

# Enquete

## Wohnbaubedarf und Raumplanung - Herausforderungen und Handlungsbedarf

DI Christof Schremmer,  
Österreichisches Institut  
für Raumplanung, ÖIR

10. 11. 2014

GEFÖRDERTER WOHNBAU  
OHNE BAULAND?  
Steigende Preise und  
fehlende Flächen

10.11.2014, 13.00 Uhr  
Urania, Dachsaal  
Uraniastraße 1, 1010 Wien



- Trends und Herausforderungen
- Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarfsprognose Wien
- STEP 2025 - Neue räumliche Entwicklungsstrategien
- Wohnbau, Boden und Raumordnung: Herausforderungen für das Instrumentarium
- Instrumentarium: ‚Gesamtpaket‘ erforderlich – Bsp. Kölner Baulandmodell
- Zusammenfassung – wichtige Anliegen und Aufgaben

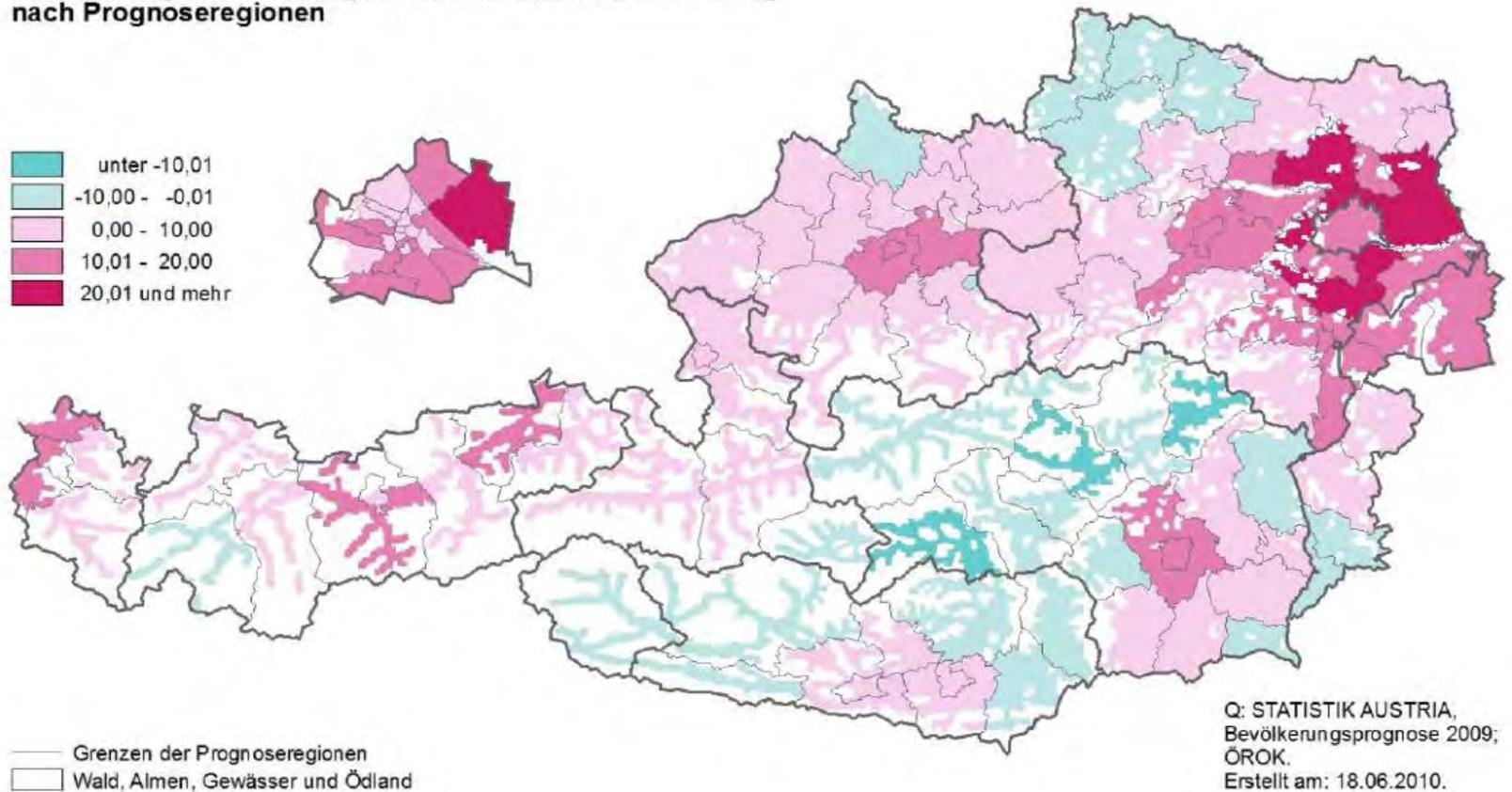
# Trends und Herausforderungen

- Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis und planerische Aufgabe
- Verstärkter Fokus auf geförderten Wohnbau:  
Wien ist international herausragend, aber die Trends sind mehr als herausfordernd , v.a. leistbares und qualitätsvolles Wohnen weiter zu sichern
- Wohnungsbedarfsprognose für Wien zeigt den quantitativen Bedarf
- **Ausgangspunkte:**  
**Längerfristige Trends bei Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau sowie bei Marktentwicklung – Preisentwicklung - internationale Rahmenbedingungen**

# Ausgangslage: Bevölkerungsentwicklung

**Karte 17b: Bevölkerungsveränderung 2009 bis 2030 nach Prognoseregionen in %**

**Bevölkerungsveränderung 2009/2030: Gesamtbevölkerung nach Prognoseregionen**



# Bevölkerungsentwicklung Wien 2014-44

1961 bis 2013 und Vorausschätzung 2014 bis 2044

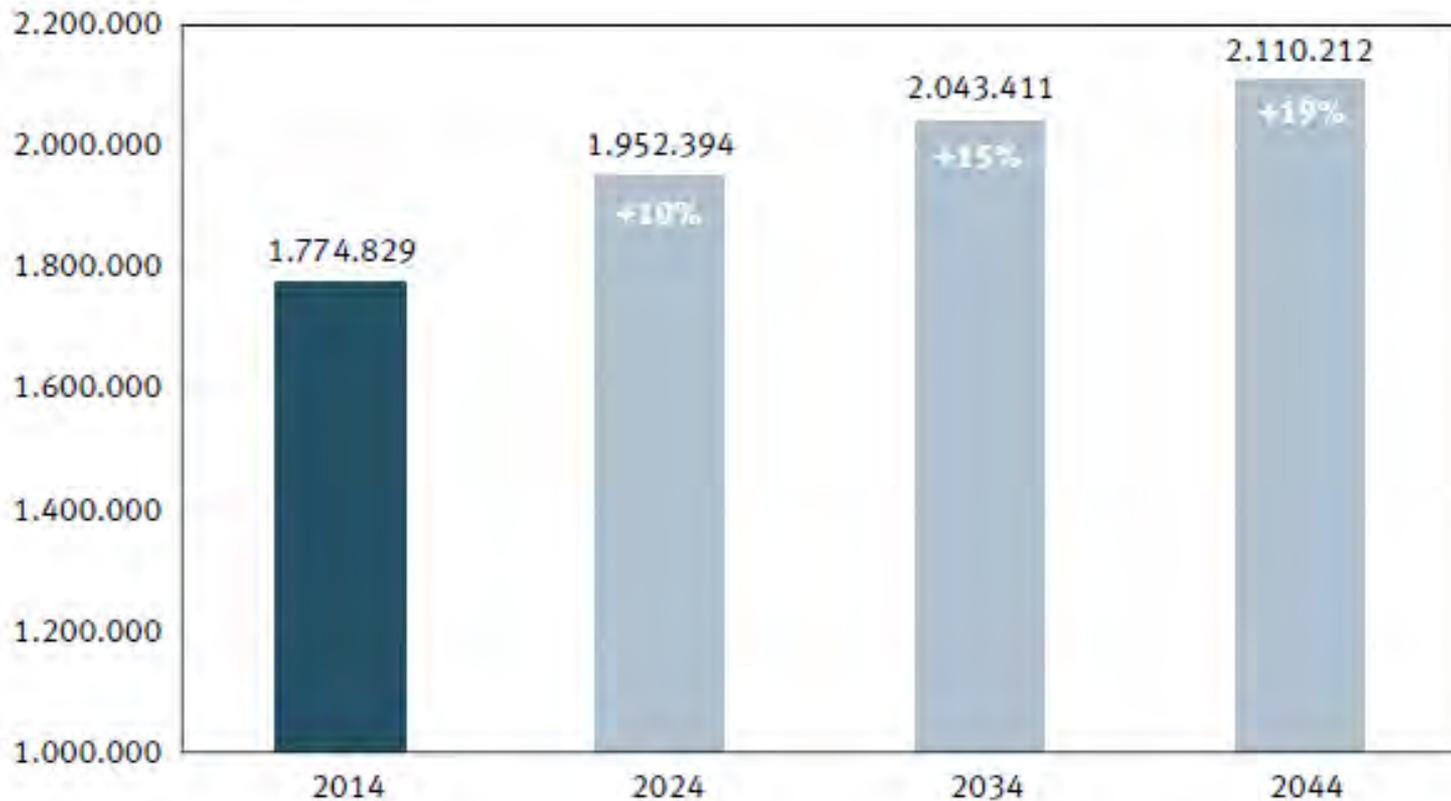
Quelle: MA 23 (Wien Prognose 2014), Statistik Austria (Bundeslandprognose 2013)



# Bevölkerungsentwicklung Wien 2014-44

## Bevölkerungsprognose und -projektion 2014 bis 2044

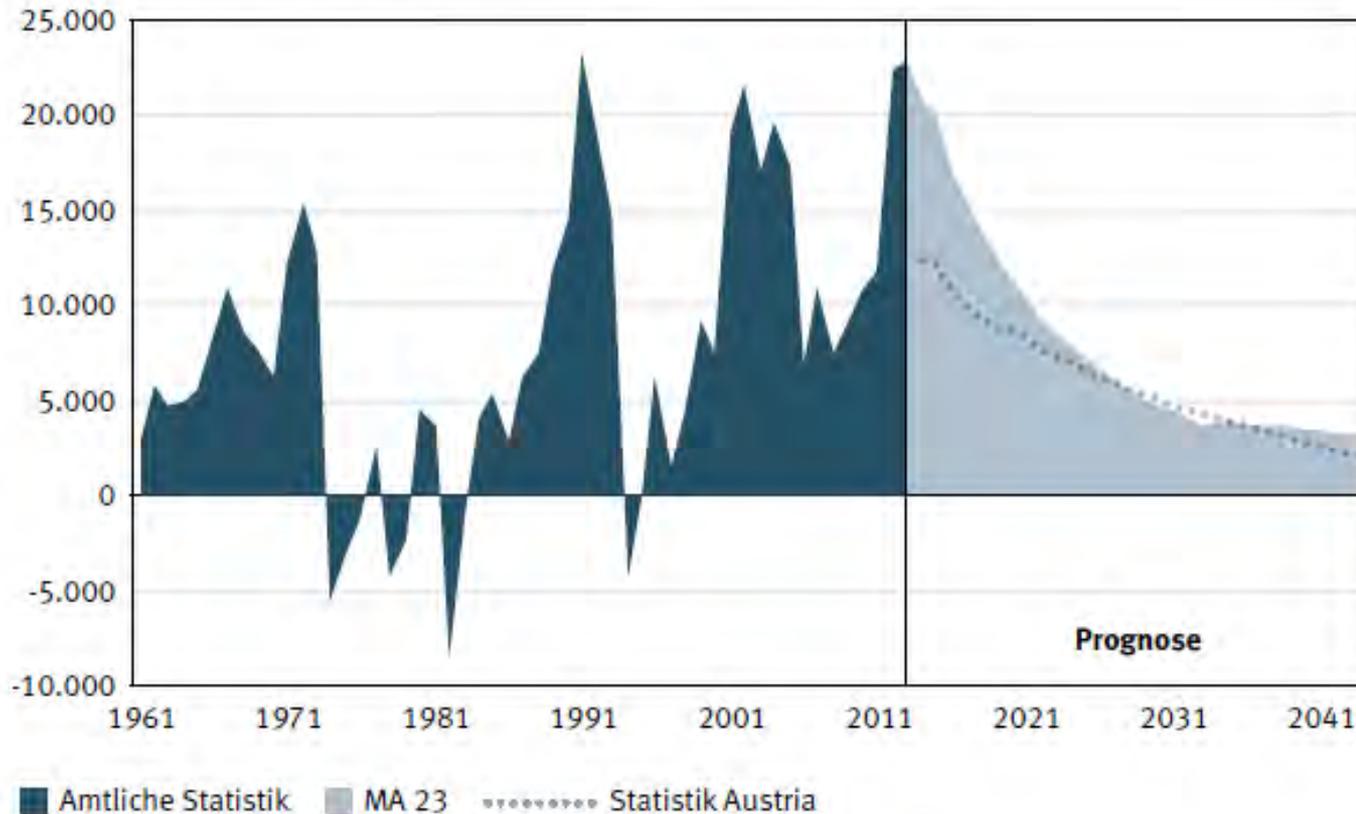
Quelle: MA 23 (Wien Prognose 2014)



# Wanderungsbilanz Wien 1961-2013 und bis 2044

1961 bis 2013 und Vorausschätzung 2014 bis 2044

Quelle: MA 23 (Wien Prognose 2014), Statistik Austria (Bundeslandprognose 2013)



# Bevölkerung Wien 2014-24 – Zählbezirke

## Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2024

### Relative Veränderung der Bevölkerung

Quelle: MA 23, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien

Prognosegebiete: 250 Zählbezirke

Kartengrundlage: ViennaGIS

Bearbeitung: T. Trantum

Index (2014=100)



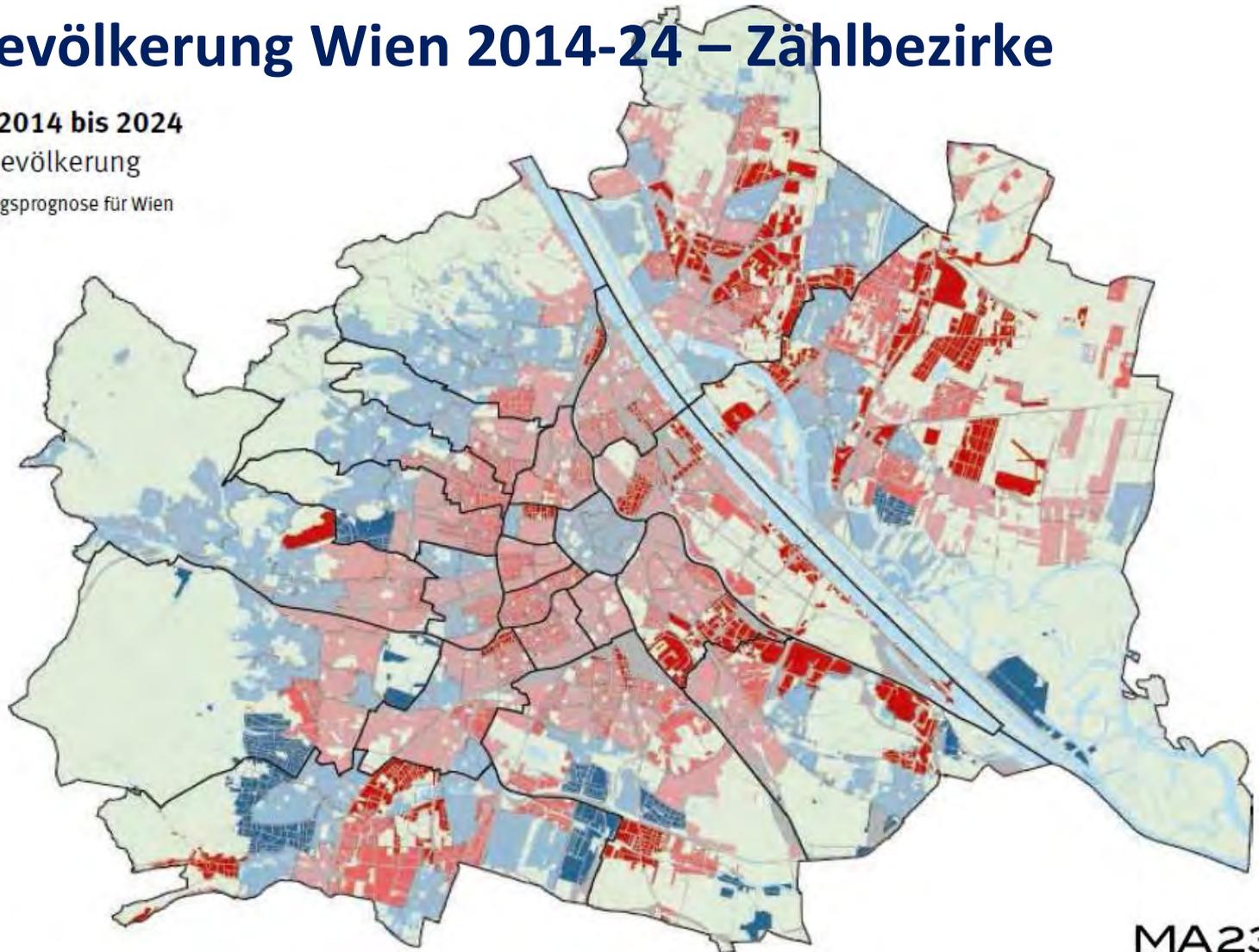
Verkehr

 Straßen

Grünlandnutzung

 Gewässer

 Naturraum

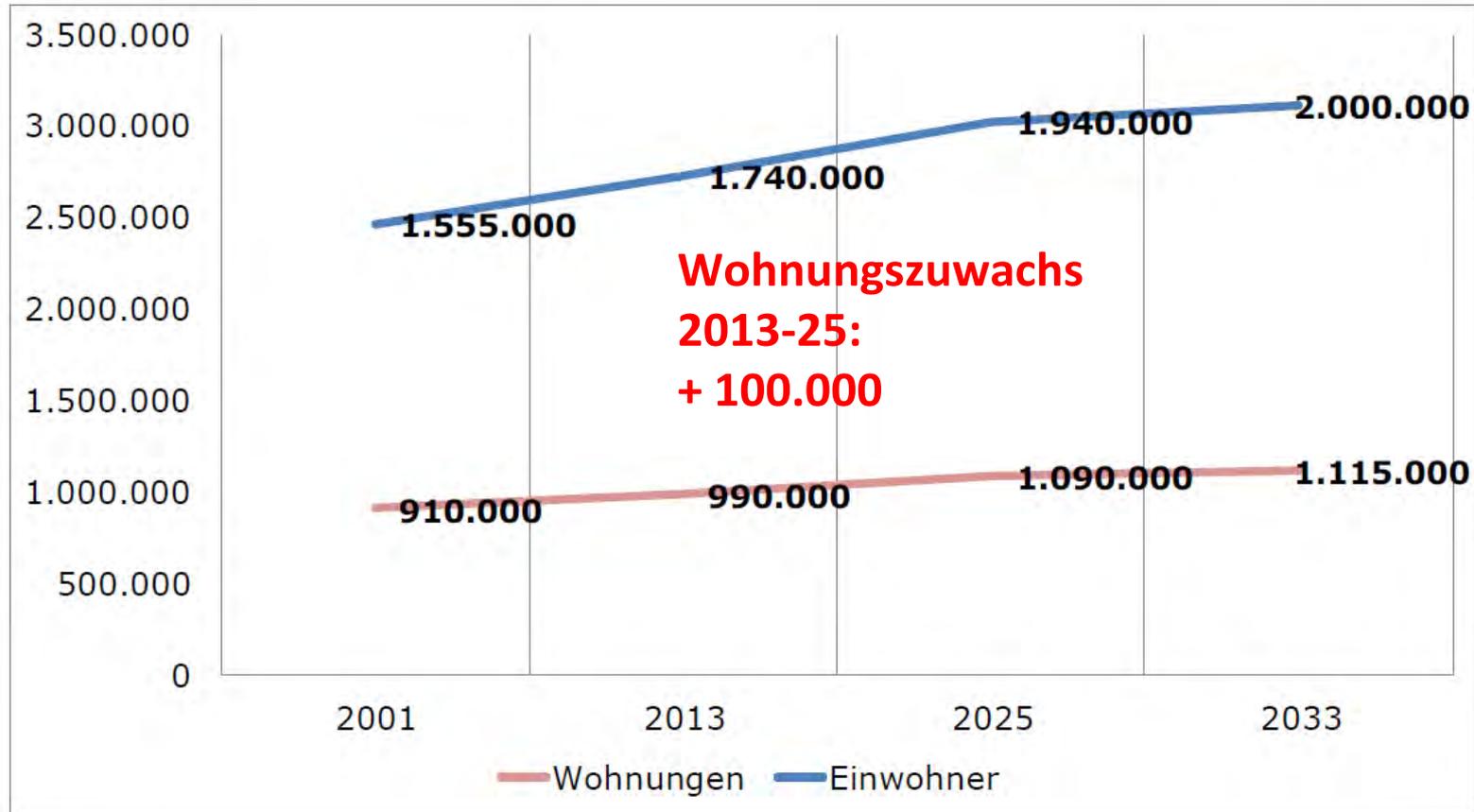


WIEN  
GESAMT

**+10%**  
(+177.600)

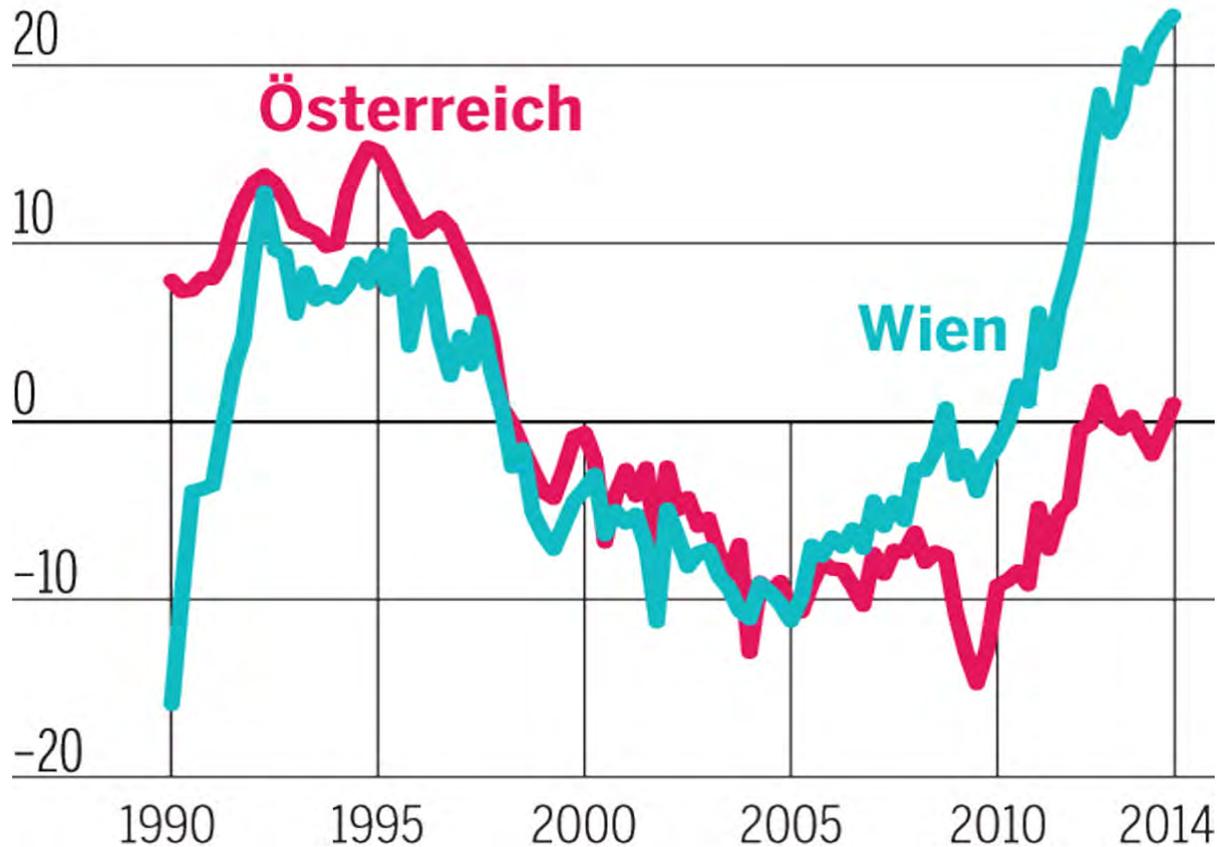
# Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung Wien von 2001 bis 2033

Quelle: MA 18



# Wohnpreisindikator

Abweichung der Preise vom Fundamentalwert, in %

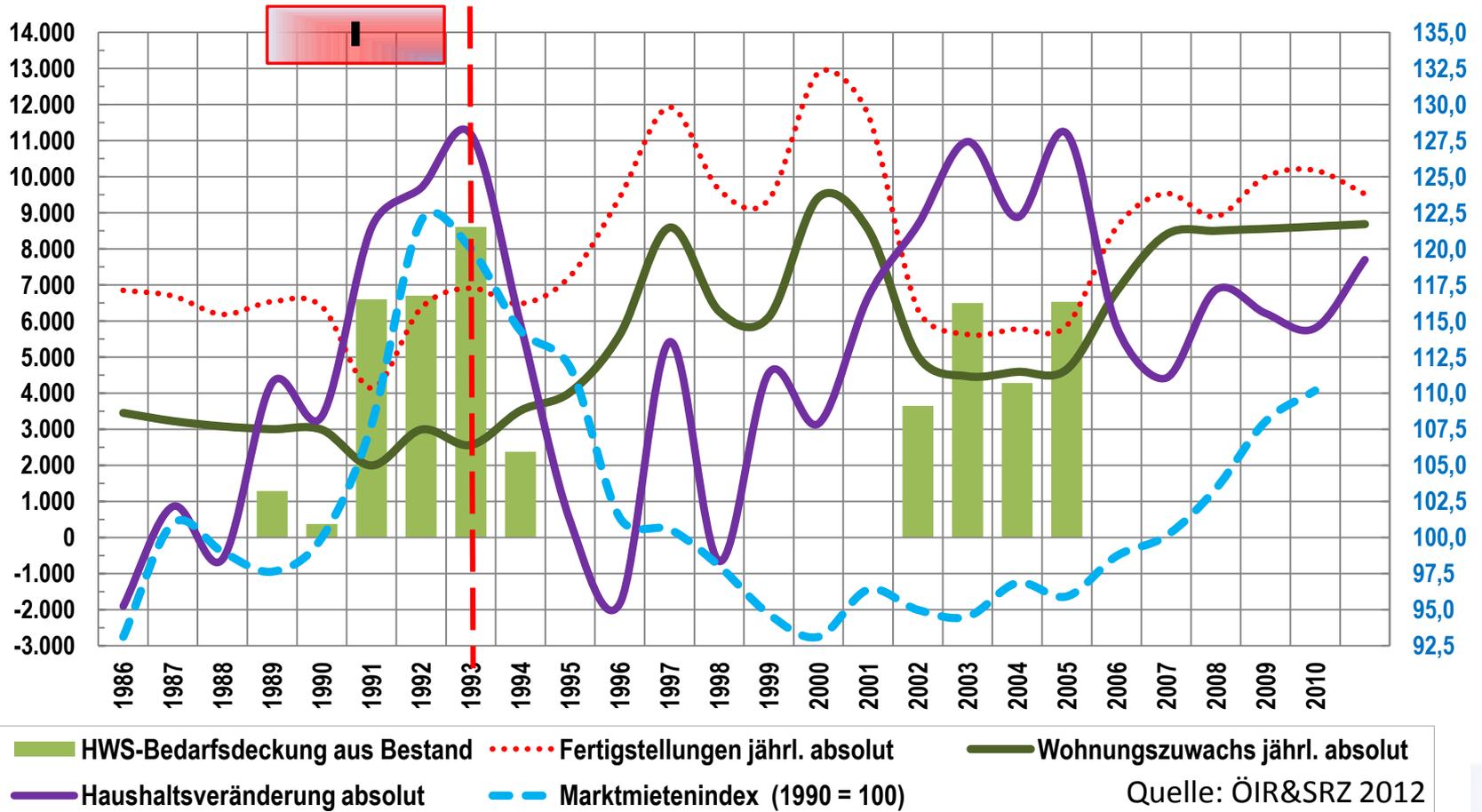


Quelle: OeNB 2014

# Bestandsentwicklung Wohnen Wien 1986-2011

Wien: Fertigstellungen, Wohnungs- und Haushaltszuwachs (absolut)

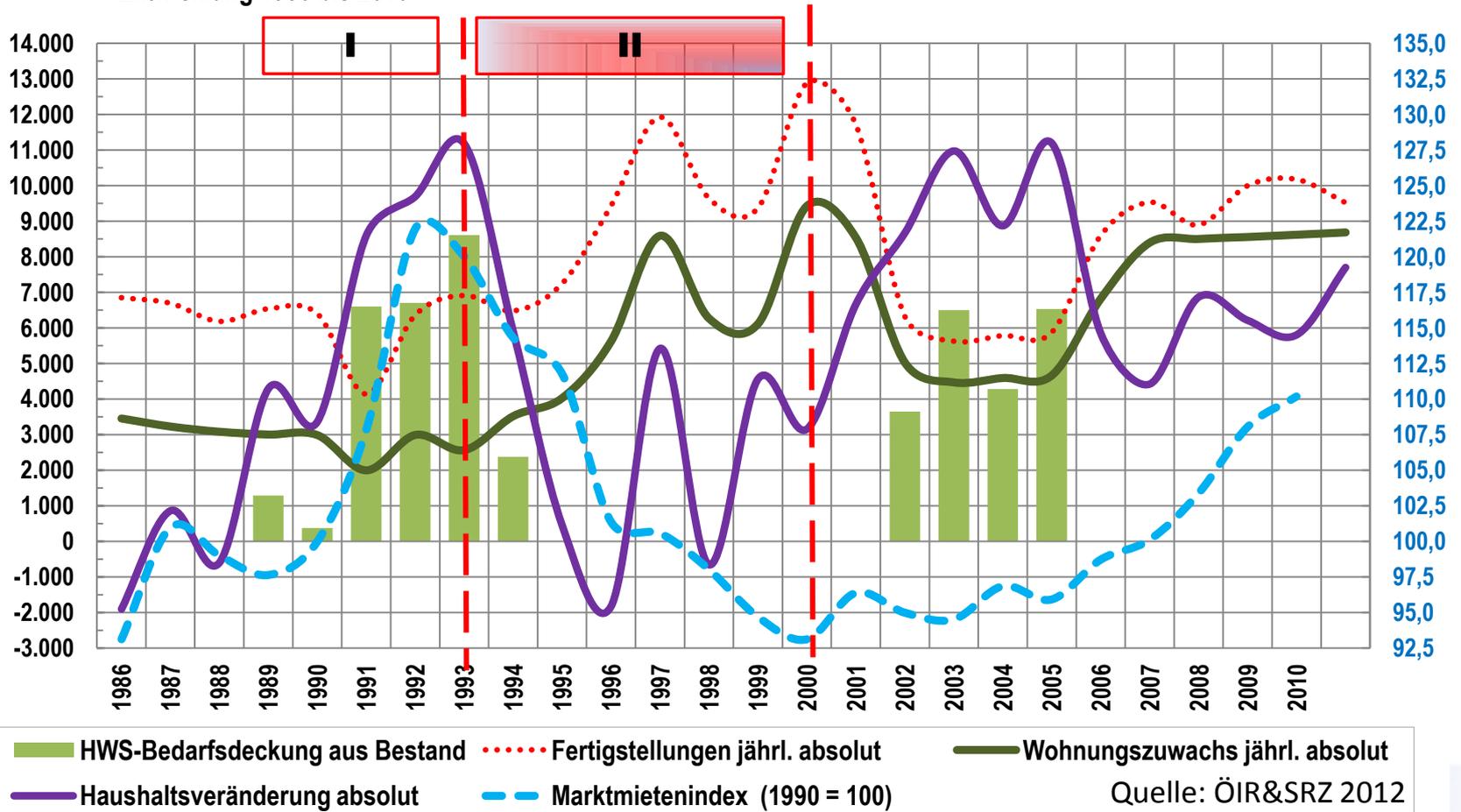
Wohnungsbedarfsdeckung aus dem Bestand (absolut), Marktmieten (Preise 1990 = 100%, rechte Skala) Entwicklung 1986 bis 2010



# Bestandsentwicklung Wohnen Wien 1986-2011

Wien: Fertigstellungen, Wohnungs- und Haushaltszuwachs (absolut)

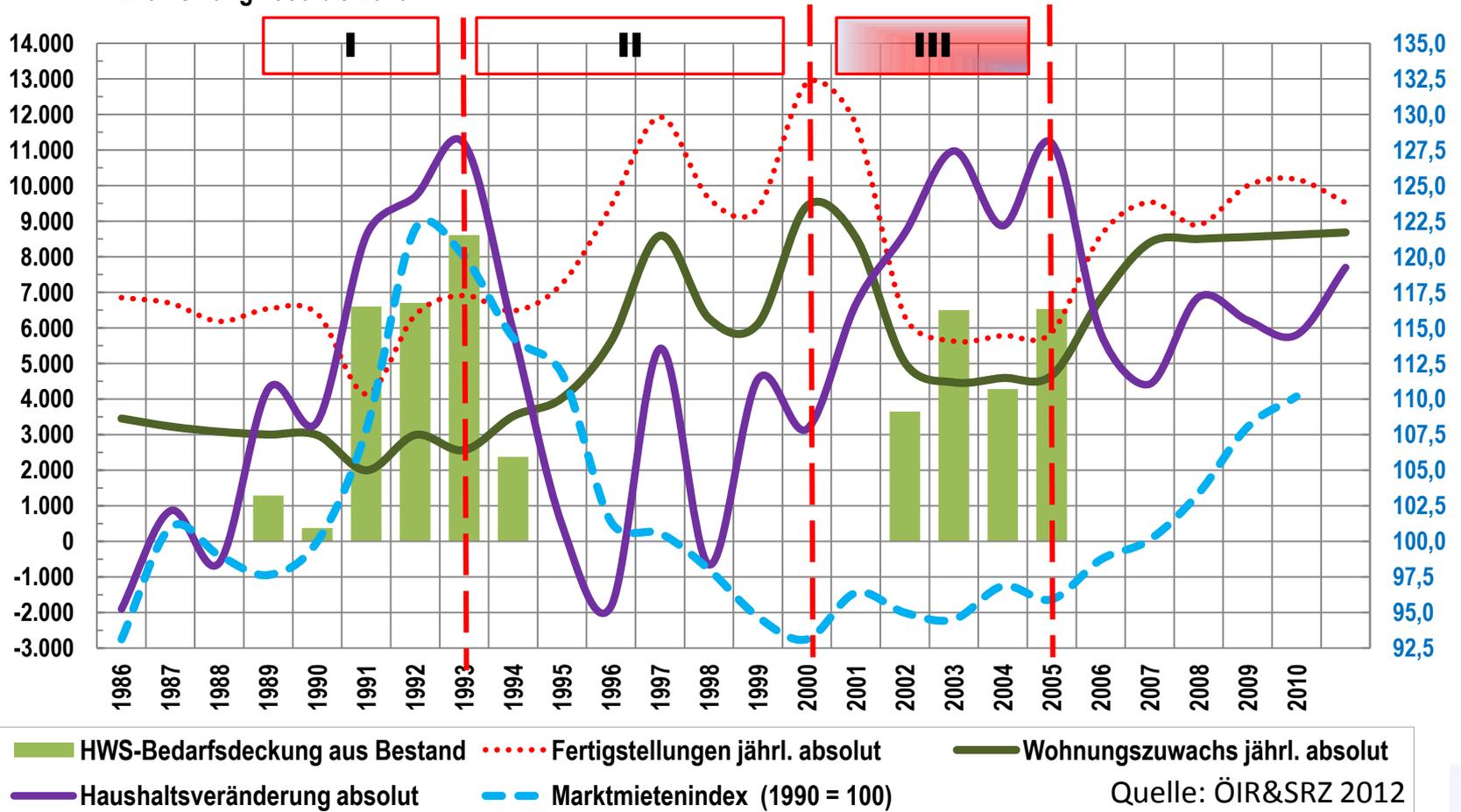
Wohnungsbedarfsdeckung aus dem Bestand (absolut), Marktmieten (Preise 1990 = 100%, rechte Skala)  
Entwicklung 1986 bis 2010



# Bestandsentwicklung Wohnen Wien 1986-2011

Wien: Fertigstellungen, Wohnungs- und Haushaltszuwachs (absolut)

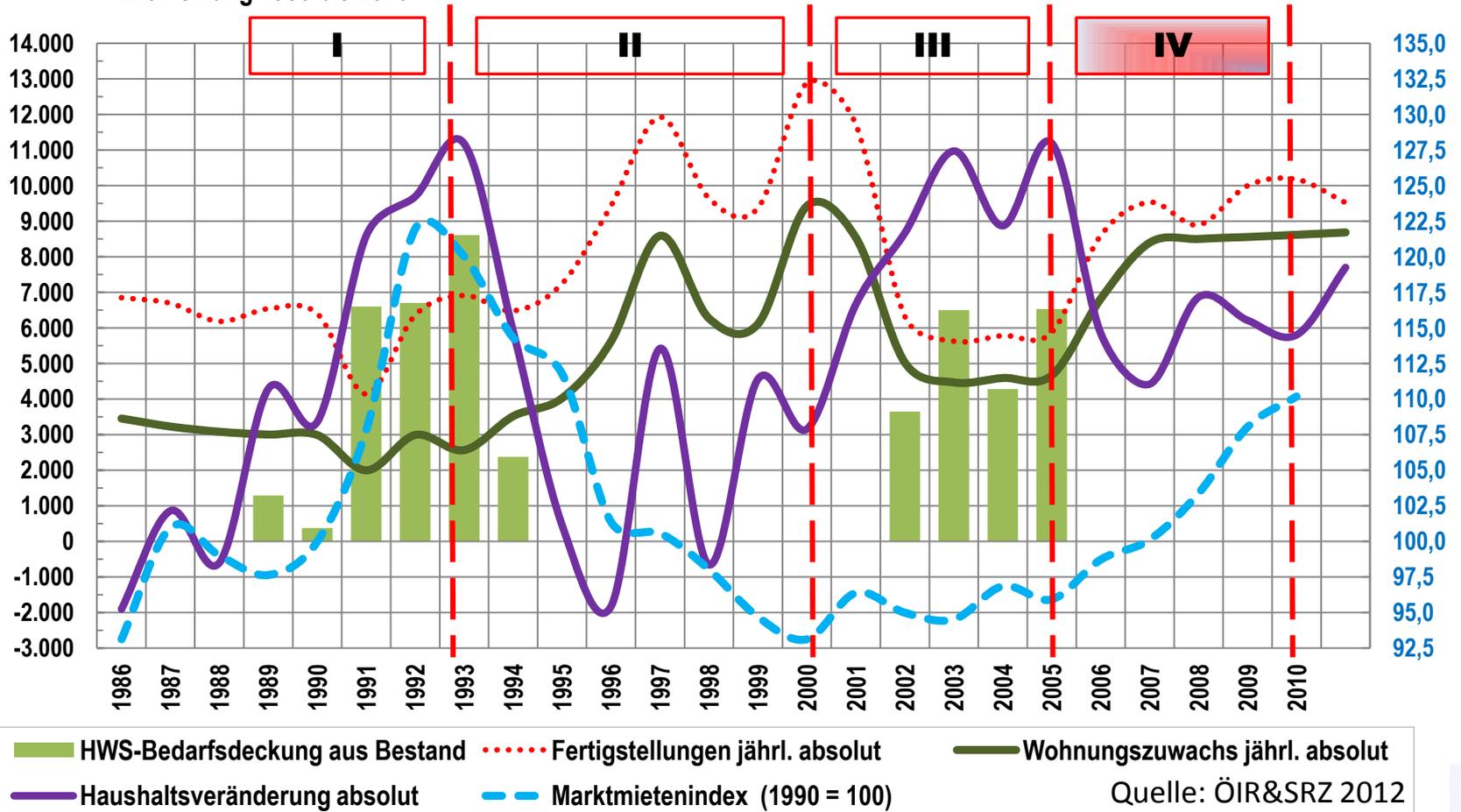
Wohnungsbedarfsdeckung aus dem Bestand (absolut), Marktmieten (Preise 1990 = 100%, rechte Skala)  
Entwicklung 1986 bis 2010



# Bestandsentwicklung Wohnen Wien 1986-2011

Wien: Fertigstellungen, Wohnungs- und Haushaltszuwachs (absolut)

Wohnungsbedarfsdeckung aus dem Bestand (absolut), Marktmieten (Preise 1990 = 100%, rechte Skala) Entwicklung 1986 bis 2010

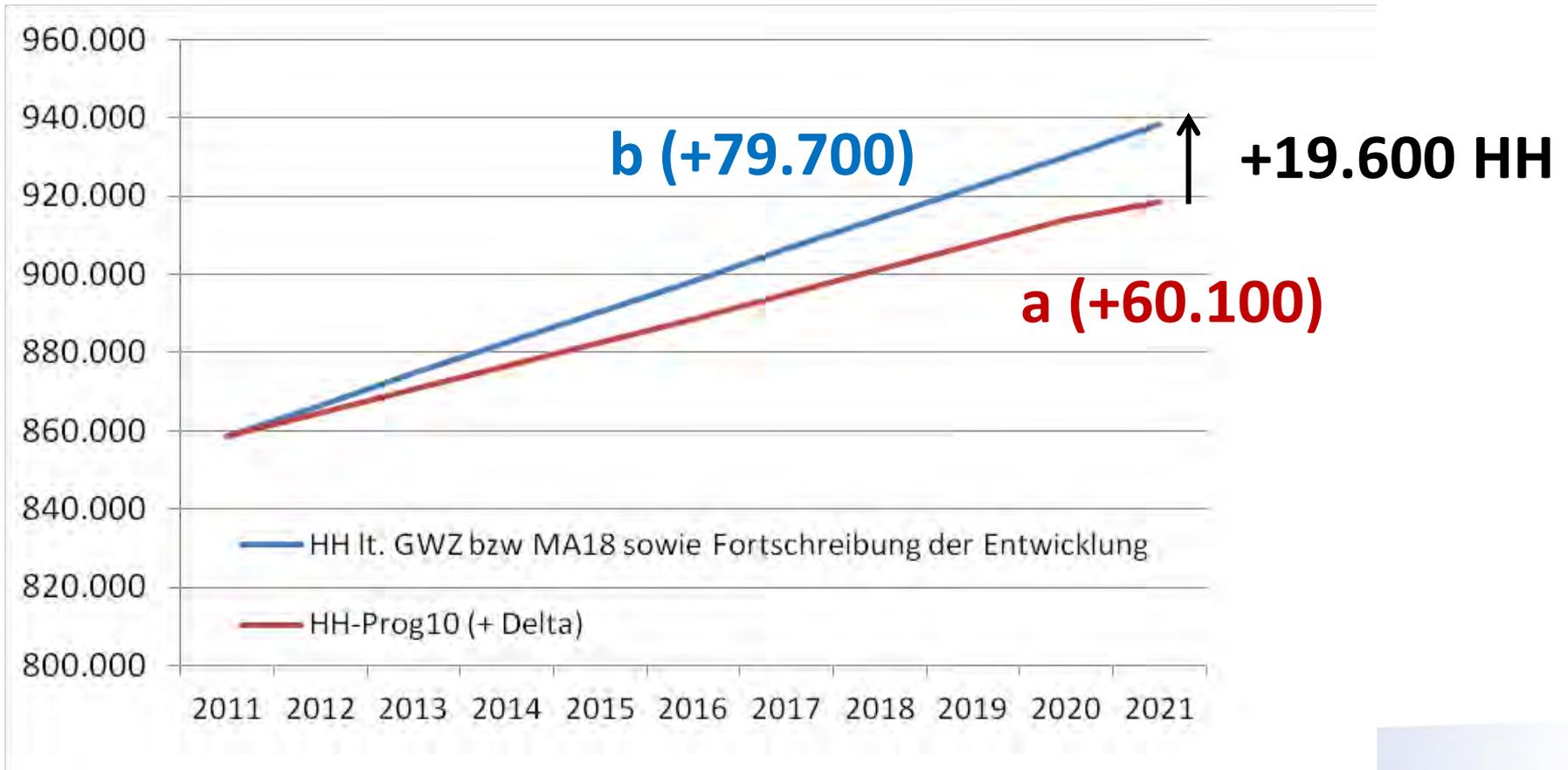


- **Verknappung der Wohnungsbereitstellung in der Phase IV**
  - Befriedigung des demografisch begründeten Wohnungsbedarf gefährdet
  - Verteuerung für neueintretende Haushalte auf dem Wohnungsmarkt
  - Leistbarkeit bei inadäquater Einkommensentwicklung gefährdet
- **Behinderung der Haushaltsbildung**
  - nach „Verbrauch“ der Bestandsreserven und inadäquater Neubautätigkeit gehen Haushaltsteilungen zurück
  - große (wachsende) Mehr-Personen-Haushalte besonders betroffen, längerer Verbleib in zu klein werdender Wohnung
  - Neugründungen werden erschwert
- **Überbelag**
  - zunehmende Überbelagsquoten, insbesondere bei großen Mehr-Personen-Haushalten
  - „Fehlbelegungen“ weniger durch Neubauproduktion als durch Änderung der Kostenverhältnisse im Wohnungsbestand lösbar

# Wohnungsbedarfsprognose für Wien 2011 – 2021

ÖIR+SRZ für MA 18 und MA 50

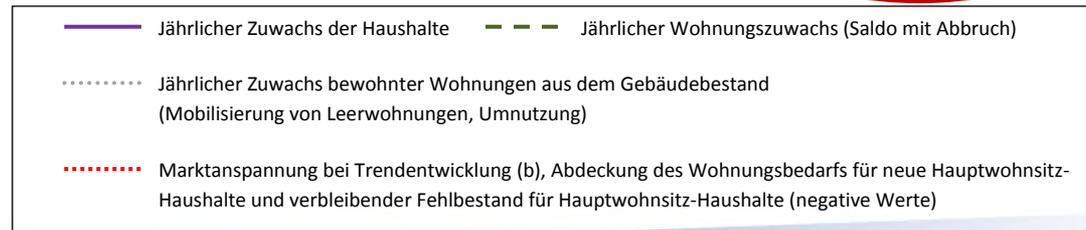
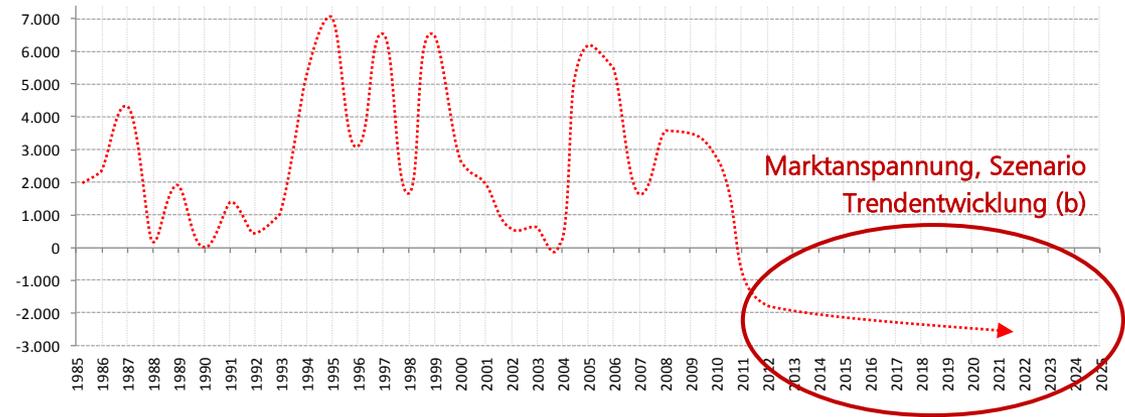
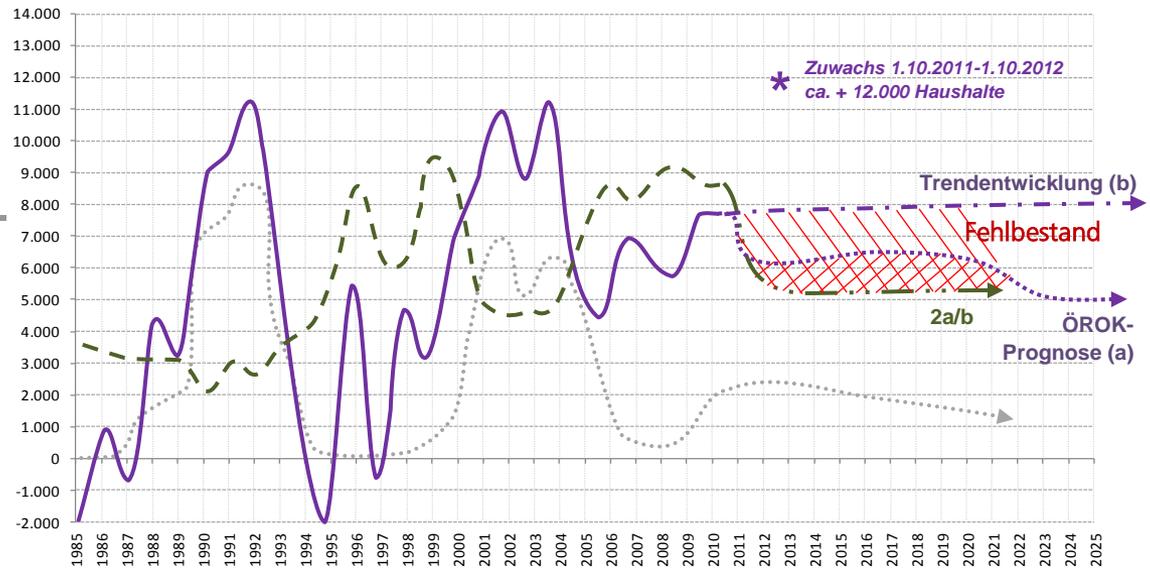
# Grundlagen: Haushaltsprognose 2011-2021 (Szenarien a) und Trendentwicklung (Szenarien b)



# Szenarien mit Trendentwicklung:

Neubaubedarf  
min. 8.000-9.000  
Wohnungen p.a.

Aktuell:  
Fehlbestand  
baut sich auf,  
Marktanspannung  
steigt weiter



# Herausforderungen für Stadtentwicklung und geförderten Wohnbau

- **Auswirkungen auf den geförderten Wohnbau:**
  - Gefahr der Verdrängung durch freifinanzierten Wohnbau
  - „Kippen“ des Bodenmarkts durch Kombinationswirkung von hohen Bodenpreisen und verzögertem Ausbau der Infrastruktur
  - sprunghafter Anstieg der Wohnungspreise im Neubau
- **Auswirkungen für die Stadtentwicklung:**
  - Soziale Belastung – hohe Kosten für Haushalte
  - erhöhter Aufwand bei Mietkostenzuschüssen u.a.
  - Verlagerung der Entwicklung in ungünstig erschlossene Stadtteile

**Gegensteuerung ?**



- Wien ist in einer für die Zeit nach 1945 untypischen, lang anhaltenden Wachstumsphase
- Bisher waren Wachstumsschübe, v.a. durch Krisen wie dem Balkankrieg der Treiber, nun gibt es ein kontinuierliches Wachstum aus EU-Ländern und Balkanländern
- Wenn dieses Muster anhält, liegt die dafür erforderliche Neubaubauleistung bei 9-11.000 pro Jahr
- Eine so hohe Wohnbauleistung wurde Ende der 90er Jahre zuletzt erzielt, dann aber auf 6-7.000 zurückgefahren - wegen Bedarfsrückgang, Kapazitätsproblemen, hohen Infrastrukturkosten, Grenzen der Wohnbauförderung etc.

# STEP 2025: Neue räumliche Entwicklungsstrategien

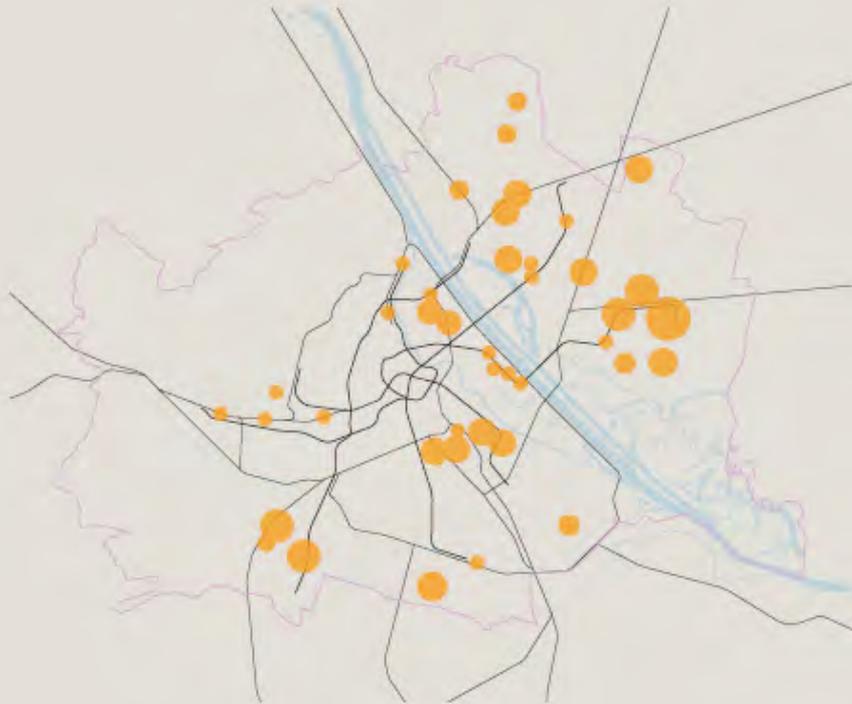
- Zentrales Thema ist die Verortung und Integration des Zuwachses und die Bestandsentwicklung im umfassenden Sinn
- Der Zusammenhang von SC Rahmenstrategie, Ressourceneffizienz, Mobilitätskonzept wird im STEP 2025 explizit
- Kernbotschaften sind: Kompakte Siedlungsentwicklung, räumlich ÖV-orientiert, Nachverdichtung im Bestand
- Energieraumplanung und energetische Bestandsentwicklung als wesentliche neue Aufgabenfelder



**Bestandsentwicklung  
Gründerzeitgebiete**



**Weiterentwicklung  
50er – 70er Gebiete**



**Entwicklungspotenzial  
Wohnen und Arbeiten**



**Zonen nicht  
mischfähig**

# STEP 2025: Leitbild

## SIEDLUNGSENTWICKLUNG

-  Bestandentwicklung  
gründerzeitlich geprägter Gebiete
-  Weiterentwicklung  
Gebiete geprägt in den 1950er- bis 1970er-Jahren
-  Gebiete mit Entwicklungspotenzial  
für Wohnen und Arbeiten

## ENTWICKLUNG WIRTSCHAFT UND ZENTREN

-  City  
Zone hochrangiger Büro- und  
Verwaltungsfunktionen,  
Universitäten, Handel, Kultur etc.
-  Zone für nicht mischfähige Betriebe  
(gemäß Wiener Betriebszonen-  
analyse 2008)
-  City-Erweiterung  
Vorrangzone für die künftige Ergänzung  
von City-Funktionen
-  Etabliertes Stadtteilzentrum
-  Stadtteilzentrum mit  
Entwicklungsbedarf  
(Funktionsergänzung, Aufwertung)
-  Geschäftsstraße mit  
übergeordneter Bedeutung

## SITUATION

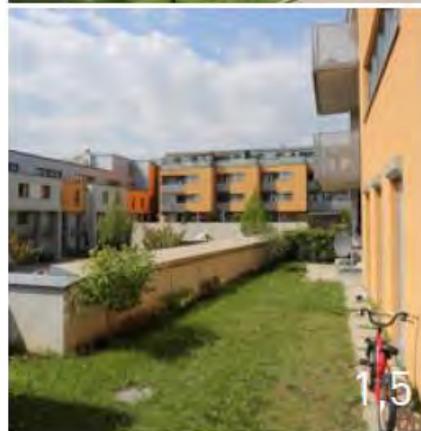
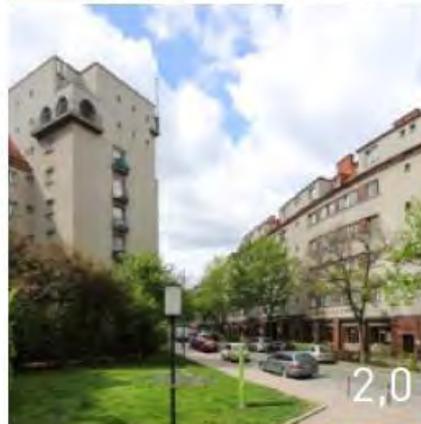
-  Bebautes Gebiet (2013)
-  Donaugewässer
-  Stadtgrenze

## VERKEHRSINFRASTRUKTUR

-  U-Bahn/S-Bahn  
(inkl. Strecken im Bau)
-  Hochrangiges  
Straßennetz
-  Autobahnen/  
Schnellstraßen
-  Autobahnen/  
Schnellstraßen  
in Vorbereitung



# Bebauungsdichte: Beispiele, die Entwicklungspotenzial gut nutzen und Leistbarkeit gewährleisten können



- Nettogeschoßflächenzahl,  
absteigend, von links oben nach rechts unten:
- Wohnhausanlage Katharinengasse – 2,8
  - Spittelberg – ca. 2,5
  - Autofreie Mustersiedlung (Nordmannngasse) – 2,5
  - Rabenhof – 2,0
  - Wohnen am Laaer Wald (Moselgasse) – 1,6
  - Hietzinger Cottage (Elßberggasse) – ca. 1,5
  - Hofbebauung Oberlaa (Kurt-Tichy-Gasse) – 1,5
  - Siedlung am Park - Kabelwerk (Thorvaldsengasse) – 1,4
  - Wohnhäuser am Mühlweg – 1,4

- Die „neue Stadt“ auf den Boden bringen:  
Bodenmobilisierung zur Schaffung von integrierten, lebendigen und leistbaren neuen Stadtentwicklungsgebieten
- Bodenmanagement in Abstimmung mit Städtebaulichen Leitbildern (Infrastruktur, öffentlicher Raum, ÖV) und Investoren/Bauträgern – stadtweites Clearing von Flächenpotenzialen
- Einen Teil der Mehrwertschaffung für Infrastruktur und öffentlichen Raum widmen
- Bodenpreisdämpfung für geförderten Wohnbau erforderlich

# Wohnbau, Boden und Raumordnung: Herausforderungen beim Instrumentarium

- **Begründungsgrundlagen und Voraussetzungen:**
  - strategische bzw. konzeptive Planungsinstrumente
  - Lokale Entwicklungskonzepte:  
Bestandsaufnahme der wohnungsbezogene Gegebenheiten
  - Lokale und regionale Bedarfsabschätzungen,  
regionale Konzepte zur Wohnungsentwicklung  
(→ Typologie, Standorte, Prioritäten etc.)
  - Voraussetzungen definieren (Standorteignung - Lage, Infrastruktur, ÖV etc.)
  
- **Räumliche Differenzierung Entwicklungsmaßnahmen**
  - Rahmenbedingungen für den förderbaren Wohnbau – Priorisierungen
  - Im Begründungszusammenhang / auf Grundlage übergeordneter Konzepte (STEP 2025) und/oder lokaler Leitbilder

## Ziel = **Priorität für geförderten Wohnbau**

- **„Förderbar“ oder „gefördert“:**
  - „Förderbar“ entspricht den inhaltlichen Zielsetzungen (Bauweise, Kosten etc.)
  - „Gefördert“ allein ist eine wesentliche Einschränkung (Förderung muss vorliegen)
  - Bauweise und **Dichte-spezifizierende Zusätze** bei Widmung sinnvoll
- **Sonderwidmung oder Widmungszusatz „Förderbarer Wohnbau“:**
  - Anteil „Förderbarer Wohnbau“ definieren (an Geschosßfläche oder Anzahl der Wohnungen) - in Wohn -und Mischgebieten möglich
  - für Neubaugebiete oder Gebiete mit einem großen Auffüllungsanteil
  - Möglichkeit, nähere Bestimmungen vertraglich festzulegen

## Ziel = Bodenverfügbarkeit steigern und Preise dämpfen

- **Baulandmobilisierende Maßnahmen als Rahmen notwendig**
  - Vertragsraumordnung - z.B. Bebauungsfristen, Infrastrukturabgabe
  - Nähere Bestimmungen: Anteile und Typologie geförderter Wohnungen, Einweisungsrecht für die Gemeinde in geförderten Wohnungen (z.B. in Salzburg)
- **Baulandmanagement**
  - Ausbau der Grundstücksbevorratung und strategischen Beschaffung
  - Nutzung vorhandener Baulandpotenziale im Bestand
  - Entwicklungskooperation Bodenfonds mit Bauträgern bei der Beschaffung
    - Schaffung zusammenhängender, integriert entwickelbarer Gebiete
    - Städtebauliche Leitbilder - Widmungsverfahren
    - Baulandumlegungsverfahren und
      - tw. Abschöpfung Wertzuwachs für Infrastruktur
    - Bauträgerverfahren

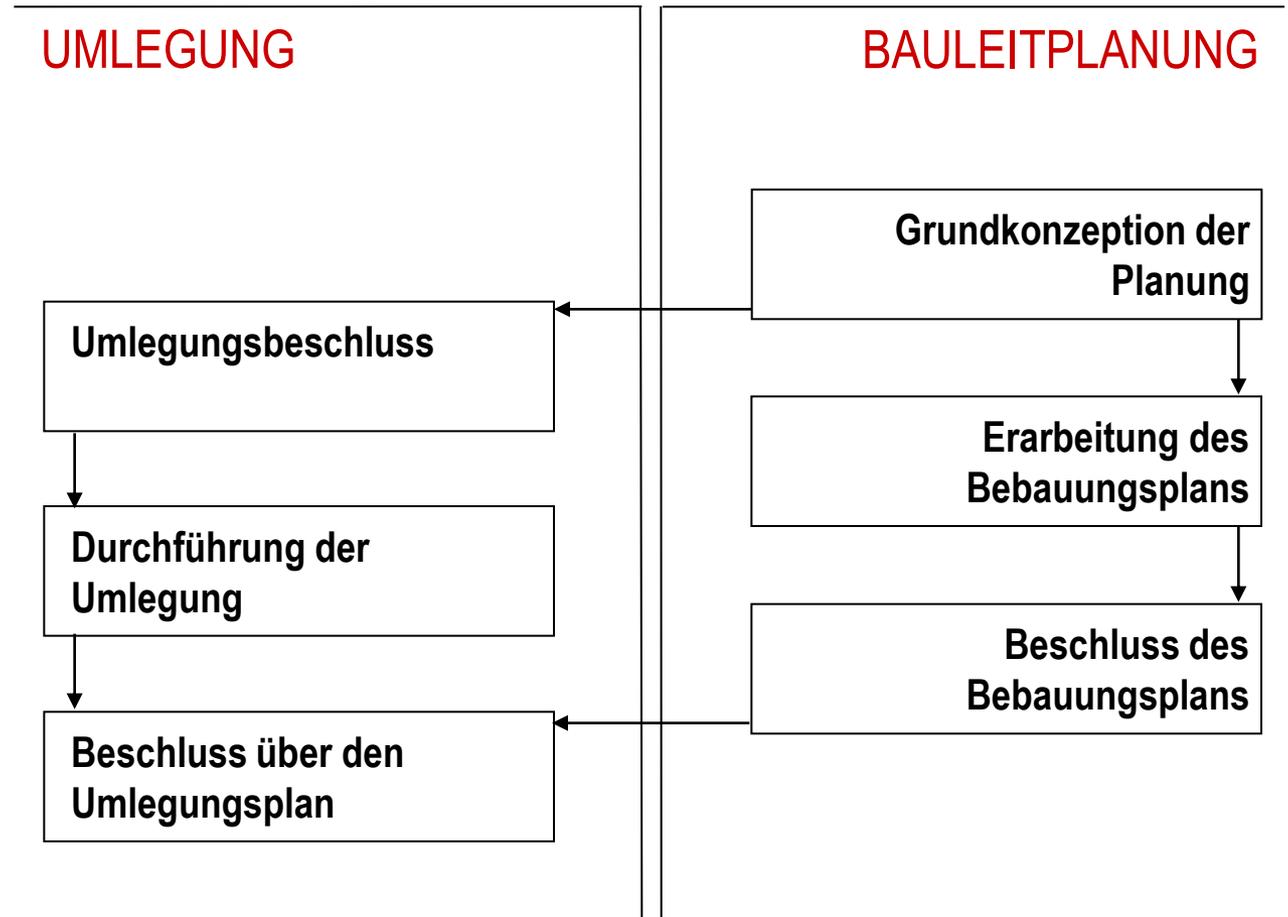
- **Begründungsgrundlagen - Bedarfsabschätzung :**
  - Mengen, Typologien, Standorteignungen, Prioritäten etc.
- **Baulandmobilisierende Maßnahmen notwendig**
  - Vertragsraumordnung: Nähere Bestimmungen möglich, z.B. Anteile und Typologie Wohnungen, Befristungen, Einweisungsrecht für die Gemeinde (z.B. Salzburg)
- **Baulandumlegung und Wertsteigerungsabschöpfung:**
  - Ermöglicht bessere Grundstücksausnutzung und Bodenmobilisierung, schafft Wertsteigerungen
  - Ein Teil des Mehrwerts kann für die Abgeltung von Entwicklungsbeiträgen der Gemeinden abgeschöpft werden; z.B. Kölner Modell
- **Widmungskategorie oder –zusatz „förderbarer Wohnbau“**
  - Wesentlich ist der Bezug zu den Förderkriterien in vollem Umfang (Einkommensgrenzen, Kostenkriterien, bauliche Standards ...)

## Baulandmodell der Stadt Köln

### Verfahren

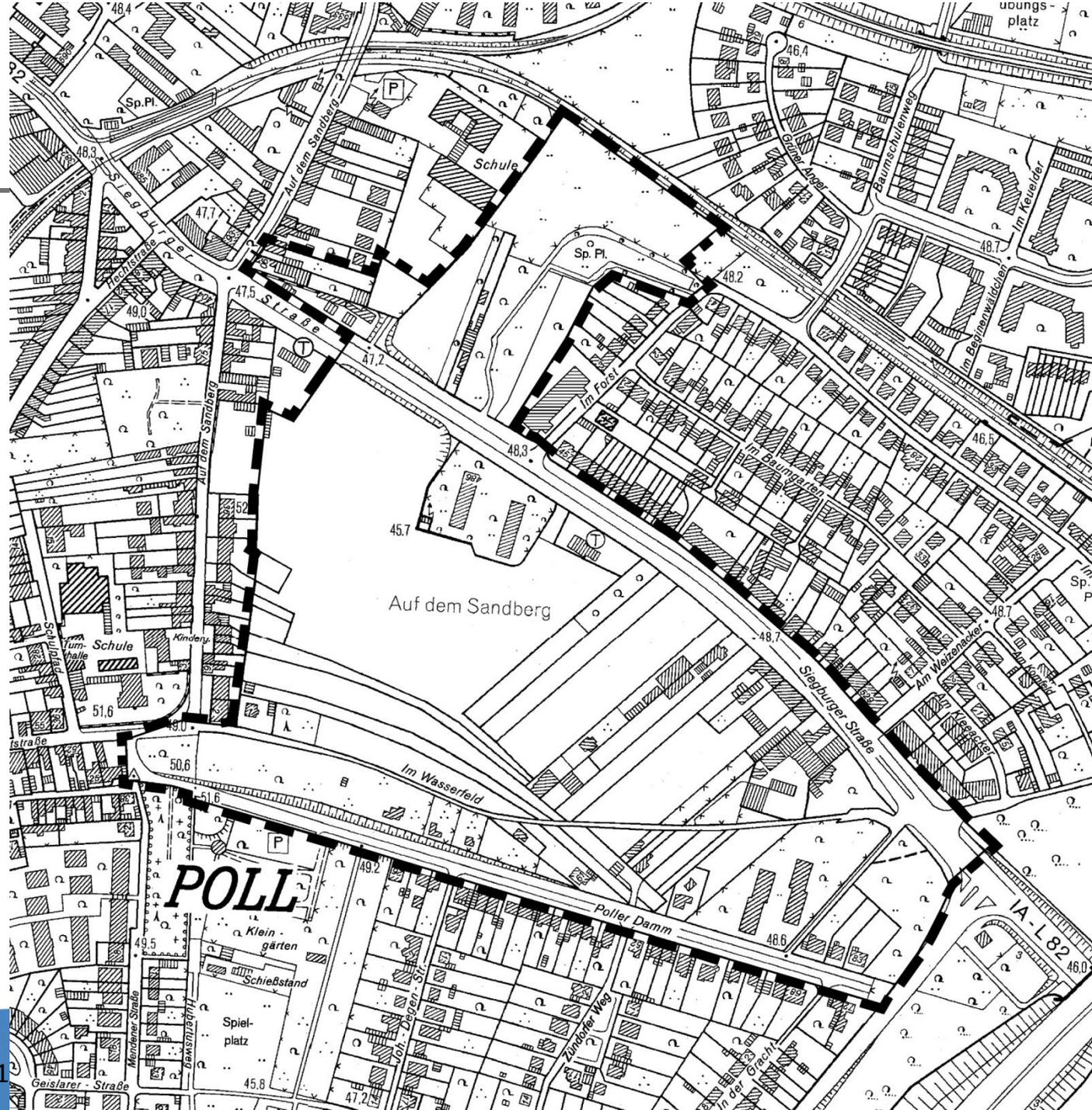


Verfahrensablauf  
Umlegung (vereinfacht)  
(Quelle Stadt Köln, Stadtplanungsamt 2011)



# Umlegung \_Beispiel

Lageplan für das Gebiet des  
Bebauungsplans Nr. 70420/02  
(Quelle Stadt Köln, Stadtplanungsamt 2011)



**Baulandumlegung**  
zur Schaffung  
zusammen-  
hängender,  
integrierter Stadtteile  
und zur  
**Infrastruktur-**  
**finanzierung:**  
**Abschöpfung des**  
**Wertzuwachses**

**Beispiel Köln**

**Bebauungsplan Nr. 70420/02**  
(Quelle Stadt Köln, Stadtplanungsamt 2011)



## Baulandmodell der Stadt Köln

### Kostenermittlung



- Anfangswert** = Verkehrswert der Grundstücke vor Überplanung
- Endwert** = Wert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend dem vorgesehenen Planungsrecht
- Wertzuwachs** = Differenz von Anfangswert und Endwert

- Festsetzung der Werte durch den Gutachterausschuss, wenn kein Einvernehmen erzielt werden kann
- Grundsatz der Angemessenheit erfüllt, wenn **min. ein Drittel des Wertzuwachses beim Begünstigten** bleibt

# Zusammenfassung – wichtige Anliegen und Aufgaben

- Für Neubaugebiete ist es künftig erforderlich, dass Städtebau-liche Leitbilder, Grundstücksbeschaffung und Weitergabe an Bauträger/Investoren sowie Infrastrukturerschließung und Energieversorgung gebündelt und vorausschauend umgesetzt werden – ähnlich wie z.B. in aspern\_Seestadt
- In Bestandsgebieten sollten Nachverdichtung und Umstellung auf nachhaltige Energieversorgung mit der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Freiflächenentwicklung Hand in Hand gehen – eine große Herausforderung für städtischen Institutionen (z.B. Tendenz von Einföhrungen zu Block-sanierung zu Grätzelentwicklung mit vielen Beteiligten)

- Insgesamt benötigt Wien eine intensiv koordinierte Strategie, die Stadtentwicklung und Bodenmobilisierung so bündelt, dass moderne Infrastruktur, nachhaltige Mobilität und Energieversorgung verwirklicht werden und Stadtteile mit hoher Lebensqualität entstehen können
- .. und das bei deutlich höherer Wohnbauleistung als im Schnitt der letzten Jahre

# Vielen Dank!

- DI Christof Schremmer, MCP
- ÖIR GmbH  
1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27
- [schremmer@oir.at](mailto:schremmer@oir.at)
- [www.oir.at](http://www.oir.at)