



Lange Gasse 30/5
A-1080 Wien

Tel.: +43 1 / 408 49 31-500

Fax: +43 1 /408 91 89

e-mail: office@fgw.at

Internet : www.fgw.at

TÄTIGKEITSBERICHT

der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

INHALT

1	ORGANE DER FGW	4
1.1	Mitgliederversammlung.....	4
1.2	Vorstand.....	6
1.3	Geschäftsführung.....	6
2	AKTIVITÄTEN UND FORSCHUNGSARBEITEN DER FGW 2018.....	7
2.1	Personal	7
2.2	Die FGW im Internet	7
2.3	LOSEBLATTSAMMLUNG „VERLÄNDERTE FÖRDERUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN ÖSTERREICH“ ..	7
2.4	Broschüre: „Soziale Wohnungswirtschaft in Österreich - Gemeindebau, Gemeinnützigkeit und Wohnraumförderung“	8
2.5	„Low Tech Wohnbau“ in Kooperation mit Wien Süd und IIBW	8
2.6	Konzept „Kriterienkatalog für zukünftige Projekte HEIM“	11
4.	NEUE PROJEKTE DER FGW	13
4.1.	WOHNBAUDATENBANK.....	13
4.2.	Zusammenarbeit über Landesgrenzen – Wien – Niederösterreich.....	14



FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen
Lange Gasse 30/5
A-1080 Wien

Telefon: 01 712 62 51
Fax: 01 409 91 89
Mail: office@fgw.at
Web: www.fgw.at

1 ORGANE DER FGW

1.1 Mitgliederversammlung

50 Mitglieder (38 fördernde bzw. 12 gegenseitige Mitgliedschaften) im Jahr 2018

~5 Kündigungen im Jahr 2018

Burgenland:	Amt der Burgenländischen Landesregierung
Niederösterreich:	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Austria AG GEDESAG - Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs AG NBG – Niederösterreichische Gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft Verband der Baustoffhändler Österreichs WETgruppe (vormals ARGE Eigenheim)
Oberösterreich:	Amt der Oberösterreichischen Landesregierung Innviertler gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgen. m.b.H. ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft*
Salzburg:	Bautechnische Versuchs- und Forschungsanstalt* Heimat Österreich – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges.m.b.H. SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen Bausparkasse Wüstenrot AG
Steiermark:	Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgenossenschaft / Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau
Tirol:	Amt der Tiroler Landesregierung Fachhochschule Kufstein – Immobilienwirtschaft und Facility Management* Neue Heimat Tirol Wohnungseigentum Tiroler Gemeinnützige Wohnbau Ges.m.b.H.
Vorarlberg:	Vorarlberger Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsges.m.b.H.
Wien:	ARWAG Holding AG Aufbau – Gemeinnützige Bau-, Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Bundesinnung Bau – Fachverband der Bauindustrie Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort BUWOG – Bauen und Wohnen GesmbH EGW – Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte GmbH Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Neues Leben Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsges.m.b.H. Frieden Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA Ges.m.b.H. HFA – Holzforschung Austria* IBF – Institut für Bauschadensforschung* IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und –ökologie* IDM – Institut für den Donauraum und Mitteleuropa* Kallco Projekt Bauträger Ges.m.b.H. ÖIR – Österreichisches Institut für Raumplanung* ÖIAV – Österreichische Ingenieurs- u. Architektenvereinigung* Österreichischer Gemeindebund Österreichischer Städtebund

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
Österreichisches Siedlungswerk - Gemeinnützige Ges.m.b.H.
Österreichisches Volkswohnungswerk
Raiffeisen Bausparkasse Ges.m.b.H.
Raiffeisenlandesbank NÖ/Wien
S Immo AG
Verband der Österreichischen Ziegelwerke
Wirtschaftskammer Österreich

Deutschland: GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH*
IFO – Institut für Wirtschaftsforschung*

Tschechien: CSRB – Czech Society for Housing Development*

*gegenseitige Mitgliedschaften

1.2 Vorstand

Präsidentin:	Mag.a Andrea Reven-Holzmann
Stv. Präsident:	Arch. Dipl.-Ing. Michael Pech
Ehrenpräsident:	KR Dr. Wolfgang Ulrich
Vorstand:	Ing. Alfred Graf Susanne Reppé Dipl.-Ing. Dr. Bernd Riessland Gen.Dir.Dr. Josef Schmidinger Mag. Ernst Schuster Dir.Dr. Gerhard Schuster Mag. Karl Wurm Karl Dietrich-Sprung

1.3 Geschäftsführung

Geschäftsführer der FGW ist seit 01.05.2016 Dr. Felix Josef

2 AKTIVITÄTEN UND FORSCHUNGSARBEITEN DER FGW 2018

Das Spektrum, das die FGW mit ihren Aktivitäten und Forschungsarbeiten abdeckt, ist ein breites. Es reicht von der Datenaufbereitung über Marktstudien bis zu Projekten an der Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

2018 waren wieder mehrere Projekte in Arbeit. Im Folgenden wird auf die inhaltlich wichtigsten Arbeiten sowie das Auftreten der FGW näher eingegangen.

2.1 Personal

- Dr. Felix Josef
Geschäftsführung und Projektleitung
- Christoph Weber, BSc.
Assistenz

2.2 Die FGW im Internet

Die FGW arbeitet an der Neuerstellung der eigenen Homepage [www.fgw.at].

2.3 LOSEBLATTSAMMLUNG „VERLÄNDERTE FÖRDERUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN ÖSTERREICH“

Die Loseblatt-Sammlung „Veränderte Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Österreich“ wird bereits seit einigen Jahren von der „Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen“ (FGW) gemeinsam mit dem „Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ herausgegeben.

Die Publikation setzt es sich zum Ziel, dem am geförderten Wohnungswesen interessierten Personenkreis ein umfassendes und jederzeit aktuelles Kompendium über die legislativen Förderungs- und Rahmenbedingungen der Bundesländer im Wohnungswesen zur Verfügung zu stellen.

Die erfassten Rechtsvorschriften fußen auf folgenden drei Säulen:

- die landesgesetzlichen Förderungsbestimmungen aller Bundesländer in den Bereichen „Neubau“ und „Sanierung / Wohnungsverbesserung“
- die hierzu erlassenen Verordnungen und Richtlinien
- die „Wohnbaufonds“ der Länder mit den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien

Die Sammlung wird seit 1998 redaktionell von Herrn Min.-Rat i.R. Dkfm. Dr. Ingomar Weihs betreut, wobei deren Aktualität mit durchschnittlich drei bis vier Ergänzungslieferungen jährlich gewährleistet ist.

Im Jahr 2018 wurden die Lieferungen 111 bis 113 publiziert.

2.4 Broschüre: „Soziale Wohnungswirtschaft in Österreich - Gemeindebau, Gemeinnützigkeit und Wohnraumförderung“

Die auch zukünftig bestehende Partnerschaft zwischen gemeinnützigem und sozialem Wohnbau versorgt die Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum. Durch hohe Einkommensgrenzen haben 80% der Bevölkerung Zugang zu diesem System. Die vergleichsweise niedrigen Wohnpreise haben sowohl eine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt als auch positive Wirkungen auf den Konjunkturzyklus. Damit ist und bleibt die Wohnbauförderung ein bedeutendes Instrument des Wohlfahrtsstaates.

Zentral und für alle medialen Umsetzungen unverzichtbar sind eine umfassende Aufbereitung der geschichtlichen Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Österreich, die Analyse der Bedingungen in den vergangenen sechs Jahrzehnten und die jeweils dafür gefundenen Antworten des Gesetzgebers. Noch wichtiger aber ist eine substantielle Aufarbeitung der behaupteten Auswirkungen auf die österreichische Wohnungswirtschaft, die Wirkung auf Versorgung, Kosten und Gesamtwirtschaft.

Auf diesem Fundament aufbauend können dann erste Umsetzungen für eine effiziente Präsentation der Thematik „Sozialer Wohnbau“ vollzogen werden. Zu diesem Zweck soll für die unterschiedlichsten Anlässe und für die heterogensten Publikumsstrukturen eine Broschüre zum österreichischen System des geförderten Wohnbaus – mit besonderem Fokus auf die Gemeinnützigkeit - gestaltet werden. Diese Broschüre wird vor Allem die geschichtliche Entwicklung des sozialen Wohnbaus, des Wiener Gemeindebaus und dessen wichtigste Erfolgsfaktoren sowie die politische Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus erläutern. Außerdem sollen die Ziele und Erfolgsfaktoren des österreichischen Systems erläutert werden, die vor allem aus dessen Vielfältigkeit begründet werden.

Um auch internationalen Interessenten wie beispielsweise Investoren oder Politikern einen guten Einblick in das österreichische System zu bieten, wird die Broschüre auch in das Englische übersetzt.

Die voraussichtliche Finalisierung wird mit Ende des Jahres 2018 erwartet. Aktuell läuft die englische Übersetzung und Layoutgestaltung der Broschüre.

2.5 „Low Tech Wohnbau“ in Kooperation mit Wien Süd und IIBW

Am Beispiel der Siedlungsentwicklung Theresienfeld wird in diesem komplexen Forschungsvorhaben ein Low-Tech-Wohngebäude entwickelt, das umfangreichen Ansprüchen genügen soll:

- Günstige Bau- und Wohnkosten im Lebenszyklus
- Effizientes Gleichgewicht zwischen Wirtschaftlichkeit und Ökologie
- Auslotung aller verfügbaren Low-Tech-Ansätze
- Bebauungstypologie, die aus Konsumentensicht als Alternative zum Eigenheim wahrgenommen wird
- Wohnungstypologien, die eine Anpassung im Lebenszyklus der Haushalte ermöglichen
- Maßgeblicher Beitrag zur dichteren Bebauung im ländlichen und semi-urbanen Raum in Niederösterreich und Schonung der Ressource Boden
- Beitrag zur Suffizienz im Wohnbau: „gleiche Qualität bei halben Ressourcen“

- Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors

Mit dem eingereichten Projekt werden folgende Ziele angestrebt:

- Entwicklung eines neuen Ansatzes zu leistbarem und nachhaltigem Wohnbau in ländlichen und semi-urbanen Regionen Niederösterreichs
- Evaluierung des Pilotprojekts „Theresienfeld“ nach Bezug zur Überprüfung der Optimierungsansätze
- Beitrag zur qualitätsvollen und leistbaren Verdichtung in niederösterreichisch-typischen Siedlungsstrukturen
- Beitrag zu kommunalen Entwicklungszielen
- Beitrag zur Lebenszyklusbetrachtung von Wohnbauten

Inhalte und Ziele des Projekts:

Eine Herausforderung des Forschungsprojekts ist die große Breite an Optimierungsansätzen für das konkrete Bauvorhaben und darüber hinaus für die zu schaffende neue Gebäudetypologie. Es geht um folgende Aspekte:

- Bewohnerorientierung:
 - Analyse nachfrageseitiger Entwicklungen
 - Schaffung von kostengünstigen Alternativen zum Eigenheim
 - Wahlfreiheit Miete/Kaufoption/Sofortigentum
 - Günstige Nutzerkosten (Miete, Kauf, Betriebskosten)
 - menschlicher Maßstab
 - effizienter Umgang mit Sonderwünschen
 - Maßnahmen zur Gemeinschaftsbildung
 - Analyse von Rahmenbedingungen zu Wohnungstausch und Wohnungsteilung (Umbaubarkeit der Maisonette-Wohnungen s.u.)
 - Marketing.
- Analyse bestehender Low-Tech-Ansätze für kostengünstiges Wohnen in Österreich und international.
- Lageaspekte, Mobilität
 - Rahmenbedingungen für geringst möglichen Individualverkehr
 - optimale Vorsorge für E-Mobilität (Ladeinfrastruktur)
 - effiziente Parkierung
 - Vorsorge für ggf. zukünftig verringerte Stellplatzverpflichtung (Möglichkeit der Nachverdichtung)
- Optimierung der Gebäudetypologie
 - raumverträgliche Dichte
 - Mehrwohnungsbau ohne Lift (aber nachrüstbar)
 - Flexibilität hinsichtlich Topographie und Grundstücksgröße
 - effiziente Erschließung
 - Prüfung einer nur partiellen Barrierefreiheit (Erdgeschoß, befristete Mietverträge, Zurverfügungstellung im Bedarfsfall)
 - robuste Freiraumgestaltung (Mehrfachnutzung für unterschiedliche Ansprüche)
 - knappe aber bedarfsgerechte Gemeinschaftseinrichtungen
 - kostenoptimales Design
 - Lebenszyklus-Aspekte hinsichtlich Instandhaltung und Umbaubarkeit.

- Optimierung der Wohnungstypologie hinsichtlich Wohnungsgrößen und -grundrissen
 - Anpassbarkeit der Wohnungsgrundrisse im Lebenszyklus
 - leichte Umbaubarkeit der 95m² Maisonette-Wohnungen in zwei vollwertigen 47m² 2-Zimmer-Wohnungen (von der Familienwohnung zur Generationenwohnung, Wohnung für Pflegepersonal oder zur Vermietung und Aufbesserung der Einkünfte im dritten Lebensabschnitt)
 - Optimierung der Standardausstattung.
- Optimierung bei Konstruktion und Baumaterialien
 - Low-Tech-Ansätze für geringst mögliche Kosten im Lebenszyklus
 - Kosten-Nutzen-Analyse des Kellers
 - Gegenüberstellung unterschiedlicher Konstruktionsmethoden und Fassadensysteme (z.B. Wärmedämmverbundsystem vs. vorgehängte Fassade)
 - Optimierung aller Bauteile und Komponenten (z.B. Verringerung der Deckenstärke durch Einbringung aller Lehrverrohrung in die Betondecke statt in die Trittschalldämmung, z.B. Anpassung der Planung an das Raster von Systembauteilen)
 - Prüfung „überkommene“ Konstruktions- und Baumethoden, z.B. Kalk-Zement-Mörtel-Putz (Raumklima) oder tragende Zwischenwände (Speichermasse)
 - Sanierungs- und Recyclingfähigkeit von Komponenten.
- Low-Tech-Ansätze bei Energie, Haustechnik, Ökologie
 - Es wird der Ansatz verfolgt, dem Gebäude mehr Funktionen zuzuordnen (Heizen und Kühlen durch Bauteilaktivierung) und die Haustechnik auf ein optimales Maß zu reduzieren; Lebenszyklusanalyse unterschiedlicher Heizsysteme (PV mit Wärmepumpe und Bauteilaktivierung, Infrarot, Pellets, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, konventionelle Systeme, zentrale oder dezentrale Warmwasseraufbereitung)
 - alle gewählten Varianten werden vom Energieinstitut Vorarlberg nach ökologischen und ökonomischen Kriterien simuliert (gemäß ÖNORM, aber auch gem. tatsächlichen Temperaturen)
 - Vor-Ort-Erzeugung regenerativer Energie
 - Simulation unterschiedlicher PV-Anlagengrößen
 - Nutzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten (aktuelle EIWOG-Novelle) zur Versorgung der Wohnungen mit PV-Strom (Mieterstrom-Modelle in Kooperation mit der EVN)
 - Vorsorge gegenüber zukünftigen Technologiesprüngen (Leerverrohrung)
 - Prüfung von Contracting-Modellen zur Auslagerung von Energiedienstleistungen (z.B. Leasing einer Haustechnik-Box)
 - Optimierung ökologischer Aspekte z.B. bei der Wahl der Dämmstoffe.
- Optimierung des Bauprozesses
 - Analyse der Konstruktionsmethoden, (Haustechnik)-Komponenten und Bauabwicklung hinsichtlich kurzer Bauzeiten
 - Bauzeitverkürzung durch Verzicht auf einen Keller
 - Innovation bei Projektsteuerung und Ausschreibungen, Qualitätskontrolle und Mängelmanagement.
- Optimierung der Bewirtschaftung des Wohnhauses
 - minimierte Betriebskosten durch Maßnahmen zur Identifizierung der Bewohner mit dem Objekt
 - Verzicht auf Lift und Hausbesorger
 - Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sollte deutlich unter dem gesetzlich zulässigen Maßgehalten werden können

- Werthaltigkeit der Immobilie.
- Potenzialanalyse: Analyse der räumlichen Voraussetzungen und Kontakt zu Bürgermeister*innen für eine Vervielfältigung des Modells
- Evaluierung nach Bezug
 - Die beim Modellvorhaben optimierten Elemente werden nach Übergabe an die Bewohner auf ihre Zielerreichung hin überprüft
 - Dies impliziert technische Aspekte (Funktionsweise der Systeme), die Akzeptanz der Bewohner, Qualitäten, Bau- und Nutzerkosten;
- Endbericht
 - Aufbauend auf einem Projekthandbuch, in dem alle genannten Aspekte fortlaufend festgehalten werden, sowie der Evaluierung des Pilotprojekts Theresienfeld wird ein Endbericht als Basis für die Verbreitung der neuen Wohnbautypologie erstellt. Die im Projekt entwickelte Innovation wird vorbehaltlos der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Es werden Maßnahmen zur Verbreitung der Projektergebnisse getroffen, z.B. Vorträge im Rahmen des GBV-Landesverbands, der Bauinnung oder Projektvorstellungen bei Bürgermeister*innen.

Das Land Niederösterreich hat dazu bereits eine Förderzusage erteilt. Das Projekt wird im Jahr 2019 weitergeführt.

2.6 Konzept „Kriterienkatalog für zukünftige Projekte HEIM“

Projekthalte und Methodik

Bestandsaufnahme / Analyse der Mieterstruktur:

Anhand der zur Verfügung stehenden Kundendaten soll eine Befragung und eine Analyse der derzeitigen Situation innerhalb der Genossenschaft erfolgen. Hierbei sollen unter Einhaltung der DSGVO folgende Aspekte für die unterschiedlichen Standorte der HEIM Genossenschaft erforscht werden:

- Beschreibung der sozioökonomischen Situation der Gemeinde/des Bezirks
- Zusammensetzung der Mieterstruktur (Demographisch, Wohndauer, Einkommenssituation etc.)
- Arbeitsort, Wegzeiten, Belastung durch Alltagsmobilität
- Subjektive Zufriedenheit mit Nahversorgung, Ausbildungseinrichtungen und Verkehrsanbindung
- Subjektive Wohnzufriedenheit
- Form des Wohnungserwerbs (v.a. Weitergabe innerhalb der Familie)
- Zufriedenheit der Mieter mit dem Service und der Kommunikation, den Erreichbarkeiten, störende Abläufe ...
- Bereitschaft an Veranstaltungen der Hausverwaltung teilzunehmen
- Anforderungen an die Wohnungen (Größe, Ausstattung) und an die Wohnanlage
- Beurteilung der subjektive Qualitäten der eigenen Wohnung und der Anlage
- Erwartete Leistungen bei Sanierung
- Mögliche eigene Beiträge bei Sanierungen

Analyse der Interessenten:

Um Anforderungen für künftige Projekte herausarbeiten zu können, sollen die Interessenten befragt werden, welche Aspekte für sie von Relevanz waren, um sich auf die Interessentenliste für eine HEIM-Genossenschaftswohnung schreiben zu lassen. Dabei werden die Interessenten sowohl bei HEIM als

auch bei möglichen anderen Ansprechstationen gesucht (Bürgermeister, Makler, Weiterempfeher innerhalb der Bewohner, ...). Hier stehen folgende Fragen im Fokus:

- Wie wurden die Interessenten auf die Genossenschaft bzw. die unterschiedlichen Objekte aufmerksam (Marketingauftritt)?
- Wurden die Interessenten bereits auf das HEIM-Angebot aufmerksam?
- Wo und wie wurde gesucht?
- Welche Informationsquellen wurden genutzt?
- Was sind die Alternativen?
- Welche Angebote schaffen es in das „relevant set“?
- Beurteilungskriterien der Letztentscheidung
- Sinnhaftigkeit und Perspektive von Customer get Customer

Die Befragung der Wohnungsinhaber wie auch der Interessenten soll im Mixed Mode geschehen, um Sensitivitäten ausgleichen zu können. Das bedeutet, dass überall dort, wo E-Mail-Adressen vorhanden sind, die Erhebung web-gestützt durchgeführt wird, bei den komplementären Adressen (und den nicht antwortenden Adressaten der Mails) wird dann in Folge eine telefonische Befragung stattfinden.

Der Fragebogen wäre in beiden Erhebungswellen ident, die Daten können so zusammengeführt werden.

Wir gehen davon aus, dass nicht mehr als 20% pro Teilzielgruppe telefonisch befragt werden. Unterstellt man eine Ausschöpfung der Wohnungsinhaber von 30%, so wären das 70 telefonische Interviews im Höchstfall. Bei den Interessenten sind die Mengengerüste kleiner, die Erreichbarkeit per Mail vermutlich aber geringer. Dennoch sind nicht mehr als 40 telefonische Interviews in dieser Zielgruppe zu erwarten.

Zusammenführung und Konzeption Kriterienkatalog:

Mittels der Ergebnisse aus den beiden Analyseschritten wird ein Kriterienkatalog erstellt, der als Entscheidungs- und Planungsunterstützung bei neuen Projekten mit unterschiedlichen räumlichen Voraussetzungen dienen soll. Das wird in einigen Fällen in Form einer Checkliste möglich sein, in einigen Aspekten werden auch für den Kriterienkatalog Datensammlungen unvermeidlich bleiben.

4. NEUE PROJEKTE DER FGW

4.1. WOHNBAUDATENBANK

Eine Analyse öffentlich zugänglicher Daten zu Baugenehmigungen und Fertigstellungen in ganz Österreich kommt zu dem Ergebnis, dass es keine übereinstimmenden Werte zur Wohnraumschaffung gibt. Während einige Bundesländer über eigene Datenbanken verfügen, sind für andere Bundesländer kaum Daten zur Wohnraumschaffung auffindbar. Dazu kommt, dass die Daten in den Bundesländern unterschiedlich erhoben werden, die für ganz Österreich veröffentlichten Daten nicht sehr aktuell sind und von den Praktikern in den seit Jahren geführten Diskussionen immer wieder angezweifelt werden.

Darüber hinaus erfasst die Datenbank der Statistik Austria für Wien weder Auf- oder Zubauten, noch Umbauten, die aber gerade in Wien einen nicht vernachlässigbaren Anteil der Wohnraumschaffung bilden.

Zeitnah und vergleichsweise umfassend informiert der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (BGV) – allerdings ausschließlich zu den Zahlen der gemeinnützigen Wohnbauwirtschaft. Im Sinne einer umfassenden Darstellung aber wären die gewerblichen Bauträger und die privaten Bauträger ebenso zu erfassen.

Die aktuell unzuverlässige und vor allem wenig zeitnahe Datenbereitstellung ist für die Akteure im Markt wenig zufriedenstellend. Solange die Nachfrage das Angebot weitgehend übertrifft, ist dieses Datendefizit noch eher verkraftbar. Wenn aber die Notwendigkeit einer zunehmend bedarfsorientierten Planung größer wird, steigt auch der Bedarf nach belastbaren, zeitnahen Daten. Je kleinräumiger diese Daten bereitgestellt werden können, desto besser.

FGW hat nun einen ersten Ansatz zur Entwicklung einer Datenbank mit aktuellen Informationen zu Baugenehmigungen und Fertigstellungen entwickelt. Da die bisherigen Modelle der Meldungen durch die Länder und die Weiterverarbeitung durch Statistik Austria nicht den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft in Österreich entsprechen und die Daten des GBV nur einen Teil der Wohnbauaktivitäten abdecken, soll ein neuer, unabhängiger Ansatz die Datenlage nachhaltig verbessern.

Die bisherigen Überlegungen gehen davon aus, dass nur eine enge Zusammenarbeit der einzelnen Akteure in diesem Bereich zu sinnvollen Ergebnissen führen kann. Länder, Statistik Austria, GBV, Kammer und einzelne Player sollen eingeladen werden, an dem neuen Modell mitzuarbeiten.

In jenen Bundesländern, die über eigene Erhebungen zu Fertigstellungen und Baubewilligungen verfügen (Steiermark, Burgenland, Vorarlberg, Oberösterreich) wurden die Anfragen der FGW rasch beantwortet und auch weitergehende Unterstützung angeboten. Vorstellbar ist in diesem Fall also eine Kooperation, in der der FGW die erhobenen Daten zur Verfügung gestellt werden, um diese in die zentrale Datenbank einzupflegen.

Weitere mögliche Kooperationspartner sind zum einen die gemeinnützigen Bauträger, die ihre individuellen Daten bereitstellen könnten, zum anderen der Revisionsverband der gemeinnützigen Bauträger (GBV), der bereits über profunde Daten im gemeinnützigen Wohnbau verfügt.

Kernelement muss und wird ein erweitertes Meldemodell sein, bei dem Partnerinstitutionen wie auch große Einzelakteure ihre Zahlen mitteilen, die dann von FGW in ein Modell eingepflegt werden. Da auch weiterhin nicht mit einer vollständigen Abdeckung und vor allem nicht mit gleichbleibender Meldemoral gerechnet werden kann, wird das Modell um externe Daten angereichert und damit kalibriert werden müssen.

FGW würde hier als ehrlicher Makler die Daten in Empfang nehmen, vergrauen und in das Modell einpflegen. Der Erfolg dieses Ansatzes hängt in erster Linie vom Vertrauen in die Verschwiegenheit der FGW gegenüber allen anderen Marktteilnehmern ab. Nur wenn sichergestellt ist, dass gemeldete Daten nicht zu einem möglichen Nachteil im Wettbewerb führen, kann mit einer kontinuierlichen Meldemoral gerechnet werden.

Die FGW hat 2018 bereits einige erfolgreiche Termine geführt, um das Projekt „Wohnbaudatenbank“ zu etablieren und wichtige Projektpartner zu gewinnen. Darunter fallen Gespräche mit der Kammer der Immobilientreuhänder, die zu einer Zusage geführt haben. Außerdem konnte eine bedingte Zusage der Erste Bank und auch des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, wobei Zusage letzterer noch im Ministerbüro liegt. Bei den Gesprächen mit dem Land Niederösterreich stellte sich eine skeptische Haltung gegenüber dem Projekt heraus. Termine in Wien mit dem Büro der Stadträtin Gaal, Herrn G. Cech der Baupolizei und Herrn K. Wurm (GBV) führten zu einer informellen Zusage von Herrn Wurm. Dieser Zusage sind allerdings seit Ende 2017 keine Aktivitäten gefolgt.

4.2. Projektideen

1. Zusammenarbeit über Landesgrenzen – Wien – Niederösterreich

„Themenfindung für Diplomarbeiten an Universitäten“ und Entwicklung eines Forschungsprogramms in Kooperation mit Prof. Dillinger (TU Wien – Department Raumplanung) und Dr. Rosinak

Etablierung einer Plattform, mit deren Hilfe der Forschungsbedarf über die Landesgrenzen Wiens und Niederösterreichs hinaus zu den Themenbereichen Regionalentwicklung, Raumplanung, Verkehrsplanung, Grundstücksmanagement und Wohnbau festgestellt werden soll. Im Rahmen dieser Plattform sollen aber auch konkrete Forschungsprojekte skizziert, entriert und realisiert werden.

In Zusammenarbeit mit der TU Wien und einigen Fachhochschulen sollen damit auch mögliche Themengebiete für Bachelor- und Masterthesen sowie Diplomarbeiten erarbeitet werden. Der Beitrag der FGW liegt dabei darin, die bereits geleisteten Forschungsarbeiten (akademische und kommerzielle) zu erfassen und so einen Forschungsbedarf zu definieren, der dann durch Studierende in den Kooperationseinrichtungen als Thema der Abschlussarbeit ausgewählt werden kann.

Dr. Josef ist hier mit Prof. Dillinger von der TU Wien und Dr. Rosinak in Kontakt, um eine mögliche Vorgehensweise für das Projekt zu erarbeiten.

2. Automatisierte Mobilität in peripheren Regionen

Kann automatisierte Mobilität periphere Regionen wieder lebenswerter machen? Zusammen mit Projektpartnern (wie z.B. AustriaTech) sollen die positiven Auswirkungen von Automatisierten Technologien im Mobilitätsbereich auf die Wohnsituation und auch auf die raumplanerischen Tätigkeiten der Gemeinden in peripheren Lagen untersucht werden.

Die Frage nach den Adressaten und der Finanzierung ist allerdings noch offen.

3. Wohn- und Siedlungsraum-Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ein wichtiges Tool für Bauträger und Makler, aber ebenso für Planer und Gemeinden. Dieses Projekt soll der Tradition der FGW folgend jährlich die Nachfrage nach Wohn- und Siedlungsraum inklusive wichtiger spezifischer Faktoren, wie Wohnungstyp, Binnenmigration, Entscheidungsgründe, etc. dokumentieren.

Das Projekt soll, je nach Status des Projektes Wohnbaudatenbank, aufbauend oder als Alternative dessen durchgeführt werden. Die Finanzierung könnte ähnlich dem Modell der Wohnbaudatenbank folgen.

4. Loseblattsammlung „Raumplanungs- und Raumordnungsgesetze“

Ebenso wie die Loseblattsammlung im Wohnungswesen, könnte die Publikation sich zum Ziel setzen, dem an der Raumplanung interessierten Personenkreis ein umfassendes und jederzeit aktuelles Kompendium über die legislativen Rahmenbedingungen der Bundesländer in der Raumplanung zur Verfügung zu stellen. Nicht nur die neun Raumplanungs- und Raumordnungsgesetze der Bundesländer, sondern auch die EU-Gesetzgebung sowie Förderungsprogramme u. ä. sollen die Basis der Publikation sein.

Die Finanzierung und Durchführung des Projektes würde sich stark an der Loseblattsammlung „VERLÄNDERTE FÖRDERUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN ÖSTERREICH“ orientieren.

5. Housing Glossary – Neue Auflage

Bereits begonnen wurde von der FGW eine Neuauflage des „Housing Glossary – Wohnungswesen“. Dabei sollen Begriffe hinzugefügt und adaptiert werden. Im Raum steht auch die Idee einer eventuellen Erweiterung um Planungsbegriffe.