10/2025

# Insights

## Wien

Europäische Metropolen mit Zukunftsagenda

Quantum

Frank Gerhard Schmidt

Philipp Schmitz-Morkramer

# 5 Fragen

## ... an Frank Gerhard Schmidt und Philipp Schmitz-Morkramer, Gründer und Vorstandsmitglieder von Quantum.

1. Was war der erste Eindruck von Wien?

Die Stadt empfängt einen großzügig: breite Boulevards, prächtige Architektur, sehr sauber und ruhig für eine Metropole.

2. Und der zweite?

Ein Blick hinter die Kaiserfassade zeigt: Wien ist auch lebendig, kreativ und modern.

3. Warum ist Wien als Investmentstandort interessant?

Stabil, sicher, Top-Lebensqualität sowie Zugang zu Talenten und Märkten.

4. Welcher Ort bleibt im Kopf?

Schloss Belvedere mit Blick über die Stadt oder die Donaukanal-Promenade mit Streetart und Bars für das moderne Wien-Gefühl.

5. Die beste österreichische Kulinarik?

Apfelstrudel und dazu eine Wiener Melange – oder ein Glas Grüner Veltliner.

Über Quantum

Die unabhängige Quantum Immobilien AG steht seit der Gründung im Jahr 1999 für zukunftsweisende Projektentwicklung, attraktive institutionelle Anlageprodukte und ganzheitliches Management von Immobilieninvestments. Im Fokus der Aktivitäten stehen europäische Metropolregionen.

Die Projektentwicklung realisiert sowohl eigene Projekte als auch Joint Venture Entwicklungen als Dienstleister. Dabei stehen die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Wohnen im Vordergrund. Ein besonderes Augenmerk liegt neben dem Neubau auf großen innerstädtischen Redevelopments. Realisiert wurden bereits Immobilienprojekte mit einem Volumen von ca. 6,0 Mrd. €.

Im Fondsgeschäft bietet Quantum über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft maßgeschneiderte Lösungen für institutionelle Investoren an, etwa Immobilien-Spezialfonds oder alternative Investmentprodukte. Die Assets under Management belaufen sich auf ca. 12,3 Mrd. €.

# Wien macht vor...

## 59.500 €

BRUTTOINLANDSPRODUKT (BIP)
PRO KOPF NOMINAL (2023)

## +2,5%

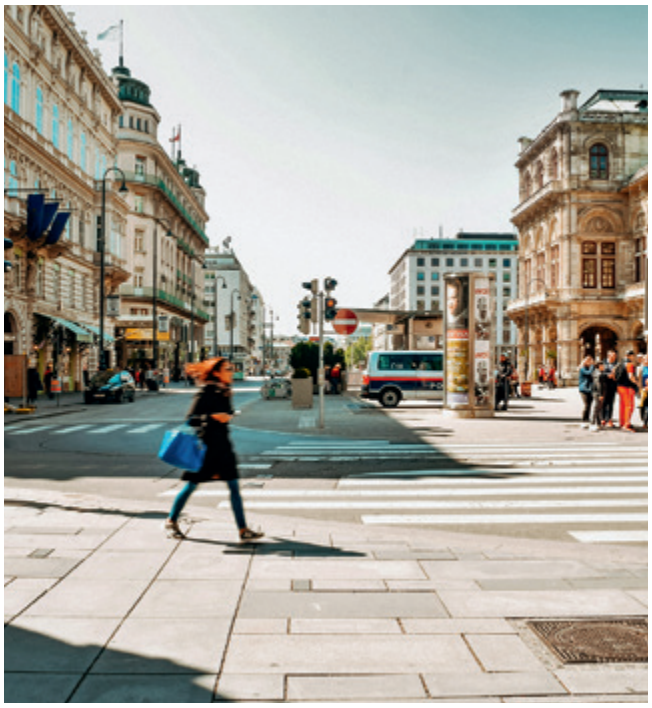
BIP-WACHSTUM NOMINAL (2022-2023)

## 2,0 Mio.

EINWOHNER
in etwa so viele wie in Hamburg (1,9 Mio.)

## 415 km²

FLÄCHE
in etwa halb so groß wie Hamburg (755 km²)



## +6%

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2019-2024

## +11%

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2050

# … wie Zukunft geht.

## +27%

WACHSTUM DER WIENER START-UP-SZENE IN 2024

## Top 3

DER WACHSTUMSSTÄRKSTEN IT-STANDORTE EUROPAS

---

# Mobilitätsknoten Europas

## Max. 7 Std.

In unter 7 Stunden Fahrtzeit erreicht man fast alle Großstädte in Mittel- und Osteuropa.

## 2. Platz

im europäischen ÖPNV Ranking

Daten: The Economist 2025, Mercer 2025 Time out Magazin 2025, ÖBB 2024

# Einige europäische Metropolen positionieren sich im globalen Wettbewerb erfolgreicher als andere. Sie zeigen sich besonders anpassungsfähig und profitieren so von einem nachhaltigen Wachstum.

Was steht auf der Zukunftsagenda von Wien?
Wie schafft es die österreichische Hauptstadt erfolgreich Investitionen anzuziehen, Humankapital zu gewinnen und eine hohe Lebensqualität zu bieten?

GEOGRAPHY OF CREATIVITY RANKING

QUELLE: FLORIDA ET AL 2023

| Rang global | Europäische Top 15 |
|---|---|
| 1 | London |
| 5 | Kopenhagen |
| 7 | Wien |
| 8 | Amsterdam |
| 9 | Warschau |
| 12 | Stockholm |
| 13 | Madrid |
| 14 | München |
| 15 | Zürich |
| 16 | Oslo |
| 19 | Hamburg |
| 25 | Düsseldorf |
| 30 | Berlin |
| 31 | Dublin |
| 32 | Frankfurt |

## Darauf kommt es an: Technologie, Talente und Toleranz

Dem US-Ökonom Richard Florida nach bestimmen drei Faktoren über den Erfolg von Städten und Metropolregionen: Technologie, Talente und Toleranz. Nur wenn diese drei „T“ in einem günstigen Verhältnis zusammenfallen, ist mit wirtschaftlichem Wachstum zu rechnen. Jedes der drei „T“ ist dabei bedeutsam, doch keines allein ausreichend. Die Immobilienwirtschaft leistet durch die Bereitstellung der erforderlichen Räume und Flächen einen entscheidenden Beitrag und profitiert gleichermaßen von dem Erfolg europäischer Metropolen.

## „Geography of Creativity“ Ranking

Welche Metropolen die Anforderungen nach dem Konzept der drei „T“ erfüllen und damit zu den Regionen mit den besten Entwicklungsaussichten gehören, hat Richard Florida in einem Ranking zusammengefasst. In diesem globalen Ranking findet sich Wien auf dem siebten Rang wieder. Unter den europäischen Metropolen ist Wien sogar in den Top 3.

# „A high technology base is both a necessary condition for and a result of a region having a strong creative economy.“

RICHARD FLORIDA

# Technologie

Innovative und neue Technologien sind entscheidend für das regionale Wachstum in einer wissensbasierten Welt. Durch die Einführung von KI und anderen automatisierten Technologien entstehen neue Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung. Wien hat sich in den letzten Jahren zu einem aufstrebenden europäischen Standort für Technologie und Innovation entwickelt.

FORSCHUNGSAUSGABEN IN PROZENT DES BIP

DATEN UNTEN: EUROSTAT 2023; WIEN.GV 2024

**4,1%**

Wien (2022)

**2,2%**

Durchschnitt NUTS2-Regionen Europa (2022)

Europa erlebt eine räumliche Polarisierung bezüglich der technologiebasierten Innovationskraft. Es gibt nur wenige Regionen, die sich hierbei stark positionieren. Wien hat sich in den letzten Jahren von einer reinen Kultur- und Verwaltungshauptstadt zu einem der dynamischsten Innovations- und Technologiezentren Europas entwickelt. Die Hauptstadt generiert rund 25 Prozent des österreichischen Bruttoinlandsprodukts und verzeichnet kräftiges Wachstum, insbesondere in wissensintensiven Sektoren wie Life Sciences, Kreativwirtschaft, Informations- und Kommunikationstechnologien. Die Produktivität liegt 38 Prozent über dem EU-Durchschnitt, was Wien für internationale Unternehmen besonders attraktiv macht. Begünstigt wird dies durch die strategische Lage im Herzen Europas und einen klaren politischen Fokus auf Zukunftstechnologien. Mit der Digitalen Agenda Wien 2030 hat die Stadtverwaltung einen langfristigen Fahrplan vorgelegt, der technologische Innovation, nachhaltige Digitalisierung und die Sicherung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit in den Mittelpunkt stellt. Ein zentraler Schwerpunkt liegt dabei auf dem konsequenten Ausbau der digitalen Infrastruktur. Investitionen in leistungsstarke Glasfasernetze und der Bau energieeffizienter, grüner Rechenzentren sollen Wiens Vorreiterrolle in der nachhaltigen Digitalisierung weiter festigen. Während etablierte Datenzentren wie Frankfurt, London und Paris noch nicht vollständig auf erneuerbare Energiequellen umgestellt haben, betreiben zahlreiche große Anbieter in Wien – darunter A1 Telekom Austria, Interxion/IPAX, Nessus und Digital Realty – ihre Rechenzentren bereits zu 100 Prozent mit Ökostrom, der überwiegend aus österreichischer Wasserkraft stammt.

Zukunftsagenda Wien – Technologie

Die Strategie „WIEN 2030 – Wirtschaft & Innovation“ ist eine 2019 von der Stadt Wien gestartete Initiative zur wirtschaftlichen und ökologischen Weiterentwicklung des Standorts. Zentrale Schwerpunkte sind die Stärkung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Investitionen in Zukunftstechnologien zur Verbesserung der digitalen und ökologischen Infrastruktur der Stadt. Das Ziel ist klar: Wien als europäische Top-Metropole zu positionieren. Ein besonderer Fokus liegt auf der Balance zwischen wirtschaftlichem Wachstum und hoher Lebensqualität. Themen wie Klimaneutralität, Kreislaufwirtschaft und bezahlbares Wohnen sind dabei genauso elementar wie Digitalisierung, Smart City-Technologien und eine moderne urbane Mobilität. Wien setzt auf die Anziehung internationaler Talente, Investitionen in Forschung und Entwicklung sowie den Ausbau nachhaltiger Infrastrukturen. Mit diesem Fokus wurde zum Beispiel das EU-geförderte Projekt BRISE-Vienna entwickelt, das Bauverfahren durch digitale 3D-Modelle und automatisierte Prüfungen von Bauordnungen beschleunigt und transparenter macht.

Darüber hinaus hat sich Wien in den letzten Jahren zu einem wichtigen Standort für Life Sciences entwickelt. Das Vienna BioCenter ist heute eines der führenden Forschungscluster Europas in diesem Bereich und zieht hochqualifizierte Wissenschaftler und innovative Unternehmen aus aller Welt an.

Die IT-Branche unterstreicht die Dynamik des Wiener Technologiesektors. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von rund 12 Prozent trägt sie mittlerweile etwa 10 Prozent zur gesamten Wirtschaftsleistung des Standorts bei. Damit zählt Wien heute zu den drei dynamischsten IT-Standorten Europas – direkt hinter London und München. Dieser Fortschritt ist nicht zuletzt das Ergebnis einer lebendigen Start-up-Kultur: Allein im vergangenen Jahr wuchs die Wiener Start-up-Szene um rund 27 Prozent. Auffällig ist insbesondere ihr hoher Internationalisierungsgrad. Rund 18 Prozent der Gründerinnen und Gründer kommen aus dem Ausland, und etwa zwei Drittel der Wiener Start-ups entwickeln Produkte oder Dienstleistungen mit sozialem oder ökologischem Mehrwert.

# 10%

## Anteil der IT-Branche an der gesamten Wirtschaftsleistung

# +12%

## durchschnittliches Jahreswachstum der Wiener IT-Branche

## Büromarkt Wien

Wien ist das unangefochtene wirtschaftliche Zentrum Österreichs und beherbergt knapp die Hälfte aller im Land ansässigen internationalen Unternehmen – Tendenz steigend. Als Bundeshauptstadt und Sitz von UNO, OSZE und IAEA profitiert Wien zudem von einer hohen Nachfrage nach Büroflächen durch den öffentlichen Sektor. Der Wiener Büromarkt weist im europäischen Vergleich eine sehr niedrige Leerstandsquote von derzeit rund 3,6 Prozent auf. Der jüngste leichte Anstieg ist vor allem auf die umfangreiche Projektpipeline zurückzuführen, die in den vergangenen Jahren durch die starke Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Büroflächen angestoßen wurde. Für die nahe Zukunft wird jedoch ein Rückgang der Bautätigkeit erwartet: Für 2027 sind 51.000 m² neu errichtete oder modernisierte Büroflächen prognostiziert – etwa die Hälfte des Vor-Pandemie-Niveaus. Entsprechend der hohen Nachfrage entwickelt sich auch das Mietniveau dynamisch: Im Jahresvergleich stiegen die Mieten durchschnittlich um ca. 3,3 Prozent.

Bemerkenswert hoch ist die derzeitige Nachfrage nach nicht zentralen Büroflächen außerhalb des CBD (Central Business District). Mehr als die Hälfte aller vermieteten Flächen im Jahr 2025 entfielen auf Bereiche außerhalb des Zentrums. Das unterstreicht die multipolare Bürostruktur der Stadt mit dezentralen Lagen wie der Donau City, sowie der Region Ost und Nord, welche weiter eine steigende Nachfrage verzeichnen können.

Die Perspektive für die kommenden Jahre deutet darauf hin, dass sich die aktuelle Marktsituation voraussichtlich nicht grundlegend verändern wird. Eine angespannte geopolitische Lage und relativ hohe Zinsen verteuern Projektentwicklungen und könnten das Neubauvolumen weiter einschränken. Besonders in A-Lagen dürfte sich der Angebotsmangel bei modernen, ESG-konformen Objekten bemerkbar machen, da diese von internationalen Unternehmen stark nachgefragt werden – nicht zuletzt aufgrund des Trends zu Büroflächen mit offenen Kollaborationszonen in Kombination mit fokussierten Rückzugsbereichen.

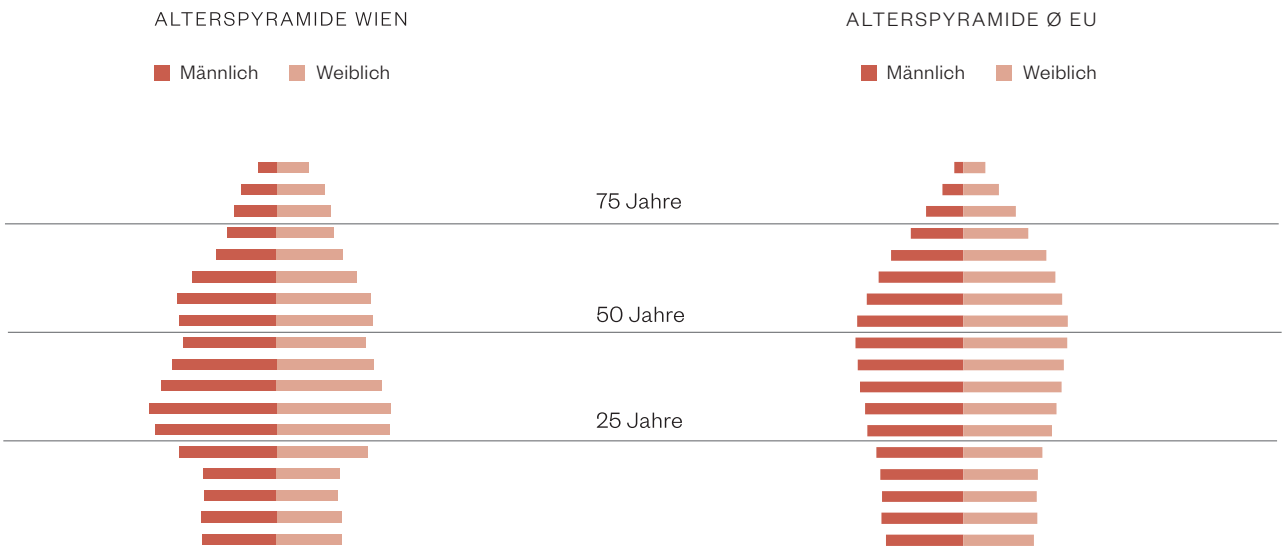
# „Access to talented and creative people is to modern business what access to coal and iron ore was to steel-making.“

RICHARD FLORIDA

Library & Learning Center,
Campus WU Wien

# Talente

Die Basis für Innovation und Wettbewerbsfähigkeit sind hochqualifizierte Mitarbeitende. Nur dort, wo diese in großer Zahl zu finden (und zu halten) sind, können Unternehmen und Wirtschaftsstandorte wachsen. Eine erste Indikation für die Talentausstattung von Städten und Regionen liefert die Altersstruktur. 58 Prozent der Einwohner Wiens sind unter 45. Neben der typischen Konzentration der Bevölkerung in den Baby-Boomer-Jahrgängen (50- bis 60-Jährige) zeigen sich starke Ausbuchtungen bei den 20- bis 35-Jährigen.




DATEN: EUROSTAT 2024

Wien gelingt es besonders gut, Studierende und Berufseinsteiger anzuziehen und langfristig zu halten. Mit Hilfe von Kohortenanalysen lässt sich abschätzen, inwiefern Städte junge Leute hinzugewonnen haben. Dazu wird die Anzahl an 15-19-Jährigen mit der Anzahl an 20-24-Jährigen fünf Jahre später verglichen. In der österreichischen Hauptstadt wächst diese für den Arbeitsmarkt höchstrelevante Alterskohorte um den Faktor 1,5.

Wien zeichnet nicht nur eine überdurchschnittlich junge, sondern auch eine Bevölkerung mit sehr hohem Bildungsniveau aus. Eine starke Humankapitalausstattung ist ein Standortvorteil für Unternehmen, die eine Vielzahl von Arbeitskräften mit spezifischen Qualifikationen benötigen. Umgekehrt entscheiden sich Fachkräfte eher für Städte und Regionen, in denen vielfältige, zu ihrer Qualifikation passende Jobangebote vorhanden sind.

NETTOZUWACHS STUDIERENDE UND BERUFSEINSTEIGER IN WIEN

| 100 | 149 |
|---|---|
| 15- bis 19-Jährige (2019) | 20- bis 24-Jährige (2024) |

DATEN: EUROSTAT 2024

Die Grundlage dafür bilden Hochschulen und Universitäten, die nicht nur hochqualifizierte Talente formen, sondern auch Forschung und Entwicklung betreiben und Start-ups hervorbringen. Außerdem ziehen Universitäten Menschen aus der ganzen Welt an. Sie sind Talent-Magnete und ausländische Studierende sind ein ideales Reservoir, um zukünftige Fachkräfte zu gewinnen. So auch in Wien: Die renommierten Hochschulen und die hohe Dichte technologieaffiner Unternehmen in Wien begünstigen das Wachstum eines leistungsfähigen Ökosystems mit einem hochqualifizierten Fachkräftepool.

Wien zählt mit fast 200.000 Studierenden an 26 Hochschulen zu den größten Hochschulstandorten Europas. Die Wiener Universitäten genießen nationale und internationale Anerkennung. Allein an der Universität Wien studieren rund 45.000 Studierende, davon sind 36 Prozent internationale Studierende. Die Wirtschaftsuniversität Wien (WU) ist mit rund 22.000 Studierenden (38 Prozent internationale Studierende aus 110 Ländern) eine der größten und modernsten Wirtschaftsuniversitäten Europas und hält eine dreifache Akkreditierung (AACSB, EQUIS, AMBA). Der Campus der WU Wien im zweiten Wiener Gemeindebezirk ist europaweit eines der größten universitären Bauprojekte der vergangenen Jahre. Herz des Campus ist das imposante „Library & Learning Center“ (LC) der Architektin Zaha Hadid. Der Campus der WU ist der erste klimaneutrale Universitätscampus Österreichs und für die Öffentlichkeit zugänglich.

### Zukunftsagenda Wien – Talente

Im Rahmen der Strategie WIEN 2030 werden Bildung, Wissenschaft und Qualifizierung als zentrale Grundlagen für die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt erkannt. Wien soll als führender Standort für Talente, internationale Fachkräfte und akademische Institutionen etabliert werden. Im Fokus steht der Aufbau eines „Magnetstandorts für Talente“, der durch eine hochwertige Bildungslandschaft, gezielte Fachkräftepolitik und Unterstützung von Hochschulen und Forschungseinrichtungen umgesetzt wird. Die Strategie sieht vor, sowohl MINT-Fächer als auch soziale Kompetenzen zu fördern, akademisches Unternehmertum zu stärken (z. B. durch Spin-offs) und den Austausch zwischen Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung zu intensivieren. Hochschulen sollen durch gezielte Standortpolitik unterstützt werden, etwa über Bereitstellung von Flächen, Infrastruktur und internationale Sichtbarkeit. Programme wie das Fachkräftezentrum des waff (Wiener ArbeitnehmerInnen Förderungsfonds), die Talentförderung in digitalen Zukunftsbranchen und Kooperationen mit der Wirtschaftsagentur Wien sind Teil dieses Ansatzes. Ziel ist ein integratives, international ausgerichtetes Innovations- und Bildungssystem, das Wien als Wissensmetropole weiter stärkt. Auch mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) 2035 will Wien seine Attraktivität für Talente, Bildungsinstitutionen und zukunftsorientierte Zielgruppen stärken. So sollen beispielsweise Flächenkapazitäten für Bildungseinrichtungen sowie deren sichere und nachhaltige Erreichbarkeit gewährleistet werden.

### Wohnungsmarkt Wien

Städte benötigen ein vielfältiges und ausreichend großes Wohnraumangebot. Besonders gefragt sind innerstädtische Lagen mit hoher Lebensqualität, guter ÖPNV-Anbindung sowie sozialer Infrastruktur – Cafés, Restaurants, Kultur- und Freizeitangeboten. Kreative Fachkräfte und junge urbane Zielgruppen suchen gezielt kleine, hochwertig ausgestattete Wohnungen in gut angebundenen Lagen. Hinzu kommt ein wachsender Bedarf an flexiblen Wohnformen, etwa mit kurzfristigen Mietverträgen oder auch möblierten Wohnungen.

Wie in anderen europäischen Metropolen kann das Wohnungsangebot in Wien nicht mit der wachsenden Nachfrage Schritt halten. Der starke Zuzug nationaler und internationaler Fachkräfte sowie Studierender verschärft den Druck auf den Mietmarkt, insbesondere in den inneren und dicht bebauten Bezirken, wo Kaufpreise und Mieten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind. Mit einer Mietquote von rund 78 Prozent zählt Wien zu den Städten mit dem höchsten Anteil an Miethaushalten in Europa.

# rd. 78%

## Mietquote in Wien

Das öffentlich regulierte Wohnungsangebot spielt in Wien eine besondere Rolle. Etwa 21 Prozent der Haushalte leben in Gemeindewohnungen, die durch die Stadt verwaltet und vergeben werden. Mit niedrigen, gedeckelten Mieten und langfristigen Verträgen erfüllt der Wiener Gemeindebau eine wichtige sozialpolitische Steuerungsfunktion (siehe auch Kapitel Toleranz). Weitere 20 Prozent der Haushalte leben in Genossenschaftswohnungen, die staatlich gefördert sind. Hier leisten Mieter einen Eigenmittelanteil, der häufig mit einer Kaufoption innerhalb der nächsten zehn bis 30 Jahre verbunden ist. Sowohl für Gemeinde- als auch Genossenschaftswohnungen sind die Einkommensgrenzen relativ hoch angesetzt, sodass rund 75 bis 80 Prozent der Haushalte die Voraussetzungen erfüllen. Damit ist dieser Sektor nicht nur für einkommensschwächere Gruppen, sondern auch für die breite Mittelschicht in Wien attraktiv. Weitere Zugangsvoraussetzungen (z. B. Dringlichkeit, Bindung, Nutzungsdauer) und lange Wartezeiten erschweren den Zugang für die meisten Haushalte in der Praxis jedoch stark.

Im Unterschied zum deutschen Wohnungsmarkt wird der soziale Wohnungsbau in Wien ausschließlich von gemeinnützigen Trägern realisiert und unterliegt strengen Vorgaben hinsichtlich Mietpreisbindung, Gewinnverwendung und langfristiger Zweckbindung. Beteiligungsmöglichkeiten für privatwirtschaftliche Akteure bestehen über Kooperationen mit gemeinnützigen Partnern oder durch die Entwicklung eines freifinanzierten Anteils in gemischt genutzten Quartieren.

Theresiengasse, Wien (18. Bezirk)

Der private Mietmarkt gliedert sich in regulierte Bestandswohnungen und freifinanzierte Neubauten. Mietwohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr vor 1953 unterliegen dem vollen Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Die Mieten müssen nach dem Richtwertmietzins (aktuell 6,67 €/m² kalt) berechnet werden. Allerdings erlaubt das Gesetz ein System aus Zu- und Abschlägen, etwa für Lage oder Ausstattung, wodurch die tatsächliche Miete auch im Altbau deutlich über dem Richtwert liegen kann. Diese Wohnungen machen einen wesentlichen Teil des Altbauangebots aus, insbesondere in den inneren Bezirken.

Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1953 und 2001 unterliegen nur zum Teil dem Anwendungsbereich des MRG. Hier sind Kündigungsfristen und Erhaltungspflichten geregelt, Mietpreise jedoch nicht, sondern frei verhandelbar. Für Wohnungen, die ab 31. Dezember 2001 erstmals bezugsfertig waren und deren Mietverträge nach dem 30. September 2006 geschlossen wurden, greift das MRG gar nicht. Diese Wohnungen gelten als voll freifinanziert und unterliegen keiner Mietpreisobergrenze und keinen Einschränkungen hinsichtlich Befristungen. Im privaten Mietsektor zeigt sich ein Trend hin zu befristeten Verträgen. Aktuell ist etwa die Hälfte aller privaten Neuabschlüsse befristet – bei Altbauwohnungen sogar bis zu 80 Prozent.

Seit 2023 haben steigende Baukosten, Lieferengpässe und deutlich erhöhte Zinsen die zuvor hohe Bautätigkeit spürbar gebremst. Strenge Kreditvergaberichtlinien verdrängten zusätzlich viele Haushalte aus dem Eigentumsmarkt in den Mietwohnungsmarkt. Die Nachfrage nach freifinanzierten Mietwohnungen bleibt entsprechend hoch, steigt sogar weiter – und trifft auf der anderen Seite auf ein knappes Angebot, was den Preisdruck aufrechterhält. Aufgrund des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs und der rückläufigen Baufertigstellungen ist in den kommenden Jahren mit einer strukturellen Unterversorgung des Marktes zu rechnen. Schon heute sind durch das fehlende Neubauangebot hohe Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen zu verzeichnen.

Auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien lässt sich seit 2024 wieder ein Aufwärtstrend erkennen. Vor allem die inneren Bezirke sowie der 18. Bezirk fallen mit einer deutlichen Steigerung der Marktaktivitäten auf.

„Die Nachfrage nach freifinanzierten Mietwohnungen bleibt entsprechend hoch, steigt sogar weiter.“

Blick vom Balkon einer Wohnung in der Theresiengasse.

# „Unser Fokus liegt auf hochwertigem Wohnungsbestand, jungen Baualters-klassen und zentralen Lagen.“

MARTIN BERGHOFF,
GESCHÄFTSFÜHRER DER QUANTUM IMMOBILIEN KVG

**Was sind aus Ihrer Sicht gute Gründe für ein Investment in Wien?**

Wien überzeugt als eines der dynamischsten Innovations- und Technologiezentren Europas. Als starker Wirtschaftsstandort und Drehscheibe im CEE-Raum zieht die Stadt über die Landesgrenzen hinweg internationale Fachkräfte und Studierende an. Die positive Bevölkerungsentwicklung führt zu einer starken Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum und wird durch Trends wie Singularisierung noch verstärkt. Außerdem begeistert Wien mit einer hohen Lebensqualität.

**In welche Assetklassen und Lagen investieren Sie konkret?**

Unser Fokus liegt auf hochwertigem Wohnungsbestand, jungen Baualtersklassen und zentralen Lagen. Zuletzt konnten wir eine erstklassige Wohnimmobilie in Wien für ein europäisches Wohnmandat in ausgezeichneter Lage vom 5. Bezirk erwerben.

Das 2018 fertiggestellte Objekt überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und einem nachgefragten Wohnungsmix aus 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen – alle mit Terrasse oder Balkon.

**Warum halten Sie den Zeitpunkt gerade jetzt als geeignet, um in Wien zu investieren?**

Durch die starke Nachfrage nach Wohnraum sehen wir eine anhaltend positive Entwicklung im Mietwachstum. Die Kapitalwerte sind im europäischen Vergleich attraktiv und es ergeben sich gute Deal-Chancen.

**Was zeichnet Ihre Investitionsstrategie aus?**

Wir investieren in Zukunftsstädte und Märkte, die nachhaltig wachsen. Dabei setzen wir neben hochwertigen Wohnstandards und Lagekriterien auf Markttreiber wie den Zuzug junger, gut ausgebildeter Fachkräfte und wachsende Innovations-Cluster wie Technologiezentren.

Kürzlich erworbenes Objekt in der Sankt-Johann-Gasse, Wien (5. Bezirk)

„...regional economic growth is driven by location choices of creative people – the holders of creative capital – who prefer places that are diverse, tolerant and open to new ideas."

RICHARD FLORIDA

# Toleranz

Kreatives und innovatives Schaffen entfaltet sich vor allem dort, wo Offenheit gegenüber neuen Ideen und Einflüssen sowie ein produktiver Umgang mit unterschiedlichen Sichtweisen und Fähigkeiten zu finden sind. Erfolgreich sind insbesondere europäische Metropolen mit einer ausgeprägten Willkommenskultur und Toleranz gegenüber Menschen unterschiedlicher Herkunft, sexueller Orientierung und unterschiedlicher Lebensstile oder Arbeitsweisen. Offenheit zeigt sich unter anderem im Anteil der im Ausland geborenen Einwohner, dem sogenannten Melting-Pot-Index. Wien weist hier im Vergleich zum nationalen Durchschnitt einen fast doppelt so hohen Anteil auf.

ANTEIL IM AUSLAND GEBORENER:

DATEN: OIF 2024

22%

Österreich (2024)

40%

Wien (2024)

In Wien haben 43 Prozent der im Ausland geborenen Einwohner einen höheren Bildungsabschluss. Das sind deutlich mehr als im österreichischen Durchschnitt (35 Prozent) und entspricht einem Anstieg um fast 13 Prozentpunkte im Vergleich zum Erhebungszeitraum 2007–2010. Unter den Zugewanderten aus anderen EU-Ländern liegt der Anteil sogar bei 76 Prozent. 37 Prozent der internationalen Absolventen arbeiten nach ihrem Abschluss in Wien. Ein offenes und tolerantes Umfeld steht in direktem Zusammenhang mit wirtschaftlicher Entwicklung und ist damit ein maßgeblicher Standortfaktor und nicht nur ein optionales Qualitätsmerkmal für betriebliche Entscheidungen.

Unter Toleranz versteht Florida auch ein entspanntes und diskriminierungsfreies Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher sexueller Orientierung und einen gelassenen Umgang mit verschiedenen Lebensstilen oder Arbeitsweisen. Städte wie London, Amsterdam, Berlin und auch Wien sind Heimat unterschiedlichster Nationen und gelten als besonders LGBTQ-freundlich.

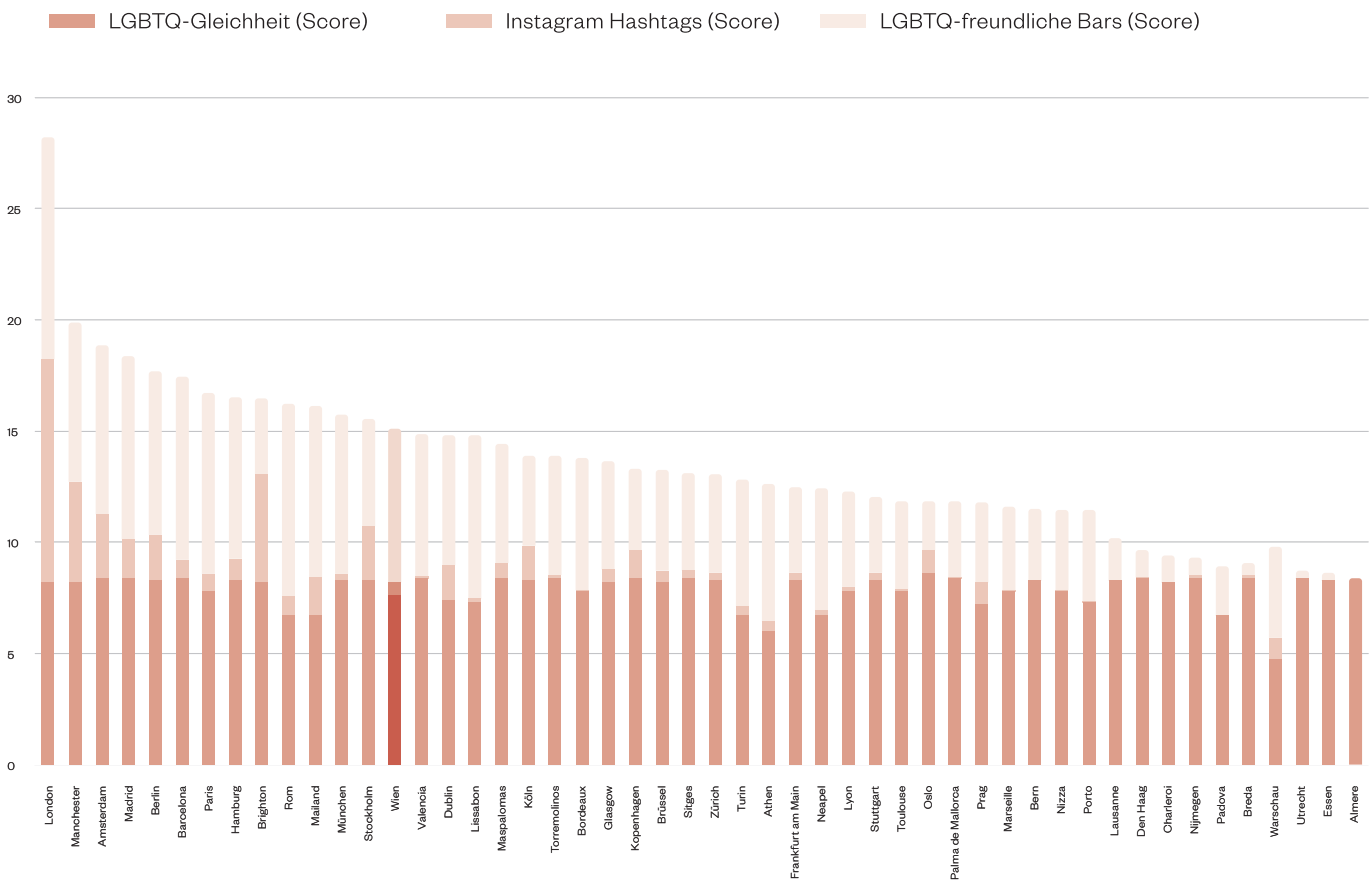
Wiens Bedeutung als offene, demokratische und lebenswerte Metropole spiegelt sich auch in internationalen Rankings wider. Im Global Liveability Index 2025 (The Economist) und im Quality of Living Ranking 2024 (Mercer) belegt Wien jeweils den zweiten Platz. Dabei punktet Wien vor allem in den Bereichen Gesundheit, Bildung, Kultur und Infrastruktur. Auch die letzte Umfrage der Europäischen Kommission zur Zufriedenheit in Städten zeigt, dass 91 Prozent aller Befragten vor allem mit dem öffentlichen Nahverkehr und den Kultureinrichtungen in Wien zufrieden sind.

### Zukunftsagenda Wien – Toleranz

Für das Jahr 2024/25 wurde Wien zur europäischen Demokratiehauptstadt gewählt. Grundlage ist eine umfassende Demokratisierungsstrategie, mit dem Ziel, Wien zur demokratischsten Stadt der Welt zu machen – etwa durch Öffnung von Verwaltungsabläufen, demokratische Innovationen und partizipative Initiativen. Das neu gegründete „Office for Participation and Empowerment“ treibt diese Teilhabeaktivitäten institutionell voran. Mit dem Masterplan „Partizipative Stadtentwicklung“ ist Bürgerbeteiligung bereits seit 2016 verbindlich im Planungssystem der Stadt verankert. Auf Bezirks- bzw. Quartiersebene unterstützt das Programm „Lokale Agenda 21“ die Zusammenarbeit von Bürgern und Stadtverwaltung. Leerstehende Gebäude und Flächen werden im Rahmen der Strategie für Mehrfach- und Zwischennutzung an Kulturschaffende, Kreative, soziale Projekte oder sonstige Initiativen vergeben.

Zugänglichkeit und Inklusion bilden einen weiteren wichtigen Baustein der Wiener Stadtentwicklung. Im Programm „Inclusive Vienna 2030“ widmet sich der Fonds Soziales Wien besonders Menschen mit Behinderung. Wien wurde 2025 mit dem Access City Award ausgezeichnet. So sind fast alle U-Bahn-Stationen und 95 Prozent der Haltestellen barrierefrei, inklusive taktiler Leitsysteme und intelligenter Ampelschaltungen.

LGBTQ-INDEX




DATEN: HOLIDU LGBTQ-INDEX 2022

GLOBAL LIVEABILITY RANKING 2025
(THE ECONOMIST)

# 2. Platz

## von 173 im globalen Ranking der lebenswertesten Städte. Den ersten Platz belegt Kopenhagen.

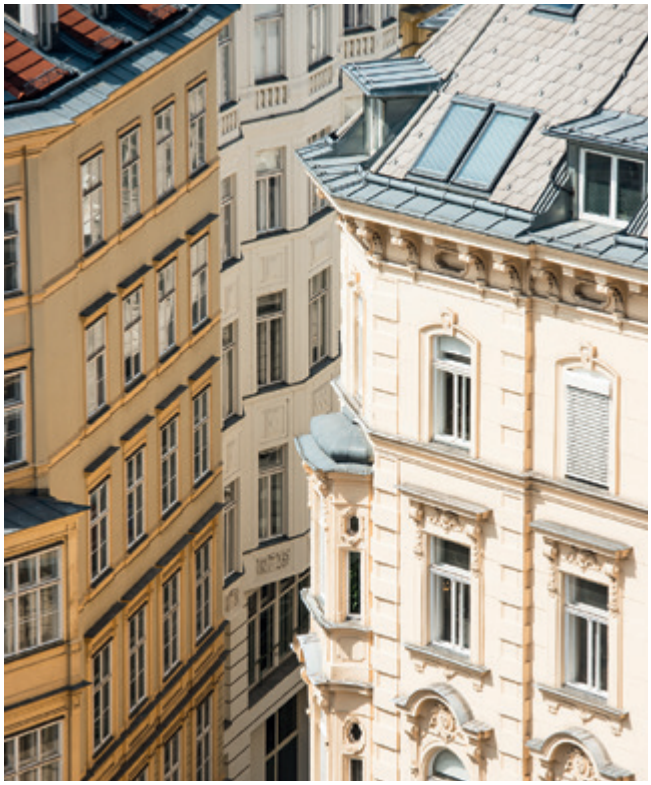
Der Wohnpark Alterlaa im 23. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den bekanntesten und gleichzeitig außergewöhnlichsten Gemeindebauten Europas. Errichtet in den 1970er-Jahren umfasst die Großwohnanlage rund 3.200 Wohnungen für etwa 9.000 Menschen. Die Besonderheit liegt im Konzept des „Wohlfahrtswohnens“: Auf den Dachterrassen jedes Wohnblocks befinden sich Swimmingpools, dazu kommen Hallenbäder, Sportanlagen, Gemeinschaftsräume, eine Bibliothek, ein Kino, Kindergärten, Schulen und ein Ärztezentrum direkt auf dem Areal. Die großzügigen, begrünten Balkone mit Pflanztrögen prägen das ikonische Erscheinungsbild. Trotz ihrer Größe ist Alterlaa ein Beispiel für gelungenes soziales Wohnen mit hoher Wohnzufriedenheit, starker Nachbarschaft und jahrzehntelanger Stabilität.

### Sozialer Wohnungsbau in Wien

In Wien prägt seit über 100 Jahren eine sozialdemokratische Stadtpolitik mit Gemeindebauten und sozialem Wohnungsbau das Stadtbild und das eigene Selbstverständnis. Die historische Grundlage dafür ist das „Rote Wien“ (ab 1919), als die sozialdemokratische Stadtverwaltung begann, Wien zur „Stadt des sozialen Fortschritts“ zu machen. Mit rund 220.000 Einheiten bilden die Wiener Gemeindebauten den größten kommunalen Wohnungsbestand in Westeuropa. Die meisten Wohnungen wurden zwischen 1920 und 1980 errichtet. In den letzten Jahren wurden wieder gezielt neue Gemeindewohnungen gebaut, unter anderem im Rahmen der „Wohnungsoffensive Neu“.

Wien plant den sozialen Wohnbau nicht am Stadtrand, sondern mitten im urbanen Gefüge. Soziale Durchmischung wird durch Bauhöhen von sechs bis acht Stockwerken und keine Trennung in einkommensbasierte Zonen gefördert. Die Wohnanlagen fügen sich in dichte Nachbarschaften ein und vermeiden stigmatisierende Blockstrukturen. Die klassischen Gemeindebauten des Roten Wiens (1920er/30er Jahre) wie der Karl-Marx-Hof gelten als architektonische Ikonen – sozial integrativ, mit kultureller Ausstattung und öffentlichen Flächen. Diese historische Tradition wirkt bis heute nach und gibt sozialen Wohnbauten in Wien ihren hohen Status. Für viele dieser Anlagen bestehen jahrelange Wartezeiten, insbesondere für kleinere Wohnungen in zentraleren Lagen. Laut Wiener Wohnen bewerben sich jährlich rund 60.000 Personen für eine Gemeindewohnung, während nur etwa 10.000 Wohnungen pro Jahr neu vergeben werden.

# Kurz & knapp



Warum Wien und warum jetzt?

Wien überzeugt als Investitionsstandort durch politische Stabilität, einen verlässlichen Rechtsrahmen und eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in zentralen Lagen. Die Kombination aus starkem Bevölkerungswachstum, hoher Mietquote und attraktiver Lebensqualität sorgt für geringe Vermietungsrisiken und stabile Renditen. Die Transformation Wiens zu einem der führenden Innovations- und Technologiezentren Europas stärkt zusätzlich die wirtschaftliche Dynamik und zieht nationale und internationale Talente an. Angesichts der strukturellen Unterversorgung des Marktes und steigender Mietpreise bieten sich aktuell besonders attraktive Chancen auf dem Wohnmarkt.

„Wien begeistert – und das längst nicht mehr nur mit klassischer Eleganz, sondern auch mit Innovationskraft, Dynamik und Lebensqualität. Die Nachfrage nach Wohnraum wächst stetig, das Angebot bleibt knapp – und genau hier entstehen spannende Möglichkeiten. Gemeinsam mit unseren Kunden und Partnern nutzen wir diese Potenziale und setzen auf Wien als sicheren und zukunftsstarken Markt.“

CELIA-ISABEL VIETMEYER, VORSTANDSMITGLIED VON QUANTUM

Disclaimer

Für die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen wird trotz größtmöglicher Sorgfalt bei der Auswahl und Recherche keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit, Aktualität oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Wertentwicklungen aus der Vergangenheit stellen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen dar. Soweit Aussagen in dieser Darstellung keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich, dass diese von den effektiven Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Der Newsletter dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Investitionsstrategien zu verstehen.

Ihre Ansprechpartner

Martin Berghoff
Geschäftsführer
Quantum Immobilien KVG
mb@quantum.ag

Dr. André Scharmanski
Leiter Research
as@quantum.ag

Lisa-Maria Homagk
Team Research
lh@quantum.ag

Quantum Immobilien AG
Dornbusch 4
20095 Hamburg

Fotos:
Adobe Stock/mRGB, Peter Hönnemann, Unsplash/Dan V, Adobe Stock/Westend61, Adobe Stock/radub85, Adobe Stock/saiko3p, Adobe Stock/mRGB, Adobe Stock/shyshka, Unsplash/Hans-Peter Traunig, iStock/AleksandarNakic, Objektbilder/Carsten Brügmann, Unsplash/Aneta Pawlik, Unsplash/Patrick Langwallner

Mehr zu europäischen Metropolen
mit Zukunftsagenda im
Quantum Focus No. 41: