teilweise divergierenden Stellungnahmen einzelner Fachstellen entstehen. Die kumulierten, langwierigen Verfahren erschweren somit die Finanzierungsplanung, reduziert die Kalkulationssicherheit und erhöht die Projektkosten – sowohl durch längere Finanzierungszeiträume als auch durch nachträgliche Anpassungen und Zusatzaufwendungen in der Planung.

Ein wesentlicher Effekt dieser Unsicherheit betrifft die Vermarktung. Aufgrund der nicht verlässlich abschätzbaren Bewilligungsdauer können ProjektentwicklerInnen potenziellen NutzerInnen keine verlässlichen Angaben zum Realisierungszeitpunkt machen. Eine Vorvermietung ist daher in der Regel nicht möglich. Die Projekte müssen vielfach spekulativ entwickelt werden, was das Risiko für ProjektentwicklerInnen deutlich erhöht und die Finanzierbarkeit

zusätzlich erschwert. Banken verlangen in der Regel eine Vorvermietungsquote als Voraussetzung für die Kreditvergabe, weshalb Projekte ohne gesicherte NutzerInnen derzeit nur eingeschränkt realisierbar sind.

Während die rechtlichen Verfahren im Wiener Umland grundsätzlich denselben gesetzlichen Vorgaben unterliegen, unterscheiden sich die Rahmenbedingungen in der praktischen Umsetzung deutlich. Die Genehmigungsprozesse sind dort meist zentral koordiniert, personell konstanter besetzt und mit klar definierten Ansprechpersonen verbunden. Dadurch entsteht für ProjektentwicklerInnen eine höhere Planungs- und Entscheidungssicherheit, was sowohl die Projektrealisierung als auch die Finanzierung erleichtert. Im Ergebnis können Bauzeiten, Kosten- und Vermietungsrisiken besser kalkuliert werden als im Wiener Stadtgebiet.

KAPITALMARKT UND INVESTORINNENVERHALTEN

InvestorInnen folgen – in Übereinstimmung mit den in Kapiteln 3.3 und 3.4. dargestellten Marktkennzahlen

– einer stark investitionsgetriebenen Logik. ProjektentwicklerInnen (Trader-Developer) streben in der Regel den Verkauf an institutionelle InvestorInnen an, die langfristig vermietete Core-Objekte mit stabilen Erträgen und geringem Risiko bevorzugen. Diese fokussieren auf großflächige, standardisierte Single-Tenant-Objekte mit bonitätsstarken MieterInnen bzw. auf Multi-Tenant-Gebäude, deren einzelne Mieteinheiten jeweils mindestens 750 – 1.000 m² umfassen.

Begrenzte Investorenbasis für kleinteilige Formate

Kleinteilige Gewerbeobjekte stoßen hingegen nur auf begrenztes institutionelles Interesse, da sie mit höheren Managementaufwänden, kleineren Losgrößen und größeren Leerstandsrisiken verbunden sind. Nutzungsgemischte Objekte werden ebenfalls selten erworben, weil viele Fondsstrukturen nach klar getrennten Nutzungssegmenten organisiert sind – etwa reine Logistik-, Light-Industrial- oder Life-Science-Fonds. Urbane Mischformen sind daher in institutionellen Portfolios kaum realisierbar.

Solche Projekte wären grundsätzlich für semiprofessionelle InvestorInnen, Family Offices oder private KapitalanlegerInnen interessant, doch ein eigenstän-

Gebäudetypologie	Trader-Developer / institutionelle InvestorInnen	Investoren-Developer / lokale BestandshalterInnen
Distributionsimmobilie	X	
Umschlagslager	X	
Paketverteilzentrum	X	
Modularer Gewerbepark	X bei Mieteinheitsgrößen ab rund 750 – 1.000 m ²	X bei Mieteinheitsgrößen unter 750 m ²
Kleinteiliger Gewerbe- oder Handwerkerpark		X
Gewerbehöfe		X zumeist öffentliche bzw halb- öffentliche Bestandhalter
Garagenparks		X
Forschungs- und Laborimmobilien	X	X

Tabelle 4.3-1: Zuordnung der Gewerbeimmobilien-Typologien zu InvestorInnenrollen im Wiener Markt

Quelle: Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung

diger Markt für diese Anlageklasse befindet sich erst im Aufbau. Die eingeschränkte Investorenbasis führt zu geringeren Verkaufserlösen und höheren Risikoaufschlägen in der Projektkalkulation. Wirtschaftlich lässt sich diese Differenz nur über höhere Mietpreise oder niedrigere Grundstückskosten kompensieren. Dies sind Faktoren, die im Wiener Stadtgebiet jedoch kaum darstellbar sind.

Anpassungsstrategien der ProjektentwicklerInnen

Als Reaktion auf diese Rahmenbedingungen werden von ProjektentwicklerInnen verschiedene wirtschaftliche und strukturelle Anpassungsstrategien geprüft. Eine Möglichkeit besteht darin, kleinteilige Objekte über Generalmietverträge mit HauptmieterInnen zu strukturieren, um Einnahmensicherheit zu schaffen und sie damit für institutionelle AnlegerInnen grundsätzlich investierbar zu machen. Diese Modelle verringern zwar das Risiko, erhöhen aber durch zusätzliche Management- und Garantiekosten das Mietniveau weiter und verschlechtern damit die Wirtschaftlichkeit.

Daneben werden alternative Eigentumsmodelle diskutiert. Konzepte in Form sogenannter „Werkstatt-Reihenhäuser im Wohnungseigentum“ gelten aufgrund des Wohnungseigentumsrechts als rechtlich und wirtschaftlich ungeeignet, da die Objekte am Zweitmarkt schwer verwertbar und wenig anpassungsfähig sind.

Ein Nischensegment bilden Garagenparks bzw. Garagenboxen, die als kleinteilige Investitionsprodukte zunehmend Aufmerksamkeit erhalten. Es handelt sich meist um standardisierte Fertiggaragen mit durchschnittlich rund 24 m² Nutzfläche, die nach Fertigstellung an private KapitalanlegerInnen verkauft werden. Trotz wachsender Bekanntheit bleibt dieser Bereich nach Einschätzung der ExpertInnen ein Nischenmarkt ohne wesentliche Marktrelevanz.

Verschiebung der InvestorInnenstruktur

Mit der zunehmenden Kleinteiligkeit der Flächennachfrage (vgl. auch Kapitel 5.1) verändert sich auch die Struktur der InvestorInnen. Während institutionelle Trader-Developer weiterhin auf großflächige, standardisierte Core-Produkte mit geringen Managementaufwänden fokussieren, verlagert sich die Entwicklung kleinteiliger, nutzungsgemischter Objekte zunehmend zu lokalen Investoren-Developern. Diese agieren als

langfristige BestandshalterInnen, übernehmen die laufende Verwaltung und tragen höhere operative Risiken.

Die Marktsegmente lassen sich somit klar trennen: Auf der einen Seite stehen großvolumige, kapitalmarktorientierte Core-Objekte; auf der anderen Seite kleinteilige, unternehmensnahe Gewerbe- und Serviceimmobilien mit höherem Verwaltungsaufwand. Wien ist damit kein Markt für klassische Distributionsimmobilien, sondern zunehmend für flexible, kleinteilige Gewerbe- und Handwerkerparks mit langfristiger Bestandshaltung.

FLÄCHENEFFIZIENZ UND VERTIKALE NUTZUNG

Ein weiterer Ansatz zur wirtschaftlichen Anpassung an die hohe Grundstücksbelastung und Flächenknappheit im Wiener Stadtgebiet liegt in der Entwicklung mehrgeschossiger Gewerbe- und Logistikgebäude. Mehrere ProjektentwicklerInnen prüfen derzeit entsprechende Bauweisen, um die vorhandenen Grundstücke effizienter zu nutzen und die Nutzflächen je Standort zu erhöhen. Durch die vertikale Stapelung der Flächen sinkt der Grundkostenanteil pro Quadratmeter vermietbarer Fläche, wodurch die Projekte flächenökonomisch günstiger erscheinen.

In der Praxis zeigt sich jedoch, dass sich dieser Vorteil aufgrund der deutlich höheren Baukosten – insbesondere für tragende Strukturen, Rampensysteme und Brandschutz – nicht in niedrigeren Mieten widerspiegelt. Die höheren Gestehungskosten kompensieren den Einsparungseffekt, sodass vertikale Nutzungskonzepte vor allem ein Thema der Flächeneffizienz, nicht aber der Leistbarkeit sind.

Mehrgeschossige Bauweisen finden sich bislang fast ausschließlich bei Objekten von EigennutzerInnen, etwa bei der IKEA-Distributionsimmobilie im 21. Bezirk oder der Fiege im 11. Bezirk. Diese Objekte erschließen die oberen Ebenen über Lastenaufzüge; die Drittverwendbarkeit ist daher eingeschränkt.

Ein weiteres Beispiel stellt der vertikale Gewerbehof der Wirtschaftsagentur Wien in der Seestadt Aspern dar, der kleinteilige Mieteinheiten für gewerbliche Nutzungen bereitstellt. Anfang 2023 wurden die ersten Flächen bezogen; die aktuelle Auslastung liegt



mit 22 Unternehmen bei rund 60 % (Der Standard, 17.11.2025 sowie telefonischer Rücksprache mit der Wirtschaftsagentur Wien am 12.12.2025). Nach Einschätzung der befragten ExpertInnen ist dies vor allem auf den peripheren Standort sowie die Entfernung zu hochrangigen Verkehrsanbindungen zurückzuführen (vgl. Kapitel 4.1). Im neuen Regierungsprogramm 2025 ist ein weiteres Projekt dieser Art in Neu Marx vorgesehen, das von den ExpertInnen aufgrund seiner zentralen Lage und der kleinteiligen Struktur als stark nachgefragt eingeschätzt wird.

Kleinteilige vertikale Nutzungskonzepte gelten insbesondere für die in Kapitel 5.2 beschriebenen Flächensegmente unter 150 m² (max. 350 m²) BGF als potenziell tragfähig, da NutzerInnen in diesen Größenordnungen den Betrieb auch über Lastenaufzüge organisieren können.

Parallel dazu werden derzeit Varianten mit rampenbasierten Erschließungen diskutiert, die auf internationalen Vorbildern wie dem Projekt „Mach2“ in Hamburg basieren. Dabei werden Lösungen mit Lkw- oder Sprinter-Rampen erwogen, die eine direkte ebenerdige Anfahrt auf mehrere Nutzungsebenen ermöglichen würden und somit auch für NutzerInnen von größeren Mietflächen interessant wären.

Diese Rampenkonzepte benötigen jedoch beträchtliche Flächen, da Rampenneigung und Wendekreise großräumige Zufahrtzonen voraussetzen. Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung vieler Wiener Betriebszonen ist die Umsetzung solcher Systeme nur eingeschränkt möglich. Insgesamt zeigen die aktuellen Überlegungen, dass vertikale Nutzungskonzepte

zwar eine Option zur Erhöhung der Flächeneffizienz darstellen, ihre Realisierung im Wiener Stadtgebiet jedoch durch bauliche, parzellenstrukturelle, genehmigungstechnische und wirtschaftliche Grenzen limitiert bleibt.

REGULATORISCHE KOSTENTREIBER

Auch regulatorische Vorgaben wirken sich zunehmend auf die Gestehungskosten im Wiener Stadtgebiet aus. Besonders die straßenseitige Fassadenbegrüpfungspflicht im Ausmaß von mind. 20 %, die bei Umwidmungen – etwa im Zuge von Bauklassenänderungen – in den Plandokumenten festgelegt wird, wird von den ExpertInnen als ökonomisch belastend beurteilt. Die Gestehungskosten liegen laut Erhebungen derzeit bei rund 300 Euro pro m² Fassadenfläche; hinzu kommen laufende Betriebskosten.

Darüber hinaus sind derartige Maßnahmen in Betriebszonen funktional häufig schwer umsetzbar, da sich straßenseitig meist Anlieferungstore oder Ladehöfe befinden und die Begrünung daher nur darüber angebracht werden kann – wie etwa bei der Immobilie der TKL Lebensmittel Logistik GmbH in der Hermann-Gebauer-Straße im 22. Bezirk. Neben den erhöhten Errichtungs- und Betriebskosten schränkt die regelmäßig notwendige Pflege der begrünten Fassaden die betrieblichen Abläufe zusätzlich ein: Während der Wartungsarbeiten können die betroffenen Anlieferungszonen, die für den Betriebsfluss wesentlich sind, nicht genutzt werden.

In Gebieten ohne begleitende Straßenbegrünung wird die Verpflichtung von den ExpertInnen als unverhältnismäßig bewertet. Sie verweisen darauf, dass solche

Maßnahmen zwar städtebaulich wünschenswert, in der betrieblichen Praxis jedoch nicht zielführend sind (vgl. Kapitel 4.2). Nach Einschätzung der ExpertInnen steht diese Verpflichtung damit im Widerspruch zum Ziel, leistbare und funktional nutzbare Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu erhalten.

BESTANDSSANIERUNG ALS HEBEL FÜR LEISTBARKEIT

Ein zentrales Ergebnis der ExpertInneninterviews ist, dass die Schaffung leistbarer Gewerbeflächen künftig nicht durch Neubau, sondern durch die Modernisierung bestehender Gebäude erfolgen wird. Aufgrund der hohen Grundstücks- und Baukosten sowie zusätzlicher regulatorischer Anforderungen kann der Neubau produktiver Flächen derzeit kaum zu marktfähigen Konditionen erfolgen.

Wie in Kapitel 3.1 gezeigt, besteht der Wiener Gebäudebestand zu einem großen Teil aus Objekten der Gebäudeklasse B. Diese Gebäude verfügen vielfach über geeignete strukturelle Voraussetzungen für funktionale und energetische Sanierungen und können damit zur Stabilisierung des Angebots an leistbaren Gewerbeflächen beitragen.

Die ExpertInnen betonen, dass wirtschaftlich tragfähige Sanierungen jedoch nur unter erleichterten verfahrensrechtlichen Bedingungen möglich sind. Wie in Kapitel 4.2 dargestellt, betreffen die wesentlichen Hemmnisse komplexe Bewilligungsverfahren und fehlende Ausnahmeregelungen für Um- und Bestandsumbauten. Vereinfachte Genehmigungsprozesse und spezifische Ausnahmeregelungen werden daher als zentrale Voraussetzung gesehen, um Bestandsobjekte zu modernisieren und damit langfristig ein leistbares Angebot im Gewerbemietmarkt zu sichern.

ÖKONOMISCHE STEUERUNG UND FLÄCHENAUSGLEICH

Mehrere ExpertInnen verweisen auf die Grenzen des im STEP 2035 und im Fachkonzept Produktive Stadt (2017) verankerten Leitprinzips „Mut zum Mischen“. Besonders an Einzelstandorten treten Konflikte mit emissions-, lärm- und verkehrsrechtlichen Auflagen auf. Kann eine gewerbliche Nutzung dort dauerhaft nicht aufrechterhalten werden, gewinnt der Bestandsschutz – wie bereits in Kapitel 4.2 ausgeführt – entscheidende Bedeutung.

In der praktischen Umsetzung zeigt sich zudem, dass die ursprünglich intendierte Verbindung von Wohnen und Arbeiten – insbesondere in den sogenannten gewerblichen Mischgebieten („rosa Zonen“) – nur eingeschränkt realisierbar ist. Die befragten ExpertInnen verweisen darauf, dass in diesen Gebieten vor allem wohnverträgliche, emissionsarme Nutzungen möglich sind, etwa Self-Storage-Anlagen, Ausbildungstätten oder kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Labor- und Forschungsflächen werden zwar formal als wohnverträglich eingestuft, ihre Integration in Wohnquartiere wird jedoch mehrheitlich kritisch gesehen. In der Praxis ist daher davon auszugehen, dass die künftigen gewerblichen Flächennutzungen in diesen Bereichen zunehmend von Freizeit- und Serviceangeboten dominiert werden und damit der ursprünglich intendierte produktive Charakter dieser Zonen geschwächt wird. Damit könnte sich die ursprünglich intendierte produktive Komponente dieser Zonen schrittweise in Richtung konsumorientierter Nutzungen verschieben (vgl. Kapitel 5.1 und 6.1). Wenn auf gewidmeten Betriebsflächen eine wirtschaftlich oder technisch sinnvolle Weiterführung produktiver Nutzungen nicht mehr darstellbar ist, wird von Seiten der ProjektentwicklerInnen die Einrichtung eines Flächenausgleichs als zweckmäßig erachtet. In diesem Fall sollten Widmungsgewinne aus Umnutzungen gezielt zur Entwicklung neuer Betriebsflächen in geeigneten Lagen, beispielsweise in Stadtentwicklungsgebieten wie Rothneusiedl, eingesetzt werden. Als mögliches Instrument hierfür werden städtebauliche Verträge genannt, mit denen Widmungsgewinne teilweise zur Finanzierung oder Bereitstellung neuer betrieblicher Standorte herangezogen werden könnten. Dadurch ließe sich die Gesamtbilanz produktiv nutzbarer Flächen sichern und zugleich ein Beitrag zur Bereitstellung leistbarer Gewerbeflächen leisten.

In mehreren Interviews wurde darüber hinaus darauf hingewiesen, dass neu geschaffene Betriebsflächen in Stadtentwicklungsgebieten idealerweise nicht veräußert, sondern im Baurecht vergeben werden sollten. Eine Vergabe im Baurecht ermöglicht der Stadt eine langfristige Sicherung des Grundeigentums und damit eine dauerhafte steuernde Einflussnahme auf die Nutzung der Flächen. Gleichzeitig bietet dieses Modell für NutzerInnen, ProjektentwicklerInnen und InvestorInnen ein bewährtes, kalkulierbares Instrument, das auch in anderen Regionen erfolgreich eingesetzt wird – etwa im ecoplus Wirtschaftspark IZ NÖ-Süd, wo die Liegenschaften ebenfalls in Form von Baurechten vergeben werden. Ein ähnlicher An-

satz würde es Wien ermöglichen, neue Betriebsareale dauerhaft zu sichern und zugleich marktgerecht zu entwickeln.

4.4. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Dekarbonisierung

Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, weist der Wiener Gebäudebestand im produktiven Sektor einen hohen Anteil an B- und C-Gebäudeklassen auf. Diese entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen funktionalen Anforderungen und sind sowohl technisch als auch energetisch überaltert. Der Modernisierungsbedarf ist damit nicht nur eine Frage der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber dem Flächenbestand im Wiener Umland (vgl. Kapitel 3.4), sondern auch zentral für die Erreichung der europäischen und nationalen Klimaziele.

Nachhaltigkeit im produktiven Sektor Wiens umfasst weit mehr als Energieeffizienz. Sie erfordert ein integriertes Verständnis von Energie, Flächenmanagement, Ressourcenschonung und Mobilität. Erst durch die Verbindung dieser Themenfelder kann die Transformation zu einem klimaneutralen und zugleich wirtschaftlich tragfähigen Bestand gelingen.

DEKARBONISIERUNG UND EU-GEBÄUDERICHTLINIE (EPBD)

Mit der novellierten **EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD; EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden)**, beschlossen im Dezember 2023 und in Kraft getreten am 28. Mai 2024, wurde ein verbindlicher Rahmen für die Dekarbonisierung des Gebäudesektors geschaffen. Die Umsetzung in Österreich hat bis 29. Mai 2026 über die **OIB-Richtlinien 6 und 7**, an deren Anpassung bzw. Erstellung derzeit gearbeitet wird, zu erfolgen. Darüber hinaus verpflichtet die Richtlinie die Mitgliedstaaten, einen **nationalen Gebäude renovierungsplan** zu erstellen und diesen bis spätestens 31. Dezember 2025 bei der Europäischen Kommission einzureichen. Ziel ist es, den Energieverbrauch von Bestandsgebäuden schrittweise zu senken und den Anteil der Nullemissionsgebäude kontinuierlich zu erhöhen. Der langfristige Zielpfad sieht vor, dass bis 2050 ein nahezu vollständig dekarbonisierter Gebäudebestand erreicht wird. Zwischenziele

sehen vor, dass bis 2030 mindestens 16 %, bis 2033 26 % der Nichtwohngebäude mit der niedrigsten Energieeffizienzklasse zu sanieren sind.

Welche Gebäude in Österreich konkret betroffen sind, ist aufgrund der eingeschränkten öffentlichen Verfügbarkeit nationaler Gebäudedaten derzeit nicht bekannt. Es ist jedoch anzunehmen, dass ein erheblicher Teil des in Kapitel 3.1 beschriebenen Wiener B- und C-Gebäudebestands darunterfällt. Der Sanierungsdruck steigt damit deutlich. Immobilien, die den regulatorischen Energieeffizienz- und Emissionsstandards oder den Markterwartungen nicht genügen, droht ein vorzeitiger Wertverfall. Besonders bei älteren Gebäuden stellen die hohen Sanierungskosten eine erhebliche Belastung dar. Ohne umfassende Modernisierung besteht das Risiko, dass ein großer Teil des Bestands zu **„stranded assets“** wird (Immobilien welche nicht mehr marktgängig bzw. nur mit hohen Abschlägen vermietbar/veräußerbar sind).

REGULATORISCHE ESG-VORGABEN AUF NUTZERINNEN- UND INVESTORINNENSEITE

Neben den auf EigentümerInnen bezogenen Vorgaben der EPBD wirken zunehmend regulatorische Anforderungen auf Unternehmen als NutzerInnen von Immobilien. Das europäische Lieferkettengesetz bezieht ESG-Kriterien in die Verantwortung von Unternehmen und deren Zulieferketten ein. Diese Regelungen führen dazu, dass Betriebe entlang ihrer Wertschöpfungsketten vermehrt ESG-konforme Immobilien nachfragen. Dadurch steigt die Nachfrage nach ESG-konformen Immobilien. Laut ExpertInneninterviews orientieren sich insbesondere technologie-, logistik- und produktionsnahe Betriebe bei ihrer Standortwahl zunehmend an ESG-Kriterien.

Auch auf – der vor allem institutionellen – InvestorInnenseite haben ESG-Vorgaben an Bedeutung gewonnen. Gebäudezertifizierungen sind zu einem zentralen Qualitäts- und Entscheidungskriterium geworden. Die Mehrheit der aktuellen Neubauprojekte in Wien ist bereits nach ÖGNI/DGNB-, LEED- ÖGNB- oder BREEAM-Standards zertifiziert, wobei mehr als die Hälfte der Projekte über eine DGNB- bzw. ÖGNI-Zertifizierung verfügen. Parallel ist am Markt eine deutliche Zunahme an Nachzertifizierungen im Bestand zu beobachten, etwa durch BREEAM in Use. Diese Entwicklung

steht in engem Zusammenhang mit den Berichtspflichten nach der EU-Taxonomie-Verordnung und der damit verbundenen Nachhaltigkeitsberichterstattung. Obwohl die Konformität mit der EU-Taxonomie-Verordnung nicht mit einer Gebäudezertifizierung gleichzusetzen ist, stellt sie zunehmend eine wesentliche Voraussetzung für Investitions-, Finanzierungs- und Vermietungsentscheidungen dar und wird damit analog zu Lage und Bauqualität zu einem zentralen Standortfaktor im produktiven Immobilienmarkt.

ERNEUERBARE ENERGIESYSTEME UND MONITORING

Neben Energieeffizienzmaßnahmen verlangt die EPBD die Einführung von Monitoring-Systemen und den Einsatz erneuerbarer Energiesysteme in Neubauten und Sanierungen. Sie beinhaltet auch eine schrittweise Pflicht zur Errichtung geeigneter Solarinstallationen: Zunächst müssen neue Nichtwohngebäude mit mehr als 250 m² Gesamtnutzfläche – damit alle Gebäude des Sektors – mit Solartechnik ausgestattet werden; anschließend gilt die Verpflichtung auch für Bestandsgebäude mit mehr als 500 m², sofern umfassende Renovierungen bzw. Dacharbeiten durchgeführt werden.

Im Neubau gelten Dachbegrünungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen inzwischen als Stand der Technik. Gleiches gilt für die Integration innovativer **Energiesysteme** wie **Anergienetze mit Geothermie und Bauteilaktivierung** (z.B. City Park Vienna, 23. Bezirk) oder **Eisspeicherlösungen** (z.B. IKEA Wien Nord, 21. Bezirk). Durch die Kombination von oberflächen-naher Geothermie, Wärmepumpentechnologie und thermisch aktivierten Bauteilen werden Gebäude im Sommer gekühlt und im Winter beheizt – mit einem einzigen, saisonal ausgleichenden System. Ein weiteres Beispiel für den Einsatz innovativer Technologien bildet die **Biomassenutzung** (z.B. LCE Logistikcampus Ebergassing), die zur CO₂-neutralen Versorgung größerer Gewerbeeinheiten beiträgt. Diese Technologien reduzieren den Energieverbrauch, ermöglichen dezentrale Energieversorgung und werden von ProjektentwicklerInnen zunehmend standardmäßig umgesetzt.

Zudem gewinnen lokale Energiegewinnung, -speicherung und Abwärmenutzung an Bedeutung, um Versorgungssicherheit und Netzstabilität innerhalb der

Betriebszonen zu gewährleisten. Diese Aspekte sind auch im STEP 2035 abgebildet, der die Stärkung dezentraler Energiesysteme als Teil der klimaneutralen Stadtentwicklung fest schreibt.

Demgegenüber zeigt der **Bestand** ein deutlich anderes Bild: Der überwiegende Teil der bestehenden Logistik-, Industrie- und Produktionsimmobilien wird derzeit noch mit **Gasdunkelstrahlern** beheizt. Diese Systeme sind energieintensiv, nicht erneuerbar und erschweren die Umstellung auf klimaneutrale Betriebsformen. Ihre schrittweise **Substitution durch erneuerbare Heizsysteme** – etwa Wärmepumpen, Fernwärme oder hybride Systeme – stellt daher eine zentrale Voraussetzung für die Dekarbonisierung des Sektors dar.

Hingegen führen Fassadenbegrünungspflichten, die derzeit in Wien bei Umwidmungen – auch bei Bauklassenänderungen – vorgeschrieben sind, in Betriebszonen häufig zu Fehlanreizen. Ein differenzierteres Vorgehen erscheint daher, wie in Kapitel 4.2 und 4.3 ausgeführt, zweckmäßig.

ENERGIE- UND VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Für den produktiven Sektor sind neben der Gebäudeenergieeffizienz auch **Versorgungssicherheit** und **Infrastrukturqualität** entscheidend. Der wachsende Strombedarf resultiert aus der zunehmenden **Elektifizierung von Produktionsprozessen und Mobilität**. Moderne Logistik-, Industrie-, Produktions- und Laborgebäude integrieren daher Ladeinfrastruktur für betriebliche Fahrzeugflotten ebenso wie für MitarbeiterInnen-PKWs.

Im Zuge der Novelle der Wiener Bauordnung im Dezember 2023 wurde auch das Wiener Garagengesetz angepasst. Zusätzlich zur bereits bestehenden Verpflichtung, bei Neubauten E-Ladepunkte zu errichten, besteht nunmehr auch eine Nachrüstungsverpflichtung für bestehende Nichtwohngebäude – also auch für Gebäude des produktiven Sektors. Bis 1. Jänner 2030 ist bei Nichtwohngebäuden mit mehr als 20 Stellplätzen für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein Ladepunkt nachzurüsten. Diese Regelung ergänzt die bisherigen Anforderungen für Neubauten und gilt damit erstmals auch für Bestandsgebäude. Neben der kontinuierlichen **Umstellung von Fuhrparks und Firmenflotten auf Elektrofahrzeuge** wird diese ge-

VRF - Submarkt	Geschätzte Gesamtfläche (ha)	Geschätzte Anzahl potenzieller Brownfields
Wien Nord	26 – 50	21 – 30
Wien Ost	1 – 25	1 – 10
Wien Süd	1 – 25	11 – 20
Wien West	1 – 25	1 – 10
Gesamt Wien	29 – 125	34 – 70

Tabelle 4.4-1: Potenzielle Brownfieldflächen nach VRF-Submarkt – Wien (Stand Frühjahr 2025) | Quelle: OTTO Immobilien (2025): Industrie- und Logistik Marktbericht Wien/Umgebung, S. 45 – 47, VRF, eigene Darstellung

setzliche Vorgabe den Bedarf an Ladeinfrastruktur in Gewerbeimmobilien deutlich erhöhen und den Stromverbrauch an Betriebsstandorten weiter ansteigen lassen.

Laut den ExpertInneninterviews legen rund **80 % der Beschäftigten in Wiener Betrieben Wert darauf, ihren Arbeitsplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen zu können**; ergänzend werden auch Fahrräder, E-Bikes oder (E-)Scooter genannt. Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr stellt damit für viele MitarbeiterInnen ein zentrales Kriterium bei der Wahl des Arbeitsortes dar. Dies unterstreicht die hohe Bedeutung einer **leistungsfähigen ÖV-Anbindung sowie eines ergänzenden Radverkehrsnetzes für die Standortattraktivität der Wiener Betriebszonen**. In mehreren Gebieten bestehen jedoch Defizite bei Radwegen, Abstellanlagen und Ladepunkten für E-Bikes, E-Scooter und Kleinfahrzeuge. Der gezielte Ausbau dieser Infrastruktur gilt daher als wesentliche Voraussetzung für die Erreichbarkeit und Wettbewerbsfähigkeit produktiver Standorte und wird aus Sicht der Praxis als ein wesentlicher Grund genannt, warum Betriebe Wien gegenüber dem Umland bevorzugen.

Der STEP 2035 unterstützt dies ausdrücklich durch das Leitbild Radverkehrsplanung, den ÖV-Ausbau und das Ziel einer verbesserten Erreichbarkeit von Betriebszonen. Darüber hinaus ist die **Einbindung der Betriebszonen in das Grüngasnetz** von Bedeutung, um Produktionsprozesse zu ermöglichen, die auf gasbasierte Energieformen angewiesen sind. Ein gesicherter Zugang zu Grüngas stellt für diese Betriebe eine zentrale Voraussetzung zur Aufrechterhaltung ihres Betriebs dar. Auch diese Aspekte sind im STEP 2035 verankert und unterstreichen die Bedeutung einer **integrierten Energie- und Verkehrsplanung** für die Zukunftsfähigkeit der Produktiven Stadt Wien.

Aus Sicht der Praxis wird jedoch darauf hingewiesen, dass verkehrs- und freiraumbezogene Maßnahmen im Zuge der Umsetzung sorgfältig auf betriebliche Anforderungen – insbesondere hinsichtlich LKW-Anlieferungslogistik und Stellplatzverfügbarkeit – abzustimmen sind, um funktionale Einschränkungen produktiver Standorte zu vermeiden.

RESSOURCENPFAD: BROWNFIELD- UND GREY-FIELD-ENTWICKLUNGEN

Neben der Flächenknappheit spielt auch der Ressourcenverbrauch im Gebäudesektor eine zunehmend zentrale Rolle. Die gewerblichen Projektentwicklungen der letzten Jahre in Wien (vgl. Kapitel 3.2) beruhen fast ausschließlich auf **Brownfield-Projekten** – also Neubauten auf zuvor industriell oder gewerblich genutzten Flächen – etwa das **Amazon DVI2-Paketverteilzentrum** (23. Bezirk), das **Amazon DVI3-Paketverteilzentrum** (11. Bezirk), der **MLP Business Park Vienna North** (22. Bezirk) oder der **City Park Vienna** (23. Bezirk). Diese Form der Nachnutzung reduziert den zusätzlichen Bodenverbrauch und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung. Viele dieser Brownfield-Standorte – darunter ehemalige **Mülldeponien, Tankstellen oder Produktionsflächen** – sind jedoch durch Altlasten aus früheren industriellen Nutzungen kontaminiert. Diese Kontaminationen erfordern umfangreiche Bodenuntersuchungen und fachgerechte Sanierungskonzepte, um eine sichere Nachnutzung zu gewährleisten. Ein Beispiel ist der auf einer ehemaligen Deponiefläche errichtete **Ayka Helios Logistics Park in Fischamend** (Wien Umland Ost), der eine erfolgreiche Revitalisierung einer solchen Konversionsfläche darstellt.

Trotz der technischen und finanziellen Komplexität erkennen immer mehr ProjektentwicklerInnen das



Potenzial von Brownfields nicht nur aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit unbebauter Grundstücke, sondern auch, weil die EU-Taxonomie-Verordnung Anforderungen an den Schutz der Biodiversität und der Ökosysteme formuliert. Die Entwicklung bereits versiegelter oder industriell vorgeprägter Areale trägt somit zur Erfüllung dieser ökologischen Kriterien bei und stellt eine ressourcenschonende Alternative zur Neuversiegelung dar.

Laut der OTTO-Immobilien Marktanalyse Industrie- und Logistik (2025) bestehen allein im Wiener Stadtgebiet erhebliche Brownfield-Reserven. Die Analyse erfasste im Rahmen einer systematischen GIS-basierten Auswertung rund 29 bis 125 Hektar potenzielle Brownfieldflächen in Wien, differenziert nach den vom VRF definierten Submärkten. Insgesamt wurden im Stadtgebiet rund 34 bis 70 potenzielle Brownfieldstandorte identifiziert. Den größten Anteil weist demnach Wien Nord mit bis zu 30 identifizierten Standorten auf, während die Submärkte Wien Süd, Wien Ost und Wien West deutlich geringere Potenzialflächen aufweisen.

Ergänzend wird derzeit vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft im Rahmen des Brachflächendialogs die sogenannte „KI-Brachflächenpotenzialkarte“ entwickelt, eine noch nicht veröffentlichte, optisch-basierte Methodik zur systematischen Erhebung brachliegender Industrie- und Gewerbestandorte in Österreich. Die Auswertung für Wien wird künftig eine genauere, kleinräumig validierte Quantifizierung der ungenutzten gewerblichen Potenzialflächen ermöglichen und bildet eine wertvolle Grundlage für ein zukünftiges Brownfield-Monitoring auf stadtweiter Ebene.

Gleichzeitig verursachen Brownfield-Entwicklungen trotz des ökologischen Vorteils erhebliche Mengen an Bau- und Abbruchabfällen. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft gewinnen daher zunehmend auch Greyfield-Entwicklungen an Bedeutung – also die funktionale Umnutzung und Revitalisierung bestehender, meist älterer B-Gebäude (vgl. Kapitel 3.1 bis 3.3). Diese verfügen häufig über tragfähige Grundstrukturen, die nach funktionalen, energetischen und technologischen Anpassungen weiter genutzt werden können. Durch den Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur wird zugleich die sogenannte graue Energie – also die in Bau, Materialproduktion und Errichtung bereits gebundene Energiemenge – bewahrt. Damit leisten Greyfield-Projekte einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion des gesamten Lebenszyklus-Energieverbrauchs und zur Minimierung von Treibhausgasemissionen.

Voraussetzung für die Realisierung solcher Vorhaben sind jedoch ökonomisch tragfähige Rahmenbedingungen und vereinfachte Genehmigungsverfahren. Derzeit unterliegen Sanierungen und Adaptierungen denselben rechtlichen Anforderungen wie Neubauten, was Revitalisierungen wirtschaftlich oft unattraktiv macht und Abriss und Neubau begünstigt. Zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs und des Abfallaufkommens bedarf es daher verfahrensrechtlicher Erleichterungen für Um- und Bestandsumbauten – etwa in Form einer „Umbaubauordnung“ bzw. „Umbau-OIB-Richtlinie“ oder spezifischer Ausnahmebestimmungen in der Betriebsanlagenbewilligung (vgl. Kapitel 4.2).

5 BEDARFS- ABSCHÄTZUNG



Kapitel 5 untersucht die zukünftige Entwicklung des Flächenbedarfs im produktiven Sektor Wiens. Aufbauend auf der in Kapitel 3 dargestellten Bestands- und Marktanalyse sowie den in Kapitel 4 beschriebenen strukturellen, planerischen und ökonomischen Rahmenbedingungen erfolgt eine qualitative Abschätzung des zukünftigen Bedarfs. Grundlage bilden die Einschätzungen der befragten ExpertInnen (vgl. Kapitel 7.1) sowie ergänzende Sekundärdaten aus Marktberichten, statistischen Quellen und institutionellen Studien.

Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Flächenarten, Standortqualitäten und Objektmerkmale künftig besonders nachgefragt werden und welche strukturellen Trends sich daraus für Stadtentwicklung, Standortpolitik und Immobilienwirtschaft ableiten lassen. Da die quantitativen Reserveflächen nahezu ausgeschöpft sind (vgl. Kapitel 3.1), rückt die qualitative Entwicklung – also die funktionale, bauliche und energetische Erneuerung des Bestands – in den Mittelpunkt der Betrachtung.

Anstelle quantitativer Szenarien liegt der Fokus auf der Interpretation von Entwicklungstendenzen, Bedarfsmustern und Veränderungsfaktoren im produktiven Sektor. Kapitel 5.1 skizziert die zentralen qualitativen Entwicklungsperspektiven. Kapitel 5.2 analysiert die Unterschiede in der Nachfrage zwischen den Teilspektoren Produktion, Logistik und sonstigen gewerblichen Nutzungen und beschreibt die künftig besonders gefragten Flächenarten. Kapitel 5.3 fasst die qualitativen Ergebnisse zusammen, verknüpft sie mit den verfügbaren Sekundärdaten und leitet daraus strukturelle Trends, Potenziale und Informationslücken für eine evidenzbasierte Standortpolitik ab.

5.1. Qualitative Entwicklungsperspektiven¹¹

Die zukünftige Entwicklung des produktiven Sektors in Wien vollzieht sich zunehmend als innerstädtischer Erneuerungsprozess. Während das quantitative Wachstum durch das begrenzte Flächenangebot eingeschränkt ist (vgl. Kapitel 3.1 und 4.1), rückt die qualitative Transformation bestehender Standorte in den Mittelpunkt. Der künftige Flächenbedarf wird nicht durch Expansion, sondern durch die funktionale, energetische und organisatorische Weiterentwicklung des Bestands bestimmt. Die hohe Heterogenität der Nachfrage, die Dominanz kleinteiliger Einheiten, die Umsiedlungs- und Konsolidierungsdynamik sowie der Wandel von Eigentums- zu Mietmodellen verdeutlichen, dass flexible, energieeffiziente und genehmigungssichere Gebäude künftig den Kern des produktiven Flächenangebots bilden.

HETEROGENE NACHFRAGESTRUKTUR UND ZYKLISCHE DYNAMIKEN

Die Auswertung der ExpertInneninterviews und der Daten des VRF zeigt, dass sich der zukünftige Flächenbedarf des produktiven Sektors in Wien nicht eindeutig einzelnen Branchen oder Nutzungssegmenten zuordnen lässt. Das Nutzungsspektrum ist sehr heterogen: Logistik-, Produktions-, Handwerks-, Groß-

¹¹ vgl. Kapitel 2.1: Große, international agierende Maklerunternehmen werden in der Regel erst ab rund 750 m² BGF tätig; kleinere Vermietungen erfolgen häufig durch regionale AnbieterInnen oder direkt durch EigentümerInnen. Entsprechend sind kleinteilige Vermietungsfälle in Marktdatensätzen nur eingeschränkt erfasst (vgl. auch Anhang 7.6).

handels-, Forschungs- und Life-Science-Nutzungen treten in unterschiedlichen Konjunkturzyklen mit wechselnder Intensität auf. Eine stabile, branchenbezogene „Leitschiene“ ist nicht erkennbar.

Diese zyklische und diversifizierte Nachfragestruktur verdeutlicht, dass die Produktive Stadt Wien künftig nicht über sektorale Prioritäten, sondern über nutzungsoffene und flexible Flächenkonzepte gesteuert werden muss. Gefragt sind Flächen mit hoher Drittverwendungsfähigkeit, die sich hinsichtlich Grundriss, Andienung und technischer Ausstattung rasch an unterschiedliche betriebliche Anforderungen anpassen lassen. Flexible Gebäudetypologien werden damit zu einem zentralen Qualitätsmerkmal. Parallel dazu steigt die Bedeutung einer funktionierenden Vernetzung zwischen EigentümerInnen, ProjektentwicklerInnen und suchenden Betrieben, um Flächenverfügbarkeiten, Eignungen und Anpassungsbedarfe zeitnah zusammenzuführen.

Da sich keine stabilen Branchenprofile ableiten lassen und Vorvermietungen aufgrund der langen behördlichen und baulichen Vorlaufzeiten meist unrealistisch sind, erfolgt die Entwicklung neuer Flächen in Wien überwiegend spekulativ. ProjektentwicklerInnen setzen dabei verstärkt auf modulare Gebäudestrukturen, die eine flexible Anpassung an wechselnde Nutzungen ermöglichen. Weil sich die betrieblichen Anforderungen laufend verändern, während Immobilien über Jahrzehnte bestehen, rücken gut belichtete, multifunktional nutzbare Flächen mit geringem fixem Büroanteil zunehmend in den Fokus der Planung. Eine ausreichende natürliche Belichtung erhöht die Drittverwendungsfähigkeit, was insbesondere bei Umnutzungen und kleinteiligen Strukturen entscheidend ist.

Innerhalb dieser grundsätzlich heterogenen Nachfrage lassen sich dennoch gewisse Schwerpunkte erkennen. Häufige Flächenanfragen stammen derzeit von KFZ-Werkstätten, Reparaturbetrieben und Großküchen, die innerstädtisch geeignete Hallen- oder Betriebsflächen mit guter Verkehrsanbindung suchen. Zunehmend gewinnen auch Tätigkeiten der Energie- und Kreislaufwirtschaft an Relevanz, ebenso wie Flächenbedarfe aus der Pharma-, Labor- und Lebensmittelindustrie. Einzelne ExpertInnen verweisen zudem auf ein wachsendes

Interesse aus dem Bereich der Rüstungs- und sicherheitstechnischen Industrie, das bislang in Wien nur punktuell in Erscheinung tritt, künftig jedoch an Bedeutung gewinnen könnte.

In den vergangenen zwei Jahren war der Wiener Markt laut übereinstimmender ExpertInneneinschätzung durch eine **verhaltene Nachfragedynamik** geprägt. Längere Entscheidungsprozesse, punktuelle Untervermietungen und erstmals aufkommender Leerstand führten zu einer abwartenden Marktstimmung. Viele Unternehmen prüfen derzeit primär Benchmarks und verbleiben – nach Neuverhandlungen ihrer Mietkonditionen – an bestehenden Standorten, da VermieterInnen Leerstände vermeiden wollen. Standortwechsel erfolgen daher nur bei driftigen betrieblichen Gründen. Auffällig ist zudem, dass neue Mietverträge meist **kurze Kündigungsverzichte** aufweisen, da NutzerInnen ihre Flexibilität wahren möchten.

TREIBER FÜR STANDORTWECHSEL UND KONSOLIDIERUNG

Wien ist – so die übereinstimmende Einschätzung der ExpertInnen – primär ein Umsiedlungsmarkt. Neue Standorte werden überwiegend von Unternehmen nachgefragt, die bereits im Stadtgebiet tätig sind und aufgrund standortbezogener Restriktionen – etwa gewerberechtlicher Auflagen, Nutzungskonflikte mit AnrainerInnen oder technischer Obsoleszenz – einen Wechsel innerhalb Wiens anstreben.

Als zweiter zentraler Treiber gilt die Konsolidierung bestehender Betriebsstrukturen. Viele Unternehmen verfügen über mehrere, historisch gewachsene Standorte, die im Zuge betrieblicher Reorganisationen zusammengeführt werden. Ziel ist eine effizientere Nutzung vorhandener Ressourcen und die Optimierung interner Abläufe. Diese Form der Flächenbündelung betrifft überwiegend Betriebe, die bereits innerhalb Wiens ansässig sind und ihre Standorte räumlich konzentrieren möchten – meist innerhalb derselben Submärkte, etwa im Süden oder Norden der Stadt, sofern dort entsprechende Flächen verfügbar sind. Dabei entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Flächenbedarfe, wohl aber steigende **qualitative Anforderungen an moderne, energieeffiziente und genehmigungssichere Gebäude**, die betriebliche Pro-



zesse optimieren und langfristige Standortstabilität gewährleisten.

Ein weiterer Auslöser für Standortverlagerungen sind **regulatorische und bauliche Anforderungen**. Internationale und nationale Unternehmen reagieren auf verschärfte Energie- und Nachhaltigkeitsvorgaben, insbesondere im Zusammenhang mit ESG-Kriterien, durch die Modernisierung oder den Wechsel in energieeffiziente und zertifizierte Gebäude (vgl. Kapitel 4.4). Teilweise ist die Entscheidung für einen neuen Standort auch durch technische Gründe bedingt – etwa die fehlende Erweiterbarkeit, unzureichende Gebäudeinfrastruktur oder altersbedingte Abnutzung. Diese regulatorisch induzierten Standortwechsel führen zu einem zusätzlichen Flächenbedarf im hochwertigen Segment und erhöhen zugleich den Anpassungsdruck auf ältere Bestände.

Ein weiterer, zunehmend relevanter Faktor für Standortentscheidungen ist die Verfügbarkeit von Arbeitskräften. Während Wien über ein großes Angebot an hochqualifizierten Fachkräften für wissens-, technologie- und forschungsorientierte Tätigkeiten verfügt, gestaltet sich die Rekrutierung von MitarbeiterInnen im Produktionsbereich zunehmend schwierig. Mehrere Betriebe berichten, dass operative Arbeitskräfte im Stadtgebiet kaum mehr zu gewinnen sind (als Grund werden u.a. höhere Sozialleistungen – wie Mindestsicherung/Sozialhilfe – angeführt), was die langfristige Planung industrieller und produktionsnaher Tätigkeiten erschwert. Vor diesem Hintergrund erwägen einzelne Unternehmen, Produktionsstandorte – zumindest teilweise – in das Wiener Umland zu verlagern und in der Stadt selbst primär Forschungs-, Entwicklungs- und Pilotfertigungen (Prototypenpro-

duktion) beizubehalten. Diese Entwicklung deutet auf eine fortschreitende funktionale Spezialisierung der Produktiven Stadt Wien hin, bei der wissens- und forschungsintensive Tätigkeiten zunehmen, während arbeitsintensive Produktionsprozesse tendenziell in periphere Regionen ausweichen.

KLEINTEILIGE NACHFRAGESTRUKTUR

Die Interviews und VRF-Daten zeigen deutlich, dass die **durchschnittlich nachgefragten Flächengrößen** in Wien rückläufig sind. Großflächige Logistik- oder Produktionsobjekte über rund 1.200 m² BGF werden nur noch vereinzelt nachgefragt. Das Mietgeschehen konzentriert sich auf Einheiten zwischen **250 und 1.200 m² BGF**, während Flächen unter 150 m² BGF vorwiegend von Start-ups, Kleinunternehmen oder hobbyorientierten NutzerInnen nachgefragt werden – ein Segment, in dem ein deutliches Angebotsdefizit besteht.

Diese zunehmende Kleinteiligkeit ist strukturell bedingt: hohe Grundstücks- und Errichtungskosten sowie fehlende großvolumige Entwicklungsareale innerhalb der Stadtgrenzen begrenzen wirtschaftlich darstellbare Big-Box-Konzepte. Gleichzeitig existiert im Wiener Umland – wie in Kapitel 3 und 4 dargestellt – ein breites Angebot moderner, fertiggestellter großflächiger Objekte zu deutlich geringeren Grundstücks- bzw. Mietpreisen.

Betriebe mit Flächenanforderungen zwischen 150 und 500 m² finden im Wiener Stadtgebiet derzeit kaum geeignete Mietobjekte. Viele weichen deshalb auf nahegelegene Standorte außerhalb der Stadtgrenzen aus – etwa in das **Umland Süd** (z.B. LKW Walter Business Park und der ARED Park) oder in das **Umland Nord** (z.B. Flexipark Wien Nord I und II). Diese Verla-

gerung zeigt, dass Wien kleinteilige und leistbare Flächenangebote schaffen muss, um betriebliche Strukturen und Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu sichern.

Damit richtet sich die Flächennachfrage in Wien zunehmend auf **kompakte, flexible und drittverwendungsfähige Einheiten**, die sich für unterschiedliche betriebliche Anforderungen kleiner und mittlerer Unternehmen eignen.

LAGEPRÄFERENZEN DER BETRIEBE

Die Standortwahl produktiver Betriebe in Wien wird durch mehrere, unterschiedlich gewichtete Kriterien bestimmt. Dabei hängt die Bedeutung einzelner Faktoren stark von der Unternehmensgröße ab.

Je kleiner das Unternehmen, desto stärker orientiert sich die Entscheidung am **Wohn- oder Bürostandort der Geschäftsführung** (falls dieser räumlich von der Produktions- oder Betriebsfläche getrennt ist).

Neben diesen individuellen Faktoren spielt auch die **räumliche Nähe zum KundInnenstamm** eine zentrale Rolle: Betriebe richten ihre Standortsuche bevorzugt nach dem Hauptabsatzgebiet aus. Sind die Kunden überwiegend im Süden Wiens ansässig, konzentriert sich auch die Flächennachfrage auf diesen Submarkt – und analog für die übrigen Stadtregionen.

Insgesamt besteht jedoch eine **ausgeprägte Präferenz für den Süden Wiens**. Er wird von nahezu allen ExpertInnen als der nachfragestärkste Teilmarkt genannt – aufgrund des größeren Kundenpotenzials und der besseren **verkehrlichen Erreichbarkeit**, sowohl im Individualverkehr als auch im öffentlichen Nahverkehr. Wie in Kapitel 4 ausgeführt, erreichen rund 80 % der Beschäftigten ihre Arbeitsstätte in Wien ohne Pkw, was die Bedeutung der ÖV- bzw. Radwegerschließung weiter unterstreicht.

Demgegenüber bestehen im **Norden**, insbesondere im 22. Bezirk, infrastrukturelle Defizite, die von mehreren InterviewpartnerInnen als Hemmnis für betriebliche Neuansiedlungen genannt wurden (vgl. Kapitel 4.1).

Neben der Erreichbarkeit wird auch die **Standortumgebung** zunehmend zu einem ausschlaggebenden Kriterium. Eine gute Nahversorgung, gastronomische

Angebote und Dienstleistungen im Umfeld werden als wichtige Standortqualitäten genannt, da sie die Aufenthalts- und Versorgungsqualität für MitarbeiterInnen erhöhen. Dieser Faktor ist grundsätzlich für alle Betriebe relevant, hat jedoch besondere Bedeutung für Unternehmen, die aus innerstädtischen Lagen in periphere Betriebszonen übersiedeln. Um bestehende MitarbeiterInnen zu halten und Personalfuktuation zu vermeiden, achten diese Unternehmen verstärkt auf ein gut ausgestattetes Umfeld.

Ein weiterer Aspekt ist die **Genehmigungssicherheit**: Viele Betriebe prüfen bei der Standortwahl die Entfernung zur Wohnbebauung, um langfristige Konfliktfreiheit und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

WANDEL VON EIGENTUM ZU MIETE

Mehrere ExpertInnen verweisen auf einen deutlichen **Trend vom Eigentum zur Miete**. Der Wiener Markt ist traditionell durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur und einen hohen Anteil an EigennutzerInnen geprägt – ein historisches Ergebnis des städtischen Branchengefüges aus Handels-, Handwerks- und Produktionsbetrieben.

Zunehmend trennen sich Unternehmen jedoch von ihren Liegenschaften und schließen Sale-and-Lease-back-Vereinbarungen ab oder veräußern sie, um sich in eine modernere Immobilie einzumieten. Diese Modelle dienen der Liquiditätsbeschaffung und ermöglichen eine bilanzielle Entlastung, während die Flächen weiterhin betrieblich genutzt werden.

Ob es sich dabei um eine **konjunkturell bedingte Reaktion** oder um eine **strukturelle Transformation** handelt, lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen. Mehrere InterviewpartnerInnen führen zusätzlich **regulatorische Motive** an: Die steigenden Anforderungen durch die EU-Taxonomie-Verordnung, die EPBD-Richtlinie und nationale Vorschriften erhöhen den Investitionsbedarf insbesondere bei Gebäuden der **Klassen B und C**.

Da umfassende Sanierungen vielfach hohe Kosten verursachen, entscheiden sich manche EigentümerInnen, ihre Objekte zu veräußern, anstatt sie selbst zu modernisieren. Das frei werdende Kapital wird häufig in den operativen Betrieb oder in energieeffiziente Mietobjekte reinvestiert. Insgesamt ist erkenn-

bar, dass der Wiener Markt für produktive Flächen sich von einem **eigennutzerdominierten** hin zu einem **investoren- und mietorientierten Markt** entwickelt.

NUTZUNGSTYPEN UND ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN IN GEWERBLICHEN MISCHGEBIETEN

Für die in den Stadtentwicklungsplänen als wohnverträglich ausgewiesenen gewerblichen Mischgebiete („rosa Zonen“) erwarten die befragten ExpertInnen eine überwiegend **kleinteilige und emissionsarme Nutzung**. Geeignet gelten insbesondere Ausbildungsstätten, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie **Self-Storage-Anlagen** mit Einheiten zwischen 1 bis 50 m². Während Labor- und Forschungsnutzungen aus technischer Sicht grundsätzlich als wohnverträglich gelten, wird ihre Integration in Wohnumfelder aufgrund von Sicherheits-, Verkehrs- und Emissionsaspekten kritisch bewertet.

Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass ein erheblicher Teil der in diesen Gebieten entstehenden Flächen **künftig nicht primär für produktive Zwecke genutzt wird**, sondern verstärkt von **Bildungs- und Servicefunktionen** sowie – aus ExpertInnensicht kritisch – auch von **freizeitorientierten Nutzungen** beansprucht wird (vgl. Kapitel 4.2). Diese Entwicklung birgt das Risiko, dass Flächenpotenziale, die ursprünglich für betriebliche Mischnutzungen vorgesehen waren, schrittweise in konsumorientierte Nutzungsformen ableiten, die weder zur Stärkung des produktiven Sektors beitragen noch die standortpolitischen Zielsetzungen der Produktiven Stadt unterstützen.

Mehrere Maklerunternehmen weisen darauf hin, dass produzierende und lagernde Betriebe im dicht bebauten Stadtgebiet vor wachsenden Herausforderungen stehen. Hohe Betriebskosten, restriktive Auflagen und Genehmigungsverfahren sowie Nutzungskonflikte mit AnrainerInnen schränken die wirtschaftliche Tragfähigkeit vieler Vorhaben ein. Vertikale Nutzungen werden von Betrieben häufig abgelehnt, da die Warenlogistik und betriebliche Abläufe in mehrgeschossigen Gebäuden nur eingeschränkt darstellbar sind. Entsprechend bevorzugen NutzerInnen **ebenerdige Flächen** für Produktion, Logistik und schnelle Warenumschnitte, während obere Geschosse eher für **langsam drehende Güter, Kleingewerbe, Ausstellungs- oder Ausbildungsnutzungen** in Frage kommen.

Für die **projektentwicklungsseitige Perspektive** gilt, dass gewerbliche Mischgebiete von institutionellen Trader-Developern derzeit kaum berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Renditen, der hohen Komplexität und des Fehlens institutioneller EndinvestorInnen fehlt diesen Projekten ein tragfähiger Business Case. Entwickelt werden sie daher – wenn überhaupt – durch **lokale oder gemeinnützige BestandshalterInnen** (Investoren-Developer), die mit der notwendigen Kleinteiligkeit umgehen können und langfristig orientiert agieren.

Die **wirtschaftliche Realisierbarkeit** wird von mehreren ExpertInnen als kritisch beurteilt. Die derzeit von ProjektentwicklerInnen aufgerufenen Mieten von 16 bis 18 €/m² BGF monatlich liegen über dem marktfähigen Niveau und führen zu einer schwachen Nachfrage aus dem produktiven Sektor. Diskutiert wird daher, in künftigen Planungsinstrumenten – analog zum Masterplan Sonnwendviertel – **Obergrenzen für Gewerbemieten** festzulegen, um eine reale Nutzbarkeit sicherzustellen. Die Festlegung von Obergrenzen für Gewerbemieten kann zwar zur Orientierung beitragen, führt jedoch nicht zwangsläufig zu einer Realisierung produktiver Nutzungen. Die Projektkalkulationen bleiben aufgrund der hohen Grundstücks- und Baukosten unverändert anspruchsvoll, sodass viele Vorhaben wirtschaftlich nicht darstellbar sind. In der Praxis zeigt sich, dass die derzeit aufgerufenen Mietniveaus vor allem **freizeit- und konsumorientierte Nutzungen** anziehen – also jene Segmente, die in wohnnahen Quartieren von hoher Besucherfrequenz und guter Erreichbarkeit profitieren. Damit besteht die Gefahr, dass gewerbliche Mischgebiete zunehmend in **nicht-produktionsnahe Nutzungen** ableiten und ihre ursprüngliche Funktion zur Sicherung urbaner Produktion verlieren.

Darüber hinaus gewinnt die **bauliche und organisatorische Effizienz** an Bedeutung. **Mehrgeschoßige und hybride Gewerbebauten** ermöglichen eine dichtere Nutzung teurer Standorte und fördern die Integration unterschiedlicher Funktionen. Die Kombination produktiver, logistischer und forschungsorientierter Nutzungen in vertikalen Strukturen – sogenannte **Productive Mixed-Use Buildings** – gilt als zentrales Instrument zur Sicherung urbaner Produktionsstandorte. Sie verkürzt Wege zwischen Entwicklung, Fertigung und Vertrieb, reduziert Transportaufwand und

begünstigt Kooperationen zwischen Betrieben, Forschungsinstitutionen und Dienstleistungsunternehmen.

Diese Modelle erfordern jedoch neue Formen der **Koordination und Finanzierung**. Klassische EigentümerInnen-MieterInnen-Strukturen reichen vielfach nicht aus, um komplexe, gemischt genutzte Objekte wirtschaftlich tragfähig zu betreiben. Zunehmend relevant werden **kooperative Betreibermodelle**, bei denen ProjektentwicklerInnen, InvestorInnen, NutzerInnen und öffentliche Akteure gemeinsam Risiko und Nutzung steuern. Beispiele sind quartiersbezogene Gewerbequartiere oder **Public-Private-Partnership-Konstruktionen**, bei denen die Stadt etwa über Grundstücksbereitstellung oder Infrastrukturinvestitionen zur Umsetzung beiträgt. In diesem Kontext erscheint es naheliegend, analog zum gemeinnützigen Wohnbau auch über die Einführung gemeinnütziger Gewerbebausträger nachzudenken. Solche nicht gewinnorientierten Träger könnten für leistbare, qualitätsvolle Gewerbeflächen sorgen und insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen langfristig planbare Mietkonditionen bieten. Während gemeinnützige Bauvereinigungen im Wohnbau seit Jahrzehnten einen zentralen Beitrag zur Sicherung leistbaren Wohnraums leisten, existiert ein vergleichbares Modell für betriebliche Nutzungen bislang nicht. Die Etablierung eines solchen Instruments würde eine neue, sozial ausgewogene Komponente in die Entwicklung der Produktiven Stadt Wien einbringen und den Zugang zu kostengünstigen, nachhaltigen Betriebsflächen erleichtern.

5.2. Typisierte Flächennachfrage nach Nutzungsart und Größenklasse

Auf Grundlage der ExpertInneninterviews lässt sich die qualitative Flächennachfrage des produktiven Sektors in Wien nach Nutzungsarten und Größenklassen differenzieren. Während Kapitel 5.1 die strukturellen Entwicklungstendenzen beschreibt, konkretisiert die folgende Systematik die typischen Flächenprofile, technischen Anforderungen und Nutzungskonstellationen. Sie bildet zugleich die empirische Grundlage für künftige planerische, förder- und investitionspolitische Entscheidungen.

Die Wiener Nachfrage konzentriert sich, wie in Kapitel 5.1 dargestellt, auf kleinteilige Mieteinheiten unter 1.200 m² BGF mit hoher Drittverwendungsfähigkeit und moderatem Büroanteil. Großflächige Objekte über 3.000 m² pro Mieteinheit werden kaum noch realisiert und sind nur in peripheren Lagen wirtschaftlich darstellbar. Parallel gewinnen Labor- und Forschungsflächen an Bedeutung, die aufgrund ihrer technischen Infrastruktur und hohen Investitionskosten ein eigenständiges Marktsegment bilden.

Die derzeit stärkste Nachfrage konzentriert sich auf Einheiten zwischen rund 150 und 250 m² BGF, gefolgt von Flächen unter 150 m². Diese Segmente decken den Bedarf von Handwerks- und produktionsnahen Betrieben mit Kundenkontakt und weisen eine deutlich steigende Tendenz auf. Im mittleren Größensegment zwischen 250 und 750 m² bleibt die Nachfrage stabil bis leicht zunehmend, getragen von Produktions- und Assemblingbetrieben mit regionalem oder überregionalem Marktbezug. Bei Flächen zwischen 750 und 1.200 m² zeigt sich eine stabile, teils stagnierende Nachfrage. Das großflächige Segment über 1.200 m² verliert dagegen an Dynamik, da für diese Nutzungstypen im Wiener Stadtgebiet kaum geeignete Entwicklungsareale zur Verfügung stehen. Unternehmen mit höherem Flächenbedarf weichen zunehmend in das unmittelbar angrenzende Umland aus, wo ausreichend preisgünstigere Grundstücks- bzw. Mietangebote bestehen (vgl. Kapitel 3.1, 3.2 und 4.1). Diese Verlagerung verstärkt die funktionale Arbeitsteilung zwischen Stadt und Region, wie bereits in den Kapiteln 3 und 4 analysiert. Ergänzend zur klassischen gewerblichen Flächennachfrage entwickelt sich im Wiener Markt ein eigenständiges Segment für Labor- und Life-Science-Flächen (vgl. Tabelle 5.2-2). Diese Objekte weisen deutlich höhere technische Anforderungen, spezifische Nutzerprofile und überdurchschnittliche Mietpreisniveaus auf und gelten als Zukunftssegment der urbanen Produktion und Forschung.

Labor- und Forschungsflächen gelten als emissionsarme Nutzungen, die aus technischer Sicht mit wohnnahen Lagen grundsätzlich vereinbar wären. Mehrere ExpertInnen betonen jedoch, dass weniger technische oder rechtliche Restriktionen, sondern vor allem soziale Wahrnehmungen und psychologische Akzeptanzfragen eine Integration in gemischte Quartiere erschweren. BewohnerInnen assoziieren Laborfunk-

Größenklasse der Mietfläche nach BGF	bis 150 m²	150 – 250 m²	250 – 750 m²	750 – 1.200 m²	1.200 – 3.000 m²
Typische betriebliche Nutzung	Handwerker-Innen mit Laufkundschaft, Kleingewerbe, Hobby Bastler, Start-ups	Handwerker-Innen mit Zielkundschaft	Produktion / Assembling Betriebe, überregionales Geschäft	Last Mile, Großhandel, Produktion, Assembling Betriebe, überregionales Geschäft	Last Mile, Industrie
Vorherrschende Nutzungspräferenzen (Miete / Eigentum)	Miete	Miete	Miete/Kauf	Miete/Kauf	Miete/Kauf
Marktmiete (€/m² BGF, monatlich) für die den Anforderungen des modernen Gewerbebaus entsprechenden Mietflächen	10 – 12	10	8 – 9	8	7,50
Binderunterkante (BUK) / lichte Raumhöhe	3,50 m	4,50 m	4,50 – 6,50 m	6,50 m	6,50 – 12 m
Andienungsart / Logistische Erschließung	Lastenaufzug	Einfahrtstor (Drive-In)	Einfahrtstor (Drive-In)	Rampe (Dock) + etwaig ein Einfahrtstor (Drive-In)	Rampen (Docks) + etwaig ein Einfahrtstor (Drive-In)
Tragfähigkeit des Hallenbodens (kg/m²)	500	mind. 750	mind. 1.500	2.000 – 5.000	5.000
Anteil administrativer und sozialer Nebenflächen	Einbau nach Bedarf	Einbau nach Bedarf	10 – 20 %	10 – 20 %	max. 10 %
Tageslichtanteil / Belichtungsqualität	80 % der Fläche	75 % der Fläche	75 % der Fläche	50 % der Fläche	50 % der Fläche
Elektrische Anschlussleistung / Energiebedarf	keine besonderen Anforderungen	1 Starkstromanschluss	mind. 35kW mit Messumwandler 110 KW	mind. 35kW mit Messumwandler 110 KW	mind. 35kW mit Messumwandler 110 KW
Typisches Akteursprofil (Projektentwicklung / Bestand)	Investor-Developer	Investor-Developer	Investor-Developer	Trader Developer	Trader Developer
Eignung für standortgemischte (wohnnah) Lage	ja	kommt auf Showroom – Anteil an	kommt auf Showroom – Anteil an	Nein	Nein
Nachfrage (qualitative Einschätzung)	steigend (hoch)	stark steigend (sehr hoch)	stabil bis leicht steigend (mittel)	stabil (mittel)	sinkend (gering)

Tabelle 5.2-1: Typisierte Flächenanforderungen nach Nutzungsart und Größenklasse – Wien 2025 | Quelle: Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), eigene Darstellung

Größenklasse der Mietfläche (nach BGF)	140 – 2.800 m ² BGF
Typische betriebliche Nutzung	Forschung, Labor, Life Science, Analytik, MedTech
Vorherrschende Nutzungspräferenzen (Miete / Eigentum)	Miete (auch in Förderprogrammen bevorzugt)
Marktmiete (€/m ² BGF, monatlich) für die den Anforderungen des modernen Gewerbebaus entsprechenden Mietflächen	18 – 70 €/m ² BGF Monat (je nach Ausstattungskategorie)
Lichte Raumhöhe	3,5 – 4,5 m
Andienungsart / Logistische Erschließung	Lastenaufzüge
Tragfähigkeit des Hallenbodens (kg/m ²)	500
Anteil administrativer und sozialer Nebenflächen	rund 50 %
Tageslichtanteil / Belichtungsqualität	hoch (ca. 80 % der Arbeitsfläche)
Elektrische Anschlussleistung / Energiebedarf	hohe Anschlussleistung, Notstrom, kontrollierte Lüftung, Kühl- und Abluftsysteme
Typisches Akteursprofil (Projektentwicklung / Bestand)	Trader Developer, aber auch öffentliche Investor-Developer
Eignung für standortgemischte (wohnnahe) Lage	grundsätzlich technisch verträglich, jedoch häufig eingeschränkte soziale Akzeptanz durch wahrgenommene Distanz zwischen Wohn- und Laborfunktionen („psychologische Standortbarriere“)
Nachfrage (qualitative Einschätzung)	stark steigend

Tabelle 5.2-2: Typisierte Flächenanforderungen für Labor- und Life-Science-Flächen – Wien 2025 | Quelle: Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. Kapitel 2.1), Bondi Labormarktbericht 2024, eigene Darstellung

Hinweis: Die in der Tabelle dargestellten Flächenparameter beziehen sich auf den Wiener Markt für Labor- und Life-Science-Mietflächen bis rund 2.800 m² BGF. Großflächige Eigennutzerprojekte internationaler Pharma- und Biotechnologieunternehmen (z.B. Boehringer Ingelheim, Takeda, Octapharma) sind hiervon ausgenommen. Diese Akteure errichten in der Regel eigengenutzte Standorte mit Flächen von mehreren Tausend Quadratmetern, hoher technischer Spezialisierung und campusartiger Struktur, die hinsichtlich Investitionsvolumen, Eigentumsform und Standortwahl deutlich von den hier dargestellten Mietsegmenten abweichen.

tionen häufig mit chemisch-medizinischer Forschung und reagieren entsprechend zurückhaltend auf solche Nutzungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Diese „psychologische Standortbarriere“ stellt derzeit eine der zentralen Herausforderungen für die städtebauliche Integration von Labor- und Life-Science-Flächen dar, obwohl aus bau- und gewerberechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien bestehen.

Damit verdeutlicht Kapitel 5.2, dass sich die Wiener Flächennachfrage zunehmend funktional diversifiziert: Während klassische Gewerbeeinheiten kleiner und flexibler werden, bilden Labor- und Forschungsflächen ein wachsendes, technologisch anspruchsvolles Segment der urbanen Produktion.

Da die Reserveflächen in den Wiener Betriebszonen nahezu ausgeschöpft sind (vgl. Kapitel 3.1), wird die

Sicherung des produktiven Flächenangebots künftig primär über Transformation, Nachverdichtung und funktionale Erneuerung erfolgen. Der hohe Anteil an Gebäudeklassen B und C mit baulichen und energetischen Defiziten bildet dabei das zentrale Modernisierungspotenzial. Der regulatorische Druck durch EPBD, ESG- und EU-Taxonomie-Verordnungs-Vorgaben verstärkt den Sanierungs- und Reinvestitionsbedarf (vgl. Kapitel 4.4).

Standortentscheidungen werden zunehmend durch Nachhaltigkeitsauflagen, interne Restrukturierungen und konfliktbedingte Zwänge an Bestandsstandorten beeinflusst. Wien fungiert dadurch als Umsiedlungs- und Konsolidierungsmarkt: Betriebe verlagern sich innerhalb des Stadtgebiets in baulich und genehmigungstechnisch verlässliche Strukturen, oft verbunden mit Flächenbündelung und organisatorischer

Reorganisation. Für marktfähige Projekte steigt die Bedeutung modularer und nachrüstbarer Gebäudekonzepte, die flexible Nutzung und Anpassbarkeit ermöglichen (vgl. Kapitel 4.2 und 5.1).

Die qualitative Entwicklungsrichtung der Produktiven Stadt Wien ist durch Bestandstransformation, vertikale und hybride Gebäudekonzepte, kooperative Entwicklungs- und Betreibermodelle sowie infrastrukturelle Aufwertung gekennzeichnet. Entscheidend ist, Regelwerke, Verfahren und Finanzierungsmechanismen so auszurichten, dass nutzungsoffene, drittverwendungsfähige und energieeffiziente Gewerbeflächen entstehen.

Im Ergebnis lassen sich drei komplementäre Entwicklungspfade erkennen:

Erneuerung und Nachverdichtung des Bestands

Modernisierung, vertikale Erweiterung und funktionale Hybridisierung bestehender Gebäude bilden den zentralen Hebel zur Bestandssicherung und Dekarbonisierung. Dies erfordert angepasste Bauordnungs- und Genehmigungsprozesse sowie Förderinstrumente für Bestandsmodernisierung (vgl. Kapitel 4.2 bis 4.4).

2. Sektorale Differenzierung

Die Nachfrage konzentriert sich auf kleinteilige, technologie- und dienstleistungsorientierte Nutzungen, während großflächige Industrie- und Logistikformate ins Wiener Umland abwandern (vgl. Kapitel 3.4 und 5.2). Daraus ergibt sich ein polyzentrisches System aus urbanen Produktionsclustern und peripheren Logistikarealen, dessen Abstimmung eine koordinierte Standort- und Verkehrspolitik erfordert.

3. Neue Entwicklungs- und Betreibermodelle

Mehrnutzungsprojekte wie produktive Mixed-Use-Objekte und gewerbliche Quartiere verlangen neue Partnerschaften zwischen Stadt, InvestorInnen, ProjektentwicklerInnen und NutzerInnen. Hybride Finanzierungs- und Eigentumsformen – etwa Public-Private-Partnerships oder ESG-basierte Investitionsmodelle – gewinnen an Bedeutung (vgl. Kapitel 4.3).

Diese Entwicklungspfade verdeutlichen, dass die Produktive Stadt Wien nicht nur ein städtebauliches, sondern ein wirtschafts- und strukturpolitisches Steuerungsinstrument ist. Ihre Umsetzung erfordert die Verzahnung von Flächen-, Energie-, Innovations- und Beschäftigungspolitik sowie eine kontinuierliche empirische Beobachtung. Ein GIS-gestütztes Flächenmonitoring (vgl. Kapitel 6.2) bildet dafür die Grundlage, um Verfügbarkeit, Nutzungsdichte und Sanierungsfortschritt systematisch zu erfassen und Entscheidungsprozesse faktenbasiert zu steuern.

Die Zukunft der produktiven Flächen in Wien liegt somit in der qualitativen Erneuerung des Bestands, in der Integration von Produktion, Forschung und Logistik sowie in der partnerschaftlichen Zusammenarbeit öffentlicher und privater AkteurInnen.

6 HANDLUNGSOPTIONEN UND EMPFEHLUNGEN

Kapitel 6 leitet aus den vorangegangenen Analysen konkrete Handlungserfordernisse für die Weiterentwicklung der Produktiven Stadt Wien ab. Ziel ist es, Maßnahmen zur Sicherung, Mobilisierung und qualitativen Aufwertung produktiver Flächen zu formulieren und damit wirtschaftliche Resilienz sowie ökologische Transformation zu unterstützen. Kapitel 6.1 bündelt operativ-strategische Instrumente für Stadtpolitik und UmsetzungspartnerInnen (planerische, rechtliche, ökonomische und infrastrukturelle Hebel). Kapitel 6.2 definiert die Wissens- und Datenbasis (Schließen von Informationslücken, kontinuierliches Flächenmonitoring, Forschung).

6.1. Rahmenbedingungen und Maßnahmen für Stadtpolitik und UmsetzungspartnerInnen

Die nachstehenden Handlungsempfehlungen bilden die strategische und operative Ebene für die Weiterentwicklung der Produktiven Stadt Wien. Sie basieren auf den in Kapiteln 3 bis 5 dargestellten Analysen und ExpertInneneinschätzungen und definieren den Rahmen für eine langfristige, evidenz-basierte Standort- und Bodenpolitik. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit des produktiven Sektors zu sichern, Flächen effizient zu nutzen und zugleich städtebauliche, ökologische und soziale Zielsetzungen der Stadt zu erfüllen.

Die Empfehlungen sind nach den zentralen Handlungsfeldern Sicherung und Entwicklung produktiver Flächen, planerisch-rechtliche Rahmenbedingungen,

ökonomische Anreizsysteme sowie Verfahrens- und Governance-Strukturen gegliedert.

1. SICHERUNG GEWIDMETER BETRIEBSZONEN UND FLÄCHENAUSGLEICH VGL. KAPITEL 3.1, 4.1 UND 4.3

Die gewidmeten Betriebsflächen Wiens – insgesamt rund 2.126,8 ha laut digitalem Flächenwidmungsplan – bilden das räumliche Rückgrat der Produktiven Stadt. Sie sichern die räumliche Grundlage für Produktion, Logistik, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen und sind zentraler Bestandteil der wirtschaftlichen Infrastruktur Wiens.

Wie in Kapitel 4.1 ausgeführt, stehen diese Flächen zunehmend unter Druck durch konkurrierende Nutzungen, insbesondere durch Wohnbau- und Freizeitprojekte sowie infrastrukturelle Erweiterungen. Eine langfristige Sicherung der gewidmeten Betriebsflächen ist daher wesentlich, um die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit der Stadt zu erhalten.

EMPFEHLUNG:

- **Priorität Flächenerhalt:** Empfohlen wird, Umwidmungen gewidmeter Betriebsflächen möglichst zu vermeiden. In bestimmten Fällen – insbesondere in den im STEP 2035 (2025) definierten gewerblichen Mischgebieten („rosa Zonen“) und an integrierten Einzelstandorten – treten jedoch Nutzungskonflikte mit emissions-, lärm- oder verkehrsrechtlichen Auflagen auf. Wenn eine produktive Nutzung unter diesen Bedingungen nicht dauerhaft aufrechterhalten werden kann, sollte eine geordnete Umnut-

zung ausschließlich im Zusammenhang mit einem räumlich und funktional gleichwertigen Flächenausgleich erfolgen.

- **Flächenausgleich zur Kompensation:** Wie in Kapitel 4.3 ausgeführt, sehen mehrere befragte ExpertInnen im Flächenausgleich ein geeignetes Instrument, um unvermeidbare Flächenverluste auszugleichen. Widmungsgewinne aus Umnutzungen sollen gezielt für die Entwicklung neuer Betriebsareale in geeigneten Lagen – etwa in Stadtentwicklungsgebieten wie Rothneusiedl – eingesetzt werden. Dadurch kann die Gesamtbilanz produktiver Flächen stabil gehalten und zugleich ein Beitrag zur Bereitstellung leistbarer Gewerbeflächen geleistet werden.
- **Vergabe im Baurecht:** Nach Einschätzung der befragten ExpertInnen sollte die Vergabe neu geschaffener Betriebsflächen bevorzugt im Baurecht erfolgen. Dieses Modell ermöglicht der Stadt Wien, das Grundeigentum langfristig zu sichern und gleichzeitig eine marktgerechte, planungssteuerbare Entwicklung der Flächen zu gewährleisten.

Ein funktional und räumlich wirksamer Flächenausgleich trägt dazu bei, die produktive Flächenbasis Wiens dauerhaft zu sichern und leistbare betriebliche Standorte in geeigneten Lagen bereitzustellen. Auf diese Weise kann die Stadt eine ausgewogene Balance zwischen Wohnen und Arbeiten wahren und den langfristigen Erhalt der produktiven Funktionen im Stadtgebiet gewährleisten.

2. BESTANDSSCHUTZ PRODUKTIVER NUTZUNGEN VGL. KAPITEL 4.2

Zahlreiche Betriebe erleben derzeit Unsicherheit über die langfristige Nutzbarkeit ihrer Standorte – insbesondere dort, wo im Umfeld neue Wohnnutzungen entstehen oder bestehende Flächen nachverdichtet werden. Wie in Kapitel 4.2 dargestellt, stößt der im STEP 2035 und im Fachkonzept Produktive Stadt (2017) verankerte Leitgedanke „Mut zum Mischen“ in der praktischen Umsetzung häufig an emissions-, lärm- und verkehrsrechtliche Grenzen. Die Folge sind wachsende Nutzungskonflikte und eine fortschreitende funktionale Segmentierung: kleinteilige Werkstätten und Produktionsbetriebe werden in industriell-ge-

werbliche Gebiete verdrängt, großvolumige Nutzungen weichen zunehmend ins Wiener Umland aus.

In gemischt genutzten Quartieren berichten viele Unternehmen, dass nachträglich strengere Auflagen zu Lärm, Verkehr oder Betriebszeiten verhängt werden. Diese Unsicherheit führt dazu, dass Investitionen in bestehende Anlagen unterbleiben oder Betriebsstandorte verlagert werden. Ein klar geregelter, rechtlich abgesicherter Bestandsschutz für genehmigte betriebliche Nutzungen wird daher von nahezu allen befragten ExpertInnen als zentrale Voraussetzung für Planungssicherheit und Investitionsbereitschaft genannt.

EMPFEHLUNG:

- **Rechtliche Klärung und Absicherung:** Empfohlen wird, den Bestandsschutz für rechtmäßig betriebene Produktions-, Handwerks- und Logistiknutzungen etc. rechtlich eindeutig zu definieren und dauerhaft zu verankern. Ein solcher Schutz soll die Fortführung genehmigter Betriebe auch dann ermöglichen, wenn sich die Umfeldnutzungen im Laufe der Zeit verändern.
- **Vermeidung nachträglicher Einschränkungen:** Es sollte klargestellt werden, dass bestehende Betriebe nicht durch nachträgliche Umfeldänderungen oder neue Nutzungsansprüche eingeschränkt werden, solange keine wesentliche Änderung der Betriebsart oder -intensität erfolgt.
- **Planerische Differenzierung:** In gemischt genutzten Stadtbereichen ist auf eine funktionale und bauliche Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten zu achten – etwa durch getrennte Erschließungen, Ladehöfe oder Anlieferzonen. Solche räumlichen Differenzierungen können Nutzungskonflikte reduzieren und die Akzeptanz produktiver Nutzungen im Wohnumfeld erhöhen.
- **Anpassungsfähige Gebäudestrukturen fördern:** Unterstützt werden sollten flexible und modulare Gebäudekonzepte, die eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen ermöglichen und so den Fortbestand betrieblicher Tätigkeiten sichern.

Ein rechtlich und planerisch abgesicherter Bestandsschutz schafft Vertrauen und erhöht die Investitions-sicherheit für bestehende Betriebe. Er ist damit eine



wesentliche Voraussetzung, um den produktiven Bestand im Stadtgebiet zu erhalten und den im STEP 2035 formulierten Anspruch einer funktionsgemischten, produktiven und zukunftsfähigen Stadt langfristig umzusetzen.

3. TRANSPARENTE DARSTELLUNG PRODUKTIVER ZONEN VGL. KAPITEL 4.1

Eine zentrale Voraussetzung für die Sicherung und Mobilisierung produktiver Flächen ist eine transparente und digital zugängliche Darstellung jener Gebiete, die im Fachkonzept Produktive Stadt (2017) und im STEP 2035 (2025) als industriell-gewerbliche Gebiete („rote Zonen“) bzw. gewerbliche Mischgebiete („rosa Zonen“) definiert wurden. Wie in Kapitel 4.1 dargestellt, besteht derzeit eine Informationslücke zwischen Widmungsebene und strategischer Festlegungsebene: Zwar sind die gewidmeten Betriebszonen über den digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (wien.gv.at) einsehbar, die in den Fachkonzepten definierten produktiven bzw. gewerblichen Mischgebiete sind jedoch nicht als eigenständige Layer oder Abgrenzungen integriert, sondern lediglich in statischen PDF-Beilagen veröffentlicht. Damit fehlen für EigentümerInnen, ProjektentwicklerInnen und Betriebe klare räumliche Zuordnungen und digitale Referenzen zu diesen strategisch relevanten Entwicklungszonen. Viele EigentümerInnen interpretieren ihre Grundstücke daher weiterhin als potenzielle Umwidmungsflächen zu Wohnzwecken. Diese fehlende Klarheit über den planerischen Status produktiver Gebiete führt dazu, dass insbesondere in zentralen und gut erschlossenen Lagen Flächen zurückgehalten oder nicht aktiviert werden.

EMPFEHLUNG:

- **Integration in den digitalen Flächenwidmungsplan:** Empfohlen wird, die im STEP 2035 festgelegten industriell-gewerblichen und gewerblichen Mischgebiete vollständig in das digitale Kartenwerk des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (wien.gv.at) zu integrieren. Eine GIS-basierte Darstellung dieser Zonen würde die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Planungsgrundlagen wesentlich erhöhen.
- **Öffentliche Zugänglichkeit und Kommunikation:** Es wird angeregt, die Übersicht der produktiven Zonen als interaktive Online-Karte bereitzustellen, die neben den Abgrenzungen auch weiterführende Informationen enthält – etwa zur Flächenkategorie, zu geltenden Nutzungsvorgaben oder zu verfügbaren Leitbildern. Eine solche öffentliche Darstellung würde die Informationslage für EigentümerInnen, Betriebe und FachplanerInnen deutlich verbessern.
- **Eindeutige Kartografie und Begriffssystematik:** Mehrere ExpertInnen weisen auf die Verwechslungsgefahr der bisherigen Farb- und Begriffssystematik hin. Die im Fachkonzept Produktive Stadt (2017) und im STEP 2035 verwendeten „roten“ und „rosa“ Zonen werden in der öffentlichen Wahrnehmung häufig mit anderen Flächenkategorien des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans verwechselt: Im amtlichen Plan stehen rote Flächen für Bausperren und rot gepunktete Flächen für Wohnzonen, während rosafarbene Flächen Schutz-zonen kennzeichnen. Diese farbliche und begriffliche Überschneidung führt zu Irritationen und Fehlinterpretationen, insbesondere bei EigentümerInnen und nicht-fachkundigen NutzerInnen der Kartenwerke. Empfohlen wird daher, bei künftigen Veröffentlichungen der produktiven Zonen eine

klar unterscheidbare kartografische Darstellung und eindeutige Terminologie zu wählen. Dies kann etwa durch eine abweichende Farbgebung, Schraffur oder Symbolik erfolgen, die sich eindeutig von bestehenden Widmungskategorien abgrenzt. Eine konsistente Begriffssystematik und visuelle Trennung zwischen strategisch definierten produktiven Gebieten und rechtlich gewidmeten Flächen würde die Lesbarkeit und Verständlichkeit deutlich erhöhen und Missverständnisse in der öffentlichen Kommunikation vermeiden (vgl. Kapitel 4.1).

Eine transparente, klar kommunizierte und digital verfügbare Darstellung der produktiven Zonen stärkt das Bewusstsein für die Bedeutung dieser Flächen, reduziert falsche Umwidmungserwartungen und schafft eine nachvollziehbare Grundlage für Planungsentscheidungen. Dadurch kann Wien die Mobilisierung produktiver Flächen gezielter steuern und das Vertrauen von EigentümerInnen, Betrieben und ProjektentwicklerInnen in die langfristige Planungsstrategie erhöhen.

4. AKTIVE FLÄCHENPOLITIK UND FLÄCHEN-MANAGEMENT VGL. KAPITEL 4.1, 5.3 UND 6.2

Eine aktive Flächenpolitik ist Voraussetzung, um vorhandene Betriebszonen effizient zu nutzen, neue Flächenpotenziale zu aktivieren und kleinteilige Nachfrage wirksam zu bedienen. Wien verfügt bislang über kein stadtweit koordiniertes Flächenmanagementsystem für den produktiven Sektor. Informationsdefizite, kleinteilige Eigentumsstrukturen und die ungleiche Marktabdeckung – insbesondere bei kleinen Mietflächen – erschweren die Flächenmobilisierung.

Darüber hinaus bestehen räumliche Disparitäten, insbesondere im 22. Bezirk, der zwar über nennenswerte Reserveflächen verfügt, jedoch aufgrund seiner eingeschränkten verkehrlichen Anbindung für Betriebs- und Individualverkehre bislang geringere Standortnachfrage verzeichnet (vgl. Kapitel 4.1). Eine differenzierte Flächenpolitik sollte daher genau jene Standortfaktoren adressieren, die für produktive Nutzungen entscheidungsrelevant sind – allen voran die verkehrliche Erreichbarkeit.

EMPFEHLUNG:

- **Städtische Flächensteuerung:** Aufbau eines zentralen Flächenmanagements, das Flächenreserven, Leerstände – kategorisiert nach deren Widmung – sowie Entwicklungspotenziale systematisch erfasst, bewertet und aktivierbar macht (in enger Abstimmung mit dem in Kapitel 6.2 vorgesehenen Flächenmonitoring).
- **Anreize für Betriebsansiedlungen im 22. Bezirk:** Um die vorhandenen Reserveflächen zu aktivieren, sollten gezielte Anreize für Betriebsansiedlungen im 22. Bezirk geprüft werden. Diese Maßnahmen sollten zwingend die in Kapitel 4.1 beschriebenen verkehrlichen Defizite berücksichtigen, die für viele Betriebe – insbesondere im produktiven Sektor – ein zentrales Standortkriterium darstellen. Anreize können daher nur dort wirksam sein, wo eine ausreichende Erreichbarkeit für Individual-, Liefer- und Wirtschaftsverkehre gegeben ist oder perspektivisch verbessert wird.
- **Plattform für Flächenvermittlung:** Bündelung bestehender Initiativen, etwa der WKW-Plattform standort-wien.at, zu einer produktionsorientierten Such- und Vermittlungsplattform, die EigentümerInnen, ProjektentwicklerInnen und suchende Betriebe vernetzt.
- **Koordination und Transparenz:** Einrichtung einer gemeinsamen Ansprechstelle von Stadt Wien, Wirtschaftsagentur und WKW zur Koordination von Flächenangebot, Standortinformation und Förderberatung.
- **Kleinteilige Betriebe berücksichtigen:** Besondere Berücksichtigung von Betrieben unter 750 m² BGF, die durch die klassischen Maklerstrukturen kaum abgedeckt sind.

Ein integriertes Flächenmanagement stärkt die Transparenz über verfügbare Betriebszonen, verbessert die Vermittlung zwischen Angebot und Nachfrage und unterstützt die gezielte Entwicklung jener Gebiete, deren Potenziale – wie im 22. Bezirk – insbesondere durch verkehrliche Verbesserungen aktiviert werden können.

5. DATENCENTER-STEUERUNG UND SPEKULATIONSVERMEIDUNG VGL. KAPITEL 4.1

Die dynamisch steigende Nachfrage nach Flächen für Datacenter hat in den vergangenen Jahren zu einem erheblichen Preisdruck in gewidmeten Betriebszonen geführt. Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, können BetreiberInnen von Datacentern aufgrund ihrer hohen Investitionsvolumina überdurchschnittlich hohe Grundstückspreise zahlen und damit Erwartungen erzeugen, die weit über den tragfähigen Wirtschaftlichkeitsgrenzen produktiver Betriebe liegen. Viele dieser Projekte scheitern jedoch an fehlender Energie- oder Netzkapazität; die in Aussicht gestellten Kaufpreise bleiben dennoch als mentale Referenzwerte bestehen. Dadurch entstehen Spekulationsanreize, die eine Mobilisierung der Flächen für betriebliche Nutzungen verhindern und die Marktmechanismen verzerren.

EMPFEHLUNG:

- **Erstellung eines „Datacenter-Leitplan Wien“:** Empfohlen wird die Erstellung eines „Datacenter-Leitplan Wien“. Ziel ist es, im Rahmen eines Teilkonzepts Digitale Infrastruktur des Wien-Plans jene Standorte festzulegen, die sich aufgrund vorhandener Energieversorgung und Netzkapazität tatsächlich für Datacenter eignen. Dadurch kann klar abgegrenzt werden, wo Datacenter zulässig und sinnvoll sind – und wo Betriebszonen weiterhin vorrangig für produktive Nutzungen vorgesehen bleiben.
- **Transparente Standortausweisung zur Vermeidung von Spekulation:** Durch die öffentliche und digitale Darstellung geeigneter Datacenter-Standorte soll verhindert werden, dass EigentümerInnen flächendeckend auf potenzielle Datacenteransiedlungen spekulieren. Eine transparente Planungsgrundlage reduziert Preisverzerrungen, schafft Verlässlichkeit für EigentümerInnen und ProjektentwicklerInnen und ermöglicht die Wiederaktivierung blockierter Grundstücke für betriebliche Nutzungen.
- **Abstimmung mit Energie- und Infrastrukturplanung:** Die Zuordnung von Datacenterstandorten soll eng mit der Energie- und Netzinfrastukturanplanung abgestimmt werden. Auf diese Weise können Synergien mit bestehenden Versorgungsnetzen genutzt und Fehlallokationen vermieden werden.

Ein solcher Leitplan trägt dazu bei, die räumliche Steuerung energie- und flächenintensiver Nutzungen zu verbessern, Spekulationen vorzubeugen und gleichzeitig die Mobilisierung produktiver Betriebsflächen zu fördern. Für den produktiven Sektor bedeutet dies mehr Planungssicherheit, stabilere Grundstückspreise und eine gezieltere Nutzung der vorhandenen Flächenreserven.

6. BROWNFIELD- UND GREYFIELD-ENTWICKLUNGEN: PRIORISIERUNG UND AKTIVIERUNG VGL. KAPITEL 3.2, 3.5, 4.4 UND 6.2

Wie in den Kapiteln 3.2 und 4.4 gezeigt, sind die unbauten Betriebsreserven Wiens nahezu ausgeschöpft. Zukünftige Standortentwicklung erfordert daher die Reaktivierung, Nachverdichtung und funktionale Erneuerung bestehender Flächen. Brownfield- und Greyfield-Projekte bilden den strategischen Kern einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung, da sie die Mobilisierung innerstädtischer Potenziale ermöglichen und gleichzeitig Bodenverbrauch, Bauabfälle und Emissionen reduzieren. Ihre Umsetzung ist jedoch mit erheblichen technischen, planerischen und finanziellen Herausforderungen verbunden.

EMPFEHLUNG:

- **Priorisierung in der Stadtentwicklungsplanung:** Brownfield- und Greyfield-Standorte sollen in der Stadtentwicklungsplanung vorrangig behandelt und systematisch erfasst werden. Sie sind als eigenständige Kategorie produktiver Entwicklungsflächen zu verankern, um die gezielte Nachverdichtung bestehender Betriebszonen zu fördern.
- **Förderprogramm für Revitalisierung und Erschließung:** Aufbau eines städtisch-bundeskoooperativen Förderprogramms zur Unterstützung von Bodensanierung, Altlastenmanagement, Erschließung und Voruntersuchungen. Ergänzend sollen Entwicklungskonzepte, Untergrund- und Bausubstanzanalysen sowie Vorplanungen standortbedingter Mehraufwände förderfähig sein. Hierbei kann auf bestehende Bundesprogramme im Rahmen des Brachflächendialogs (BMK, Umweltbundesamt) aufgesetzt werden.
- **Standardisierte Bewertung und Priorisierung:** Entwicklung eines objektbasierten Bewertungssystems mit klaren Kriterien – z.B. Lage, Eigen-

tum, Kontaminationsgrad, Erschließung und Nachbarschaft – um eine transparente Förder- und Reihungslogik zu gewährleisten. Die methodische Grundlage und Datenerhebung sollen eng an das in Kapitel 6.2 beschriebene Wiener Flächenmonitoring anknüpfen, das verfügbare Potenziale fortlaufend identifiziert und aktualisiert.

Eine koordinierte Priorisierung und Aktivierung von Brown- und Greyfields stärkt die Flächeneffizienz, unterstützt die Dekarbonisierungsziele und reduziert den Druck auf unbebaute Areale. Durch die Verknüpfung mit dem Wiener Flächenmonitoring (vgl. Kapitel 6.2) entsteht eine empirisch fundierte Grundlage für Planung, Förderung und Steuerung, die Wien befähigt, produktive Flächenpolitik datenbasiert, ressourcenschonend und langfristig tragfähig umzusetzen – im Einklang mit STEP 2035 und WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation.

7. UMBAU-BAUORDNUNG / UMBAU-OIB: ANGEPASSTE REGELN VGL. KAPITEL 4.2 UND 4.4

Für die Modernisierung und Nachverdichtung bestehender Betriebsgebäude erweist sich die baurechtliche Gleichstellung von Umbauten mit Neubauten als wesentliches Hindernis. Wie in Kapitel 4.2 dargestellt, werden Sanierungen, Funktionsänderungen oder Teiladaptierungen nach geltender Rechtslage weitgehend wie Neubauten behandelt. Damit greifen sämtliche Nachweis- und Ausstattungsverpflichtungen – etwa hinsichtlich Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz oder technischer Anlagen – in vollem Umfang. Diese Regelung führt bei vielen Bestandsobjekten zu unverhältnismäßig hohen Kosten und verhindert dringend notwendige Modernisierungen.

Gerade für kleinteilige und mittelständische Betriebe erschweren diese Vorgaben die wirtschaftliche Nutzung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen erheblich. Sie stehen damit auch einer Sicherung leistbarer betrieblicher Flächen entgegen: Oft ist der Umbau eines funktional geeigneten Gebäudes aufgrund der geltenden Neubaustandards teurer als ein Abriss und Neubau – was wiederum den Verlust bestehender Strukturen und die Freisetzung grauer Energie zur Folge hat. Im Sinne einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung sollte daher die Revitalisierung bestehender

Gebäude gegenüber dem Neubau rechtlich und wirtschaftlich begünstigt werden.

EMPFEHLUNG:

- **Ausarbeitung einer eigenständigen „Umbau-Bauordnung“ bzw. „Umbau-OIB-Richtlinie“:** Diese soll spezifische Anforderungen für Revitalisierungen und Umbauten im Bestand definieren und sich auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit stützen. Bei unveränderter Gebäudestruktur sollen angepasste Nachweise und technische Anforderungen gelten – etwa bei Raumhöhen, Belichtung, Brandschutz, Wärmeschutz oder Energieeffizienz.
- **Erhalt von B- und C-Gebäudestrukturen fördern:** Gebäude, die statisch und funktional weiter nutzbar sind, sollen nicht aufgrund überzogener technischer Vorgaben abgebrochen werden müssen. Der Erhalt der grauen Energie und die Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz leisten einen zentralen Beitrag zur Dekarbonisierung (vgl. Kapitel 4.4).
- **Beitrag zu leistbaren Gewerbeflächen:** Durch realistische Umbauvorgaben können Sanierungen und Adaptierungen im Bestand kosteneffizienter umgesetzt werden. Das ermöglicht preisgünstigere Mietniveaus, insbesondere für kleine und mittlere Betriebe, die auf innerstädtische Produktions- und Handwerksflächen angewiesen sind.
- **Rechtliche Differenzierung zwischen Neubau und Umbau:** Ziel ist eine klare Abgrenzung im Baurecht, um Sanierungen, Nachverdichtungen und Funktionsänderungen im Bestand rechtlich und technisch praktikabler zu gestalten.
- **Hinweis auf verfahrensseitige Beschleunigung:** Da angepasste Umbauvorgaben nur in Kombination mit effizienten Genehmigungsprozessen wirksam werden, sollte deren **Umsetzung durch beschleunigte, integrierte Verfahren flankiert werden**. Die strukturelle Verfahrensbeschleunigung wird in Punkt 10 („Verfahrensintegration: One-Stop-Shop & Fast-Track Produktive Stadt“) detailliert ausgeführt und ist als notwendige Ergänzung zur Umbau-OIB zu verstehen.

Eine solche Umbau-OIB-Richtlinie würde Investitionen in bestehende Gebäude erleichtern, Abbruch und Neubau reduzieren, die graue Energie erhalten und zugleich die Bereitstellung leistbarer Gewerbeflächen unterstützen. Sie trägt zur Umsetzung der EPBD

bei und steht im Einklang mit den Zielsetzungen von STEP 2035 und WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation, die eine ressourcenschonende, klimaneutrale und wirtschaftlich tragfähige Stadtentwicklung fordern.

8. STÄDTEBAULICHE QUALITÄTSVORGABEN: GEBIETS- UND NUTZUNGSSPEZIFISCHE ANWENDUNG VGL. KAPITEL 4., 4.3 UND 4.4

Wie in Kapitel 4.2 und 4.3 dargestellt, führen stadtweit einheitlich angewandte Regelungen – etwa zu Begrünungspflichten oder Wohnbauquoten – in Betriebs- und Mischgebieten häufig zu funktionalen Einschränkungen und wirtschaftlichen Mehrbelastungen. Pauschale Vorgaben, die ohne Differenzierung nach Gebietstyp oder Nutzungskategorie gelten, können unbeabsichtigt zu einer Verdrängung gewerblicher Nutzungen und zur Reduktion leistbarer produktiver Flächen führen. Beispiel ist hierfür die Verpflichtung zur straßenseitigen Fassadenbegrünung von mindestens 20 % bei Umwidmungen, die in Betriebszonen aufgrund von Anlieferungszoneen oder Toranlagen oft technisch schwer umsetzbar ist. Gleichzeitig müssen übergeordnete Zielsetzungen – etwa Klimaschutz, Energieeffizienz und Begrünung – auch in produktiven Gebieten unterstützt werden, jedoch mit praxisgerechten und technisch realisierbaren Lösungen.

EMPFEHLUNG:

- **Gebiets- und nutzungsspezifische Differenzierung:** Städtebauliche und ökologische Qualitätsvorgaben sollen künftig nach Gebietstyp und Nutzungskategorie differenziert werden. Anforderungen wie Begrünungsquoten, Stellplatzregelungen oder technische Auflagen sind so auszugestalten, dass sie die Funktionsfähigkeit produktiver Standorte sichern, anstatt sie zu beeinträchtigen.
- **Flexible Instrumente statt Fixvorgaben:** Dynamische Vorgaben wie Fassadenbegrünung, Dachbegrünung oder Stellplatzregelungen sollten nicht starr im Bebauungsplan, sondern in ergänzenden Leitbildern oder Qualitätskatalogen verankert werden. Diese Instrumente können bei veränderten technologischen, klimatischen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen rascher angepasst werden als Plandokumente, die eines Gemeinderatsbeschlusses bedürfen.
- **Klimafitte Ausgestaltung betriebsnotwendiger Flächen:** Anstelle pauschaler Reduktionen sollen

ökologisch wirksame und betriebsverträgliche Alternativen vorgesehen werden, etwa teilüberdachte Stellflächen mit integrierten Photovoltaikanlagen, wasserdurchlässige Beläge oder die Kombination von Begrünung und Energiegewinnung. Diese Lösungen verbinden klimatische Resilienz mit betrieblicher Funktionalität.

- **Zweistufige Steuerungslogik:** Der Bebauungsplan soll weiterhin die grundlegende städtebauliche Ordnung sichern, während ökologische und technische Detailvorgaben in ergänzenden Qualitätsinstrumenten geregelt werden. Dadurch wird Planungssicherheit mit Anpassungsfähigkeit verbunden.

Eine differenzierte, gebietsspezifische Anwendung städtebaulicher Vorgaben gewährleistet, dass übergeordnete Ziele wie Klimaschutz, Begrünung oder sozialer Wohnbau kohärent mit den Zielen der produktiven Stadt Wien umgesetzt werden. Sie verhindert Fehlanreize und Fehlbelastungen, stärkt die funktionale Vielfalt und unterstützt die wirtschaftliche Tragfähigkeit produktiver Standorte im gesamten Stadtgebiet.

9. FREIZEITNUTZUNGEN IN BETRIEBSZONEN: ABGRENZUNG UND STEUERUNG VGL. KAPITEL 4.1, 4.3 UND 5.1

Indoor-Freizeitnutzungen treten zunehmend in Konkurrenz zu produktiven Betrieben um geeignete Hallenflächen. Aufgrund ähnlicher baulicher Anforderungen und deutlich höherer Mieten (12 – 18 €/m² BGF gegenüber 5,50 – 9 €/m² BGF bei Produktions- und Logistiknutzungen) entscheiden sich EigentümerInnen häufig zugunsten dieser renditestärkeren Nutzungen. Dadurch werden potenziell produktiv nutzbare Flächen blockiert und stehen für betriebliche Zwecke vorerst nicht mehr zur Verfügung.

EMPFEHLUNG:

- **Widmungsrechtliche Begrenzung von Freizeitnutzungen in Betriebszonen:**

Da Indoor-Freizeitnutzungen in Betriebszonen produktive Nutzungen sowohl preislich als auch funktional verdrängen können, sollte geprüft werden, ob – analog zu den bestehenden Einschränkungen für den großflächigen Einzelhandel – eine planungsrechtliche Begrenzung solcher Freizeitnutzungen in Betriebszonen eingeführt werden kann. Eine solche Regelung



würde klarstellen, dass produktive Nutzungen strukturell priorisiert werden und konsumorientierte Nutzungen nur in einem eng definierten, behördlich kontrollierten Umfang zulässig sind.

▪ **Optionale Einordnung als befristete Nutzung:**

Soweit rechtlich umsetzbar, kann zusätzlich die Möglichkeit geprüft werden, Indoor-Freizeitnutzungen in Betriebszonen als befristete, nicht-produktive Nutzungen zuzulassen. Diese Option ist jedoch planerisch und vollzugsrechtlich komplex. Sie wäre nur dort sinnvoll, wo temporäre Nutzungsspielräume bestehen und die Rückführbarkeit der Flächen in eine betriebliche Nutzung gewährleistet werden kann. Diese Maßnahme sollte daher nur als Ergänzung zur widmungsrechtlichen Begrenzung betrachtet werden, nicht als primäres Steuerungsinstrument.

- **Kriterien für Standortverträglichkeit:** Unabhängig vom gewählten Regulierungsmodell sind klare Kriterien notwendig, um die Standortverträglichkeit zu beurteilen – insbesondere hinsichtlich Lärm, Verkehr, Stellplatzbedarf, Anlieferungslogistik und sonstigen betrieblichen Anforderungen. Dies soll sicherstellen, dass bestehende Betriebe nicht durch freizeitorientierte Nutzungen beeinträchtigt werden.
- **Rückführungs- und Nutzungssicherung:** Wenn Freizeitnutzungen zugelassen werden, sollte vertraglich oder bescheidmäßig festgelegt werden, dass die betreffenden Gebäude und Flächen ohne strukturelle Einschränkungen wieder produktiv nutzbar bleiben. Die bauliche Substanz muss daher industriell-gewerbliche Anforderungen weiterhin erfüllen (Traglasten, Belichtung, Erschließung, Andienung).

- **Beitrag zur Standortbelebung:** Befristete oder begrenzte Freizeitnutzungen können – sofern gut gesteuert – zur temporären Belebung ungenutzter Hallen beitragen, Leerstände überbrücken und die Auslastung der Infrastruktur erhöhen. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass produktive Flächen strukturell entwertet oder dauerhaft umgewidmet werden.

Eine widmungsrechtliche Begrenzung von Freizeitnutzungen würde der Stadt Wien ermöglichen, die wirtschaftliche Funktion produktiver Zonen zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Gleichzeitig bleibt ausreichend Raum, um in Phasen geringer betrieblicher Nachfrage gezielt befristete Nutzungen zuzulassen, sofern deren Rückführbarkeit gewährleistet ist. Auf diese Weise können Betriebszonen temporär belebt werden, ohne dass ihre langfristige Verfügbarkeit für produktive Zwecke beeinträchtigt wird.

10. VERFAHRENSINTEGRATION: ONE-STOP-SHOP & FAST-TRACK PRODUKTIVE STADT

VGL. KAPITEL 3.2, 3.4, 4.2 UND 4.4

Die in Kapitel 4.2 dargestellte Fragmentierung der Bau-, Betriebsanlagen- und Umweltverfahren (MA 37, MA 22, Bezirksämter u.a.) führt zu langen Verfahrensketten, zeitintensiven Mehrfachabstimmungen, wiederholten Planungsanpassungen und schwer kalkulierbaren Verzögerungen. Eine systematische Beschleunigung der Verfahren ist daher eine zentrale Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit des Produktions- und Gewerbestandorts Wien. Sie betrifft sowohl Neubau- als auch Bestandsprojekte und gewinnt angesichts steigender Anforderungen an Nachver-

dichtung, Funktionsmischung und bestehende Standorte (vgl. Kapitel 3.4) weiter an Bedeutung.

Parallel dazu erhöhen Transformationsprozesse – etwa energetische Sanierungen, Umnutzungen oder betriebliche Erweiterungen sowie Funktionsmischungen – die Komplexität der Genehmigungen. Um produktive Vorhaben effizienter und planbarer umzusetzen, bedarf es einer integrierten, klar strukturierten und zeitlich optimierten Verfahrensarchitektur.

EMPFEHLUNG:

- **Koordinierte Prüfinstanz (One-Stop-Shop):** Einrichtung einer institutionell verankerten Koordinationsstelle für betriebliche Vorhaben, die alle relevanten Fachprüfungen (Bau, Umwelt, Betriebsanlage) organisatorisch bündelt und abstimmt – ohne zwingend eine formale Zusammenlegung der Verfahren zu erfordern. Ziel ist eine reduzierte Schnittstellenkomplexität und eine signifikant verkürzte Gesamtdauer der Verfahren.
- **Standardisierte, transparente Abläufe:** Einführung einheitlicher Prüfschritte, klarer Zuständigkeiten und digital geführter Verfahren mit nachvollziehbaren Fristen, Statusanzeigen und standardisierten Rückmeldezyklen. Damit wird die Planungs- und Entscheidungssicherheit in allen Projektphasen erheblich erhöht.
- **„Fast-Track“-Verfahren für produktive Projekte:** Entwicklung einer priorisierten Beschleunigungsschiene für alle produktiven Bauvorhaben – sowohl Neubau als auch Umbau – mit:
 - definierten, verkürzten Entscheidungsfristen,
 - priorisierten Prüfabschnitten,
 - digitalen Vorprüfungen und
 - vereinfachten, standardisierten Anforderungen. Die Fast-Track-Schiene soll administrativ fest verankert und transparent handhabbar sein. Dadurch entsteht für Unternehmen eine verlässliche zeitliche Kalkulierbarkeit, die Investitionen erleichtert und Umsetzungsrisiken reduziert.
- **Zentrale Ansprechpersonen:** Benennung fester, projektbegleitender Kontaktstellen zur strukturierten Abstimmung zwischen AntragstellerInnen und Fachstellen. Dies reduziert Reibungsverluste, verhindert redundante Planänderungen und beschleunigt die Abstimmung insbesondere bei komplexen Bestandsumbauten.

- **Umsetzbarkeit:** Wie in Kapitel 3.2 dargestellt, sind die jährlichen Fallzahlen im Bereich Industrie- und Lagergebäude vergleichsweise gering. Die organisatorische Implementierung einer spezialisierten Einheit ist daher realistisch und ressourcenschonend möglich. Gleichzeitig schafft sie durch die Bündelung fachlicher Expertise einen messbaren Beschleunigungseffekt.

Ein koordinierter One-Stop-Shop mit ergänzendem Fast-Track-Verfahren verkürzt Verfahrenszeiten, erhöht Planungs- und Investitionssicherheit und verbessert die Standortqualität. Er erleichtert die Realisierung produktiver Bauvorhaben aller Größenklassen, reduziert Reibungsverluste zwischen Behörden, stärkt die Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen und unterstützt damit die Sicherung leistbarer, ressourcenschonender und langfristig tragfähiger Gewerbeflächen.

Damit setzt Wien den im Regierungsprogramm 2025 und im STEP 2035 verankerten integrierten Genehmigungsansatz für die Produktive Stadt operativ um und stärkt seine Position als wettbewerbsfähiger, klimaneutral ausgerichteter Wirtschafts- und Produktionsstandort.

11. BETRIEBSANLAGENGENEHMIGUNGEN: STANDARDISIERTE MANTELMODELLE UND TRANSPARENTE VERFAHREN VGL. KAPITEL 4.2 UND 4.3

Wie in Kapitel 4.2 dargestellt, stellt die derzeitige Genehmigungspraxis bei Betriebsanlagen ein wesentliches Hemmnis für die Entwicklung produktiver Immobilien in Wien dar. Bei spekulativ errichteten Objekten, bei denen zum Zeitpunkt der Einreichung noch keine konkreten NutzerInnen bekannt sind, verlangen die Behörden bereits im Erstverfahren umfangreiche Nachweise – etwa zu Sanitärräumen, Belichtungsflächen oder Stellplätzen. Diese Vorgaben beruhen auf Maximalannahmen für noch unbekannte NutzerInnen und führen in der Praxis häufig zu überdimensionierten Ausstattungen, später notwendigen Rückbauten und erheblichen Zusatzkosten.

BTS-Projekte oder Projekte mit Vorvermietung bzw. frühzeitiger NutzerInnenfeststellung bilden aufgrund der langen und schwer kalkulierbaren Geneh-

migungsdauern in Wien die Ausnahme. Der Großteil der Entwicklungen erfolgt daher spekulativ, was die wirtschaftliche Realisierbarkeit produktiver Neubaulprojekte zusätzlich erschwert.

Auch die MieterInnen sind von der Komplexität des Genehmigungsprozesses betroffen. Selbst wenn für ein Gebäude bereits eine Mantelgenehmigung vorliegt, muss für jede konkrete betriebliche Nutzung eine eigene Betriebsanlagengenehmigung erwirkt werden, die vor Inbetriebnahme vorliegen muss. Die Verfahren dauern oft lange, sind schwer einschätzbar und in Abläufen und Zuständigkeiten nur begrenzt transparent. Mehrere Befragte berichteten, dass sie sich im Zuge des Prozesses in einer untergeordneten bzw. ersuchenden Rolle wahrgenommen hätten – bei bereits laufenden Mietverträgen und entsprechenden finanziellen Belastungen.

EMPFEHLUNG:

- **Einführung standardisierter Mantelgenehmigungen:** Entwicklung eines einheitlichen, rechtssicheren Modells für General- oder Mantelgenehmigungen bei NutzerInnen-offenen Projekten. Die Nachweise sollen verhältnismäßig und spannungsgelassen erfolgen, anstatt auf Maximalannahmen zu basieren. Bei konkretem Mietereinzug erfolgt eine vereinfachte Einzelgenehmigung mit Anpassung an die tatsächliche Nutzung.
- **Klare Prüfkriterien und Dokumentationsstandards:** Festlegung einheitlicher Prüflogiken und Nachweisformate, um Überausstattungen, Doppelprüfungen und Rückbauten zu vermeiden. Dadurch erhöhen sich Planungs-, Termin- und Kostensicherheit.
- **Transparente Verfahren und Kommunikation:** Standardisierung von Abläufen, Fristen und Informationspflichten, damit AntragstellerInnen den Verfahrensstand und die Zuständigkeiten nachvollziehen können. Dies reduziert Unsicherheiten in der Anlaufphase.
- **Integration in den One-Stop-Shop-Ansatz:** Einbindung der Mantelgenehmigungen in die koordinierte Prüfinstanz (vgl. Punkt 10), um Widersprüche zwischen Fachstellen zu vermeiden und Verfahren effizient zu steuern.

Eine flexibilisierte und transparent geführte Betriebsanlagengenehmigung erleichtert die Realisierung produktiver Bau- und Transformationsprojekte, senkt Kosten und stärkt die Investitions- und Nutzungs-

sicherheit. Sie verbessert die wirtschaftliche Machbarkeit innerstädtischer Flächenentwicklungen und unterstützt die in Kapitel 3.4 beschriebene Transformationslogik einer kompakten, ressourcenschonenden und funktionsgemischten Produktiven Stadt Wien.

12. DEKARBONISIERUNG UND ENERGIEEFFIZIENZ: GEZIELTE FÖRDERPROGRAMME VGL. KAPITEL 3.1 UND 4.4

Wie in Kapitel 4.4 beschrieben, verpflichtet die novellierte EPBD zur schrittweisen Dekarbonisierung des Nichtwohngebäudebestands. Bis 2050 soll der gesamte Gebäudebestand in Nullemissionsgebäude überführt werden. Zwischenziele sehen vor, dass bis 2030 mindestens 16 % und bis 2033 26 % der energieineffizientesten Gebäude saniert werden müssen. Davon betroffen ist ein erheblicher Teil des Wiener B- und C-Bestands, der – wie in Kapitel 3.1 dargestellt – den Großteil der produktiven Flächen im Stadtgebiet ausmacht.

Ohne umfassende Modernisierung drohen Wertverluste und „stranded assets“, während auf NutzerInnen- und InvestorInnenseite die Anforderungen durch ESG-Kriterien und EU-Taxonomie-Vorgaben steigen. Die Nachfrage nach energieeffizienten, zertifizierten und taxonomiekonformen Objekten wächst, während der bestehende Gebäudebestand häufig noch über veraltete, fossile Heizsysteme (z. B. Gasdunkelstrahler) verfügt.

EMPFEHLUNG:

- **Städtisches Förderprogramm für energieeffiziente Betriebsgebäude:** Einführung eines zielgerichteten Förderprogramms zur Dekarbonisierung produktiver Bestände, das energetische Sanierungen, Photovoltaik-Nachrüstungen, Wärmepumpensysteme, Abwärmenutzung und Energiemonitoring unterstützt. Die Ausgestaltung soll die Umsetzung der EPBD-Vorgaben (zukünftige OIB-Richtlinien 6 und 7) flankieren und die Schrittspflichten für Solartechnik bei Neubau und Renovierung berücksichtigen.
- **Koppelung an EU-Taxonomie und ESG-Kriterien:** Verknüpfung von Förderzugang und Fördersätzen mit der Taxonomiekonformität sowie ESG-Nachweisen (z.B. Gebäudezertifizierungen nach ÖGNI/DGNB, BREEAM oder LEED). Dies stärkt die Investitionssicherheit und fördert den Aufbau eines nachhaltigen, finanzierungsfähigen Gewerbeimmobilienbestands.

- **Priorisierung sanierungsbedürftiger Bestände:** Schwerpunkt auf B- und C-Gebäude mit technisch veralteten Wärme- und Lüftungssystemen oder geringer Hüllflächeneffizienz. Kombination aus Hüllensanierung, erneuerbarer Energieerzeugung (Wärmepumpen, Fernwärme, hybride Systeme, Photovoltaik) und Monitoring senkt Betriebskosten und beschleunigt die Zielerreichung.
- **Modulare Förderlogik für stufenweise Umsetzung:** Eine mehrstufige Förderstruktur (z.B. Basismonitoring → Effizienzmaßnahmen → Erneuerbare Erzeugung/Speicher) ermöglicht Betrieben eine planbare Transformation und unterstützt die EPBD-konforme Sanierungsplanung bis 2030/2033 und darüber hinaus.

Ein solches, an die EU-Taxonomie-Verordnung und ESG-Standards ausgerichtetes Förderprogramm beschleunigt die energetische Erneuerung des produktiven Bestands, reduziert das Risiko von „stranded assets“ und stärkt die Wettbewerbsfähigkeit Wiener Betriebsstandorte. Es verbindet Klimaneutralität, Ressourcenschonung und wirtschaftliche Tragfähigkeit und unterstützt damit die Zielsetzungen von STEP 2035 und WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation.

13. VERKEHRS- UND ENERGIEINFRASTRUKTUR PRODUKTIVER STANDORTE

VGL. KAPITEL 3.3, 4.1, 4.4 UND 5.1

Eine leistungsfähige Verkehrs- und Energieinfrastruktur ist zentrale Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit, Standortqualität und Dekarbonisierung der Produktiven Stadt Wien. Rund 80 % der Beschäftigten erreichen ihre Arbeitsstätte mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrrädern oder E-Mobilitätsformen, was einen deutlichen Standortvorteil gegenüber dem Umland darstellt. Defizite bestehen jedoch in der verkehrlichen und energetischen Erschließung einzelner Betriebszonen, insbesondere im 22. Bezirk (Donaustadt), wo trotz erheblicher Flächenreserven die infrastrukturelle Anbindung unzureichend bleibt. Gleichzeitig steigt durch E-Mobilität, Wärmepumpen und Digitalisierung der Strom- und Energiebedarf produktiver Betriebe kontinuierlich an.

EMPFEHLUNG:

- **Netzabstimmung und integrierte Planung:** Die Entwicklung von Betriebs- und Logistikstandorten ist eng mit den Ausbauprogrammen des öffentlichen Verkehrs und des Radverkehrsnetzes abzustimmen.

- **Radverkehr und Mikromobilität stärken:** Umsetzung durchgehender, sicherer Radachsen zu Betriebszonen sowie Ausbau von Abstellanlagen, Ladepunkten und Servicestationen für E-Bikes und Kleinfahrzeuge. Diese Infrastruktur trägt wesentlich zur Erreichbarkeit und Attraktivität der Betriebsgebiete bei.
- **22. Bezirk priorisieren:** Herstellung leistungsfähiger Straßenanbindungen zu übergeordneten Verkehrsrouten und intermodalen Knotenpunkten. Der infrastrukturelle Ausbau ist Voraussetzung, um die Flächenreserven der Donaustadt für produktive Nutzungen aktivieren zu können (vgl. Kapitel 4.1).
- **Andienung und betriebliche Logistik sichern:** Ladehöfe, Zufahrten und Rangierflächen sind funktional zu erhalten und räumlich von Wohnnutzungen zu trennen, um Konflikte zu vermeiden und die Betriebssicherheit zu gewährleisten.
- **Energie- und Ladeinfrastruktur ausbauen:** Umsetzung der gesetzlichen Nachrüstverpflichtungen für Ladepunkte in Nichtwohngebäuden sowie Entwicklung standortbezogener Energiekonzepte (Lastmanagement, Speicher, PV-Integration). Ergänzend wird empfohlen, die Errichtung und Nachrüstung von Lade- und Energienetzen in Betriebszonen gezielt zu fördern, um die Elektrifizierung von Fahrzeugflotten und Produktionsprozessen wirtschaftlich darstellbar zu machen. In energieintensiven Branchen ist die Anbindung an alternative Energieträger wie Grüngas oder Wasserstoff sicherzustellen.
- Die Stärkung der Verkehrs- und Energieinfrastruktur verbessert die Erreichbarkeit, Versorgungssicherheit und Standortqualität produktiver Gebiete. Sie wirkt Wettbewerbsnachteilen gegenüber dem Umland entgegen, ermöglicht die Dekarbonisierung betrieblicher Prozesse und unterstützt die Ziele von STEP 2035 und WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation, Wien als leistungsfähigen, klimafitten Produktions- und Forschungsstandort zu sichern.

14. GEMEINNÜTZIGE GEWERBEBAUTRÄGER UND KOOPERATIVE ENTWICKLUNGSMODELLE

VGL. KAPITEL 4.2, 4.3 UND 5.3

Die wirtschaftliche Realisierung gemischt genutzter, kleinteiliger Gewerbeprojekte ist im Wiener Stadtgebiet derzeit nur eingeschränkt möglich. Hohe Grundstücks-, Finanzierungs- und Baukosten, komplexe Genehmigungsverfahren und eine begrenzte Investorenbasis erschweren die Umsetzung. Während institutionelle InvestorInnen vorwiegend auf standardisierte,

risikoarme Core-Produkte setzen, werden kleinteilige, nutzungsdurchmischte Formate überwiegend von lokalen BestandshalterInnen getragen. Dadurch entstehen Finanzierungslücken und ein Mangel an langfristig gesicherten, leistbaren Gewerbeflächen.

EMPFEHLUNG:

- **Prüfung eines Modells gemeinnütziger Gewerbebauträger:** Analog zum gemeinnützigen Wohnbau nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist die Einführung gemeinnütziger Bauträgerstrukturen für betriebliche Nutzungen zu prüfen. Ziel ist die Bereitstellung dauerhaft leistbarer, qualitätsvoller und kleinteiliger Gewerbeflächen, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen. Solche Bauträger könnten als nicht gewinnorientierte BestandshalterInnen agieren und Mietkonditionen auf Kostenbasis anbieten, wodurch langfristige Standortstabilität und soziale Durchmischung gefördert werden.
- **Kooperative Entwicklungs- und Betreibermodelle:** Für komplexe, vertikal gemischte oder quartiersbezogene Gewerbeprojekte sollen kooperative Modelle etabliert werden, bei denen Stadt, ProjektentwicklerInnen, InvestorInnen und NutzerInnen gemeinsam Planung, Risiko und Nutzung steuern. Diese Modelle können auch ESG-basierte Finanzierungsstrukturen integrieren, um Investitionen in nachhaltige, urbane Gewerbequartiere zu erleichtern.
- **Einbindung öffentlicher PartnerInnen:** Die Stadt kann über Grundstücksbereitstellung, Infrastrukturinvestitionen oder aktives Flächenmanagement zur Realisierung beitragen. Public-Private-Partnership-Konstruktionen dienen dabei als erprobte Strukturvorbilder für kooperative Umsetzungsprozesse.
- **Langfristige Bestandshaltung fördern:** Gemeinnützige oder städtisch unterstützte Bauträger sollen als langfristige BestandshalterInnen agieren, um preisstabile, nutzungsgemischte und sozial ausgewogene Gewerbestandorte zu sichern. Dies stärkt die Resilienz der Produktiven Stadt Wien gegenüber Marktschwankungen und Flächenverdrängung.

Ein gemeinnütziger Gewerbebauträgeransatz würde – analog zum gemeinnützigen Wohnbau – eine

neue sozial ausgewogene Komponente in die Entwicklung der Produktiven Stadt Wien einbringen. Er verbindet leistbare Flächenbereitstellung, wirtschaftliche Stabilität und nachhaltige Bestandspolitik und ermöglicht so die Umsetzung gemischt genutzter, kleinteiliger Gewerbequartiere. Damit trägt er zur funktionalen Vielfalt, Standortresilienz und langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der Produktiven Stadt Wien bei.

6.2. Vertifungsbedarf in Forschung und Datengrundlagen

Eine belastbare Entscheidungsgrundlage für den Flächenbedarf des produktiven Sektors erfordert eine kontinuierlich vertiefte, empirisch fundierte Wissensbasis. Derzeit bestehen insbesondere hinsichtlich Verfügbarkeit, Nutzung, Dynamik und Qualität produktiver Flächen erhebliche Informationsdefizite. Bestehende Quellen (z. B. Statistik Austria, MA 18, VRF, Marktberichte von ImmobiliendienstleisterInnen) ermöglichen bislang keine konsistente, kleinräumige oder zeitlich vergleichbare Erfassung der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit und -entwicklung.

Die folgenden Punkte identifizieren zentrale Forschungserfordernisse und Datengrundlagen, die für eine zukunftsfähige, evidenzbasierte Standort- und Bodenpolitik in Wien entscheidend sind.

1. SYSTEMATISCHE FLÄCHENBEOBACHTUNG UND MONITORING

Ein kontinuierliches, indikatorbasiertes Beobachtungssystem für produktive Flächen fehlt bislang, ist jedoch Voraussetzung für faktenbasierte politische Steuerung, Standortentwicklung und Investitionsentscheidungen.

Ziel: Aufbau eines Wiener Flächenmonitorings durch die Wirtschaftskammer Wien in enger Kooperation mit der Stadt Wien, Wirtschaftsagentur Wien und der Wissenschaft. Das Monitoring soll regelmäßig Informationen zu Nutzungsarten, Leerständen, Nachverdichtungspotenzialen, Umwidmungen und Gebäudequalitäten erfassen und öffentlich (DSGVO-konform) zugänglich machen. Es soll quantitative und qualitati-

ve Indikatoren verbinden, jährlich aktualisiert werden und als gemeinsame Wissens- und Entscheidungsgrundlage für Politik, Verwaltung und Wirtschaft dienen.

Vorschlag für die Umsetzung: Das System kann auf bestehenden Datensätzen (z.B. MA 18, Wirtschaftsagentur Wien, Wirtschaftskammer Wien, VRF) aufbauen und um eine noch zu entwickelnde gewerbliche Leerstandsdatenbank erweitert werden. Als methodische Grundlage eignen sich frühere Erhebungen, etwa die im Rahmen des Fachkonzepts Produktive Stadt (MA 18, 2017) erstellte, bislang unveröffentlichte Bestandsaufnahme produktiver Flächen (Büro Dr. Paula, 2015). Neue methodische Impulse liefert der OTTO Immobilien Marktbericht Industrie- und Logistik (2025), der auf Basis amtlicher und offener Geodaten – darunter das europäische Landbedeckungsmodell CORINE Land Cover, Grundbuchs- und Katasterdaten, Umweltbundesamtsdaten und OpenStreetMap – ein GIS-basiertes Verfahren zur Identifikation von Brownfields entwickelte. Durch Überlagerung dieser Informationsschichten wurden potenzielle Brownfieldflächen im Wiener Stadtgebiet bestimmt (vgl. Tabelle 4.4-1). Dieses Vorgehen bietet ein praxistaugliches Modell für ein zukünftiges Wiener Monitoring, das Nutzungs- und Potenzialdaten laufend aktualisiert. Ergänzend wird vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLKUW) im Rahmen des Brachflächendialogs die optisch-basierte „KI-Brachflächenpotenzialkarte“ erarbeitet. Diese – derzeit noch unveröffentlichte – Erhebung nutzt KI-gestützte Bildanalyse zur automatisierten Erkennung brachliegender Industrie- und Gewerbestandorte in Österreich. Für Wien wird eine deutlich genauere, kleinräumige Quantifizierung der gewerblichen Potenzialflächen erwartet, die eine wertvolle Ergänzung zu bestehenden Datenquellen darstellt. Durch die Zusammenführung solcher validierter Informationen – etwa aus dem VRF, aus Marktberichten (z.B. OTTO Immobilien 2025) und aus der künftigen KI-Potenzialkarte – kann ein empirisch belastbares, fortschreibungsfähiges Wiener Flächenmonitoring entstehen.

Dieses sollte GIS-basiert angelegt sein, um Standortmuster, Potenziale und Nutzungskonflikte differenziert abzubilden. Die Integration von Flächenwid-

mungs-, Markt- und Eigentumsdaten ermöglicht eine fundierte Grundlage für Umwidmungs-, Planungs- und Investitionsentscheidungen. Die institutionelle Verknüpfung der Datenbestände wird in Punkt 4 näher erläutert.

Im Regierungsprogramm 2025 ist zusätzlich der Aufbau einer digitalen Leerstandsdatenbank durch die Wirtschaftsagentur Wien vorgesehen. Auch wenn sich dieses Instrument primär auf die Erfassung von leerstehenden Geschäftslokalen im Sinne der Grätzl- und Nahversorgungsentwicklung richtet, kann es methodisch als Grundlage für ein erweitertes Monitoring betrieblicher Flächen dienen. Für eine Anwendbarkeit im Kontext der Produktiven Stadt wäre eine Ergänzung um zusätzliche Datenquellen erforderlich – etwa Gebäudedatenbank, Gewerbemeldungen, Energie- und Abwasserdaten. Neben quantitativen Informationen sollten auch Ursachenanalysen vorgesehen werden, um Reaktivierungsmaßnahmen gezielt ableiten zu können. Langfristig wäre zudem zu prüfen, ob ein eigenständiges, auf Betriebsflächen ausgerichtetes Erfassungssystem – gegebenenfalls mit Meldepflicht – notwendig ist, um eine belastbare Datengrundlage und aktive Flächenmobilisierung sicherzustellen.

2. LANGFRISTIGE ENTWICKLUNGSTRENDS UND SZENARIENBILDUNG

Die derzeit verfügbare Datenlage liefert überwiegend Momentaufnahmen und erlaubt nur eingeschränkt Rückschlüsse auf zukünftige Entwicklungen. Damit fehlen belastbare Grundlagen, um langfristige Veränderungen im produktiven Sektor frühzeitig zu erkennen und planerisch zu berücksichtigen.

Ziel: Entwicklung modellbasierter Szenarien, die es ermöglichen, zentrale Megatrends und deren Auswirkungen auf Flächenbedarf, Standortstruktur und betriebliche Dynamik systematisch zu analysieren. Damit können differenzierte Prognosen über den zukünftigen Flächenbedarf erstellt und Entwicklungsgebiete vorausschauend und empirisch fundiert gesteuert werden.

Vorschlag für die Umsetzung: Szenarien sollten die Einflüsse wesentlicher Transformationsfaktoren abbilden – insbesondere die fortschreitende Digitalisie-

rung und Automatisierung, steigende Anforderungen aus Energie- und Dekarbonisierungspflichten (gemäß EPBD und EU-Taxonomie-Verordnung), Veränderungen globaler Lieferketten und Logistikstrukturen sowie demografische Entwicklungen und die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften.

3. OBJEKTKENNZAHLEN: ÖKONOMISCH, ÖKOLOGISCH, FUNKTIONAL

Daten zur Energieeffizienz, Drittverwendungsfähigkeit, Sanierungsqualität, Nutzungsintensität und Flächenauslastung produktiver Gebäude liegen bislang nur punktuell und nicht systematisch vor. Diese Informationslücken erschweren eine belastbare Bewertung des Bestands, seiner Transformationsfähigkeit sowie seiner Entwicklungspotenziale im Sinne einer klimaneutralen und resilienten Stadtentwicklung.

Mit der Novellierung der Wiener Bauordnung wurden jedoch bereits wesentliche rechtliche Voraussetzungen für eine strukturierte Datenerhebung geschaffen: Gemäß § 128a BauO Wien sind Bauwerksbücher auch für bestehende Gebäude zu führen, wodurch erstmals eine standardisierte Dokumentation des baulichen Zustands, sicherheitsrelevanter Komponenten sowie durchgeführter Maßnahmen auch im gewerblich genutzten Gebäudebestand verankert wird. Ergänzend dazu führt der Magistrat nach § 128b BauO Wien eine zentrale Gebäudedatenbank, deren Nutzung ausdrücklich für Zwecke der Stadtplanung vorgesehen ist (§ 128b Abs. 1 BauO Wien). Diese Regelungen beziehen sich nicht ausschließlich auf Wohngebäude, sondern umfassen auch Industrie-, Gewerbe-, Produktions- und Logistikgebäude.

Ziel: Aufbauend auf diesen bestehenden gesetzlichen Instrumenten soll eine systematische Erhebung und Auswertung objektbezogener Kennzahlen erfolgen, um die Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Dekarbonisierungsfähigkeit des produktiven Wiener Gebäudebestands bewerten zu können. Die gewonnenen Erkenntnisse bilden eine fundierte Grundlage für zielgerichtete Fördermechanismen, die Priorisierung von Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen sowie die Definition quantitativer Zielvorgaben im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz.

Vorschlag für die Umsetzung: Die Weiterentwicklung der Datengrundlage sollte in enger Kooperation zwischen Stadtverwaltung, GebäudeeigentümerInnen, ProjektentwicklerInnen und Fachverbänden erfolgen. Aufbauend auf den Bauwerksbüchern (§ 128a BauO Wien) und der städtischen Gebäudedatenbank (§ 128b BauO Wien) sind einheitlich definierte Indikatoren festzulegen, um Vergleichbarkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit sicherzustellen und die Datennutzung für strategische Planungs- und Steuerungsprozesse der Produktiven Stadt Wien zu ermöglichen.

4. DATENVERKNÜPFUNG UND HARMONISIERUNG INSTITUTIONELLER QUELLEN

Zwischen städtischen, wirtschaftlichen und marktorientierten Datensystemen bestehen derzeit deutliche Schnittstellenlücken. Diese Fragmentierung erschwert eine konsistente Beobachtung, Bewertung und Steuerung produktiver Flächen in Wien.

Ziel: Aufbau einer institutionell verankerten Kooperation zwischen Stadt Wien, Wirtschaftskammer Wien, Wirtschaftsagentur Wien, Statistik Austria und wis-



senschaftlichen Einrichtungen, um Datenbestände zu verknüpfen, Synergien zu nutzen und Datentransparenz zu erhöhen.

Vorschlag für die Umsetzung: Die Zusammenführung von Verwaltungs-, Eigentums- und Marktdaten würde eine präzisere Steuerung betrieblicher Standorte, die Mobilisierung ungenutzter Flächen und ein übergreifendes Monitoring der Flächendynamik ermöglichen. Neue Impulse ergeben sich dabei durch aktuelle Initiativen auf nationaler Ebene: Die Österreichische Nationalbank (OeNB) hat im Jahr 2025 die Entwicklung eines Dashboards zum Gewerbeimmobilienmarkt ausgeschrieben, das Datenverfügbarkeit, Marktstrukturen und Unternehmenskennzahlen systematisch erfassen soll. Dieses Vorhaben kann für Wien von hoher Relevanz sein, da es die Verknüpfung städtischer und nationaler Datenquellen ermöglicht und damit die Grundlage für ein übergreifendes, interoperables Daten- und Monitoring-System schafft.

5. FORSCHUNGSNETZWERK „PRODUKTIVE STADT WIEN“

Forschungsaktivitäten zu produktiven Nutzungen in Wien sind derzeit dezentral organisiert und thematisch nur punktuell verknüpft. Dies erschwert eine systematische Wissensentwicklung und den Transfer zwischen Stadtplanung, Wirtschaft und Forschung.

Ziel: Langfristige Stärkung der Wissensbasis durch ein interdisziplinäres Forschungsnetzwerk, in dem Stadtverwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft – einschließlich immobilienwirtschaftlicher AkteurInnen – kontinuierlich zusammenarbeiten. Damit würde

Wien ein evidenzbasiertes Fundament für die Weiterentwicklung der Produktiven Stadt schaffen und die Vernetzung von Planung, Forschung und Wirtschaft institutionell verankern.

Vorschlag für die Umsetzung: Das Netzwerk sollte Forschungsaktivitäten koordinieren, Daten und Indikatoren standardisieren, Innovationsprojekte initiieren (z.B. ReUse von B- und C-Immobilien, Dekarbonisierung/Energieeffizienz im Bestand) und die Ergebnisse öffentlich zugänglich machen.

Die Etablierung eines integrierten Forschungs- und Datenrahmens stärkt die Transparenz, verbessert die Entscheidungsgrundlagen und schafft die Basis für eine langfristig evidenzbasierte Weiterentwicklung der Produktiven Stadt Wien.

7 ANHANG



Der Anhang enthält ergänzende Materialien, die die Nachvollziehbarkeit und Kontextualisierung der Studie sicherstellen. Er dokumentiert zunächst die im Rahmen der Studie geführten ExpertInneninterviews (Anhang 7.1), die herangezogenen Datenquellen (Anhang 7.2) sowie die verwendete Literatur (Anhang 7.3). Darüber hinaus werden ein Abbildungs- und Tabellenverzeichnis (Anhang 7.4) sowie ein Glossar zentraler Begriffe (Anhang 7.5) bereitgestellt.

Zur praxisnahen Ergänzung der Analyse folgen schließlich ein Auszug der am Wiener Markt tätigen gewerblichen ImmobilienmaklerInnen (Anhang 7.6) sowie ein Auszug relevanter gewerblicher ImmobilienprojektentwicklerInnen (Anhang 7.7). Diese Übersichten veranschaulichen die in der Studie behandelten MarktakteurInnen und verdeutlichen die Struktur des gewerblichen Immobilienmarktes in Wien.

7.1. Liste der geführten Expert:inneninterviews

Im Rahmen der Studie wurden insgesamt 47 Interviews mit 57 ExpertInnen geführt. Die Gespräche dienten der Erhebung qualitativer Einschätzungen zu aktuellen Entwicklungen, Herausforderungen und Handlungsoptionen des produktiven Sektors in Wien. Die Auswahl der InterviewpartnerInnen erfolgte zielgerichtet, um die Perspektiven zentraler MarktakteurInnen abzubilden (vgl. Kapitel 2.1 und 2.2).

Die ExpertInnen verteilen sich auf vier Gruppen:

- Gewerbliche ImmobilienmaklerInnen
- Gewerbliche ImmobilienprojektentwicklerInnen
- MieterInnen bzw. NutzerInnen produktiver Flächen
- Institutionen und Interessenvertretungen

Die vollständige Liste der geführten Interviews ist in Tabellen 7.1-1 bis 7.1-4 dargestellt.

Anmerkung: In einzelnen Interviews nahmen mehrere ExpertInnen eines Unternehmens bzw. einer Institution teil. Die Anzahl der in den Tabellen angeführten Interviews (47) unterscheidet sich daher von der Gesamtzahl der beteiligten ExpertInnen (57).

Lfd. Nr.	Unternehmen / Institution	Interviewte Person(en)	Funktion / Rolle	Datum des Interviews
1	DPC I Danube Property Consulting Immobilien GmbH	MMag. Walter Huber Ing. Patrick Huber	Geschäftsführer Industrie und Bewertung Senior Consultant Industrie und Investment	16.04.2025
2	ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH	Stefan Patzl Katrin Atzenhofer (tlw. anwesend)	Makler Gewerbeimmobilien Immobilienvermittlung	16.04.2025
3	OPTIN Immobilien GmbH	Mag. Felix Zekely, MSc MRICS	Geschäftsführer	17.04.2025
4	123-Immobilien e.U.	Andreas Weber, MAS	Inhaber	17.04.2025
5	Industriemakler	Lukas Richter	Inhaber	22.04.2025
6	OTTO Immobilien GmbH	Alexandra Fischer Ralph Leitner	Teamleiterin Industrie/Logistik Berater Industrie/Logistik Immobilienvermarktung	22.04.2025
7	Colliers International Immobilienmakler GmbH	Michael Messner	Head of Industrial & Logistics Austria	23.04.2025
8	MODESTA REAL ESTATE MG REAL ESTATE GmbH	Antonia Vrcic, MA	Director Head of Agency Office, Industrial & Logistics	24.04.2025
9	Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH	Christian Schmück (tlw. anwesend) Mag. Florian Rainer	Geschäftsführer und Investment Gewerbe	28.04.2025
10	EHL Gewerbeimmobilien GmbH	Raphael Tillmann, MA	Büroimmobilien, Industrie- & Logistikimmobilien Consultant	28.04.2025
11	RE/MAX Commercial Group bzw. RCG Immobiliendienst-leistungs GmbH	Anton Putz, akad. IM	Associate, Professional	30.04.2025
12	Fokus2020 Immobilien GmbH	Alexander Uchatzi	Vermittlung Entwicklung Bewirtschaftung	05.05.2025
13	Cushman & Wakefield CBS International GmbH	Nikolaus Klaritsch LL.B. MBA Matthias Hoffmann	Head of Commercial Leasing Head of Capital Markets	08.05.2025
14	CBRE GmbH	Daniel Pfeiffer, MA	Associate Director Head of Sector	09.05.2025
15	Standort.Immobilien KG	Mag. Hans Pointner	Geschäftsführer	14.05.2025

Tabelle 7.1-1: ExpertInneninterviews – Gewerbliche ImmobilienmaklerInnen | Quelle: Eigene Erhebung, 2025

Lfd. Nr.	Unternehmen / Institution	Interviewte Person(en)	Funktion / Rolle	Datum des Interviews
1	MLP Group S.A.	Mag. Peter Falb, MSc	Chief Country Officer Austria	17.04.2025
2	Hafen Wien GmbH	Mag. Friedrich Lehr, MBA	Geschäftsführer	17.04.2025
3	Adolf Weber Immobilien GmbH	Julian Forster, MSc BA	Geschäftsführer	18.04.2025
4	GO ASSET Development GmbH	Mag. Andreas Liebsch, MRICS	Geschäftsführer	23.04.2025
5	GO ASSET Development GmbH	Konrad Indra, MA, MLS, MRICS	Senior Project Manager	28.04.2025
6	DLH Real Estate Austria	DI Christian Vogt	Geschäftsführer	30.04.2025
7	Panattoni Austria Development GmbH	Jürgen Holger Winkelbauer, MBA, MMSc	Managing Director Austria	02.05.2025
8	Fokus2020 Immobilien GmbH	Alexander Uchatzi	Vermittlung Entwicklung Bewirtschaftung	05.05.2025
9	CTP Invest Immobilien GmbH	Romano Tafaj MSc MBA	Business Developer	14.05.2025
10	Propel Industrial Holding GmbH	Armen Gevorkian	Geschäftsführer	21.05.2025
11	BONDI Consult GmbH	Dr. Anton Bondi de Antoni Christoph Nemet-schke, BA	Geschäftsführer Prokurist / Projektleitung	25.06.2025
12	Baumhouse, b.house gmbh	Mag. Dietmar Reindl	Geschäftsführer	25.06.2025
13	ARE URBANIQ GmbH	Cornelia Bredt	Stadt.Raum.Expertin	03.07.2025
14	ARE Austrian Real Estate Development GmbH	DI Gerd Pichler	ARE Austrian Real Estate Development GmbH	24.07.2025
15	Strabag Real Estate GmbH	Mag. Erol Milo Ing. Ruth Jedliczka	Bereichsleiter Gewerbe Bereichsleitung Grundstücks- und Quartiersentwicklung	24.07.2025
16	BWSG – Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft mbH	Arch. DI Kerstin Robausch-Löffelmann	Technisch-operativer Vorstand	20.08.2025

Tabelle 7.1-2: Expert:inneninterviews – Gewerbliche Immobilienprojektentwickler:innen | Quelle: Eigene Erhebung, 2025

Lfd. Nr.	Unternehmen / Institution	Interviewte Person(en)	Funktion / Rolle	Datum des Interviews
1	OTTO STÖCKL ELEKTRO-INSTALLATIONEN GMBH	Ing. Thomas Staller	Geschäftsführer	16.06.2025
2	KLUDI Armaturen Austria Ges.m.b.H.	Thomas Krones Mag. Ursula Frey	Geschäftsführer Marketing / Sales Managerin	18.06.2025
3	VelaLabs GmbH	Dr. Andreas Nechansky	Geschäftsführer	18.06.2025
4	GRAUSAM TEXTIL Handels GesmbH	Philipp Grausam	Geschäftsführer	18.06.2025
5	Ortner & Freyler OG bzw. nomi coffee	Valentin Freyler	Inhaber	18.06.2025
6	CARL REINER GmbH	Robert Kölbl	Geschäftsführer	24.06.2025
7	TKL Supply Chain GmbH	Wilhelm Leitner	Geschäftsführer	25.06.2025
8	Lithoz GmbH	DI Dr. Johannes Homa	Geschäftsführer	26.06.2025
9	FIEGE Austria GmbH	Ronny Bürger	Geschäftsführer	03.07.2025
10	Evologic Technologies GmbH	DI Markus Brillmann	CTO	03.07.2025
11	LIVIN farms AgriFood GmbH	Mag. Katharina Unger	Geschäftsführerin	03.07.2025

Tabelle 7.1-3: Expert:inneninterviews – Mieter:innen bzw. Nutzer:innen produktiver Flächen | Quelle: Eigene Erhebung, 2025

Lfd. Nr.	Unternehmen / Institution	Interviewte Person(en)	Funktion / Rolle	Datum des Interviews
1	Vienna Research Forum - VRF	Dkfm. Frank Brün, FRICS SIOR	Leiter des Vienna Research Forum Logistik/ Industrie	01.07.2025
2	Wiener Life Sciences Plattform LISAvienna	Philipp Hainzl	Geschäftsführer	28.07.2025
3	Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.	Ing. Rainer Holzer DI Josef Hutter Michael Kugler	Immobilien Abteilungs- leitung Immobilien Teamleitung Immobilien	04.08.2025
4	Vereinigung Österreichischer Projektentwickler - VÖPE	Dr. Andreas Köttl	Präsident	06.08.2025
5	Wirtschaftskammer Wien - Sparte Industrie	Mag. Stefan Ehrlich-Adam	Spartenobmann Fachvertretungs-vorsitzender	06.08.2025

Tabelle 7.1-4: Expert:inneninterviews – Institutionen und Interessenvertretungen | Quelle: Eigene Erhebung, 2025

7.2. Verwendete Datenquellen

Das folgende Verzeichnis enthält die im Zuge der Bedarfsanalyse herangezogenen Datenquellen. Die systematische Auflistung dient der Transparenz sowie der Möglichkeit zur Überprüfung und Nachvollziehung der angewandten Datengrundlagen.

DATEN DES GEBÄUDEBESTANDES UND DES FLÄCHENUMSATZES – VIENNA RESEARCH FORUM (VRF) – ERHEBUNGSZEITRAUM 2019 – 2025

Das VRF stellt eine zentrale Datenquelle für die vorliegende Studie dar. Es handelt sich um eine freiwillige Kooperation mehrerer in der Immobilienwirtschaft tätiger Unternehmen mit dem Ziel, die Transparenz des Wiener Immobilienmarktes zu erhöhen. Dies erfolgt durch die gemeinsame Erfassung, Auswertung und Veröffentlichung immobilienwirtschaftlicher Marktdaten auf einer einheitlichen und nachvollziehbaren Grundlage.

Seit November 2019 erhebt das VRF regelmäßig den Bestand an Logistik- und Industrieimmobilien in Wien und dem unmittelbaren Umland. Die Erhebungen werden seither in halbjährlichen Intervallen publiziert und beinhalten sowohl Kennzahlen zum Gebäudebestand als auch zu den Vermietungsleistungen. Berücksichtigt werden ausschließlich Logistikobjekte, die bestimmte Qualitätskriterien – etwa hinsichtlich Hallenhöhe, Rangierfläche und Entfernung zu Autobahnanschlüssen – erfüllen.

Die Datenbasis des VRF beschränkt sich dabei auf rund 170 großvolumige Objekte (> 5.000 m² BGF) und deckt somit vor allem den institutionellen Markt ab; der kleinteilige, betriebsnahe Bestand ist darin nicht enthalten.

Weitere Informationen:

www.viennaresearchforum.at

NEUVERBAUUNG IN DEN WIENER BETRIEBSZONEN – WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN, ABTEILUNG STANDORT- UND INFRASTRUKTURPOLITIK, ERHEBUNGSZEITRAUM 2011 – 2025

Eine weitere wesentliche Datengrundlage bilden die jährlichen Erhebungen der Abteilung Standort- und Infrastrukturpolitik der Wirtschaftskammer Wien. Im Zeitraum von Sommer 2011 bis Sommer 2025 wurde systematisch die Neuverbauung unbebauter Grundstücksflächen für Betriebsansiedlungen sowie Betriebserweiterungen in Wien erfasst.

Diese nicht öffentlich zugänglichen Erhebungen wurden für die Studie bereitgestellt und bieten eine präzise Grundlage zur Analyse der tatsächlichen Flächennachfrage durch Unternehmen. Durch die kontinuierliche Beobachtung über nahezu 15 Jahre entsteht eine belastbare Datengrundlage zur Beurteilung der Dynamik von Neuansiedlungen und Erweiterungen.

Weitere Informationen:

wko.at

MARKTBERICHTE GEWERBLICHER IMMOBILIEN-DIENSTLEISTERINNEN IN WIEN, ERHEBUNGSZEITRAUM 2008 – 2025

Eine weitere zentrale Datengrundlage bilden Marktberichte führender gewerblicher Immobilien-dienstleisterInnen. Diese Berichte enthalten regelmäßig Analysen zum Gebäudebestand, zu Leerständen, Flächenumsätzen sowie zu Miet- und Grundstückspreisen. Sie ergänzen amtliche Datensätze durch marktorientierte Einschätzungen und bilden die Grundlage zur Beurteilung der aktuellen Marktdynamik.

Tabelle 7.2-1 bietet einen Überblick über jene ImmobiliendienstleisterInnen, die regelmäßig Marktberichte zum Wiener Immobilienmarkt veröffentlichen. Die Zusammenstellung dient der Orientierung hinsichtlich der maßgeblichen MarktakteurInnen mit Research-Tätigkeit und verweist zugleich auf die jeweiligen Online-Auftritte, über die weiterführende Informationen zugänglich sind.

Unternehmen	Website	Themenschwerpunkte
Arnold Immobilien GmbH	www.arnold.investments	Investmentmarkt Industrie und Logistik (u.a. Transaktionsvolumen, Renditen)
Bondi Consult GmbH	www.bondiconsult.com	Labor (u.a. Anzahl der Unternehmen, Umsatz, MitarbeiterInnen, technische Anforderungen, Mietpreise, Betriebskosten)
CBRE GmbH	www.cbre.at	Logistik (u.a. Bestand, Leerstand, Flächenumsatz, ausgewählte Anmietungen, Fertigstellungen, Preise, Transaktionsvolumen, ausgewählte Transaktionen, Renditen)
Colliers International Immobilienmakler GmbH	www.colliers.at	Lager, City Logistik, Logistik, Produktion, Werkstätte, (u.a. Mietpreise, Renditen)
DPC I Danube Property Consulting Immobilien GmbH	www.dpcimmobilien.at	Logistik (u.a. Bestand, Leerstand, Flächenumsatz, ausgewählte Anmietungen, Fertigstellungen, Preise, Transaktionsvolumen, ausgewählte Transaktionen, Renditen)
EHL Immobilien GmbH	www.ehl.at	Investmentmarkt Industrie und Logistik (u.a. Transaktionsvolumen, ausgewählte Transaktionen, Renditen)
OTTO Immobilien GmbH	www.otto.at	Industrie und Logistik (u.a. Bestand, Leerstand, Flächenumsatz, ausgewählte Anmietungen, Fertigstellungen, Preise, Transaktionsvolumen, ausgewählte Transaktionen, Renditen)

Tabelle 7.2 1: ImmobiliendienstleisterInnen mit Marktberichten zum Wiener Markt | Quelle: Eigene Erhebung, 2025 Tabelle 7.2-2 dokumentiert die im Rahmen der Studie tatsächlich herangezogenen Marktberichtreihen. Angeführt werden die jeweiligen Reihen mit Angaben zum Erhebungszeitraum sowie zur Erscheinungsweise. Damit wird eine transparente Nachvollziehbarkeit der Datengrundlage gewährleistet, ohne jede einzelne Ausgabe separat anzuführen.

Unternehmen	Titel/Berichtsreihe	Erhebungszeitraum
Arnold Immobilien GmbH	Marktanalyse Österreich	Q4.2022 – Q2.2024; quartalsweise
Bondi Consult GmbH	Labormarktbericht	2021, 2024; unregelmäßig
CBRE GmbH	Logistikmarktbericht	2019 – 2025; jährlich, tlw. halbjährliches Markupdate
Colliers International Immobilienmakler GmbH	Immobilienmarktbericht Österreich Snapshot Assetklasse Industrie & Logistik	2019 – 2023; jährlich 2023, unregelmäßig
DPC I Danube Property Consulting Immobilien GmbH	Logistikmarktbericht Wien und Wien-Umgebung	2019, 2021, 2022; unregelmäßig
EHL Immobilien GmbH	Immobilieninvestmentmarkt – Markupdate & Jahresrückblick	2022; jährlich
OTTO Immobilien GmbH	Industrie- und Logistik Marktbericht	2021 – 2025, jährlich, tlw. halbjährliches Markupdate

Tabelle 7.22: Marktberichtreihen zum Wiener Logistik- und Industrieimmobilienmarkt | Quelle: Eigene Erhebung, 2025
Anmerkung: Die in Tabelle 7.2-2 dargestellten Marktberichtreihen umfassen teilweise auch andere Immobiliensegmente (z.B. Büro- oder Wohnimmobilien). Für die vorliegende Studie wurden ausschließlich jene Inhalte berücksichtigt, die sich auf den Logistik- und Industrieimmobilienmarkt beziehen.

AMTLICHE, INSTITUTIONELLE UND STATISTISCHE DATENQUELLEN

Für die vorliegende Studie wurden amtliche, institutionelle und statistische Datengrundlagen der Stadt Wien, der Statistik Austria sowie der Wirtschaftsagentur Wien berücksichtigt. Diese dienen der inhaltlichen Einordnung und Kontextualisierung der qualitativen Untersuchung, nicht jedoch einer eigenständigen quantitativen Analyse (vgl. Kapitel 2).

LISAvienna

- LISAvienna (2025): Vienna Life Science Report 2024/25, Wien.

Der Bericht bietet eine Bestandsaufnahme des Wiener Life-Science-Sektors. Er enthält aktuelle Daten zu Unternehmenslandschaft, Beschäftigung, Forschungsinfrastruktur und Investitionsvolumen.

Im Jahr 2023 zählte Wien 754 Organisationen mit 49.056 Beschäftigten und einem Umsatz von 22,7 Mrd. Euro. Damit entfallen rund 55 % aller österreichischen Life-Science-Aktivitäten auf Wien. Der Bericht verdeutlicht die hohe Innovationskraft der Branche sowie die Standortrelevanz von Forschung, Biotechnologie und Medizintechnik. Eine flächenscharfe Differenzierung der Labor- und Life-Science-Standorte erfolgt jedoch nicht.

Stadt Wien – Magistratsabteilung 18: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Zentrale Planungs- und Fachdokumente der MA 18 bilden den strategischen und räumlichen Bezugsrahmen der Studie:

- Stadt Wien, MA 18 (2014): STEP 2025 – Stadtentwicklungsplan Wien. Mut zur Stadt. Stadtentwicklung Wien.

Online verfügbar unter: <https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:AT-WBR-1138083>

- Stadt Wien, MA 18 (2017): Fachkonzept Produktive Stadt. Werkstattbericht Nr. 171. Hrsg. M. Rosenberger et al. ISBN 978-3-903003-34-7
 - Stadt Wien, MA 18 (2025): Wien-Plan – Stadtentwicklungsplan STEP 2035. Verlag der Stadt Wien.
- Online verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/wien-plan>

- Stadt Wien – data.wien.gv.at / Wirtschaftskammer Wien (2024): Erhebung der Abteilung Standort- und Infrastrukturpolitik auf Basis der digitalen Flä-

chenwidmungsdaten der Stadt Wien.

Online verfügbar unter: <https://data.wien.gv.at>

Diese Erhebung weist für Wien 2.126 ha entsprechend gewidmete Betriebsflächen für den produktiven Sektor aus. Davon sind rund 200 ha unverbaut; rund 60 ha dieser Flächen liegen innerhalb bestehender Betriebsareale. Die verbleibenden rund 140 ha an potenziellen Betriebsansiedlungsflächen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse großteils nur eingeschränkt verfügbar.

Ergänzend stellte die MA 18 eine von ihr erstellte Flächenbilanz der Betriebszonen „Industriell-Gewerbliches Gebiet“ („rote Zonen“) und „Gewerbliches Mischgebiet“ („rosa Zonen“) zur Verfügung, die auf den der MA 18 vorliegenden GeoTIFF-Grundlagendaten zur räumlichen Abgrenzung dieser Zonen basiert. Diese abgeleitete Flächenbilanz ermöglichte der Auftraggeberin, der Wirtschaftskammer Wien, eine bilanzierende Gegenüberstellung der beiden Zonentypen. Sie bildet die Grundlage für die quantitative Analyse und Vergleichbarkeit der Flächenausmaße zwischen dem Fachkonzept Produktive Stadt (2017) und dem STEP 2035 (2025).

Stadt Wien – Magistratsabteilung 23: Wirtschaft, Arbeit und Statistik

- Stadt Wien, Magistratsabteilung 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik. (2024). Beschäftigtenstatistik 2023 – Auswertungen zur Sachgütererzeugung und produktionsnahen Dienstleistungen.

Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/statistik/beschaeftigung>

- Stadt Wien, Magistratsabteilung 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (2024): Wirtschaftsstandort 2024 - Wien in Zahlen 2024. Wien. Datengrundlage: Jahresdurchschnitt 2023, Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (ÖNACE 2008), internationale Betriebsansiedlungen 2009 bis 2023

- Stadt Wien – MA 23 (2024): Strategie WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation. 2. überarbeitete Auflage, ISBN 978-3-901945-53-3

Diese Publikationen dokumentieren die wirtschafts-, innovations- und arbeitsmarktbezogenen Rahmenbedingungen der Stadt Wien. Sie erfassen den Beschäftigtenstand in der Sachgütererzeugung und in produktionsnahen Dienstleistungen, definieren zugleich die wirtschafts- und innovationspolitischen Zielsetzungen der Stadt. Mit der Strategie WIEN 2030 werden sechs zentrale Themenfelder – darunter Smarte Produktion in der Großstadt und Lösungen für die kli-

maneutrale Stadt – benannt und Wien als leistungsfähiger, klimapositiver Produktions- und Innovationsstandort verankert. Damit bilden die MA 23-Daten und -Strategien eine wesentliche Grundlage für die wirtschaftliche und räumliche Entwicklung produktiver Nutzungen.

WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

- WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (2023): Wirtschaftsbericht Wien 2023. Wien.

Der Bericht enthält aktuelle Analysen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Bundeshauptstadt, darunter Kennzahlen zu Bruttowertschöpfung, Beschäftigung und Branchenstruktur. Die Daten bestätigen den Anteil produktionsnaher Tätigkeiten im Wiener Raum mit rund 12 % der unselbständig Beschäftigten und dienen der Plausibilisierung der Angaben der MA 23 und der Statistik Austria.

Wirtschaftsagentur Wien

- Wirtschaftsagentur Wien (2024): Tätigkeitsbericht 2024. Wien.

Der Tätigkeitsbericht der Wirtschaftsagentur Wien enthält aktuelle Angaben zu internationalen Betriebsansiedlungen im Zeitraum 2020 bis 2024 sowie zu Förderprojekten und Investitionstätigkeiten am Standort Wien. Diese Informationen bieten eine ergänzende Datengrundlage zur Beurteilung der wirtschaftlichen Standortentwicklung und zur Einschätzung der Dynamik von Unternehmensansiedlungen.

Eine eindeutige Zuordnung der erfassten Ansiedlungen zum produktiven Sektor ist auf Basis der veröffentlichten Angaben jedoch nicht möglich, da keine Differenzierung nach Nutzungsarten vorgenommen wird.

Wirtschaftskammer Wien

- Wirtschaftskammer Wien (ohne Jahresangabe der Erscheinung): Konzepte für Mischnutzungen in der Produktiven Stadt – Leitfaden und Thesen. Wien.

Der Leitfaden ist das Ergebnis eines von der Wirtschaftskammer Wien in Kooperation mit der Wirtschaftsagentur Wien und weiteren AkteurInnen organisierten Workshops. Im Rahmen dieses Prozesses wurden sämtliche im Zuge des Fachkonzepts „Produktive Stadt“ entwickelten Projekte analysiert. Neun exemplarische Projekte wurden vertieft untersucht, um auf Basis praktischer Erfahrungen städtebauliche,

architektonische und rechtliche Herausforderungen zu identifizieren und Lösungsansätze zu entwickeln. Der Workshop brachte VertreterInnen der Stadt Wien, der Wirtschaftskammer Wien, der Wirtschaftsagentur, UnternehmerInnen, ProjektentwicklerInnen, BeraterInnen und ArchitektInnen zusammen, um Wissen und Erfahrungen auszutauschen. Das daraus entstandene Dokument bietet praxisnahe Orientierungshilfen für ProjektwerberInnen, UnternehmerInnen und weitere AkteurInnen, die Vorhaben in gemischt genutzten Gewerbegebieten planen.

STATISTIK AUSTRIA

Neben den Planungsgrundlagen der Stadt Wien wurden auch amtliche Statistiken der Statistik Austria ausgewertet. Diese umfassen insbesondere:

- Statistik Austria (2024): Gebäudebestand – Industrie- und Lagergebäude (2011 – 2022). STATcube-Datenbank. Direktion Bevölkerung, Wien.
- Statistik Austria (2025): E-Mail-Auskunft Mag. Bernhard Hoser, Direktion Bevölkerung, 7. Juli 2025. Erläuterungen zur Definition der Gebäudearten und zur Methodik der Registerzählung.
- Statistik Austria (2025): Baubewilligungen nach Gebäudeeigenschaft 2010 – 2025 (Industrie- und Lagergebäude). Datengrundlage: jährliche Gemeindemeldungen.
- Statistik Austria (2024): Erwerbstätige und unselbständig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten und Bundesländern, Jahresdurchschnitt 2023. STATcube-Datenbank, Wien.

Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/datenbanken/statcube-statistische-datenbank>

Die **Gebäude- und Wohnungszählung** beruht auf den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) und klassifiziert Gebäude nach der Klassifikation der Bauwerke (Classification of Types of Construction - CC). Für die Analyse wurden die Kategorien – 1251 Industriegebäude („überdachte Bauten für industrielle Zwecke, z.B. Fabriken, Werkstätten, Montagehallen“) und – 1252 Lagergebäude („Behälter, Silos und sonstige Lagerbauten“) zusammengefasst betrachtet. Laut der Auskunft der Statistik Austria (E-Mail vom 7. Juli 2025) erfolgt die Zuordnung nach der überwiegenden Nutzung. Gebäude, deren Nettofläche zu weniger als 50 % Wohnzwecken dient, werden der nächstgrößeren Nutzungsgruppe – etwa Industrie – zugeordnet. Durch methodische Anpassungen im GWR und die Verknüpfung mit Meldungen aus der Arbeitsstättenzählung werden Gebäude mit gewerblichem Personal seit 2021 vermehrt der Kategorie „Industriegebäude“

zugeordnet. Da die Ergebnisse der Registerzählung in dicht bebauten Lagen zu rechnerischen Überschätzungen führen können, werden diese Daten ausschließlich zur allgemeinen Orientierung herangezogen, nicht zur Ableitung flächenwirtschaftlicher Kennzahlen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in der Registerlogik Gebäude mit gemeldetem gewerblichem Personal auch dann als Industrie- oder Lagergebäude klassifiziert werden, wenn keine produktive Nutzung im engeren Sinn vorliegt, wodurch insbesondere innerstädtische Bezirke statistisch überrepräsentiert erscheinen.

Die Daten zu den **Baubewilligungen** liegen für Wien für den Zeitraum 2010 bis 2025 in quartalsweiser Gliederung vor und geben die Zahl der bewilligten Gebäude nach Gebäudeeigenschaft wieder. Für Wien werden An-, Auf- und Umbautätigkeiten gemäß Auskunft der Statistik Austria seit 2024 erstmals vollständig gemeldet.

Die **Beschäftigungsdaten** aus der Erwerbstätigenstatistik 2023 ergänzen diese baulichen Daten um eine wirtschaftliche Perspektive: Sie zeigen die Zahl der unselbständig Beschäftigten nach Wirtschaftsabschnitten (ÖNACE 2008) und bilden die empirische Grundlage für die in Kapitel 1.2 dargestellte sektorale Struktur des produktiven Sektors in Wien (Anteil rund 12 % der Gesamtbeschäftigung).

7.3. Literatur

Das Literaturverzeichnis enthält weiterführende wissenschaftliche und fachliche Publikationen, die zur theoretischen Fundierung und inhaltlichen Kontextualisierung der Studie herangezogen wurden. Im Unterschied zu den im Anhang 7.2 angeführten amtlichen, institutionellen und marktbezogenen Datenquellen werden hier ausschließlich Arbeiten und Fachpublikationen angeführt, die konzeptionelle, planerische oder methodische Grundlagen zum Verständnis der „Produktiven Stadt“ und produktiver Nutzungen im urbanen Kontext liefern.

Die Zusammenstellung gewährleistet Transparenz und Nachvollziehbarkeit und dient zugleich als Referenzrahmen für weiterführende Forschung und praktische Anwendungen.

LITERATURVERZEICHNIS

- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2023). Leitfaden Nachhaltige Logistikimmobilien – zur Reduktion des ökologischen Fußabdrucks

von Logistikimmobilien. VerfasserInnen: Kraus, F., Kogler, M. Wien.

Online verfügbar unter https://www.handelsverband.at/fileadmin/content/Presse_Publikationen/Leitfaden_Whitepaper/2023-02-16_Leitfaden_nachhaltige_Logistikimmobilien_v2.0_digital_Optimized.pdf

- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (voraussichtlich 2026): Hürden beim Aktivieren von Brachflächen und Leerständen überwinden. Stand des Wissens, Sammlung und Übersicht gängiger Praktiken. VerfasserInnen: Dilch, C., Eckl, S., Etzl, G., Hohenecker, M., Janitsch, C., Prokop, G., Prückl, A., Rabl-Berger, S., Smogawetz, T. Wien.
- BUILDINX (2024). Building the Future – Wie Industrie- und Logistikimmobilien nachhaltiger werden. Buildinx GmbH, Hamburg.

Online verfügbar unter <https://buildinx.de>

- bulwiengesa AG (2023). Logistik und Immobilien 2023. bulwiengesa AG in Kooperation mit Berlin Hyp, Bremer Lagerhaus-Gesellschaft AG und Savills Deutschland GmbH.

Online verfügbar unter https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2023-09/bulwiengesa_logistikstudie2023_ds.pdf

- Der Standard (2025): Wohnen und Gewerbe: Wo es in Wien funktioniert – und wo nicht. Artikel vom 17.11.2025.

Online verfügbar unter: <https://www.derstandard.at/story/3000000296249/wohnen-und-gewerbe-wo-es-in-wien-funktioniert-und-wo-nicht>

- Dilch, C. (2022). Logistik- und Industrieimmobilien. In Eberhardt, S. R., Klaubetz, J. (Hrsg.), Handbuch Immobilienprojektentwicklung: Grundlagen und Tätigkeitsbereiche, Beteiligte und Strategien, Praxistipps, Checklisten und Fallstudien (2. Aufl., S. 100 – 130). Linde Verlag, Wien. ISBN 978-3-7073-3138-7
- Dilch, C. & Jiresch, T. (Hrsg.). (2025). Logistik- und Industrieimmobilien in Österreich. Linde Verlag, Wien. ISBN 978-3-7073-5329-7
- GARBE Industrial Real Estate (2024). Die Zukunft der Logistikimmobilie – Whitepaper 2024. GARBE Industrial Real Estate GmbH, Hamburg.

Online verfügbar unter https://www.garbe-industrial.de/wp-content/uploads/2024/07/240718_GARBE_Whitepaper_Die_Zukunft_der_Logistikimmobilie.pdf

- Eisl, S., Granegger, T., Mayrhofer, W. & Schlund, S. (2025). Made in Austria: Produktionsarbeit in Ös-

- terreich 2025. Studie, Technische Universität Wien. Wien. ISBN 978-3-9504856-6-0
- Eisl, S., Granegger, T., Mayrhofer, W. & Schlund, S. (2024). Made in Austria: Produktionsarbeit in Österreich 2024. Studie, Technische Universität Wien. Wien. ISBN 978-3-9504856-4-6
 - Eisl, S., Mayrhofer, W., Schlund, S. & Vieth, D. (2023). Made in Austria: Produktionsarbeit in Österreich 2023. Studie, Technische Universität Wien. Wien. ISBN 978-3-9504856-4-6
 - HypZert Fachgruppe Logistik (Hrsg.). (2023). Bewertung von Logistikimmobilien (3., überarbeitete Auflage, überarbeitet von 2018). HypZert GmbH, Berlin.
 - Krüger, T., Piegeler, M. & Spars, G. (Hrsg.). (2021). Urbane Produktion – Neue Perspektiven des produzierenden Gewerbes der Stadt? W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart. ISBN 978-3-17-038308-1
 - Logix Initiative (2023). Energiemonitoring in Logistikimmobilien – Praxisflyer 2023. Logix Award Initiative, Frankfurt am Main.
Online verfügbar unter https://logix-award.de/wp-content/uploads/logix_Flyer_Energiemonitoring_DOWNLOAD_NEU.pdf
 - Logix Initiative & Fraunhofer Institut für Materialfluss und Logistik IML (2019). Zukunft der Logistikimmobilie – Studie 2019. Logix Award Initiative / Fraunhofer IML, Frankfurt am Main.
Online verfügbar unter https://logix-award.de/wp-content/uploads/logix_Zukunft_2019_WebVersion.pdf
 - Logix Initiative & Fraunhofer Institut für Materialfluss und Logistik IML (2024 a). ESG in Logistikimmobilien – Studie 2024. Logix Award Initiative / Fraunhofer IML, Frankfurt am Main.
Online verfügbar unter https://logix-award.de/wp-content/uploads/logix_Studie_ESG_06-2024.pdf
 - Logix Initiative & Fraunhofer Institut für Materialfluss und Logistik IML (2024 b). Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2024. Logix Award Initiative / Fraunhofer IML, Frankfurt am Main.
Online verfügbar unter https://logix-award.de/wp-content/uploads/logix_Studie_Logistikimmobilien_2024_DOWNLOAD_NEU.pdf
 - Münchow, M.-M. (Hrsg.). (2016). Kompendium der Logistikimmobilie: Entwicklung, Nutzung und Investment (2., erweiterte und aktualisierte Auflage). IZ Immobilien Zeitung Edition. ISBN 978-3-940219-35-0
 - Quach, T. T., Trübestein, M. & Aepli, M. D. (2024). Logistics Real Estate – The Emergence of a New Asset Class. Springer Gabler, Wiesbaden. ISBN 978-3-658-42836-5
 - Stadt Wien (2025): Regierungsprogramm 2025 – 2030. Wien schlägt ein neues Kapitel auf. Wien
 - VÖPE – Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (2022). Produktive Stadt aus Projektentwicklersicht. Positionspapier der VÖPE, Stand 20.06.2022. Wien.

7.4. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Die Nummerierung der Abbildungen und Tabellen folgt der Gliederung der Kapitel und ermöglicht so eine eindeutige Zuordnung im Text.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Kapitel 1 – Einleitung

Abbildung 1.1-1: Strategischer Rahmen der Produktiven Stadt Wien	13
--	----

Kapitel 3 – Analyse des Status quo

Abbildung 3.1-1: Betriebsflächen nach Bezirken in Wien – Stand 2025	21
Abbildung 3.1-2: Industrie- und Lagergebäude nach Bezirken in Wien – Zeitraum 2011 bis 2022	22
Abbildung 3.1-3: Verteilung der Logistik- und Industrieflächen in Wien nach Submärkten – Stand 2025	23
Abbildung 3.1-4: Qualitätsstruktur der Logistikimmobilien in Wien und Umgebung – Stand 2025	24
Abbildung 3.2-1: Entwicklung der Wiener Betriebsflächen – Zeitraum 1992 bis 2024	25
Abbildung 3.2-2: Neuverbauung von Betriebsflächen in Wien – Zeitraum 2011 bis 2025	26
Abbildung 3.2-3: Regionaler Vergleich unverbaute und neu verbaute Betriebsflächen – Zeitraum 2011 bis 2025	27
Abbildung 3.2-4: Baubewilligungen für Industrie- und Lagergebäude – Zeitraum 2010 bis 2024	28

TABELLENVERZEICHNIS

Kapitel 3 – Analyse des Status quo

Tabelle 3.1-1: Gewidmete Betriebsflächen nach Bezirken in Wien – Stand 2025	21
Tabelle 3.1-2: Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen nach Submärkten in Wien und Umgebung – Stand 2025	23
Tabelle 3.2-1: Neuverbaute Betriebsflächen nach Bezirken – Zeitraum 2011 bis 2025	26
Tabelle 3.3-2: Strukturkennzahlen des Logistik, Industrie- und Produktionsimmobilienmarkts in Wien – Stand 2025	29
Tabelle 3.3-3: Flächenumsatz und Leerstand in Wien – Zeitraum 2019 bis 2025	30
Tabelle 3.3-4: Miet- und Preisniveaus der Submärkte in Wien – Stand 2025	31
Tabelle 3.3-5: Strukturkennzahlen des Labor- und Life-Science-Flächenimmobilienmarkts in Wien – Stand 2025	33
Tabelle 3.3-6: Labor- und Life-Science-Flächen in Wien – Stand 2024	33
Tabelle 3.3-7: Mieten und Betriebskosten für Laborflächen Wien 2024	34
Tabelle 3.4-1: Flächenbestand und Neubauaktivität Wien und Wiener Umland – Stand 2025	36
Tabelle 3.4-2: Flächenumsatz und Leerstände Wien und Wiener Umland – Zeitraum 2019 bis 2025	37
Tabelle 3.4-3: Mietniveaus Wien und Wiener Umland – Stand 2025	37
Tabelle 3.4-4: Grundstückspreise Wien und Wiener Umland – Stand 2025	38
Tabelle 3.4-5: Bruttoanfangsrenditen und Transaktionsvolumen Wien und Wiener Umland – Stand 2025	38

Kapitel 4 – Herausforderungen und Rahmenbedingungen

Tabelle 4.3-1: Zuordnung der Gewerbeimmobilien-Typologien zu InvestorInnenrollen im Wiener Markt	50
Tabelle 4.4-1: Potenzielle Brownfieldflächen nach VRF-Submarkt – Wien (Stand Frühjahr 2025)	56

Kapitel 5 – Bedarfsabschätzung

Tabelle 5.2-1: Typisierte Flächenanforderungen nach Nutzungsart und Größenklasse – Wien 2025	64
Tabelle 5.2-2: Typisierte Flächenanforderungen für Labor- und Life-Science-Flächen – Wien 2025	65

Kapitel 7 – Handlungsoptionen und Empfehlungen

Tabelle 7.1-1: ExpertInneninterviews – Gewerbliche ImmobilienmaklerInnen	83
Tabelle 7.1-2: ExpertInneninterviews – Gewerbliche ImmobilienprojektentwicklerInnen	84
Tabelle 7.1-3: ExpertInneninterviews – MieterInnen bzw. NutzerInnen produktiver Flächen	85
Tabelle 7.1-4: ExpertInneninterviews – Institutionen und Interessenvertretungen	85
Tabelle 7.2-1: ImmobiliendienstleisterInnen mit Marktberichten zum Wiener Markt	87
Tabelle 7.2-2: Marktberichtreihen zum Wiener Logistik- und Industrieimmobilienmarkt	87
Tabelle 7.6-1: Gewerbliche ImmobilienmaklerInnen am Wiener Markt – Auszug	106
Tabelle 7.7-1: Gewerbliche ImmobilienprojektentwicklerInnen am Wiener Markt – Auszug	106

Autorinnenprofil

Abbildung 01: DI ^{IN} (FH) Carmen Dilch, MSc. MRICS – Studienautorin	110
---	-----

7.5. Glossar

Das Glossar enthält Definitionen und Erläuterungen zentraler Fachbegriffe, die im Rahmen der Studie verwendet werden. Es dient der einheitlichen Terminologie und unterstützt Lesbarkeit und Verständnis.

Begriff	Definition
Andienung	Unter Andienung werden die Zufahrts-, Be- und Entlademöglichkeiten einer Logistik- bzw. Industrieimmobilie verstanden. Dabei wird in der Praxis vor allem zwischen Rampenandienung (Docks) und ebenerdiger Andienung (Drive-Ins) unterschieden. → siehe auch Cross-Docking, Docks- und Drive-Ins, Mehrstöckige Logistikimmobilie, Single-Docking
Baurecht	Das Baurecht ist ein im österreichischen Baurechtsgesetz (BauRG) geregeltes, dingliches und im Grundbuch eingetragenes Recht. Es ist veräußerlich und vererblich und berechtigt, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu bewirtschaften. Der/Die Bauberechtigte ist EigentümerIn des Gebäudes, während der/die GrundstückseigentümerIn als BaurechtsgeberIn auftritt. Für die Nutzung des Grundstücks entrichtet der/die Bauberechtigte einen laufenden Bauzins an den/die GrundstückseigentümerIn. Das Baurecht ist auf eine bestimmte Laufzeit befristet und wird durch einen Baurechtsvertrag begründet. → siehe auch Superädifikat
Betriebsbaugebiet	Das Betriebsbaugebiet ist eine im Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesene Widmungskategorie gemäß BauO Wien. Es ist für betriebliche Nutzungen vorgesehen, die mit der Umgebung verträglich sind → siehe auch Industriegebiet, Industrieimmobilie, Produktiver Sektor, Widmung
Betriebsflächen	Eine Betriebsfläche ist ein Areal, das für betriebliche bzw. gewerbliche Zwecke zur Verfügung steht und im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für eine bestimmte Nutzungsart – etwa Industrie, Gewerbe, Logistik oder produktionsnahe Dienstleistungen – gewidmet ist. Betriebsflächen liegen zumeist innerhalb der ausgewiesenen Betriebszonen der Stadt Wien und bilden deren funktionale Einheit. Sie können sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke umfassen, die für die Ansiedlung, Erweiterung oder Modernisierung von Betrieben vorgesehen sind. → siehe auch Betriebszonen, Fachkonzept Produktive Stadt, Gewerbehof, Gewerbliches Mischgebiet, Grundstücksverfügbarkeit, Produktiver Sektor, Produktive Stadt

Begriff	Definition
Betriebszonen	Das Konzept der Betriebszonen bezeichnet räumlich abgegrenzte Gebiete mit hoher Dichte betrieblicher Nutzungen (Produktion, Gewerbe, Logistik, technologie- und wissensbasierte Dienstleistungen). Ziel ist die Sicherung, Weiterentwicklung und Vernetzung produktiver Standorte innerhalb der Stadt. Ursprünglich wurde das Konzept im Rahmen der Initiative Vienna Business Districts (Kooperation von Stadt Wien, Wirtschaftskammer Wien und Wirtschaftsagentur Wien) entwickelt, die bis Ende 2024 aktiv war. Im Zuge dieser Initiative wurden insgesamt rund 33 Betriebszonen identifiziert und systematisch bearbeitet. Diese verteilten sich über mehrere Wiener Bezirke, insbesondere in jenen mit ausgeprägten betrieblichen Clustern wie Liesing, Simmering, Floridsdorf und Donaustadt. Weitergeführt wird die Betreuung der Betriebsgebiete in Kooperation zwischen Wirtschaftskammer Wien und Wirtschaftsagentur Wien. Im STEP 2035 wird das Konzept planungsfachlich erweitert: Betriebszonen gelten dort als strategische Entwicklungsräume zur Umsetzung von Klimaschutz, Ressourceneffizienz und Kreislaufwirtschaft. Sie sollen durch Verdichtung, Nachnutzung und Funktionsmischung modernisiert und als Träger urbaner Wertschöpfung langfristig gesichert werden. → siehe auch Betriebsflächen, Produktiver Sektor
Brownfield-Entwicklungen	Brownfield-Entwicklungen beziehen sich auf die Neunutzung oder Revitalisierung von Flächen, die zuvor industriell, gewerblich oder militärisch in Anspruch genommen wurden. Diese Grundstücke liegen häufig in strategisch vorteilhaften Lagen, insbesondere in der Nähe wichtiger Verkehrsinfrastrukturen. Vorteile: ▪ Zentrale und verkehrsgünstige Lage mit bereits vorhandener Erschließung und Infrastruktur ▪ Beitrag zu einer nachhaltigen Flächenentwicklung durch Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung und Förderung der Nachverdichtung Nachteile: Potenzielle Altlastenproblematik, insbesondere Boden- und Grundwasserkontamination, die umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen kann ▪ Erhöhtes Risiko aufgrund rechtlicher Auflagen, z.B. Denkmalschutz oder behördliche Genehmigungsaufgaben ▪ Höhere Kosten sowie längere Entwicklungs- und Realisierungszeiträume durch Abriss-, Entsorgungs- und Sanierungsarbeiten → siehe auch Betriebsbaugelände, Flächenknappheit, Greenfield-Entwicklungen, Greyfield-Entwicklungen, Grundstücksverfügbarkeit, Industriegebiet, Produktive Stadt
BTO	Bei „Built-to-own“ (BTO)-Projekten handelt es sich um Eigennutzer-Entwicklungen. In diesem Fall errichtet ein Unternehmen die Immobilie für den eigenen Bedarf; sie steht somit weder dem Miet- noch dem Investmentmarkt zur Verfügung. Der Vorteil dieser Projektform liegt in der Möglichkeit, das Gebäude exakt an die eigenen Prozesse anzupassen, ohne Kompromisse durch Vorgaben von VermieterInnen eingehen zu müssen. Nachteile ergeben sich durch die langfristige Kapitalbindung sowie eine eingeschränkte Flexibilität bei Standortverlagerungen, falls sich Marktbedingungen oder Produktionsprozesse ändern. → siehe auch BTS, Drittverwendungsfähigkeit, Lagerimmobilie, Mehrstöckige Logistikimmobilie

Begriff	Definition
BTS	Bei „Built-to-suit“ (BTS)-Projekten handelt es sich um nutzerspezifische Projektentwicklungen, bei denen der/die MieterIn bereits zu Projektbeginn feststeht. Die Immobilie wird maßgeschneidert an die betrieblichen Anforderungen angepasst und kann besondere Vorgaben hinsichtlich Layouts, Technik, Nachhaltigkeit oder auch eines erhöhten Büroanteils berücksichtigen. Industrieimmobilien werden häufig in Form von BTS-Projekten realisiert. Der Vorteil dieser Projektform liegt im geringen Vermarktungsrisiko für ProjektentwicklerInnen, da der/die MieterIn von Beginn an feststeht, langfristig gebunden ist und spezifische betriebsnotwendige Standards definiert. Nachteile ergeben sich jedoch durch die hohe Nutzerspezifität: Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt, auf dem Zweitmietmarkt sind häufig kostenintensive Umbaumaßnahmen erforderlich und bei institutionellen InvestorInnen können Risikoabschläge auftreten. Je nach Ausgestaltung kann die Immobilie vom Markt teilweise eher als Unternehmensimmobilie denn als klassische Logistik- oder Industrieimmobilie eingestuft werden. → siehe auch BTO, Drittverwendungsfähigkeit, Mehrstöckige Logistikimmobilie, Spekulative Projektentwicklung
BUK	Die Binderunterkante (BUK) bezeichnet den Abstand vom Hallenboden bis zur Unterkante des Dachbinders und gibt damit die lichte Höhe einer Halle an. Sie definiert den tatsächlich nutzbaren Raum unterhalb von Konstruktionselementen wie Dachbindern, Kabeltrassen, Sprinklerleitungen oder Beleuchtungskörpern.
Cross-Docking	Darunter versteht man die beidseitige Andienung eines Gebäudes, bevorzugt an gegenüberliegenden Gebäudeseiten. Diese Form der Andienbarkeit ermöglicht eine effizientere Abwicklung von Be- und Entladevorgängen sowie eine direkte Durchleitung von Warenströmen. → siehe auch Andienung, Single-Docking, Umschlagsimmobilie
Distributionsimmobilie	Distributionsimmobilien – auch Big Box genannt – dienen vorrangig der Einlagerung und anschließenden Verteilung von Waren an den Einzelhandel, Industrieunternehmen oder direkt an EndkundInnen. Neben regalierten Lagerflächen verfügen sie in der Regel über Kommissionierbereiche sowie über moderne Informations- und Warentracking-Systeme, die eine effiziente Abwicklung von Bestellungen ermöglichen. → siehe auch Gewerbepark, Lagerimmobilie, Logistikimmobilie, Logistikpark, Paketverteilzentrum, Umschlagsimmobilie

Begriff	Definition
Drittverwendungsfähigkeit	Drittverwendungsfähigkeit bezeichnet die Fähigkeit einer Immobilie, nach Beendigung eines Mietverhältnisses ohne oder nur mit geringem Investitionsaufwand für neue NutzerInnen oder alternative Nutzungen (z.B. Umschlag statt Distribution, Light Industrial) geeignet zu sein. Sie ist ein zentraler Faktor im Lebenszyklus von Immobilien und beeinflusst sowohl das Investitionsrisiko als auch die langfristige Verwertbarkeit und Wertstabilität. Besonders bei Logistik- und Industrieimmobilien gilt eine hohe Drittverwendungsfähigkeit als essenzielles Qualitätsmerkmal, da die Nachfrage nach flexiblen, anpassungsfähigen Flächen stetig steigt. Immobilien mit starren Strukturen und veralteter Ausstattung verlieren hingegen rascher an Wettbewerbsfähigkeit. Branchen mit schnellen Marktveränderungen (z.B. E-Commerce, Automotive, Konsumgüter) sind in besonderem Maß auf anpassungsfähige Immobilien angewiesen. Eine gute Drittverwendungsfähigkeit reduziert die Abhängigkeit von einzelnen NutzerInnen und Branchen, verringert das Vermarktungsrisiko und ermöglicht eine schnellere Nachvermietung. Dies führt zu geringeren Leerstandsquoten, stabilerem Cashflow und einer höheren Werthaltigkeit. Für InvestorInnen wird dies häufig durch niedrigere Risikoaufschläge bei der Bewertung honoriert. → siehe auch BT0, BTS, Industrieimmobilie, Leerstand, Logistikimmobilie, Spekulative Projektentwicklung
Docks- und Drive-Ins	Unter Docks – auch Rampen genannt – werden Tore zur Andienung verstanden, bei denen die Lagerfläche nicht ebenerdig konzipiert ist, sondern sich auf Rampenhöhe befindet. In der Regel liegt diese Rampenhöhe für LKW bei rund 1,20 m und für Sprinter oder Kleintransporter bei rund 0,60 m. Unter Drive-Ins versteht man ebenerdige Tore, die die Einfahrt von Sprintern, Kleintransportern oder LKW direkt in das Gebäude ermöglichen. → siehe auch Andienung, Cross-Docking, Single-Docking
EPBD	Die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) ist die europäische Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden. Sie verfolgt das Ziel, den Gebäudebestand der Europäischen Union bis 2050 klimaneutral zu machen und legt verbindliche Standards für Energieeffizienz sowie Treibhausgasemissionen fest. Die jüngste Überarbeitung der EPBD wurde im Mai 2024 beschlossen und ist bis Mai 2026 in nationales Recht – auch in Österreich – umzusetzen. → siehe auch ESG, EU-Taxonomie-Verordnung, Gebäudezertifizierungen
ESG	ESG steht für Environmental, Social und Governance und bezeichnet ein Rahmenwerk zur Bewertung von Unternehmen und Immobilien nach ökologischen, sozialen und unternehmensführungsbezogenen Kriterien. Im Immobiliensektor umfasst ESG unter anderem Aspekte wie Energie- und Ressourceneffizienz, CO₂-Emissionen, soziale Verantwortung, Arbeits- und Nutzungsbedingungen sowie Transparenz in der Unternehmensführung. ESG-Kriterien gewinnen für ProjektentwicklerInnen, InvestorInnen und NutzerInnen zunehmend an Bedeutung, da sie sowohl regulatorische Anforderungen als auch Erwartungen von KapitalgeberInnen und der Öffentlichkeit widerspiegeln. Sie beeinflussen den Zugang zu Finanzierungen, die Marktfähigkeit und die langfristige Wertstabilität von Immobilien. → siehe auch EPBD, EU-Taxonomie-Verordnung, Gebäude-zertifizierungen, Klasse A – Immobilien

Begriff	Definition
EU-Taxonomie-Verordnung	Die EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) ist ein Klassifizierungssystem der Europäischen Union, das klare Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen festlegt. Ziel ist es, Greenwashing zu verhindern und die Erreichung der Klimaziele der EU zu unterstützen. Für die Immobilienwirtschaft sind insbesondere Bauaktivitäten (Neubau, Renovierung) sowie der Gebäudebetrieb relevant. Anforderungen bestehen etwa in den Bereichen Energieeffizienz und Förderung erneuerbarer Energien, die zur Erreichung der sechs Umweltziele der Taxonomie beitragen müssen. Die Einhaltung dieser Kriterien gewinnt für Immobilienunternehmen zunehmend an Bedeutung, da sie den Zugang zu Finanzierungen erleichtern und die Markt- und Werthaltigkeit von Immobilien steigern kann. → siehe auch EPBD, Gebäudezertifizierungen, Klasse A – Immobilien
Fachkonzept Produktive Stadt	Das Fachkonzept „Produktive Stadt“ wurde 2017 von der Stadt Wien im Rahmen des STEP 2025 beschlossen. Es bildete über mehrere Jahre die strategische Grundlage zur Sicherung und Weiterentwicklung von Flächen für Produktion, Logistik und gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet. Zentrale Zielsetzungen umfassten die langfristige Sicherung von mindestens fünf Prozent der Stadtfläche für produktive Nutzungen, die Mobilisierung bestehender Standorte im öffentlichen und privaten Eigentum, die Förderung innovativer Produktionsformen (z.B. vertikale Produktion) sowie die Entwicklung klarer Regeln für die Umnutzung ehemaliger Industriestandorte. Mit dem STEP 2035 und dem darin verankerten Leitbild „Wirtschaft und Arbeit“ wurde das Fachkonzept strategisch weiterentwickelt und abgelöst; zugleich bildet es eine wesentliche fachliche Basis für die heutigen Leitlinien der Produktiven Stadt Wien. → siehe auch Betriebsflächen, Gewerbliches Mischgebiet, Produktiver Sektor, Produktive Stadt, STEP 2025, STEP 2035
Flächenknappheit	Flächenknappheit bezeichnet die eingeschränkte Verfügbarkeit geeigneter Grundstücks- oder Gebäudeflächen, die den Anforderungen potenzieller NutzerInnen entsprechen. Sie wirkt sich unmittelbar auf die Entwicklungsmöglichkeiten des produktiven Sektors aus und steht in engem Zusammenhang mit Fragen der Standortpolitik und der Flächenwidmung. → siehe auch Brownfield-Entwicklungen, Greenfield-Entwicklungen, Grundstücksverfügbarkeit, Leerstand
Flächenumsatz	Der Flächenumsatz bezeichnet die Gesamtheit jener Flächen, die in einem bestimmten Zeitraum neu vermietet oder verkauft werden, unabhängig davon, ob es sich um Neubauten oder Bestandsobjekte handelt. → siehe auch Leerstand
Gebäudezertifizierungen	Gebäudezertifizierungen sind am Markt etablierte Qualitätsnachweise für nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben von Immobilien. Zu den führenden Systemen zählen ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) / DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), ÖGNB (Österreichische Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) und LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Die Bewertungskriterien umfassen unter anderem Energieeffizienz, Ressourcenschonung, CO₂-Emissionen, Wasserverbrauch sowie den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien. → siehe auch EPBD, ESG, EU-Taxonomie-Verordnung, Klasse A – Immobilien

Begriff	Definition
Gefahrgutlagerimmobilie	Gefahrgutlagerimmobilien sind spezialisierte Logistikimmobilien, die für die Lagerung von Stoffen mit chemischen, biologischen oder physikalischen Risiken ausgelegt sind, etwa entzündliche, giftige oder ätzende Substanzen. Sie unterliegen strengen gesetzlichen Vorgaben und erfordern besondere bauliche, technische und organisatorische Sicherheitsmaßnahmen. → siehe auch Hochregallager, Kühltageimmobilie, Logistikimmobilie
Gewerbehof	Ein Gewerbehof ist ein räumlich zusammengefasstes Areal mit mehreren kleineren bis mittleren gewerblichen Einheiten, das häufig durch eine gemeinsame Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung, Dienstleistungen) erschlossen wird. Gewerbehöfe dienen vor allem der Ansiedlung von Handwerksbetrieben, kleinteiligen Produktions- und Serviceunternehmen sowie Start-ups. Sie ermöglichen eine flexible Flächennutzung, fördern Kooperationen zwischen den ansässigen Betrieben und bieten durch zentrale Verwaltung und gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen wirtschaftliche Vorteile. In Wien spielen Gewerbehöfe eine wichtige Rolle für die Erhaltung urbaner Produktionsstandorte. → siehe auch Betriebsflächen, Fachkonzept Produktive Stadt, Gewerbliches Mischgebiet, Gewerbestadt, Light Industrial, Produktiver Sektor, Produktive Stadt
Gewerbliches Mischgebiet	Das Gewerbliche Mischgebiet („rosa Zone“) bezeichnet im Kontext des Wiener Stadtentwicklungsplans STEP 2035 sowie des Fachkonzepts Produktive Stadt (STEP 2025) jene Flächen, die eine Kombination aus produzierenden Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen zulassen. Ziel dieser Widmung ist es, eine funktionsgemischte Stadtstruktur zu fördern und den produktiven Sektor auch in innerstädtischen Lagen langfristig abzusichern. → siehe auch Betriebsflächen, Gewerbehof, Fachkonzept Produktive Stadt, Produktiver Sektor, Produktive Stadt, Widmung
Gewerbestadt	Gewerbestädte sind im Gegensatz zu reinen Logistikparks breiter ausgerichtet und kombinieren verschiedene gewerbliche Nutzungen auf einem Areal. Dazu zählen leichte Fertigung, Montage, Lagerung oder Dienstleistungen („Light Industrial“). Sie bieten ein flexibles Umfeld und sprechen ein breiteres Spektrum an MieternInnen an, die neben Lager- und Distributionsflächen oft auch Büro- oder Ausstellungsflächen benötigen. Die einzelnen Mietflächen sind in der Regel kleiner dimensioniert als in Logistikparks. → siehe auch Distributionsimmobilie, Gewerbehof, Industrieimmobilie, Light Industrial, Logistikimmobilie, Logistikpark, Paketverteilzentrum, Produktiver Sektor, Produktive Stadt

Begriff	Definition
Greenfield-Entwicklungen	Greenfield-Entwicklungen bezeichnen die Errichtung neuer Logistik- und Industrieimmobilien auf bislang unbebauten Flächen, die häufig zuvor landwirtschaftlich genutzt wurden. Vor Baubeginn ist in vielen Fällen eine Umwidmung in Betriebsbau- oder Industriegebiete erforderlich. Vorteile: ▪ Geringes Risiko in Bezug auf Altlasten oder Kontamination, da keine industrielle Vorbelastung besteht (allenfalls archäologische Funde) ▪ Klarere und besser kalkulierbare Projektentwicklungen ohne unvorhersehbare Sanierungskosten Nachteile: ▪ Hohe Erschließungskosten, da oftmals neue Infrastruktur wie Straßen, Energie- und Wasserversorgung sowie Datenanbindungen geschaffen werden müssen ▪ Nachhaltigkeitsproblematik durch die Versiegelung bisher unbebauter Flächen und den Eingriff in natürliche Lebensräume → siehe auch Brownfield-Entwicklungen, Flächenknappheit, Greyfield-Entwicklungen, Grundstücksverfügbarkeit, Produktive Stadt
Greyfield-Entwicklungen	Greyfield-Entwicklungen beziehen sich auf die Umnutzung oder Modernisierung bereits bestehender, aber teilweise untergenutzter oder veralteter Immobilien, die baulich noch nutzbar sind. Solche Immobilien sind häufig funktional überholt, befinden sich jedoch in wirtschaftlich attraktiven Lagen. Vorteile: ▪ Nachhaltige Immobiliennutzung durch Revitalisierung anstelle von Abriss und Neubau ▪ Bereits vorhandene Infrastruktur und Erschließung reduzieren Kosten und Entwicklungsdauer ▪ Bestehende Bebauung kann ein höheres Potenzial an bebauter Fläche aufweisen, da sich Bebauungsbestimmungen zwischenzeitlich verschärft haben können (z.B. größere Abstände zur Grundstücksgrenze bei Neubauten) Nachteile: ▪ Eingeschränkte Flexibilität in der Gestaltung neuer Nutzungen, da bestehende Gebäude angepasst werden müssen ▪ Eventuelle Bausubstanzmängel, die nachträgliche Investitionen erforderlich machen ▪ Bei Logistik- und Industrieimmobilien fallen Sanierungs- und Modernisierungskosten oft nicht wesentlich geringer aus als bei einem Abbruch und anschließendem Neubau → siehe auch Brownfield-Entwicklungen, Greenfield-Entwicklungen, Produktive Stadt
Grundstücksverfügbarkeit	Die Grundstücksverfügbarkeit beschreibt das Ausmaß, in dem geeignete Flächen für betriebliche Nutzungen tatsächlich am Markt verfügbar sind. Maßgeblich sind dabei nicht nur die planungsrechtliche Widmung, sondern auch Faktoren wie Eigentumsverhältnisse, Erschließung, bauliche Vorprägungen sowie mögliche rechtliche oder technische Einschränkungen (z.B. Altlasten). Eine eingeschränkte Grundstücksverfügbarkeit wirkt sich direkt auf die Entwicklungsmöglichkeiten im produktiven Sektor aus und steht in engem Zusammenhang mit dem Phänomen der Flächenknappheit. → siehe auch Betriebsflächen, Brownfield-Entwicklungen, Flächenknappheit, Greenfield-Entwicklungen, Leerstand, Produktive Stadt

Begriff	Definition
Hochregallager	Hochregallager sind Lageranlagen mit besonders großen Bauhöhen, die in der Regel 30 m oder mehr erreichen können. Sie ermöglichen eine äußerst platzsparende Lagerung von Stückgut und sind durch ihre Bauweise häufig stärker als technische Anlage denn als Immobilie zu charakterisieren. In der sogenannten Silo-Bauweise bilden Regale und Fördertechnik einen integralen Bestandteil des Tragwerks. → siehe auch Kühltagerimmobilie, Logistikimmobilie
Industriegebiet	Das Industriegebiet ist eine im Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesene Widmungskategorie gemäß BauO Wien. Es dient der Ansiedlung von Industrie- und Großbetrieben, deren Tätigkeit mit stärkeren Emissionen verbunden sein kann und daher eine größere Abgrenzung zu Wohnnutzungen erfordert. → siehe auch Betriebsbaugebiet, Industrieimmobilie, Produktiver Sektor, Widmung
Industrieimmobilie	Industrieimmobilien sind gewerblich genutzte Gebäude, die primär der Produktion, Montage, Verarbeitung oder Forschung und Entwicklung dienen. Sie bilden das Rückgrat vieler wirtschaftlicher Sektoren, insbesondere der industriellen Fertigung und unterscheiden sich von anderen Immobilienkategorien durch spezifische technische und infrastrukturelle Anforderungen. Dazu zählen unter anderem eine leistungsstarke Stromversorgung, hohe Bodenbelastbarkeit, ausreichende Hallenhöhe, leistungsfähige Belüftungssysteme, Krananlagen sowie spezielle Versorgungsanschlüsse (z.B. für Druckluft oder Industriegase) und individuelle Maschinenfundamente. → siehe auch Betriebsbaugebiet, Drittverwendungsfähigkeit, Gewerbepark, Industriegebiet, Light Industrial, Logistikimmobilie
Institutioneller Investor	Institutionelle InvestorInnen sind im Gegensatz zu privaten AnlegerInnen in der Regel juristische Personen und können in unterschiedlichen Rechtsformen auftreten. Sie verwalten nicht nur eigenes Vermögen, sondern überwiegend fremde Gelder. Zu den institutionellen InvestorInnen zählen unter anderem Kreditinstitute, Versicherungen, Investment- und Kapitalgesellschaften, Versorgungswerke, Pensionskassen, Sozialversicherungsträger, Krankenkassen, Unternehmen und Vermögensverwaltungen. Im Unterschied zu privaten AnlegerInnen gelten institutionelle InvestorInnen als professionelle MarktteilnehmerInnen.
Investor Developer	Investor-Developer sind ProjektentwicklerInnen, die eine langfristige Strategie verfolgen und die von ihnen entwickelten Immobilien dauerhaft oder zumindest über einen längeren Zeitraum im eigenen Bestand halten. → siehe auch Trader-Developer, Service-Developer
Klasse A - Immobilien	Darunter versteht man Immobilien, die als „erstklassig“ eingestuft werden und hinsichtlich Bauqualität, technischer Ausstattung und Standort den internationalen Standards entsprechen. → siehe auch EPBD, ESG, EU-Taxonomie-Verordnung, Gebäudezertifizierungen, Klasse-B-Immobilien, Klasse-C-Immobilien
Klasse B - Immobilien	Darunter versteht man Immobilien mittlerer Qualität, die zwar nicht den Standards von Klasse-A-Immobilien entsprechen, jedoch aufgrund ihrer Gebäudespezifika grundsätzlich eine Drittverwendung ermöglichen. Häufig ist hierfür ein zusätzlicher Investitionsaufwand erforderlich. → siehe auch Klasse-A-Immobilien, Klasse-C-Immobilien
Klasse C – Immobilien	Darunter versteht man Immobilien niedriger Qualität, die in der Regel veraltet sind und deren Gebäudespezifika eine wirtschaftlich sinnvolle Drittverwendung nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zulassen. → siehe auch Klasse-A-Immobilien, Klasse-B-Immobilien

Begriff	Definition
Kühlagerimmobilie	Kühlagerimmobilien sind spezialisierte Logistikimmobilien, die für die Lagerung von Waren unter kontrollierten Temperaturbedingungen konzipiert sind. Sie werden vor allem in der Lebensmittel-, Pharma- und Chemiebranche eingesetzt, wo eine konstante Kühl- oder Tiefkühlkette gesetzlich vorgeschrieben oder zur Qualitätssicherung erforderlich ist. → siehe auch Gefahrgutlagerimmobilie, Hochregallager, Logistikimmobilie
Lagerimmobilie	Lagerimmobilien dienen in erster Linie Produktionsunternehmen als Rohstoff- oder Eingangswarenlager, Produktionslager oder Werkslager. Sie sind häufig sehr nutzerspezifisch errichtet, was ihre Drittverwendungsfähigkeit einschränken kann. Der Standort befindet sich zumeist direkt am Werksgelände der Produktionsstätten. Aufgrund der starken Bindung an die betrieblichen Prozesse befinden sich diese Immobilienarten oft im Eigentum der jeweiligen Produktionsunternehmen. → siehe auch BTO (Built-to-own), Distributionsimmobilie, Industrieimmobilie Logistikimmobilie
Leerstand	Leerstand bezeichnet den Anteil der fertiggestellten, nutzbaren Flächen (z.B. in Logistik- oder Industrieimmobilien), die zum Zeitpunkt einer Erhebung nicht vermietet oder belegt sind. Er wird in der Regel als absolute Fläche (m²) oder als prozentualer Anteil am Gesamtbestand angegeben. Leerstandsquoten dienen als zentrale Kennzahl zur Beurteilung der Marktliquidität, der Angebots-Nachfrage-Relation sowie der Wettbewerbsfähigkeit von Immobilien. Ein hoher Leerstand kann auf strukturelle Probleme oder fehlende Drittverwendungsfähigkeit hinweisen, während niedrige Leerstände oftmals eine hohe Nachfrage und Flächenknappheit widerspiegeln. → siehe auch Drittverwendungsfähigkeit, Flächenknappheit, Flächenumsatz, Grundstücksverfügbarkeit
Light Industrial	Der Begriff Light Industrial bezeichnet kleinteilige gewerbliche Immobilien, die für leichte Produktions-, Montage-, Handwerks- oder Servicebetriebe ausgelegt sind. Im Unterschied zu klassischen Industrieimmobilien weisen sie in der Regel geringere Flächen- und Infrastrukturanforderungen auf (z.B. niedrigere Hallenhöhen, reduzierte Bodenlasten, begrenzter Energiebedarf). Light-Industrial-Objekte kombinieren häufig Werkstatt-, Lager- und Büroflächen auf einem Areal und ermöglichen eine flexible Nutzung. Sie sind insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) sowie Start-ups geeignet und spielen eine wichtige Rolle für innerstädtische gewerbliche Strukturen. → siehe auch Gewerbehof, Gewerbehof, Industrieimmobilie, Produktiver Sektor, Produktive Stadt
Logistikimmobilie	Logistikimmobilien sind gewerblich genutzte Gebäude, die primär der Lagerung, Kommissionierung, dem Umschlag und der Verteilung von Waren dienen. Sie bilden einen wesentlichen Bestandteil der Wertschöpfungskette und bestimmen maßgeblich die Effizienz logistischer Prozesse, da sie die physische Grundlage für den Warenfluss zwischen HerstellerInnen, HändlerInnen und EndkundInnen schaffen. Im Unterschied zu Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien steht bei Logistikimmobilien stets der Warenfluss im Mittelpunkt. Büro- und Sozialflächen sowie gelegentlich Showrooms können integriert sein, der Schwerpunkt liegt jedoch auf logistischen Prozessen. Dies spiegelt sich in der baulichen Gestaltung (z.B. Gebäudekonfiguration, Raumhöhen, Anzahl der Docks, Größe von Rangier- und Stellplatzflächen) sowie in der technischen Ausstattung wider. → siehe auch Andienung, Docks- und Drive-Ins, Drittverwendungsfähigkeit, BTO, BTS, Distributionsimmobilie, Gefahrgutlagerimmobilie, Gewerbehof, Hochregallager, Industrieimmobilie, Kühlagerimmobilie, Lagerimmobilie, Logistikpark, Mehrstöckige Logistikimmobilie, Paketverteilzentrum, Spekulative Projektentwicklung, Umschlagsimmobilie

Begriff	Definition
Logistikpark	Logistikparks sind großflächige Areale, auf denen mehrere Logistik-immobilien gebündelt angesiedelt sind. Neben Lager- und Dis-tributionsflächen bieten sie häufig ergänzende Dienstleistungen, etwa Werkstätten, Tankstellen oder Serviceeinrichtungen. Ein übergeordnetes Parkmanagement sorgt in der Regel für gemeinsame Infrastrukturen wie Sicherheit, Abfallentsorgung oder Verpflegungsangebote. Durch die Bündelung unterschiedlicher NutzerInnen entstehen Synergien und Skaleneffekte, die die Effizienz steigern und Kosten senken können. siehe auch Distributionsimmobilie, Gewerbepark, Logistik-immobilie
Mehrstöckige Logistikim-mobilie	Mehrstöckige Logistikimmobilien sind Gebäude, die über mehrere übereinanderliegende Logistikebenen verfügen. Während sie in Österreich bislang nur vereinzelt realisiert wurden – etwa in Form doppelstöckiger, nutzerspezi-fischer Objekte von Unternehmen wie Ikea oder Fiege in Wien, bei denen die Erschließung über Lastenaufzüge erfolgt – existieren in Europa bereits erste Pilotprojekte (z.B. das „Mach2“-Projekt in Hamburg). Besonders verbreitet sind mehrstöckige Logistikimmobilien in hochverdichteten Ballungsräumen Asiens, wo begrenzte und kostenintensive Grundstücksressourcen innovative Bauweisen erfordern. Die Andienung der oberen Ebenen erfolgt dabei typi-scherweise über LKW-Rampen, die als Schräg- oder Spindelrampen ausge-führt sein können. → siehe auch Andienung, BTO, BTS, Logistikimmobilie
Paketverteilzentrum	Paketverteilzentren sind eine Sonderform der Umschlagsimmobilien, die speziell auf die wachsenden Paketmengen im E-Commerce ausgerichtet sind. Sie verfügen in der Regel über hochautomatisierte Sortieranlagen und Förder-technik, um große Volumina effizient zu bearbeiten. Charakteristisch sind die Abwicklung täglicher Spitzenlasten bei Warenein- und -ausgang, ein hoher Grad an technischer Ausstattung sowie umfangreiche Stellflächen für Zustell-fahrzeuge. Teilweise kommen auch sprintertaugliche Parkhäuser zum Ein-satz. → siehe auch Distributionsimmobilie, Gewerbepark, Logistikimmobilie, Umschlagsimmobilie
Produktive Stadt	Die „Produktive Stadt“ ist ein Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wien, das eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und Produktion vorsieht. Ziel ist es, produktive Nutzungen langfristig im Stadtgebiet zu sichern und in gemischte städtische Strukturen zu integrieren. Grundlage dafür bildet das 2017 veröf-fentlichte Fachkonzept Produktive Stadt der Stadt Wien. → siehe auch Be-triebsflächen, Brownfield-Entwicklungen, Gewerbehof, Gewerbliches Misch-gebiet, Greyfield-Entwicklungen, Grundstücks-verfügbarkeit, Light Industrial, Produktiver Sektor, STEP 2025, STEP 2035
Produktiver Sektor	Der produktive Sektor umfasst die Gesamtheit der städtischen Nutzungen in den Bereichen Produktion, Logistik und Gewerbe, ausgenommen reine Büro-nutzungen und der klassische Einzelhandel. Er bildet eine wesentliche Grund-lage für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Versorgungssicherheit der Stadt Wien. Der produktive Sektor trägt durch Wertschöpfung, Beschäf-tigung und Innovation erheblich zur Standortqualität bei. Darüber hinaus unterstützt er die Resilienz der Stadt, indem er eine wohnortnahe Versorgung sicherstellt und regionale Kreisläufe stärkt. → siehe auch Betriebsflächen, Betriebsbaugelände, Gewerbepark, Gewerbehof, Industriegebiet, Light Industri-al, Produktive Stadt
Service Developer	Service-Developer – auch Fee-Developer genannt – sind Projektentwickle-rInnen, die Projektentwicklungen als Dienstleistung für InvestorInnen mit Liegenschaftsbesitz und Wertsteigerungspotenzial oder für NutzerInnen, die über eigene Grundstücke verfügen, anbieten. → siehe auch Investor-Develo-per, Trader-Developer

Begriff	Definition
Single-Docking	Darunter versteht man die einseitige Andienung eines Gebäudes. Diese Form der Andienbarkeit bedeutet, dass alle Be- und Entladevorgänge ausschließlich von einer Gebäudeseite aus erfolgen können. → siehe auch Andienung, Cross-Docking
Spekulative Projektentwicklung	Bei einer spekulativen Projektentwicklung wird eine Immobilie errichtet, ohne dass zum Entwicklungs- bzw. Baubeginn bereits ein/e NutzerIn oder MieterIn feststeht. ProjektentwicklerInnen gehen in diesem Fall davon aus, dass die Immobilie aufgrund ihres Standorts, ihrer Gebäude-eigenschaften und der Marktnachfrage während oder nach der Fertigstellung erfolgreich vermietet oder verkauft werden kann. Solche Immobilien werden mit hoher Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit konzipiert, um für einen breiten NutzerInnen- bzw. MieterInnenmarkt attraktiv zu sein. Diese Art der Entwicklung ist jedoch mit erhöhten Risiken verbunden, da unklar ist, wann und zu welchen Konditionen ein/e geeignete/r MieterIn gefunden wird. → siehe auch BTO, BTS, Drittverwendungsfähigkeit
STEP	Ein Stadtentwicklungsplan (STEP) ist ein strategisches Planungs-instrument, das langfristige Ziele sowie Maßnahmen für die räumliche, soziale und ökonomische Entwicklung einer Stadt festlegt. Er dient der Steuerung der Stadtentwicklung, definiert die räumliche Verteilung von Nutzungen und Infrastrukturen und weist der Verwaltung sowie anderen AkteurInnen eine verbindliche Orientierung für nachgelagerte Planungen und Entscheidungen. → siehe auch Produktiver Sektor, Produktive Stadt, STEP 2025, STEP 2035
STEP 2025	Der Stadtentwicklungsplan 2025 der Stadt Wien wurde 2014 beschlossen und formuliert strategische Leitlinien für die räumliche, soziale und ökologische Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2025. Er bildet die Grundlage für nachfolgende Detailplanungen und war ein wichtiger Bezugspunkt für die Ausarbeitung des Fachkonzepts „Produktive Stadt“. → siehe auch Fachkonzept Produktive Stadt, Gewerbliches Mischgebiet, Produktiver Sektor, Produktive Stadt, STEP 2035
STEP 2035	Aktueller Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien mit Zielhorizont 2035, Fokus u.a. auf Sicherung produktiver Flächen. → siehe auch Fachkonzept Produktive Stadt, Gewerbliches Mischgebiet, Produktiver Sektor, Produktive Stadt, STEP 2025
Stützenraster	Der Stützenraster beschreibt die Anordnung und die Abstände von Stützen innerhalb einer Halle. Ein geeigneter Stützenraster ist für die Gestaltung von Immobilien und deren Drittverwendungsfähigkeit von entscheidender Bedeutung. Ein großzügiges, marktübliches Raster von 12 × 24 m erhöht die Flexibilität der Lagerflächen und ermöglicht unterschiedliche Formen der Regalierung, etwa mit Schmalgang- oder Breitgang-Palettenregalen.
Superädifikat	Ein Superädifikat ist ein im österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB, § 435) eingeräumtes Bebauungsrecht und ist rechtlich eine bewegliche Sache. Dh. es handelt sich hierbei um ein Bauwerk, das auf fremdem Grund errichtet wird und von Beginn an nicht dauerhaft auf diesem Grundstück verbleiben soll. Es stellt ein eigenständiges Rechtsobjekt dar, dessen EigentümerIn nicht ident mit dem/der GrundstückseigentümerIn ist. Die Absicht der Nicht-Dauerhaftigkeit muss von Anfang an erkennbar sein und wird vor Errichtung vereinbart. Im Gegensatz zum Baurecht handelt es sich beim Superädifikat nicht um ein dingliches Recht. In der Praxis treten Superädifikate häufig in Form von Gartenhütten, Baracken, Containerbauten oder temporären Betriebsgebäuden auf, die ausdrücklich nur für eine begrenzte Nutzungsdauer vorgesehen sind. → siehe auch Baurecht

Begriff	Definition
Trader Developer	Trader-Developer sind ProjektentwicklerInnen, die eine Projektentwicklung mit dem Ziel der kurzfristigen Veräußerung („Exit“) verfolgen. Die entwickelten Objekte werden entweder bereits während der Bauphase im Rahmen eines Forward-Deals – häufig an institutionelle InvestorInnen – verkauft oder nach einer kurzen Haltezeit als Portfolio veräußert. → siehe auch Investor-Developer, Service-Developer
Tragfähigkeit des Hallenbodens bzw. Geschossdecken	Die Tragfähigkeit bezeichnet die maximale Belastbarkeit von Hallenböden oder Geschossdecken. Sie wird in der Regel als Flächenlast in Kilonewton pro Quadratmeter (kN/m ²) angegeben. Zusätzlich sind auch Punktlasten, etwa durch Regalfüße, sowie dynamische Lasten, wie sie durch Staplerverkehr entstehen, zu berücksichtigen.
Umschlagsimmobilie	Umschlagsimmobilien – auch als Cross-Dock-Immobilien bezeichnet – sind auf den schnellen Warenumsatz ausgerichtet. Güter werden dabei in der Regel innerhalb von 24 Stunden von einem ankommenden Transportmittel (z.B. LKW) auf ein anderes (z.B. Sprinter oder Kleintransporter) umgeladen, ohne längere Zwischenlagerung. Typisch sind zahlreiche Docks und Drive-Ins, großflächige Rangier- und Abstellflächen sowie ein möglichst ebenerdiges Gebäudedesign zur Beschleunigung der Umladeprozesse. Eine Regalierung ist in der Regel nicht vorgesehen. → siehe auch Cross-Docking, Docks- und Drive-Ins, Logistikimmobilie, Paketverteilzentrum
Widmung	Rechtsverbindliche Festlegung der zulässigen Grundstücksnutzung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, gemäß BauO Wien. → siehe auch Betriebsbaugelände, Gewerbliches Mischgebiet, Industriegebiet

7.6. Auszug der gewerblichen ImmobilienmaklerInnen am Wiener Markt

In diesem Abschnitt werden ausgewählte gewerbliche ImmobilienmaklerInnen mit Tätigkeitsschwerpunkt in Wien aufgeführt. Die Zusammenstellung dient der strukturierenden Darstellung der MarktakteurInnen und ermöglicht zugleich eine praxisorientierte Orientierungshilfe für ProjektentwicklerInnen, InvestorInnen und NutzerInnen produktiver Flächen.

Sie zeigt die räumliche Marktorientierung (national / international) und die funktionalen Tätigkeits-schwerpunkte (z.B. Vermietung, Investment, Grundstücksvermittlung) der jeweiligen Unternehmen.

Unternehmen	Website	Marktorientierung Netzwerk	Tätigkeitsschwerpunkte
123-Immobilien e.U.	www.123-immobilien.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – kleinteilige Vermietung
Arnold Immobilien GmbH	www.arnold.investments	international, globales Netzwerk	Logistik, Industrie – Grundstücke, Investment
CBRE GmbH	www.cbre.at	international, globales Netzwerk	Logistik, Industrie, Labor – Grundstücke, Investment, Vermietung
Chiara Mai Immobilien	www.chiaramai.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik, Labor – Grundstücke, kleinteilige Vermietung
Colliers International Immobilienmakler GmbH	www.colliers.at	international, globales Netzwerk	Logistik, Industrie, Labor – Grundstücke, Investment, Vermietung
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH	www.colourfish.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik, Labor – kleinteilige Vermietung
Cushman & Wakefield CBS International GmbH	www.cushmanwakefield.com	international, globales Netzwerk	Logistik, Industrie, Labor – Grundstücke, Investment, Vermietung
DE Beratung und Beteiligungs GmbH	www.ifcon-realestate.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – kleinteilige Vermietung, Investment
Decus Immobilien	www.decus.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – kleinteilige Vermietung
DPC Danube Property Consulting Immobilien GmbH	www.dpc.at	national	Logistik, Industrie – Vermietung, Investment
EHL Gewerbeimmobilien GmbH	www.ehl.at	national + international Partner (BNP Paribas Real Estate)	Logistik, Industrie, Labor – Grundstücke, Investment, Vermietung
Fokus2020 Immobilien GmbH	www.fokus2020.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – kleinteilige Vermietung
Graßner Immobilien GmbH	www.grassner-immobilien.com	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – Grundstücke, kleinteilige Vermietung, Investment
Industriemakler	www.industriemakler.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – Grundstücke, kleinteilige Vermietung, Investment

Unternehmen	Website	Marktorientierung Netzwerk	Tätigkeitsschwerpunkte
MODESTA REAL ES- TATE MG REAL ESTATE Gm bH	www.modesta.at	national + inter- national Partner (Savills) + interna- tionales Netzwerk (SIOR)	Logistik, Industrie, Labor – Grundstücke, Investment, Ver- mietung
OPTIN Immobilien GmbH	www.optin.at	national	Logistik, Industrie, Labor – Grundstücke, Investment, Ver- mietung
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH	www.oerag.at	national + interna- tionales Netzwerk	Logistik, Industrie, Labor – Grundstücke, Investment, Ver- mietung
OTTO Immobilien GmbH	www.otto.at	national + inter- national Partner (Knight Frank)	Logistik, Industrie, Labor – Grundstücke, Investment, Ver- mietung
RE/MAX Commercial Group bzw. RCG Immo- biliendienst-leistungs GmbH	www.remax-commercial.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – Grundstücke, kleinteilige Ver- mietung, Investment
Rustler Gruppe	www.rustler.eu	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – kleinteilige Vermietung
Side Immobilien Grup- pe	www.side-immobilien.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – Grundstücke, kleinteilige Ver- mietung, Investment
Standort.Immobilien KG	www.standortimmobilien.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – kleinteilige Vermietung
Ventim Immobilien	www.ventim.at	national	Gewerbe, Produktion, Logistik – kleinteilige Vermietung

Tabelle 7.6-1: Gewerbliche ImmobilienmaklerInnen am Wiener Markt – Auszug | Quelle: Eigene Erhebung, 2025
Anmerkung: Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern stellt eine Auswahl zentraler MarktakteurInnen dar, die am Wiener Markt im Bereich gewerblicher Betriebsflächen tätig sind.

7.7. Auszug der gewerblichen ProjektentwicklerInnen am Wiener Markt

In diesem Abschnitt werden ausgewählte ImmobilienprojektentwicklerInnen mit Schwerpunkt auf gewerblicher Nutzung am Wiener Markt dargestellt.

Die Übersicht dient der strukturierenden Darstellung relevanter MarktakteurInnen und unterstützt ProjektentwicklerInnen, InvestorInnen, MieterInnen und NutzerInnen produktiver Flächen bei der Orientierung sowie bei der Identifikation möglicher KooperationspartnerInnen.

Unternehmen	Website	Immobilienarten	Art der Projektentwicklung
Adolf Weber Immobilien GmbH	www.adolf-weber.com	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Trader Developer
Akron Group	www.akron-group.com	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Investor Developer
Allora Immobilien GmbH	www.allora.at	Gewerbeimmobilien, Light Industrial	Trader Developer
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	www.are.at	Mixed-Use Gewerbeimmobilien	Investor Developer
Atmira Projektentwicklung GmbH	www.atmira.at	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Trader Developer
BONDI Consult GmbH	www.bondi.at	Gewerbeimmobilien	Trader Developer
BWSG – Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft mbH	www.bwsg.at	Mixed-Use	Investor Developer
CTP Invest Immobilien GmbH	www.ctp.eu	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Investor Developer
DLH Real Estate Austria	www.dlh.at	Logistikimmobilien	Trader Developer
EQT Exeter	www.exeterpg.com	Logistikimmobilien	Trader Developer
EinsIMMO GmbH	www.einsimmo.at	Gewerbeimmobilien	Investor Developer
Flexiparks Austria GmbH	www.flexiparks.at	Gewerbeimmobilien	Trader Developer
Fokus2020 Immobilien GmbH	www.fokus2020.at	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Service Developer
Garbe Industrial Real Estate GmbH	www.garbe-industrial.de	Logistikimmobilien	Trader Developer
GO ASSET Development GmbH	www.goasset.at	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Trader Developer, Service Developer
Halpin Real Estate Partners	www.halpin.at	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Trader Developer
Hafen Wien GmbH	www.hafen-wien.com	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Investor Developer
IMMOVATE Realita GmbH	www.immovate.com	Mixed-Use Gewerbeimmobilien	Trader Developer

Unternehmen	Website	Immobilienarten	Art der Projektentwicklung
Invesco Real Estate	www.invesco.com	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Trader Developer
Karimpol Group	www.karimpol.com	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Trader Developer
MLP Group S.A.	www.mlpgroup.com	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Investor Developer
Panattoni Austria Development GmbH	www.panattoni.de	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Trader Developer
Propel Industrial Holding GmbH bzw. Propel Industrial B.V.	www.propelindustrial.com	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Trader Developer
re-nxt development GmbH	www.nxt-real-estate.com	Mixed-Use Gewerbeimmobilien	Trader Developer
Revetas Capital	www.revetas.com	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Investor Developer
SIDE Immobilien Gruppe	www.side-immobilien.at	Logistik- und Gewerbeimmobilien	Service Developer
Strabag Real Estate GmbH	www.strabag-real-estate.com	Mixed-Use Gewerbeimmobilien	Trader Developer
UBM Development AG	www.ubm-development.com	Mixed-Use Gewerbeimmobilien	Trader Developer
VGP Group	www.vgpparks.eu	Logistikimmobilien	Trader Developer
Wirtschaftsagentur Wien	www.wirtschaftsagentur.at	Gewerbeimmobilien	Investor Developer

Tabelle 7.7-1: Gewerbliche ImmobilienprojektentwicklerInnen am Wiener Markt – Auszug | Quelle: Eigene Erhebung, 2025
 Anmerkung: Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern stellt eine Auswahl zentraler MarktakteurInnen dar, die am Wiener Markt im Bereich gewerblicher Betriebsflächen tätig sind.

7.8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Das folgende Abkürzungsverzeichnis dient der besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Studie. Alle Abkürzungen werden im Text beim ersten Auftreten ausgeschreiben, danach erfolgt die Verwendung in Kurzform.

Abkürzung	Bedeutung
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
B2B	Business-to-Business
B2C	Business-to-Consumer
BauO Wien	Wiener Bauordnung
BauRG	Baurechtsgesetz
BGF	Bruttogeschossfläche
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
BUK	Binderunterkante
BTO	Built-to-own, Eigennutzer-Entwicklung
BTS	Built-to-suit, nutzerspezifische Entwicklung
CC	Klassifikation der Bauwerke - Classification of Types of Construction
CO ₂	Kohlendioxid
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive (EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden)
ESG	Environmental, Social und Governance (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)
GIS	Geoinformationssysteme
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
KMU	kleine und mittlere Unternehmen
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
MA 18	Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wien
MA 22	Magistratsabteilung 22 – Umweltschutz
MA 23	Magistratsabteilung 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik
MA 37	Magistratsabteilung 37 – Baupolizei
ÖGNB	Österreichische Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖNACE	Österreichische Systematik der Wirtschaftstätigkeiten
OeNB	Österreichische Nationalbank
STEP 2025	Stadtentwicklungsplan 2025
STEP 2035	Wien-Plan – Stadtentwicklungsplan 2035
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
VRF	Vienna Research Forum
Wien 2030	Wiener Wirtschafts- und Innovationsstrategie 2030
WKW	Wirtschaftskammer Wien

AUTORINNENPROFIL

DIⁱⁿ(FH) Carmen Dilch, MSc. MRICS verfügt über mehr als zwanzig Jahre Erfahrung in der Immobilienprojektentwicklung mit Schwerpunkt auf Logistik- und Industrieimmobilien in Österreich. Sie leitet das Bachelorstudium Immobilienwirtschaft an der FHWien der WKW und prägt damit die Ausbildung künftiger ImmobilienexpertInnen. Als Autorin zahlreicher Fachpublikationen sowie gefragte Vortragende und Seminarleiterin verbindet sie Praxis und Forschung. Ihr akademischer Hintergrund umfasst Bauingenieurwesen und -management sowie Immobilienmanagement und -bewertung in Wien; zudem ist sie Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors. Neben Lehr- und Forschungstätigkeit engagiert sie sich u.a. im Ausbildungsausschuss der ÖGNI, als Vorstandsmitglied (Themenbereich Immobilien) der BVL-Österreich und als Leiterin immobilienbezogener Kursangebote am WIFI Wien. Auszeichnungen: u.a. Cäsar 2017 – Small Diamond.



© feelimage / Matern

DISCLAIMER / IMPRESSUM

Die vorliegende Studie wurde nach allen Maßstäben der Sorgfalt erstellt.

Die Dilch GmbH übernimmt jedoch keine Haftung für Schäden oder Folgeschäden, die auf diese Studie oder auf mögliche fehlerhafte Angaben zurückgehen. Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Art von Nachdruck, Vervielfältigung, Verbreitung, Wiedergabe, Übersetzung oder Einspeicherung und Verwendung in Datenverarbeitungssystemen, sei es auch nur auszugsweise, ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Auftraggebers der Studie (WKW – Abteilung Standort- und Infrastrukturpolitik) bzw. der Auftragnehmerin der Studie (Dilch GmbH) gestattet.

Rückfragen:

DIⁱⁿ(FH) Carmen Dilch, MSc. MRICS

Tel.: +43 699 17 23 45 27 | E-Mail: office@dilch.at



GEMEINSAM FÜR IHREN ERFOLG.

Know How, Beratung und Support

Servicethemen von A bis Z

Informationsvorsprung

Alles Wichtige im wöchentlichen Newsletter

Impulse und Inspiration

Informationsveranstaltungen und Workshops

Austausch unter Profis

Österreichs größtes UnternehmerInnen-Netzwerk

Branchenwissen

Services meiner Fachorganisation



Der schnellste
Weg zu unseren
Services.



**WKO
SERVICE
PAKET**

Erfolgreich und selbstständig.

Ich gehe mutig meinen Weg. Und wenn ich Unterstützung
brauche, weiß ich, wer für mich da ist. Meine WK Wien.

Einfach informieren, Kontakt aufnehmen, Termin vereinbaren!
wko.at/wien | 01/514 50-1010