

Post-Covid-Einflüsse auf die Stadtentwicklung Salzburgs

Schwerpunkt Wohn- und Wirtschaftsentwicklung

- ÖIR-Werkstattgespräch
- 13. Dezember 2021 | Christof Schremmer, Ursula Mollay

Übersicht

- ▶ Herangehensweise und angestrebte Ergebnisse
- ▶ Hypothesen zu C-19-Folgewirkungen generell
- ▶ Ergebnisse für Wirkungsbereiche Wohnen und Wirtschaft
- ▶ Zusammenfassung
- ▶ Diskussion

Ziel der Bearbeitung:

Methodische Herangehensweise und angestrebte Ergebnisse

- ▶ Literaturrecherche, v.a. im (vergleichbaren) deutschsprachigen Raum, wo es zu dem Thema sowohl einzelne Fallstudien als auch Fachveranstaltungen gegeben hat und gibt.
- ▶ Fokussierung auf Hinweise für Trendänderungen bei Bevölkerung/Wohnen und auf ausgewählte Wirtschaftsbereiche
- ▶ Grobe Einschätzungen und Ableitung von Hinweisen, wie Parameter der Flächenbedarfsmodelle beeinflusst werden könnten, auch in Bezug auf Funktionsmischungen, Nachverdichtung und Umbau von Bestandsbauten
- ▶ Fachliche Einordnung der bisherigen Ergebnisse der Baulandbedarfsschätzung unter den Auswirkungen von COVID-19 – und anderer, parallel einsetzender Entwicklungen
- ▶ Aufbereitung im Sinne von „Wie sehr/wie stark gewichtet muss man Trends mitdenken?“, „Wie spiegeln sich diese Trends in der künftigen Stadtentwicklung wider?“ (Keine Quantifizierung des Flächenbedarfs)

Wirtschaft

Produktion
 Auto -20% Bau -10% Energie -10% IS +0%
 IT +20% ÖV +- 0% Flug -30%

Tourismus + Gastronomie/Freizeit + Kultur
 Gastro -30% Hotel -30% Schi -30% Fun -40%
 Sommer -20% Mittelmeer --70% Kanaren ev. -20%

Handel
 Oniine +50% City -30% EKZ -20%
 Kleidg -20% Möbel -20% Lebensm.+10%

Rahmenbedingungen global

Reisebeschränkungen – Grenzen tw. geöffnet
 v.a. Nachbarländer, spez. Destinationen (Pendler, Tour.)

Lieferketten weitgehend offen, aber
 länderweise Verzögerungen

Öffentliche Finanzen Einnahmen stark reduziert,
 Verschuldung steigt massiv, da Ausgaben tw. +20%



Verkehr, Raum, Umwelt und Öff. Sektor

Individualverkehr generell stärkerer Anteil
 Home office stärker genutzt – Entlastung ?

ÖV regional und international abnehmender Anteil
 international starkes Minus,
 ÖV regional/lokal Kapazitätsausbau notwendig

Energie gedämpfte Nachfrage, Preisverfall
 → Erneuerbare Energien verzögerte Investitionen,
 Förderungsbedarf steigt massiv

Bau und Flächenentwicklung – generell disperser ?
 Wohnen -10% Handel -20% Büro -20% Gewerbe -20%

Governance - Budgetkrise Digitalisierung/Effizienz
 Gesundheit, Pflege +20% Schulen +10%



Einkommen und LQ

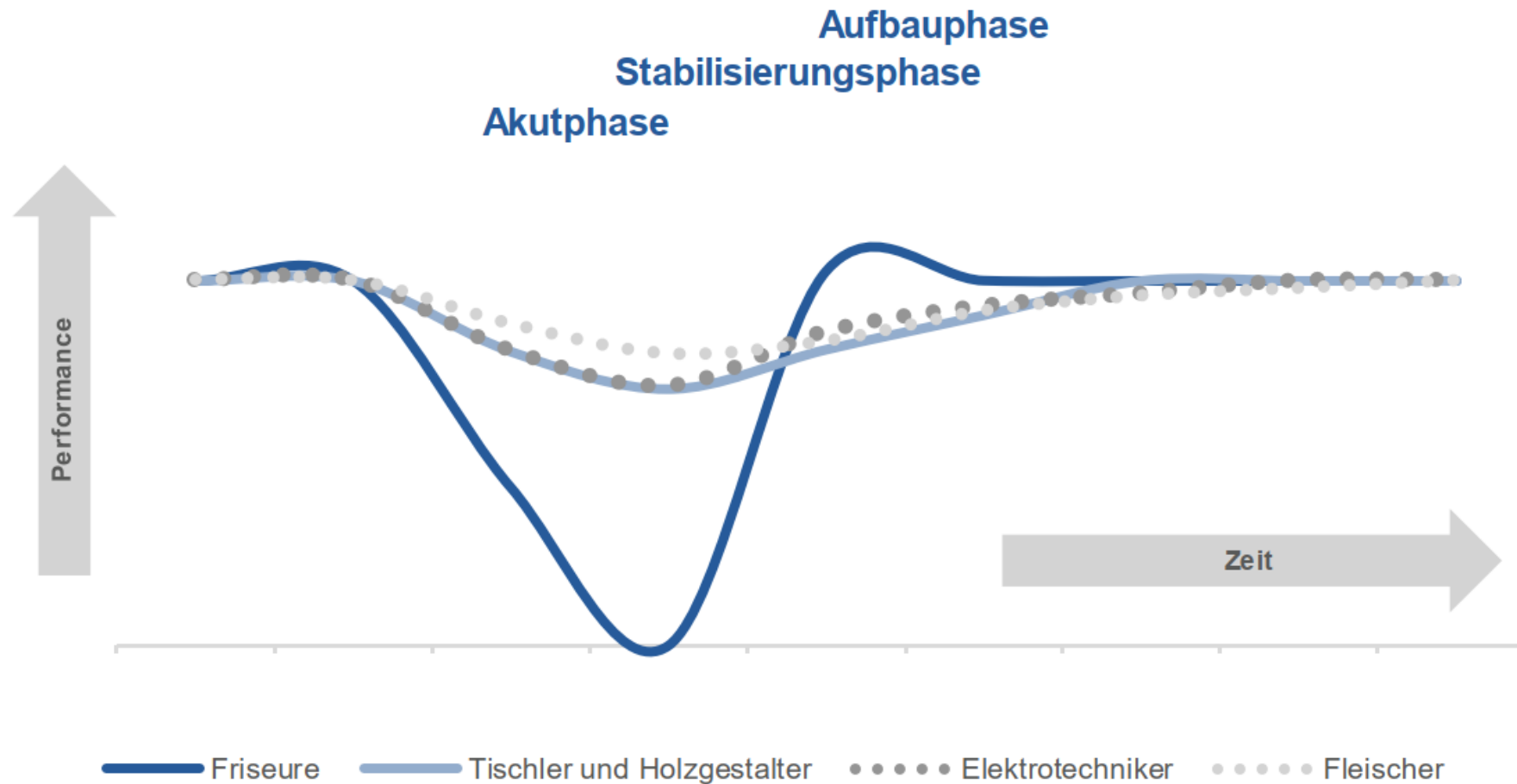
Haushaltseinkommen sinken -10% bis -20%

Öffentliche Leistungen / Investitionen -20%
 ev. Infrastruktur, Energie mit leichtem +

Gesundheitssystem stark steigende Ausgaben

ZIA-Rat der Immobilienweisen (Deutschland) – Ergebnisse aus dem Frühjahrsgutachten 2021 im Überblick

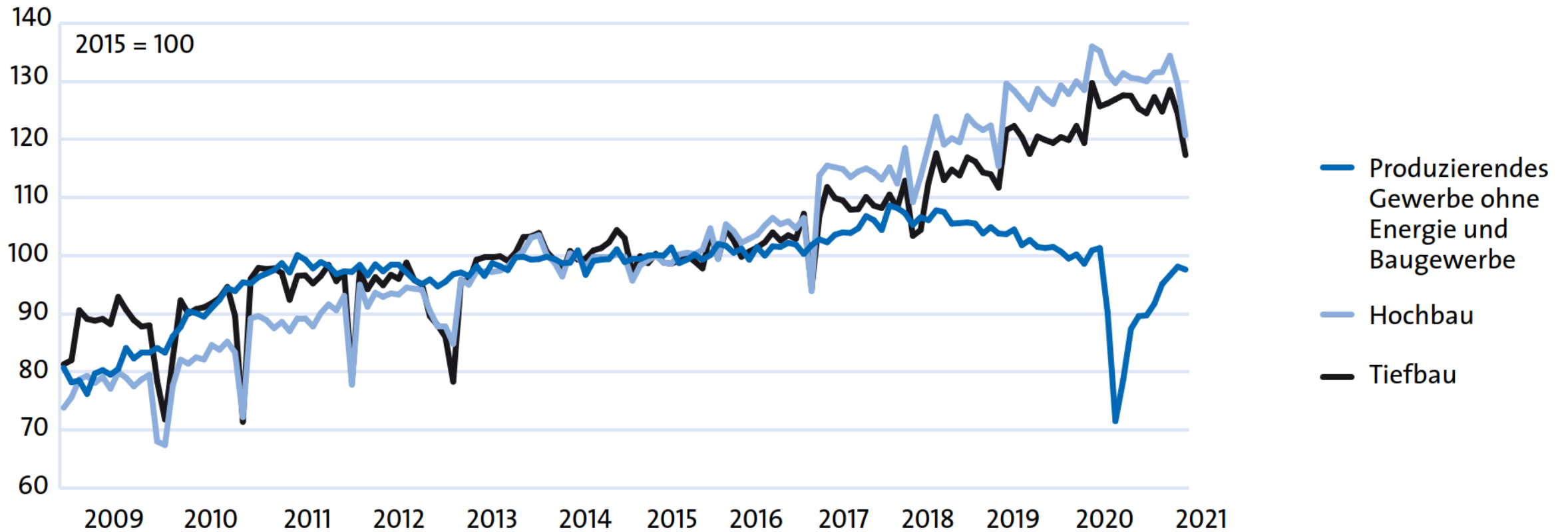
- ▶ Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Pandemie sorgt für größten Konjunkturunbruch seit der Finanzkrise
- ▶ Einzelhandel: Erfolg der Händler des täglichen Bedarfs überdecken die insgesamt kritische Lage der Nutzungsklasse
- ▶ Hotelimmobilien sind der größte Krisenverlierer
- ▶ Büroimmobilien stehen vor dem Wandel – bleiben aber wichtig
- ▶ Logistikimmobilien: Rekordjahr inmitten der Corona-Krise
- ▶ Wohnimmobilien weiter unbeeindruckt von der Corona-Krise, Attraktivität des ländlichen Raums steigt
- ▶ Corporate Real Estate-Markt stabilisiert sich



Quelle: Economica

KMU-Forschung, 2020 (<https://www.wko.at/branchen/gewerbe-handwerk/covid-19-auswirkungen-bericht.pdf>)

Abbildung 1.9: Entwicklung der Produktion in ausgewählten Wirtschaftszweigen, 2009 – 2021



saison- und kalenderbereinigte Daten, bis Januar 2021

ZIA Frühjahrsgutachten 2021

Quelle: Statistisches Bundesamt

Wirkungen auf den städtischen Flächenbedarf: Freiwerdende Flächen versus erhöhter Flächenbedarf

Tendenzen für freiwerdende Flächen

- ▶ Handelsflächen, v.a. in dezentralen (B/C) Lagen
- ▶ ev. Überschuss durch Hotelprojekte/Hotelneubauten
- ▶ in geringem Ausmaß: Büroflächen
- ▶ Mögliche stärkere Verlagerung der Hauptwohnsitznachfrage ins (weitere) Umland

Erhöhter Flächenbedarf

- ▶ Bedarf an Logistikflächen innen und außen (Randlage, außerhalb der Stadt)
- ▶ Zusätzlicher Flächenbedarf durch Wunsch nach größeren Wohnungen/Grünflächenanteil (realistisch ?)
- ▶ Flächenbedarf für Nutzung innerstädtischer erneuerbarer Energie (unabhängig von Covid)

Wirkungen auf den städtischen Flächenbedarf: Potenzielle Umnutzungen nach Raumtypen

Innenstadt, zentrale Lagen

- ▶ Handelsflächenabnahmen \leftrightarrow Bedarf für Logistikflächen, Abholzentren und Micro-Hubs
- ▶ Hotelüberschuss \leftrightarrow Anlegerwohnungen/Gründerzentren/Co-Working Space

Wohngebiete

- ▶ (Umland-) Verlagerung Hauptwohnsitznachfrage \leftrightarrow steigende Ansprüche an Wohnungsgröße und privaten Grünraum
- ▶ Logistik Micro-Hubs \leftrightarrow Aufgabe/Nachnutzung von B-/C-Lagen im Handel

Betriebsgebiete

- ▶ Abgang einzelner Großhandelsstrukturen \leftrightarrow betriebliche Neu-Nutzung

Weitere Informationen:

- ÖIR GmbH
- Christof Schremmer, Ursula Mollay
- schremmer@oir.at | mollay@oir.at
- +43 1 533 87 47 – 45 | - 46
- 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27

- Abonnieren Sie unseren e-letter unter www.oir.at/e-letter

