

Wien, am 23.10.2023

An die
Mitglieder des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung
Per E-Mail an MA 21 B – Geschäftsstelle Fachbeirat
post@ma21b.wien.gv.at

Stellungnahme zur gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung zum Plan Nr. 8355 – FB 8460

Sehr geehrte Fr. Vorsitzende Arch. Dipl.-Ing. Delugan-Meissl,
Sehr geehrte Mitglieder des Fachbeirates,

Die **VÖPE – Vereinigung Österreichischer Projektentwickler** vereint die Interessen von derzeit 54 gewerblichen Projektentwickler:innen der Immobilienwirtschaft. Die VÖPE wirkt aktiv an Gestaltungsprozessen mit, um verlässliche und transparente Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung herzustellen. Dazu steht sie im stetigen Austausch mit den Stakeholder:innen und artikuliert die Interessen in gemeinsamen Standpunkten.

Im **Immobilienstandard vom 21. Oktober 2023** wurde im Artikel „Kritik an Bauplänen für Wiener Nordwestbahnhof“ über ihre Stellungnahme zum Plandokument Nr. 8355 / Nordwestbahnhof berichtet: „Kritisiert wird aber auch, dass das riesige Areal nicht zu zwei Dritteln mit geförderten Wohnungen bebaut wird, sondern nur zu 60 Prozent“. Ausgangspunkt dafür war der Passus in Ihrer gutächtlichen Stellungnahme vom 17. Mai 2023, dass der „*freifinanzierte Wohnbau, der im Hinblick auf die aktuelle Marktlage und die soziale Leistbarkeit keinen überragenden Beitrag zur Wohnraumversorgung von Wien darstellt*“.

Diese Formulierung lässt uns ratlos zurück. Von 2010 bis 2022 entstand in Wien durch die teils stark positive Bevölkerungsentwicklung ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von mindestens 140.000 Wohnungen (tendenziell mehr durch nicht berücksichtigte Wohnungsabgänge). In diesem Zeitraum wurden von gewerblichen Bauträgern rund 110.000 von 160.000 bewilligten Wohnungen baureif entwickelt (siehe auch Abbildung). Insbesondere in den Zeiten des enorm starken Zuzugs von 2013 bis 2016 erhöhten die gewerblichen Bauträger ihren freifinanzierten Output auf dem bis dahin mäßig dynamischen Markt maßgeblich.

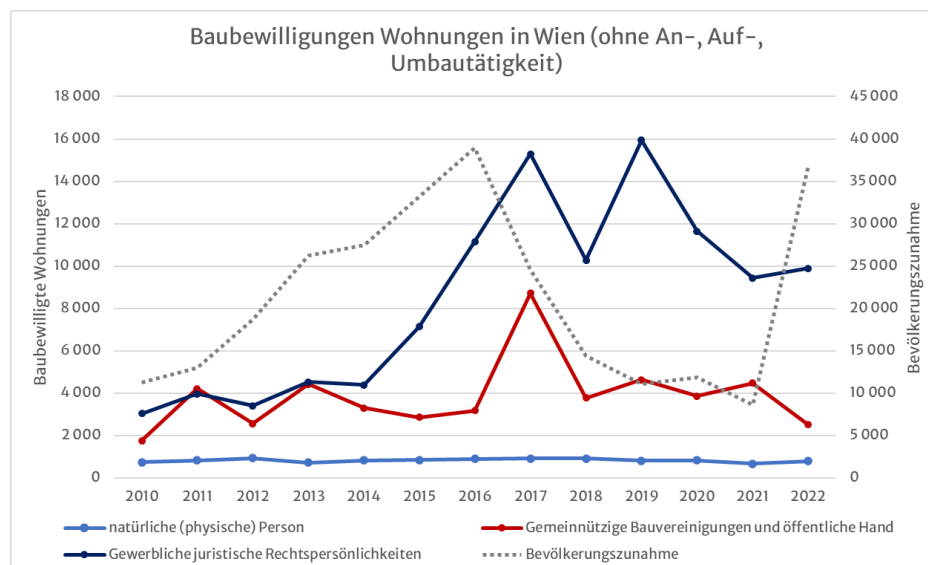


Abbildung: Baubewilligungen Wohnungen in Wien und Bevölkerungsentwicklung seit 2010. Quelle: Statistik Austria

Es ist für uns ganz und gar nicht nachvollziehbar, was die Mitglieder des Fachbeirates unter „*keinem überragenden Beitrag zur Wohnraumversorgung*“ verstehen – insbesondere was mit „*im Hinblick auf die aktuelle Marktlage*“ zu verstehen ist. **Fakt ist aber: uns würden heute rund 60.000 Wohnungen fehlen, hätte der freifinanzierte Wohnbau in den Jahren ab 2014 nicht diese Steigerung seines Outputs geschafft.** Dies hätte gravierende negative Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung in der Stadt Wien gehabt – insbesondere wäre die „*soziale Leistbarkeit*“ am Wiener Wohnungsmarkt durch massive Verknappung mit größter Wahrscheinlichkeit reduziert worden. Verglichen mit dem weitgehend konstanten Output der privaten, gemeinnützigen und öffentlichen Wohnungsbauwerber:innen im selben Beobachtungszeitraum, erscheint diese Leistung für uns subjektiv durchaus „*überragend*“.

Daher würden wir Sie als Mitglieder des Fachbeirates – als breites Expert:innengremium mit hoher Außenwirkung – ersuchen, in Zukunft nicht subjektiv-wertend, sondern neutral zu formulieren.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Sebastian Beiglböck

Geschäftsführer