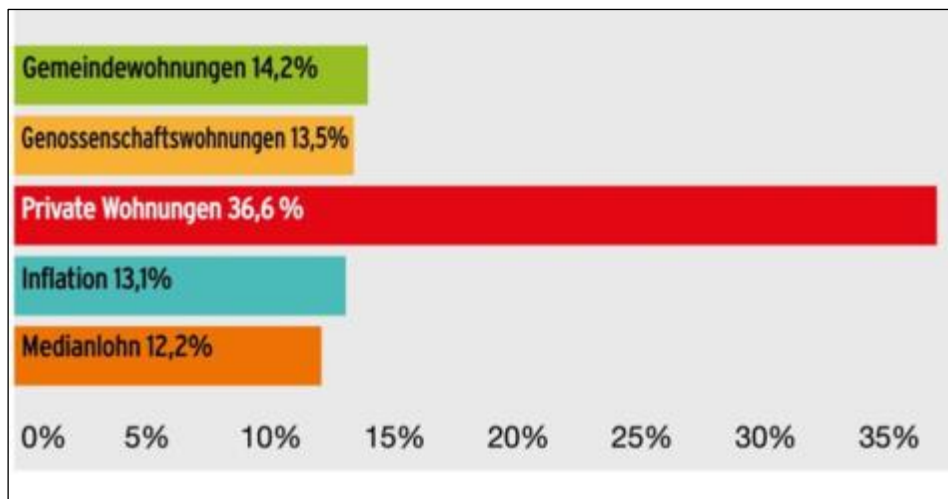


Mietpreisentwicklung 2005-2011



Quelle: AK, eigene Berechnungen

Es liegt die Vermutung nahe, dass seit ungefähr diesem Zeitpunkt ein Nachfrageüberhang besteht, dh die Bauleistung nicht mehr dem regen Zuzug entspricht.

Schätzungen gehen davon aus, dass in Wien mindestens 8000 geförderte Wohnungen pro Jahr errichtet werden müssen, um der Nachfrage zu entsprechen. Bei einer derzeitigen Neubauleistung von rund 6400 geförderten Wohnungen pro Jahr wird die Notwendigkeit einer Erhöhung der Neubauleistung deutlich. Nicht zuletzt auch deshalb da der geförderte Wohnbau ein Garant für Preisstabilität ist und im Unterschied zum privaten Wohnungsmarkt eine moderate Preisentwicklung aufweist.

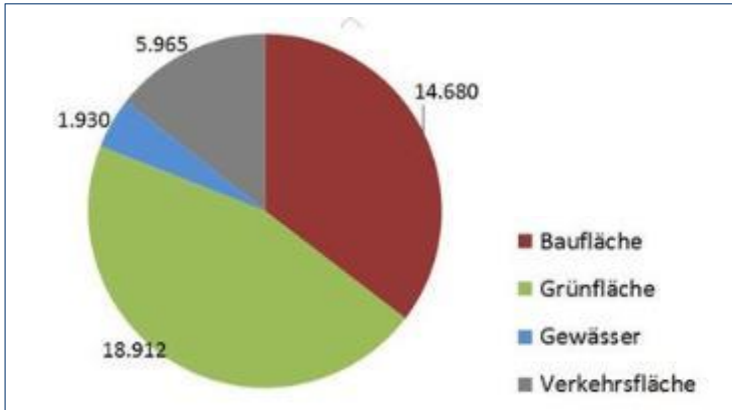
Mehr Wohnbau bedingt aber auch die Schaffung und Vorsorge von bebaubaren Flächen und verstärkte Anforderungen an die Baulandmobilisierung, die die Basis für eine dynamische Entwicklung schaffen muss. Konnten Baulandreserven in den letzten Jahrzehnten sehr rasch abgerufen werden, wird sich das in den nächsten Jahren schwieriger gestalten. Viele großflächige Hoffungsgebiete, so z. B. ehemalige Bahnhofsareale, wurden bereits umgewidmet, bzw werden bereits bebaut.

1. BAULANDRESERVEN

Mit den derzeit definierten Stadtentwicklungsflächen kann – nach Schätzungen der Stadt Wien - bei vollständiger Realisierung und Entwicklung bis 2025 der Bedarf abgedeckt werden. Spätestens ab diesem Zeitpunkt scheint es aber notwendig auf neue Flächen zuzugreifen und darüber hinaus gehende Stadtentwicklungsgebiete zu definieren und zu mobilisieren.

Wien verfügt historisch bedingt über ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauland und Grünland- bzw Wasserflächen. Wiederholte Bekenntnisse der Stadt zur Beibehaltung der 50%-50% Verteilung machen eines sehr deutlich: Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten beschränken sich auf die Hälfte des Stadtgebietes.

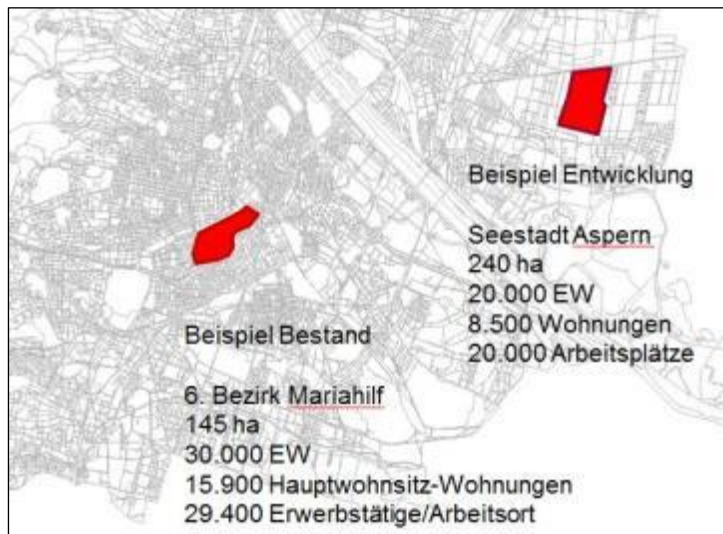
Nutzungsverteilung



Quelle: Stadt Wien Realnutzungskartierung 2009

Vor welcher ambitionierter Aufgabe Wien steht, zeigt sich aber auch bei Betrachtung der Flächenerfordernis für die zusätzliche Wohnbevölkerung. Die Seestadt Aspern, das derzeit größte Stadtentwicklungsgebiet Wiens mit etwa 240ha Entwicklungsfläche, soll nach Fertigstellung rund 20.000 EinwohnerInnen Wohnraum und ebenso Vielen Arbeitsplätze bieten. Allein die Abdeckung des Wohnbedarfs der neuen Bevölkerung bis zum Erreichen der 2 Mio Einwohnermarke wird ein Vielfaches des Flugfeldes Aspern erfordern und bedarf auch Maßnahmen im Bereich der inneren Stadtentwicklung und Stadtverdichtung.

Vergleich Bilanz



Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stadt Wien Realnutzungskartierung 2009, Wien 3420, Wohnungsmarktbericht

Aber selbst für die Realisierung der bis 2025 benötigten Wohneinheiten auf den bereits definierten Stadtentwicklungsgebieten wird es erforderlich sein entsprechende Instrumente und Vorgehensweisen (gemeinsames Zielgebiets- und Entwicklungsmanagement) zur Verfügung zu haben und die notwendige Finanzierung der Infrastruktur (soziale Infrastruktur) zu gewährleisten.

BAULANDMOBILISIERUNG

Der Verwertung großer zusammenhängender Flächen steht nicht zuletzt auch ein Baulandmobilisierungsproblem entgegen. Geeignete rechtliche Werkzeuge dafür müssen erst in die Bauordnung übernommen werden. Die Novellierung der Wiener Bauordnung bot dazu eine erste Gelegenheit.