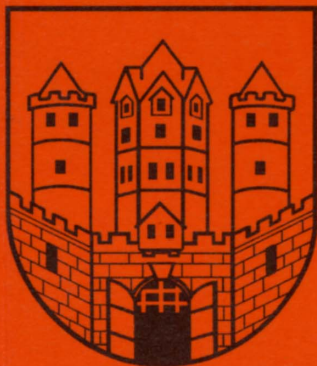


2/93

GEBÄUDE, WOHNUNGEN, GRUNDSTÜCKSPREISE



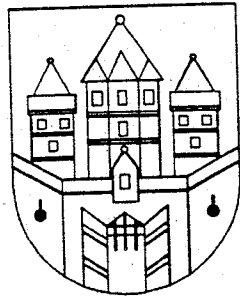
SALZBURG

Statistische Berichte der
Landeshauptstadt Salzburg

IN

ZAHLEN

**GEBÄUDE, WOHNUNGEN,
GRUNDSTÜCKSPREISE**



**Herausgeber und für den
Inhalt verantwortlich :**

**Magistrat Salzburg
Amt für Statistik
A 5024 Salzburg**

**Erscheinungsdatum
April 1993**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1: Text

Kapitel 1:	Das Wichtigste in Kürze	7
Kapitel 2:	Gebäude- und Wohnungsbestand	10
Kapitel 3:	Die Wohnbautätigkeit	14
Kapitel 4:	Grundstückspreise, Baukosten, Wohnungsaufwand	22
Kapitel 5:	Der städtische Grund-, Haus- und Wohnungsbesitz	31

Teil 2: Tabellen

Tabelle 1:	Gesamtübersicht – Gebäude-, Wohnungs- und Einwohnerbestand	37
Tabelle 2:	Gesamtübersicht – fertiggestellte bzw. in Bau befindliche Gebäude und Wohnungen	38
Tabelle 3:	Gesamtübersicht – Grundstückspreise, Baukosten und Wohnungsaufwand	39
Tabelle 4:	Gebäude	40
Tabelle 5:	Wohnungen	42
Tabelle 6:	Gebäude und Wohnungen nach statistischen Bezirken	44
Tabelle 7:	Baubewilligungen für Gebäude und Wohnungen	53
Tabelle 8:	Bauüberhang	54
Tabelle 9:	Fertigstellungen von Gebäuden mit mind. 1 Wohnung	57
Tabelle 10:	Wohnungszugang nach Bauherrn, Rechtstitel und Art der Baumaßnahmen	58
Tabelle 11:	Wohnungszugang nach der Wohnungsgröße	59
Tabelle 12:	Wohnungszugang in Neubauten nach der Gebäude- und Finanzierungsart	60
Tabelle 13:	Wohnungszugang – Kreuztabelle: Bauherrn nach Rechtstitel, Finanzierungsart und Wohnungsgröße	61
Tabelle 14:	Wohnungszugang – Kreuztabelle: Rechtstitel nach Bauherrn, Finanzierungsart und Wohnungsgröße	62
Tabelle 15:	Wohnungszugang – Kreuztabelle: Wohnungsgröße nach Bauherrn, Rechtstitel und Finanzierungsart	63
Tabelle 16:	Wohnungszugang – Kreuztabelle: Finanzierungsart nach Bauherrn, Rechtstitel und Wohnungsgröße	64
Tabelle 17:	Durchschnittliche Baudauer der 1991 und 1992 fertiggestellten Gebäude mit Wohnungen	65
Tabelle 18:	Bauüberhang für Gebäude mit mind. 1 Wohnung in den statistischen Bezirken	66
Tabelle 19:	Im Jahre 1989 fertiggestellte Gebäude und Wohnungen nach statistischen Bezirken	71
Tabelle 20:	Wohnbautätigkeit in ausgewählten Umlandgemeinden	74
Tabelle 21:	Grundstücksverkäufe in der Stadt Salzburg	75

Tabelle22:	Grundstücksverkäufe in der Stadt Salzburg	76
Tabelle23:	Durchschnittspreis pro m2 Bauparzelle in der Stadt Salzburg	77
Tabelle24:	Durchschnittspreis pro m2 Bauland in der Stadt Salzburg	78
Tabelle25:	Durchschnittspreis pro m2 Grünland in der Stadt Salzburg	79
Tabelle26:	Grund- und Baukosten für Gebäude mit mind. 1 Wohnung	80
Tabelle27:	Durchschnittliche m2 Grund- und Anschließungskosten für Gebäude mit mind. 1 Wohnung	81
Tabelle28:	Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche	82
Tabelle29:	Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche (Regionalvergleich)	83
Tabelle30:	Durchschnittlicher monatlicher Wohnungsaufwand in geförderten Neubauten von Gemeinn. Bauvereinigungen der Jahre 1991 und 1992	84
Tabelle31:	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in geförderten Neubauten von Gemeinn. Bauvereinigungen der Jahre 1989 und 1990 (Regionalvergleich)	85
Tabelle32:	Angaben zum städtischen Grundbesitz	86
Tabelle33:	Angaben zum städtischen Gebäude- und Wohnungsbesitz	87
Tabelle34:	Grundkäufe der Stadtgemeinde Grundverkäufe der Stadtgemeinde Vergabe von Baurechten	88
Tabelle35:	Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten	89
Tabelle36:	Wohnungszuweisungen durch das Wohnungsamt Vorgemerkte Wohnungssuchende	90

TEIL 1 : TEXT

KAPITEL 1: DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1/1: GEBÄUDE- UND WOHNUNGS- BESTAND

- Der fortgeschriebene Gebäudebestand betrug Ende 1992 18.975. Mehr als die Hälfte des gesamten Bestandes entfällt auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Fast 1/3 aller Gebäude stammt aus der Zeit des größten Baubooms von 1961 bis 1980. 12.637 Gebäude, das sind exakt 2/3 des Bestandes, werden über das Kanalnetz entsorgt.

- Die fortgeschriebene Wohnungszahl belief sich Ende 1992 auf 71.025. Fast die Hälfte des derzeitigen Wohnungsbestandes wurde in der Zeitspanne von 1961 bis 1980, also in der Zeit der größten Wohnbautätigkeit, errichtet.

Aus der Sicht des Umweltschutzes von großer Bedeutung sind Angaben über die Beheizungsart und Angaben zur Abwasserentsorgung. 40,8% aller Wohnungen werden mittels einer Haus- bzw. Wohnungszentralheizung beheizt. 31,8% des Bestandes sind an ein Fernheiznetz (inkl. Blockheizwerke) angeschlossen, 27,1% werden noch mittels Einzelöfen und nur 0,4% mittels sonstigen Beheizungsarten (z. B. Solarheizungen, Wärmepumpen) mit Wärme versorgt. Bereits 84,9% aller Wohnungen sind an das Kanalnetz angeschlossen. Noch vor 3 Jahren lag der Entsorgungsgrad bei 77,3%.

1/2: WOHNBAUTÄTIGKEIT

- 1992 wurden in der Stadt Salzburg 558 Wohnungen fertiggestellt. Dies sind zwar um 13% mehr als 1991, zählt aber mit zur geringsten Wohnbauleistung in der Stadt seit dem 2. Weltkrieg.

Da die jährliche Wohnbautätigkeit im engen Zusammenhang mit Wanderungsproblemen und der ständigen Veränderung von soziologischen Entwicklungen gesehen werden muß, stellt sich die Frage, wohin der Wohnbau in der Stadt Salzburg eigentlich führen soll. Geht es eher um das Einfrieren des Einwohnerbestandes bei ca. 150.000 Einwohnern, so liegt man mit der derzeitigen Wohnbauleistung nur mittelfristig zu niedrig. Soll jedoch dem zweifellos vorhandenen, starken Drang zur Stadt Salzburg einigermaßen freier Lauf gewährt werden, so müßten über einen längeren Zeitraum ca. 900 bis 1.000 Wohnungen jährlich neu errichtet werden. Diese Aussage ist jedoch unter dem Aspekt zu sehen, daß die Stadt Salzburg, unter allen österreichischen Großstädten, das weitaus kleinste Stadtgebiet aufweist. Auch ein Vergleich mit den 60er und 70er Jahren, mit jährlichen Wohnbauleistungen von knapp unter 1.800 Wohnungen, ist insofern problematisch, als in dieser Zeit eines großen Einwohnerzuwachses und einer überhitzten Baukonjunktur Quantität oft über Qualität gestellt wurde.

Während in den letzten 10 Jahren fast doppelt so viele Eigentumswohnungen

als Mietwohnungen errichtet wurden, zeigen die Zahlen für 1992 und auch für die nächsten Jahre in Richtung eines vermehrten Angebotes an Mietwohnungen. Endlich nimmt auch die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße Rücksicht auf die bereits seit vielen Jahren ständig sinkende Haushaltsgröße. Betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße für die im Jahre 1990 fertiggestellten Wohnungen noch 81,2 m², so sank sie bis zum Jahre 1992 auf 77,5 m². - Die durchschnittliche Baudauer (von der Bewilligung bis zum Bezug) betrug für die 1992 fertiggestellten Wohnbauten 34,3 Monate, also 2,9 Jahre.

In 16 Umlandgemeinden der Stadt (von Hallein im Süden bis Seekirchen im Norden), mit insgesamt 81.000 Einwohnern, wurden 1992 sogar etwas mehr Wohnungen (588) fertiggestellt als in der Stadt Salzburg. Die Wohnbauleistung des Jahres 1992, umgerechnet auf 1000 Einwohner, ergab für die Stadt Salzburg einen Wert von 3,88, für die 16 Umlandgemeinden einen Wert von 7,02. Der höchste Einzelwert entfiel dabei auf Grödig mit 14,0 Wohnungen auf 1.000 Einwohner.

Zur Jahreswende 1992/93 wurden in der Stadt Salzburg nur mehr 702 in Bau befindliche Wohnungen erhoben. Dies bedeutet einen Rückgang um 16% gegenüber dem Vorjahr. Auf Grund dieser Situation kann für die nächsten 2 bis 3 Jahre mit keiner wesentlich größeren Wohnbautätigkeit, im Sinne von Fertigstellungen, gerechnet werden.

1/3: GRUNDSTÜCKSPREISE, BAUKOSTEN, WOHNUNGS-AUFWAND

- Grundstückspreise

Vom Amt für Statistik werden die Grundstücksverkäufe in der Stadt und die dabei erzielten Erlöse jährlich erhoben und ausgewertet. In die Berechnung gehen dabei nur unverbaute Grundstücke und Grundstücke mit Abbruchobjekten ein. Bei insgesamt 54 Grundstücksverkäufen (zweitniedrigster Wert) wurden 153.938 m² veräußert.

Der Durchschnittspreis für 1 m² Bauparzelle (für eine Objektverbauung geeignetes Bauland) betrug 1992 S 5.479,- und war damit um 25,2% höher als 1991 (S 4.376,-)! Innerhalb der letzten 5 Jahre stieg damit der Durchschnittspreis für 1 Quadratmeter Bauparzelle um 110% bzw. um mehr als das Doppelte. Der Durchschnittspreis betrug in der zentrumsnahen Zone 2 S 6.288,- und in der äußeren Zone 3 S 5.172,- Die Preise streuten dabei zwischen S 2.000,- und S 8.970,- pro Quadratmeter Bauparzelle.

- Baukosten

Im Jahre 1992 wurden in der Stadt Salzburg 128 Gebäude mit mindestens 1 Wohnung fertiggestellt. Die Baukosten (Gestehungskosten) für diese 128 Gebäude betragen 831,7 Millionen Schilling.

Die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche betragen im Jahre 1992 S 20.229,- und lagen damit erstmals über der 20.000,- Schillingmarke.

Gegenüber 1991 stiegen die durchschnittlichen Quadratmeter Baukosten um 6,8%. In den letzten 10 Jahren betrug die Steigerung 40%. Spitzenreiter waren die "sonstigen juristischen Personen" mit einem Durchschnittswert von S 23.512,- pro Quadratmeter Wohnfläche.

Beim geförderten Wohnbau ergab sich eine erfreuliche Verringerung der durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche von S 17.742,- im Jahre 1991 auf S 17.414,- im Jahre 1992 (-1,8%).

Die Kostenschere zwischen der Stadt Salzburg auf der einen Seite und dem Land Salzburg bzw. Österreich auf der anderen Seite weist steigende Tendenz auf: Die durchschnittlichen Quadratmeter Wohnbaukosten des Jahres 1991 lagen in der Stadt um 22,6% über jenen im Bundesland Salzburg und um 25,2% über jenen in ganz Österreich.

- **Wohnungsaufwand in Neubauten**

Der monatliche, durchschnittliche Quadratmeter Wohnungsaufwand für 1991 fertiggestellte, geförderte Mietwohnungen betrug S 59,30 und war damit erfreulicherweise um 9,2% geringer, als der für 1990

erhobene Wert. Der Wohnungsaufwand ist dabei definiert, als die Summe aus Miete und Betriebskosten. Der für die Stadt Salzburg errechnete Wert von S 59,30 liegt nur um 2,7% über dem Landesergebnis, jedoch um 19,6% über dem Österreichwert.

1/4: STÄDTISCHES GRUND-, GEBÄUDE- UND WOHNUNGSWESEN

Im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg befanden sich zu Jahresende 1992 Grundflächen im Ausmaß von 1.004 ha. Davon entfallen 46,6% auf unbebaute Gründe und 34,6% auf öffentliches Gut (z.B. Verkehrsflächen).

Im Jahre 1992 erwarb die Stadtgemeinde 13.540 m² Bauland und 33.100 m² Grünland. Der zu bezahlende durchschnittliche Quadratmeter Baulandpreis betrug S 4.484,-. 1 Baurecht, im Ausmaß von 5.700 m², wurde 1992 vergeben, auf welcher Fläche insgesamt 44 geförderte Mietwohnungen errichtet wurden.

361 Wohnungen wurden 1992 durch das städtische Wohnungsamt vergeben, darunter 267 Wohnungen in Altbauten. 82% der Wohnungsvergaben erfolgten an inländische Wohnungswerber.

KAPITEL 2: GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND

2/1: GEBÄUDE

Definition

In der vorliegenden Publikation wurde der Begriff Gebäude wie folgt definiert: Gebäude sind alle freistehenden und bei zusammenhängender Bauweise durch Feuermauern, Stiegenhäuser etc. gegeneinander abgegrenzte Baulichkeiten. Aus gegebenem Anlaß wird darauf hingewiesen, daß der Begriff Gebäude daher auch nicht ident ist mit dem Begriff Hausnummer.

Ergebnis

Der vom Amt für Statistik, auf Grund amtlicher Unterlagen, fortgeschriebene Gebäudebestand betrug Ende 1992 18.975. Der Gebäudebestand hat damit in den vergangenen 5 Jahren um 3,4% bzw. um 619 Gebäude zugenommen.

Mehr als die Hälfte des gesamten Gebäudebestandes (9.683 bzw. 51%) sind Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser. Als zweitgrößte Gruppe folgen die Mehrfamilienhäuser (7.568 bzw. 39,9%). An dritter Stelle liegen mit 591 Gebäuden bzw. einem Anteil von 3,1% die reinen Betriebsobjekte. Hingewiesen sei schließlich noch auf 300 öffentliche Gebäude und auf 174 Bauernhäuser.

Fast 1/3 des gesamten Gebäudebestandes (31,3%) stammt aus der Zeit des größten Baubooms, nämlich aus der Zeit von 1961 bis 1980. 26,3% aller Gebäude wurden im Zuge des Wiederauf-

baues, also in der Zeit zwischen 1945 und 1960 errichtet. Aus der Zeit zwischen 1920 bis 1944 (also im wesentlichen aus der Zwischenkriegszeit) stammen 16,4%, aus der Zeit vor 1920 14,1% und aus der Zeit seit 1981 11,9% des gesamten Gebäudebestandes der Stadt.

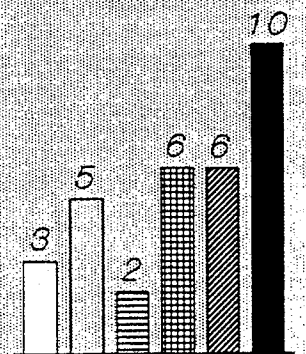
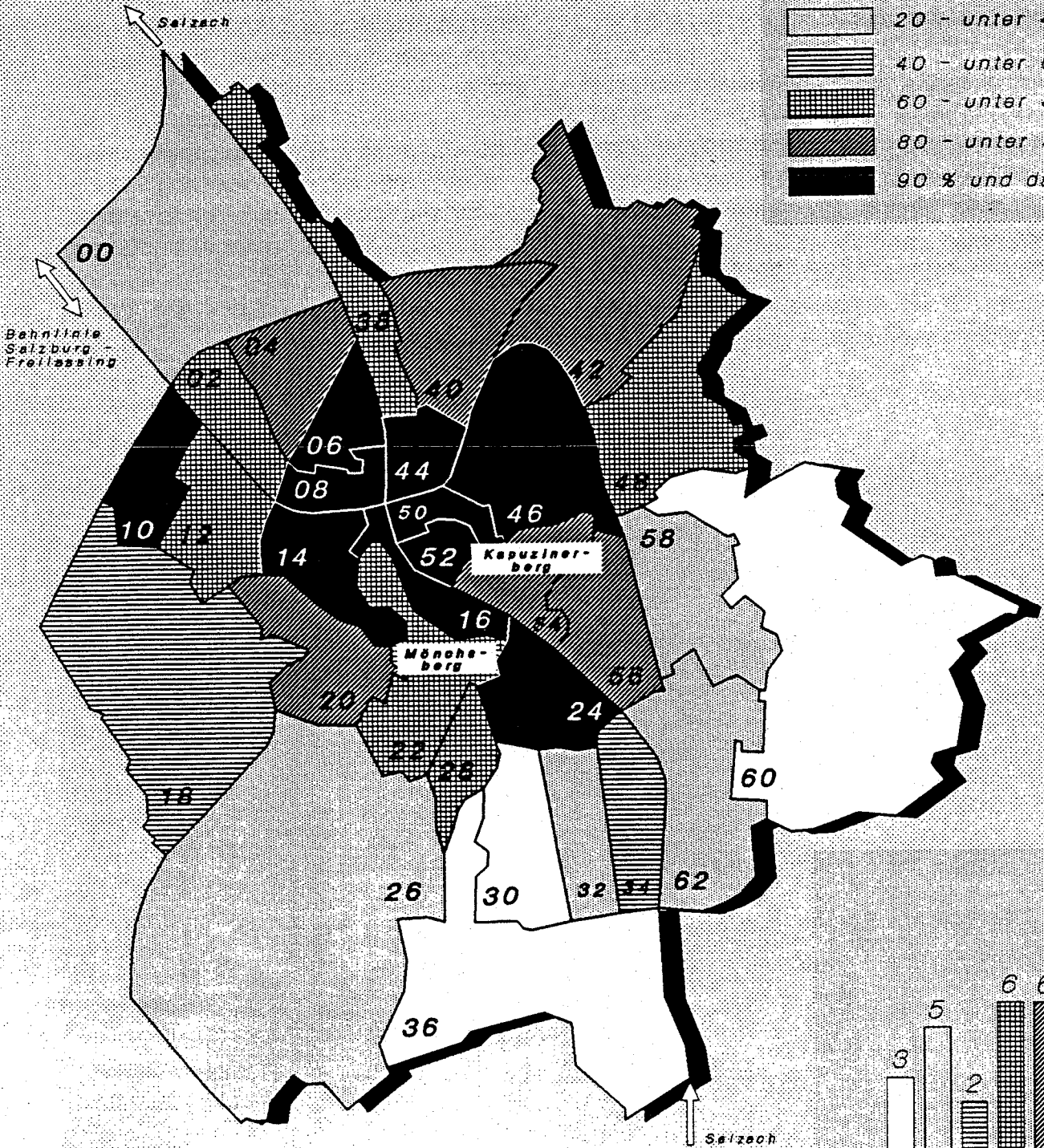
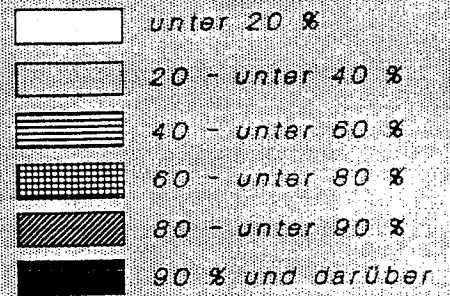
Gliedert man die 18.975 Gebäude nach der Art der Beheizung, so ergibt sich das folgende Ergebnis: 64,2% aller Gebäude werden zentralbeheizt (inkl. Etagenheizungen), 23,6% werden noch mittels Einzelofenheizung versorgt, 11,6% verfügen über eine Fernheizung (inkl. Blockheizwerk) und 0,6% der Gebäude haben eine "sonstige" Heizung, worunter vor allem Solaranlagen sowie Wärmepumpen fallen. 40,5% aller Gebäude gehören einer "privaten Person", 42,8% stehen im Eigentum mehrerer Miteigentümer. Nur 4,8% des Gebäudebestandes gehören der öffentlichen Hand (Bund, Land, Gemeinde). 5,6% befinden sich im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen und 6,2% im Eigentum von "sonstigen juristischen Personen".

Mit Stichtag Ende 1992 wurden in der Stadt Salzburg die Abwässer von 12.637 Gebäuden über das Kanalnetz entsorgt. Das entspricht einem Anschlußgrad von exakt 2/3 (66,6%). Innerhalb der 32 statistischen Bezirke des Stadtgebietes streuen die Anschlußwerte zwischen 4,4% im Bezirk 30 (Morzgg) und 99% im Bezirk 50

Anteil der Gebäude mit Kanalanschluß in den statistischen Bezirken der Stadt Salzburg

00 - Nummer des stat. Bezirkes

Klasseneinteilung:



Bezirke je Klasse

höchster Wert: 99,0 % (Bezirk 50)
 niedrigster Wert: 4,4 % (Bezirk 30)
 Stadtdurchschnitt: 66,6 %
 Quelle: Häuserdatei, Stichtag 1.1.1993

Magistrat Salzburg
 Amt für Statistik



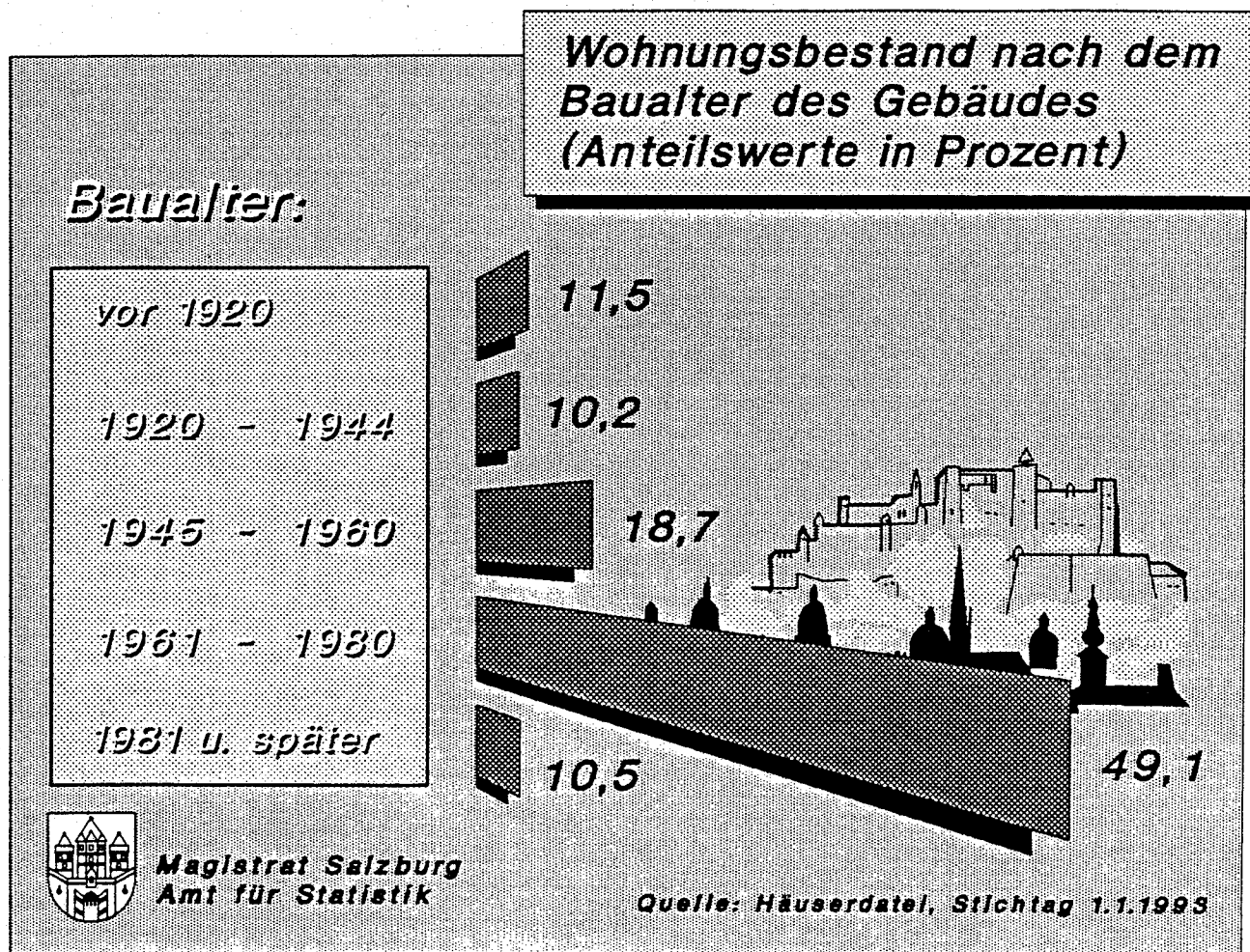
(Auersperg-Viertel). Wie aus beiliegender Bezirksgrafik ersichtlich, sind speziell die Altstadt sowie die unmittelbar daran anrainenden Bezirke jene Regionen, die den höchsten Anschlußgrad (90% und darüber) in der Stadt Salzburg aufweisen.

2/2: WOHNUNGEN

Der ebenfalls mittels amtlicher Unterlagen fortgeschriebene Wohnungsbestand in der Stadt Salzburg betrug Ende 1992 71.025. Für die Stadt Salzburg, auf Grund der spezifischen Wohnungssituation besonders interessant, sind die Zahlen für Miet- und Eigentumswohnungen: Für Ende 1992 wurden 24.397 Mietwohnungen und 16.548 Eigentumswohnungen ausgezählt.

80,7% des gesamten Wohnungsbestandes, das sind 57.329 Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Mit großem Abstand (17,7% bzw. 12.563 Wohnungen) folgen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Fast die Hälfte des derzeitigen Wohnungsbestandes (49,1% bzw. 34.875 Wohnungen) entfällt auf die Zeitspanne der größten Wohnbautätigkeit in der Stadt Salzburg, nämlich auf die Jahre 1961 bis 1980. Es folgen die Nachkriegsjahre (1945 - 1960) mit einem Anteil von 18,7% (13.275 Wohnungen). Auf den Altbestand (Bauperiode vor 1920) entfallen 11,5%, auf die jüngste Zeit (seit 1981) 10,5% und auf die Zwischenkriegszeit 10,2% des Wohnungsbestandes.



73,1% aller Wohnungen (51.901 Wohnungen) befinden sich in Gebäuden mit privaten Eigentümern. Mit einem Anteil von 17,5% (12.411 Wohnungen) folgen Wohnungen in Gebäuden, die einer gemeinnützigen Bauvereinigung gehören. An dritter Stelle liegen mit einem Anteil von 4,0%, die Gemeindewohnungen. Die öffentliche Hand (Bund, Land und Gemeinde) verfügt in der Stadt Salzburg über 5,9% des gesamten Wohnungsbestandes.

Aus der Sicht des Umweltschutzes von großer Bedeutung sind naturgemäß Angaben über die Beheizungsart und die

Abwasserentsorgung: 40,8% aller Wohnungen werden derzeit mittels einer Haus- bzw. Wohnungszentralheizung (Etagenheizung) beheizt. 31,8% des Bestandes sind an das Fernheizwerk (inkl. Blockheizwerke) angeschlossen, 27,1% der Wohnungen werden noch mit Einzelöfen beheizt und nur 0,4% mit sonstigen Heizungsarten (Solarheizungen, Wärmepumpen). 84,9% des gesamten Wohnungsbestandes verfügen über einen Anschluß an das Kanalnetz. Noch vor 3 Jahren, also 1989, lag der Entsorgungsgrad erst bei 77,3%.

KAPITEL 3: DIE WOHNBAUTÄTIGKEIT

3/1: FERTIGSTELLUNGEN

Gebäude

In der Stadt Salzburg wurden 1992 141 Gebäude neu errichtet. Darunter befanden sich 128 Gebäude mit mindestens 1 Wohnung. 52,3% aller Gebäude mit mindestens 1 Wohnung wurden von den "sonstigen juristischen Personen" errichtet, gefolgt von den privaten Bauherm mit 31,3% und den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 16,4% aller Gebäude.

60% der Gebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser, 25,8% entfielen auf Gebäude mit 3 bis 10 Wohnungen. Die weitaus größte Anzahl von fertiggestellten Gebäuden (77,3%) entfiel auf Gebäude mit 2 Stockwerken. – Noch größer, nämlich 91,4%, war der Anteil jener Gebäude, die mit Zentralheizung bzw. mit Etagenheizungen ausgestattet waren. Nur 5,5% (7 Gebäude) wurden an die Fernheizung bzw. an eine Blockheizung angeschlossen. 111 Gebäude (86,7%) hatten einen Anschluß an das öffentliche Kanalnetz und 77 Gebäude (60,2%) an das öffentliche Gasnetz.

Wohnungen

– Auf Grund der spezifischen Situation der Stadt Salzburg auf dem Gebiet der Wohnungssuchenden und der hohen Grundstückspreise, gehören die Ergebnisse der jährlichen Wohnbaustatistik zu den meist nachgefragten Informationen beim Amt für Statistik. Nachdem 1991, mit 494 fertiggestellten Wohnungen, die nied-

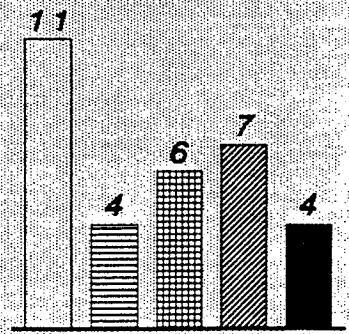
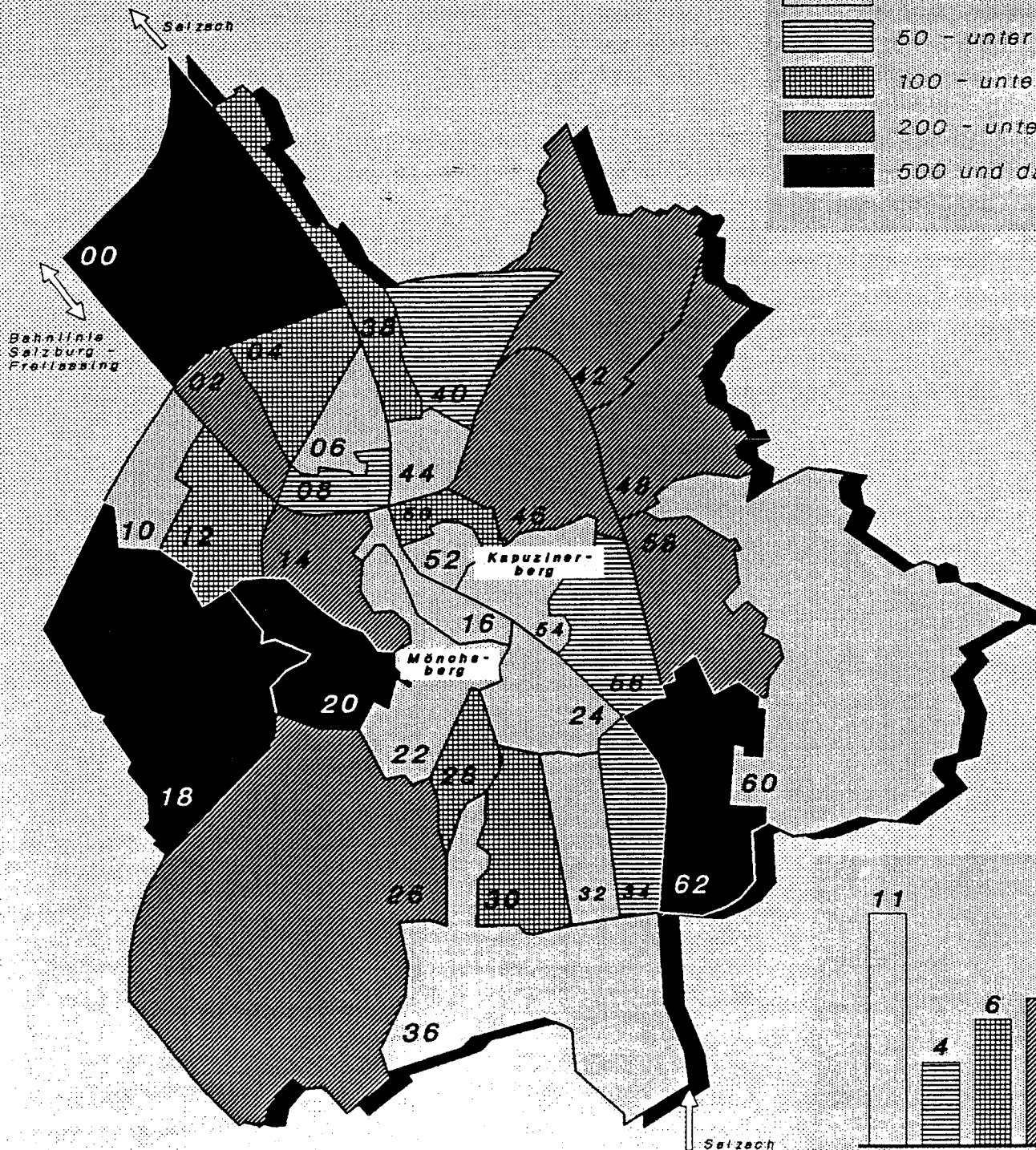
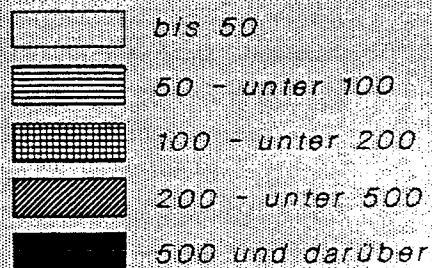
rigste Wohnbauleistung nach dem 2. Weltkrieg erbracht wurde, stieg die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahre 1992 auf 558, also um 13%. Trotz dieses Anstieges muß festgehalten werden, daß diese 558 Wohnungen mit zur geringsten Wohnbauleistung der Zeit nach dem 2. Weltkrieg zählen.

In diesem Zusammenhang stellt sich natürlich die Frage, "wohin soll der Weg beim Wohnbau in der Stadt Salzburg überhaupt gehen?" Aus der Sicht der Statistik ergeben sich zumindest 2 grobe Varianten: Wenn man der Anschauung ist, daß der Einwohnerstand der Stadt Salzburg beim derzeitigen Stand "eingefroren" werden soll, so liegt man mit der derzeitigen jährlichen Wohnbauleistung nur kurz- bis mittelfristig etwas zu niedrig, da es in diesem Fall ja nur mehr gilt, den vorhandenen qualitativen Fehlbestand zu verbessern und dem ständig steigenden Trend zu weniger Kindern und zum "Single-Haushalt" Rechnung zu tragen. Will man jedoch den zweifellos vorhandenen Drang zur Stadt Salzburg freien Lauf lassen, so müßten, auf Basis der letzten Jahre, über einen längeren Zeitraum ca. 900 - 1.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet werden. Beide Varianten haben natürlich nicht unbedeutende Auswirkungen auf das gesamte städtische Leben (z.B. Verbesserung bzw. Verschlechterung der Lebensqualität für die ortsansässige Bevölkerung, schwer kontrollierbare Preisent-

In den letzten 10 Jahren fertiggestellte Wohnungen in den statistischen Bezirken der Stadt Salzburg

00 = Nummer des stat. Bezirkes

Klasseneinteilung:



Bezirke je Klasse

höchster Wert: 932 (Bezirk 20)
 niedrigster Wert: 5 (Bezirk 36)
 Summe: 6.454 fertiggestellte Wohnungen
 Quelle: Häuserdatei, Stichtag 1.1.1993

Magistrat Salzburg
 Amt für Statistik

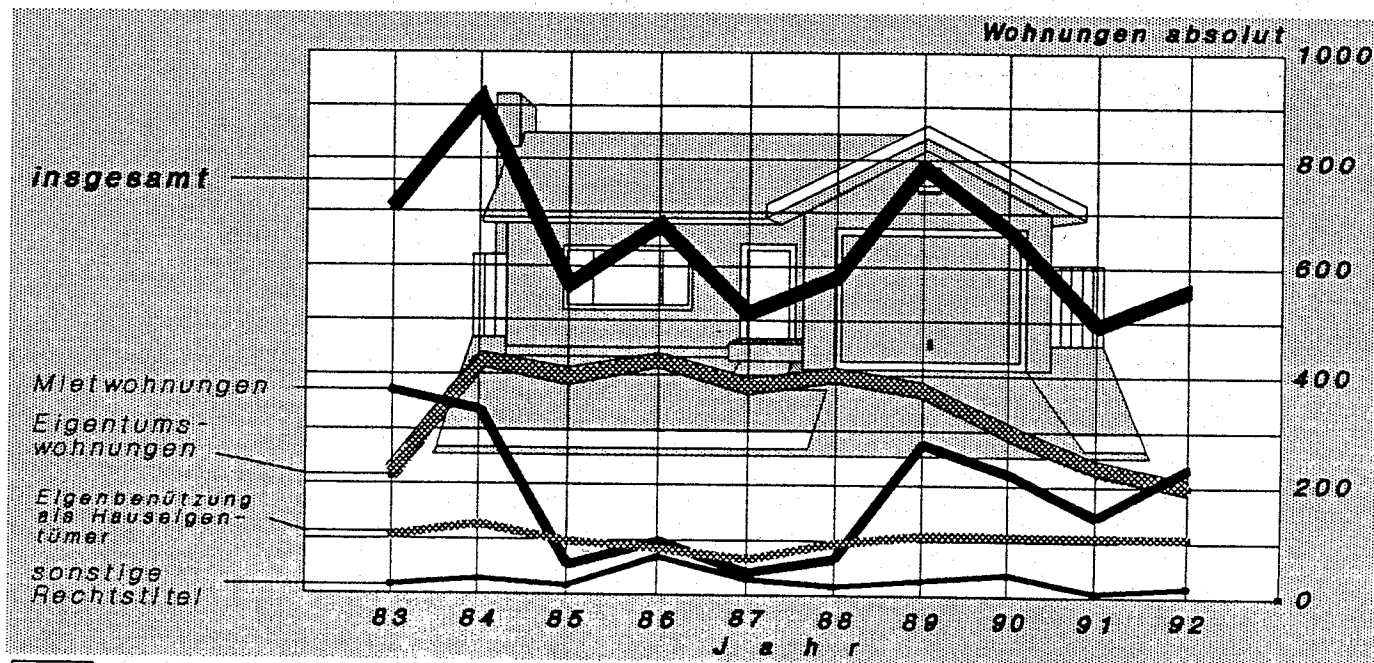


wicklung bei Vergrößerung der Nachfrage nach Wohnungen und vieles mehr). Die ganze Situation ist auch unter dem Aspekt zu sehen, daß die Stadt Salzburg unter allen österreichischen Großstädten die weitaus kleinste Fläche aufweist. An dieser Stelle sei in Erinnerung gerufen, daß die jährliche Wohnbauleistung in der Stadt Salzburg in den 60er Jahren 1.770, in den 70er Jahren 1.800, in den 80er Jahren 670 betrug und schließlich im Durchschnitt der Jahre 1990 - 1992 auf 573 Wohnungen jährlich sank. Trotzdem ist festzuhalten, daß die Zahlen der 60er und 70er Jahre auch nicht als optimal zu bezeichnen sind: In dieser Zeit des großen Einwohnerzuwachses und der überhitzten Baukonjunktur wurde zugunsten von Quantität, sehr viel an Qualität verschüttet. - Anderen Kriterien, als bei der Beurteilung der Einwoh-

ner- und Wohnungssituation, unterliegt natürlich die ebenfalls sehr wichtige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. In diesem Zusammenhang bildet naturgemäß das Problem der Ansiedlung bzw. Stützung umweltfreundlicher und zukunftsorientierter Betriebe in der Stadt einen Schwerpunkt. Da sich der Inhalt der vorliegenden Publikation jedoch auf das Wohnen beschränkt, kann auf wirtschaftliche Problemstellungen nur in einer eigenen Publikation, welche erstmals noch im Jahre 1993 erscheinen soll, eingegangen werden.

- Von den 558 im Jahre 1992 fertiggestellten Wohnungen wurden 243 (43,5%) von gemeinnützigen Bauvereinigungen fertiggestellt, 215 Wohnungen (38,5%) wurden von den "sonstigen juristischen Personen" errichtet, 99 Wohnungen (17,7%)

In den Jahren 1983 - 1992 in der Stadt Salzburg fertiggestellte Wohnungen nach dem Rechtstitel



Quelle: eigene Erhebung, Stichtag 1.1.1993



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

entfielen auf private Bauherrn (physische Personen).

Nach dem Rechtstitel gegliedert ergab sich das folgende Ergebnis: 235 Wohnungen (42,1%) waren Mietwohnungen, 199 Wohnungen (35,7%) entfielen auf Eigentumswohnungen und 107 Wohnungen (19,2%) befanden sich in Eigenbenützung des Hauseigentümers. Während in den vergangenen 10 Jahren fast doppelt so viele Eigentumswohnungen wie Mietwohnungen errichtet wurden, zeigen die Zahlen für 1992 und auch für die nächsten 2 bis 3 Jahre, in Richtung eines größeren Angebotes an Mietwohnungen.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße nimmt endlich Rücksicht auf die ständig sinkende, durchschnittliche Haushaltsgröße. Während bis vor einigen Jahren im Durchschnitt jährlich ständig größere Wohnungen gebaut wurden, obwohl bereits damals die Haushaltsgröße permanent sank, wird seit 1990 dieser soziologischen Entwicklung vernünftigerweise Rechnung getragen. So sank die durchschnittliche Wohnungsgröße der jährlich neu errichteten Wohnungen von 81,2 m² im Jahre 1990, auf 78,8 m² im Jahre 1991 und auf 77,5 m² im Jahre 1992. Die Wohnungsgröße läßt sich jedoch auch durch die Raumanzahl definieren. Auch diese sank seit 1990 von durchschnittlich 2,96 Räumen auf durchschnittlich 2,78 Räume im Jahre 1992. Die häufigsten Wohnungsgrößen im Jahre 1992 waren die 2-Raumwohnungen (28,7%) und die 3-Raumwohnungen (27,2%). Bei der Gliederung nach Quadratmeter liegen die Wohnungen von 45 bis 59 m² (21,9%) und von 60 bis 74 m² (19,4%) an der Spitze.

Die Unterscheidung nach der Finanzierungsart erbrachte für 1992 das folgende Ergebnis: Von den 495 durch Neubauten errichteten Wohnungen (63

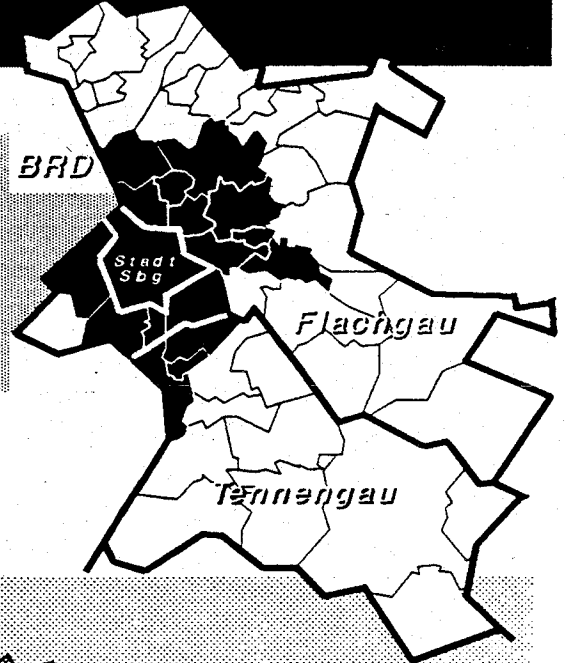
Wohnungen entstanden durch Umbauten) entfielen fast exakt die Hälfte auf geförderte (49,9%) bzw. auf freifinanzierte Wohnungen (50,1%). Der Anteil der geförderten Wohnungen ging damit, gegenüber den Vorjahren, signifikant zurück. Ein nicht unwesentlicher Grund für diese, im ersten Augenblick eher negative Entwicklung, liegt sicher darin, daß im Rahmen der Wohnbauförderung 1990 Eigentumswohnungen von Bauherrn grundsätzlich freifinanziert zu errichten sind und die Fördermittel generell dem Wohnungskäufer zugute kommen. Voraussetzung dafür ist, daß der Quadratmeter Preis S 32.000,- nicht übersteigen darf und daß der Wohnungskäufer förderungswürdig ist. Da immer mehr Wohnungen im Rahmen der Wohnbauförderung 1990 fertiggestellt werden, ist die Unterteilung der Eigentumswohnungen in geförderte und frei finanzierte Wohnungen, in der bisherigen Form, nicht mehr möglich.

- Im folgenden werden einige interessante Details aus den Kreuztabellen 13 bis 17 (siehe Tabellenteil) vorgestellt: Die gemeinnützigen Bauvereinigungen bauten zu 77% Mietwohnungen und zu 16,9% Eigentumswohnungen. 93% der Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen waren gefördert. - Die "sonstigen juristischen Personen" errichteten überwiegend Eigentumswohnungen (71,2%), 97,7% aller Wohnungen dieser Bauträger waren freifinanziert und der Anteil von Großwohnungen (über 90 m²) war mit 37,7% sehr hoch. Die privaten Bauherren bauten zu 2/3 freifinanziert und zu 1/3 gefördert.

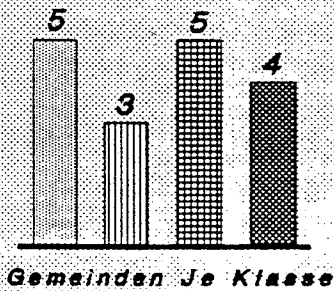
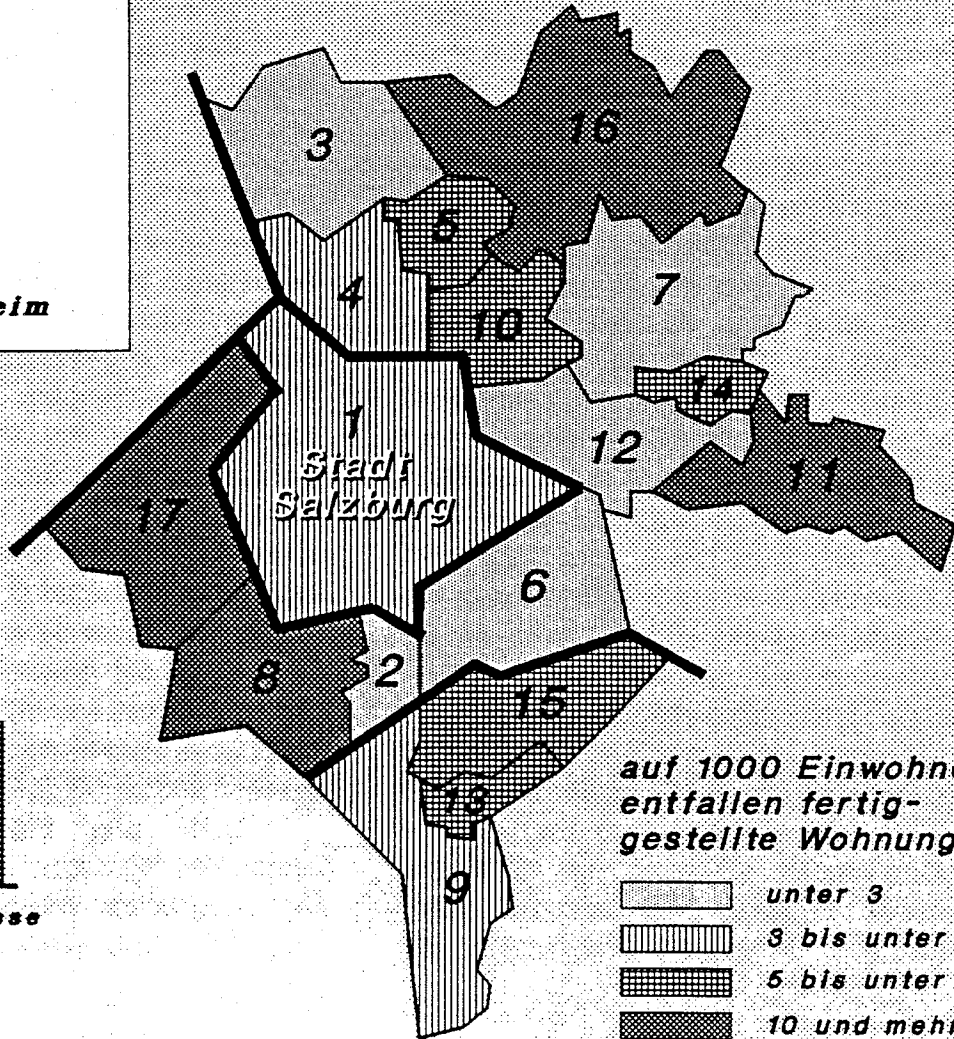
76,9% aller Eigentumswohnungen wurden von "sonstigen juristischen Personen" fertiggestellt; 83,4% der Eigentumswohnungen waren freifinanziert. - Bei den

Wohnbauleistung je 1000 Einwohner in der Stadt Salzburg bzw. in ausgewählten Umlandgemeinden im Jahre 1992

Darstellung des Gebietsausschnittes



- 1 = Stadt Salzburg
- 2 = Anif
- 3 = Anthering
- 4 = Bergheim
- 5 = Elixhausen
- 6 = Elsbethen
- 7 = Eugendorf
- 8 = Grödig
- 9 = Hallein
- 10 = Hallwang
- 11 = Hof
- 12 = Koppl
- 13 = Oberalm
- 14 = Plainfeld
- 15 = Puch
- 16 = Seekirchen
- 17 = Wals-Siezenheim



auf 1000 Einwohner entfallen fertiggestellte Wohnungen:

- unter 3
- 3 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 und mehr



Mietwohnungen wurden 79,6% von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet und 83% waren gefördert.

Während durch den geförderten Wohnbau, bis auf Kleinstwohnungen (unter 45 m²), fast alle Wohnungsgrößen abgedeckt wurden, lag der Schwerpunkt des freifinanzierten Wohnbaues bei den Kleinstwohnungen (unter 45 m²) und vor allem bei den Großwohnungen (38,4%).

Die nicht uninteressante Baudauer, definiert als Dauer von der Bewilligung bis zum Bezug, betrug im Durchschnitt aller Gebäude 34,3 Monate, also 2,9 Jahre. 35,8 Monate betrug die durchschnittliche Baudauer für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, 29,4 Monate für Mehrfamilienhäuser. Nach Bauherrn ergab sich das folgende Ergebnis: Am längsten bauten mit durchschnittlich 43,2 Monaten die privaten Bauherrn, gefolgt von den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 33,6 Monaten und den "sonstigen juristischen Personen" mit 29,2 Monaten. Die längste Baudauer wurde für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser von privaten Bauherrn mit 45,5 Monaten errechnet, die kürzeste Baudauer für Mehrfamilienhäuser von "sonstigen juristischen Personen" mit 25,3 Monaten.

- Zum fixen Bestandteil dieser Publikation gehört auch eine Darstellung der Wohnbauleistung der Stadt im Vergleich mit ihrem Umland. Als Umland wurden 16 Gemeinden zwischen Hallein im Süden und Seekirchen im Norden, bzw. die Anrainergemeinden verstanden (siehe auch beiliegende Grafik).

Mit 588 fertiggestellten Wohnungen im Jahre 1992 wurden in den 16 Umlandgemeinden sogar etwas mehr Wohnungen gebaut, als in der Landeshauptstadt. Diese 16 Umlandgemeinden haben zusammen ca. 81.000 Einwohner, während

der Einwohnerbestand der Stadt bei ca. 145.000 liegt. In den 7 Anrainergemeinden, mit ca. 35.000 Einwohnern, wurden 1992 mit 281 Wohnungen sogar etwas mehr als 50% der Wohnbauleistung in der Stadt erbracht. Der größte Anteil aller Umlandgemeinden entfiel, nicht zum ersten Mal, auf die Gemeinde Wals-Siezenheim: Mit 125 Neubauwohnungen und einer Einwohnerzahl von ca. 9.600 betrug die Wohnbautätigkeit dieser Gemeinde allein 22,4% der Wohnbauleistung in der Stadt bzw. fast die Hälfte der Wohnbauleistung aller Anrainergemeinden.

Ein Indikator für die Wohnbauleistung ist auch die Umrechnung des jährlichen Wohnungszuganges auf 1.000 Einwohner. Diese Verhältniszahl lautete 1992 in der Stadt Salzburg 3,88 neue Wohnungen auf 1.000 Einwohner. In den 16 Umlandgemeinden war dieser Indikator mit 7,02 fast doppelt so groß und betrug für die 7 Anrainergemeinden sogar 8,09. Der höchste Einzelwert entfiel auf die Gemeinde Grödig mit 14,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, der niedrigste Wert auf die Gemeinde Anthering mit 2,24 Wohnungen auf 1.000 Einwohner.

3/2: IN BAU BEFINDLICHE WOHNUNGEN (BAUÜBERHANG)

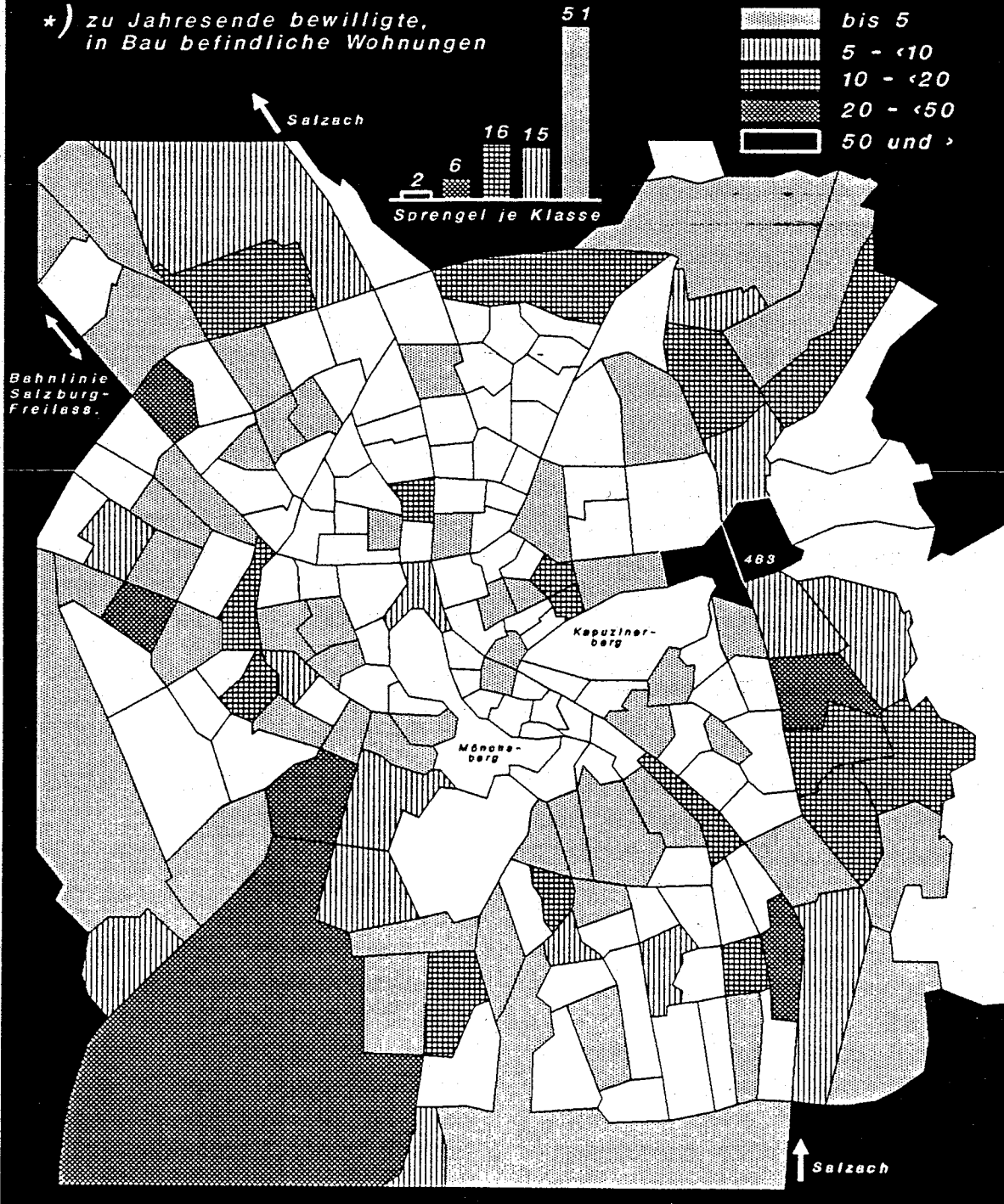
Erhebungsmethode

Zur Abgabe einer Prognose darüber, wie sich die Wohnbautätigkeit in den nächsten 2 bis 3 Jahren entwickeln wird, gibt es derzeit kein geeigneteres Instrument als den Bauüberhang. Diese Erhebung wird vom Amt für Statistik, im Auftrag des Österreichischen Statistischen Zentralamtes, jährlich zur Jahreswende, abgewickelt. Dabei werden alle bewilligten Bauvorhaben

Bauüberhang *) in den stat. Sprengeln der Stadt Salzburg

*) zu Jahresende bewilligte, in Bau befindliche Wohnungen

Wohnungen je Klasse:



Quelle: eigene Erhebung, Stichtag 1.1.1993
 Stadtsumme: 702 Wohnungen
 höchster Wert: 76 (Sprengel 483)

Magistrat Salzburg
 Amt für Statistik



mit mindestens 1 Wohnung abgefahren und dahingehend überprüft, ob das bewilligte Bauvorhaben noch nicht begonnen wurde, ob es bereits begonnen wurde bzw. ob es bereits fertiggestellt wurde. Das Jahr der Baubewilligung spielt bei dieser Erhebung naturgemäß keine Rolle.

Ergebnis

Gebäude

Mit Stichtag Ende 1992 wurden in der Stadt Salzburg im Bauüberhang 215 Bauvorhaben, bei denen mindestens 1 Wohnung zugeht, registriert. 135 dieser bewilligten Bauvorhaben waren bereits begonnen.

159 Bauvorhaben, das sind fast 3/4 aller laufenden Bauvorhaben, betrafen 1- bzw. 2-Familienhäuser. Gegenüber Ende 1991 verringerte sich die im Bauüberhang erhobene Anzahl von Bauvorhaben von 237 auf 215.

Wohnungen

- Nachdem bereits Ende 1990 (806 Wohnungen) und 1991 (839 Wohnungen) die Anzahl der im Bauüberhang erhobenen Wohnungen sehr gering war, verstärkte sich diese Tendenz bis zum Stichtag Ende 1992 sogar noch: Um die Jahreswende 1992/93 konnten nur mehr 702 Wohnungen im Bauüberhang festgestellt werden. Dies bedeutet einen Rückgang um 16%. Auf Grund dieser Ausgangssituation kann auch für die nächsten 2 bis 3 Jahre mit keiner

Verbesserung (im Sinne von mehr Wohnungen) auf dem Wohnbausektor gerechnet werden. Richtigerweise nicht im Bauüberhang erfaßt sind jene Wohnbauvorhaben, über die zwar ständig berichtet wird, die aber derzeit nicht über die allgemeine Diskussionsphase oder Planungsphase hinausreichen, - für die also noch keine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt (z.B. Polaring, Struberkaserne etc.)

- Von den 702 im Bauüberhang erhobenen Wohnungen waren 532 (3/4) bereits begonnen.

277 Wohnungen (39%) werden von physischen Personen errichtet, 253 (36%) von "sonstigen juristischen Personen" und 168 (24%) von gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Nach dem Rechtstitel gliedern sich die 702 im Bauüberhang erhobenen Wohnungen wie folgt: 44% (308 Wohnungen) entfallen auf Eigentumswohnungen, 30% (212 Wohnungen) auf Mietwohnungen und 23% (159 Wohnungen) auf Eigenbenützung durch den Hauseigentümer. Der Rest von 3% verteilt sich auf sonstige Rechtstitel.

32% der Wohnungen (224 Wohnungen) betreffen 2-Zimmerwohnungen. Es folgen mit einem Anteil von 21% (150 Wohnungen) die 3-Zimmerwohnungen, mit 20% (140 Wohnungen) die Garconnieren, mit 16% (114 Wohnungen) die 4-Zimmerwohnungen und mit 11% (74 Wohnungen) schließlich die Großwohnungen mit 5 und mehr Zimmern.

KAPITEL 4: GRUNDSTÜCKSPREISE, BAUKOSTEN, WOHNUNGS-AUFWAND

4/1: GRUNDSTÜCKSPREISE

Erhebung

- Grundstücksverkäufe und Grundstückspreise sind Themen, die in der Öffentlichkeit auf größtes Interesse stoßen. Das Fehlen einer offiziellen, brauchbaren Statistik einerseits, als auch die enorme Nachfrage nach derartigen Informationen andererseits, bewogen das Amt für Statistik dazu, für den Bereich der Stadt Salzburg, nach geeigneten Datenquellen zu suchen. Diese Datenquelle war bis 1988 die Urkundensammlung des Grundbuches und ab 1989 eine bei der Bewertungsstelle des Finanzamtes Salzburg aufliegende Kartei.

Speziell zu den Grundstückspreisen muß gesagt werden, daß es sich hierbei um amtlich verbürgte Preise handelt. Dies hat den großen Vorteil, daß die Daten über einen großen Zeitraum fortgeschrieben werden können. "Schwarzgelder", die unter der Hand bezahlt werden, sind bei dieser Erhebungsmethode selbstverständlich nicht inkludiert. Dies kann aber nicht als Nachteil betrachtet werden, weil sich derartige, teilweise illegalen Zahlungen ohnehin jeder Erfassung entziehen und Schätzungen darüber rein spekulativen Charakter aufweisen.

Bei den Grundstücksverkäufen handelt es sich um Verkäufe von unverbauten Grundstücken und um verbaute Grundstücke, bei denen ein auf dem Grundstück befindliches Bauwerk zum Abbruch bestimmt ist, also auf den Grundstückspreis fast keinen Einfluß hat. Zur Durchschnittspreisberechnung wurden extrem niedrige Preise nicht herangezogen.

Um jedoch die Bandbreite der Einzelpreise aufzuzeigen, werden in der vorliegenden Information auch Aussagen über die Streuung angeboten.

Grundstücksverkäufe

- Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß in die Statistik der Grundstücksveräußerungen nur unverbaute Grundstücke und Grundstücke mit Abbruchobjekten aufgenommen werden.

Im Jahre 1992 wurden in der Stadt Salzburg 54 Grundstücke verkauft. Gegenüber dem Tiefstand des Jahres 1991 (51 Verkäufe), konnte im Berichtsjahr die Abwärtsbewegung der vergangenen Jahre aufgefangen werden. Zur Bewertung dieser Verkaufsziffern erscheint es nicht uninteressant zu sein, daß in den 70er Jahren durchschnittlich über 200 Grundstücke pro Jahr veräußert wurden, wobei der Höchstwert für 1971 mit 260 Verkäufen erhoben wurde.

Von den 54 Verkäufen des Jahres 1992 entfielen 49 auf Bauland (1991: 47) und 5 auf Grünland (1991: 4). Die Verkäufe von Bauparzellen (es handelt sich dabei um jene Art von Bauland, das auf Grund seiner Lage und seiner Größe für eine Bebauung mit Gebäuden geeignet ist) werden vom Amt seit 1984 erhoben. Die Anzahl der Bauparzellenverkäufe betrug 1992 40 und war damit bedeutend höher als 1991 (31 Verkäufe). Seit Ende der 80er

Jahre gibt es in der Stadt Salzburg nur noch sporadische Veräußerungen von Grünland. 1992 wurden 5 Grünlandverkäufe erhoben und diese Zahl liegt auch im Durchschnitt der vergangenen Jahre.

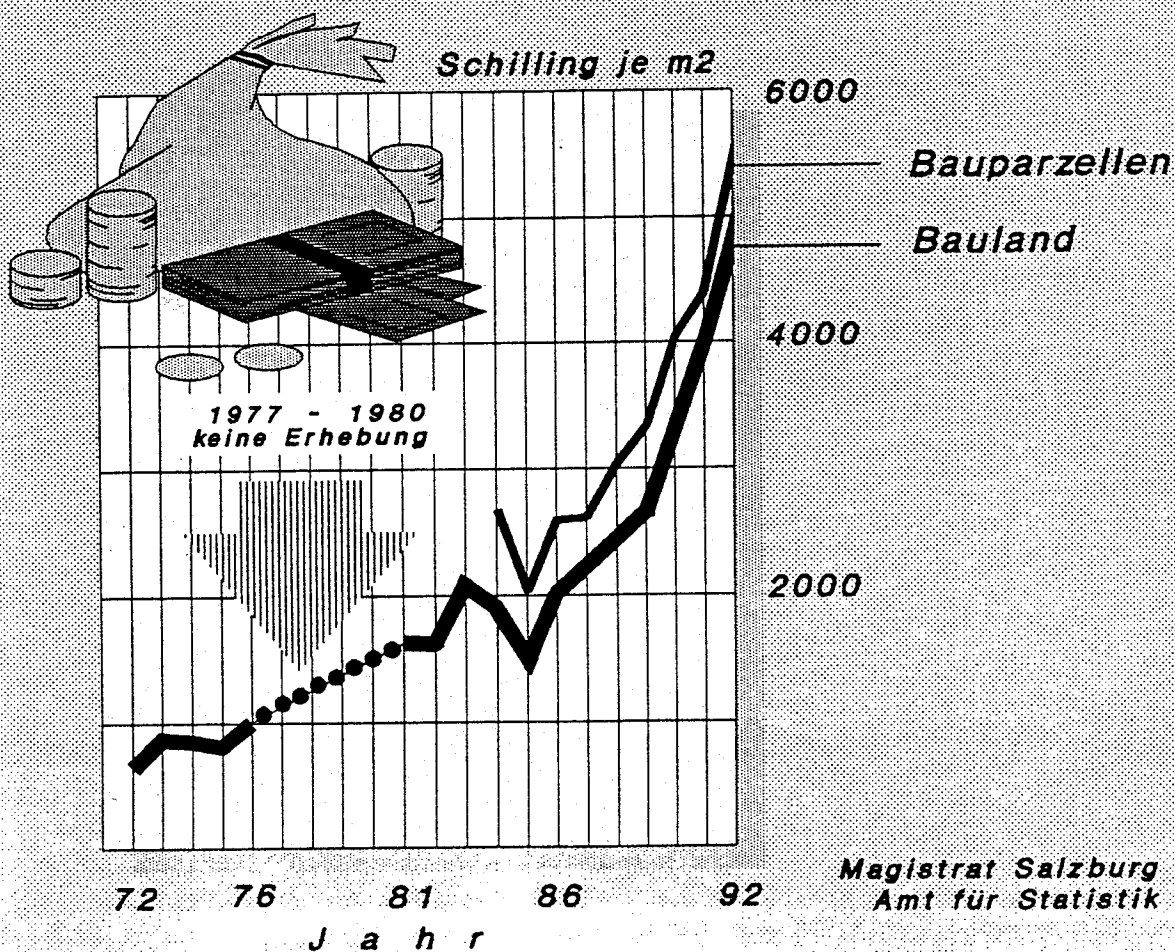
- Zu völlig anderen Ergebnissen kommt man, wenn man als Basis für die Berechnung nicht die Anzahl der Verkäufe, sondern die Anzahl der verkauften Quadratmeter (also die Fläche) heranzieht.

1992 wurden in der Stadt Salzburg Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 153.938 m² veräußert. Gegenüber den 124.084 m² des Jahres 1991 bedeutet

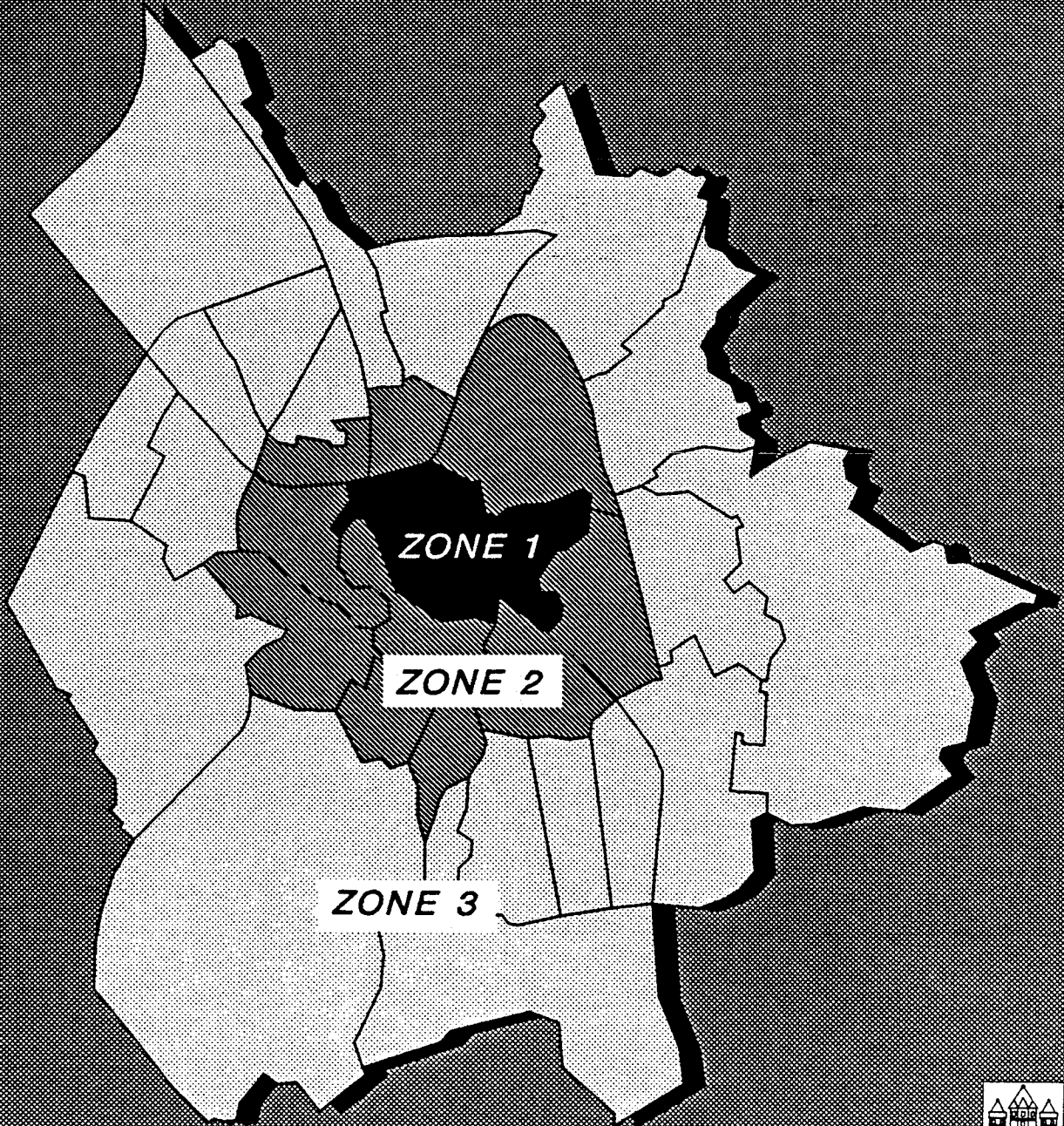
dies eine Steigerung um 24,1%. Der historische Höchstwert wurde 1971 mit 704.795 m², der niedrigste Wert 1984 mit 112.895 m² erhoben.

Äußerst bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist jedoch die Tatsache, daß die Baulandverkäufe, trotz leicht gestiegener Anzahl, flächenmäßig um 14,1% niedriger lagen als 1991. In Zahlen ausgedrückt: Die verkauften Baulandflächen sanken von 110.195 m² im Jahre 1991 auf 94.684 m² im Jahre 1992. - Die für den Hochbau und damit auch für den Wohnbau besonders wichtigen Bauparzellenverkäufe nahmen nicht nur zahlenmäßig, sondern

Durchschnittliche m²-Grundstückspreise 1972 - 1992



*Durchschnittlicher m²-Grundstückspreis
Zoneneinteilung*



*Magistrat Salzburg
Amt für Statistik*



auch flächenmäßig eine "positive" Entwicklung: Während 1991 40.998 m² Bauparzellen verkauft wurden, stieg die verkaufte Fläche des Jahres 1992 auf 66.296 m² (+62%). – Völlig gegenteilig war die Situation bei den Grünlandverkäufen: Bei fast gleichgebliebener Verkaufszahl stieg die Größe des verkauften Grünlandes von 13.889 m² im Jahre 1991 auf 59.254 m² im Jahre 1992.

Bei einer groben regionalen Gliederung des Stadtgebietes in 3 Zonen (Zone 1: innere Zone, Zone 2: mittlere Zone, Zone 3: äußere Zone) ergab sich, daß 12% der Flächen aller verkauften Grundstücke in Zone 2 und 88% in Zone 3 liegen. In Zone 1 gibt es seit Jahren keine Verkäufe mehr (siehe auch beiliegenden Plan).

Grundstückspreise (Durchschnittswerte)

Generell muß erwähnt werden, daß die Errechnung von Quadratmeterdurchschnittspreisen an eine bestimmte Menge von "Preismeldungen" gebunden ist. Sinkt die Anzahl der Verkäufe oder die Anzahl der verkauften Quadratmeter unter eine, als kritisch zu bezeichnende Masse ab, so können seriöserweise keine weiteren Aufgliederungen (zum Beispiel Bauland, Bauparzellen, Grünland oder regionale Untergliederungen) mehr durchgeführt werden.

Bauparzellen (für eine Objektverbauung geeignetes Bauland)

Der Durchschnittspreis für 1 Quadratmeter Bauparzelle betrug 1992 S 5.479,-. Ge-

genüber dem Vorjahreswert (S 4.376,-) bedeutet dies eine Steigerung um 25,2%! Innerhalb der letzten 5 Jahre (1987 bis 1992) stieg damit der Durchschnittspreis für 1 Quadratmeter Bauparzelle um 110%. Mit anderen Worten: der Preis für Bauparzellen hat sich in den vergangenen 5 Jahren mehr als verdoppelt. Im Vergleich dazu: Der Index der Verbraucherpreise (Basis 1986 = 100) stieg im gleichen Zeitraum um 16,1%. Beim Ankauf einer Bauparzelle im Jahre 1987 um 1 Million Schilling betrug der rechnerische Verkaufserlös im Jahre 1992 S 2.100.000,-. Zieht man davon die Geldentwertung gemäß dem Verbraucherpreisindex ab, so verbleibt eine reale Wertsteigerung von 76,2% innerhalb von 5 Jahren.

Der durchschnittliche Preis betrug in Zone 2 S 6.288,- und in Zone 3 S 5.172,-. Die Einzelwerte streuten zwischen einem Minimalwert von S 2.000,- bis zum Maximalwert von S 8.970,-.

Bauland

Auch der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland stieg in ähnlichem Ausmaß, wie derjenige für Bauparzellen: Überschritt 1991 der Quadratmeter Baulandpreis mit S 4.006,- erstmals die 4.000,- Schillingmarke, so erhöhte er sich 1992 auf S 4.959,- also um 23,8% und lag damit nur mehr knapp unter S 5.000,-. Innerhalb der letzten 5 Jahre stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland um 119%. Der Durchschnittspreis betrug in der mittleren Zone 2 S 5.923,- und in der äußeren Zone 3 S 4.646,-. Die für 1992 erhobenen Einzelwerte liegen zwischen S 1.500,- und S 8.970,-.

Grünland

Einen echten Preis für Grünland gibt es in der Stadt Salzburg nicht. Dafür ist die Anzahl der jährlichen Verkäufe zu gering und auch die diversen Ver- bzw. Ankaufsmotive stehen einer realistischen Preisbildung eher entgegen. Die für 1992 erhobenen und berechneten Verkäufe ergeben einen durchschnittlichen Quadratmeter Grünlandpreis von S 1.218,-. Dieser errechnete Wert war um 12,1% niedriger als 1991. Grünlandveräußerungen gab es nur noch in der äußeren Zone 3. Der erhobene Quadratmeter Mindestpreis lag bei S 790,- der Höchstwert bei S 2.000,-.

4/2: BAUKOSTEN FÜR IM JAHRE 1992 FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG

Gesamtbaukosten

Im Jahre 1992 wurden in der Stadt Salzburg 128 Gebäude mit mindestens 1 Wohnung fertiggestellt. Die Gesteungskosten für diese 128 Gebäude beliefen sich auf 831,7 Millionen Schilling und waren damit um 6,9% höher als im Vorjahr. Der Rückgang bei der Wohnbautätigkeit in den vergangenen Jahren, dokumentiert sich augenscheinlich im beträchtlichen Rückgang der Gesamtbaukosten: Im Jahre 1989 betragen die Gesamtbaukosten noch 1,4 Milliarden Schilling und noch 1990 wurden Wohnbauten im Gesamtwert von ca. 1 Milliarde Schilling fertiggestellt.

Nach Bauherren aufgliedert waren die Wohnbaukosten mit 376,8 Millionen Schilling bei den "sonstigen juristi-

schen Personen" am größten, gefolgt von den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 287,7 Millionen Schilling und den physischen Personen mit 167,2 Millionen Schilling.

Der Eigenmittelanteil an der gesamten Baukostensumme von 831,7 Millionen Schilling betrug 25,7% (214,0 Millionen Schilling), der Fremdmittelanteil belief sich auf 74,3% (617,7 Millionen Schilling). Der höchste Eigenmittelanteil wurde mit 38,5% für die physischen Personen errechnet, der geringste Eigenmittelanteil für die gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 12,4%. Beim Fremdmittelanteil war das Ergebnis naturgemäß umgekehrt: der höchste Anteil entfiel mit 87,6% auf die gemeinnützigen Bauvereinigungen, der geringste Anteil mit 61,5% auf die physischen Personen.

Durchschnittswerte

- Grund- und Aufschließungskosten

Die durchschnittlichen Grund- und Aufschließungskosten für die im Jahre 1992 fertiggestellten Wohngebäude sind nicht vergleichbar mit den im Kapitel 4/1 ausgewiesenen Grundstückspreisen des Jahres 1992. Während es sich im zweiten Fall um die aktuellen Grundstückspreise des Jahres 1992 handelt, ist im ersten Fall zu beachten, daß der Grundstückserwerb in den meisten Fällen bereits vor einigen Jahren getätigt wurde und außerdem eine Beschränkung auf Grund- und Aufschließungskosten für den Wohnbau vorliegt.

Die durchschnittlichen Quadratmeter Grund- und Aufschließungskosten, für die im Jahre 1992 fertiggestellten Gebäude mit mindestens 1 Wohnung, beliefen sich auf S 2.786,- und waren damit um

22,4% höher als der für 1991 errechnete Wert (S 2.276,-). Der niedrigste Wert entfiel dabei mit S 2.354,- auf die physischen Personen, gefolgt von den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit S 2.774,- und den "sonstigen juristischen Personen" mit einem Wert von S 3.201,-.

Die durchschnittlichen Quadratmeter Grund- und Aufschließungskosten für ein Einfamilien- bzw. für ein Reihenhäuser betragen S 2.637,- und lagen um 6,5% über dem Wert für 1991 (S 2.477,-).

Beim geförderten Wohnbau stiegen die durchschnittlichen Quadratmeter Grund- und Aufschließungskosten von S 2.083,- im Jahre 1991 auf S 2.417,- im Jahre 1992 (+16,0%). Beim freifinanzierten Wohnbau wurde 1992 erstmals mit S 3.012,- ein Durchschnittswert von über S 3.000,- errechnet, - die Steigerung gegenüber 1991 betrug 15,8%.

Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche

Neben den im Kapitel 4/1 ausgewiesenen Grundstückspreisen, zählen die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche zu den meist gefragten Informationen, die vom Amt für Statistik berechnet und publiziert werden. Um Verwechslungen vorzubeugen, muß allerdings erwähnt werden, daß es sich bei den ausgewiesenen Werten nicht um Preise, im Sinne von Endpreise für Konsumenten handelt, sondern um die durchschnittlichen Gestehungskosten für den Bauträger. Wegen der, bei der Berechnung von Durchschnittswerten, auf Basis des arithmetischen Mittels, notwendigen Ausschaltung von Extremwerten, wurden Werte von unter S 10.000,- bzw. von über S 35.000,-

pro Quadratmeter Wohnfläche nicht zur Berechnung herangezogen.

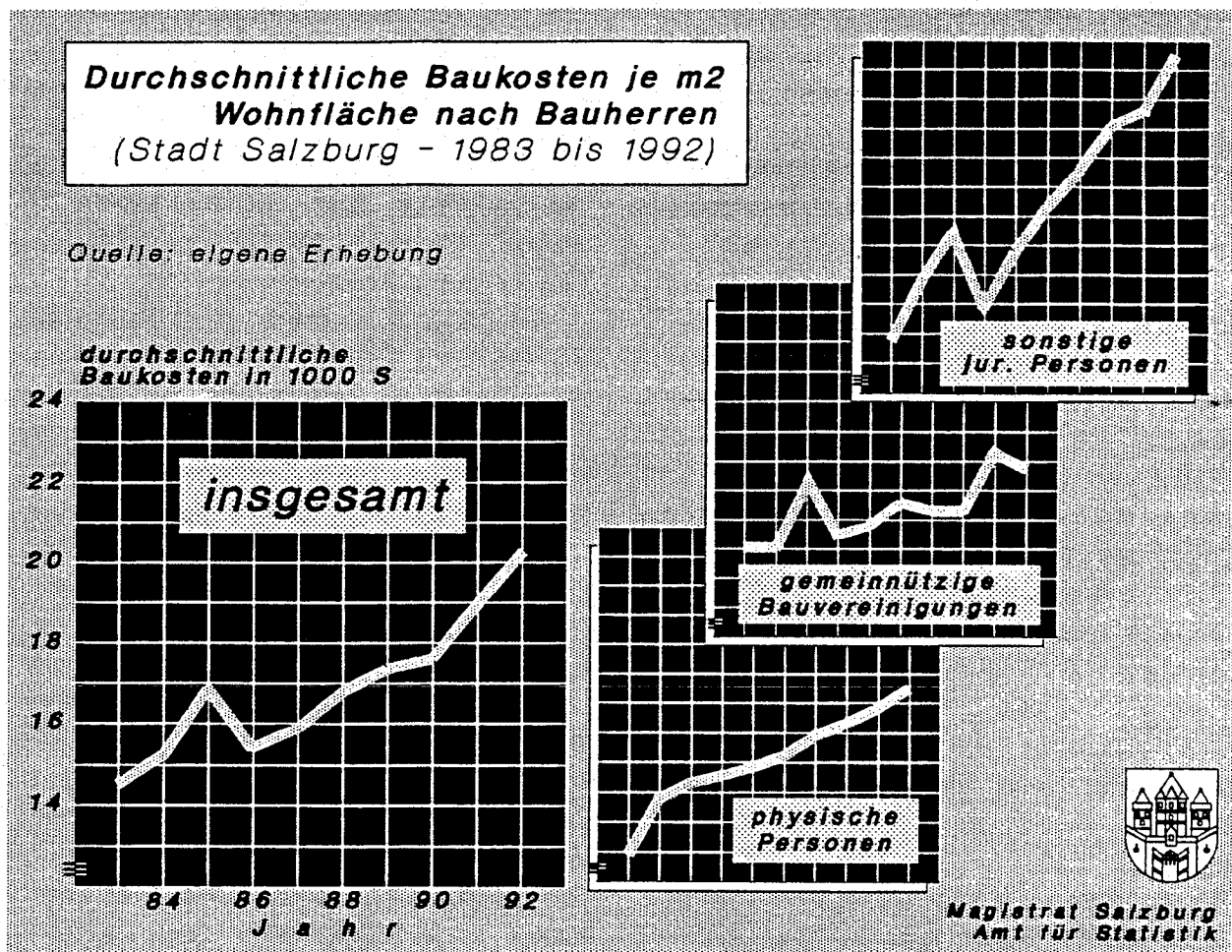
Die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche, für die im Jahre 1992 errichteten Wohnungen, betragen S 20.229,- und lagen damit erstmals über der 20.000,- Schillingmarke. Gegenüber den S 18.949,- des Vorjahres betrug die Steigerung 6,8%. In den letzten 10 Jahren stiegen die durchschnittlichen Quadratmeter Baukosten um 40%.

Die niedrigsten Baukostenwerte wurden mit S 17.748,- für die gemeinnützigen Bauvereinigungen errechnet. Bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen sank der Durchschnittswert gegenüber dem Vorjahr sogar um 2,4%. Etwas höher, nämlich S 18.442,-, war der Wert bei den privaten Bauherren (physische Personen). Diese verzeichneten auch ein Plus von 3,3% gegenüber 1991. Spitzenreiter, wie meist in den vergangenen Jahren, waren die "sonstigen juristischen Personen" mit durchschnittlich S 23.512,- Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Steigerung von 8,7% gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittlichen Quadratmeter Baukosten für ein Einfamilien- bzw. Reihenhäuser verzeichneten die größte Steigerung gegenüber 1991: Die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche stiegen von S 18.710,- im Jahre 1991 auf S 21.992,- im Jahre 1992, also um 17,5%. Dieser Durchschnittswert schwankte zwischen S 18.451,- bei den physischen Personen und S 24.491,- bei den "sonstigen juristischen Personen".

Im geförderten Wohnbau gab es eine erfreuliche Verringerung der durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche von S 17.742,- im Jahre 1991 auf S 17.414,- im Jahre 1992 (-1,8%). Hauptgrund dafür ist die relativ kostengünstige Fertigstellung des Wohn-

bauvorhabens Zaunergasse im Zuge der Rauchgründeverbauung. Bei den freifinan-

doch darauf hingewiesen werden, daß eine isolierte Betrachtung dieser Differenzbe-



zierten Wohnbauten stiegen die durchschnittlichen Baukosten hingegen von S 20.769,- im Jahre 1991 auf S 22.880,- im Jahre 1992, also um 10,2%.

Ein direkter Vergleich zwischen den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den "sonstigen juristischen Personen" ergab einen Differenzbetrag von S 5.764,- zu Lasten der "sonstigen juristischen Personen" bei den durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein fast gleich hoher Differenzbetrag (S 5.466,-) wurde zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnbau errechnet. Es muß je-

träge insofern zu Fehlschlüssen führen kann, als amtlicherseits keine ergänzenden Aussagen über Kapitalbeschaffungen, Bauqualität, etc. angeboten werden können.

Der nicht uninteressante Regionalvergleich zwischen Stadt Salzburg, Land Salzburg und Österreich kann leider nur bis 1991 angeboten werden, weil die Zahlen für 1992 für das Land Salzburg und für Österreich noch nicht aufliegen. Die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche betragen im Jahre 1991 S 18.949,- in der Stadt Salzburg, S

15.460,- im Land Salzburg und S 15.130,- in ganz Österreich. Die Steigerung gegenüber 1990 war in der Stadt mit +7,5% wesentlich höher als im Land Salzburg (+4,6%) und in Österreich (+4,8%). Die Kostenschere zwischen der Stadt auf der einen Seite und dem Land Salzburg bzw. Österreich auf der anderen Seite hat sich beträchtlich geöffnet: So waren die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche 1990 in der Stadt um 19,3% höher als im Land bzw. um 22% höher als in Österreich. Im Jahre 1991 stieg dieser Unterschied auf 22,6% (Stadt - Land) bzw. auf 25,2% (Stadt - Österreich).

4/3: WOHNUNGS-AUFWAND IN NEU-BAUTEN

Erhebung

Vom Österreichischen Statistischen Zentralamt werden jährlich Angaben über den Wohnungsaufwand in neu errichteten, geförderten Miet- und Eigentumswohnungen erhoben. Befragt werden bei dieser Erhebung alle Gemeinden und die gemeinnützigen Bauvereinigungen. Da in der Stadt Salzburg schon seit langer Zeit die Gemeinde nicht mehr als Bauherr auftritt, beschränkt sich für die Stadt Salzburg die Erhebung auf die von gemeinnützigen Bauvereinigungen im jeweils vergangenen Jahr errichteten Miet- und Eigentumswohnungen. Der Wohnungsaufwand setzt sich dabei aus der Nettomiete bzw. dem monatlichen Rückzahlungsbetrag (Annuitätenrate) und den Betriebskosten zusammen. Unberücksichtigt ist dabei eine allfällige Subjektförderung. Nicht enthalten sind auch die Heizungskosten. Für Eigentumswohnungen, die gemäß der Wohnbauförderung 1984 und der Wohnbauför-

derung 1990 errichtet wurden, gibt es keine Ergebnisse, weil bei diesen Förderungen die Zahlungsmodalitäten nicht über den Wohnbauträger, sondern direkt über die Banken abgewickelt werden (1984) bzw. der Bauherr das Bauvorhaben freifinanziert zu errichten hat und die Fördermittel bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen direkt dem Wohnungskäufer zu gutekommen (1990). Aus diesem Grund können erstmals keine Angaben für Eigentumswohnungen angeboten werden.

Ergebnis (nur Mietwohnungen)

Der durchschnittliche monatliche Wohnungsaufwand pro Quadratmeter Wohnfläche für geförderte, im Jahre 1991 durch gemeinnützige Bauvereinigungen fertiggestellte Mietwohnungen, betrug S 59,30. Damit ergab sich gegenüber den im Jahre 1990 fertiggestellten Wohnungen ein bemerkenswerter Rückgang um S 5,98 bzw. um minus 9,2%! Der Wohnungsaufwand ist dabei definiert als die Summe aus Nettomiete (ohne Berücksichtigung einer Subjektförderung) und den Betriebskosten (ohne Heizung).

80,9% des gesamten Wohnaufwandes von S 59,30 entfielen auf die Nettomiete, 19,1% auf die Betriebskosten. Die bereits angeführte Verringerung des Aufwandes gegenüber den Neubauwohnungen des Vorjahres betrifft sowohl die Nettomiete als auch die Betriebskosten. Der Rückgang fiel bei der Nettomiete, mit minus 9,9%, allerdings deutlicher aus als bei den Betriebskosten, mit minus 6,0%.

Im Regionalvergleich zwischen Stadt Salzburg, Land Salzburg und Österreich, ergab sich, für die geförderten Neubaumietwohnungen des Jahres 1991, das folgende Bild: Der durchschnittliche Wohnaufwand pro Quadratmeter Wohn-

fläche betrug in der Stadt Salzburg S 59,30, im Land Salzburg S 57,76 und in Österreich S 49,57. Während im Land Salzburg und in Österreich die Veränderungen zum Vorjahr minimal waren (+0,8% bzw. -0,3%), sank der Aufwand in der Stadt, wie bereits erwähnt, um 9,2%. Gegenüber dem Land Salzburg ist der Wohnaufwand in der Stadt um S 1,54 bzw. um 2,7% größer, gegenüber Österreich beträgt die Differenz S 9,73

bzw. 19,6%. Da in Salzburg Stadt, Land Salzburg und Österreich sowohl die absolute Höhe der Betriebskosten (S 11,30 - S 10,56 - S 10,70), als auch deren Anteil am gesamten Wohnaufwand (19,1% - 18,3% - 21,6%) verhältnismäßig eng beisammen liegen, sind die unterschiedlichen Wohnaufwände hauptsächlich in der unterschiedlichen Nettomiete begründet.

KAPITEL 5: STÄDTISCHES GRUND-, GEBÄUDE- UND WOHNUNGSWESEN

5/1: DER STÄDTISCHE GRUND-, HAUS- UND WOHNUNGSBESITZ

Grundbesitz

Im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg befanden sich zu Jahresende 1992 Grundflächen im Ausmaß von 1.004 ha. 1.002 ha dieser Fläche liegen innerhalb der Stadt Salzburg. Der weitaus größte Anteil dieser Fläche verteilt sich auf 2 Nutzungsarten: 46,6% entfallen auf unbebaute Gründe und 34,6% auf sogenanntes öffentliches Gut, worunter zum Beispiel Verkehrsflächen zu verstehen sind. Mit großem Abstand folgen die bebauten Gründe (9,0%), die Baurechtsgründe (6,4%) und Gewässer (3,4%). Die Besitzstandsveränderungen gegenüber 1991 waren sehr gering, erwähnenswert ist nur die Zunahme der Baurechtsgründe um 3,5%.

Gebäude- und Wohnungsbesitz

Die Angaben zum städtischen Gebäude- und Wohnungsbesitz beziehen sich in der vorliegenden Publikation nur auf Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser. Eine vollständige Auflistung des städtischen Gebäude- und Wohnungsbesitzes, also inkl. aller öffentlichen Gebäude, Amtsgebäude, Betriebsobjekte etc., kann erst für 1993 angeboten werden.

Ende 1992 befanden sich, gemäß oben angeführter Definition, 368 Gebäude und 2.628 Wohnungen in städtischem Besitz. Was den Ausstattungstyp dieser Ge-

meindewohnungen betrifft fällt auf, daß allein 61,1% (das sind 1.605) dieser Wohnungen mit Bad/Dusche und Ofenheizung ausgestattet sind. In die beste Kategorie (Bad/Dusche und Zentralheizung) fallen derzeit 12,2% bzw. 322 Wohnungen. 20,9% der Wohnungen verfügen nur über Wasser und WC in der Wohnung und schließlich verbleiben 5,8% bzw. 152 Wohnungen, die weder mit Wasser noch mit WC in der Wohnung ausgestattet sind.

Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten

Im Jahre 1992 wurden von der Stadtgemeinde Salzburg 77,3 Millionen Schilling für Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten (ausgenommen bei Amtsgebäuden) aufgebracht. Das sind um 10,8% weniger als 1991.

41,8% des gesamten Aufwandes (32,4 Millionen Schilling) entfielen dabei auf Generalsanierungen ganzer Gebäude inkl. aller Wohnungen. Die Ausgaben dafür erhöhten sich gegenüber 1991 um 65,9%. Fast 25 Millionen Schilling entfielen auf Installationen, Außenrenovierungen, Aufzugsreparaturen etc.. Gegenüber 1991 verringerten sich die Ausgaben dafür um 42,2%. Mit 20 Millionen Schilling schlugen sich die Ausgaben für Einzelwohnungsre-

novierungen zu Buche. Auch dabei gab es einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr und zwar um 16,7%.

5/2: KÄUFE BZW. VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN SOWIE VERGABE VON BAURECHTSGRÜNDEN

Käufe bzw. Verkäufe von Grundstücken

Im Jahre 1992 erwarb die Stadtgemeinde 13.540 m² Bauland und 33.100 m² Grünland. Es handelt sich hierbei um die größten Ankäufe der letzten Jahre. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Bauland, den die Stadtgemeinde zu bezahlen hatte, lag 1992 bei S 4.484,- (1991: S 3.000,-). Der Quadratmeter Preis für das Grünland betrug S 690,-.

Ebenfalls im Jahre 1992 wurden von der Stadtgemeinde Salzburg 1.140 m² Bauland zu einem Quadratmeter Durchschnittspreis von S 7.500,- verkauft. Außerdem wurden noch 2.200 m² Gewerbegrund, zu einem Quadratmeter Durchschnittspreis von S 6.500,- veräußert. Grünlandverkäufe fanden 1992 nicht statt.

Vergabe von Baurechtsgründen

Die Vergabe von Baurechtsgründen spielt in der Stadt Salzburg, in der die Stadtgemeinde schon seit vielen Jahren nicht mehr als Bauherr am Wohnungsmarkt auftritt, eine große Rolle. Bildet doch diese Vergabe, neben den sehr intensiven Möglichkeiten im Behördenverfahren (von der Planung bis zur Baubewilligung), die derzeitige einzige Möglichkeit, das Geschehen im Wohnbau zumindest indirekt zu beein-

flussen. Während jedoch die rein behördlichen Agenden nur schwer quantifizierbar sind und sich damit einer statistischen Auswertung weitgehend entziehen, läßt sich die Vergabe von Baurechtsgründen zahlenmäßig einwandfrei dokumentieren. Baurechtsgründe werden auf die Dauer von 80 Jahren, zum Zwecke der Errichtung von Mietwohnungen vergeben. Das Vergaberecht für diese Wohnungen obliegt ausschließlich der Stadtgemeinde Salzburg.

Im Jahre 1992 wurde von der Stadtgemeinde Salzburg 1 Baurechtsgrund im Ausmaß von 5.700 m² vergeben. Was die Anzahl der Vergaben betrifft, so waren diese auch in den vergangenen Jahren nie höher als 2. Bezogen auf die vergebene Fläche jedoch ist festzustellen, daß es sich bei den 5.700 m² des Jahres 1992 um den höchsten Wert der vergangenen Jahre handelt.

Nicht uninteressant ist in diesem Zusammenhang eine Aussage darüber, wieviele geförderte Mietwohnungen auf den, von der Stadtgemeinde eingeräumten Baurechten, errichtet wurden bzw. errichtet werden. Auf dem 5.700 m² Baurechtsgrund des Jahres 1992 beträgt die Wohnungsanzahl 44. Zum Vergleich: Im Jahre 1989 waren es auf 4.186 m² 96 Wohnungen, im Jahre 1990 auf 4.629 m² 36 Wohnungen und im Jahre 1991 auf 2.769 m² 25 Wohnungen.

5/3: WOHNUNGSZUWEISUNGEN DURCH DAS WOHNUNGSAMT

Im Jahre 1992 konnten durch das städtische Wohnungsamt 361 Wohnungen zugewiesen werden. Das sind um 58 Wohnungen (19,1%) mehr als im Jahre 1991. Nur 94 Wohnungen entfielen auf Neubau-

wohnungen, während 267 Wohnungen in Altbauten angewiesen werden konnten. 296 Wohnungen (82%) wurden an österreichische Staatsbürger vergeben, 65 Wohnungen (18%) an Ausländer.

Die Anzahl der beim städtischen Wohnungsamt vorgemerkten Wohnungssuchenden stieg von 3.876 im Jahre 1991

auf 3.964 im Jahre 1992, also um 2,3%. 3.721 Fälle (93,9%) hatten Dringlichkeitsmerkmale, womit sich die Anzahl der Fälle mit Dringlichkeitsmerkmalen gegenüber 1991 um 8,3% bzw. um 386 erhöhte. Für mehr als die Hälfte aller Dringlichkeitsfälle (55%) wurde als Grund "Überbelag" angegeben.

TEIL 2 : TABELLEN

- = Wert ist Null bzw. keine Angabe
*** = wegen zu geringer Anzahl
keine Angaben möglich**

TABELLE 1: GESAMTÜBERSICHT - GEBÄUDE⁻¹⁾, WOHNUNGS- UND EINWOHNERBESTAND

(Stichtag: 31. 12.)

	1988	1989	1990	1991	1992
GEBÄUDE ZUS.1)	18.356	18.549	18.745	18.811	18.975
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,8	+ 1,1	+ 1,1	+ 0,4	+ 0,9
darunter					
Gebäude mit Wohnungen	17.567	17.746	17.930	18.035	18.156
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,8	+ 1,0	+ 1,0	+ 0,6	+ 0,7
WOHNUNGEN ZUS.	68.565	69.605	70.267	70.744	71.025
%-Verändrg. z. Vj.	+ 1,1	+ 1,5	+ 1,0	+ 0,7	+ 0,4
darunter					
Mietwohnungen	23.550	23.826	24.045	24.190	24.397
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,3	+ 1,2	+ 0,9	+ 0,6	+ 0,9
Eigentumswohnungen	15.463	15.835	16.127	16.355	16.548
%-Verändrg. z. Vj.	+ 2,7	+ 2,4	+ 1,8	+ 1,4	+ 1,2
EINWOHNER MIT HWS²⁾	136.608	138.268	141.872	143.506	145.546
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,5	+ 1,2	+ 2,6	+ 1,2	+ 1,4
EINWOHNER MIT NWS²⁾	27.839	28.904	28.755	29.450	30.175
%-Verändrg. z. Vj.	+ 4,1	+ 3,8	- 0,5	+ 2,4	+ 2,5

- 1) Gebäude = alle freistehenden bzw. bei zusammenhängender Bauweise durch Feuermauern, Stiegehäuser etc. gegeneinander abgegrenzte Baulichkeiten
 2) HWS = Hauptwohnsitz
 NWS = Nebenwohnsitz

**TABELLE 2: GESAMTÜBERSICHT – FERTIGGESTELLTE BZW. IN BAU BEFINDLICHE
GEBÄUDE UND WOHNUNGEN**

	1988	1989	1990	1991	1992
FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE ZUS.	162	211	196	120	141
%-Verändrg. z. Vj.	+57,3	+30,2	- 7,1	-38,8	+ 17,5
darunter					
Gebäude mit Wohnungen	150	197	184	107	128
%-Verändrg. z. Vj.	+51,5	+31,3	- 6,6	-41,8	+ 19,6
FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN ZUS.	580	785	667	494	558
%-Verändrg. z. Vj.	+13,3	+35,3	-15,0	-25,9	+ 13,0
darunter					
Mietwohnungen	67	276	232	145	235
%-Verändrg. z. Vj.	+63,4	+311,9	-15,9	-35,0	+ 62,1
Eigentumswohnungen	401	372	296	228	199
%-Verändrg. z. Vj.	+ 6,6	- 7,2	-20,4	-23,0	- 12,7
darunter					
geförderte Wohnungen	342	505	396	309	264
%-Verändrg. z. Vj.	- 5,0	+47,7	-21,6	-22,0	- 14,6
ZUM JAHRESENDE BEWILIGTE, LAUFENDE BAUVORHABEN					
Gebäude mit Wohnungen	200	118	139	99	140
%-Verändrg. z. Vj.	+11,1	-41,0	+17,8	-28,8	+ 41,4
Wohnungen	669	424	636	339	433
%-Verändrg. z. Vj.	-2,9	-36,6	+50,0	-46,7	+ 27,7
ABGANG VON WOHNUNGEN	20	35	20	24	56
%-Verändrg. z. Vj.	+66,7	+75,0	-42,9	+20,0	+133,3

TABELLE 3: GESAMTÜBERSICHT - GRUNDSTÜCKSPREISE¹⁾, BAUKOSTEN UND WOHNUNGS-AUFWAND²⁾

(Angaben in Schilling)

	1988	1989	1990	1991	1992
Durchschn.Preis pro m ² Bauland %-Verändrg. z. Vj.	2.441 + 8,0	2.659 + 8,9	3.387 + 27,4	4.006 + 18,3	4.959 + 23,8
Durchschn.Preis pro m ² Bauparzelle %-Verändrg. z. Vj.	3.040 + 16,5	3.342 + 9,9	4.055 + 21,3	4.376 + 7,9	5.479 + 25,2
Durchschn. Baukosten pro m ² Wohnfläche %-Verändrg. z. Vj.	16.879 + 6,1	17.274 + 2,3	17.634 + 2,1	18.949 + 7,5	20.229 + 6,8
Durchschn. Wohnungs- aufwand pro m ² Wohnfl. i. Neubauten der Jahre 1985-1988					
Mietwohnungen %-Verändrg.z.Vj.	45,77 - 7,4	47,91 + 4,7	65,28 + 36,3	- -	59,30 - 9,2
Eigentumswohnungen %-Verändrg.z.Vj.	- -	- -	83,37 -	- -	- -

1) Verkäufe von unbebauten Grundstücken bzw. von jenen bebauten Grundstücken, deren Objekte zum Abbruch bestimmt sind. - Quelle: Finanzamt Salzburg - Bewertungsstelle.

2) Der Wohnungsaufwand besteht aus a) der Nettomiete bzw. dem Annuitätendienst für Rückzahlungen, b) den Betriebskosten ohne Heizung

TABELLE 4: GEBÄUDE (Stichtag: Jahresende)

	1991 ¹⁾		1992		
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil z. Vorjahr in %	Änderung in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	18.811	100	18.975	100	+ 0,9
a) davon nach der Gebäudeart					
- 1 u. 2 Familienhäuser	9.603	51,0	9.683	51,0	+ 0,8
- Mehrfamilienhäuser (inkl. betriebl. Nutzung)	7.489	39,8	7.568	39,9	+ 1,1
- reine Betriebsobjekte	588	3,1	591	3,1	+ 0,5
- Bauernhäuser	175	0,9	174	0,9	- 0,6
- öffentliche Gebäude	300	1,6	300	1,6	0,0
- sonstige Nutzung	656	3,5	659	3,5	+ 0,5
b) davon nach dem Baualter					
vor 1920	2.684	14,3	2.680	14,1	- 0,1
1920 - 1944	3.122	16,6	3.114	16,4	- 0,3
1945 - 1960	5.005	26,6	4.990	26,3	- 0,3
1961 - 1980	5.933	31,5	5.933	31,3	0,0
1981 u. später	2.067	11,0	2.258	11,9	+ 9,2
c) davon nach der Heizungsart					
Einzelofen (inkl. unbekannt)	4.493	23,9	4.476	23,6	- 0,4
Zentralheizung (inkl. Etagenheiz.)	12.011	63,9	12.183	64,2	+ 1,4
Fernheizung (inkl. Blockheizwerke)	2.185	11,6	2.195	11,6	+ 0,5
sonstige	122	2,6	121	0,6	- 0,8

1) Ein Vergleich zum Vorjahr kann aus EDV-Gründen dzt. noch nicht angeboten werden

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 4: (FORTSETZUNG) GEBÄUDE (STICHTAG: JAHRESENDE)

	1991 ¹⁾		1992		
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %
d) davon nach dem Eigentümer					
- private Personen	7.716	41,0	7.682	40,5	- 0,4
- mehrere Miteigentümer	7.991	42,5	8.127	42,8	+ 1,7
- Bund	273	1,5	273	1,4	0,0
- Land	119	0,6	120	0,6	+ 0,8
- Gemeinde	527	2,8	527	2,8	0,0
- Gemeinn. Bauvereinig.	1.028	5,5	1.069	5,6	+ 4,0
- sonst. jur. Personen	1.160	6,2	1.177	6,2	+ 1,5
e) Anschluß an das öffentl. Kanalnetz	12.362	65,7	12.637	66,6	+ 2,2
f) Anzahl der zum Gebäude gehörenden Garagen bzw. Abstellplätze	83.828	-	85.888		+ 2,5

1) Ein Vergleich zum Vorjahr kann aus EDV-Gründen dzt. noch nicht angeboten werden
 Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 5: WOHNUNGEN (STICHTAG: JAHRESENDE)

	1991 ¹⁾		1992		
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	70.744	100	71.025	100	+ 0,4
a) davon nach der Gebäudeart					
- 1 u. 2 Familienhäusern	12.476	17,6	12.563	17,7	+ 0,7
- Mehrfamilienhäusern (inkl. betriebl. Nutzung)	57.122	80,7	57.329	80,7	+ 0,4
- reine Betriebsobjekten	139	0,2	138	0,2	- 0,7
- Bauernhäusern	228	0,3	228	0,3	0,0
- öffentlichen Gebäuden	299	0,4	287	0,4	- 4,0
- sonstige Nutzung	480	0,7	480	0,7	0,0
b) davon nach dem Baualter					
vor 1920	8.193	11,6	8.193	11,5	0,0
1920 - 1944	7.262	10,3	7.255	10,2	- 0,1
1945 - 1960	13.366	18,9	13.273	18,7	- 0,7
1961 - 1980	34.976	49,4	34.875	49,1	- 0,3
1981 u. später	6.947	9,8	7.429	10,5	+ 6,9
c) davon nach der Heizungsart des Gebäudes					
Einzelöfen (inkl. unbekannt)	19.260	27,2	19.224	27,1	- 0,2
Zentralheizung (inkl. Etagenheiz.)	28.626	40,5	28.980	40,8	+ 1,2
Fernheizung (inkl. Blockheizwerke)	22.600	31,9	22.564	31,8	- 0,2
sonstige	258	0,4	257	0,4	- 0,4

1) Ein Vergleich zum Vorjahr kann aus EDV-Gründen dzt. noch nicht angeboten werden
Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 5: (FORTSETZUNG) WOHNUNGEN (STICHTAG: JAHRESENDE)

	1991 ¹⁾		1992		
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %
d) davon nach dem Gebäude-eigentümer					
- private Personen	13.662	19,3	13.614	19,2	- 0,4
- mehrere Miteigentümer	38.045	53,8	38.287	53,9	+ 0,6
- Bund	1.063	1,5	1.063	1,5	0,0
- Land	288	0,4	288	0,4	0,0
- Gemeinde	2.893	4,1	2.845	4,0	- 1,7
- Gemeinn. Bauvereinig.	12.285	17,4	12.411	17,5	+ 1,0
- sonst. jur. Personen	2.508	3,5	2.517	3,5	+ 0,4
e) Anschluß an das öffentl. Kanalnetz					
	5.9867	84,6	60.320	84,9	+ 0,8

1) Ein Vergleich zum Vorjahr kann aus EDV-Gründen dzt. noch nicht angeboten werden
 Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 6 : GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾

(Stand: Ende 1992)

	Stadt Salzburg zusammen		davon in den statistischen Bezirken					
	abs.	in %	00		02		04	
			abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	18.975	100,0	999	100,0	447	100,0	661	100,0
a) dar.n.d.Gebäudeart								
-1/2Fam.Häuser	9.683	51,0	651	65,2	306	68,5	339	51,3
-Geb.m.über 2 WHG	7.568	39,9	266	26,6	107	23,9	292	44,2
-reine Betriebsobj.	591	3,1	38	3,8	12	2,7	12	1,8
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	5.794	30,5	104	10,4	122	27,3	204	30,9
1945 - 1960	4.990	26,3	279	27,9	154	34,5	253	38,3
1961 u. später	8.191	43,2	616	61,7	171	38,3	204	30,9
c)dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenzg.	12.183	64,2	780	78,1	312	69,8	354	53,6
Fern-/Blockhgz	2.195	11,6	23	2,3	14	3,1	120	18,2
d) Anschl.a.d.Kanain.	12.637	66,6	224	22,4	292	65,3	566	85,6
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	71.025	100,0	2.257	100,0	972	100,0	3.074	100,0
a) dar.in 1/2Fam.H.	12.563	17,7	868	38,5	399	41,0	445	14,5
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	15.448	21,8	192	8,5	229	23,6	462	15,0
1945 - 1960	13.273	18,7	438	19,4	202	20,8	1.025	33,3
1961 u. später	42.304	59,6	1.627	72,1	541	55,7	1.587	51,6
c)dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenzg.	28.980	40,8	1.633	72,4	498	51,2	674	21,9
Fern-/Blockhgz	22.564	31,8	144	6,4	133	13,7	902	29,3

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 6 : (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾
(Stand: Ende 1992)

	davon in den statistischen Bezirken							
	06		08		10		12	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	374	100,0	332	100,0	575	100,0	710	100,0
a) dar.n.d.Gebäudeart								
-1/2Fam.Häuser	111	29,7	19	5,7	367	63,8	483	68,0
-Geb.m.über 2 WHG	237	63,4	276	83,1	189	32,9	165	23,2
-reine Betriebsobj.	6	1,6	11	3,3	6	1,0	32	4,5
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	101	27,0	112	33,7	17	3,0	265	37,3
1945 - 1960	116	31,0	122	36,7	268	46,6	140	19,7
1961 u. später	157	42,0	98	29,5	290	50,4	305	43,0
c)dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenhzg.	122	32,6	73	22,0	354	61,6	458	64,5
Fern-/Blockhzg	130	34,8	120	36,1	100	17,4	102	14,4
d) Anschl.a.d.Kanaln.	367	98,1	316	95,2	565	98,3	538	75,8
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	4.506	100,0	3.128	100,0	2.308	100,0	1.527	100,0
a) dar.in 1/2Fam.H.	168	3,7	31	1,0	413	17,9	608	39,8
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	434	9,6	553	17,7	23	1,0	504	33,0
1945 - 1960	1.041	23,1	1.097	35,1	595	25,8	251	16,4
1961 u. später	3.031	67,3	1.478	47,3	1.690	73,2	772	50,6
c)dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenhzg.	413	9,2	331	10,6	591	25,6	763	50,0
Fern-/Blockhzg	2.943	65,3	1.479	47,3	903	39,1	313	20,5

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 6 : (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾

(Stand: Ende 1992)

	davon in den statistischen Bezirken							
	14		16		18		20	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	750	100,0	477	100,0	751	100,0	1.031	100,0
a) dar.n.d.Gebäudeart								
-1/2Fam.Häuser	198	26,4	25	5,2	463	61,7	421	40,8
-Geb.m.über 2 WHG	471	62,8	350	73,4	218	29,0	531	51,5
-reine Betriebsobj.	19	2,5	13	2,7	34	4,5	29	2,8
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	432	57,6	394	82,6	189	25,2	444	43,1
1945 - 1960	137	18,3	68	14,3	177	23,6	165	16,0
1961 u. später	181	24,1	15	3,1	385	51,3	422	40,9
c) dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenzg.	426	56,8	121	25,4	584	77,8	678	65,8
Fern-/Blockhzg	64	8,5	182	38,2	9	1,2	63	6,1
d) Anschl.a.d.Kanaln.	723	96,4	448	93,9	408	54,3	917	88,9
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	3.383	100,0	1.595	100,0	1.674	100,0	4.648	100,0
a) dar.in 1/2Fam.H.	283	8,4	28	1,8	614	36,7	602	13,0
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	1.267	37,5	1.303	81,7	313	18,7	1.119	24,1
1945 - 1960	444	13,1	216	13,5	274	16,4	297	6,4
1961 u. später	1.672	49,4	76	4,8	1.087	64,9	3.232	69,5
c) dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenzg.	1.565	46,3	436	27,3	1.223	73,1	2.808	60,4
Fern-/Blockhzg	259	7,7	519	32,5	30	1,8	804	17,3

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 6 : (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾
(Stand: Ende 1992)

	davon in den statistischen Bezirken							
	22		24		26		28	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	198	100,0	422	100,0	2.063	100,0	424	100,0
a) dar.n.d.Gebäudeart								
-1/2Fam.Häuser	72	36,4	84	19,9	1.671	81,0	251	59,2
-Geb.m.über 2 WHG	91	46,0	279	66,1	265	12,8	152	35,8
-reine Betriebsobj.	7	3,5	6	1,4	14	0,7	10	2,4
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	129	65,2	124	29,4	195	9,5	106	25,0
1945 - 1960	30	15,2	100	23,7	641	31,1	105	24,8
1961 u. später	39	19,7	198	46,9	1.227	59,5	213	50,2
c)dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenzg.	122	61,6	173	41,0	1.659	80,4	338	79,7
Fern-/Blockhzg	8	4,0	131	31,0	40	1,9	6	1,4
d) Anchl.a.d.Kanain.	127	64,1	395	93,6	757	36,7	265	62,5
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	711	100,0	2.889	100,0	3.180	100,0	1.278	100,0
a) dar.in 1/2Fam.H.	95	13,4	113	3,9	2.043	64,2	317	24,8
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	407	57,2	299	10,3	302	9,5	215	16,8
1945 - 1960	60	8,4	606	21,0	953	30,0	336	26,3
1961 u. später	244	34,3	1.984	68,7	1.925	60,5	727	56,9
c)dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenzg.	465	65,4	760	26,3	2.384	75,0	772	60,4
Fern-/Blockhzg	38	5,3	1.279	44,3	152	4,8	45	3,5

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre
Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 6 : (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾
(Stand: Ende 1992)

	davon in den statistischen Bezirken							
	30		32		34		36	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	436	100,0	326	100,0	575	100,0	76	100,0
a) dar.n.d.Gebäudeart								
-1/2Fam.Häuser	289	66,3	200	61,3	326	56,7	28	36,8
-Geb.m.über 2 WHG	107	24,5	97	29,8	206	35,8	25	32,9
-reine Betriebsobj.	9	2,1	7	2,1	22	3,8	8	10,5
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	156	35,8	60	18,4	131	22,8	38	50,0
1945 - 1960	64	14,7	140	42,9	171	29,7	15	19,7
1961 u. später	216	49,5	126	38,7	273	47,5	23	30,3
c)dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenzg.	348	79,8	229	70,2	371	64,5	54	71,1
Fern-/Blockhgz	7	1,6	48	14,7	55	9,6	1	1,3
d) Anchl.a.d.Kanaln.	19	4,4	126	38,7	245	42,6	5	6,6
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	916	100,0	1.100	100,0	2.936	100,0	106	100,0
a) dar.in 1/2Fam.H.	357	39,0	231	21,0	467	15,9	31	29,2
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	277	30,2	94	8,5	206	7,0	48	45,3
1945 - 1960	106	11,6	182	16,5	281	9,6	21	19,8
1961 u. später	533	58,2	824	74,9	2.449	83,4	37	34,9
c)dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenzg.	672	73,4	577	52,5	1.334	45,4	77	72,6
Fern-/Blockhgz	29	3,2	384	34,9	944	32,2	12	11,3

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 6 : (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾

(Stand: Ende 1992)

	davon in den statistischen Bezirken							
	38		40		42		44	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	323	100,0	612	100,0	557	100,0	420	100,0
a) dar.n.d.Gebäudeart								
-1/2Fam.Häuser	153	47,4	226	36,9	347	62,3	59	14,0
-Geb.m.über 2 WHG	127	39,3	330	53,9	145	26,0	311	74,0
-reine Betriebsobj.	31	9,6	24	3,9	46	8,3	16	3,8
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	54	16,7	282	46,1	143	25,7	263	62,6
1945 - 1960	129	39,9	158	25,8	113	20,3	83	19,8
1961 u. später	140	43,3	172	28,1	301	54,0	74	17,6
c)dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenhzg.	179	55,4	329	53,8	392	70,4	140	33,3
Fern-/Blockhzg	78	24,1	89	14,5	33	5,9	145	34,5
d) Anchl.a.d.Kanaln.	256	79,3	547	89,4	449	80,6	409	97,4
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	926	100,0	3.589	100,0	1.239	100,0	3.459	100,0
a) dar.in 1/2Fam.H.	229	24,7	321	8,9	460	37,1	98	2,8
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	140	15,1	803	22,4	246	19,9	1.199	34,7
1945 - 1960	185	20,0	758	21,1	162	13,1	536	15,5
1961 u. später	601	64,9	2.028	56,5	831	67,1	1.724	49,8
c)dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenhzg.	306	33,0	990	27,6	655	52,9	372	10,8
Fern-/Blockhzg	476	51,4	1.723	48,0	378	30,5	2.197	63,5

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 6 : (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN 1)

(Stand: Ende 1992)

	davon in den statistischen Bezirken							
	46		48		50		52	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	940	100,0	1.112	100,0	288	100,0	291	100,0
a) dar.n.d.Gebäudeart								
-1/2Fam.Häuser	221	23,5	668	60,1	9	3,1	2	0,7
-Geb.m.über 2 WHG	555	59,0	374	33,6	239	83,0	230	79,0
-reine Betriebsobj.	112	11,9	29	2,6	7	2,4	4	1,4
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	273	29,0	313	28,1	171	59,4	220	75,6
1945 - 1960	281	29,9	329	29,6	58	20,1	49	16,8
1961 u. später	386	41,1	470	42,3	59	20,5	22	7,6
c)dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenzg.	574	61,1	808	72,7	77	26,7	53	18,2
Fern-/Blockhzg	121	12,9	17	1,5	106	36,8	139	47,8
d) Anschl.a.d.Kanaln.	868	92,3	865	77,8	285	99,0	283	97,3
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	4.385	100,0	2.849	100,0	1.810	100,0	1.205	100,0
a) dar.in 1/2Fam.H.	319	7,3	929	32,6	13	0,7	2	0,2
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	869	19,8	788	27,7	797	44,0	783	65,0
1945 - 1960	702	16,0	662	23,2	362	20,0	231	19,2
1961 u. später	2.814	64,2	1.399	49,1	651	36,0	191	15,9
c)dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenzg.	1.844	42,1	1.821	63,9	449	24,8	134	11,1
Fern-/Blockhzg	1.621	37,0	178	6,2	723	39,9	593	49,2

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 6 : (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾

(Stand: Ende 1992)

	davon in den statistischen Bezirken							
	54		56		58		60	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	153	100,0	698	100,0	853	100,0	72	100,0
a) dar.n.d.Gebäudeart								
-1/2Fam.Häuser	35	22,9	306	43,8	623	73,0	24	33,3
-Geb.m.über 2 WHG	97	63,4	347	49,7	195	22,9	6	8,3
-reine Betriebsobj.	4	2,6	14	2,0	0	0,0	0	0,0
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	113	73,9	254	36,4	153	17,9	37	51,4
1945 - 1960	20	13,1	126	18,1	258	30,2	11	15,3
1961 u. später	20	13,1	318	45,6	442	51,8	24	33,3
c)dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenhzg.	89	58,2	451	64,6	648	76,0	37	51,4
Fern-/Blockhzg	10	6,5	128	18,3	90	10,6	0	0,0
d) Anschl.a.d.Kanaln.	133	86,9	596	85,4	241	28,3	12	16,7
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	390	100,0	3.904	100,0	2.541	100,0	93	100,0
a) dar.in 1/2Fam.H.	54	13,8	394	10,1	749	29,5	30	32,3
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	331	84,9	553	14,2	310	12,2	45	48,4
1945 - 1960	42	10,8	382	9,8	383	15,1	12	12,9
1961 u. später	17	4,4	2.969	76,1	1.848	72,7	36	38,7
c)dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenhzg.	198	50,8	1.354	34,7	1.005	39,6	52	55,9
Fern-/Blockhzg	24	6,2	2.106	53,9	1.035	40,7	0	0,0

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 6 : (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾
(Stand: Ende 1992)

	davon in den statistischen Bezirken	
	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	1.029	100,0
a) dar.n.d.Gebäudeart		
-1/2Fam.Häuser	706	68,6
-Geb.m.über 2 WHG	288	28,0
-reine Betriebsobj.	9	0,9
b) dav.n.d.Baualter		
vor 1945	195	19,0
1945 - 1960	230	22,4
1961 u. später	604	58,7
c)dar.n.d.Heizungsart		
Zentral/Etagenzhg.	850	82,6
Fern-/Blockhgz	16	1,6
d) Anschl.a.d.Kanaln.	390	37,9
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	2.447	100,0
a) dar.in 1/2Fam.H.	852	34,8
b) dav.n.d.Baualter		
vor 1945	337	13,8
1945 - 1960	431	17,6
1961 u. später	1.679	68,6
c)dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes		
Zentral/Etagenzhg.	1.824	74,5
Fern-/Blockhgz	198	8,1

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre
Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 7: BAUBEWILLIGUNGEN FÜR GEBÄUDE UND WOHNUNGEN

	1991			1992		
	Anzahl	Änderung Anteil z.Vorjahr		Anzahl	Änderung Anteil z.Vorjahr	
		in %	in %		in %	in %
BAUVORHABEN ZUS.	111	100	- 33,5	153	100	+ 37,8
davon						
mit mindestens 1 WHG	99	89,2	- 28,8	140	91,5	+ 41,4
ohne Wohnung	12	10,8	- 57,1	13	8,5	+ 8,3
davon						
Neubauten	82	82,8	- 30,0	114	81,4	+ 39,0
sonstige Bauvorhaben	17	17,2	- 22,7	39	27,9	+129,4
davon nach Bauherrn						
physische Personen	51	51,5	- 37,0	55	39,3	+ 7,8
Gemeinn. Bauvereinig.	12	12,1	- 58,6	12	8,6	0,0
Gebietskörperschaften	-	-	-	2	14	*
sonst. jur. Personen	36	36,4	+ 38,5	71	50,7	+ 97,2
WOHNUNGEN ZUS.	339	100	- 46,7	433	100	+ 27,7
davon						
in Neubauten	312	92,0	- 46,3	361	83,4	+ 15,7
sonstige Bauvorhaben	27	8,0	- 50,9	72	16,6	+166,7
davon nach Bauherrn						
physische Personen	113	20,9	- 15,0	84	19,4	- 25,7
Gemeinn. Bauvereinig.	116	34,2	- 63,6	87	20,1	- 25,0
Gebietskörperschaften	-	-	-	2	0,5	*
sonst. jur. Personen	110	32,5	- 32,5	260	60,0	+136,4

TABELLE 8: BAUÜBERHANG (ZU JAHRESENDE BEWILLIGTE, LAUFENDE BAUVORHABEN)

(beg. = begonnen;

n. n. beg. = noch nicht begonnen)

	1991			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
Bauvorhaben zus.	249	100	+ 2,9	226	100	- 9,2
davon beg.	146	58,6	+ 15,9	143	63,3	- 2,1
n. n. beg.	103	41,4	- 11,2	83	36,7	- 19,4
Bauvorhaben mit mindestens 1 WHG	237	100	+ 10,8	215	100	- 7,6
davon beg.	141	59,5	+ 25,9	135	62,8	- 4,3
n. n. beg.	96	40,5	- 5,9	80	37,2	- 16,7
davon nach der Wohnungsanzahl						
1 - 2 Wohnungen	172	72,6	+ 7,5	159	74,0	- 7,6
davon beg.	96	55,8	+ 18,5	88	55,3	- 8,3
n. n. beg.	76	44,2	- 3,8	71	44,7	- 6,6
3 - 10 Wohnungen	44	18,6	+ 33,3	40	18,6	- 9,1
davon beg.	33	75,0	+ 65,0	35	87,5	+ 6,1
n. n. beg.	11	25,0	- 15,4	5	12,5	- 54,5
11 - 20 Wohnungen	15	6,3	+ 36,4	12	5,6	- 20,0
davon beg.	10	66,7	+150,0	8	66,7	- 20,0
n. n. beg.	5	33,3	- 28,6	4	33,3	- 20,0
21 u. mehr Wohnungen	6	2,5	- 40,0	4	1,9	- 33,3
davon beg.	2	33,3	- 71,4	4	100	+ 100
n. n. beg.	4	66,7	+ 33,3	-	-	*
Bauvorhaben ohne Wohnungen	12	100	- 57,1	11	100	- 8,3
davon beg.	5	41,7	- 64,3	8	72,7	+ 60,0
n. n. beg.	7	58,3	- 50,0	3	27,3	- 57,1

**TABELLE 8: (FORTSETZUNG) BAUÜBERHANG (ZU JAHRESENDE BEWILLIGTE, LAUFENDE
BAUVORHABEN)**

(beg. = begonnen;

n. n. beg. = noch nicht begonnen)

	1991			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %
WOHNUNGEN zus.	839	100	+ 4,1	702	100	- 16,3
davon beg.	508	60,6	+ 12,1	532	75,8	+ 4,7
n. n. beg.	331	39,4	- 6,2	170	24,2	- 48,6
a) nach Bauherrn						
physische Personen	281	33,5	+ 7,3	277	39,5	- 1,4
davon beg.	165	58,7	+ 3,1	189	68,2	+ 14,5
n. n. beg.	116	41,3	+ 13,7	88	31,8	- 24,1
Gemeinn. Bauvereinig.	394	47,0	- 2,7	168	23,9	- 57,4
davon beg.	252	64,0	+ 26,6	141	83,9	- 44,0
n. n. beg.	142	36,0	- 31,1	27	16,1	- 81,0
Gebietskörperschaften	1	0,2	- 96,0	4	0,6	+300,0
davon beg.	1	100	- 75,0	-	-	-
n. n. beg.	-	-	-	4	100	*
sonst. jur. Personen	163	19,4	+ 43,0	253	36,0	+ 55,2
davon beg.	90	55,2	-	202	79,8	+124,4
n. n. beg.	73	44,8	+204,2	51	20,2	- 30,1
b) nach dem Rechtstitel In Eigenbenützung des Hauseigentümers						
davon beg.	173	20,6	+ 5,5	159	22,6	- 8,1
n. n. beg.	100	57,8	+ 2,0	106	66,7	+ 6,0
Eigentumswohnungen	73	42,2	+ 10,6	53	33,3	- 27,4
davon beg.	248	29,6	- 25,3	308	43,9	+ 24,2
n. n. beg.	151	60,9	- 33,2	242	78,6	+ 60,3
Mietwohnungen	97	39,1	- 8,1	66	21,4	- 32,0
davon beg.	392	46,7	+ 35,2	212	30,2	- 45,9
n. n. beg.	245	62,5	+102,5	171	80,7	- 30,2
sonstige	147	37,5	- 13,0	41	19,3	- 72,1
davon beg.	26	3,1	+ 30,0	23	3,3	- 11,5
n. n. beg.	12	46,2	+ 50,0	13	56,5	+ 8,3
	14	53,8	+ 16,7	10	43,5	- 28,6

TABELLE 8:(FORTSETZUNG) BAUÜBERHANG (ZU JAHRESENDE BEWILLIGTE BZW. IN BAU BEFINDLICHE WOHNUNGEN)

	1991			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
c) nach der Raumanzahl						
1 Wohnraum	188	22,4	+ 40,3	140	19,9	- 25,5
davon beg.	94	50,0	+176,5	113	80,7	+ 20,2
n. n. beg.	94	50,0	- 6,0	27	19,3	- 71,3
2 Wohnräume	246	29,3	- 11,2	224	31,9	- 8,9
davon beg.	162	65,9	- 17,4	178	79,5	+ 9,9
n. n. beg.	84	34,1	+ 3,7	46	20,5	- 45,2
3 Wohnräume	213	25,4	+ 10,9	150	21,4	- 29,6
davon beg.	146	68,5	+ 33,9	113	75,3	- 22,6
n. n. beg.	67	31,5	- 19,3	37	24,7	- 44,8
4 Wohnräume	121	14,4	- 11,7	114	16,2	- 5,8
davon beg.	59	48,8	- 28,0	76	66,7	+ 28,8
n. n. beg.	62	51,2	+ 12,7	38	33,3	- 38,7
5 u.m.Wohnräume	71	8,5	+ 7,6	74	10,5	+ 4,2
davon beg.	47	66,2	+ 46,9	52	70,3	+ 10,6
n. n. beg.	24	33,8	- 29,4	22	29,7	- 8,3

TABELLE 9: FERTIGSTELLUNGEN VON GEBÄUDEN MIT MIND. 1 WOHNUNG

	1991			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %
GEBÄUDE ZUS.	107	100	- 41,8	128	100,0	+ 19,6
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	52	48,6	- 31,6	40	31,3	- 23,1
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	22	20,6	- 64,5	21	16,4	- 4,6
sonst. jur. Personen	-	-	-	-	-	-
	33	30,8	- 28,3	67	52,3	+103,0
b) davon nach der Wohnungsanzahl						
1 - 2 Wohnungen (dar. 1 u. 2 Familien häuser)	76	71,0	- 33,3	84	65,6	+ 10,5
3 - 5 Wohnungen	73	68,2	- 33,0	77	60,2	+ 5,5
6 - 10 Wohnungen	12	11,2	- 45,5	16	12,5	+ 33,3
11 - 20 Wohnungen	8	7,5	- 78,9	17	13,3	+112,5
21 u. mehr Wohnungen	5	4,7	- 44,4	8	6,6	+ 60,0
	6	5,6	+500,0	3	2,3	- 50,0
c) davon nach der Geschoßanzahl						
1	21	19,6	+ 10,5	8	6,3	- 61,9
2	72	67,3	- 37,4	99	77,3	+ 37,5
3 - 5	14	13,1	- 71,4	21	16,4	+ 50,0
6 u. mehr	-	-	-	-	-	-
d) davon nach der Heizungsart						
Einzelöfen (inkl. unbekannt)	4	3,7	- 78,9	2	1,6	- 50,0
Zentralheizung (inkl. Etagenheizung)	98	91,6	- 35,9	117	91,4	+ 19,4
Fernheizung (inkl. Blockheizung)	5	4,7	- 58,3	7	5,5	+ 40,0
e) davon nach sonstigen Merkmalen						
Anschl. a. d. öff. Kanaln.	80	74,8	- 35,0	111	86,7	+ 38,8
Anschluß an das Gasnetz	47	43,9	- 51,5	77	60,2	+ 63,8
Anzahl der Garagen bzw. Abstellplätze	589	-	- 39,8	972	-	+ 65,0

TABELLE 10: WOHNUNGSZUGANG NACH BAUHERRN, RECHTSTITEL UND ART DER BAUMAßNAHMEN

	1991			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
WOHNUNGEN ZUS.	494	100	- 25,9	558	100	+ 13,0
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	154	31,2	- 9,9	99	17,7	- 35,7
Gemeinn. Bauvereinig.	196	39,7	- 45,3	243	43,5	+ 24,0
Gebietskörperschaften	24	4,9	-	1	0,2	- 95,8
sonst. jur. Personen	120	24,2	- 13,0	215	38,5	+ 79,2
b) davon nach dem Rechtstitel						
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	110	22,2	+ 0,9	107	19,2	- 2,7
Eigentumswohnungen	232	46,9	- 21,6	199	35,7	- 14,2
Mietwohnungen	145	29,4	- 35,0	235	42,1	+ 62,1
Dienst- Naturalwohnungen	2	0,4	-	12	2,2	+500,0
sonstiger Rechtstitel	5	1,1	- 87,2	5	0,9	0,0
c) davon nach der Art der Baumaßnahme						
Neubau	405	82,0	- 37,5	495	88,7	+ 22,2
An-, Auf- oder Umbauten	89	18,0	+368,4	63	11,3	- 29,2

TABELLE 11: WOHNUNGSZUGANG NACH DER WOHNUNGSGRÖßE

	1991			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
WOHNUNGEN ZUS.	494	100	- 25,6	558	100	+ 13,0
a) davon nach der Anzahl der Wohnräume						
1 WR	42	8,5	- 28,8	89	15,9	+111,9
2 WR	199	40,3	+ 19,2	160	28,7	- 19,6
3 WR	108	21,9	- 58,3	152	27,2	+ 40,7
4 WR	103	20,9	- 18,3	109	19,5	+ 5,8
5 WR	21	4,2	- 43,3	43	7,7	+104,8
6 WR u.mehr	21	4,2	- 10,5	5	0,9	-76,2
Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung	2,87	-	- 3,0	2,78	-	- 3,1
b) davon nach der Nutzfläche in m2						
unter 35	18	3,6	- 52,6	20	3,6	+ 11,1
35 - 44	48	9,7	+ 45,5	55	9,9	+ 14,6
45 - 59	124	25,1	+ 3,3	122	21,9	- 1,6
60 - 74	74	15,0	- 30,8	108	19,4	+ 45,9
75 - 89	96	19,4	- 46,7	81	14,5	- 15,6
90 - 109	51	10,4	- 37,8	86	15,4	+ 68,6
110 - 129	41	8,3	- 32,8	40	7,2	- 2,4
130 u. mehr	42	8,5	- 8,7	46	8,2	+ 9,5
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m2	78,82	-	- 2,9	77,50	-	- 1,7

TABELLE 12: WOHNUNGSZUGANG IN NEUBAUTEN NACH DER GEBÄUDE- UND DER FINANZIERUNGSART

	1991			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
WOHNUNGEN ZUS.	405	100	- 37,5	495	100	+ 22,2
a) davon in Gebäuden mit Wohnungen						
1 - 2	81	20,0	- 36,2	96	19,4	+ 18,5
(dar. 1+2 Familienhäuser)	78	19,3	- 35,5	86	17,4	+ 10,3
3 - 5	46	11,4	- 49,5	72	14,5	+ 56,5
6 - 10	61	15,0	- 78,3	139	28,1	+127,9
11 - 20	74	18,3	- 41,7	116	23,4	+ 56,8
21 u. mehr	143	35,3	+550,0	72	14,5	- 49,7
b) davon nach der Finanzierungsart						
gefördert	242	59,8	- 36,5	247	49,9	+ 2,1
freifinanziert	163	40,2	- 39,0	248	50,1	+ 52,1

TABELLE 13: WOHNUNGSZUGANG - KREUZTABELLE: BAUHERRN NACH RECHTSTITEL, FINANZIERUNGSART UND WOHNUNGSGRÖÙE

	WHG zus.	1992 davon nach Bauherrn			
		phys. Pers.	Gemein. Bauver.	Gebiets- körper.	s.jur. Pers.
WOHNUNGEN					
abs.	558	99	243	1	215
in %	100	100	100	100	100
a) davon nach dem Rechtstitel:					
In Eigenbenützung d. Hauseigentümers					
abs.	107	50	15	-	42
in %	19,2	50,5	6,2	-	19,5
Eigentumswohng.					
abs.	199	5	41	-	153
in %	35,7	5,1	16,9	-	71,2
Mietwohnungen					
abs.	235	34	187	1	13
in %	42,1	34,3	77,0	100	6,0
sonstige					
abs.	17	10	-	-	7
in %	3,0	10,1	-	-	3,3
b) davon n.d.Finan- zierungsart:					
gefördert					
abs.	264	33	226	-	5
in %	47,3	33,3	93,0	-	2,3
freifinanziert					
abs.	294	66	17	1	210
in %	52,7	66,7	7,0	100	97,7
c) davon n. d. Woh- nungsgröße in m2:					
bis 44 m2					
abs.	75	22	8	-	45
in %	13,4	22,2	3,3	-	20,9
45 - 59 m2					
abs.	122	7	69	1	45
in %	21,9	7,1	28,4	100	20,9
60 - 74 m2					
abs.	108	9	71	-	28
in %	19,4	9,1	29,2	-	13,0
75 - 89 m2					
abs.	81	10	55	-	16
in %	14,5	10,1	22,6	-	7,4
90 und mehr m2					
abs.	172	51	40	-	81
in %	30,8	51,5	16,5	-	37,7

**TABELLE 14: WOHNUNGSZUGANG - KREUZTABELLE: RECHTSTITEL NACH BAUHERRN,
FINANZIERUNGSART UND WOHNUNGSGRÖßE**

	WHG zus.	1992		
		davon nach dem Rechtstitel		
		Eigenben. d. Haus- eigent.	Eigentums- wohnungen	Miet- wohnungen
WOHNUNGEN				
abs.	558	107	199	235
in %	100	100	100	100
a) davon nach Bauherrn				
physische Personen				
abs.	99	50	5	34
in %	17,7	46,7	2,5	14,5
Gemeinn. Bauverein.				
abs.	243	15	41	187
in %	43,5	14,0	20,6	79,6
Gebietskörpersch. abs.	1	-	-	1
in %	0,2	-	-	0,4
sonst.jur. Pers.				
abs.	215	42	153	13
i %	38,5	39,3	76,9	5,5
b) davon nach der Finanzierungsart				
gefördert				
abs.	264	32	33	195
in %	47,3	29,9	16,6	83,0
freifinanziert				
abs.	294	75	166	40
in %	52,7	70,1	83,4	17,0
c) davon nach der Wohnungsgröße in m2				
bis 44 m2				
abs.	75	3	52	17
in %	13,4	2,8	26,1	7,3
45 - 59 m2				
abs.	122	1	48	71
in %	21,9	0,9	24,1	30,2
60 - 74 m2				
abs.	108	6	49	52
in %	19,4	5,6	24,7	22,1
75 - 89 m2				
abs.	81	19	8	51
in %	14,5	17,8	4,0	21,7
90 und mehr m2				
abs.	172	78	42	44
in %	30,8	72,9	21,1	18,7

**TABELLE 15: WOHNUNGSZUGANG - KREUZTABELLE: WOHNUNGSGRÖÙE NACH
BAUHERRN, RECHTSTITEL UND FINANZIERUNGSART**

	WHG zus.	1992				
		davon nach der Größe in m2				
		bis 44	45-59	60-74	75-89	90 u.m.
WOHNUNGEN						
abs.	558	75	122	108	81	172
in %	100	100	100	100	100	100
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen						
abs.	99	22	7	9	10	51
in %	17,7	29,3	5,7	8,3	12,3	29,7
Gemeinn. Bauverein.						
abs.	243	8	69	71	55	40
in %	43,5	10,7	56,6	65,7	67,9	23,3
Gebietskörpersch.						
abs.	1	-	1	-	-	-
in %	0,2	-	0,8	-	-	-
sonst.jur. Pers.						
abs.	215	45	45	28	16	81
in %	38,5	60,0	36,9	25,9	19,8	47,1
b) davon nach dem Rechtstitel						
Eigenbenützung d.Hauseigent.						
abs.	107	3	1	6	19	78
in %	19,2	4,0	0,8	5,6	23,4	45,3
Eigentumswhg.						
abs.	199	52	48	49	8	42
in %	35,7	69,3	39,4	45,4	9,9	24,4
Mietwohnungen						
abs. 145	235	17	71	52	51	44
in %	42,1	22,7	58,2	48,1	63,0	25,6
sonst.Rechtstitel						
abs.	17	3	2	1	3	8
in %	3,0	4,0	1,6	0,9	3,7	4,7
c) davon nach der Finanzierungsart						
gefördert						
abs.	264	16	69	64	56	59
in %	47,3	21,3	56,6	59,3	69,1	34,3
freifinanziert						
abs.	294	59	53	44	25	113
in %	52,7	78,7	43,4	40,7	30,9	65,7

**TABELLE 16: WOHNUNGSZUGANG - KREUZTABELLE: FINANZIERUNGSART NACH
BAUHERRN, RECHTSTITEL UND WOHNUNGSGRÖÖE**

	Wohnungen Zusammen	1992	
		davon nach der Finanzierungsart gefördert	freifinan- zierte
WOHNUNGEN			
abs.	558	264	294
in %	100	100	100
a) davon nach Bauherrn			
physische Personen			
abs.	99	33	66
in %	17,7	12,5	22,4
Gemeinn. Bauvereinig.			
abs.	243	226	17
in %	43,5	85,6	5,8
Gebietskörperschaften			
abs.	1	-	1
in %	0,2	-	0,3
sonst. jur. Personen			
abs.	215	5	210
in %	38,5	1,9	71,4
b) davon nach dem Rechtstitel			
In Eigenbenützung d. Hauseigentümers			
abs.	107	32	75
in %	19,2	12,1	25,5
Eigentumswohnungen			
abs.	199	33	166
in %	35,7	12,5	56,5
Mietwohnungen			
abs.	235	195	40
in %	42,1	73,9	13,6
sonstige			
abs.	17	4	13
in %	3,0	1,5	4,4
c) davon nach der Wohnungsgr.in m2			
bis 44 m2			
abs.	75	16	59
in %	13,4	6,1	20,1
45 - 59 m2			
abs.	122	69	53
in %	21,9	26,1	18,0
60 - 74 m2			
abs.	108	64	44
in %	19,4	24,2	15,0
75 - 89 m2			
abs.	81	56	25
in %	14,5	21,2	8,5
90 und mehr m2			
abs.	172	59	113
in %	30,8	22,3	38,4

**TABELLE 17: DURCHSCHNITTLICHE BAUDAUER¹⁾ DER 1991 UND 1992
FERTIGGESTELLTEN GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN**

Durchschnittliche Baudauer in Monaten

	1991		1992	
	abs.	Veränderung z. Vorjahr in %	abs.	Veränderung z. Vorjahr in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	35,5	+ 16,0	34,3	- 3,4
davon nach der Gebäudeart				
1 + 2 Familienhäuser	35,2	+ 33,8	35,8	+ 1,7
Mehrfamilienhäuser	36,0	- 3,5	29,4	- 18,3
davon nach Bauherrn				
physische Personen zus.	35,0	+ 31,1	43,2	+ 23,4
dar. 1+2 Familienhäuser	33,5	+ 19,2	45,5	+ 35,8
Mehrfamilienhäuser	41,5	+ 98,6	26,8	- 35,4
Gemeinn.Bauvereinig. zus.	33,6	- 10,4	33,6	-
dar. 1+2 Familienhäuser	35,0	+ 89,2	-	-
Mehrfamilienhäuser	32,3	- 27,7	33,6	+ 4,0
sonst. jur. Personen zus.	37,4	+ 34,5	29,2	- 21,9
dar. 1+2 Familienhäuser	39,0	+ 45,5	29,6	- 24,1
Mehrfamilienhäuser	34,9	+ 14,4	25,3	- 27,5

1) Anzahl der Monate von der Baubewilligung bis zum Bezug

TABELLE 18: BAUÜBERHANG FÜR GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG IN DEN STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾ (STAND: ENDE 1992)

	Insgesamt		davon in statistischen Bezirken					
	zus.	beg.	00		02		08	
			zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	215	135	14	9	6	4	2	-
davon mit								
1 - 2 WHG	159	88	13	8	3	1	1	-
3 - 10 WHG	40	35	-	-	3	3	1	-
11 - 20 WHG	12	8	1	1	-	-	-	-
21 u. m. WHG	4	4	-	-	-	-	-	-
WOHNUNGEN ZUS.	702	532	26	20	27	25	11	-
a) davon nach Bauherrn								
physische Personen	277	189	15	9	3	1	1	-
Gemeinn. Bauverein.	168	141	11	11	-	-	-	-
Gebietskörperschaften	4	-	-	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	253	202	-	-	24	24	10	-
b) davon nach der Wohnraumanzahl								
1 WR	140	113	2	2	12	12	4	-
2 WR	224	178	4	3	12	12	3	-
3 WR	150	113	9	8	-	-	3	-
4 WR	114	76	8	4	-	-	1	-
5 und mehr WR	74	52	3	3	3	1	-	-
c) davon nach dem Rechtstitel								
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	159	106	12	9	3	1	-	-
Eigentumswohnungen	308	242	11	11	24	24	10	-
Mietwohnungen	212	171	-	-	-	-	1	-
sonstige Rechtstitel	23	13	3	-	-	-	-	-

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 10 Wohnungen aufscheinen. Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre

**TABELLE 18: (FORTSETZUNG) BAUÜBERHANG FÜR GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG
IN DEN STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾ (STAND: ENDE 1992)**

	davon in statistischen Bezirken							
	10		12		20		24	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	6	2	12	11	10	7	6	3
davon mit								
1 - 2 WHG	5	1	3	2	6	4	4	1
3 - 10 WHG	1	1	9	9	2	1	2	2
11 - 20 WHG	-	-	-	-	1	1	-	-
21 u. m. WHG	-	-	-	-	1	1	-	-
WOHNUNGEN ZUS.	11	6	45	44	57	47	17	14
a) davon nach Bauherrn								
physische Personen	8	6	8	7	19	9	14	13
Gemeinn. Bauverein.	3	-	26	26	-	-	-	-
Gebietskörperschaften	-	-	-	-	-	-	2	-
sonst. jur. Personen	-	-	11	11	38	38	1	1
b) davon nach der Wohnraumzahl								
1 WR	3	-	4	4	10	6	3	2
2 WR	4	3	9	9	27	26	7	5
3 WR	-	-	14	14	12	12	5	5
4 WR	2	2	17	17	6	1	1	1
5 und mehr WR	2	1	1	-	2	2	1	1
c) davon nach dem Rechtstitel								
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	2	-	8	7	12	5	1	-
Eigentumswohnungen	4	1	10	10	41	41	14	14
Mietwohnungen	4	4	26	26	3	-	2	-
sonstige Rechtstitel	1	1	1	1	1	1	-	-

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 10 Wohnungen aufscheinen. Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre

**TABELLE 18: (FORTSETZUNG) BAUÜBERHANG FÜR GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG
IN DEN STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾ (STAND: ENDE 1992)**

	davon in statistischen Bezirken							
	26		28		30		34	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	36	24	5	5	3	-	4	3
davon mit								
1 - 2 WHG	33	21	3	3	2	-	1	1
3 - 10 WHG	3	3	1	1	1	-	-	-
11 - 20 WHG	-	-	1	1	-	-	3	2
21 u. m.WHG	-	-	-	-	-	-	-	-
WOHNUNGEN ZUS.	58	45	19	19	11	-	51	39
a) davon nach Bauherrn								
physische Personen	43	30	4	4	2	-	-	-
Gemeinn.Bauverein.	-	-	-	-	-	-	12	-
Gebietskörperschaften	-	-	-	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	15	15	15	15	9	-	39	39
b) davon nach der Wohnraumanzahl								
1 WR	1	-	4	4	-	-	-	-
2 WR	13	13	3	3	-	-	24	20
3 WR	10	5	6	6	5	-	17	12
4 WR	17	13	2	2	6	-	10	7
5 und mehr WR	17	14	4	4	-	-	-	-
c) davon nach dem Rechtstitel								
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	38	28	4	4	2	-	-	-
Eigentumswohnungen	13	13	15	15	9	-	49	37
Mietwohnungen	2	-	-	-	-	-	-	-
sonstige Rechtstitel	5	4	-	-	-	-	2	2

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 10 Wohnungen aufscheinen. Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre

**TABELLE 18: (FORTSETZUNG) BAUÜBERHANG FÜR GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG
IN DEN STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾ (STAND: ENDE 1992)**

	davon in statistischen Bezirken							
	40		42		46		48	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	5	4	7	6	6	5	16	12
davon mit								
1 - 2 WHG	2	1	4	4	4	3	8	4
3 - 10 WHG	3	3	2	2	-	-	5	5
11 - 20 WHG	-	-	1	-	1	1	2	2
21 u. m. WHG	-	-	-	-	1	1	1	1
WOHNUNGEN ZUS.	14	13	22	10	56	54	94	90
a) davon nach Bauherrn								
physische Personen	1	-	10	10	3	1	12	8
Gemeinn. Bauverein.	-	-	12	-	52	52	51	51
Gebietskörperschaften	-	-	-	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	13	13	-	-	1	1	31	31
b) davon nach der Wohnraumanzahl								
1 WR	3	3	-	-	34	34	22	22
2 WR	3	3	6	4	11	10	45	44
3 WR	2	2	12	4	7	6	20	20
4 WR	3	2	3	1	2	2	3	3
5 und mehr WR	3	3	1	1	2	2	4	1
c) davon nach dem Rechtstitel								
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	2	1	8	8	3	1	9	5
Eigentumswohnungen	12	12	-	-	1	1	31	31
Mietwohnungen	-	-	14	2	52	52	54	54
sonstige Rechtstitel	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 10 Wohnungen aufscheinen. Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre

**TABELLE 18: (FORTSETZUNG) BAUÜBERHANG FÜR GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG
IN DEN STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾ (STAND: ENDE 1992)**

	davon in statistischen Bezirken					
	50		58		62	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	6	3	23	11	12	7
davon mit						
1 - 2 WHG	4	2	20	8	10	6
3 - 10 WHG	1	1	2	2	1	1
11 - 20 WHG	1	-	-	-	1	-
21 u. m. WHG	-	-	1	1	-	-
WOHNUNGEN ZUS.	27	12	72	56	28	9
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	15	12	57	41	14	9
Gemeinn. Bauverein.	-	-	1	1	-	-
Gebietskörperschaften	-	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	12	-	14	14	14	-
b) davon nach der Wohnraumanzahl						
1 WR	9	2	19	19	4	1
2 WR	13	8	13	12	11	-
3 WR	3	1	8	8	3	1
4 WR	-	-	17	11	5	3
5 und mehr WR	2	1	15	6	5	4
c) davon nach dem Rechtstitel						
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	2	2	17	9	11	9
Eigentumswohnungen	12	-	21	21	14	-
Mietwohnungen	13	10	30	23	2	-
sonstige Rechtstitel	-	-	4	3	1	-

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 10 Wohnungen aufscheinen. Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre

TABELLE 19: IM JAHRE 1992 FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾

	Insgesamt	darunter in statistischen Bezirken				
		04	14	18	20	26
GEBÄUDE ZUS.	141	1	9	9	6	21
davon						
Gebäude o. Wohnungen	13	-	1	-	2	-
Gebäude m. Wohnungen	128	1	8	9	4	21
WOHNUNGEN ZUS.	558	16	118	84	35	42
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	99	4	15	1	-	25
Gemeinn. Bauvereinig.	243	12	103	66	-	-
Gebietskörperschaften	1	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	215	-	-	17	35	17
b) davon nach der Wohnungsgröße in m²						
unter 44 m ²	75	6	5	2	19	11
45 - 59 m ²	122	1	42	35	3	2
60 - 74 m ²	108	8	19	25	3	5
75 - 89 m ²	81	-	16	18	2	4
90 und darüber	172	1	36	4	8	20
c) davon nach dem Rechtstitel						
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	107	3	15	1	-	24
Eigentumswohnungen	199	13	4	17	35	2
Mietwohnungen	235	-	99	66	-	12
sonstige Rechtstitel	17	-	-	-	-	4
d) davon nach der Finanzierungsart						
gefördert	264	13	101	67	-	6
freifinanziert	294	3	17	17	35	36

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 10 Wohnungen fertiggestellt wurden.

Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre

Quelle: Eigene Erhebungen, Fertigstellungen und Bauüberhang

TABELLE 19: (FORTSETZUNG) IM JAHRE 1992 FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾

	darunter in statistischen Bezirken					
	34	40	42	46	48	58
GEBÄUDE ZUS.	3	4	6	7	18	26
davon						
Gebäude o. Wohnungen	1	3	1	-	-	-
Gebäude m. Wohnungen	2	1	5	7	18	26
WOHNUNGEN ZUS.	10	14	21	82	29	42
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	-	6	6	5	6	6
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	10	-	-	45	-	-
sonst. jur. Personen	-	8	15	32	23	36
b) davon nach der Wohnungsgröße in m2						
unter 45 m2	-	6	1	14	-	3
45 - 59 m2	-	2	8	14	6	3
60 - 74 m2	8	1	4	22	4	1
75 - 89 m2	-	1	2	23	2	6
90 und darüber	2	4	6	9	17	29
c) davon nach dem Rechtstitel						
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	-	3	4	1	17	18
Eigentumswohnungen	10	8	15	45	10	15
Mietwohnungen	-	2	2	36	-	9
sonstige Rechtstitel	-	1	-	-	2	-
d) davon nach der Finanzierungsart						
gefördert	-	5	1	46	8	-
freifinanziert	10	9	20	36	21	42

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 10 Wohnungen fertiggestellt wurden.
Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre

Quelle: Eigene Erhebungen, Fertigstellungen und Bauüberhang

**TABELLE 19: (FORTSETZUNG) IM JAHRE 1992 FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE UND
WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾**

	darunter in statistischen Bezirken
	62
GEBÄUDE ZUS.	8
davon	
Gebäude o. Wohnungen	-
Gebäude m. Wohnungen	8
WOHNUNGEN ZUS.	21
a) davon nach Bauherrn	
physische Personen	3
Gemeinn. Bauvereinig.	-
Gebietskörperschaften	-
sonst. jur. Personen	18
b) davon nach der Wohnungsgröße in m²	
unter 45 m ²	3
45 - 59 m ²	3
60 - 74 m ²	-
75 - 89 m ²	-
90 und darüber	15
c) davon nach dem Rechtstitel	
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	4
Eigentumswohnungen	17
Mietwohnungen	-
sonstige Rechtstitel	-
d) davon nach der Finanzierungsart	
gefördert	2
freifinanziert	19

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 10 Wohnungen fertiggestellt wurden.

Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre

Quelle: Eigene Erhebungen, Fertigstellungen und Bauüberhang

TABELLE 20: WOHNBAUTÄTIGKEIT IN AUSGEWÄHLTEN UMLANDGEMEINDEN

	1991			1992		
	abs.	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %
Bewilligte Wohnungen zus.	543	100	- 21,8	663	100	+ 22,1
davon in						
Anif	11	2,0	- 8,3	29	4,4	+163,6
Anthering	16	2,9	+128,6	40	6,0	+150,0
Bergheim	18	3,3	- 47,1	14	2,1	- 22,2
Elixhausen	9	1,7	- 256,0	13	2,0	+ 44,4
Elsbethen	8	1,5	- 78,9	56	8,4	+600,0
Eugendorf	18	3,3	- 33,3	39	5,9	+116,6
Grödig	51	9,4	- 51,9	107	16,1	+109,8
Hallein	160	29,5	+166,6	113	17,0	- 29,4
Hallwang	19	3,5	+ 35,7	1	0,2	- 94,7
Hof	23	4,2	- 79,8	55	8,3	+139,1
Koppl	2	0,4	- 75,0	23	3,5	+1050,0
Oberalm	26	4,8	- 3,7	51	7,7	+ 96,2
Plainfeld	3	0,5	- 70,0	5	0,8	+ 66,7
Puch	35	6,4	+ 12,9	21	3,2	- 40,0
Seekirchen	91	16,8	+ 37,9	62	9,3	- 31,9
Wals-Siezenheim	53	9,8	- 62,1	34	5,1	- 35,8
Fertiggestellte Wohnungen zus.	457	100	- 13,3	588	100	+ 28,7
davon in						
Anif	6	1,3	- 64,7	11	1,9	+ 83,3
Anthering	14	3,1	+133,36	6	1,0	- 57,1
Bergheim	26	5,7	- 3,7	21	3,6	- 19,2
Elixhausen	4	0,9	- 42,9	19	3,2	+375,0
Elsbethen	40	8,7	+122,2	11	1,9	- 72,5
Eugendorf	31	6,8	+ 93,7	13	2,2	- 58,1
Grödig	59	12,9	+ 63,8	85	14,5	+ 44,1
Hallein	56	12,2	- 67,4	72	12,2	+ 28,6
Hallwang	9	2,0	0,0	21	3,6	+133,3
Hof	10	2,2	- 72,2	58	9,9	+480,0
Koppl	9	2,0	+ 50,0	7	1,2	- 22,2
Oberalm	5	1,1	- 75,0	25	4,2	+400,0
Plainfeld	24	5,2	+380,0	8	1,4	- 66,7
Puch	30	6,6	- 33,3	23	3,9	- 23,3
Seekirchen	29	6,3	+123,0	83	14,1	+ 186,2
Wals-Siezenheim	105	23,0	+ 4,0	125	21,2	+ 19,0

TABELLE 21: GRUNDSTÜCKSVKÄUFE IN DER STADT SALZBURG 1)

	1991			1992		
	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
Grundstücks- verkäufe zus.	51	100	- 38,6	54	100	+ 5,9
davon nach d. Art der Grundstücke						
Bauland	47	92,2	- 39,7	49	90,7	+ 4,3
Grünland	4	7,8	- 20,0	5	9,3	+ 25,0
davon nach der Lage des Grundstückes²⁾						
Zone 1/innere Zone	2	3,9	+100,0	-	-	-
davon Bauland	2	4,2	+100,0	-	-	-
Grünland	-	-	-	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	7	13,7	- 61,1	12	22,2	+ 71,4
davon Bauland	6	12,8	- 66,7	12	24,5	+100,0
Grünland	1	25,0	+100,0	-	-	-
Zone 3/äußere Zone	42	82,4	- 34,4	42	77,8	0,0
davon Bauland	39	83,0	- 33,9	37	75,5	- 5,1
Grünland	3	75,0	- 40,0	5	100,0	+66,7

1) Verkäufe von unbebauten Grundstücken bzw. von jenen bebauten Grundstücken, deren Objekte zum Abruch bestimmt sind

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegendem Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

TABELLE 22: GRUNDSTÜCKSVKÄUFE IN DER STADT SALZBURG¹⁾

ANGABEN in m²

	1991			1992		
	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
FLÄCHE DER VER- KAUFTEN GRUND- STÜCKE ZUS:	124.084	100	- 32,7	153.938	100	+ 24,1
davon nach d. Art der Grundstücke						
Bauland	110.195	88,8	- 31,5	94.684	61,5	- 14,1
Grünland	13.889	11,2	- 41,4	59.254	38,5	+326,6
davon nach der Lage des Grundstückes²⁾						
Zone 1/innere Zone	992	0,8	- 12,4	-	-	-
davon						
Bauland	992	0,9	- 12,4	-	-	-
Grünland	-	-	-	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	9.755	7,9	- 62,9	17.973	11,7	+ 84,2
davon						
Bauland	8.584	7,8	- 67,3	17.973	19,0	+109,4
Grünland	1.171	8,4	+100,0	-	-	- 100,0
Zone 3/äußere Zone	113.337	91,3	- 27,8	135.965	88,3	+ 20,0
davon						
Bauland	100.619	91,3	- 24,6	76.711	81,0	- 23,8
Grünland	12.718	91,6	- 46,3	59.254	100,0	+365,9

1) Verkäufe von unbebauten Grundstücken bzw. von jenen bebauten Grundstücken, deren Objekte zum Abbruch bestimmt sind.

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

TABELLE 23: DURCHSCHNITTSPREIS PRO M2 BAUPARZELLE IN DER STADT SALZBURG¹⁾

Angaben in Schilling

	1991		1992	
	abs.	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Änderung z.Vorjahr in %
STADT SALZBURG ZUS.	4.376	+ 7,9	5.479,-	+ 25,2
Mindest-/Höchstpreis	1.913,-/12.470,-		2.000,-/8.970,-	
davon nach der Lage der Bauparzelle²⁾				
Zone 1/innere Zone	-	-	-	-
Mindest-/Höchstpreis	-	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	6.322	+ 33,7	6.288,-	- 0,5
Mindest-/Höchstpreis	2.795,-/12.470,-		3.992,-/8.360,-	
Zone 3/äußere Zone	3.926	+ 4,2	5.172,-	+ 31,7
Mindest-/Höchstpreis	1.913,-/9.420,-		2.000,-/8.970,-	

1) Verkäufe von unbebauten Grundstücken bzw. von jenen bebauten Grundstücken, deren Objekte zum Abbruch bestimmt sind

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegendem Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

TABELLE 24: DURCHSCHNITTSPREIS PRO M2 BAULAND IN DER STADT SALZBURG¹⁾

	Angaben in Schilling			
	1991		1992	
	abs.	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Änderung z. Vorjahr in %
STADT SALZBURG ZUS.	4.006	+ 18,3	4.959,-	+ 23,8
Mindest-/Höchstpreis	952,-/12.470,-		1.500,-/8.970,-	
davon nach der Lage des Baulandes²⁾				
Zone 1/innere Zone	-	-	-	-
Mindest-/Höchstpreis	-	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	4.525	+ 8,4	5.923,-	+ 30,9
Mindest-/Höchstpreis	1.710,-/12.470,-		1.900,-/8.360,-	
Zone 3/äußere Zone	3.492	+ 12,1	4.646,-	+ 33,0
Mindest-/Höchstpreis	952,-/9.420,-		1.500,-/8.970,-	

1) Verkäufe von unbebauten Grundstücken bzw. von jenen bebauten Grundstücken, deren Objekte zum Abbruch bestimmt sind

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegendem Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

TABELLE 25: DURCHSCHNITTSPREIS PRO M2 GRÜNLAND IN DER STADT SALZBURG¹⁾

Angaben in Schilling

	1991		1992	
	abs.	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Änderung z.Vorjahr in %
STADT SALZBURG ZUS.	1.386	+ 39,3	1.218,-	- 12,1
Mindest-/Höchstpreis	225,-/3.600,-		790,-/2.000,-	
davon nach der Lage des Grünlandes²⁾				
Zone 1/innere Zone	-	-	-	-
Mindest-/Höchstpreis	-	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	*	*	-	-
Mindest-/Höchstpreis	*	*	-	-
Zone 3/äußere Zone	648	- 34,9	1.218,-	+ 88,0
Mindest-/Höchstpreis	225,-/975,-		790,-/2.000,-	

1) Verkäufe von unbebauten Grundstücken bzw. von jenen bebauten Grundstücken, deren Objekte zum Abbruch bestimmt sind

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegendem Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

TABELLE 26: GRUND- UND BAUKOSTEN FÜR GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG

Angaben in 1.000,-- Schilling

	1991			1992		
	abs.	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %
GRUND- U. AUFSCHLIE- BUNGSKOSTEN¹⁾	181.323	-	- 29,3	222.077	-	+ 22,5
BAUKOSTEN	778.269	100	- 21,3	831.732	100	+ 6,9
davon						
Eigenmittel	210.648	27,1	- 24,4	214.045	25,7	+ 1,6
Fremdmittel	567.621	72,9	- 20,0	617.687	74,3	+ 8,8
davon nach Bauherrn						
a) physische Personen						
Grund- u. Aufschlie- bungskosten	90.720	-	- 7,5	66.508	-	- 26,7
Baukosten	268.465	100	- 1,4	167.195	100	- 37,7
davon						
Eigenmittel	119.035	44,3	+ 0,8	64.345	38,5	- 45,9
Fremdmittel	149.430	55,7	- 3,1	102.850	61,5	- 31,2
b) Gemeinn. Bauvereinig.						
Grund- u. Aufschlie- bungskosten	50.935	-	- 45,2	59.866	-	+ 17,5
Baukosten	251.628	100	- 41,8	287.702	100	+ 14,3
davon						
Eigenmittel	16.037	6,4	- 64,7	35.644	12,4	+122,3
Fremdmittel	235.591	93,6	- 39,1	252.058	87,6	+ 7,0
c) Gebietskörperschaften						
Grund- u. Aufschlie- bungskosten	-	-	-	-	-	-
Baukosten	21.480	100	*	-	-	*
davon						
Eigenmittel	6.280	29,2	*	-	-	*
Fremdmittel	15.200	70,8	*	-	-	*
d) sonstige jur. Personen						
Grund- u. Aufschlie- bungskosten	39.668	-	- 39,4	95.703	-	+141,3
Baukosten	236.696	100	- 16,6	376.835	100	+ 59,2
davon						
Eigenmittel	69.292	29,3	- 39,8	114.056	30,3	+ 64,6
Fremdmittel	167.400	70,7	- 0,8	262.779	69,7	+57,0

1) Es handelt sich um die Kosten zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbes für die im jeweiligen Berichtsjahr fertiggestellten Gebäude.

**TABELLE 27: DURCHSCHNITTLICHE M2 GRUND- UND AUFSCHLIEBUNGSKOSTEN¹⁾ FÜR
GEBÄUDE MIT MIND. 1 WOHNUNG**

	Angaben in Schilling			
	1991		1992	
	abs.	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Änderung z. Vorjahr in %
DURCHSCHNITTLICHE GRUND- U. AUFSCHLIE- BUNGSKOSTEN PRO M2 GRUNDFLÄCHE	2.276	+ 4,4	2.786	+ 22,4
davon nach Bauherrn				
physische Personen	2.398	+ 27,9	2.354	- 1,8
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	1.997	- 12,8	2.774	+ 38,9
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	2.431	- 9,0	3.201	+ 31,7
DURCHSCHNITTLICHE GRUND- U. AUFSCHLIE- BUNGSKOSTEN PRO M2 GRUNDFLÄCHE FÜR EIN EINFAM. BZW. REIHENHAUS	2.477	+ 14,1	2.637	+ 6,5
davon nach Bauherrn				
physische Personen	2.348	+ 15,7	2.171	- 7,5
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	4.572	+122,9	-	*
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	2.493	- 7,9	3.338	+ 33,9
DURCHSCHNITTLICHE GRUND- U. AUFSCHLIE- BUNGSKOSTEN PRO M2 GRUNDFLÄCHE FÜR EIN				
- gefördertes Gebäude	2.083	+ 3,9	2.417	+ 16,0
- freifinanziertes Gebäude	2.601	+ 10,2	3.012	+ 15,8

1) Es handelt sich um die Kosten zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbes für die im jeweiligen Berichtsjahr fertiggestellten Gebäude

TABELLE 28: DURCHSCHNITTLICHE BAUKOSTEN PRO M2 WOHNFLÄCHE

Angaben in Schilling

	1991		1992	
	abs.	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Änderung z. Vorjahr in %
Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche	18.949	+ 7,5	20.229	+ 6,8
davon nach Bauherrn				
physische Personen	17.848	+ 3,3	18.442	+ 3,3
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	18.185	+ 12,2	17.748	- 2,4
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	21.621	+ 2,9	23.512	+ 8,7
Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche für den Bau eines Einfamilien- bzw. Reihenhauses	18.710	- 5,1	21.992	+ 17,5
davon nach Bauherrn				
physische Personen	18.628	+ 5,4	18.451	- 1,0
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	20.125	+ 7,8	-	*
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	18.329	- 25,6	24.491	+ 33,6
DURCHSCHNITTLICHE BAUKOSTEN PRO M2 WOHNFLÄCHE FÜR EIN				
- gefördertes Gebäude	17.742	+ 10,0	17.414	- 1,8
- freifinanziertes Gebäude	20.769	+ 7,0	22.880	+ 10,2

**TABELLE 29: DURCHSCHNITTLICHE BAUKOSTEN PRO M2 WOHNFLÄCHE
(REGIONALVERGLEICH)**

Angaben in Schilling

	1990			1991		
	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.
INSGESAMT	17.634	14.780	14.440	18.949	15.460	15.130
Änderung z.Vorj.in %	+ 2,1	+ 4,1	+ 5,0	+ 7,5	+ 4,6	+ 4,8
davon nach Bauherrn						
phys. Personen	17.283	13.950	13.620	17.848	14.630	14.250
Änderung z.Vorj.in %	+ 2,2	+ 3,7	+ 5,2	+ 3,3	+ 4,9	+ 4,6
Gemeinn.Bauvereinig.	16.208	15.670	15.830	18.185	16.590	16.160
Änderung z.Vorj.in %	- 0,2	+ 3,1	+ 5,9	+ 12,2	+ 5,9	+ 2,1
Gebietskörper.	-	-	-	-	-	-
Änderung z.Vorj.in %	-	-	-	-	-	-
sonst.jur. Pers.	21.018	16.760	16.870	21.621	18.330	18.050
Änderung z.Vorj.in %	+ 6,9	+ 2,3	- 1,4	+ 2,9	+ 9,4	+ 7,0

TABELLE 30: DURCHSCHNITTLICHER MONATLICHER WOHNUNGS-AUFWAND¹⁾ IN GEFÖRDERTEN NEUBAUTEN VON GEMEINN. BAUVEREINIGUNGEN

Angaben in Schilling

	1991			1992		
	S	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	S	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
MIETWOHNUNGEN						
Aufwand pro m2						
Wohnfläche	65,28	100	+ 36,3	59,30	100	- 9,2
davon						
Nettomiete	53,26	81,6	+ 45,1	48,00	80,9	- 9,9
Betriebskosten	12,02	18,4	+ 7,2	11,30	19,1	- 6,0
Aufwand pro Wohnung	4.673	100	+ 38,3	4.027	100	- 13,8
davon						
Nettomiete	3.813	81,6	+ 47,4	3.260	81,0	- 14,5
Betriebskosten	860	18,4	+ 8,7	767	19,0	- 10,8
EIGENTUMSWOHNUNGEN²⁾						
Aufwand pro m2						
Wohnfläche	83,37	100	*	-	-	*
davon						
Rückzahlungsrate	72,75	87,3	*	-	-	*
Betriebskosten	10,72	12,7	*	-	-	*
Aufwand pro Wohnung	6.263	100	*	-	-	*
davon						
Nettomiete	5.465	87,3	*	-	-	*
Betriebskosten	798	12,7	*	-	-	*

1) Der Wohnungsaufwand besteht aus a) der Nettomiete bzw. dem Annuitätendienst für Rückzahlungen, b) den Betriebskosten ohne Heizung.

2) Ausgenommen Wohnbauförderung 1984 und 1990

Quelle: Österreichisches Statistisches Zentralamt

**TABELLE 31: DURCHSCHNITTLICHER WOHNUNGS-AUFWAND¹⁾ IN GEFORDERTEN
NEUBAUTEN VON GEMEINN. BAUVEREINIGUNGEN
(REGIONALVERGLEICH)**

Angaben in Schilling

	1991			1992		
	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.
MIETWOHNUNGEN						
Aufwand pro m2 Wohnfläche	65,28	57,32	49,74	59,30	57,76	49,57
Änderung z. Vorj. in %	+ 36,3	+ 20,4	+ 6,0	- 9,2	+ 0,8	- 0,3
davon						
Nettomiete	53,26	46,53	40,52	48,00	47,20	38,87
Änderung z. Vorj. in %	+ 45,1	+ 27,8	+ 9,5	- 9,9	+ 1,4	- 4,1
Betriebskosten	12,02	10,79	9,22	11,30	10,56	10,70
Änderung z. Vorj. in %	+ 7,2	- 3,8	- 7,1	- 6,0	- 2,1	+ 16,1
EIGENTUMSWOHNUNGEN²⁾						
Aufwand pro m2 Wohnfläche	83,37	75,05	55,79	-	-	58,76
Änderung z. Vorj. in %	-	-	+ 7,2	-	-	- 29,5
davon						
Rückzahlungsrate	72,75	64,73	46,29	-	-	49,15
Änderung z. Vorj. in %	-	-	+ 7,0	-	-	- 32,4
Betriebskosten	10,62	10,32	9,50	-	-	9,61
Änderung z. Vorj. in %	-	-	+ 8,2	-	-	- 9,5

1) Der Wohnungsaufwand besteht aus a) der Nettomiete bzw. dem Annuitätendienst für Rückzahlungen, b) den Betriebskosten ohne Heizung.

2) Ausgenommen Wohnbauförderung 1984 und 1990

Quelle: Österreichisches Statistisches Zentralamt

TABELLE 32: ANGABEN ZUM STÄDTISCHEN GRUNDBESITZ

Angaben in m²

	1991			1992		
	An- teil m ² in %	Ver- ändrg. z.Vj. %		An- teil m ² in %	Ver- ändrg. z.Vj. %	
STÄDT.GRUNDBESITZ ZUSAMMEN	10.030.303	100	- 0,1	10.039.741	100	+ 0,1
darunter in der Stadt Salzburg gelegen	10.008.886	99,8	- 0,1	10.018.324	99,8	+ 0,1
davon						
bebaute Gründe	917.008	9,2	- 5,9	906.528	9,0	- 1,1
unbebaute Gründe	4.676.423	46,7	+ 0,1	4.664.165	46,6	- 0,3
Baurechtsgründe	621.154	6,2	+ 4,8	642.991	6,4	+ 3,5
Gewässer öffentl. Gut	342.464	3,4	- 0,1	342.464	3,4	0,0
(Verkehrsflächen	3.451.837	34,5	+ 0,5	3.462.176	34,6	+ 0,3

Quelle: Magistratsabteilung 4

TABELLE 33: ANGABEN ZUM STÄDTISCHEN GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESITZ

(Nur Wohn- bzw. Wohn-/Geschäftshäuser)

	1991		1992	
ANZAHL DER HÄUSER	385		368	
ANZAHL DER GESCHÄFTE	133		129	
ANZAHL DER WOHNUNGEN	2.646	100%	2.628	100%
davon in Kategorie				
A (Bad oder Dusche Zentralheizung)	333	12,6	322	12,2
B (Bad oder Dusche Ofenheizung)	1.606	60,7	1.605	61,1
C (Wasser und WC, kein Bad)	555	21,0	549	20,9
D (kein Wasser und WC in der Wohnung)	152	5,7	152	5,8
Wohnungs- und Betriebsflächen in m²	150.434		148.409	

Quelle: Magistratsabteilung 10

TABELLE 34: GRUNDKÄUFE DER STADTGEMEINDE

	1989	1990	1991	1992
Bauland in m ²	4.629	-	2.769	13.540
φ Preis je m ² in S	2.190	-	3.000	4.484
Gewerbegrund in m ²	-	-	-	-
φ Preis je m ² in S	-	-	-	-
Grünland in m ²	-	-	2.000	33.100
φ Preis je m ² in S	-	-	1.500	690

GRUNDVERKÄUFE DER STADTGEMEINDE

Bauland in m ²	-	176	1.126	1.140
φ Preis je m ² in S	-	2.000	1.824	7.500
Gewerbegrund in m ²	24.785	7.630	-	2.200
φ Preis je m ² in S	2.181	2.272	-	6.500
Grünland in m ²	1.843	3.528	-	-
φ Preis je m ² in S	320	500	-	-

VERGABE VON BAURECHTEN¹⁾

Anzahl der Vergaben	1	2	1	1
Fläche in m ²	4.186	4.629	2.769	5.700
Anzahl der projektierten bzw. fertiggestellten Mietwohnungen	96	36	25	44

1) Die Baurechte sind auf die Dauer von 80 Jahren zum Zwecke der Errichtung von Mietwohnungen eingeräumt. Das Vergaberecht für diese Wohnungen obliegt ausschließlich der Stadtgemeinde Salzburg

Quelle: Magistratsabteilung 4

TABELLE 35: SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSARBEITEN (OHNE AMTSGEBÄUDE)

(Angaben in 1.000 Schilling)

	1991		1992		Ver- änderung in %
AUFWAND INSGESAMT	86.700	100%	77.320	100	- 10,8
davon Einzelwohnungsrenovierungen	24.000	27,7%	20.000	25,9%	- 16,7
Generalsanierungen (ganze Gebäude inkl. aller Wohnungen)	19.500	22,5%	32.350	41,8	+ 65,9
Sonst. Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten ¹⁾	43.200	49,8%	24.970	32,3	- 42,2

1) Z.B: Fassadenrenovierungen, Dacheindeckung, Elektro- und Gasinstallationen, Stiegenhausfärbelungen, Kanalaräumungen, Kaminrenovierungen, Aufzugsreparaturen usw.
Quelle: Magistratsabteilung 10

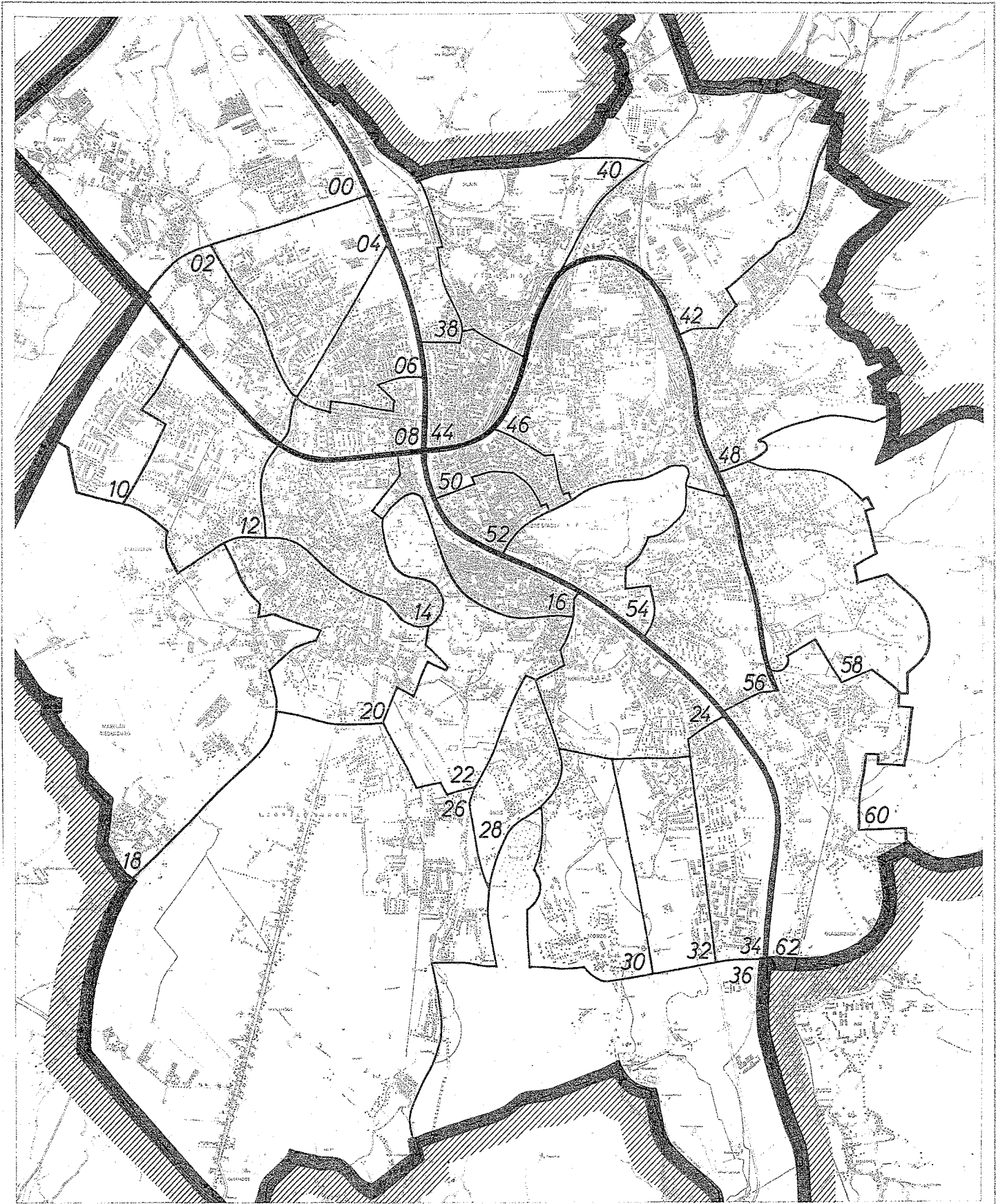
TABELLE 36:WOHNUNGSZUWEISUNGEN DURCH DAS WOHNUNGSAMT

	1991			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
Zugewiesene Wohnungen	303	100	- 1,4	361	100	+ 19,1
davon						
in Neubauten	85	25,1	+ 1,8	94	26,0	+ 10,6
in Altbauten	218	71,9	- 16,8	267	74,0	+ 22,5
davon						
an Österreicher	-	-	-	296	82,0	-
an Ausländer	-	-	-	65	18,0	-

VORGEMERKTE WOHNUNGSSUCHE

	1991			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
Wohnungssuchende	3.876	100	- 15,9	3.964	100	+ 2,3
davon						
ohne Dringlichkeit	441	11,4	- 83,6	243	6,1	- 44,9
mit Dringlichkeit	3.435	88,6	+ 78,3	3.721	93,9	+ 8,3
d a v o n						
Überbelag	1.727	50,3	+ 65,4	2.046	55,0	+ 18,5
Gesundheitsschäden	85	2,5	- 2,3	234	6,3	+175,3
Hilfsbedürftigkeit	144	4,2	+ 34,6	73	2,0	- 49,3
sonstigen Gründen	1.479	43,0	+114,8	1.368	36,7	- 7,5

Die statistischen Zählbezirke
der Stadt Salzburg



1 cm = 400 m

ZV/02 — Amt für Statistik



2000 m