

Ergebnisprotokoll

SUM Forum Immobilienentwicklung

Datum, Ort

11.05.2022, 17:00 – 19:00 Uhr

Zukunftshof Haschahof, Rosiwalgasse 41-43, 1100 Wien

- 1) Begrüßung, Einleitung Andreas Hacker, Vorstellung Zukunftshof / Silvia Hofer (Wohnfonds Wien)
- 2) Keynotes Thomas Madreiter, Martin Schuster, Matthias Grosse, Sebastian Beiglböck und Walter Hammertinger, Alexander Gluttig, Dominik Dittrich, Silvia Hofer

Aspekte aus den Keynotes:

- Kompaktes Bauen ist Voraussetzung für Erreichung der Boden- Klima- und Biodiversitätsziele und begünstigt umweltfreundliche Mobilität.
- Positives Wording in der Kommunikation notwendig.
- Das Zusammenwirken unterschiedlicher Akteur*innen ermöglicht die Bewältigung der Herausforderungen, Grenzen müssen überwunden werden.
- „Speckgürtel“ hat Chancen auf eigene Identitätsschaffung.
- Partizipation bedeutet, mit privaten Entwicklern gut umzugehen und Kooperationsmodelle zu entwickeln.
- Raumordnung macht keinen Halt vor Stadt-/Bundeslandgrenzen – Kooperation ausbaufähig.
- Die Herausforderung der Realpolitik ist es, sich den unterschiedlichen Wünschen der Bevölkerung zu stellen.
- Zusammenarbeit soll und muss in einer frühen Phase der Meinungsbildung beginnen, nicht erst wenn ein Projekt fast fertig ist.
- Bei der regionalen Kooperation gilt es einen „Zahn zuzulegen“, die Herausforderungen des Klimaschutzes/-wandels müssen berücksichtigt werden.

- In der Bauträger-Datenbank von Exploreal werden Informationen zu allen Projekten in Österreich zusammengetragen, das ermöglicht einen Vergleich der Entwicklungen.
- 2022 wird mit rund 51.550 fertiggestellten Wohneinheiten ein neues Rekordjahr an Fertigstellungen in Österreich (ca. 18% mehr als in den Jahren 2020 und 2021) erreicht.
- Die Preissteigerungen sind hoch, in den letzten 4 Jahren im Schnitt um +10% / Jahr.
- 41% der Fertigstellungen 2022 fallen auf Wien.
- Bezogen auf die Bevölkerung pro 1.000 Einwohner wird am meisten in den Landeshauptstädten Eisenstadt und Graz gebaut, gefolgt von Wien.
- Österreichweit werden 61% der neuen Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet und 41% von gemeinnützigen Bauträgern.
- Die durchschnittliche Wohnung in Österreich hat 67,8 m².

- Fast 95% der Neubau-Wohneinheiten in Österreich verfügen über eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten.
- Die meisten Einheiten pro Wohnbauprojekt gibt es in Wien (53 Einheiten pro Wohnhaus), die wenigsten im Burgenland (13). Österreichweit beträgt der Durchschnitt 28 Einheiten pro Projekt.
- Trends: immer mehr kleinere Wohneinheiten, praktisch alle Neubauten mit Freiflächen, Bauträger zieht es ins Umland der Städte, Investorengelder dominieren immer mehr die Nachfrage.
- Der Anteil der 2-Zimmer Wohnungen im Neubau beträgt in Wien 60%, in Niederösterreich 35 %, in Wien größter Anteil der Wohnungen 57 m², in Niederösterreich 75m².
- Das Verständnis von Umland / Region ändert sich auf Grund der hochrangigen ÖV Erschließung. St. Pölten, Tulln, Wiener Neustadt werden zu „Umlandgemeinden“. Grenzen, Abgrenzungen werden real nicht bleiben, Regionen müssen größer gedacht werden.
- Es gibt ein gemeinsames Interesse, Lebensraum zu schaffen.
- Eine zentrale Frage ist, welche Systeme / neue Wege / neue Instrumente es in Zukunft braucht.
- Regelungen müssen auch auf ihre realen Auswirkungen überprüft werden (zB. Widmung geförderter Wohnbau, Koppelung Wohnbeihilfen an geförderten Wohnbau...).
- Aus Sicht der überörtlichen Planung in Niederösterreich ist auch die Flächenkonkurrenz zu berücksichtigen. Betriebsstandorte, Energieerzeugung (aktuell angefragte Flächen für Photovoltaik 20.000-25.000 ha), Gewährleistung Ernährungssicherheit brauchen Fläche.
- Betriebsstandorte geraten zunehmend unter Druck, weil Wohnbau vielfach die lukrativere Verwertung ist.
- Im Sinne der Daseinsvorsorge muss auch darauf geachtet werden, dass Arbeitsplätze und die erforderliche soziale Infrastruktur vor Ort sind.
- In einem kooperativen Prozess Land NÖ. – Gemeinden werden in den sogenannten Regionalen Leitplanungen gemeinsame Regelungen erarbeitet.
- Kooperative Planungsprozesse anstoßen.
- Problematik Spekulationswohnbau.
- Wie wohnen wir in Zukunft? - Lebensraum muss wandelbar und anpassbar sein.
- Wichtig ist eine Durchmischung durch integrierte Konzepte (Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge...).

3) Diskussion in Kleingruppen: In 7 vorgegeben „Arbeitsgruppen“ werden mit den Vortragenden die jeweiligen Inhalte, Schlussfolgerungen diskutiert-
(siehe Ergebnissammlung Flipchart)

4) Von den Vortragenden werden pro Gruppe jeweils 3 Post It's zu nachfolgenden Fragen beschriftet:

- Was ist uns wichtig
- Worauf müssen wir achten
- Worauf können wir aufbauen

Infos zu leerstehenden Wohnungen

Was ist leistbar?

Modelle für leistbare Wohnungen

Raumordnungsverträge

In NÖ.: Baubehörde = Raumplanungskompetenz

Fehlendes Lösungsbewusstsein bei der Bevölkerung

Bodenversiegelung - Ziele - 2050

Stadt + Umland als Wirtschaftsregion ohne Partikularinteressen

Professionalisierung Entwicklungsansprechpartner

Flexibilität

Qualitätsziele

Wohnen fließend definieren

Querfinanzierung – freifinanziert trägt mit

Stellplätze – ohne geht's nicht

Steuerung - Möglichkeiten vs. Einschränkung

Umgang mit Einfamilienhäusern, Nachnutzung

Energie-, Klimawandel - ⚡ Baukosten

„Not in my backyard“

Klarheit + Transparenz schafft Planungssicherheit

Strategische Konzepte

Durch Kooperation Grenzen überwinden

In der abschließenden Diskussion wurden folgende Punkte angesprochen:

- Verbindliche Zeiträume für Erarbeitung und Umsetzung schaffen
- Funktionale Ausschreibungen
- Gibt es Gefühle für Orte? Wohnort / Wohnart ist auch Statussymbol
- Fehlen strategische Konzepte?
- Grenzen überwinden und das große Ganze im Blick haben
- Wir schaffen / nutzen jetzt den Raum für 2050 (Stichwort 0% Bodenversiegelung ab 2050) – Verantwortung und Weitsicht sind gefordert!
- Um- und Nachnutzung, Blick auf Bestand („richtig verdichten“)
- Kreislaufwirtschaft
- Nimby-Effekt (not in my backyard): Wie schaffen wir es, die Bevölkerung zu gewinnen, best practice mit Phasenkonzept – Zukunftsnutzen für Bevölkerung sichtbar und greifbar machen (die konkreten Herausforderungen einer

Umlandgemeinde am Projektbeispiel Glasfabrik Brunn/Gebirge wurden andiskutiert)

- Offenheit, Klarheit, Zielsicherheit
- Klimaticket für Mitarbeiter*innen vs. „Arbeitsplätze ohne Stellplätze sind nicht möglich“
- Forderung nach Kostenwahrheit
- „Das Falsche ist mehrheitsfähig“ – was konkret ist das Falsche? (Wunsch nach konkreter Definition und Blick auf Ursache für dieses Phänomen richten).

Für die Zusammenfassung

Rita Tauscher, Andreas Hacker

18.05.2022

[Teilnehmer und Teilnehmerinnen auf der Website des Stadt-Umland Managements](#)