



# Fachpapier Stadtplanung

03 Kinder in Neubauten

## Die Anzahl der Kinder in Neubauten als Kennwert für die Schätzung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur

Neubautätigkeiten verändern je nach Ausmaß mittel- und langfristig die demographische und sozioökonomische Zusammensetzung in Wiens Bezirken und Stadtteilen, was einen unmittelbaren Handlungsbedarf für die städtische Planung sozialer Infrastrukturen, z.B. im Bereich Bildung, erzeugt.

Neubauwohnungen werden zu einem hohen Anteil von jungen Paaren erstmals bezogen, denn in der Familien-gründungsphase verändern sich die Ansprüche an Wohnfläche und Ausstattungsmerkmale der Wohnumgebung, etwa hinsichtlich Grün- und Freiräume oder die fußläufige Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen. Dadurch entsteht in Neubaugebieten ein vorübergehender Spitzenbedarf an Schul- und Kindergartenplätzen, der im Voraus möglichst genau abgeschätzt werden muss, um diese Einrichtungen rechtzeitig ausbauen zu können.

Dieser Fachbeitrag stellt eine Studie der AutorInnen vor, welche versucht, die Belagsentwicklung nach Alter – mit Fokus auf Kinder und Jugendliche – in Neubauten seit 2008 nach *Gebäudegruppen* (Neubauten mit 1 bis 2 bzw. 3 oder mehr Wohneinheiten) und *räumlicher Verteilung* innerhalb Wiens (Innen- und Außenbezirke) zu quantifizieren um eine empirische Grundlage für eine bedarfsgerechte Stadtplanung zur Verfügung zu stellen.

# Kinder in Neubauten

## HINTERGRUND

Diese Studie basiert auf einer Anfrage der **MA 10** (Wiener Kindergärten) und **MA 56** (Wiener Schulen) an die **MA 18** (Stadtentwicklung und Stadtplanung) zur empirischen Fundierung der bedarfsgerechten Planung sozialer Infrastrukturen im Bereich Bildung. Dabei wird in Form einer Ex-post-Analyse die Belagsentwicklung in Neubauten seit 2008 mit Fokus auf Kinder und Jugendliche, differenziert nach *Gebäudegruppen* (Neubauten mit 1 bis 2 bzw. 3 oder mehr Wohneinheiten) und *räumlicher Verteilung* innerhalb Wiens (Innen- und Außenbezirke) untersucht. Daraus können besagte Magistratsabteilungen anhand der Belagsinformationen bedarfsgerecht ableiten, in welcher zeitlichen Abfolge wie viele zusätzliche Klassen bzw. Bildungseinrichtungen (differenziert nach Art und Lage von Neubaugebieten) benötigt werden.

## PLANUNGSRELEVANZ

Für die Bemessung von potentiell notwendigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist in Gebieten mit Neubautätigkeiten vor allem die zu erwartende Kinderzahl im Zeitverlauf ab Besiedelung von wiederkehrendem Interesse. Basierend auf früheren Untersuchungen durch das *Zentrum für Soziale Innovation* (ZSI) im Auftrag der MA 18 im Jahr 2008<sup>1</sup> und einer 2016 durchgeführten Analyse durch die MA 18<sup>2</sup> gab es in der aktuellen Studie methodische Verfeinerungen und eine Aktualisierung der Zeitreihe, welche im Projektbericht<sup>3</sup> dokumentiert ist.

Die Bevölkerungs- und Belagsentwicklung in Neubauprojekten ist von einer Vielzahl an Faktoren, wie der Lage, der Wohnrechtsform oder den realisierten Wohnungsgrößen, abhängig. Hier liegt der Fokus auf der Entwicklung und Zusammensetzung der Kinderzahl ab dem Zeitpunkt der Erstbelegung (t0), wobei Unterschieden in der Belegung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (W02) einerseits sowie Wohneinheiten in Geschoßwohnanlagen (W3plus) an-

dererseits nach räumlicher Verortung in der Stadt Rechnung getragen wird.

## DATENGRUNDLAGE

Die Datengrundlagen für diese Analyse bilden ein von der **MA 23** (Landesstatistik Wien) zur Verfügung gestellter Auszug aus dem *Wiener Bevölkerungsregister* (WBR)<sup>4</sup> und dem *Adress-Gebäude- und Wohnregister* (AGWR)<sup>5</sup>. Diese ermöglichen eine kleinräumige Auswertung, wobei aufgrund geringer Fallzahlen – speziell in den bereits dicht bebauten Innenbezirken – die räumliche Analyse auf Bezirksaggregationen beschränkt wurde. Dabei wurde nach **Innen-** (1 bis 9, 20) und **Außenbezirken** (10 bis 19, 21 bis 23) differenziert, wobei letztere in drei Subeinheiten unterteilt wurden: „*eher dicht besiedelte*“ Außenbezirke im Süden (**AB-S**: 10, 11, 12, 15, 16) und „*eher dünn besiedelte*“ im Westen (**AB-W**: 13, 14, 17, 18, 19, 23) sowie jene *im Nordosten* (**AB NO**: 21, 22).

Die Unterteilung der Südwestlichen Außenbezirke in zwei Subeinheiten – *eher dicht und dünn besiedelt* – erfolgte nebst einer groben Bewertung der Siedlungsstruktur und der Besiedlungsdichte aufgrund der unterschiedlichen *sozioökonomischen Charakteristika* (z.B. Erwerbstätigenquote, Ausländeranteil etc.) und der *Lebenskosten* (z.B. Wohnkosten etc.) in den jeweiligen Bezirken.

## METHODISCHE HERANGEHENSWEISE

In der Analyse wurden ausschließlich nach ihrer **Objektnummer** identifizierbare Gebäude berücksichtigt, die einen **Status**<sup>6</sup> als „*aktive*“ Gebäude haben und gemäß ihrer **Gebäudeeigenschaft** zumindest eine Wohneinheit beherbergen und eine ausgewiesene **Bauperiode** nach 2001 haben. Hierbei markiert der erste Meldeimpuls nach einem anfänglichen Fehlen des Gebäudes im WBR den Zeitpunkt der Erstbelegung (t0). Dabei werden zwischen 2008 und 2019 jeweils Bevölkerungsdaten des dritten Quartals für den 01.10. herangezogen, damit die Altersangaben

den Schulstufen zugeordnet werden können. Vor 2008 sind die Daten nur für den Jahresbeginn verfügbar, womit 2007 und früher nicht in der Zeitreihe inkludiert werden konnten. Gebäude, die bereits zu Jahresbeginn (01.01.) 2007 bzw. 2008 eine gemeldete Wohnbevölkerung aufweisen, werden in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da diese keine Neubauten mehr darstellen, deren Belegungshistorie gemäß unserer Definition untersucht werden kann. Nachdem die Daten bis inklusive 01.10.2019 vorliegen, kann die Zeitreihe selbst bei einem rechnerischen Erstbezug am 01.10.2008 max. 12 Zeitpunkte umfassen (t0 bis t11)<sup>3</sup>.

## ERGEBNISSE

In Summe konnten im Zeitraum 01.10.2008 bis 01.10.2019 rund 15.000 neugebaute Gebäude (Objekte) bzw. 92.000 Wohneinheiten anhand der Bauperiode und erstmaligen Meldeimpulse für die Analyse identifiziert werden. Davon entfallen rund 11.000 Wohneinheiten auf Gebäude, die 1 bis 2 Wohneinheiten haben, d.h. Einfamilien- oder Reihenhäuser. Die restlichen knapp 81.000 Wohneinheiten befinden sich in Objekten mit 3 oder mehr Wohneinheiten. Zum Zeitpunkt t11 sind es immerhin noch 10.000 Wohneinheiten, welche ihre Erstbelegung mit Beginn der Zeitreihe in 2008 hatten. Während des Analysezeitraumes erreichen die erstmaligen Hauptwohnsitzmeldungen in Neubauwohnungen einen Höchststand von circa 170.000 Personen.

### Quellen & Ergänzungen:

<sup>1</sup> Gächter, 2008

<sup>2</sup> Horak, 2016

<sup>3</sup> Springer u. Gielge, 2020

<sup>4</sup> MA 23, 2019a

<sup>5</sup> MA 23, 2019b

<sup>6</sup> Der Status identifiziert den Zustand der Adresse. Im AGWR sind nicht nur aktuell gültige Adressen erfasst, sondern auch Adressen, die aufgelassen wurden oder nie existent waren. Dies ist aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Datenbestände notwendig. Da alle Eingaben im AGWR historisiert werden, ist es möglich ehemalige Bestände wiederherzustellen. Die Statusarten umfassen: (0) aktiv, (1) inaktiv, und (2) nie existent;

## BELAGSENTWICKLUNG NACH GEBÄUDEARTEN

Bei der Betrachtung der Belagsentwicklung, also der Personenzahl pro 100 Hauptwohnsitzwohnungen im Zeitverlauf, ergeben sich sichtbare Niveauunterschiede zwischen den beiden analysierten *Gebäudegruppen* (Neubauten mit 1 bis 2 bzw. 3 oder mehr Wohneinheiten). Hierbei wurde auf die maximale beobachtete Anzahl an Hauptwohnsitzwohnungen im Gebäude Bezug genommen, womit implizit davon ausgegangen wird, dass die Wohnungszahl in diesen Neubauten im Beobachtungszeitraum konstant ist und sich nicht geändert hat.

Es ist beobachtbar, dass die Belagsdichte in Ein- bzw. Zweiparteienhäusern deutlich höher ist als in den Mehrparteienhäusern und bereits im vierten Jahr nach Erstbezug ein Belagsmaximum erreicht. Dies ist plausibel, da *Einfamilienhäuser* (EFH) durchschnittlich mehr Wohnnutzfläche sowie privaten Grünraum bieten als *Geschoßwohnungen* (siehe Abbildung 1), weshalb sie für größere Haushalte geeignet sind – aber auch mehr Eigenmittel erfordern, sodass die Erstbezieher evt. etwas älter sind bzw. schon Kinder haben. Im Gegensatz dazu startet die Belagszahl bei den Mehrparteienhäusern auf einem deutlich niedrigeren Niveau, da diese Wohneinheiten auch für Singles und Paare interessant sind. Hier ist allerdings ein stetiger Anstieg der Belagszahl zu erkennen, was u.a. durch Haushaltsvergrößerungen, wie dem Einzug des Partners oder der Partnerin bzw. mit der Geburt eines (weiteren) Kindes erklärt werden kann oder, dass es Zeit braucht bis alle WE im Markt absorbiert werden.

## ALTERSSPEZIFISCHE MUSTER

Diese proklamierten Unterschiede in der Haushaltszusammensetzung werden in der Altersstruktur der beiden Gebäudegruppen erkennbar, da im Jahr der Erstbelegung (t0) rund 31,1 Prozent der Neubaubevölkerung in Ein- und Zweiparteienhäusern bzw. 21,5 Prozent in Mehrparteienhäusern unter 18 Jahre alt sind. Insgesamt über beide Gebäudegruppen sind es 23,5 Prozent, von denen rund 16,9 Prozentpunkte auf *Kinder* (unter 10-Jährige) und 6,6

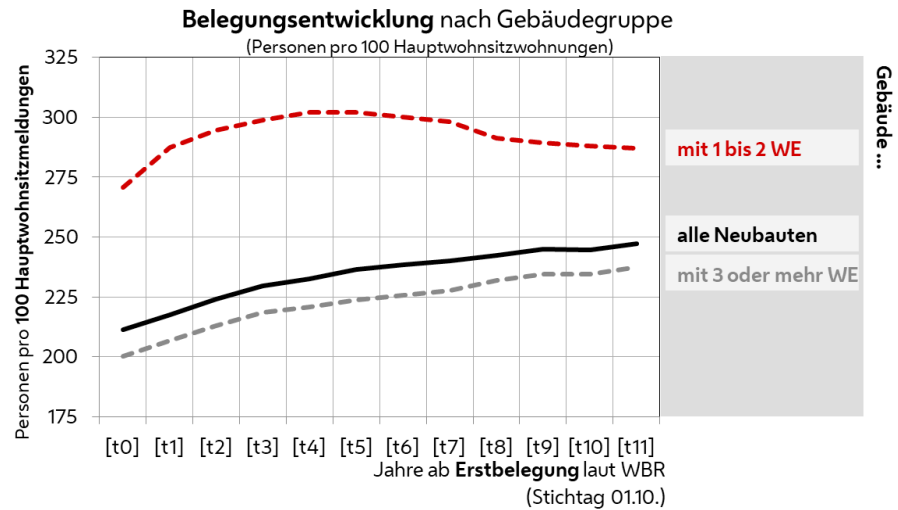


Abb. 1: Personen je 100 Hauptwohnsitzwohnungen für alle Neubauten, Gebäude mit 1 oder 2 bzw. 3 oder mehr Wohneinheiten und Jahre ab Erstbelegung (Datenquelle: MA23 2019a, b | Darstellung: MA 18)

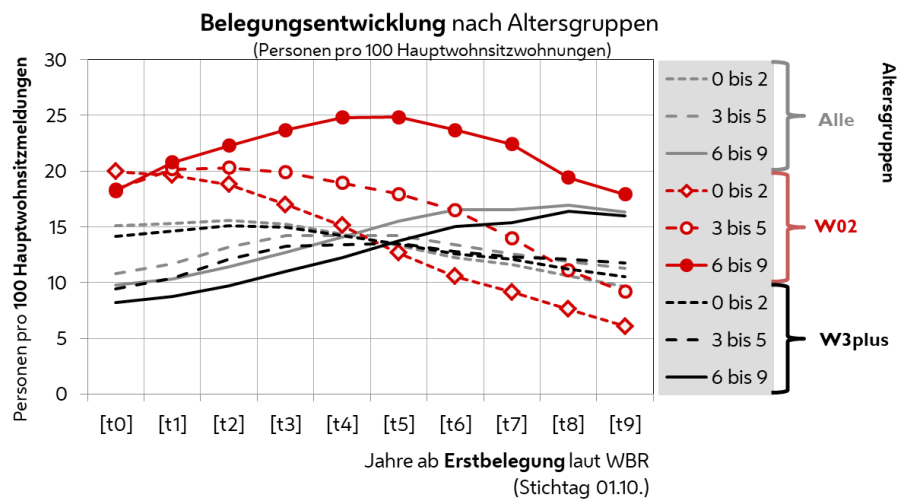


Abb. 2: Personen je 100 Hauptwohnsitzwohnungen nach Altersgruppen (0 bis 9 Jahre) für alle Neubauten, Gebäude mit 1 oder 2 bzw. 3 oder mehr Wohneinheiten und Jahre ab Erstbelegung (Datenquelle: MA23 2019a, b | Darstellung: MA 18)

Prozentpunkte auf *Jugendliche* (10 bis 17 Jahre) entfallen, wobei die *Säuglinge und Kleinkinder* (unter 4-Jährige: 9,1 Prozent) dominieren. Mit steigender Verweildauer in den neugebauten Wohneinheiten gleichen sich die Anteile der einzelnen Altersgruppen an bzw. verschieben sich in Richtung *Jugendlicher*, da die Kleinkinder langsam älter werden bzw. wegen abgeschlossener Familienplanung immer weniger Neugeborene nachkommen.

Dieser Prozess ist bei der Belagsentwicklung nach Altersgruppen bei den unter 10-Jährigen in Kombination mit den Gebäudearten (siehe Abbildung 2) zu erkennen, wo die Belagsdichte in den Ein- bzw. Zweiparteienhäusern in

den ersten Jahren nach der Erstbelegung deutlich über jenen der Mehrparteienhäuser liegt. Dies ist plausibel, da EFH generell für Haushalte mit Kindern interessant sind. Durch Familiengründung und Geburten ändern sich die Anforderungsprofile an die Wohnsituationen, wie z.B. Wohnungsgröße oder -ausstattung, aber auch die Lage in „*kinderfreundlichen*“ Gegenden mit privatem Grünraum bzw. in der Nähe sozialer Infrastrukturen, wie Kinderkrippen, Kindergärten oder Schulen.

Dementsprechend ist die Belagszahl bei den Neugeborenen und Kleinkindern zum Zeitpunkt des Erstbezugs für die ersten Jahre vergleichsweise hoch, was damit zusammenhängt, dass wir hier eine 3-jährige Altersgruppe haben und häufig innerhalb von 2-3 Jahren nach dem ersten Kind ein zweites Kind geboren wird, während das erste Kind noch zu den unter 3-Jährigen gehört. Danach nimmt der Anteil und die Belagszahl der unter 6-Jährigen rasant ab und verschiebt sich in höhere Alterskohorten. Bei den Mehrparteienhäusern ist der Belagsrückgang bei den unter 6-Jährigen und die Belagszunahme bei den 6 bis 9-Jährigen geringer, da es hier deutlich höhere Fluktuationen bei den BewohnerInnen gibt und der Wunsch nach bzw. das Timing bei Familiengründungen breiter über den Besiedlungszeitraum gestreut ist.

### RÄUMLICHE MUSTER

Insgesamt wurden von allen seit 2008 neubezogenen Wohneinheiten - unabhängig von der Gebäudeart - rund 84,5 Prozent in den Außenbezirken errichtet, wo es mehr verfügbares Bauland zu günstigeren Quadratmeterpreisen gibt. In den Außenbezirken wohnten zum Zeitpunkt der Erstbelegung rund 87,3 Prozent der Neubaubevölkerung, wobei davon rund 18,9 Prozentpunkte auf Einfamilienhäuser und 68,4 Prozentpunkte auf Geschosswohnungen entfielen. Lediglich 12,7 Prozent der Neubaubevölkerung ist in den Innenbezirken zu verorten, wobei es hier Schwerpunkte im 2ten und 3ten Bezirk gibt.

Bei den *Kindern* (unter 10-Jährigen) zeigt sich ein ähnliches Bild, wobei deren Anteil in Außenbezirken etwas höher ist (speziell in Ein- bzw. Zweiparteienhäusern). So lassen sich rund 89,4 Prozent aller Kinder in Neubauten in den Außenbezirken verorten, mit 65,8 Prozentpunkten in Geschosswohnungen und 23,6 Prozentpunkten in EFH. Unterschieden nach Bezirksgruppen ergibt sich bei den Anteilen der unter 10-Jährigen in neugebauten Geschossbauten, speziell bei den Außenbezirken, ein recht einheitliches Bild (siehe Abbildung 3). Lediglich die Innenbezirke fallen hier in den ersten Jahren nach Erstbelegung leicht ab.

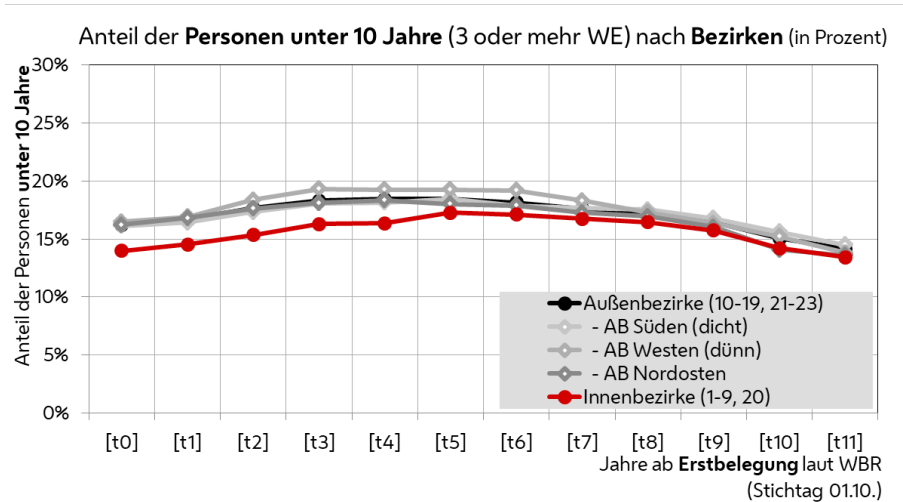


Abb. 3: Anteil der Personen unter 10 Jahren nach Bezirksgruppen und Jahre ab Erstbelegung (Gebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten) (Datenquelle: MA23 2019a, b | Darstellung: MA 18)

Bei den Ein- bzw. Zweiparteienhäusern würde sich ein differenzierteres Bild ergeben, da es aufgrund der geringen Fallzahlen in den Innenbezirken deutliche Schwankungen gibt. Auch in den Innenbezirken dominieren bei Neubautätigkeiten die Mehrparteienhäuser, da sich aufgrund der hohen Baugrundpreise und dem geringen Platzangebot keine „klassischen“ Ein- bzw. Zweiparteienhäuser rentieren

würden und zudem solche gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in den Innenbezirken nicht vorgesehen sind. Dass es dennoch Gebäude mit ein- bzw. zwei Wohnungen in den Innenstadtbezirken gibt, lässt sich damit begründen, dass es z.B. auch Bürohäuser gibt, welche im Dachgeschoß einzelne Wohneinheiten in Form von Penthäusern oder auch Portierwohnungen beherbergen können.



Abb.4: Im Sonnwendviertel (Bild: Fürthner)

# Fazit:

# Kinder in Neubauten

Die Analyse der Belagsentwicklung in Neubauobjekten nach *Gebäudegruppen* (mit 1 bis 2 WE, 3 oder mehr WE) und *räumlicher Verteilung* (Innen- und Außenbezirke) ermöglicht eine Abschätzung des altersspezifischen Belags ab dem Zeitpunkt der Erstbelegung zur bedarfsgerechten Planung sozialer Infrastruktur. Dies ist besonders relevant für den Bildungssektor, wo es um die mittel- und langfristige Planung und Bedarfsabschätzung von Bildungsinfrastrukturen, z.B. Kinderkrippen oder Schulgebäude, Containerklassen etc., geht.

Generell ist eine höhere Belagszahl bei den Ein- bzw. Zweiparteienhäusern festzustellen, bedingt durch den höheren Anteil an (Jung-)Familien, welche mit der Geburt eines Kindes geänderte Anforderungen an die Wohnsituation und –ausstattung, wie mehr Wohnfläche oder private Freiflächen, stellen. Dies ist auch an der Altersstruktur der unter 18-Jährigen bei der Belagsentwicklung ablesbar, wo sich ab Neubezug die Anteile der einjährigen Altersgruppen wie eine Welle von den Neugeborenen über Kleinkinder bis hin zu Jugendlichen bewegen. Gleichzeitig ist ein zeitlicher Versatz zwischen den Gebäudegruppen zu erkennen, wobei in den EFH deutlich früher ein Belagsmaximum erreicht wird. Hier steht der Neubezug eines Einfamilienhauses oft in einem direkten Zusammenhang mit der Geburt eines Kindes.

Trotz der höheren Belagszahlen in EFH, welche gehäuft in den Außenbezirken zu finden sind, sind es vor allem die Geschoßneubauten, in denen über ganz Wien 75,9 Prozent der Kinder von Erstbeziehern leben (davon 65,8 Prozentpunkte in den Außenbezirken). Das städtische Bevölkerungswachstum findet aufgrund der bereits dichten Verbauung und den höheren Wohnkosten in Innenbezirken vorwiegend in den Außenbezirken statt. Dies

beschränkt sich allerdings nicht nur auf den Neubau, sondern auch in der Bestandsstadt nimmt die Bevölkerung zu, z.B. durch die Mobilisierung von Leerstand, Umwandlung von Neben- zu Hauptwohnsitzwohnungen, (Rück-)Umnutzung von Geschäftslokalen oder Büros etc. Durch die Wiederaufnahme der Gemeindebautätigkeiten im städtischen Wohnbauprogramm, werden hier Gemeindebauten in Zukunft zu einem neuerlichen Faktor, wenn es um die Schaffung von neuem Wohnraum geht. Allein bis Ende 2020 sollen rund 4.000 neue Gemeindewohnungen auf Schiene gebracht werden, was nebst dem geförderten Wohnbau für die bedarfsgerechte Planung sozialer Infrastrukturen von hoher Bedeutung sein wird.

Mit dieser Ex-post-Analyse der Neubautätigkeiten anhand von Meldeimpulsen hat man eine analytische Annäherung zur Hand, um die Belagsentwicklung in Gebieten mit vermehrten Neubautätigkeiten abzuschätzen. Diese Analyse hat insofern einen planerischen Mehrwert für die Stadt Wien und andere Magistratsabteilungen, da sie als empirische Fundierung für eine bedarfsgerechte Planung sozialer Infrastrukturen genutzt werden kann.

↗ Inhaltliche Bearbeitung:  
Markus Speringer und Johannes Gielge

Zitiervorschlag:  
SPERINGER, M. u. J. GIELGE (2020): „Kinder in Neubauten“ – Die Anzahl der Kinder in Neubauten als Kennwert für die Schätzung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur (Infrastrukturabschätzung). In: MA18 Fachpapier Stadtplanung, 03 Kinder in Neubauten. Wien (AUT).

Weiterführende Quellen:

GÄCHTER, A. (2008): Haushaltsstruktur und sozialer Infrastrukturbedarf von Neubaugebieten. ZSI Projektbericht im Auftrag der MA 18 (intern). Wien (AUT).

HORAK, C. (2016): Die Anzahl der Kinder in Neubauten als Kennwert für die Schätzung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur. MA 18 Projektbericht (intern). Wien (AUT).

MA23 – LANDESSTATISTIK WIEN (Hrsg.) (2019a): Wiener Bevölkerungsregister (WBR). Datensatz. Wien (AUT).

\_\_\_\_\_ (Hrsg.) (2019b): Adress-Gebäude- und Wohnungsregisters (AGWR). Datensatz. Wien (AUT).

SPERINGER, M. u. J. GIELGE (2020): „Kinder in Neubauten“ – Die Anzahl der Kinder in Neubauten als Kennwert für die Schätzung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur (Infrastrukturabschätzung). MA 18 Projektbericht (intern). Wien (AUT).

## IMPRESSUM:

Fachpapier Stadtplanung Heft 03/2020.  
Medieninhaber und Herausgeber: Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Rathausstraße 14-16, 1082 Wien.  
Inhaltliche Bearbeitung:  
Markus Speringer und Johannes Gielge  
Redaktion:  
Philipp Oberhaidinger



Abb.5: Wien von oben, Seestadt Aspern (Bild: MA 18/Fürthner)