

# Teil 1

## EINLEITUNG

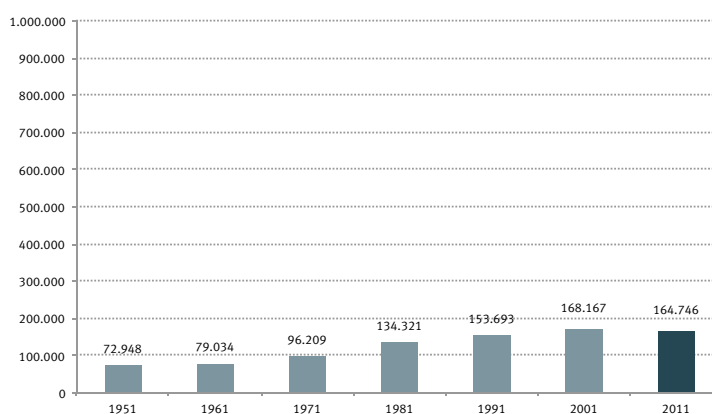
DIE BISHERIGEN GEBÄUDE- UND WOHNUNGSERHEBUNGEN WAREN VON 1951 BIS 2011 INTEGRIERTER BESTANDTEIL DER ALLE ZEHN JAHRE STATTFINDENDEN GROSSZÄHLUNGEN. DIE ERHEBUNG ERFOLGT SEIT DEM JAHR 2011 NICHT MEHR MITTELS FRAGEBÖGEN AN DIE GEBÄUDEEIGENTÜMERINNEN SOWIE DEREN BEVOLLMÄCHTIGTE (Z.B. HAUSVERWALTUNG) UND WOHNUNGSINHABERINNEN, SONDERN BASIERT AUF DATENÜBERMITTLUNG AUS DEM IM JAHR 2004 ERRICHTETEN GEBÄUDE- UND WOHNUNGSREGISTER. IN DIESEM VERWALTUNGSREGISTER SIND VIELE RELEVANTE GRUNDDATEN FÜR STATISTISCHE UND ADMINISTRATIVE ZWECKE ERFASST. DIE GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG AUS DEM JAHR 2011 BILDET EINE NEUE KONZEPTIONELLE GRUNDLAGE UND ERMÖGLICHT DAMIT EINBLICKE IN VERSCHIEDENE ASPEKTE DES GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTANDES IN WIEN. DAMIT LIEFERT DIE GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG WICHTIGE INFORMATIONEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE VERWALTUNG.

### HISTORISCHE ENTWICKLUNG

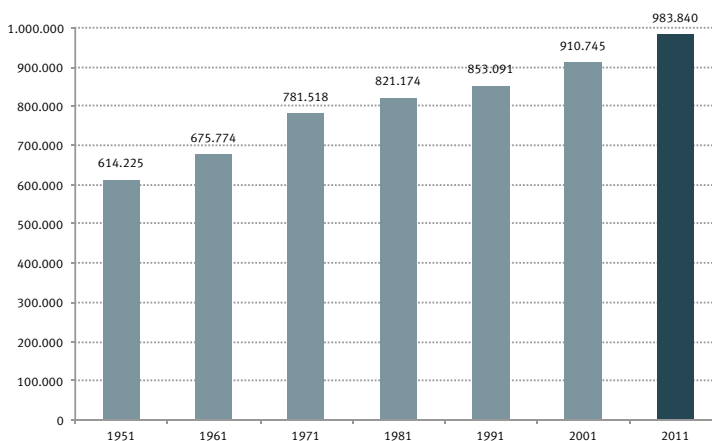
Seit Mitte des 20. Jahrhunderts nahm die Zahl an Gebäuden in Wien stetig zu und lag im Jahr 2011 mit rund 164.700 Gebäuden nur knapp unter dem bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2001 (168.000). Die

Zunahme des Gebäudebestandes zwischen 1981 und 1991 war noch auf die erstmals erhobenen Bahng Gebäude zurückzuführen. In Folge der demographischen Entwicklung zwischen 1991 und 2001 wurden entsprechende Wohnneubauten errichtet, die zu

#### GEBÄUDE



#### WOHNUNGEN



Grafik 1.1

Gebäude und Wohnungen  
in Wien 1951 bis 2011

Quelle: MA 23 | Daten: Statistik Austria

Wiener Gemeindebezirke	Gebäude 1981 bis 1991 in %	Wohnungen 1981 bis 1991 in %	Gebäude 1991 bis 2001 in %	Wohnungen 1991 bis 2001 in %	Gebäude 2001 bis 2011 in %	Wohnungen 2001 bis 2011 in %	Gebäude 1981 bis 2011 in %	Wohnungen 1981 bis 2011 in %
<b>Wien</b>	<b>22,7</b>	<b>15,3</b>	<b>9,4</b>	<b>6,8</b>	<b>-2,0</b>	<b>8,0</b>	<b>22,7</b>	<b>19,8</b>
1. Innere Stadt	-2,5	-0,4	8,9	2,3	-10,7	2,0	-5,1	1,5
2. Leopoldstadt	15,6	2,6	-1,9	2,2	-7,1	8,5	5,4	11,4
3. Landstraße	2,9	-1,6	3,0	0,0	-5,6	5,8	0,1	4,0
4. Wieden	7,4	-0,3	-0,4	1,0	-6,8	2,8	-0,2	2,5
5. Margareten	2,4	-0,8	4,3	3,2	-3,2	5,1	3,4	4,2
6. Mariahilf	5,9	8,6	5,2	5,4	-9,0	1,9	1,3	10,6
7. Neubau	7,3	6,4	5,9	4,9	-18,7	1,9	-7,6	8,4
8. Josefstadt	0,7	1,5	5,8	2,9	-12,1	0,9	-6,3	2,4
9. Alsergrund	2,8	-1,7	0,5	0,2	-8,3	3,3	-5,3	1,5
10. Favoriten	13,2	10,1	8,5	5,1	-4,0	11,9	17,9	23,2
11. Simmering	21,6	35,7	12,8	21,9	-5,1	14,9	30,1	55,9
12. Meidling	6,3	4,5	8,0	5,8	-4,4	8,2	9,7	13,1
13. Hietzing	7,2	11,9	5,7	3,8	-3,8	3,2	9,0	15,6
14. Penzing	13,0	10,9	3,0	4,7	-3,9	4,9	12,0	16,4
15. Rudolfshheim-Fünfhaus	-1,3	-6,8	27,6	0,2	-19,6	5,7	1,3	-1,5
16. Ottakring	9,1	1,4	1,7	0,4	-2,1	7,4	8,6	8,8
17. Hernals	12,6	4,1	4,0	-0,5	-1,1	7,0	15,8	11,4
18. Währing	4,3	-2,2	1,5	2,2	-2,6	3,6	3,2	1,3
19. Döbling	10,6	11,2	3,4	1,9	-1,6	5,8	12,5	17,7
20. Brigittenau	9,5	8,3	7,3	9,6	-8,2	6,2	7,9	15,0
21. Floridsdorf	23,6	27,9	12,9	13,1	-0,5	10,7	38,9	41,5
22. Donaustadt	29,6	57,2	24,6	31,1	6,7	17,0	72,3	83,9
23. Liesing	19,4	37,3	8,2	14,5	0,8	10,8	30,2	52,1

einem weiteren Anstieg des Wiener Gebäudebestandes führte. Besonders auffallend ist, dass zwischen 2001 und 2011 in allen Gemeindebezirken bis auf die Donaustadt und Liesing der Gebäudebestand rückläufig war. Die Abnahme ist ausschließlich auf die Nichtwohngebäude<sup>1</sup> (-48 %) zurückzuführen, da die Zahl der Wohnungen insgesamt (+8 %) bzw. die Zahl der Wohngebäude mit Wohnungen (+7 %) im gleichen Zeitraum zugenommen hat.

Seit 1981 erhöhte sich der Wiener Gebäudebestand um 23 % (+30.400). In diesem Zeitraum verzeichneten nur vier Innenstadtbezirke (1. Innere Stadt, 7. Neubau, 8. Josefstadt und 9. Alsergrund) einen Rückgang. Gemeindebezirke mit hoher Neubautätigkeit verzeichneten eine deutliche Zunahme von Gebäuden. Für die Donaustadt wurde eine Zunahme von 72 % (+12.600) ermittelt, gefolgt von Floridsdorf 39 % (+5.300), Simmering (+30 % bzw. +1.600) und Liesing (+30 % bzw. +3.600).

Auch die Zahl an Wohnungen in Wien stieg in den letzten Jahren kontinuierlich. Zwi-

schon 1981 und 2011 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 20 % (+130.700). Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerung um 12 % bzw. 176.726 Personen zu. Die Registerzählung 2011 ermittelte einen Wohnungsbestand in Höhe von 983.800. Darunter befinden sich 98 % (963.600) in Wohngebäuden mit insgesamt 837.600 Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung. Der Anteil der Hauptwohnsitzwohnungen an den Wohnungen insgesamt beträgt somit 85 %.

Betrachtet man die Veränderung des Wohnungsbestands zwischen 2001 und 2011, so stieg dieser in allen Gemeindebezirken. Am Beispiel der Inneren Stadt zeigt sich, dass bei einem Rückgang der Einwohnerzahl der Bestand an Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen noch relativ konstant geblieben ist (+2 %). Über die letzten 30 Jahre erhöhte sich die Zahl an Wohnungen vor allem in jenen Gemeindebezirken, in denen die Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes auf eine starke Neubautätigkeit zurückzuführen war. In den Innenstadtbezirken sowie in den westlich vom Wiener Stadtzentrum liegenden Gemeindebezirken sind hingegen nur geringe Zuwächse erkennbar. Nur Rudolfshheim-Fünfhaus, der 15. Gemeindebezirk, verzeichnete einen schwachen Wohnungsrückgang (1 % bzw. -600).

Grafik 1.2

#### Gebäude- und Wohnungsbestand 1981 bis 2011 nach Gemeindebezirken

Quelle: MA 23 | Daten: Statistik Austria

<sup>1</sup> Gebäude, die zum überwiegenden Teil oder zur Gänze anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen (z.B. Fabriken, Verwaltungsbauten,...). Quelle: Statistik Austria (2013): Census 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung. S. 159.

## BUNDESLÄNDERVERGLEICH

Zwischen 2001 und 2011 stieg die Zahl an Wohngebäuden in Österreich um etwa 12 %. Deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegen die westlichen Bundesländer Tirol (+15 %) und Vorarlberg (+15 %). In diesem Zeitraum lagen nur Burgenland (+11 %), Niederösterreich (+11 %) und Wien (+7 %) unter dem Bundesdurchschnitt. In Kärnten erhöhte sich sogar der Bestand an Wohngebäuden (+12 %), trotz rückläufiger Bevölkerungszahl.

Obwohl das Bundesland mit der höchsten Einwohnerzahl, hat Wien vergleichsweise relativ wenige Gebäude (164.700). Nur in Burgenland (123.100), Salzburg (129.200) und Vorarlberg (98.500) gibt es noch weniger Gebäude als in der Bundeshauptstadt. Mit 591.000 Gebäuden liegt Niederösterreich mit großem Abstand an erster Stelle. Auffallend ist, dass die Anzahl der Wohnungen zwischen 2001 und 2011 in Österreich

um 15 % anstieg, während sich im gleichen Zeitraum die Einwohnerzahl nur um 5 % erhöhte. Auf Bundeslandebene unterstreichen die Ergebnisse der Registerzählung deutlich, dass – mit Ausnahme Wiens<sup>2</sup> – der Anstieg des Wohnungsbestandes stärker war als der Bevölkerungsgewinn.

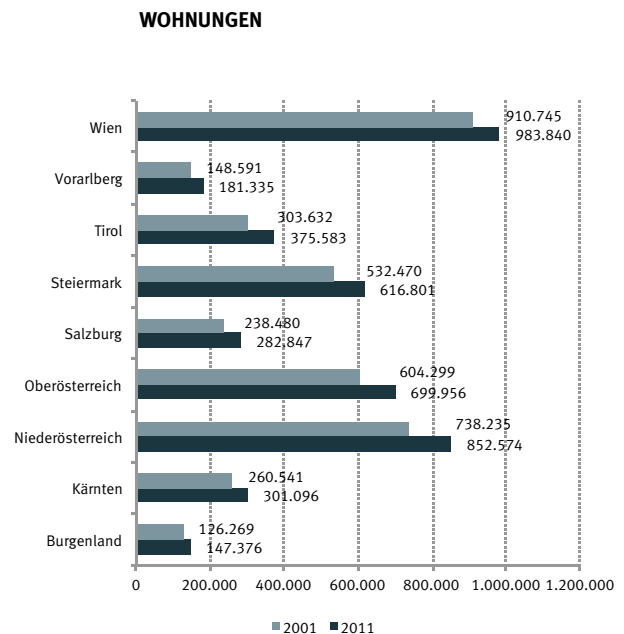
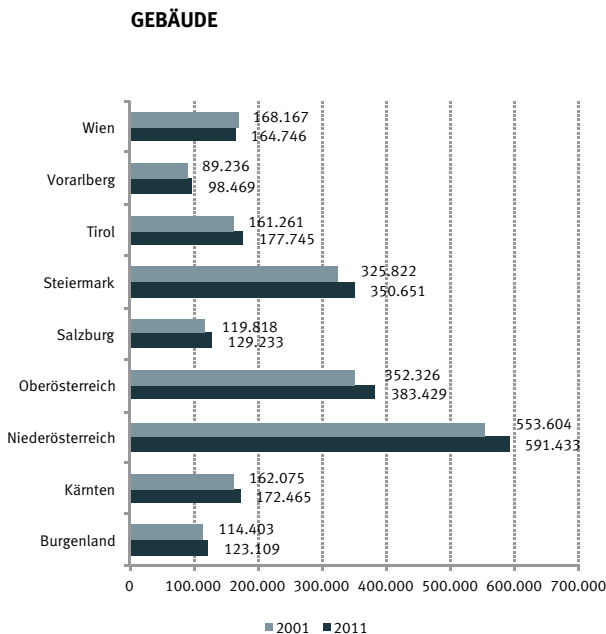
Mit 983.800 Wohnungen insgesamt und 936.600 Wohnungen in Wohngebäuden verfügt Wien über die meisten Wohnungen aller Bundesländer und liegt mit deutlichem Abstand vor Niederösterreich (832.100), Oberösterreich (676.900) und der Steiermark (597.100).

<sup>2</sup> Allerdings war der Zuwachs an Wohnungen zwischen 1981 und 2011 mit Plus 20 % auch in Wien stärker als der Bevölkerungsanstieg (12 %).

Grafik 1.3

### Gebäude- und Wohnungsbestand 2001 bis 2011 nach Bundesländern

Quelle: MA 23 | Daten: Statistik Austria



# EINLEITUNG

- Historische Entwicklung
- Bundesländervergleich

Teil 1