L a g e b e r i c h t

der

Wien 3420 Aspern Development AG

für das Geschäftsjahr 2025

1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Überblick über die wesentlichen Ereignisse des Geschäftsjahres

Die Hauptaufgabe der Gesellschaft ist die Verwertung von Liegenschaften, nach Herstellung der Transaktions- und Baureife der Projektliegenschaften in **aspern** Seestadt. Es handelt sich hierbei um ein in etwa 2,4 km² großes Areal in 1220 Wien, das in mehreren Ausbauphasen aufgeschlossen und entwickelt werden soll.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 war geprägt von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in Wien sowie den projektspezifischen Entwicklungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden.

Von Einfluss waren Faktoren geopolitischer, sowie finanzwirtschaftlicher und gesamtwirtschaftlicher Natur mit Einflüssen auch auf die Bauwirtschaft und Bauträger.

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

In der Immobilienwirtschaft und in den Baubranchen waren die Entwicklungen einerseits geprägt von den weltwirtschaftlich und geopolitisch beeinflussten Rohstoffpreisen. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau wurden moderate Veränderungen der Materialkosten prognostiziert, für den Straßenbau geringfügig höhere Preisentwicklungen.

Während sich die Preise für Baumaterialien im Jahresverlauf überwiegend stabilisierten bzw. nur moderate Veränderungen aufwiesen, blieben die Personalkosten ein wesentlicher Treiber der Baukostenentwicklung in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Entsprechend zeigte sich im Jahr 2025 weiterhin eine erhöhte Baukostendynamik, insbesondere im Wohnungs- und Siedlungsbau sowie im für die Entwicklung der Seestadt relevanten Infrastrukturbereich. Mit dem Rückgang der Inflationsraten zeichnet sich für die kommenden Jahre eine Abschwächung der Lohnkostendynamik ab. Vor dem Hintergrund stabiler bzw. leicht rückläufiger Materialkosten ist daher ab dem Jahr 2026 insgesamt von einer moderateren Baukostenentwicklung auszugehen.

Konjunkturumfragen des WIFO zeigten im Verlauf des Jahres 2025 eine schrittweise Verbesserung der Konjunkturerwartungen. Trotz dieser positiven Signale überwog in der Bauwirtschaft insgesamt weiterhin eine verhaltene bis pessimistische Einschätzung der wirtschaftlichen Lage.

Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in Wien (Region Wien-Niederösterreich)

Zusätzlich zu den oben genannten Entwicklungen ist aber für Wien auch weiterhin bestimmend, dass die Bevölkerung weiterwächst und der Bedarf an Wohnungen und Arbeitsräumlichkeiten weiter gute Nachfragebedingungen erzeugt.

Trotz der für 2025 niedrigeren Lohnsteigerungen und einer partiellen Entspannung bei den Bauproduktepreisen warnt die Bauwirtschaft vor einer erlahmenden Bautätigkeit, da mit der damit einhergehenden Gefahr eines Wohnungsmangel die Mietkosten steigen könnten. Aufgrund des hohen Anteils des geförderten Wohnanteils wird diese Einschätzung für die Seestadt nicht in dem von der Bauwirtschaft befürchteten Ausmaß eintreten. Allerdings ist für die Seestadt wichtig, dass im Nordteil Bautätigkeiten gestartet werden können.

Nach einem dynamischen, aber herausfordernden Vorjahr zeigt sich der Wiener Büromarkt 2025 leicht erholt. Mit 3,56 % bleibt die Leerstandsquote auf einem der niedrigsten Niveaus der letzten fünf Jahre – ein klares Signal für die anhaltende Nachfrage nach modernen, zentralen Flächen.

2025 wurden rund 107.400 m² Bürofläche fertiggestellt. Für 2026 sind knapp 125.700 m² prognostiziert, wobei einzelne Projekte noch von Vorvermietungen abhängen. Aufgrund hoher Baukosten und strenger ESG-Anforderungen steigen die Mieten weiter. Der Trend lautet eindeutig: weniger Fläche, aber höhere Qualität – insbesondere ESG-konforme Büros erzielen höhere Zahlungsbereitschaft.

Spekulative Baustarts bleiben die Ausnahme, neue Flächen kommen nur moderat auf den Markt. Die überwiegend bedarfsorientierte Entwicklung verhindert jedoch einen deutlichen Anstieg der Leerstände.

Die Nachfrage ist angesichts geopolitischer und makroökonomischer Unsicherheiten weiterhin verhalten. Besonders das verarbeitende Gewerbe und Großanmietungen agieren zurückhaltend, Flächengesuche sind tendenziell geschrumpft, stattdessen wird auf Qualität gesetzt. Nach langen Entscheidungsphasen beginnen Unternehmen nun wieder, strategischer und langfristiger zu planen.

Am österreichischen Büroinvestmentmarkt bleibt die Lage 2025 angespannt. Insolvenzen und schwaches Wirtschaftswachstum bremsen die Dynamik – erste Anzeichen einer Stabilisierung sind jedoch erkennbar. Die weitere bauliche Entwicklung der Seestadt Aspern hängt von der Fertigstellung und Verkehrsfreigabe der Stadtstraße und der Westeinfahrt in die Seestadt sowie einer zweitinstanzlichen Entscheidung über einen damit eng im Zusammenhang stehenden UVP-Abänderungsantrag ab. Im Oktober 2024 wurde eine positive erstinstanzliche Entscheidung erlassen, die den Bau von Wohnung für rund 2.500 Menschen sowie den Bau und die gewerbliche Nutzung von Erdgeschoßzonen sowie von notwendigen Gastrolokalen für die Seestadt ermöglichen würde. Die zweitinstanzliche Entscheidung ist im Oktober 2025 erfolgt.

Die im Großraum Wien verfügbaren oder entwickelbaren Liegenschaften und Objekte stehen aber nach wie vor in einem scharfen Wettbewerb, in dem die Seestadt nur mit der besonderen infrastrukturellen Qualität und einem attraktiven Umfeld mit Wohn-, Bildungs-, Gastro- und Freizeitangeboten reüssieren kann.

Projektspezifische Entwicklungen

Die erste Entwicklungsphase im Süden ist dominiert von kompakten Wohnquartieren mit vielfältigen, leistbaren Wohnungen, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie ersten Leitbetrieben und Nahversorgungseinrichtungen. Diese Besiedlungsphase ist abgeschlossen.

Wien Energie startete 2025 die Adaptierung des erworbenen Grundstückes für die geplante Geothermiebohrung. Dieses österreichweite Vorzeigeprojekt hat einen positiven Effekt auf die Seestadt Aspern als innovativer Stadtteil. Weiters könnte für eine weiteres Grundstück im Süden ein Grundstück an den Arbeitersamariterbund verkauft werden. Dieser beabsichtigt einen Katastrophenschutz- und Sicherheitszentrum mit einem integrierten Schulungszentrum zu errichten. Gerade letztes Projekt ist intensiv in Abstimmung mit Wien 3420 was die Einhaltung der Aspern Klimafit Standards betrifft. Weiters wurde gemeinsam mit BIG/ARE ein gemeinsamer Überlegungsprozess zur Entwicklung des "Stellantis-Areals" im Fall der Übertragung der Liegenschaften an BIG/ARE gestartet. Mit der Planungsdirektion der Stadt Wien und weitere Dienststellen sind bereits periodisch Abstimmungen erfolgt.

In der ersten Bauetappe der Seestadt Nord (Quartier Am Seebogen) sind alle Projekte sowie der Schulcampus fertiggestellt und bezogen bzw. in der Bezugsphase.

Weiters war der Geschäftsverlauf geprägt von der Weiterführung der infrastrukturellen und planerischen Vorbereitung weiterer Bauetappen im Norden (nördliche Seeuferkante, Nordpark, Westrand inklusive eines weiteren Schulcampus). Aufgrund des exorbitant gestiegenen Schul- und Ausbildungsbedarfes gab es forcierte Gespräche mit der Baudirektion über ein zeitliches Vorziehen eines Schulcampus im Nordwesten der Seestadt. Weiters wurde seitens der Wien 3420 die Errichtung eines zeitlich befristeten Schulstandortes am Areal des derzeitigen Baulogistikzentrums umgesetzt.

Die Verwertungskonzepte für die Liegenschaften östlich des Seeparkquartiers sowie Betriebsansiedlungen nördlich des Betriebsgeländes von Stellantis wurden mit verschiedenen Schwerpunktsetzungen (Genussquartier, Neue Arbeitswelten, Produktive Stadt, Biotechnologieunternehmen) weiterentwickelt.

Das Programm für Zwischennutzungen (z.B. Skulpturenallee und Kunst im öffentlichen Raum, agrarische Nutzungen wie die Selbsterntefläche der „Ackerhelden", Veranstaltungen in der „Fabrik" und am „urbanen Feld", pop up Gastro-Angebote am Seeufer) wurde zur Flankierung der Markenkommunikation aspern Die Seestadt Wiens weitergeführt.

Details zu den wesentlichen Ereignissen des Geschäftsjahres

1. Organisation

Die Firma und die Eigentumsverhältnisse des Unternehmens blieben im Geschäftsjahr 2025 unverändert.

Aktuelle Eigentumsverhältnisse:

GELUP GmbH FN 296778 p	73,4%
ARE Austrian Real Estate Development GmbH FN 62121 f	26,6%

Mit 1. September 2025 ist Frau Mag.a Sabine Müller als Vorstandsmitglied an die Stelle von Herrn Dr. Schuster eingetreten, der mit 31. September 2025 aus seiner Position als Vorstandsmitglied ausgetreten ist.

2. Beteiligungen

Im Jahr 2013 hat die Wien 3420 Holding GmbH mit der Siemens AG Österreich, der Wien Energie Stromnetz GmbH und der Wirtschaftsagentur Beteiligungen GmbH die Forschungsgesellschaft Aspern Smart City Research GmbH & Co KG gegründet. Ziel der Gesellschaft ist die Umsetzung eines internationalen Kompetenzzentrums für den Einsatz intelligenter Energiesysteme im urbanen Raum in der aspern Seestadt.

Die 2012 errichtete Wien 3420 Umwelt und Baulog GmbH, die zur Umsetzung der baufeldübergreifenden UVP-Maßnahmen gegründet wurde, wird zu 100% von der Wien 3420 Holding GmbH gehalten.

2012 wurde die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH gemeinsam mit der SES Spar European Shopping Centers GmbH zum Zweck der Sicherstellung der Nahversorgung in den Erdgeschoßzonen gegründet. Die Wien 3420 Holding GmbH hält 49% der Anteile.

3. Personal

Der Personalstand blieb im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert. Im Dezember 2025 umfasste das Team der Wien 3420 Aspern Development AG 25 Mitarbeitende; aufgrund von Teilzeitbeschäftigungen entsprach dies insgesamt 21 Vollzeitäquivalenten (FTE).

4. Entwicklungsleistungen

Das Jahr 2025 war durch folgende Entwicklungsleistungen für das Gesamtvorhaben gekennzeichnet:

Flächenwidmung

Am 23. April 2025 wurde das Plandokument Nr. 8410 („Hochhäuser am See") im Gemeinderat beschlossen, womit eine wichtige rechtliche Grundlage für die Entwicklung der nördlichen Seekante und des Hochhausstandortes J6 im Seeparkquartier gegeben geschaffen wurde.

Der Planentwurf ("Gründruck") Nr. 8473 ("Ostrand") wurde im 3. Quartal erstellt, wobei die Wien 3420 relevante Inhalte mit der Wirtschaftsagentur abstimmen konnte.

Städtebau

Lenkungsgruppe Hochhäuser Seestadt
2025 fand lediglich 1 Sitzung der Lenkungsgruppe statt: am 28.2. wurden die Projekte H5 (STC) und J6 (ARE) behandelt.

Städtebauliche Planung
Im April 2025 konnte – nach zwei Dienststellengesprächen im Jänner und Februar - die Planungen für den "Ostrand" abgeschlossen und ein entsprechendes Ansuchen um Einleitung eines Verfahrens zur Festsetzung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes an die MA21B gestellt werden.

Im September begann die städtebauliche Neuplanung des Umfelds der Remise der Wiener Linien auf A6, da aufgrund der Flächenbeanspruchung eine Neuaufteilung von Parkflächen sowie Bauland erforderlich war. Mit der Abschlusspräsentation vor relevanten Dienststellen am 11.12. wurde die Entwurfsphase abgeschlossen. Die Projektmappe wird Februar 2026 fertiggestellt.

Entwicklungsdienstleistung Stellantis-Areal

Das erste Halbjahr 2025 stand im Zeichen der Erarbeitung und Abstimmung eines "Regiebuches" zu ersten stadtplanerischen, funktionalen und prozeduralen Eckpunkten der Entwicklung. Im zweiten Halbjahr fanden regelmäßige Arbeitssitzungen mit der Stadtplanung statt, um die weiteren Verfahrensschritte abzusichern. Parallel wurde ein Leistungsbild für die Entwicklungsphase 1 als Grundlage eines noch abzuschließenden Dienstleistungsvertrages zwischen Wien 3420 und ARE (Projektgesellschaft) erarbeitet und an die ARE-Projektgesellschaft übermittelt.

Umweltverträglichkeitserklärung

Für die Seestadt Süd liegt seit Mai 2010 und für die Seestadt Nord seit September 2018 ein rechtskräftiger UVP-Bescheid vor.

Eine Bedingung im Bescheid der UVP Nord betrifft die verkehrstechnische Erschließung des größeren Teils der Seestadt Nord und damit eine Anbindung an die S1 Spange Seestadt / Stadtstraße Aspern. Die Realisierung aller weiteren Baufelder der Seestadt Nord außerhalb des Quartiers Am Seebogen ist damit von der Verkehrsfreigabe der S1 Spange Seestadt und Stadtstraße Aspern abhängig.

Für die Stadtstraße Aspern liegen alle erforderlichen Genehmigungen vor, die Hauptbauarbeiten haben im Februar 2022 gestartet. Die Fertigstellung und Teilverkehrsfreigabe sind mit Herbst 2027 geplant.

Für die S1 Spange Seestadt sind noch behördliche Verfahren anhängig. Als Ergebnis der Evaluierung des Bauprogramms der ASFINAG durch das BMK ist hinsichtlich der S1 Spange Seestadt festzuhalten, dass sich der Bund dazu bekennt, dieses Straßenprojekt umzusetzen, soweit es für die Stadtentwicklung der Stadt Wien und der Seestadt erforderlich ist. Eine Fertigstellung der S1 Spange inklusive der Anschlussstelle Ost scheint für 2032 angestrebt zu sein. Für die S1 Schwechat-Süßenbrunn wurde vom BMK am 28.09.2022 eine strategische Prüfung Verkehr gestartet, die eine Streichung der S1 im Abschnitt zwischen Schwechat und Groß-Enzersdorf (Lobautunnel) sowie eine ergebnisoffene Prüfung der S1 im Abschnitt Groß-Enzersdorf bis Süßenbrunn aus dem Bundesstraßengesetz zum Inhalt hat. Mit dem Regierungswechselund der geänderten politischen Zuständigkeit für den Verkehrsinfrastukturausbau könnte der Bau des Lobautunnels wieder an prominenter Stelle der politischen Agenda stehen.
Aktuell muss daher davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung der Seestadt für einen gewissen Zeitraum mit der Stadtstraße und einer Anschlussstelle Seestadt West weiterhin das Auslangen finden muss. Dafür wurde mit der Einbringung eines weiteren UVP Änderungsantrages im Dezember 2025 Vorsorge getroffen.

Mobilität und Citylogistik

Die Umstellung vom Leihradsystem SeestadtFLOTTE auf das wienweit verfügbare WienMobil Rad ist im März-April 2025 erfolgt. Insgesamt wurden zu den 4 bestehenden WienMobil Rad Stationen 4 neue Stationen in der Seestadt errichtet, insbesondere im "Quartier am Seebogen". Zusätzlich wurden zwei e-Lastenräder in die Sharingflotte aufgenommen. Finanziert wurde die Umstellung und Erweiterung durch den Mobilitätsfonds. Die Betriebskosten von WienMobil Rad sind wesentlich geringer als die jährlichen Betriebs- und Reparaturkosten, die durch die SeestadtFLOTTE und die damit zusammenhängenden Services und Dienstleistungen angefallen sind. Die bestehenden SeestadtFLOTTE Stationen wurden demontiert, die gesamte SeestadtFlotte inkl. Stationen an die Stadt Weiz (Stmk.) verkauft. Für die Zukunft sind weitere neue WienMobil Rad Standorte in neuen Quartieren in der Seestadt geplant (u.a. Quartier Seecarré, am Zaha-Hadid-Platz).

Aufbauend auf der Studie zur Abschätzung des Güterverkehrsaufkommens für die Co-Creative Meile wurde Ende Oktober 2024 ein integriertes Logistikkonzept Seestadt beauftragt. Auftragnehmer sind die TU Wien/ FB Verkehrssystemplanung zusammen mit LNC Logistic

Network Consultants aus Hannover/ Berlin. Das Logistikkonzept für die gesamte Seestadt wurde im Juli 2025 fertiggestellt.

- Kern des Logistikkonzepts Seestadt ist eine Abschätzung des Sendungsaufkommens entlang der Ausbauetappen der Seestadt im Verhältnis mit Sendungsprognosen 2025 bis 2035. Die Prognose zum täglichen Sendungsaufkommen in der Seestadt verweist auf einen deutlichen Anstieg im Zuge des baulichen Ausbaus der Seestadt: Ausgehend von etwa 2.700 Sendungen im Jahr 2025 wird bis zum Endausbau 2035 mit einem Volumen von rund 11.000 Kurier-, Express-, Paketdienstleistern-Sendungen pro Tag gerechnet.
- Der öffentliche Raum soll größtmöglich von Lieferverkehr entlastet werden. CO2-freie Zustellungen via Kleinfahrzeugen ersetzen in diesem Konzept herkömmliche Lieferfahrzeuge. Grundlage hierfür bilden Mikro-Hubs mit entsprechenden Standort- und Betriebskonzepten, in denen das Paketaufkommen auf Transporträder umgeschlagen wird. Um diese Zunahme umwelt- und verkehrsverträglich abzuwickeln, sollen 3-4 Mikro-Hubs in der Seestadt errichtet werden, u.a. ist dies in Sammelgaragen möglich.

Im Q3/Q4 wurden diverse Gespräche mit Kurier-, Express-, Paketdienstleistern (z.B. Amazon, GLS, Post, UPS) und mit relevanten Stakeholdern geführt. Als mögliche Standorte für einen oder mehrere Mikro-Hubs wurden die in Planung befindliche Sammelgarage auf Baufeld F9A (WIPARK) im Seecarré und der Gewerbehof auf Baufeld H6 (Wirtschaftsagentur) im Quartier am Seebogen identifiziert. Die Abstimmungen zur Umsetzung werden im Jahr 2026 fortgesetzt.

Im Rahmen der Seestadt-Evaluierung werden regelmäßig diverse Mobilitätskennzahlen (KPIs) erhoben, unter anderem Modal Split, Motorisierungsgrad, sharing Angebote, Erreichbarkeit der Seestadt, betriebliches Mobilitätsmanagement in großen Seestädter Betrieben, Abdeckung mit white label Paketboxen, Verunglückte im Straßenverkehr. Die aktuellen Zahlen für den Modal Split liegen bei 19% MIV-Anteil, ein gesamtstädtisch gesehen sehr guter Wert. Der neue Modal Split für den Zeitraum 01.01.-31.12.25 wird derzeit ausgewertet, mit Ergebnissen ist im März 2026 zu rechnen.

Die Mobilitätsberatung für Wien 3420 wurde ab dem Q3 neu aufgestellt. Das langjährige Vertragsverhältnis mit der UMM Mobilitätsberatung wurde beendet bzw. auf das Thema ruhender Verkehr/ Sammelgaragen reduziert. Neu beauftragt mit der Mobilitätsberatung wurde das Verkehrsplanungsbüro komobile. Schwerpunktthemen der Beratung sind u.a.

- Begleitende Beratung/ Empfehlungen zu innovativen und nachhaltigen Mobilitätslösungen bzw. zur Weiterentwicklung bestehender Mobilitätsangebote in der Seestadt
- Begleitende Beratung und anlassbezogen Ausarbeitung von Stellungnahmen und Empfehlungen zu aktuellen Themen im Bereich Verkehr, Mobilität und Citylogistik in der Seestadt.

Die Mobilitätsberatung der TU Wien (Fachbereich Verkehrssystemplanung), welche sich mit diversen Informationsangeboten dezidiert an die BewohnerInnen der Seestadt richtet, wurde im Q1 2025 um 2 weitere Jahre verlängert (Zeitraum 04-2025 bis 03-2027). Inhaltliche Themenschwerpunkte sind u.a.:

- Mobilitätsberatung für BewohnerInnen (aufsuchende Beratung an ausgewählten Standorten in der Seestadt)
- Mobilitätsberatung für Betriebe und Beschäftigte/ Betriebliche Mobilitätsberatung. Hierzu wurden 2025 zwei Workshops mit Unternehmen aus der Seestadt durchgeführt.

- Planung und Durchführung von Themenworkshops und zielgruppenspezifischen Kampagnen

Das aspern.mobil LAB startet 2026 in sein letztes Jahr (Laufzeit 2021-2026). 2025 wurde u.a. eine Studie "Aktionsforschung Jugendmobilität" erstellt, in welcher Jugendliche in der Seestadt zu ihren Wegen, Fortbewegungsmitteln und Lieblingsorten befragt wurden.

Die Fahrradtrainings auf dem Radparcours in der Seestadt wurden 2025 ohne finanzielle Beteiligung der Mobilitätsagentur durchgeführt. Bei gleichem Budget konnte ein nahezu gleichbleibendes Angebot realisiert werden, mit Unterstützung des Fahrradfachhandels United In Cycling in der Seestadt. Die Fahrradtrainings sollen 2026 erneut durchgeführt werden.

Die Freigabe der Gelder aus dem Mobilitätsfonds sowie ein Bericht über die Entwicklung der einzelnen Projekte erfolgt über den aspern Beirat.

Öffentlicher Raum

Im Jahr 2025 waren hauptsächlich die öffentlichen Freiräume im Norden der Seestadt im Fokus.

<u>Rote Saite Nord</u>
Nach der intensiven Planungsphase im Jahr 2024 und die Ausschreibung der Bauarbeiten im Winter 2024/25 verlief der Bau des Nelson-Mandela-Platzes weitestgehend im Zeitplan. Aufgrund der verspäteten Material Ausschreibung durch die Wr. Linien für das Granitpflaster im Gleisbereich verschiebt sich aufgrund der notwendigen Priorisierung derselben die Fertigstellung der Pflasterbereiche etwas weiter ins Jahr 2026. Der geplanten Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Jahr 2026 spricht aber nichts entgegen.

Die Umkehrschleife der Straßenbahnlinie 27, die in naher Zukunft auch von der Linie 25 genutzt werden wird, macht den Nelson-Mandela-Platz zu einem besonderen Verkehrsknotenpunkt. Die im Zentrum dieser Drehscheibe befindlichen Haltestellendächer sowie ein Verkaufskiosk wurden 2024 geplant und die Haltestellendächer 2025 ausgeschrieben. Bis auf Restarbeiten wurden sie wie geplant fertiggestellt. Der Kiosk wird nach Abstimmung mit der EKS voraussichtlich noch 2026 ausgeschrieben und bis 2027 errichtet.

<u>Co-Kreative-Meile und Zaha-Hadid-Platz</u>
Im 4. Quartal 2025 hat der Kick-Off für die Entwurfsplanung des südlichen Abschnitts der Roten Saite stattgefunden, nachdem der Vorentwurf bereits im Zusammenhang mit dem Nelson-Mandela-Platz abgeschlossen wurde. Im Jahr 2026 soll der gesamte Bereich fertig geplant werden, wobei Ausschreibung und Bau voraussichtlich in zwei Etappen geteilt werden. Der Zaha-Hadid-Platz soll in Zusammenhang mit den Baufeldern H1 / H5 / G11 und den umliegenden Straßen gebaut werden. Die Co-Kreativ-Meile steht in engem Zusammenhang mit der geplanten Verlängerung der Straßenbahnlinie 25 und ist damit zeitlich voraussichtlich nachgelagert.
Für den Entwurf des Zaha-Hadid-Platzes werden vor allem die Vorgaben des Wien Plan 3035 sowie der Wunsch nach einem urbanen und zentralen Platz im Zentrum der Seestadt maßgeblich. Vor allem die Möglichkeit Veranstaltungen abhalten zu können, in Zusammenhang mit dem Wunsch nach viel Grün und Beschattung kann zu einer

Herausforderung werden. Der Platz soll dem Nelson-Mandela-Platz qualitativ entsprechen, wobei in der Planung auf mögliche Einsparungspotentiale Wert gelegt wird.

Grüne Saite

Der Entwurf wurde auch für dieses Projekt in zwei Realisierungsabschnitte geteilt (westlich der Rote Saite Nord und östlich der Rote Saite Nord). Der westliche Abschnitt ist in seiner Konfiguration fertig geplant, sodass im Jahr 2025 die Abstimmungen und Freigaben durch und mit der Stadt stattgefunden haben und ein Baubeginn für Ende 2026 avisiert ist. Da viele der angrenzenden Baufelder noch nicht geplant bzw. verwertet sind, ist mit den Planungsbüros eine Plananpassung je Baufeld im Rahmen eines Regelwerkes vereinbart. Diese Anpassungen haben im Zuge der Quartierswerkstätten stattgefunden. Im 1. Quartal 2026 ist das Realisierungsaudit der MA28 avisiert.

Quartier SeeCarrée

Das Quartier ist samt Sonnenallee in seiner Konfiguration fertig geplant, sodass wie bei der Grünen Saite im Jahr 2025 die Abstimmungen und Freigaben durch und mit der Stadt stattgefunden haben und ein Baubeginn für Ende 2026 avisiert ist. Da auch hier viele der angrenzenden Baufelder noch nicht geplant bzw. verwertet sind, ist mit den Planungsbüros eine Plananpassung je Baufeld im Rahmen des Regelwerks vereinbart. Diese Anpassungen betreffen lediglich die Gehsteigbereiche, die ohnehin erst mit dem Hochbau fertiggestellt werden.

Seepromenade Nord

Der westliche Bereich der Seepromenade Nord wurde im Jahr 2024 nahezu fertiggestellt. Trotz des immer noch ausstehende Realisierungsaudit wurde der Bereich im Jahr 2025 von der Stadt übernommen. Die Planungen für den letzten fehlende Abschnitt der Promenade wurden 2025 wieder aufgenommen und bis zum Verkehrssicherheitsaudit gebracht. Für 2026 sind bis zur Jahresmitte die Projekts- und Einbautenbesprechung sowie das Realsierungsaudit geplant. Die Ausschreibung kann dann im Herbst / Winter erfolgen, sodass die Bauarbeiten mit der Fertigstellung der anliegenden Hochbauten ab 2028 erfolgen kann.

Quartier am Seebogen II

Im Jahr 2025 wurde der Vorentwurf für die Straßen im Quartier am Seebogen II erstellt. Dabei handelt es sich um die Straßen und Gassen in nördlicher Fortsetzung zum bestehenden Quartier am Seebogen.
Für die Planung sind die Büros DnD und FCP beauftragt. Im 4. Quartal hat bereits das Verkehrssicherheitsaudit stattgefunden. Für das Jahr 2026 ist die weitere Planung inkl. Ausschreibung und aller notwendigen Audittermine der MA28 geplant.

Straßen Nord-West

Im Jahr 2025 wurde innerhalb des bestehenden Rahmenvertrags für Landschaftsarchitetkur und Straßenplanung ein letzter Angebotsabruf durchgeführt, aus dem die Bietergemeinschaft YEWO Landscapes und Traffix Verkehrsplanung als Best- und Billigstbieter hervorgingen. Die Planungen starteten im November 2025 und die ersten Ansätze sind in punkto Entsiegelungsgrad und Kostenoptimierung sehr ambitioniert und vielversprechend.

Baulogistik

Die Baustellenzufahrt für die Baufelder H1, H5 und G11 sowie dem Seecarré ist baulich errichtet und ausgestattet (Kameraüberwachung und Schrankenanlagen).
Mit einer Inbetriebnahme ist ab April 2026 (nach der Wintersaison) zu rechnen.
Eine mobile Betonmischanlage ist in Betrieb und versorgt die Zentralberufschule.

Technische Infrastruktur

Etappe Süd
Die Etappe Süd ist infrastrukturell abgeschlossen. Um den Bauplatz D15 werden die Gehsteige bzw. gehsteignahen Grünflächen erst im Zuge der Außenanlagen (voraussichtlich 2026) der Hochbaurealisierung fertiggestellt

Etappe Nord
Die Höhenlageherstellung im Seecarré ist abgeschlossen.
Die Abdeckung der Spundwandköpfe sowie die dazugehörigen Absturzsicherungen im Bereich des Sees sind hergestellt. Der Gestaltungsbereich am Nordwestufer ist fertiggestellt und wurde an die Wien 3420 AG übergeben. Die fertig gestellten Flächen wurden von der Stadt Wien übernommen.
Die Arbeiten am Kanalnetz für das Seecarré werden aktuell ergänzt aufgrund von Bauplatzteilungen.
Der Bau des Wasserleitungsnetzes im Seecarré beginnt im Februar 2026.
Der Bertha Zahourek Weg, als Verbindung in das östlich gelegene Wohngebiet, ist, soweit dies rechtlich möglich ist, fertig gestellt und in Betrieb.
Im Jahr 2026 sollen erste Arbeiten an der Oberfläche im Seecarré starten.

5. Verwertung

Der gemanagte Teil der Einkaufsstraße wird seit Ende 2019 von Hannah-Arendt-Platz und Maria-Tusch-Straße in die Fußgängerzone des Seeparkquartiers bis hin zu einem Supermarkt nord-östlich der U2-Station Seestadt erweitert. Für die noch resp. wiederzubesetzenden drei Lokale im Seeparkquartier gibt es zu allen konkrete Vermietungsanbahnungen. Ein Vollbesatz der gemanagten Lokale im Jahr 2026 ist zu erwarten.

6. Finanzen

Im Wirtschaftsjahr 2025 erzielte die Wien 3420 Aspern Development AG Umsatzerlöse in Höhe von € 92,6 Mio. Diese resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Liegenschaften im nördlichen Teil der Seestadt. Die Baufelder A3B, A15, E9, E11, F5, F6 und F7 aus den sogenannten „Paketverkäufen" wurden mit Eintritt des Stichtags im vierten Quartal 2025 schlussgerechnet. In diesem Zusammenhang wurden die erhaltenen Anzahlungen durch die Schlussabrechnung der ausgewählten Baufelder im Rahmen der „Paketverkäufe" im vierten Quartal 2025 signifikant reduziert und beliefen sich zum 31.12.2025 auf € 20,3 Mio.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden entsprechend der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder berechnet, wobei bei der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität das durchschnittliche Kapital des Geschäftsjahres herangezogen wird.

	2025	2024
Kennzahlen zur Ertragslage		
Umsatzerlöse in Tsd. EUR	92.601	36.180
Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Tsd. EUR	36.486	3.387
Kapitalrentabilität		
- Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity ROE)	37,40%	3,77%
- Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment ROI)	17,38%	1,73%

Kennzahlen zur Vermögenslage		
Nettoverschuldung (Net Debt) in Tsd. EUR	12.567	16.261
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in Tsd. EUR	2.967	-23.812
Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	52,03%	40,23%

Kennzahlen zur Finanzlage		
Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit in Tsd. EUR	20.957	-10.296
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit in Tsd. EUR	-152	1.608
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit in Tsd. EUR	7.702	2.461

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine besonderen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die unmittelbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Gebarung des Unternehmens haben.

2. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

1. Organisation

Für das Jahr 2026 sind abseits der laufenden und stetigen strukturellen Anpassungen, die sich aus den Aufgabenstellungen des Projektes sowie aus den gesetzlichen Vorschriften ergeben, keine weiteren Maßnahmen geplant. Der Fokus liegt auf die Einhaltung der geschaffenen IKS – Struktur. Dies umfasst vor allem die Durchführung der ersten Testings sowie die Verbesserungsmaßnahmen, die sich darauf ergeben haben. Die laufende Beachtung der Berichts- und Kontrollmechanismen sichert weitreichend die Transparenz und Kontrolle im Unternehmen.

2. Personal

Der Personalstand (Vollzeit, Teilzeit und freie Dienstnehmer*innen) wird mittelfristig auf demselben Niveau bleiben.
Für das Jahr 2026 ist ein Digitalisierungsprojekt für die Zeiterfassung und Urlaubsplanung des Personals geplant, das eine bessere Kontrolle und Analyse ermöglicht.

3. Entwicklungsleistungen

Im Verlauf des Jahres 2025 sind folgende Entwicklungsleistungen geplant:

- Weiterentwicklung Seestadt Nord in Abstimmung mit der Stadt Wien, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Zentralbereichs der Seestadt Nord (zentrale Einkaufsstraße) und auf die Entscheidung zur Errichtung eines weiteren Schulcampus auf dem Baufeld E7. Weiters wird abgeklärt, inwieweit ein zusätzliches von der Stadt Wien geplantes Schulprojekt umgesetzt werden soll.

- Einleitung von Verfahren, die für die Entwicklung dieser Schulprojekte notwendig sind. Auf der erfolgreichen Abwicklung eines UVP – Abänderungsverfahrens für den Schulcampus „E7" liegt ein eindeutiger Fokus.

- Planung und Weiterführung des Infrastrukturausbaus im gesamten Bereich Seestadt Nord mit besonderem Fokus auf das „Seecarré".

- Abschließende Ausgestaltung der westlichen Uferkante bis zum Zaha-Hadid-Platz.

- Planung, Sicherstellung einer notwendigen Baustraße im Süden der Seestadt. Abklärung der potentiellen, zeitlich befristeten Nutzung des Stellantis-Areals.

- Betreuung der Investoren und Bauträger bei der Einhaltung der Aspern Klimafit (+) Standards.

- Fortgesetzte Durchführung von Quartierswerkstätten zur koordinierte Vorgangsweise der Bauträger bei der Planung und Umsetzung des Seecarré.

- Weiterführung des Standortmarketings mit Konzentration auf B2B Kommunikation im gewerblichen Bereich (Seeparkquartier und Betriebsbaugebiet).

- Gezielte direkte Ansprache von gewerblichen Kunden (Betriebsansiedlung und Büronutzung) sowie Weiterführung standortspezifischer Verwertungskonzepte (z.B. „Genussquartier" und „Neue Arbeitswelten", „Life-Science", produktive Stadt und digitale Produktion, „Digital findet Stadt").

- Klärung weiterer Standorte für die Umsetzung baufeldübergreifender Energiesysteme.

- Gemeinsame Bearbeitung von Entwicklungs- und Verwertungsstrategien für das „Stellantis-Areal" mit BIG/ARE.

- Abklärung der allfälligen weiteren Integration von Kreislaufwirtschaftskriterien in Aspern Klimafit (+) bzw. deren Novellierung. Zusätzlich erfolgt auch die erste fachliche Auseinandersetzung aus verschiedenen Blickwinkeln (baulogistisch, planerisch, stadtplanerisch, rechtlich) mit "Reuse" - Projekten in Österreich und dem benachbarten Ausland

- Start eines Projektes zur Vorabbeurteilung von Energieinfrastuktursystemen und –notwendigkeiten

4. Verwertung

Für das Geschäftsjahr 2026 sind folgende Entwicklungen geplant:

- Abschluss der Verkaufsanbahnung Datencenter in der süd-östlichen Seestadt (Baufeld Y2).
- Abschluss der Verkaufsanbahnung zum Baufeld F3 (Initiativ-Verkauf auf Basis Innovationskonzept Gropyus).
- Start eines Vergabeverfahren für das Wohn-Teilquartier "Grüne Saite Ost" (Konzeptverfahren).
- Die Neuakquisition weiterer Betriebsansiedlungen im südlichen (D-Baufelder) und nördlichen Bereich (B-Baufelder) der Seestadt.
- Verwertung von Liegenschaften für ein öffentliches Hallenbad.

5. Finanzen

Im Jahr 2026 sind insgesamt Erlöse aus der Verwertung von Liegenschaften in Höhe von 45,4 Mio. geplant. Davon entfallen 22,1 Mio. auf bereits abgeschlossene Verträge und Vereinbarungen. Weitere 23,3 Mio. werden aus den Baufeldern E7A, F3 und Y2 erwartet, deren Verkauf im Jahr 2026 abgewickelt wird.

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2025 durchzuführenden Investitionen und Grundstückszahlungen sowie der sonstigen Ausgaben ist die Ausfinanzierung des Unternehmens für das Jahr 2026 sichergestellt.

6. Wesentliche Risken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist

Die wesentlichen Risiken des Projektes sind unverändert externe Faktoren, die durch das Unternehmen selbst nicht beeinflusst werden können und erhebliche Auswirkungen auf die tatsächliche Verwertung der Liegenschaften haben.

- Verzögerungen bei der Realisierung der S1 Spange Seestadt bzw. Stadtstraße Aspern sowie Wienumfahrung / Lobauquerung, da mit dem Bau des Großteils der Seestadt Nord erst nach der Fertigstellung dieser Straßen begonnen werden kann. Mit der Fertigstellung der Stadtstraße und der Westeinfahrt in die Seestadt wird mit Herbst 2027 gerechnet.

- Wirtschaftslage / Finanzkrise bzw. Haushaltsbudgethemen auf Bundes- und Landesebene, mögliche Auswirkungen des Ukrainekrieges.

Die erfolgreiche Fertigstellung der Infrastruktur in der Seestadt Süd, die erfolgreiche Verwertung des Großteils der Flächen in der Seestadt Süd sowie die positive Positionierung des Projekts haben das Vertrauen in die Umsetzung der Ziele und Standortqualitäten gestärkt. Die Gesellschaft reagiert mit folgenden Maßnahmen auf Risiken und Ungewissheiten:

- Grundsätzliche Evaluierung des Masterplanes und Adaptierung des langfristigen Businessplanes hinsichtlich Nutzungsmix, Etappenplan (räumliche und zeitliche Gliederung der Entwicklungs- und Realisierungsphasen) in einem speziellen, mehrstufigen Evaluierungsprozesses (EVA) mit einem regelmäßigen Monitoring über Key Performance Indicators – KPI für das Projekt aspern Seestadt selbst und die Wien 3420 AG.

- Die Infrastruktur soll nur entsprechend den Verwertungsschritten hergestellt werden. Straßen- und Infrastrukturprojekte u.Ä. werden nur in Abstimmung mit positiven Verwertungserfolgen umgesetzt.

- Gesicherte Liquiditätslage durch proaktive Vertriebstätigkeit und somit laufende Liegenschaftsvorverwertungen.

- Planungssicherheit durch vertraglich fixierte Finanzierungsvereinbarungen. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum und die nach wie vor bestehende massive Nachfrage nach Wohnraum geben der Seestadt die Sicherheit, dass im Endausbau rund 11.500 Wohneinheiten vermarktet werden können.

- Betreffend Gewerbeansiedlungen hat die Seestadt den Wettbewerbsvorteil, dass gut aufgeschlossene Flächen in sehr flexiblen (Größe, Zuschnitt) Konfigurationen vorhanden sind. Die Bemühungen um UVP-rechtliche Genehmigung einer vorgezogenen Bebauung stärkt diesen Wettbewerbsvorteil.

- Angepasstes Wachsen – entsprechend der Aufnahmefähigkeit des Marktes. Der Planungs- und Umsetzungshorizont beträgt insgesamt 20 bis 28 Jahre. Dementsprechende Gliederung in Etappen und deren Subeinheiten.

- Bodenrisiken werden, soweit technisch möglich, im Vorfeld untersucht.

- Laufendes Monitoring von Einzelprojekten und wesentlichen Ausgabenpositionen.

- Direkte Abstimmung mit Ressorts der Stadt Wien betreffend soziale Infrastruktur wie z.B. Bildungseinrichtungen, Märkte oder Markthalle sowie Gesundheitsinfrastruktur in Form von Primärversorgungseinheiten (PVE).

- Abstimmung mit dem seitens der Stadt Wien etablierten Programmmanagement, welches eine koordinierende Rolle innerhalb der Stadt Wien mit Schnittstelle zur Wien 3420 übernommen hat.

- Laufendes Projektcontrolling, Riskmanagement und Projektevaluierung durch die Wien 3420 und die Dienststellen der Stadt Wien.

- Laufende Beobachtung der Entwicklung der Umfeldprojekte S1 Spange Seestadt / Stadtstraße Aspern und Wienumfahrung / Lobauquerung, Straßenbahnlinien und Radnetze.

- Stadtteilmanagement zur Schaffung einer positiven sozialen Entwicklung des neuen Stadtteils.

- Stärkung des Netzwerkes insbesondere in die Projektentwicklungsbranche und nachhaltigkeitsbewusste Wirtschaftsunternehmen durch Mitgliedschaften bei der VÖPE sowie CEO for Futures.

Wien, 03.03.2026

Der Vorstand

Mag.a Sabine Müller

Mag. Robert Grüneis