

Veränderung der Zahl der neuen Wohnungen in Einfamilienhäusern absolut und in %

Für Österreich ohne Wien fällt innerhalb der aktuellen Berichtszeiträume (bis 2009) ein tendenziell nach oben gerichteter Wohnbautrend auf. Der Anstieg der Wohnbauleistung erreichte mit dem Jahr 2007 seinen Höchststand. Ab dem Berichtsjahr 2008 wird ein Rückgang deutlich, der möglicherweise einen gewissen – wenn auch nur geringen – Bezug zu der ab diesem Jahr evidenten Wirtschafts- bzw. Finanzkrise haben könnte. Spezifische Erkenntnisinteressen: Beobachtung der Sicherung hochwertiger Freiraumfunktionen, Beobachtung der Siedlungsstrukturentwicklung, Prüfung der ÖREK-Ziele einer flächensparenden und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden

Spezifisches Erkenntnisinteresse: Beobachtung der Sicherung hochwertiger Freiraumfunktionen | Beobachtung der Siedlungsstrukturentwicklung

Zuordnung: Gesellschaftliche Vielfalt und Solidarität

Themen: Bevölkerung und Haushalte | Flächeninanspruchnahme und Siedlungsentwicklung

Verwandte Indikatoren: Bevölkerungsstand | Bevölkerungsentwicklung - 5 Jahre | Binnen- und Außenwanderung | Neue Wohnungen (Einfamilienhäuser) - Anteile | Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen - Anteile

Dieser Indikator besteht aus folgenden Medien:

Karten:

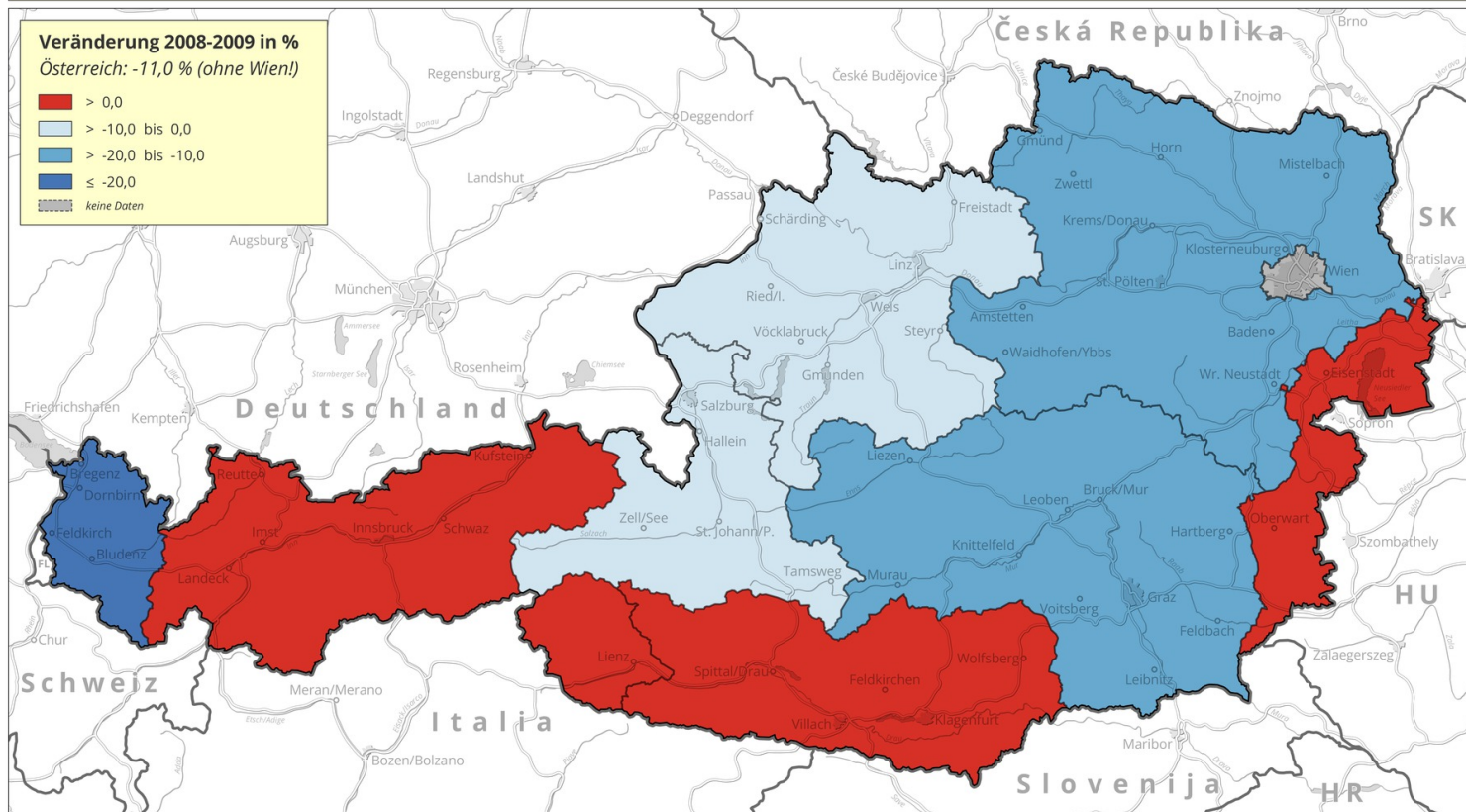
- Veränderung der Zahl der neuen Wohnungen in Einfamilienhäusern 2008-2009 in Prozent

Exposés:

- Wohnen

Veränderung 2008-2009 in %
Österreich: -11,0 % (ohne Wien!)

- > 0,0
- > -10,0 bis 0,0
- > -20,0 bis -10,0
- ≤ -20,0
- keine Daten



Quelle: Statistik Austria: Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister

Raumeinheiten: Bundesländer

Herausgeber: **ÖROK** Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK)

0 25 50 75 100 km

Bearbeitung und Kartographie: **öiro**projekthaus



Wohnen

(Quellen: Statistik Austria, Umweltbundesamt, vwbf, GBV, Wifo)

Wohnen zählt nicht nur zu den Grundbedürfnissen des Menschen, die Wohnbauproduktion gilt auch als wichtiger Konjunkturmotor der österreichischen Wirtschaft. Wohnbauproduktion benötigt Flächen und prägt räumliche Strukturen. Darüber hinaus wirkt ein ausreichendes und qualitativ ansprechendes sowie leistbares Angebot an Wohnraum als tragendes Element einer auf sozialen Zusammenhalt ausgerichteten Gesellschaft.

Rahmenbedingungen

- Laut Konsumerhebung 2009/2010 muss für Wohnen und Energie je nach Höhe des Einkommens bis zu einem Viertel des Haushaltseinkommens aufgebracht werden (Quelle: Statistik Austria).
- Das Umweltbundesamt weist nach, dass im Zeitraum 2002 bis 2012 die Baufläche von 2.119 km² auf 2.475 km² gestiegen ist, das entspricht einem täglichen Flächenverbrauch von 9,8 ha. Auf einen Hektar Fläche passen rund 10 Einfamilienhäuser, beim Bau einer Reihenhaussiedlung können bereits doppelt so viele Wohnungen, rund 20, errichtet werden und im Geschosßbau sind bis zu 60 Wohneinheiten auf einem Hektar möglich (Quelle: Umweltbundesamt).
- 8% der gesamten österreichischen Wertschöpfung (ohne Land- und Forstwirtschaft) entfallen auf die Bauwirtschaft, etwa ein Viertel davon auf den Hochbau. Im Hochbau sind in rund 4.000 Unternehmen etwa 57.000 Personen unselbständig beschäftigt (Stand 2011, Quelle: Statistik Austria).
- Österreich zählt innerhalb der EU zu jenen Ländern mit einem überdurchschnittlichen Anteil am sozialen Wohnbau. Rund ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes fällt unter die Kategorie sozialer Wohnbau, rund zwei Mio. Menschen profitieren davon (Quelle: Verein für Wohnbauförderung).
- Die Wohnbauförderung ist nicht nur für die qualitative und quantitative Wohnbauproduktion von Bedeutung, sie ist auch ein wichtiger wirtschafts- und gesellschaftspolitischer Faktor. Etwa 60% aller nach 1945 neuerrichteten Wohnungen sind mit Hilfe öffentlicher Mittel finanziert, im Geschosßwohnbau sind es rund 75 % (Quelle: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen).

Bestand und Veränderung

Derzeit liegen zum Thema Wohnen unterschiedliche Erhebungen vor: die Mikrozensus-Wohnungserhebung, Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister sowie die Baumaßnahmen- und Wohnbaukostenstatistik. Für die vorliegenden Auswertungen wurden das Gebäude- und Wohnungsregister sowie die Baumaßnahmenstatistik herangezogen.

Der Bestand an Gebäuden und Wohnungen wurde bis 2001 im Rahmen der Volkszählung (Häuser- und Wohnungszählung bzw. Gebäude- und Wohnungszählung) erfasst. Seit 2011 dient nun das im Jahr 2004 errichtete Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) als Grundlage für die Gebäude- und Wohnungszählung.

Laut Gebäude- und Wohnungsregister wurden zu Beginn des Jahres 2013 für Österreich insgesamt 2.027.273 Wohngebäude ausgewiesen. Davon waren 1.780.650 Wohngebäude mit 1 bis 2 Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 87,8% an Ein- und Zweifamilienhäusern (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1:

Bestand – Wohngebäude 2013

Bundesland	Wohngebäude 2013		
	gesamt	Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen	
		absolut	Anteil in %
Burgenland	116.276	112.823	97,0%
Kärnten	157.091	140.687	89,6%
Niederösterreich	552.182	517.509	93,7%
Oberösterreich	353.545	315.360	89,2%
Salzburg	115.397	95.605	82,8%
Steiermark	323.094	289.526	89,6%
Tirol	156.428	126.361	80,8%
Vorarlberg	90.493	77.487	85,6%
Wien	162.767	105.292	64,7%
Österreich	2.027.273	1.780.650	87,8%

Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungsregister

Der Vergleich der Daten, die bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2001 (Stichtag 15.Mai) erfasst wurden und jenen der Registerzählung 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung 2011) zeigt ein Plus bei den Wohngebäuden von 12,1%, bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eines von 10,9%.

Den weitaus höchsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichnete traditionellerweise das Burgenland mit 97,0%. Dies kann auf die ausgeprägten dörflichen Strukturen in dem Bundesland zurückgeführt werden. Abgesehen von Wien, das mit 64,7% erwartungsgemäß den geringsten Anteil an Wohngebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen hatte, war Ostösterreich die Region mit dem höchsten Ein- und Zweifamilienhausanteil.

Ganz anders verhielt es sich in Westösterreich. Zu Jahresbeginn 2013 gab es in Tirol mit 80,8% den niedrigsten Wert in Österreich. Nur Oberösterreich lag als einziges westösterreichisches Bundesland mit einem Ein- und Zweifamilienhausanteil von 89,2% über dem österreichweiten Vergleichswert.

Die beiden südlichen Bundesländer Steiermark und Kärnten platzierten sich mit ihrem Anteil von je 89,6% im Mittelfeld und lagen etwas über dem österreichweiten Wert von 87,8%.

Betrachtet man den Ein- und Zweifamilienhausanteil auf der Ebene der politischen Bezirke so führten Anfang 2013 Oberpullendorf (Burgenland) und Mistelbach (NÖ) mit jeweils etwas über 98% die Liste der Bezirke an. Erst an 17. Stelle kam mit der Südoststeiermark ein Bezirk, der nicht in Ostösterreich gelegen ist – der Anteil der Wohngebäude mit 1 bis 2 Wohnungen betrug hier 95,9%. Besonders auffällig sind auch die Ergebnisse für einige Wiener Gemeindebezirke: so wird etwa auch für den 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt) ein Ein- und Zweifamilienhausanteil von 89,1% gemessen an den Wohngebäuden insgesamt ausgewiesen, was deutlich über dem österreichweiten Vergleichswert und auch über vielen ländlichen Bezirken (z.B. Murtal, Gmunden...) liegt. Anteile über 70% weisen auch noch die Wiener Gemeinde Bezirke 13, 14, 21 und 23 auf. Erwartungsgemäß fanden sich die Wiener Innenbezirke am Ende der Skala: der 4. Wiener Gemeindebezirk (Wieden) hatte einen Ein- und Zweifamilienhausanteil von lediglich 4,8%.

Besonders hohe Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern erreichen mit über 90% auch die Stadtumlandbezirke Urfahr-Umgebung, Wien-Umland, Graz-Umgebung, Klagenfurt-Land und St. Pölten Land.

Fertigstellungen

Die letztverfügbaren Ergebnisse über die Wohnbautätigkeit beziehen sich auf die Jahre 2005 bis 2009. In der Baumaßnahmenstatistik werden Anzahl, Struktur und Ausstattung der in einem Jahr bzw. Quartal bewilligten und fertiggestellten Bauvorhaben, Gebäude bzw. Wohnungen auf Ebene der Bundesländer erhoben. Diese Ergebnisse liefern wichtige Informationen für die (Bau-)Wirtschaft, die Verwaltung und die Raumplanung, geben auch Hinweise für Lärm-, Umwelt- und Katastrophenschutzmaßnahmen und fließen als Konjunkturindikator in die nationale und europäische Statistik ein.

Für den hier analysierten Zeitraum sind die Erhebungen in Wien und den anderen Bundesländern nicht vergleichbar, daher können die folgenden Ergebnisse nur ohne jene der Bundeshauptstadt beschrieben werden.

Im Jahr 2009 wurden in Österreich 33.173 Wohnungen in neuen Wohngebäuden für Privatwohnzwecke errichtet. Das waren um 11,7% mehr als im Jahr 2005, allerdings um 11,0% weniger als 2008. Die Fertigstellung von Wohnungen zwischen 2005 und 2009 verlief nicht in allen Bundesländern gleich: Für die Bundesländer Burgenland (-10,9%) und für die Steiermark (-13,2%) wird ein Rückgang ausgewiesen, während alle anderen eine positive Entwicklung verzeichnen. Allen voran Salzburg mit einem Plus von 63,2% und Kärnten mit +30,8%.

Ähnlich wie beim Bestand findet man bei neuen Wohngebäuden (Privatwohnzwecke) in Ostösterreich den höchsten Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern (Wohngebäude mit einer Wohnung). Auch hier führt das Burgenland im Jahr 2009 mit 64,3% klar die Liste an, während in Tirol der Anteil neuer Wohnungen in Einfamilienhäusern gemessen an der Gesamtzahl neuer Wohnungen deutlich darunter bei 26,0% und in Vorarlberg bei 27,9% lag.

Wohnbaurate

Ein Indikator, der für die Intensität der Wohnungsproduktion herangezogen wird, ist die Wohnbaurate. Bei diesem Indikator wird entweder die Anzahl der neuen Wohnungen (Statistik Austria) oder die Baubewilligungen (Wifo) auf die Bevölkerung (pro 1.000 EinwohnerInnen) bezogen.

Nach Berechnung der Statistik Austria ist die Wohnbaurate seit 2007 rückläufig. Im österreichischen Durchschnitt wurde im Jahr 2007 eine Wohnbaurate ohne Wien von 6,5 Einheiten auf 1.000 EW ausgewiesen, diese sank bis 2009 auf 5,7. Die Wohnbauraten sind in den westlichen Bundesländern deutlich höher als in den östlichen und südlichen Bundesländern.

Zu einem ähnlichen Ergebnis – hier ist auch Wien enthalten – kommt auch das Wifo. Die Zahl der Bewilligungen wird für Österreich im Jahr 2011 mit 43.200 angegeben, die Wohnbaurate mit 5,1. Zwischen 2006 und 2011 wurden in den westlichen Bundesländern gemessen an der Bevölkerungszahl die meisten Wohneinheiten bewilligt, während in Südösterreich die Anzahl der Bewilligungen etwas niedriger und in Ostösterreich deutlich niedriger ausfiel. Als Einflussfaktoren werden die unterschiedlichen Einkommensniveaus, die Situation am Arbeitsmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung genannt. Angesichts der weiterhin gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung wird damit gerechnet, dass sich die Zahl der Baubewilligungen bis 2014 bei etwa 37.000 Einheiten stabilisieren wird. Vom Rückgang betroffen sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrgeschoßbauten (*Quelle: Wifo, West-Ost-Gefälle im österreichischen Wohnungsneubau – Ausblick für 2013 getrübt. Presseinformation 23.4.2013*).