

## PRESSEAUSSENDUNG

**Pressekontakt**                      **RegioPlan Consulting GmbH**  
Alexander Geier  
Theobaldgasse 8, 1060 Wien  
M: +43 699 1586 0422  
a.geier@regioplan.eu  
[www.regioplan.eu](http://www.regioplan.eu)

**Datum**                                      22.06.2022

---

### Presseaussendung zum Thema:

## **RegioPlan-Analyse: Mixed-Use als Lösungsansatz zur Optimierung des Flächenverbrauchs im Wohnbau**

Anstatt neue Flächen zu beanspruchen und dadurch produktive Böden zu verlieren, bieten sich im Wohnbau Möglichkeiten, dieser Entwicklung positiv entgegenzuwirken. Die Schaffung attraktiver Lagen durch dezentrale Verdichtung in Randgemeinden bringt dabei viele Vorteile.

---

### **Wohnbau als größter Flächenverbraucher**

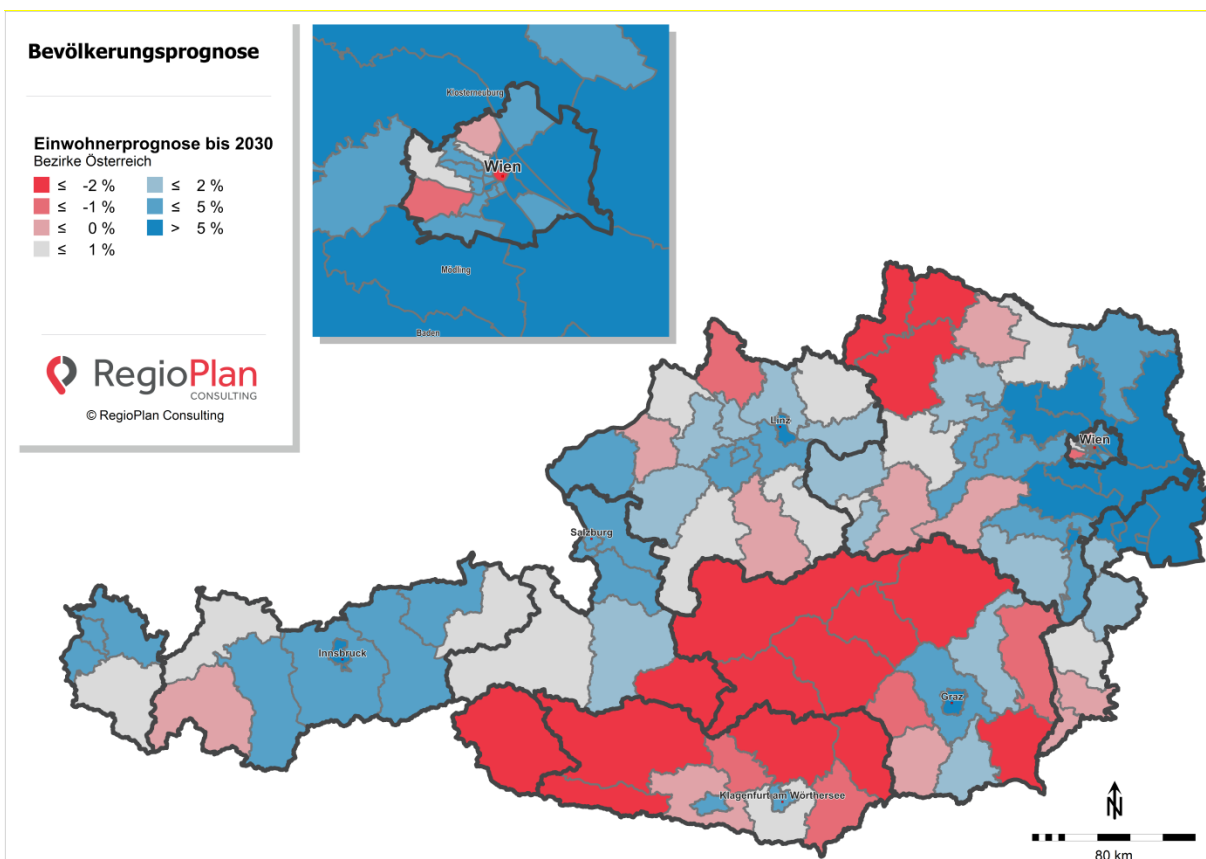
Das Thema Bodenversiegelung ist in Österreich ein Dauerbrenner. Laut aktuellen Zahlen des Umweltbundesamtes betrug die Flächeninanspruchnahme 2020 hierzulande rund 42 km<sup>2</sup>. Täglich gingen im Durchschnitt der letzten drei Jahre 11,5 ha an produktiven Böden verloren. Das entspricht in etwa der Größe von 16 Fußballfeldern. Diese Zahlen sind alarmierend. Denn zubetonierte oder asphaltierte Böden nehmen Nährstoffe und Regen nicht mehr auf. Das Hochwasserrisiko steigt. Mit über 50 % ist der Wohnbau der mit Abstand größte Flächenverbraucher. Schließlich werden in der Alpenrepublik jedes Jahr rund 70.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Auf den Plätzen folgen abgeschlagen Betriebsareale und Infrastruktureinrichtungen.

## Das Einfamilienhaus als Problemtreiber

Der Grund für den überbordenden Flächenbedarf im Wohnbau ist darin zu suchen, dass die Österreicher vermehrt in Einfamilienhäusern im Grünen leben wollen. Vor allem wohlhabendere Städter zieht es in die Speckgürtel. Die Covid-19-Krise verschärft diese Entwicklung, die diametral zu den Bemühungen verläuft, die Bodenversiegelung einzubremsen.

Rund um die Städte werden die Baugründe daher mittlerweile knapp. Das treibt die Grundstückspreise – erneut – in die Höhe. Am Beispiel Wiens wiederum zeigt sich, dass die Nachfrage vor allem dort hoch ist, wo Baugrund gerade noch leistbar ist.

## Zuzug in Wiens Speckgürtel



Die Bevölkerungsprognose bestätigt, dass der Speckgürtel Wiens innerhalb den nächsten Jahre teils erheblichen Zuzug erwartet. Doch während in die (süd-) westlichen Gemeinden – wohl wegen der hohen Grundstückskosten – der Bevölkerungszuwachs verhalten ausfällt, ist in den

noch relativ "billigen" Gegenden im Norden, Osten sowie Südosten mit einer massiven Nachfrage und dementsprechender Bautätigkeit zu rechnen.

Die Nachfrager sind nicht Jungfamilien oder Zuzügler aus den Bundesländern oder dem Ausland, sondern wie erwähnt wohlhabendere Familien aus der Bundeshauptstadt. Die Kaufkraft dieser Personengruppen ist also hoch. Sie wollen ihre Wohnsituation verbessern, indem sie ins Grüne ziehen – oft eben in ein Einfamilienhaus mit eigenem Garten.

### **Durchdachte Mixed-Use-Entwicklungen im Kommen**

Samantha Riepl, CEO von RegioPlan Consulting, betont vor diesem Hintergrund: "Der Lösungsweg aus dieser Zwickmühle heraus kann nur lauten, die Vorteile des Wohnens im Grünen mit geringerem Flächenverbrauch zu verbinden. Das macht intelligente Planungen und Projekte gefragter denn je. Immer mehr Bürgermeister beziehungsweise Gemeinden sind sich dieser Tatsache bewusst und setzen auf durchdachte Mixed-Use-Entwicklungen."

Ziel ist es, dass besagte Gemeinden nicht als bloße Schlafstätten fungieren. Vielmehr sollen Communities mit Dorfcharakter, die die Kaufkraft der Bewohner halten können, entstehen. Selbstverständlich benötigt es dafür Gastronomie und Shops, die die Nahversorgungsfunktion erfüllen. Des Weiteren sind Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Sport-/Freizeitanlagen, Verkehrswege, Kanalisation etc. erforderlich. Darüber hinaus macht es Sinn, Bestandsgebäude im Umland verstärkt einer Revitalisierung zuzuführen und dafür entsprechend verbesserte Rahmenbedingungen zu schaffen, so Riepl.

### **Mixed-Use für Mauerbach**

Die Beispiele gelungener Mixed-Use-Entwicklungen werden stetig mehr. So soll u.a. auf dem Areal einer ehemaligen Druckerei durch die KIBB Immobilien GmbH in den kommenden Jahren ein Nutzungsmix, bestehend aus Wohn- und Gewerbeeinheiten inkl. multifunktionaler Allgemeinflächen und Gastronomie entstehen. Neben einem möglichst effizienten Flächenverbrauch wurde besonderes Augenmerk auf soziale Aspekte wie attraktive Wohnangebote für Senioren gelegt.

"Das bestärkt die Hoffnung, dass sich der ausufernde Flächenverbrauch in Österreich zumindest im Wohnbau einbremst", so Riepl. RegioPlan unterstützt und berät speziell in diesem

Bereich zahlreiche Gemeinden und Projektentwickler. So auch in Mauerbach, wo das Consulting-Unternehmen in Zusammenarbeit mit der SR Immobilien GmbH für die Markt- und Standortanalyse verantwortlich zeichnet. Das Verkehrskonzept, das eine optimale Erschließung des Gebiets gewährleisten soll, erstellen Rosinak & Partner.

***Über RegioPlan Consulting:***

RegioPlan Consulting berät Sie bei Standort- und Investitionsentscheidungen.

Wir stehen seit über 35 Jahren für fundiertes Consulting sowie innovatives Know-how und zählen europaweit zu den führenden Beratungsunternehmen mit Fokus auf Immobilien, Handel und Investment. Unsere abgesicherten Daten und Strategien bieten unseren Kunden eine optimale Grundlage für nachhaltigen Erfolg.

[www.regioplan.eu](http://www.regioplan.eu)

RegioPlan Consulting – Developing Sustainable Success