

Wie wohnt Wien zukünftig?

## Herausforderungen für Wohnen und Stadtentwicklung in Wien

DI Christof Schremmer, ÖIR

4. 11. 2014

AK Bildungszentrum, 1040 Wien





# Inhaltsübersicht

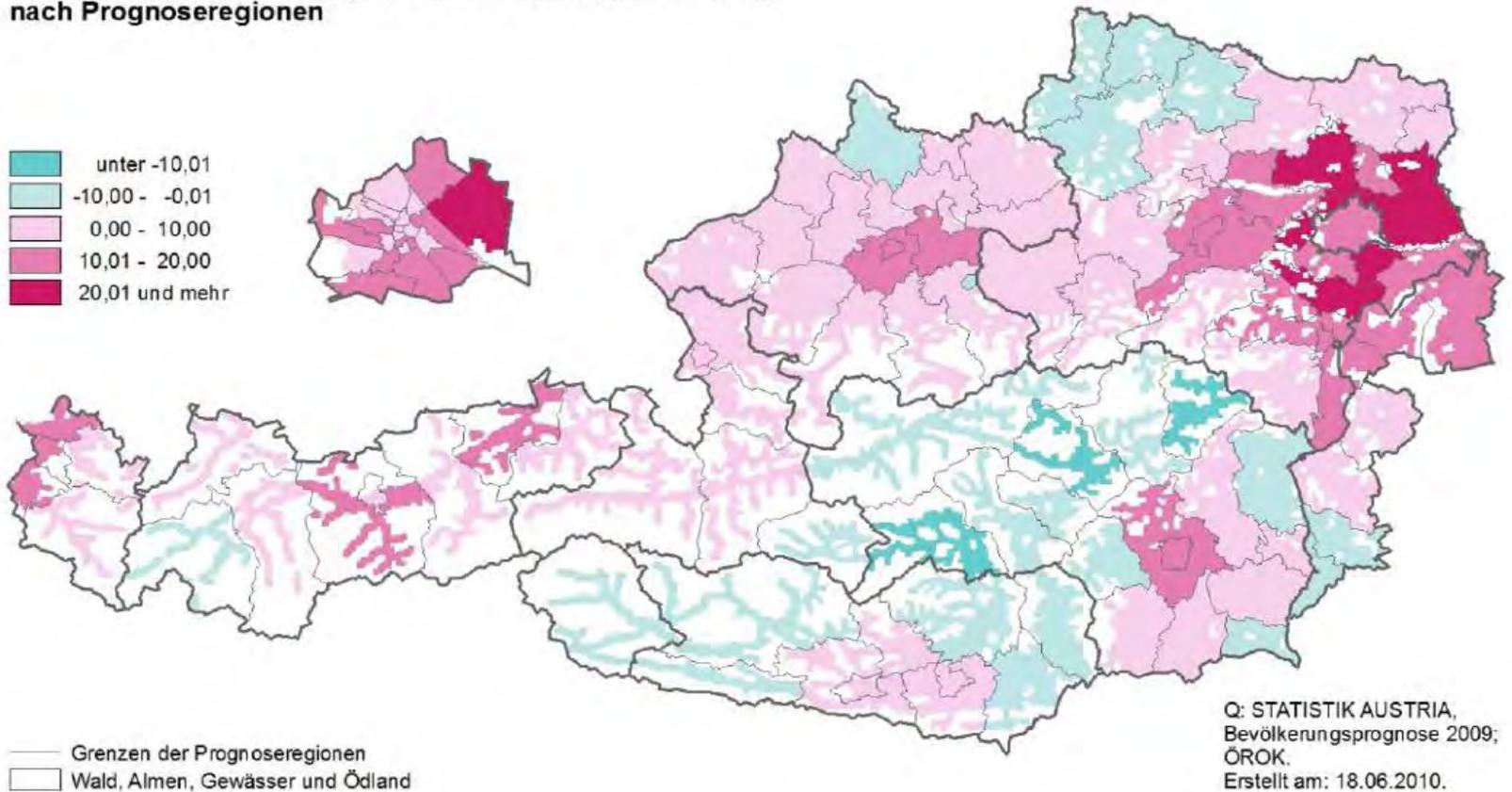
- Trends und Herausforderungen
- Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarfsprognose Wien
- Strategien: Smart City Wien und STEP 2025: Neue Perspektiven
- Wohnbau, Boden und Raumordnung: Herausforderungen für das Instrumentarium
- Instrumentarium: ‚Gesamtpaket‘ erforderlich – Bsp. Kölner Baulandmodell
- 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**

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

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





WIEN

# Bevölkerungsentwicklung Wien 2014-44

1961 bis 2013 und Vorausschätzung 2014 bis 2044

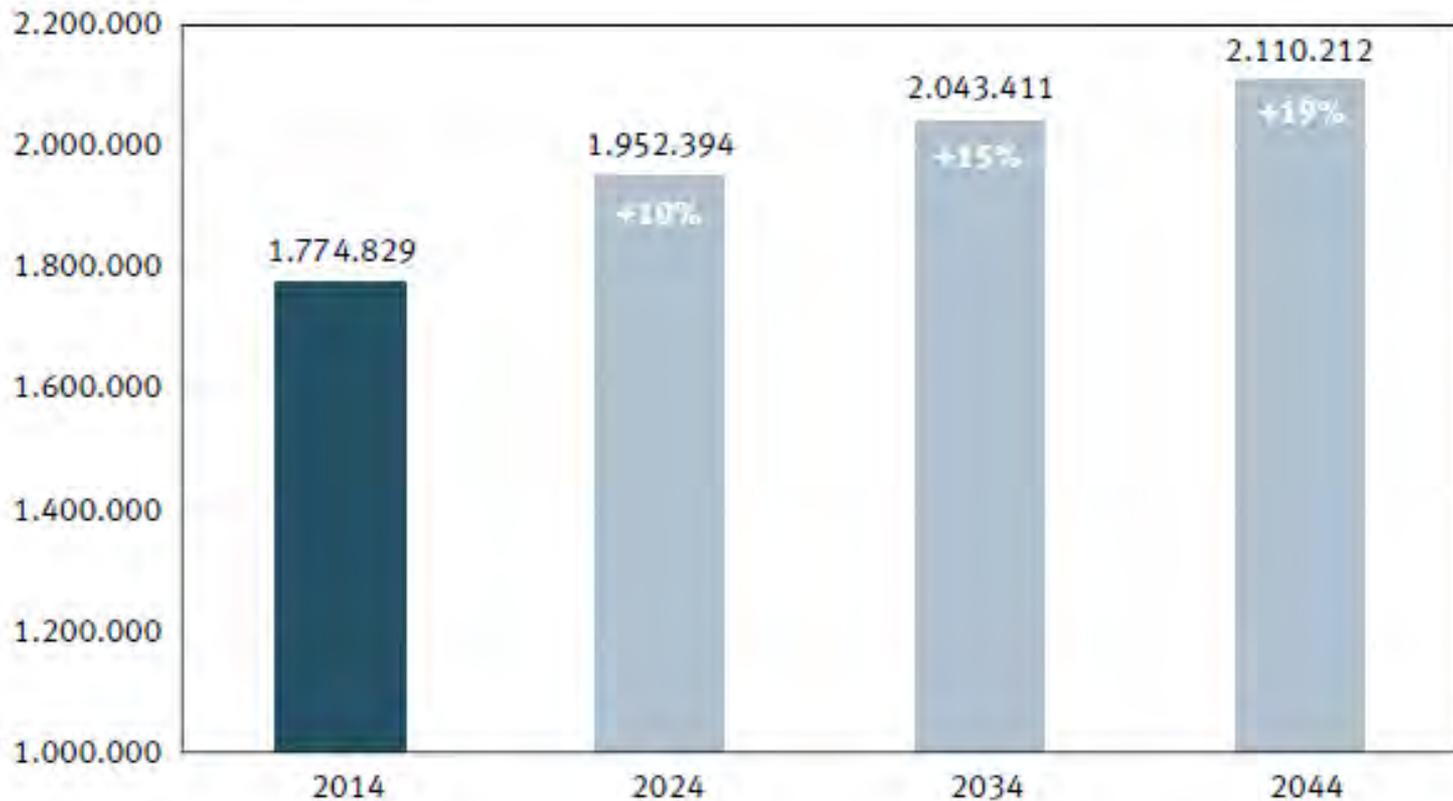
Quelle: MA 23 (Wien Prognose 2014), Statistik Austria (Bundeslandprognose 2013)



# Bevölkerungsentwicklung Wien 2014-44

## Bevölkerungsprognose und -projektion 2014 bis 2044

Quelle: MA 23 (Wien Prognose 2014)



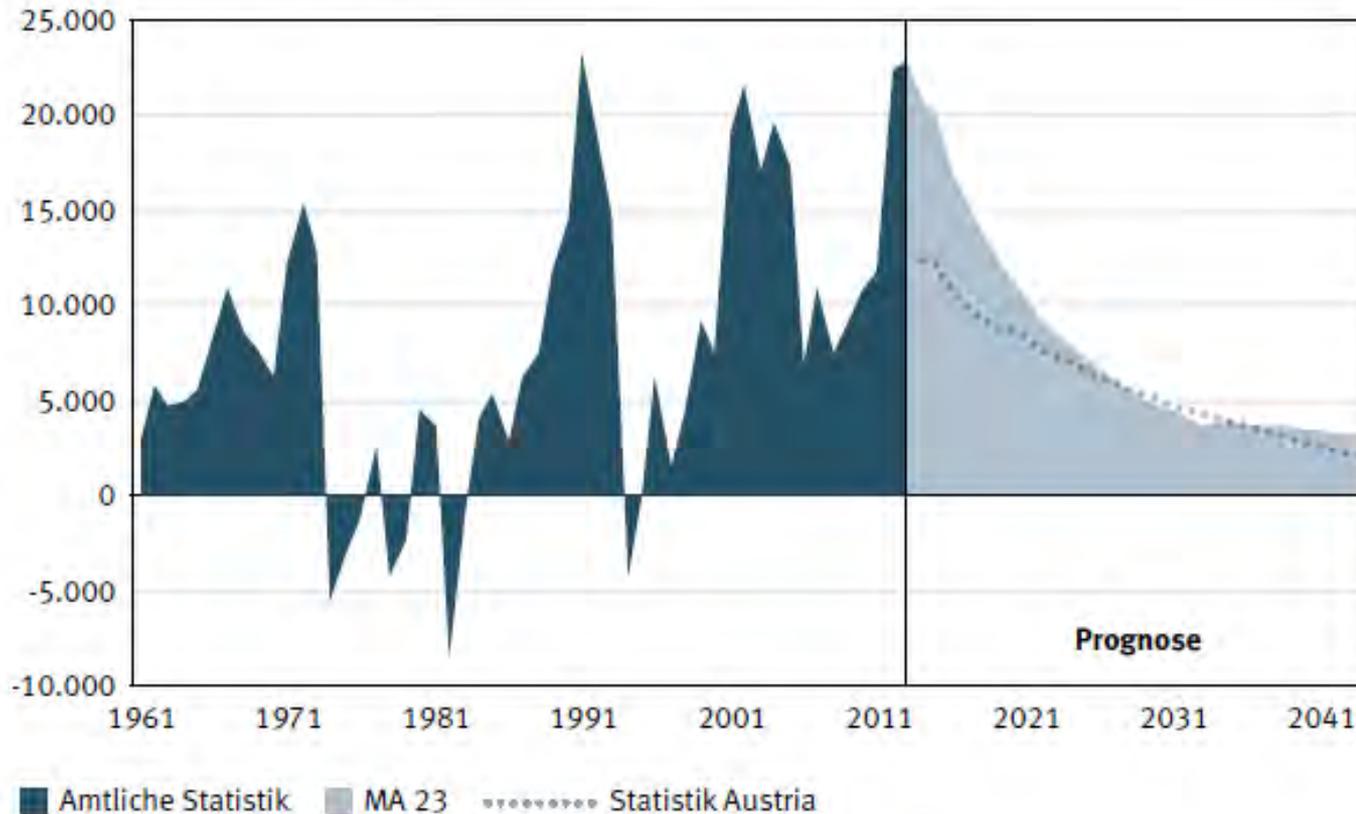


WIEN

# 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)



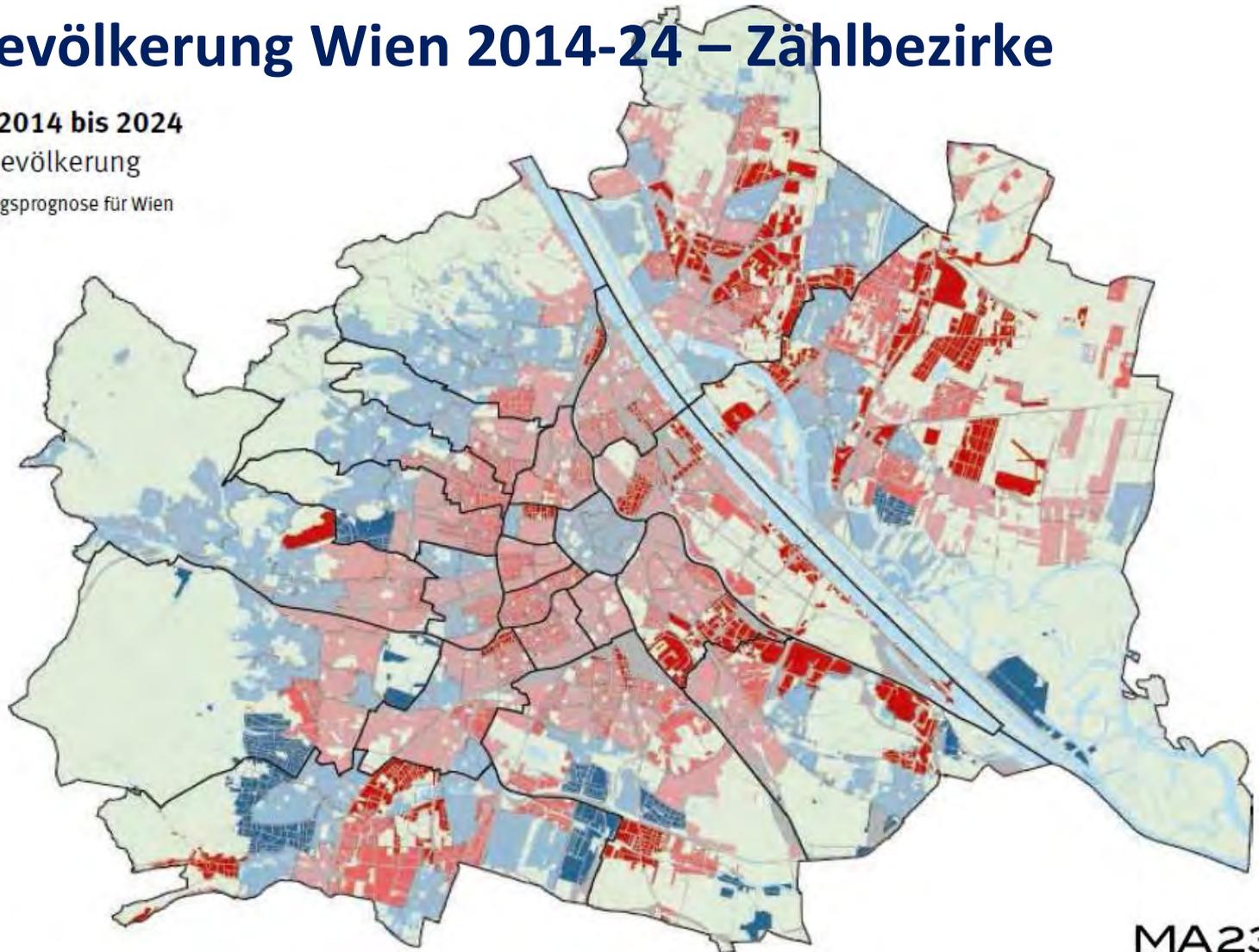
Verkehr

 Straßen

Grünlandnutzung

 Gewässer

 Naturraum

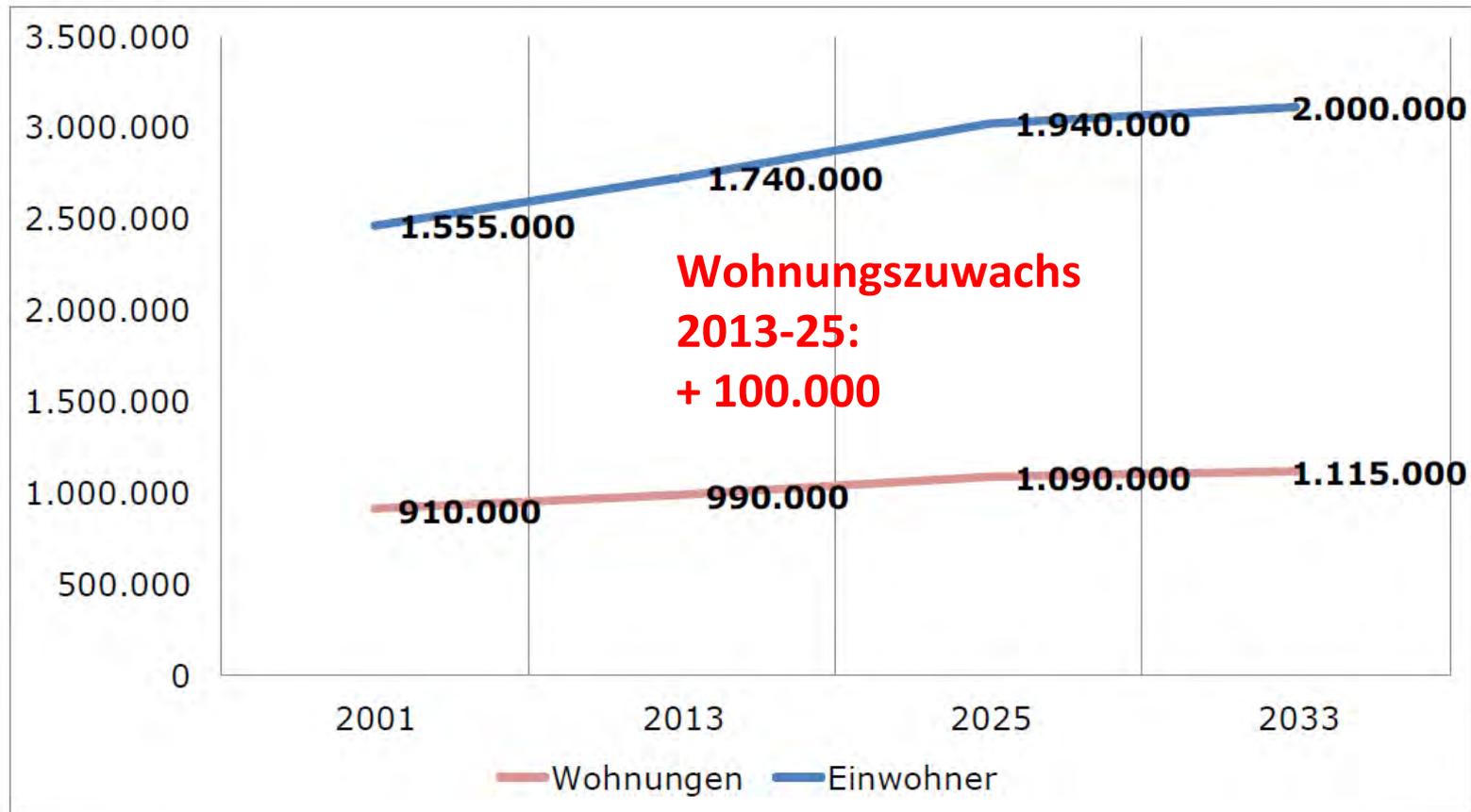


WIEN  
GESAMT

**+10%**  
(+177.600)

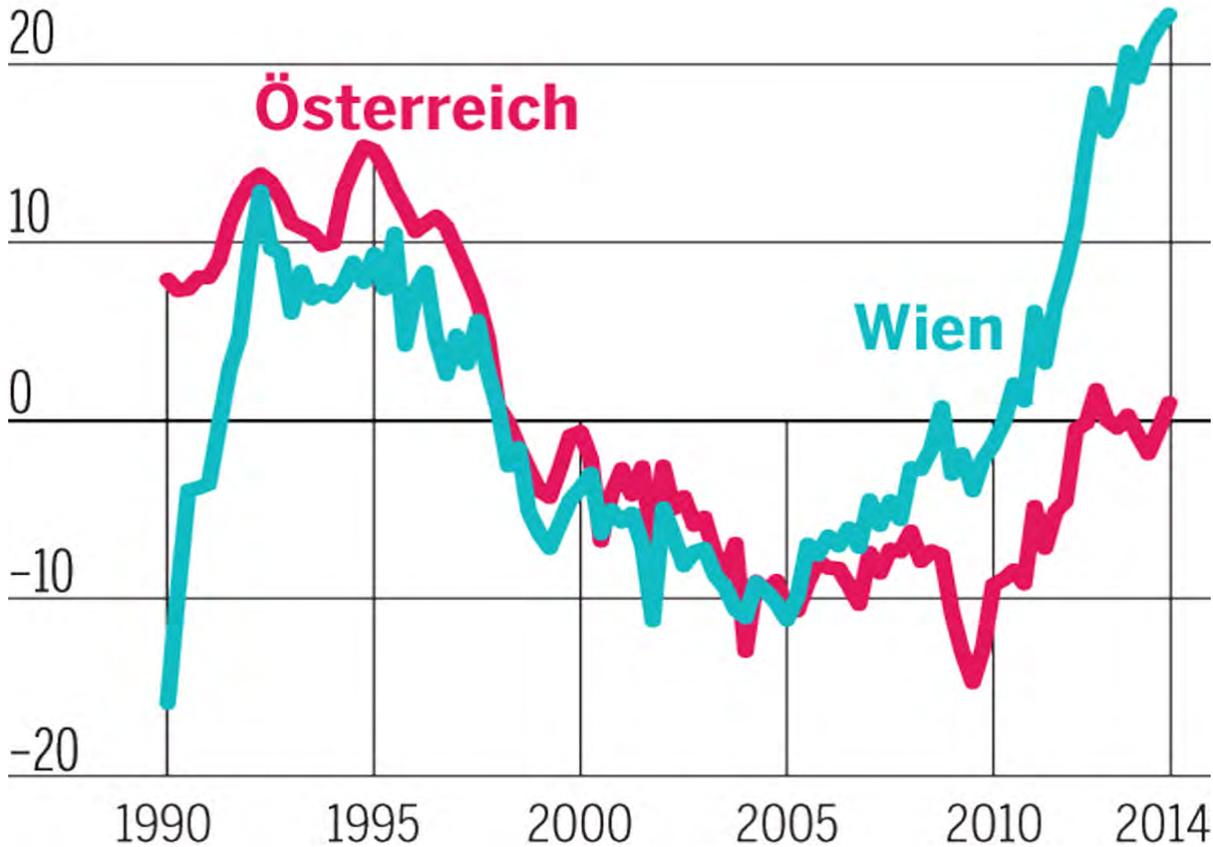
# Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung Wien von 2001 bis 2033

Quelle: MA 18



# Wohnpreisindikator

Abweichung der Preise vom Fundamentalwert, in %

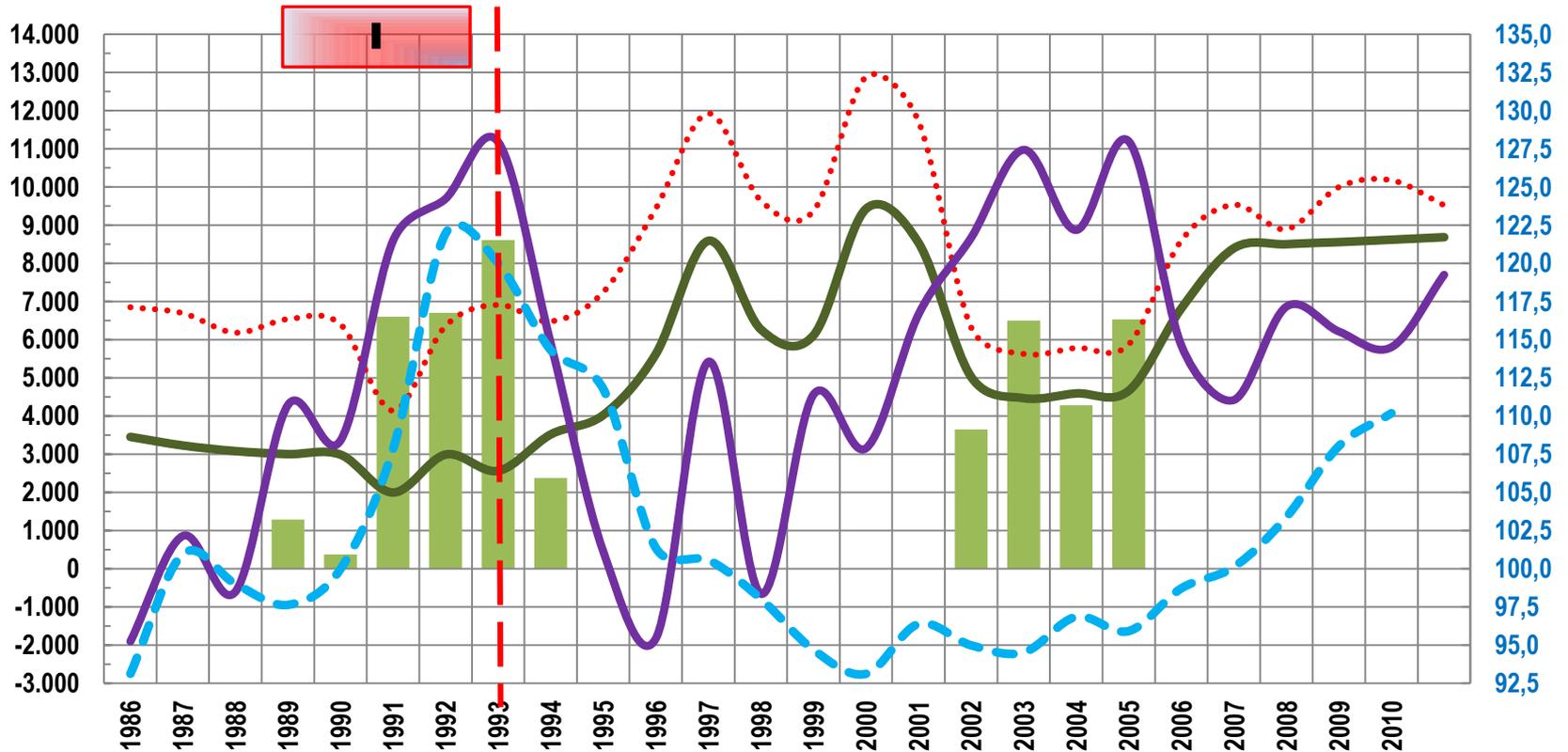


Quelle: OeNB 2014

# 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

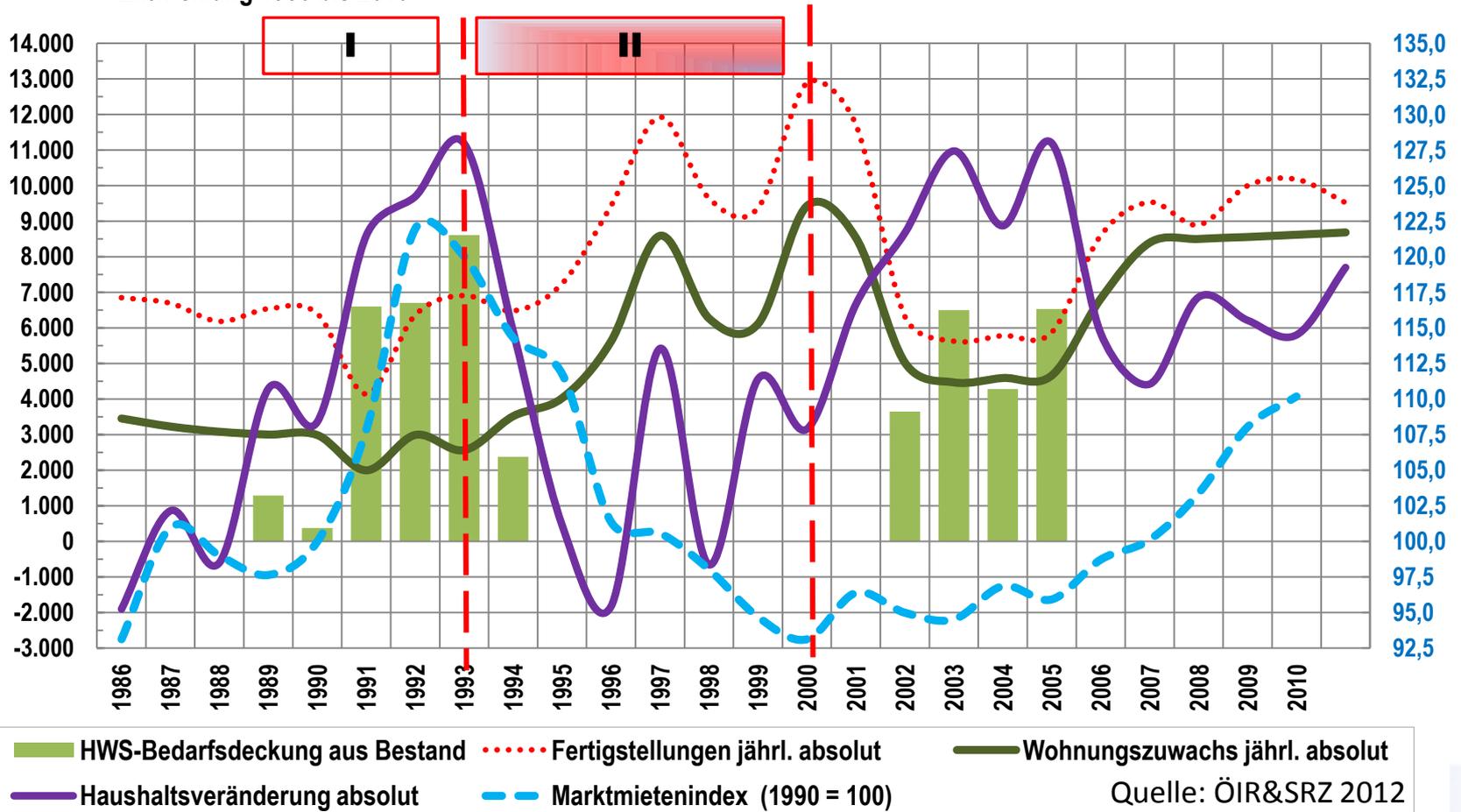


■ HWS-Bedarfsdeckung aus Bestand    
 ⋯ Fertigstellungen jährl. absolut    
 — Wohnungszuwachs jährl. absolut  
— Haushaltsveränderung absolut    
- - - Marktmietenindex (1990 = 100)    
 Quelle: ÖIR&SRZ 2012

# Bestandsentwicklung Wohnen Wien 1986-2011

Wien: Fertigstellungen, Wohnungs- und Haushaltszuwachs (absolut)

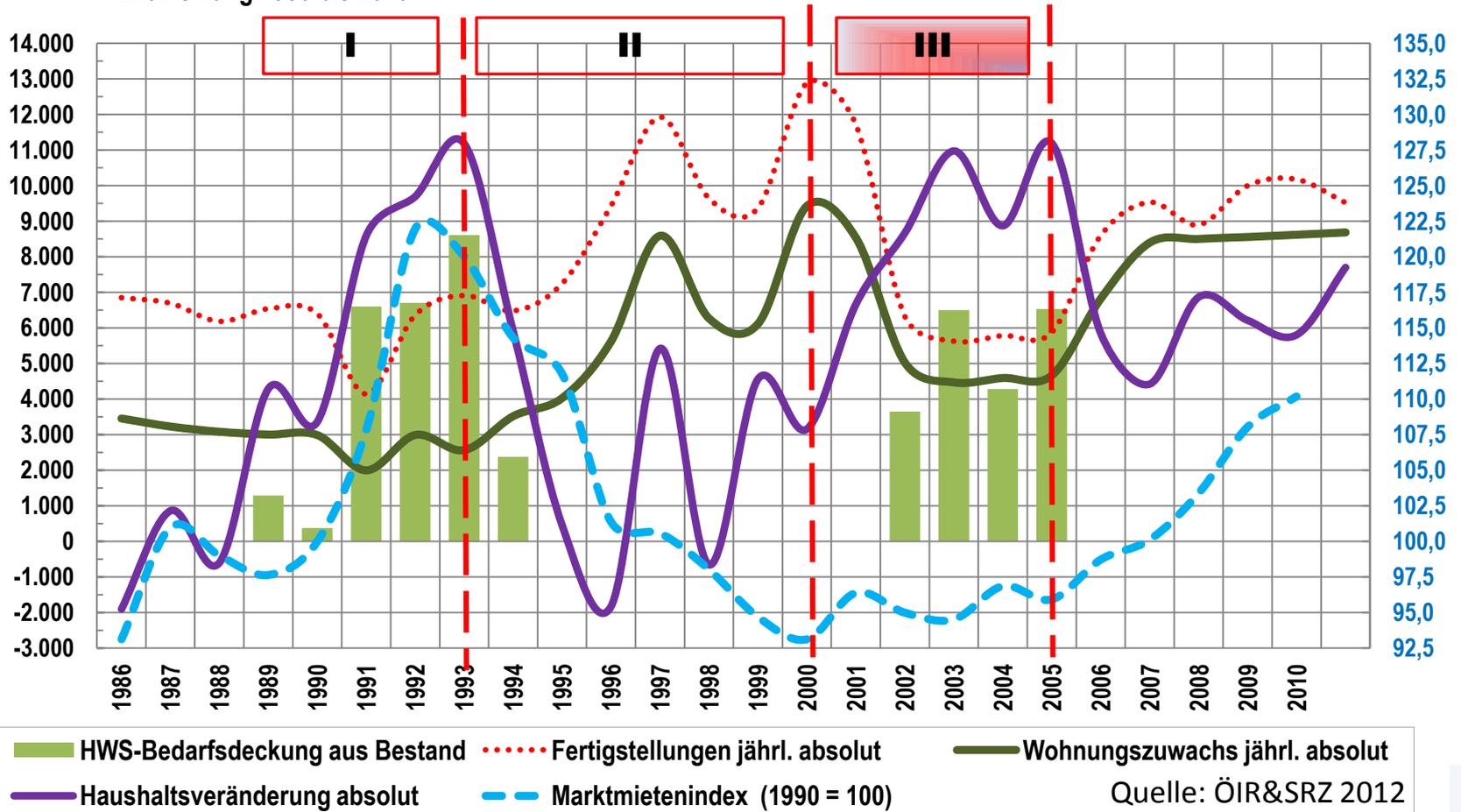
Wohnungsbedarfsdeckung aus dem Bestand (absolut), **Marktmieten** (Preise 1990 = 100%, rechte Skala)  
Entwicklung 1986 bis 2010



# Bestandsentwicklung Wohnen Wien 1986-2011

Wien: Fertigstellungen, Wohnungs- und Haushaltszuwachs (absolut)

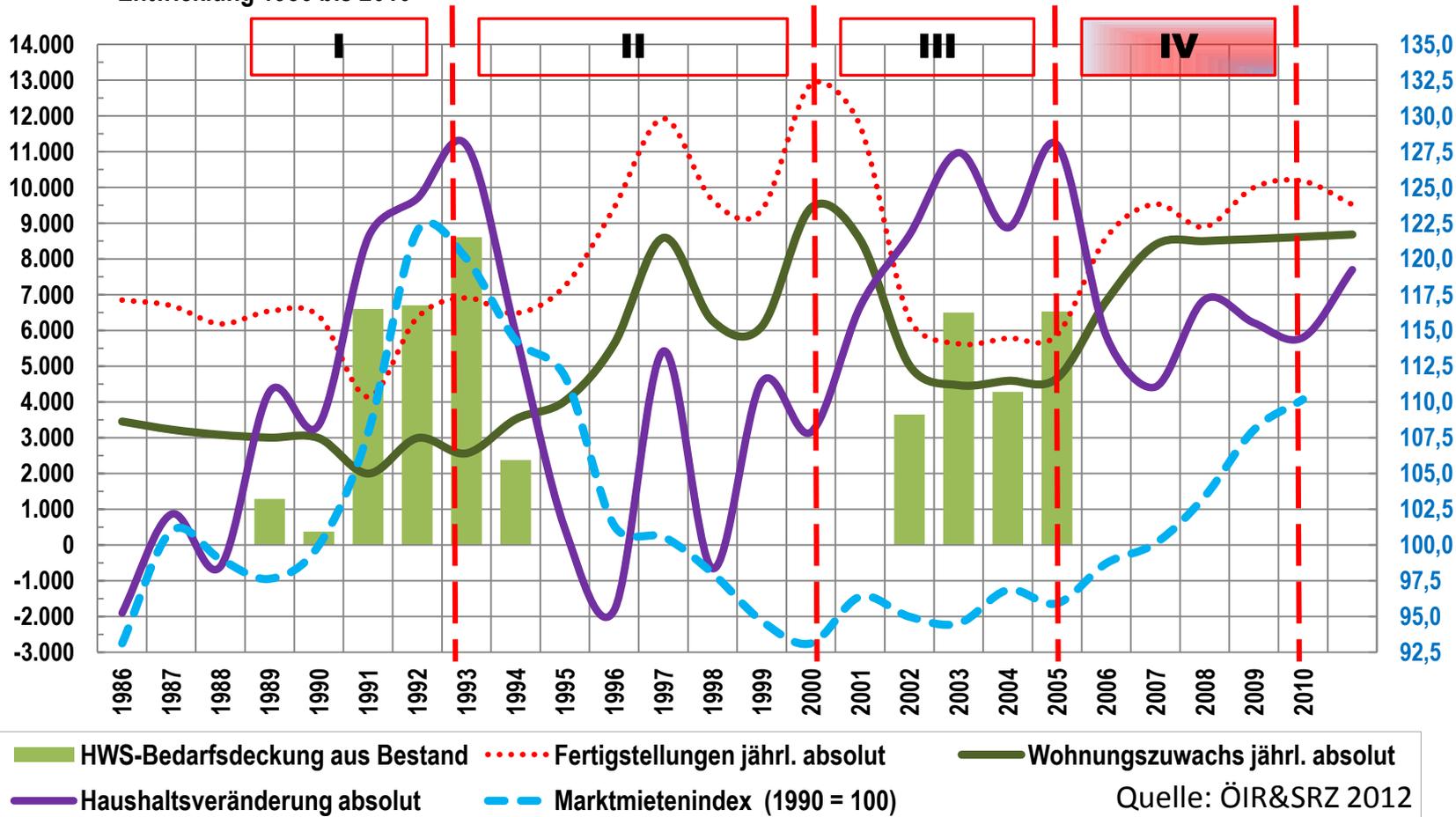
Wohnungsbedarfsdeckung aus dem Bestand (absolut), Marktmieten (Preise 1990 = 100%, rechte Skala)  
Entwicklung 1986 bis 2010



# 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

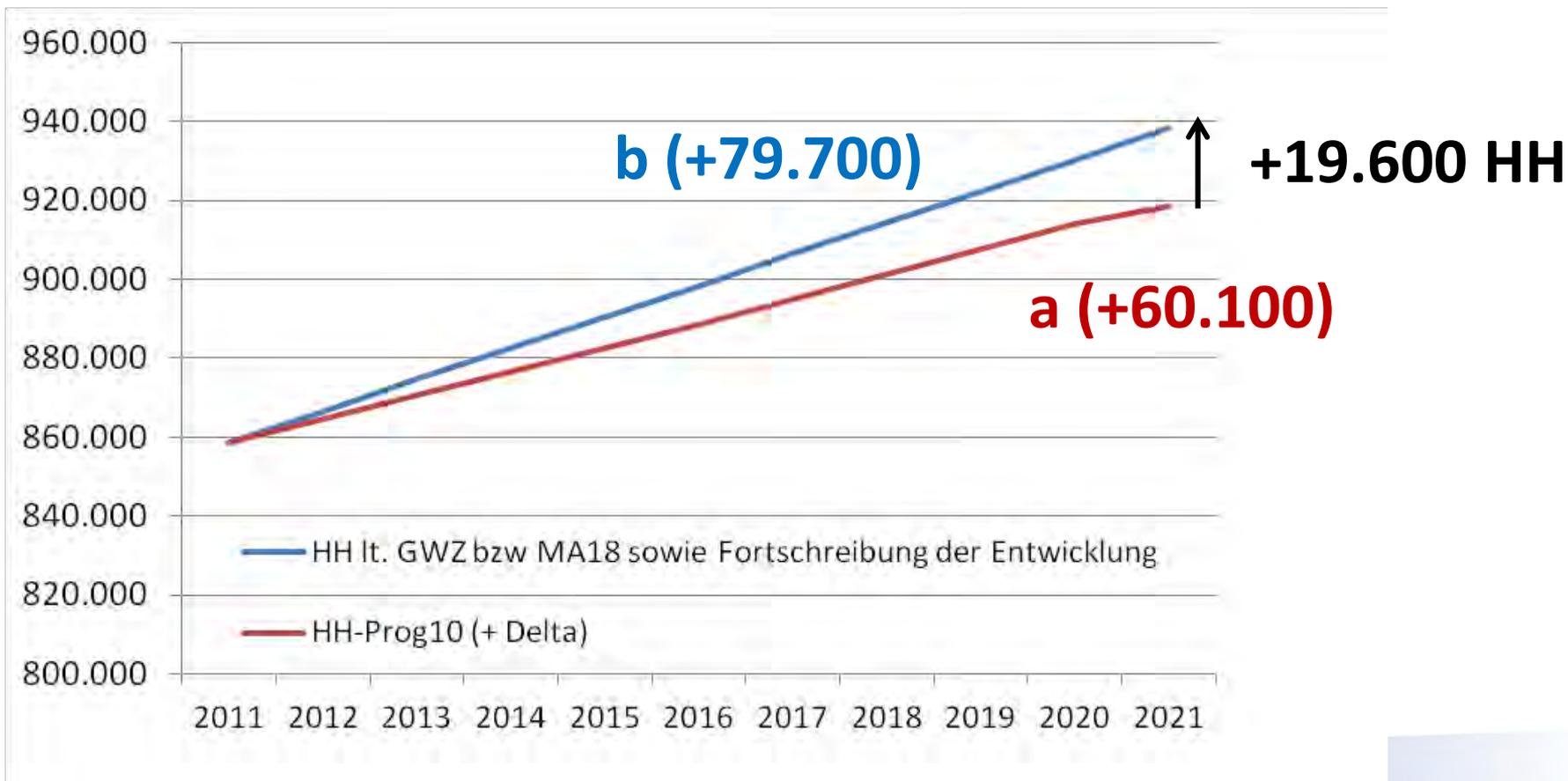


- **Verknappung der Wohnungsbereitstellung in der Phase IV**
  - Befriedigung des demografisch begründeten Wohnungsbedarf gefährdet
  - Verteuerung für neueintretende Haushalte auf dem Wohnungsmarkt
  - Leistbarkeit bei inadäquater Einkommensentwicklung gefährdet
- **Behinderung der Haushaltsbildung**
  - 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

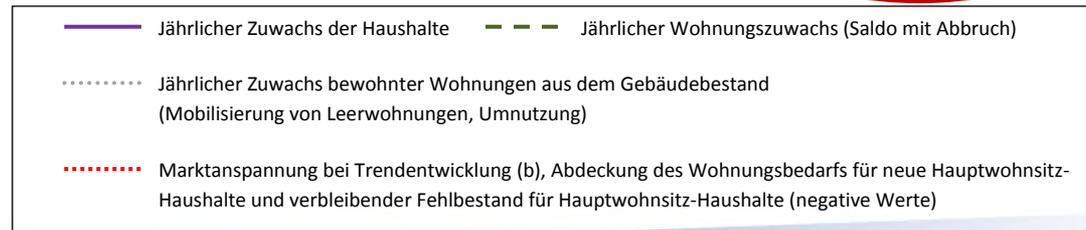
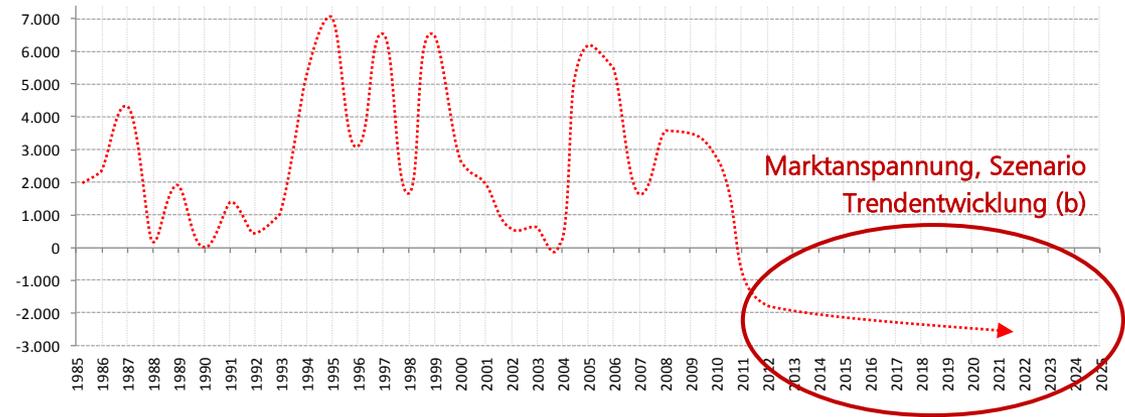
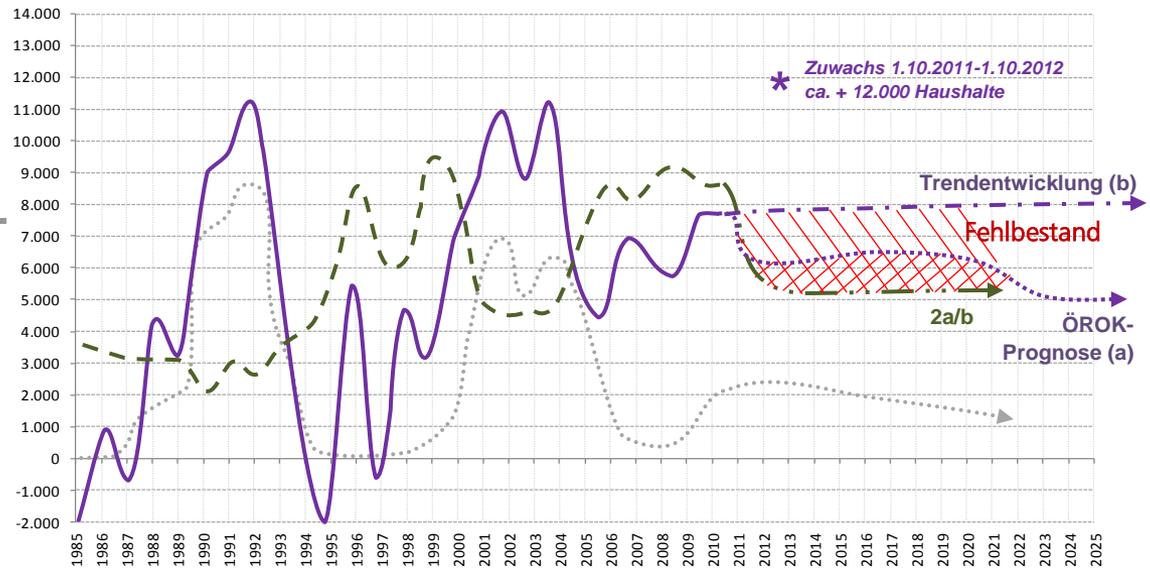
# Grundlagen: Haushaltsprognose 2011-2021 (Szenarien a) und Trendentwicklung (Szenarien b)



# 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

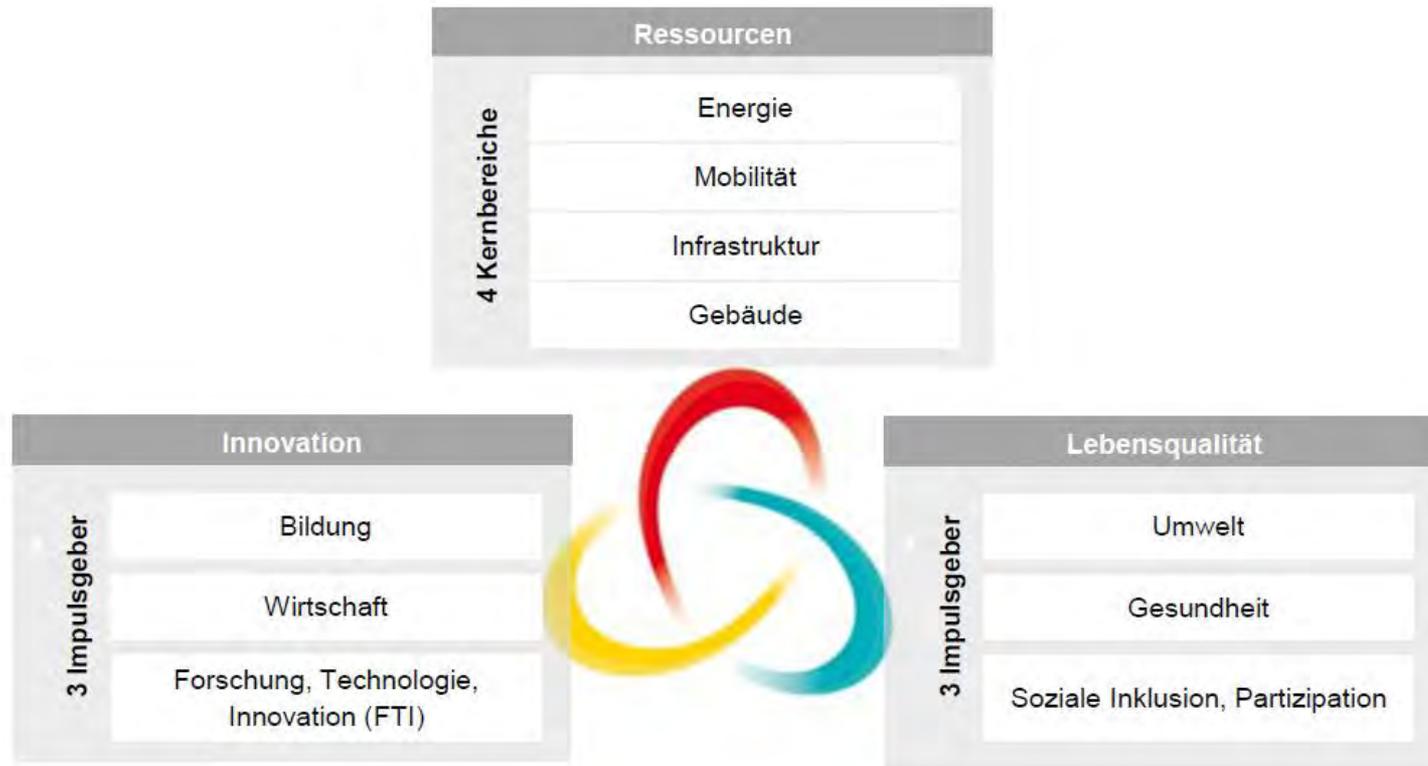
- **Auswirkungen auf den geförderten Wohnbau:**
  - Gefahr der Verdrängung durch freifinanzierten Wohnbau
  - „Kippen“ des Bodenmarkts durch Kombinationswirkung von hohen Bodenpreisen und verzögertem Ausbau der Infrastruktur
  - sprunghafter Anstieg der Wohnungspreise im Neubau
- **Auswirkungen für die 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.

# Strategien: Smart City Rahmenstrategie und STEP 2025



## Ressourcen

Gesamtziel: In Wien sinken die Treibhausgasemissionen pro Kopf um jedenfalls 35 % bis 2030 und 80 % bis 2050 (im Vergleich zu 1990).

## Ziele Energie:

- Steigerung der Energieeffizienz und Senkung des Endenergieverbrauches pro Kopf in Wien um 40 % bis 2050 (im Vergleich zu 2005).
- Der Primärenergieeinsatz pro Kopf sinkt dabei von 3.000 Watt auf 2.000 Watt.
- Im Jahr 2030 stammen mehr als 20 %, 2050 50 % des Bruttoendenergieverbrauchs von Wien aus erneuerbaren Quellen.

## Ziele Mobilität:

- Stärkung der CO<sub>2</sub>-freien Modi (Fuß- und Radverkehr) und Halten des hohen Anteils des öffentlichen Verkehrs sowie Senkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf 20 % bis 2025, 15 % bis 2030 und auf deutlich unter 15 % bis 2050 im Binnenverkehr.<sup>9</sup>
- Bis 2030 soll ein größtmöglicher Anteil des MIV auf den öffentlichen Verkehr und nicht motorisierte Verkehrsarten verlagert werden oder mit neuen Antriebstechnologien (wie Elektromobilität) erfolgen.
- Bis 2050 soll der gesamte motorisierte Individualverkehr innerhalb der Stadtgrenzen ohne konventionelle Antriebstechnologien erfolgen.
- Wirtschaftsverkehre mit Quelle und Ziel innerhalb des Stadtgebietes sollen bis 2030 weitgehend CO<sub>2</sub>-frei abgewickelt werden.
- Senkung des Energieverbrauchs des Stadtgrenzen überschreitenden Personenverkehrs um 10 % bis 2030.

## Ziele Gebäude:

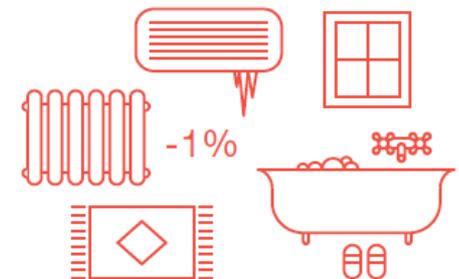
- Kostentypischer Niedrigstenergiegebäudestandard für alle Neubauten, Zu- und Umbauten ab 2018/2020 sowie Weiterentwicklung der Wärmeversorgungssysteme in Richtung noch mehr Klimaschutz.
- Umfassende Sanierungsaktivitäten führen zur Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudebestand für Heizen/Kühlen/Warmwasser um 1 % pro Kopf und Jahr.

Kostentypischer Niedrigstenergiegebäudestandard für alle Neubauten, Zu- und Umbauten ab 2018/2020 sowie Weiterentwicklung der Wärmeversorgungssysteme in Richtung noch mehr Klimaschutz.

Umfassende Sanierungsaktivitäten führen zur Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudebestand für Heizen, Kühlen, Warmwasser um 1 % pro Kopf und Jahr.<sup>21</sup>

## Ziele Infrastruktur:

- Aufrechterhaltung des hohen Niveaus der Wiener Infrastrukturen.
- Wien ist 2020 die fortschrittlichste europäische Stadt in allen Belangen von Open Government.
- Die nächsten 100 Apps in 3 Jahren.
- Pilotprojekte mit IKT-Unternehmen sollen für die Stadt und Wirtschaft als Showcases dienen.
- In 3 Jahren verfügt Wien über ein breites WLAN-Netz.



# STEP und Smart City

**Micro Wind Energy**  
Information System

**Heat Exchange**  
Information System

**Photovoltaics, Solar Thermie**  
Information System

**Car Sharing**  
Guidance System  
Information System  
Signage eMobility

**LED - Street Lighting**

## Dezentrale erneuerbare Energie



**Mobility Hub eCharging**  
Guidance System  
Information System  
Vending- Cash Machine

**Mobility Service Center**  
Service Persons  
Information System

## Effiziente Energiedienstleistungen

## Integrierte Mobilität

## Hocheffiziente Gebäude „Plusenergie“



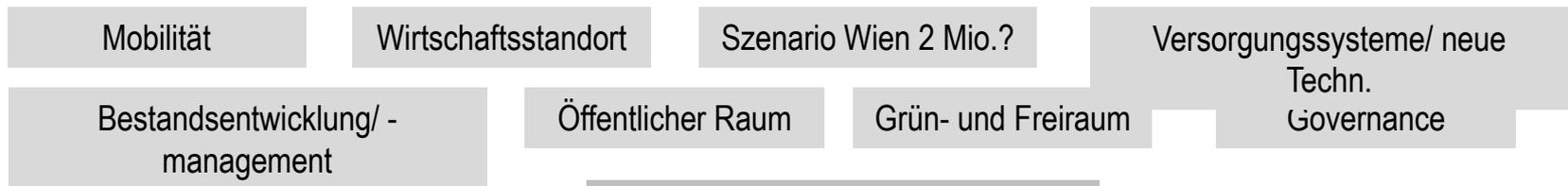
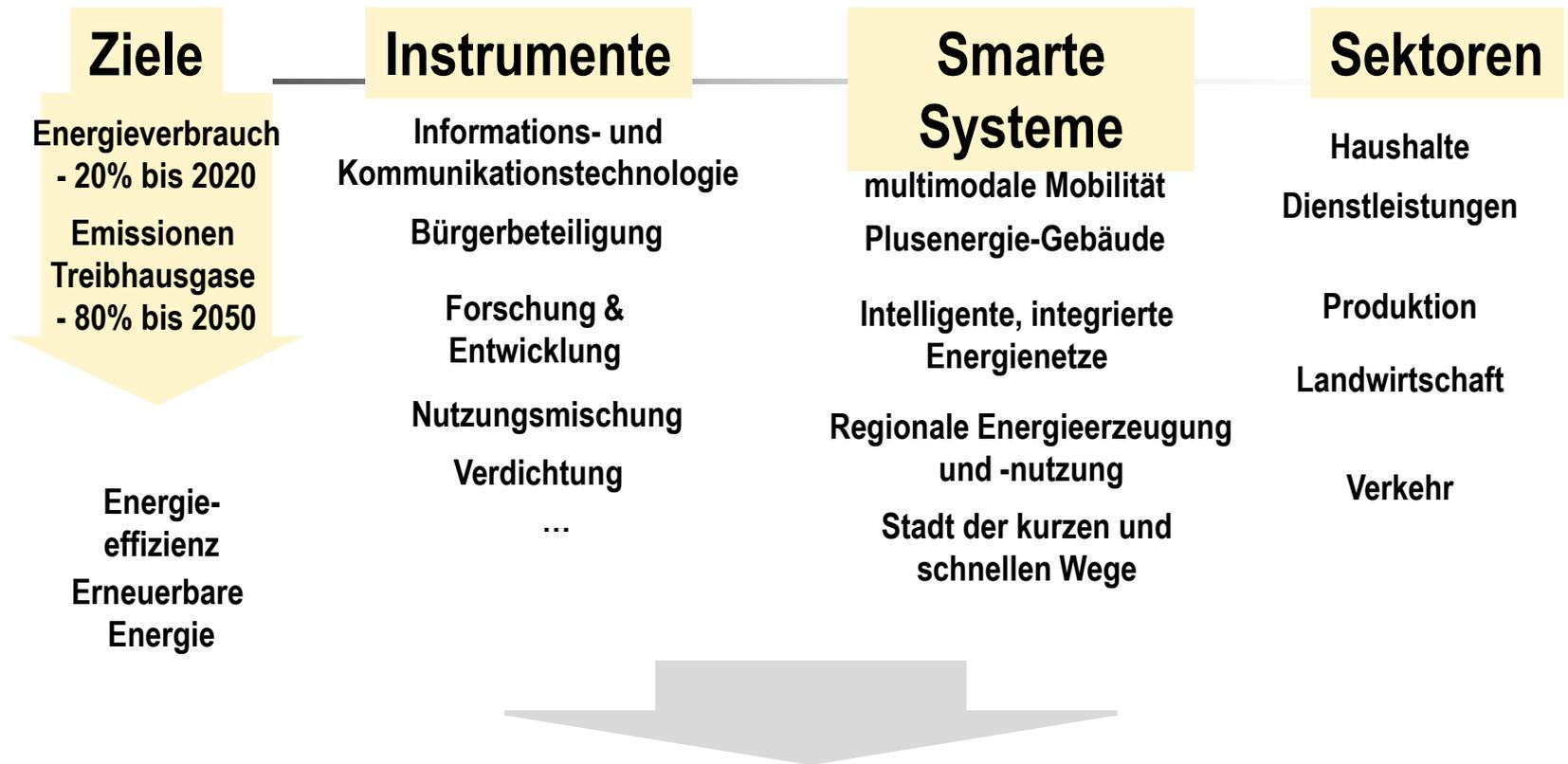
## Mikro-Netze



## Echtzeitinformation Intelligente Steuerung



# Smart City Wien

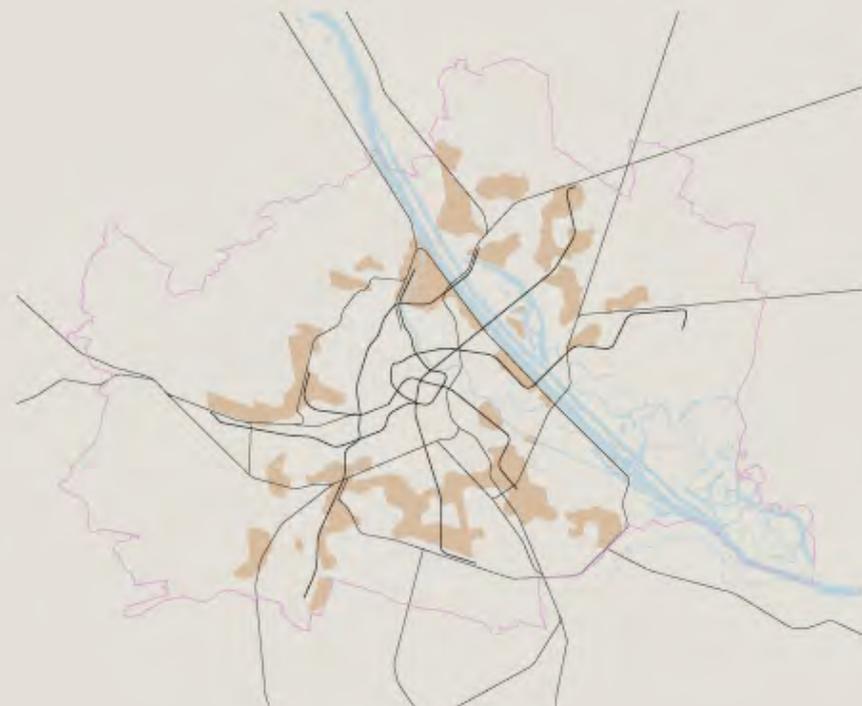


## STEP Themenfelder

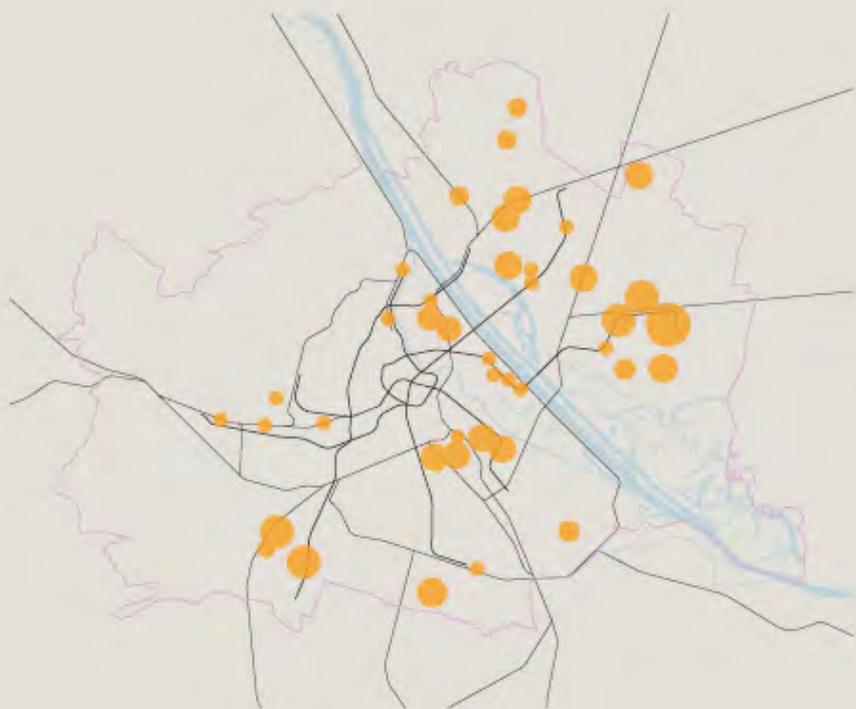
- Zentrales Thema ist die Verortung und Integration des Zuwachses und die Bestandsentwicklung im umfassenden Sinn
- Der Zusammenhang von SC Rahmenstrategie, Ressourceneffizienz, Mobilitätskonzept wird im STEP 2025 explizit
- Kernbotschaften sind: Kompakte Siedlungsentwicklung, räumlich ÖV-orientiert,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

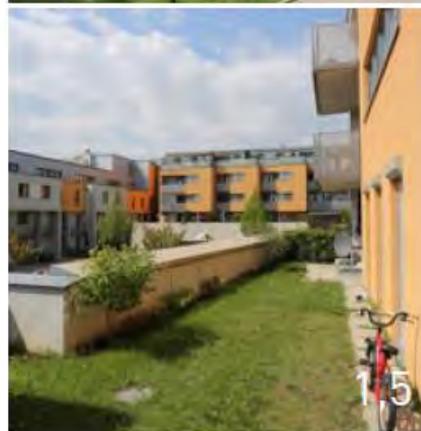
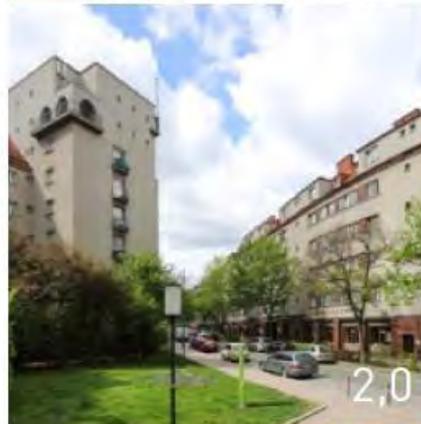
-  Bebautes Gebiet (2013)
-  Donaugewässer
-  Stadtgrenze

## 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

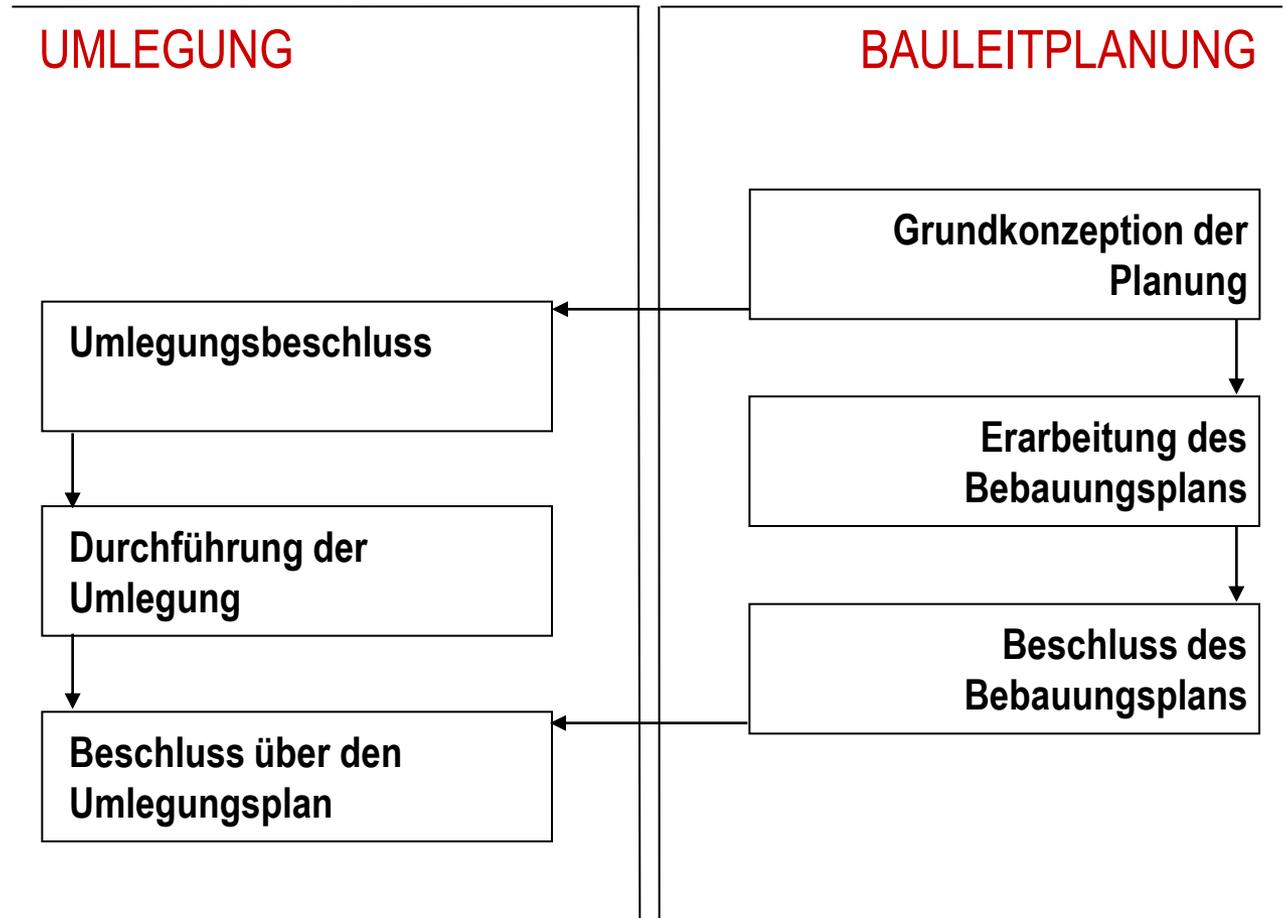
- **Begründungsgrundlagen - Bedarfsabschätzung :**
  - Mengen, Typologien, Standorteignungen, Prioritäten etc.
- **Baulandmobilisierende Maßnahmen notwendig**
  - Vertragsraumordnung: Nähere Bestimmungen möglich, z.B. Anteile und Typologie Wohnungen, Befristungen, Einweisungsrecht für die Gemeinde (z.B. 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

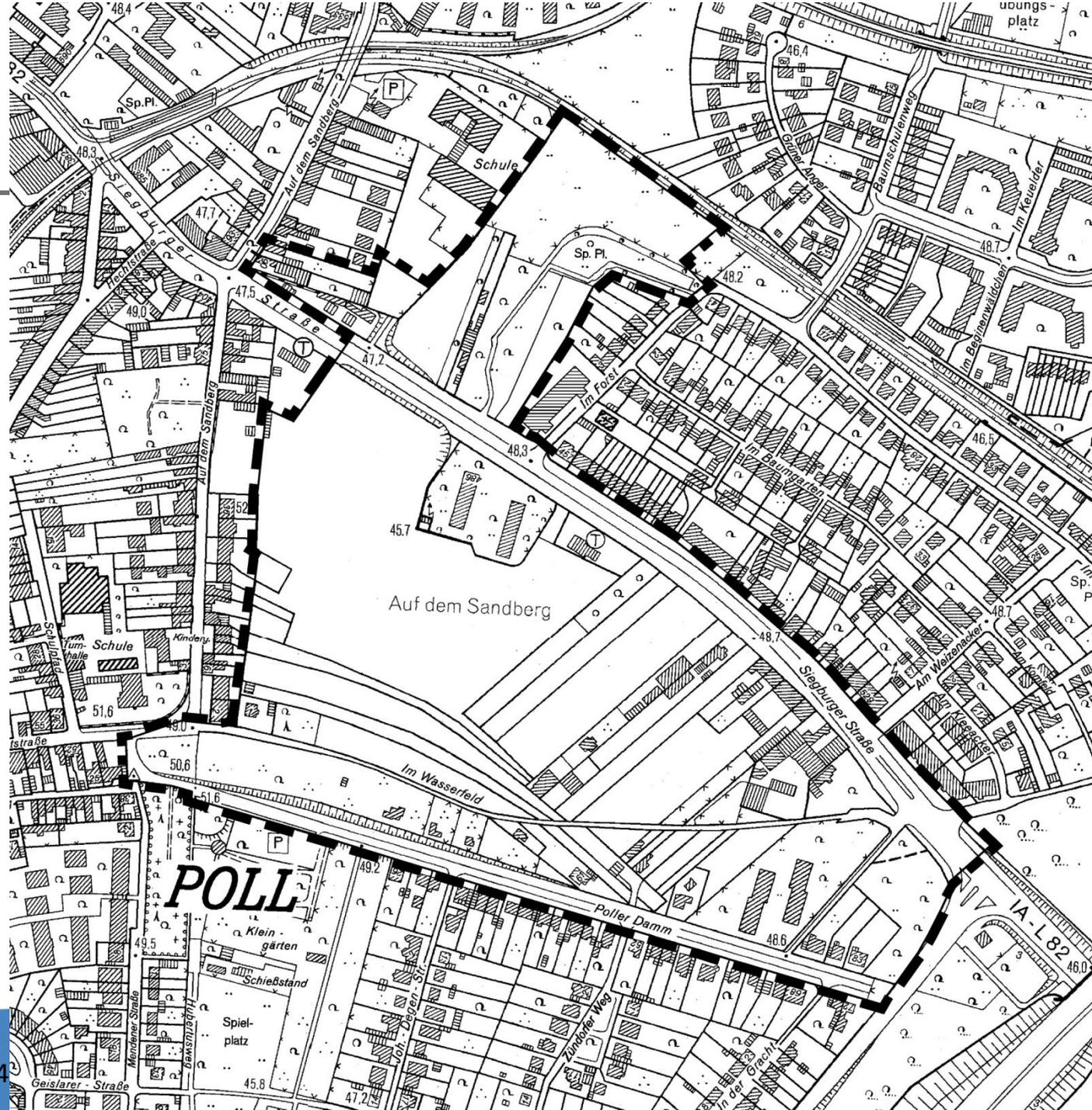


Verfahrensablauf  
Umlegung (vereinfacht)  
(Quelle Stadt Köln, Stadtplanungsamt 2011)





# Umlegung \_Beispiel



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

# Umlegung \_Beispiel



**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

- Die Baureife der großen Entwicklungsgebiete (Bahnhöfe, Aspern etc.) ist in der starken Wachstumsphase Wiens ein historischer Glücksfall (Grundstücksverfügbarkeit in gut erschlossener und wenig konfliktträchtiger Lage)
- Die weiterreichende Entwicklungsperspektive ist aber unsicher und vom (Flächen-) Zugang her größtenteils ungeklärt
- Deshalb braucht Wien neue Methoden bei der Entwicklung von Stadtteilen – sowohl im Neubau als auch im Bestandsgebiet

- Für Neubaugebiete ist es künftig erforderlich, dass Städtebauliche 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 Blocksanierung zu Grätzelentwicklung mit vielen Beteiligten)



WIEN

## Wichtige Anliegen – Aufgaben

- 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)