

2/92

GEBÄUDE, WOHNUNGEN, GRUNDSTÜCKSPREISE



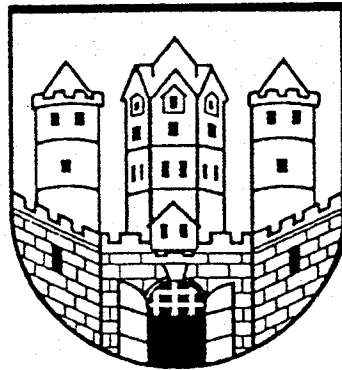
SALZBURG

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
Mai 1992**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1: Text

Kapitel 1:	Das Wichtigste in Kürze	7
Kapitel 2:	Gebäude- und Wohnungsbestand	10
Kapitel 3:	Die Wohnbautätigkeit	12
Kapitel 4:	Grundstückspreise, Baukosten, Wohnungsaufwand	18
Kapitel 5:	Der städtische Grund-, Haus- und Wohnungsbesitz	28

Teil 2: Tabellen

Tabelle 1:	Gesamtübersicht – Gebäude-, Wohnungs- und Einwohnerbestand	31
Tabelle 2:	Gesamtübersicht – fertiggestellte bzw. in Bau befindliche Gebäude und Wohnungen	32
Tabelle 3:	Gesamtübersicht – Grundstückspreise, Baukosten und Wohnungsaufwand	33
Tabelle 4:	Gebäude	34
Tabelle 5:	Wohnungen	36
Tabelle 6:	Gebäude und Wohnungen nach statistischen Bezirken	38
Tabelle 7:	Baubewilligungen für Gebäude und Wohnungen	47
Tabelle 8:	Bauüberhang	48
Tabelle 9:	Fertigstellungen von Gebäuden mit mind. 1 Wohnung	51
Tabelle 10:	Wohnungszugang nach Bauherrn, Rechtstitel und Art der Baumaßnahmen	52
Tabelle 11:	Wohnungszugang nach der Wohnungsgröße	53
Tabelle 12:	Wohnungszugang in Neubauten nach der Gebäude- und Finanzierungsart	54
Tabelle 13:	Wohnungszugang – Kreuztabelle: Bauherrn nach Rechtstitel, Finanzierungsart und Wohnungsgröße	55
Tabelle 14:	Wohnungszugang – Kreuztabelle: Rechtstitel nach Bauherrn, Finanzierungsart und Wohnungsgröße	56
Tabelle 15:	Wohnungszugang – Kreuztabelle: Wohnungsgröße nach Bauherrn, Rechtstitel und Finanzierungsart	57
Tabelle 16:	Wohnungszugang – Kreuztabelle: Finanzierungsart nach Bauherrn, Rechtstitel und Wohnungsgröße	58
Tabelle 17:	Durchschnittliche Baudauer der 1988 und 1989 fertiggestellten Gebäude mit Wohnungen	59
Tabelle 18:	Bauüberhang für Gebäude mit mind. 1 Wohnung in den statistischen Bezirken	60
Tabelle 19:	Im Jahre 1989 fertiggestellte Gebäude und Wohnungen nach statistischen Bezirken	65
Tabelle 20:	Wohnbautätigkeit in ausgewählten Umlandgemeinden	67
Tabelle 21:	Grundstücksverkäufe in der Stadt Salzburg	68

Tabelle	22:	Grundstücksverkäufe in der Stadt Salzburg	69
Tabelle	23:	Durchschnittspreis pro m2 Bauparzelle in der Stadt Salzburg	70
Tabelle	24:	Durchschnittspreis pro m2 Bauland in der Stadt Salzburg	71
Tabelle	25:	Durchschnittspreis pro m2 Grünland in der Stadt Salzburg	72
Tabelle	26:	Grund- und Baukosten für Gebäude mit mind. 1 Wohnung	73
Tabelle	27:	Durchschnittliche m2 Grund- und Aufschließungskosten für Gebäude mit mind. 1 Wohnung	74
Tabelle	28:	Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche	75
Tabelle	29:	Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche (Regionalvergleich)	76
Tabelle	30:	Durchschnittlicher monatlicher Wohnungsaufwand in geförderten Neubauten von Gemeinn. Bauvereinigungen der Jahre 1989 und 1990	77
Tabelle	31:	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in geförderten Neubauten von Gemeinn. Bauvereinigungen der Jahre 1989 und 1990 (Regionalvergleich)	78
Tabelle	32:	Angaben zum städtischen Grundbesitz	79
Tabelle	33:	Angaben zum städtischen Gebäude- und Wohnungsbesitz	80
Tabelle	34:	Sanierungs- und Instandsetzungskosten	81

TEIL 1:

TEXT

KAPITEL 1: DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1/1: Gebäude- und Wohnungsbestand

Ende 1991 gab es in der Stadt Salzburg 18.811 Gebäude, 51% darunter sind Ein- und Zweifamilienhäuser. 64% der Gebäude werden zentral oder mittels Etagenheizung beheizt, 12% sind an die Fernheizung (inkl. Blockheizwerke) angeschlossen. Fast 2/3 aller Gebäude werden bereits durch das öffentliche Kanalnetz entsorgt.

Ende 1991 wurden in der Stadt Salzburg 70.744 Wohnungen gezählt. 34% darunter entfallen auf Mietwohnungen, 23% auf Eigentumswohnungen. Fast die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes wurde in den 20 Jahren von 1961 bis 1980 erbaut. 41% aller Wohnungen beziehen ihre Wärme aus Zentral- oder Etagenheizungen, 32% werden mittels Fernwärme (inkl. Blockheizwerke) versorgt. Bei bereits 85% erfolgt die Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz.

1/2: Die Wohnbautätigkeit

Im Jahre 1991 wurden in der Stadt Salzburg 494 Wohnungen fertiggestellt. Das Absinken der Wohnbauleistung eines Jahres unter 500 stellt den vorläufigen Höhepunkt dieser bereits sehr lange anhaltenden Abwärtsentwicklung dar. Noch vor einigen Jahren wäre eine derart geringe Wohnbautätigkeit in einer Stadt mit fast 150.000 Einwohnern und einer anerkannt großen Wohnungsnot als unmöglich bezeichnet worden. Wenn keine außergewöhnlichen, rasch wirkenden Maßnahmen getroffen werden, ist auch in den nächsten 2 bis 3 Jahren nicht mit einer entscheidenden

Verbesserung zu rechnen, da auch die Anzahl der Ende 1991 in Bau befindlichen Wohnungen, mit einer Anzahl von nur 839, extrem niedrig war. Während in den 60er Jahren pro Jahr im Durchschnitt 1.770 Wohnungen fertiggestellt wurden und in den 70er Jahren diese Zahl sogar auf 1.800 stieg, erfolgte in den 80er Jahren der große Einbruch auf einen jährlichen Durchschnitt von nur mehr 670 Wohnungen.

47% der 1991 fertiggestellten Wohnungen sind Eigentumswohnungen, 29% Mietwohnungen. Von der Gesamtzahl der in den letzten 10 Jahren errichteten Wohnungen entfallen sogar 53% auf Eigentums- und nur 28% auf Mietwohnungen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der 1991 errichteten Wohnungen betrug 2,87 Wohnräume oder 78,8 m². 62,5% der Wohnungen waren gefördert und 37,5% frei finanziert. Im Langzeitvergleich nimmt der Anteil der geförderten Wohnungen zu: In den 70er Jahren lag der Anteil der geförderten Wohnungen bei nur 38%. In den unmittelbaren Anrainergemeinden der Stadt (Einwohnerzahl insgesamt etwa 1/4 bis 1/5 der Stadtbevölkerung) wurden 1991 254 Wohnungen, das ist etwas mehr als die Hälfte der Wohnbauleistung der Stadt, errichtet.

1/3: Grundstückspreise, Baukosten, Wohnungsaufwand

- Grundstückspreise

Um den Bedarf nach einer aktuellen, einigermaßen seriösen Grundpreisstatistik in der Stadt Salzburg zu entsprechen, werden vom Amt für Statistik jährlich Erhebungen über Ver-

äußerungen unbebauter Grundstücke (inkl. von Grundstücken mit Abbruchobjekten) durchgeführt.

Im Jahre 1991 wurden in der Stadt Salzburg nur mehr 51(!) Grundstücke verkauft. Diese Zahl ist der Tiefststand seit Beginn der Erhebungen im Jahre 1971. Bei einer derart niedrigen Anzahl kann auch nicht mehr von einem Grundstücksmarkt gesprochen werden. Derzeit gibt es in der Stadt Salzburg keinen derartigen Markt und auch keinen Mechanismus, der einen derartigen Markt ab sofort initiieren könnte. Von den 51 Verkäufen entfielen 47 auf Bauland, was ebenfalls einen historischen Tiefstwert darstellt. Die Verkäufe von Grünland, die in den frühen 70er Jahren noch 50% aller Verkäufe ausmachten, näherten sich gegen Null : 1991 gab es nur mehr 4 Verkäufe von Grünland.

Der Durchschnittspreis für 1 m² Bau-parzelle betrug im Jahre 1991 S 4.376. Gegenüber dem Vorjahreswert bedeutet dies eine Steigerung von 8%. Die Steigerung der letzten 5 Jahre beträgt 68%. Die zur Durchschnittsberechnung des Jahres 1991 herangezogenen Einzelwerte streuten von S 1.913 bis S 12.470.

Der Quadratmeterdurchschnittspreis für Bauland stieg 1991 mit S 4.006 erstmals über die 4.000 Schillinggrenze. In den letzten 20 Jahren hat sich der Quadratmeterdurchschnittspreis fast verzehnfacht; allein in den letzten 5 Jahren betrug die Steigerung 100%.

- **Baukosten**

Die durchschnittlichen Baukosten (Gestehungskosten) pro Quadratmeter Wohnfläche lagen 1991 in der Stadt Salzburg bei S 18.949 und damit um 7,5% über dem Vorjahreswert. Dieser Wert betrug beim geförderten Wohnbau S 17.742 und beim frei finanzierten Wohnbau S 20.769. Regional betrachtet liegen die Kosten in der Stadt derzeit um 19% über denen des Bundeslandes Salzburg und um 22% über den für ganz Österreich errechneten Werten.

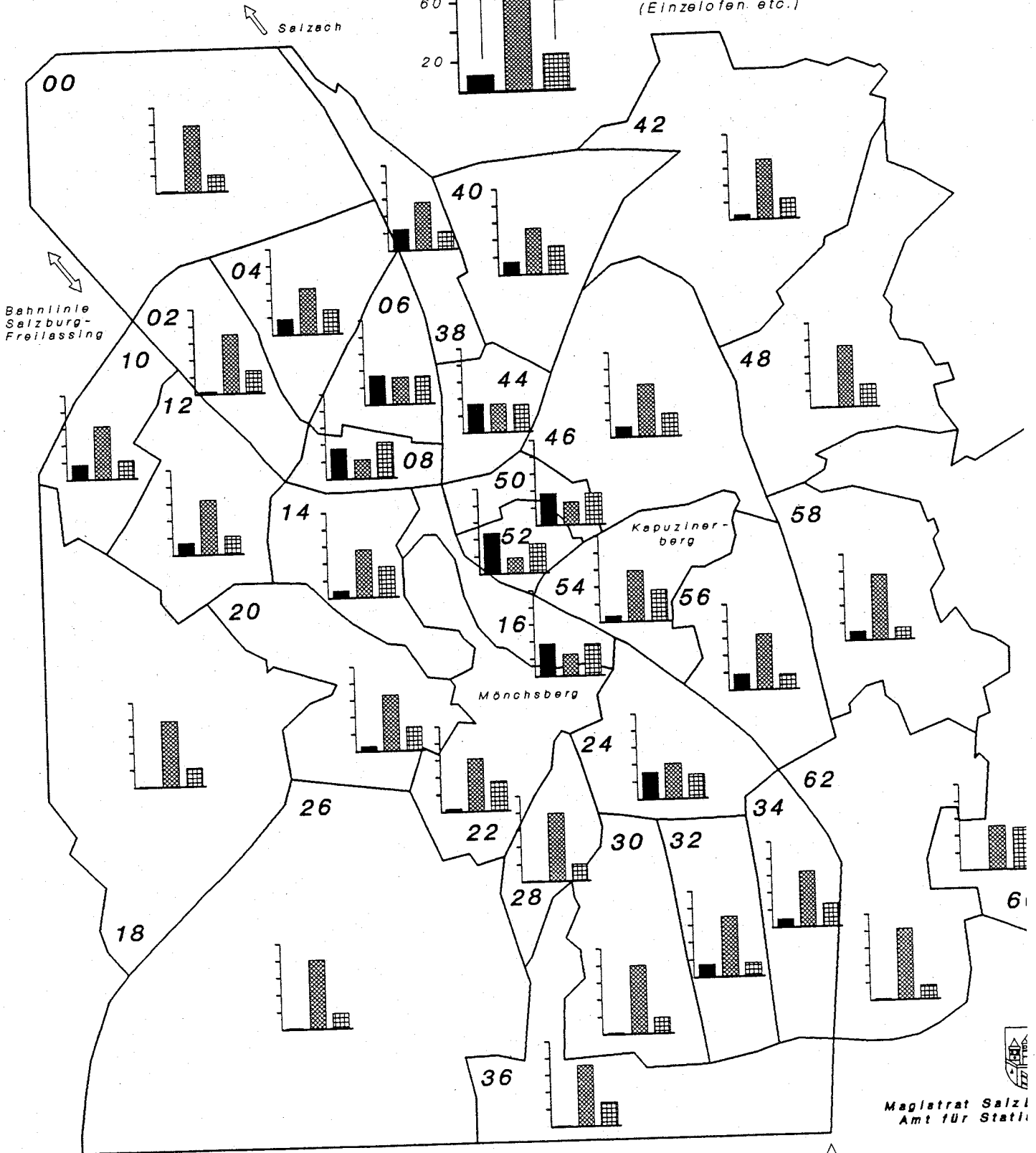
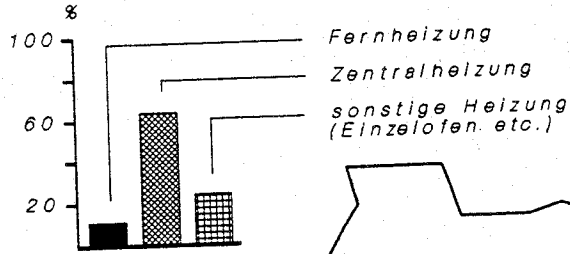
- **Wohnungsaufwand**

Der durchschnittliche monatliche Wohnungsaufwand pro Quadratmeter Wohnfläche für geförderte, im Jahre 1990 durch gemeinnützige Bauvereinigungen fertiggestellte Mietwohnungen, betrug in der Stadt Salzburg S 65,28 (Nettomiete und Betriebskosten). Gegenüber dem Vergleichswert für im Jahre 1989 fertiggestellte, geförderte Mietwohnungen bedeutet dies eine Steigerung um 36%. 82% des Aufwandes entfallen derzeit auf die Nettomiete und 18% auf die Betriebskosten. Im Regionalvergleich liegen die Stadtwerte 14% über denen des Bundeslandes Salzburg und 31% über den Österreichwerten, wobei diese Unterschiede hauptsächlich mit der sehr unterschiedlichen Nettomiete und weniger in den eher ausgeglichenen Betriebskosten begründet werden können.

Gebäude in den stat. Bezirken der Stadt Salzburg nach der Heizungsart (Anteilswerte)

00 - Nummer des stat. Bezirkes

Legende am Beispiel der Stadtwerte:



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

Quelle: Häuserdatei, Stichtag 1.1.1992

KAPITEL 2: GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND

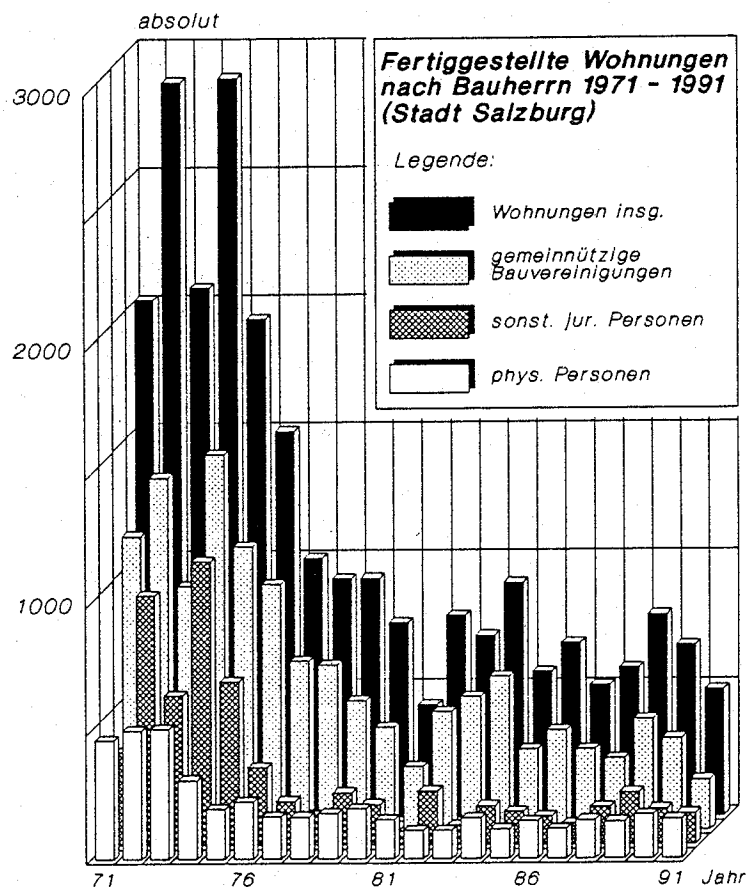
2/1: Gebäude

Zur 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.

Zum Ergebnis

Mit Stichtag 31.12.1991 wurden in der Stadt Salzburg 18.811 Gebäude gezählt. Etwas mehr als die Hälfte davon (51%) entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. 14% des Bestandes stammen aus der Zeit vor 1920. In der Zwischenkriegszeit wurden 17%, zwischen 1945 und 1960 27% und in der Zeit von 1961 bis 1980 der größte Anteil, nämlich 31%, errichtet. Auf die



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

Bauperiode seit 1981 schließlich entfallen 11% des derzeitigen Gebäudebestandes.

64% aller Gebäude (12.011 Gebäude) sind mit Zentral- bzw. Etagenheizungen versorgt. 12% (2.185 Gebäude) sind an die öffentliche Fernheizung bzw. an ein Blockheizwerk angeschlossen. 24% werden mittels Einzelöfen bzw. sonstigen Heizungsarten beheizt.

Ende 1991 waren von den 18.811 Gebäuden der Stadt 12.362 (65,7%) an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Der Anteil der angeschlossenen Gebäude ist damit in den letzten Jahren stark gestiegen: Im Jahre 1989 lag dieser Wert noch bei 57,6%. Der Prozentanteil bezieht sich auf alle Gebäude der Stadt. Es werden zur Berechnung keine Gebäude ausgeschlossen, die unter Umständen für einen Kanalanschluß nicht vorgesehen sind.

2/2: Wohnungen

Nach den, dem Amt für Statistik zur Verfügung stehenden Unterlagen, gab es Ende 1991 in der Stadt Salzburg 70.744 Wohnungen. 34% oder 24.190 darunter waren Mietwohnungen, 23% oder 16.355 entfielen auf Eigentumswohnungen.

18% des gesamten Wohnungsbestandes (das sind 12.476 Wohnungen) befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 81% in Mehrfamilienhäusern.

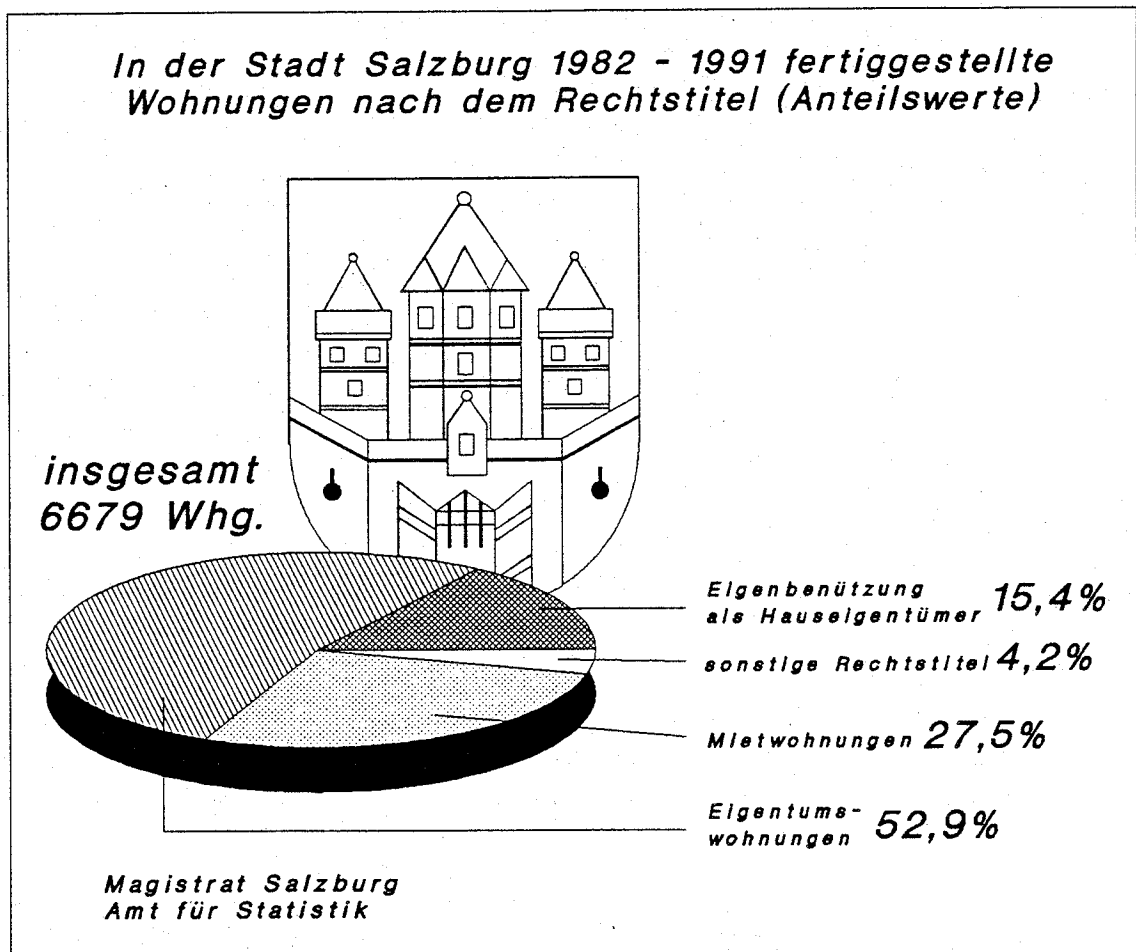
Aus der Bauperiode vor 1920 stam-

men derzeit 12% des Wohnungsbestandes, 10% entfallen auf die Zwischenkriegszeit, 19% auf die Zeit von 1945 bis 1960. 49%, also fast die Hälfte des derzeitigen Wohnungsbestandes, wurde in den 20 Jahren von 1961 bis 1980 erbaut! Der Rest von 10% entfällt auf die letzten 10 Jahre.

41% aller Wohnungen (28.626 Wohnungen) waren mit Stichtag Ende Dezember 1991 mit einer Zentral- oder Etagenheizung versorgt, immerhin 32% (22.600 Wohnungen) bezogen die Wärme über das Fernheizwerk bzw. ein Blockheizwerk. 27% regelten die Wärmeversorgung mittels Einzelöfen bzw. einer sonstigen Heizungsart. 84,6% aller Wohnungen wurden über das öffentliche Kanalnetz entsorgt. 1989, also vor 2 Jahren, lag der Entsorgungsgrad erst bei 77,3%. Diese Steigerung ist noch wesentlich signifikanter als bei den Gebäuden (siehe 2/1).

17,4% des gesamten Wohnungsbestandes befanden sich im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen, 19,3% waren im Eigentum einer privaten Person. Der Löwenanteil aller Wohnungen hingegen (53,8%) hatte mehrere Miteigentümer. Knapp über 4% Wohnungen im Eigentum der Gemeinde standen 1,9% Wohnungen im Eigentum von Bund und Land gegenüber. Die öffentliche Hand ist in der Stadt Salzburg mit einem Wohnungsanteil von insgesamt nur 6,0% eher bescheiden vertreten. (Die obige Gliederung der Wohnungen nach dem Eigentümer, erfolgte im Umweg über den Gebäudeeigentümer, weil Angaben über Eigentumsverhältnisse an Wohnungen beim Amt nicht aufliegen.)

KAPITEL 3: DIE WOHNBAUTÄTIGKEIT



3/1: Fertigstellungen

- Gebäude mit mindest. 1 Wohnung

1991 wurden in der Stadt Salzburg 107 Gebäude mit mindestens 1 Wohnung fertiggestellt. Gegenüber 1990 bedeutet dies einen Rückgang um 42%. 73 Häuser (68%) davon waren Ein- und Zweifamilienhäuser. 12 Häuser umfaßten jeweils 3 bis 5 Wohneinheiten und der Rest entfiel auf Objekte mit mehr als 5 Wohnungen. 93 Häuser (87%) waren 1 bis 2 geschosbig. Häuser mit über 5 Stock-

werken werden seit Jahren in der Stadt fast nicht mehr gebaut: In den vergangenen 4 Jahren wurden nur 4 Objekte mit mehr als 5 Stockwerken errichtet. 98 Häuser (92%) verfügten über eine Wärmeversorgung mittels Zentral- oder Etagenheizung. Nur 5% bezogen die Wärmeenergie über eine Fernheizung (öffentliches Netz bzw. Blockheizungen). 80 Objekte (75%) sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. In 47 Häusern (44%) gab es einen Anschluß an das städtische Gasnetz.

- Wohnungen

Im Jahre 1991 wurden in der Stadt Salzburg 494 Wohnungen fertiggestellt. Im Vorjahr waren es 667 Wohnungen, womit der Rückgang 26% beträgt. Das Absinken der Anzahl der in 1 Jahr fertiggestellten Wohnungen unter 500, in einer Stadt mit großer Wohnungsnot und einer Größe von knapp unter 150.000 Einwohnern, wäre vor einigen Jahren noch als unmöglich bezeichnet worden. Auf Grund der im nächsten Kapitel 3/2 (in Bau befindliche Wohnungen) angeführten Angaben über die voraussichtliche Entwicklung in den nächsten 2 bis 3 Jahren, wäre es jedoch unrealistisch, eine entscheidende Verbesserung dieser Situation zu prognostizieren. Der Niedergang der Wohnbautätigkeit in der Stadt Salzburg wird auch durch die folgende Chronologie dokumentiert: In den 60er Jahren wurden pro Jahr im Durchschnitt 1.770 Wohnungen fertiggestellt, in den 70er Jahren betrug die Anzahl sogar 1.800 Wohnungen pro Jahr. Der große Einbruch erfolgte in den 80er Jahren mit einem jährlichen Durchschnitt von nur mehr 670 fertiggestellten Wohnungen. Vorläufiger Höhepunkt dieser Entwicklung sind die beiden letzten Jahre (1990 und 1991) mit 667 bzw. 494 Wohnungen.

Die regionale Aufgliederung der im Jahre 1991 fertiggestellten Wohnungen hat insofern keine Aussagekraft, als es in der Stadt Salzburg, von geringen Ausnahmefällen abgesehen, ja schon lange nicht mehr darum geht, in einer bestimmten Gegend sich eine Wohnung aussuchen zu können, sondern darum, überhaupt eine Wohnung zu erhalten.

40% der 1991 fertiggestellten Wohnungen (196 Wohnungen) wurden von

gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet, 154 Wohnungen (31%) entfielen auf physische Personen, an dritter Stelle rangieren die "sonstigen juristischen Personen" mit 120 Wohnungen bzw. 24%.

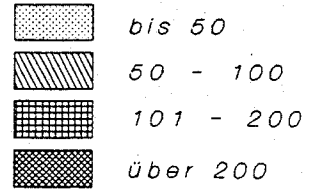
47% aller Wohnungen (232 Wohnungen) sind Eigentumswohnungen, 29% (145 Wohnungen) sind Mietwohnungen und 110 Wohnungen (22%) entfallen auf Wohnungen, die in Eigenbenützung des Hauseigentümers stehen. Von der Gesamtzahl der in den letzten 10 Jahren (1982 bis 1991) errichteten 6.679 Wohnungen entfallen 27,5% auf Miet- und 52,8% auf Eigentumswohnungen. 405 Wohnungen (82%) wurden in Form von Neubauten, 89 Wohnungen (18%) in Form von An-, Auf- oder Umbauten errichtet.

40% der 1991 fertiggestellten Wohnungen verfügten über 2 Wohnräume, 22% über 3 Wohnräume und 21% über 4 Wohnräume. 1-Wohnraumwohnungen und Großwohnungen mit über 4 Wohnräumen sind damit zur Ausnahme geworden. Die durchschnittliche Anzahl der Wohnräume für die 1991 errichteten Wohnungen betrug 2,87 (1990: 2,96). Die Größe einer Wohnung ist nicht nur durch die Wohnraumanzahl sondern auch durch die Anzahl der Quadratmeter definiert. Hierbei ergibt sich das folgende Bild: 13,3% der Wohnungen waren Kleinstwohnungen unter 45 m² Nutzfläche. 25% aller Wohnungen lagen in der Klasse zwischen 45 m² und 59 m², also typische 2-Raumwohnungen. 15% waren zwischen 60 m² und 74 m² und 19% zwischen 75 m² und 89 m² groß. Der verbleibende Rest entfiel auf Großwohnungen von über 90 m², wobei diese vor allem von den physischen Personen (Einfamilienhäuser) errichtet wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße für die 1991 errich-

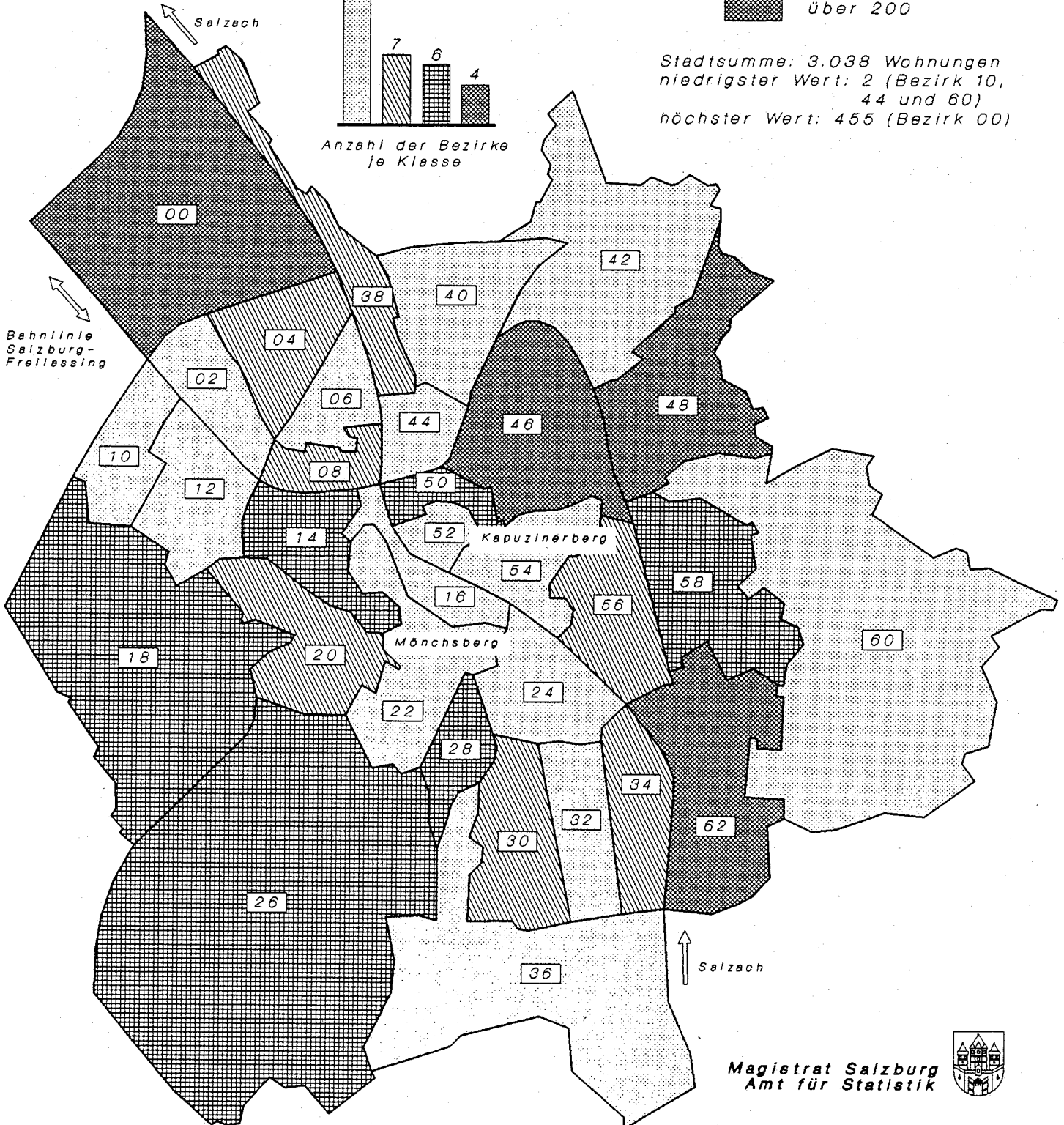
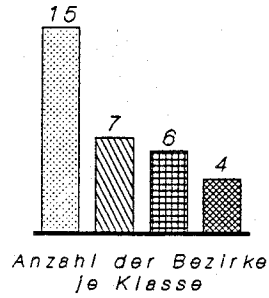
In den letzten 5 Jahren fertiggestellte Wohnungen in den stat. Bezirken der Stadt Salzburg

00 = Nummer des stat. Bezirkes

fertiggestellte Wohnungen
je Klasse:



Stadtsumme: 3.038 Wohnungen
niedrigster Wert: 2 (Bezirk 10,
44 und 60)
höchster Wert: 455 (Bezirk 00)



Quelle: eigene Erhebung, Stichtag 1.1.1992

teten Wohnungen lag bei 78,8 m² und war damit etwas geringer als im Vorjahr (81,1 m²).

Ein spezifisches Problem der Stadt Salzburg ist seit jeher der relativ hohe Anteil des freifinanzierten Wohnbaues. Im Jahre 1991 waren 62,5% aller fertiggestellten Wohnungen gefördert und 37,5% freifinanziert. Dieses Verhältnis war jedoch nicht immer so: So entfielen im Durchschnitt der 70er Jahre auf die geförderten Wohnungen nur 38% und 62% auf die freifinanzierten Wohnungen. In den 80er Jahren war es beinahe umgekehrt: 66% entfielen auf geförderte und 34% auf freifinanzierte Wohnungen. Zurückkommend auf das Berichtsjahr 1991 ergibt sich die folgende Detailsituation: 25% aller geförderten Wohnungen wurden von privaten Personen errichtet, 62% von gemeinnützigen Bauvereinigungen; der Rest verteilt sich auf die "sonstigen juristischen Personen" und die Gebietskörperschaften. Bei den freifinanzierten Wohnungen traten in 56% die "sonstigen juristischen Personen" als Bauherrn auf, gefolgt von den privaten Personen mit 42%. Jeweils 38% aller geförderten Wohnungen waren Eigentumswohnungen bzw. Mietwohnungen. Bei den freifinanzierten Wohnungen hingegen gab es große Unterschiede: 62% entfielen auf Eigentumswohnungen und 16% auf Mietwohnungen. Während die von den physischen Bauherrn errichteten Wohnungen zur Hälfte gefördert bzw. freifinanziert waren, ergab sich bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen ein Anteil von 97% für die geförderten Wohnungen und bei den "sonstigen juristischen Personen" ein Anteil von 86% für den freifinanzierten Wohnbau.

Die durchschnittliche Baudauer, gerechnet von der Baubewilligung bis zum Bezug, betrug für die im Jahre

1991 fertiggestellten Objekte 35,5 Monate (1990 : 30,6 Monate). Am längsten bauten dabei die "sonstigen juristischen Personen" mit 37,4 Monaten, gefolgt von den physischen Personen mit 35,0 Monaten und den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 33,6 Monaten.

Als Abschluß des Kapitels über die Wohnbautätigkeit wird ein bescheidener Regionalvergleich der Stadt mit 15 ausgewählten Umlandgemeinden angeboten. Es sind dies jene Gemeinden, die in größeren Wechselbeziehungen zur Stadt Salzburg stehen, wobei es sich im wesentlichen um die Gemeinden zwischen Seekirchen im Norden und Hallein im Süden der Stadt handelt. Die Wohnbauleistung dieser 15 Gemeinden, die gemeinsam ca. 75.000 Einwohner beheimaten, beträgt im Durchschnitt der vergangenen Jahre knapp über 500 Wohnungen, entspricht also in etwa der Wohnbauleistung der Landeshauptstadt mit der doppelten Einwohnerzahl. In den unmittelbaren Anrainergemeinden der Stadt wurden im Jahre 1991 254 Wohnungen, das sind etwas mehr als die Hälfte der in der Stadt fertiggestellten Wohnungen errichtet. Die Einwohnerzahl dieser Gemeinden beträgt derzeit zwischen 1/4 und 1/5 der Einwohnerzahl der Stadt.

3/2: In Bau befindliche Wohnungen

- Erhebungsmethode

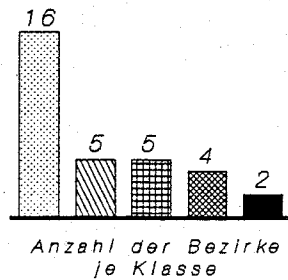
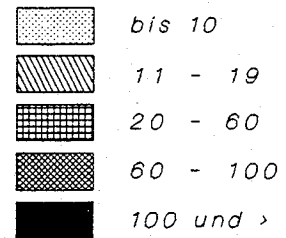
Zur Abgabe einer Prognose darüber, wie sich die Wohnbautätigkeit in den nächsten 2 bis 3 Jahren entwickeln wird, gibt es derzeit kein geeigneteres Instrument als den Bauüberhang. Diese Erhebung wird vom Amt für Statistik im Auftrag des Österreichischen

Bauüberhang *) in den stat. Bezirken der Stadt Salzburg

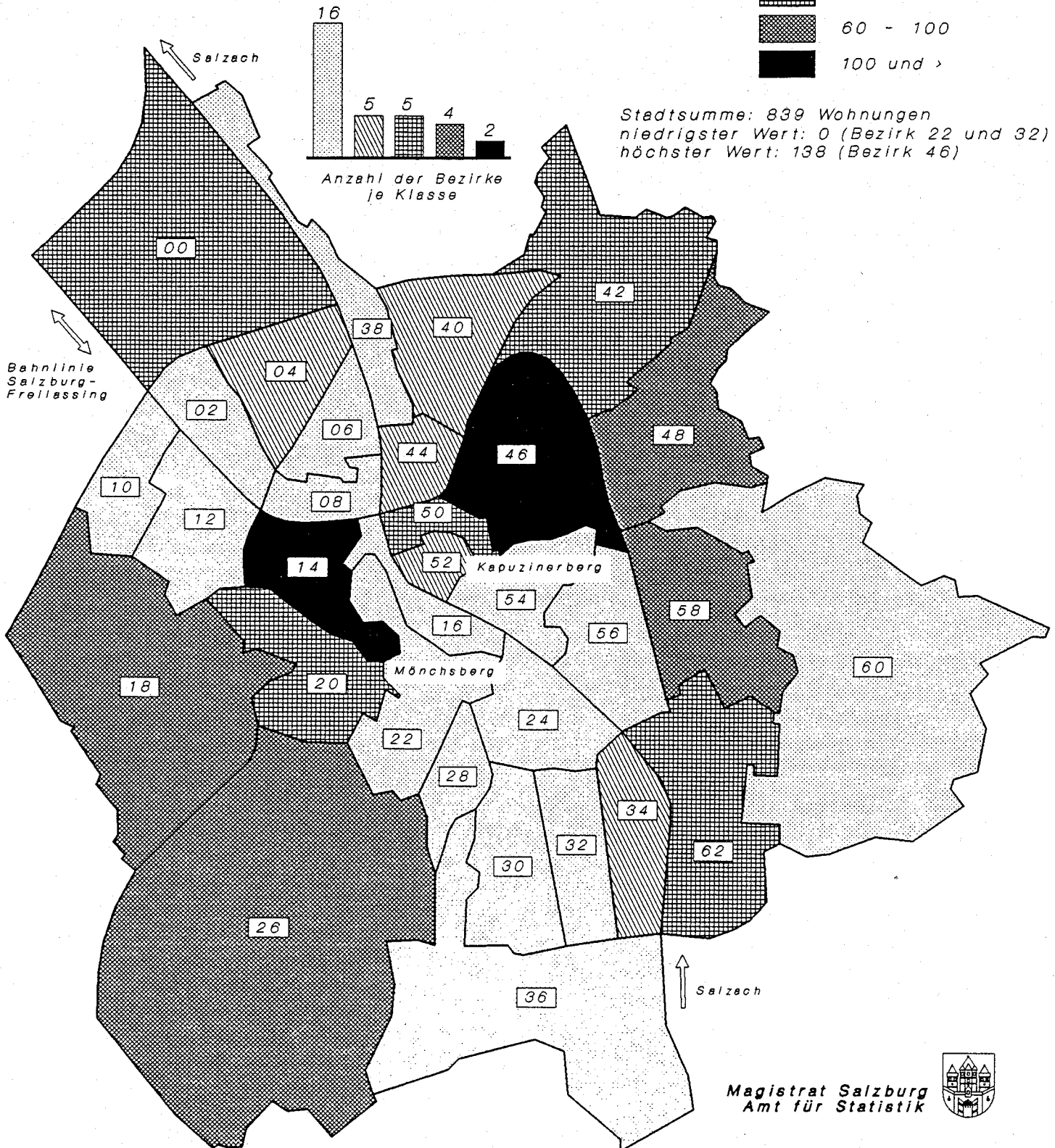
*) zu Jahresende bewilligte,
in Bau befindliche Wohnungen

00 = Nummer des stat. Bezirkes

Wohnungen je Klasse:



Stadtsumme: 839 Wohnungen
niedrigster Wert: 0 (Bezirk 22 und 32)
höchster Wert: 138 (Bezirk 46)



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik



Quelle: eigene Erhebung, Stichtag 1.1.1992

Statistischen Zentralamtes, jährlich zur Jahreswende, abgewickelt. Dabei werden alle bewilligten Bauvorhaben 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.

Zum Ergebnis

Gebäude

Mit Stichtag Ende 1991 wurden in der Stadt Salzburg 237 bewilligte, laufende Bauvorhaben mit mindestens 1 Wohnung erhoben. Ca. 60% davon waren bereits begonnen, 40% noch nicht begonnen. Gegenüber der Ende 1990 erhobenen Zahl (214) bedeutet dies einen Zuwachs um 10,8%. 172 bzw. 73% dieser insgesamt 273 laufenden Bauvorhaben betrafen Häuser mit 1 bis 2 Wohnungen. 44 bzw. 19% bezogen sich auf Objekte mit 3 bis 10 Wohnungen. Der Rest von 21 Bauvorhaben (8%) entfiel auf Häuser mit mehr als 10 Wohnungen.

Wohnungen

Die Anzahl der im Bauüberhang mit Stichtag Ende 1991 erhobenen Wohnungen betrug 839 und war damit nur unwesentlich höher als Ende 1990 (806 Wohnungen). Da die im Bauüberhang festgestellte Wohnungsanzahl ein verhältnismäßig guter Indikator für die mittelfristige Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen darstellt, sind aus dieser Sicht leider keine positiven Aspekte für die nähere Zukunft abzuleiten. Ähnlich wie bereits im Heft

2/90 Seite 19 angeführt, muß auch an dieser Stelle wiederholt werden, daß, wenn keine außergewöhnlichen, rasch wirkenden Maßnahmen getroffen werden, sich die Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen, in den nächsten 2 bis 3 Jahren, nicht entscheidend vergrößern kann.

Von den insgesamt 839 in Bau befindlichen Wohnungen entfallen nur 394 oder 47% auf die gemeinnützigen Bauvereinigungen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist mit 2,8% zwar nicht spektakulär, aber es muß dabei beachtet werden, daß dieser Rückgang nun seit 1988 andauert und seit diesem Zeitpunkt 43% beträgt. 281 (34%) aller mit Stichtag Ende 1991 in Bau befindlichen Wohnungen entfallen auf physische Personen, also auf die privaten Bauherren. Als dritte große Gruppe wurden die sonstigen juristischen Personen mit 163 Wohnungen (19%) festgestellt.

392 (47%) der insgesamt 839 Wohnungen entfallen auf Mietwohnungen, 248 (30%) auf Eigentumswohnungen, 173 (21%) werden den Hauseigentümern in Eigenbenützung zur Verfügung stehen.

Die Streuung der 839 im Bauüberhang erhobenen Wohnungen nach der Größe (Raumanzahl) ist als ausgeglichen zu bezeichnen: 22% (188 Wohnungen) entfallen auf 1 Wohnraumwohnungen, 29% (246 Wohnungen) auf 2 Wohnraumwohnungen, 25% (213 Wohnungen) auf 3 Wohnraumwohnungen, 14% (121 Wohnungen) auf 4 Wohnraumwohnungen und der Rest schließlich auf Großwohnungen mit mehr als 4 Wohnräumen.

KAPITEL 4: GRUNDSTÜCKSPREISE, BAUKOSTEN, WOHNUNGS-AUFWAND

4/1: Grundstückspreise

- **Zur 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 die 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 solche 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

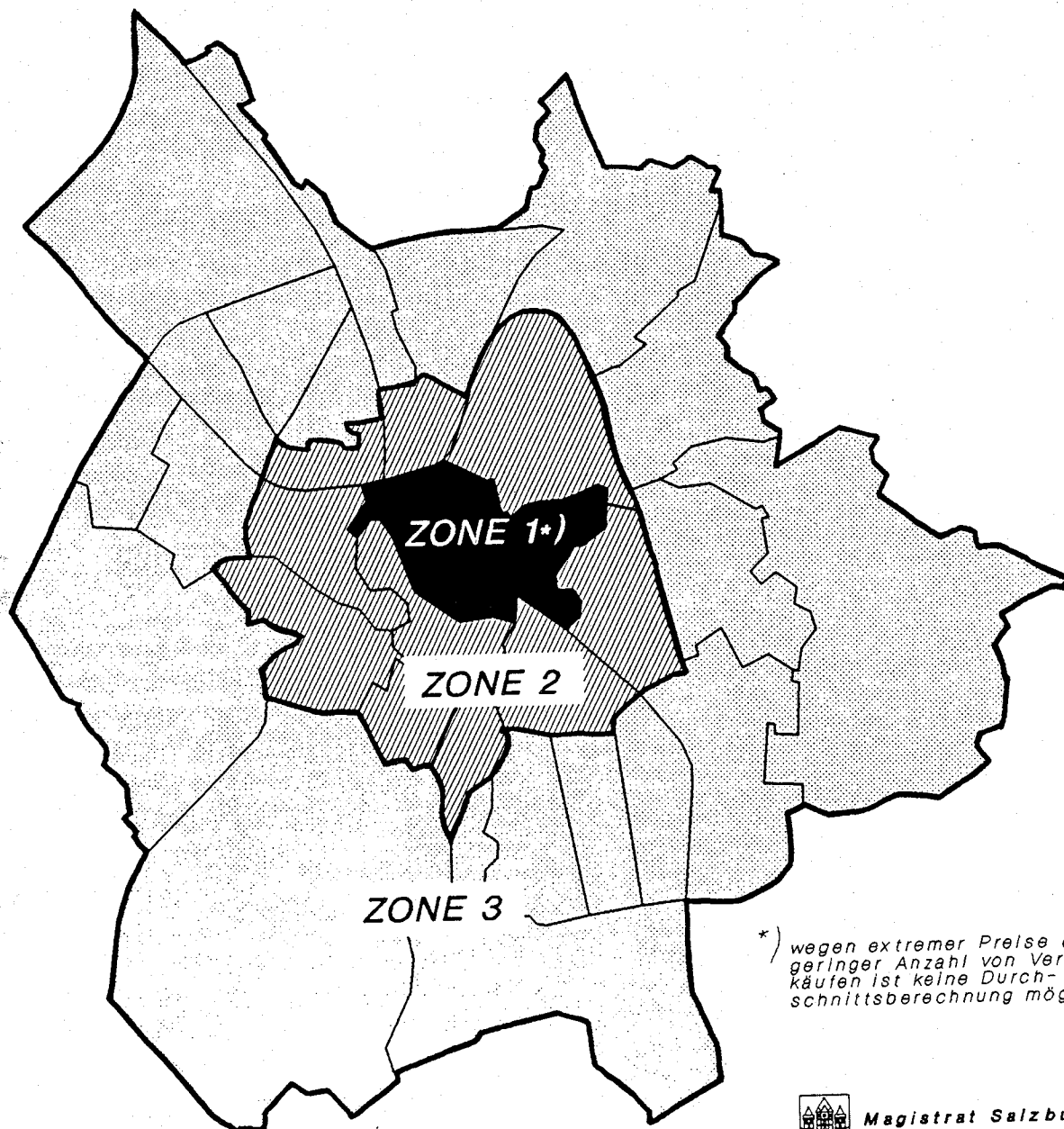
Wie bereits erwähnt handelt es sich um Verkäufe von unverbauten Grundstücken bzw. von Grundstücken mit Abbruchobjekten.

Bei der Betrachtung der Grundstücksverkäufe der letzten 20 Jahre lautet die Hauptaussage, daß der Grundstücksmarkt in der Stadt Salzburg de facto zum Stillstand gekommen ist. Im Jahre 1991 wurden in der Stadt Salzburg nur mehr 51 Grundstücke veräußert! Diese Zahl ist der bisherige Tiefstwert seit dem Beginn der Erhebungen im Jahre 1971. Wurden in den 70er Jahren noch durchwegs über 200 Grundstücke pro Jahr veräußert (Höchstwert: 260 Veräußerungen im Jahre 1971), so sank seit 1989 die Anzahl der jährlichen Verkäufe unter 100. Die Anzahl der Grundstücksverkäufe ging seit 1971 um 80% zurück. Aber auch gegenüber den 83 Verkäufen des Vorjahres (1990) war der Rückgang mit 39% mehr als bedeutenswert.

Von den 51 Grundverkäufen des Jahres 1991 entfielen 47 auf Bauland. Auch diese Zahl stellt einen bisherigen Tiefstwert dar: Die 47 Verkäufe von Bauland sind nicht einmal 1/3 der Baulandverkäufe des Jahres 1971.

Durchschnittlicher m²-Grundstückspreis in der Stadt Salzburg (1987 - 1991)

ZONE 2:			ZONE 3:		
	Bauland	Grünland		Bauland	Grünland
1987	2.883.-	507.-	1987	2.124.-	635.-
1988	2.767.-	0	1988	2.120.-	585.-
1989	3.224.-	1.693.-	1989	2.427.-	632.-
1990	4.176.-	0	1990	3.114.-	995.-
1991	4.525.-	0	1991	3.492.-	648.-



*) wegen extremer Preise bzw. geringer Anzahl von Verkäufen ist keine Durchschnittsberechnung möglich

Quelle: Finanzamt Salzburg - Bewertungsstelle



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

Gegenüber den 78 Baulandverkäufen des Jahres 1990 beträgt der Rückgang 40%. Diese permanent sinkende Tendenz ist vor allem seit 1986, also in den letzten 5 Jahren, gegeben.

Die Verkäufe von Bauparzellen (es handelt sich hierbei um Bauland, welches auf Grund seiner Größe und Lage für eine Bebauung mit Gebäuden geeignet ist) werden vom Amt für Statistik seit 1984 erhoben und ausgewertet. Die Anzahl der Verkäufe schwankt zwischen 49 und 31 pro Jahr, wobei der niedrigste Wert (31) ebenfalls für das Jahr 1991 erhoben wurde.

Der Verkauf von Grünland ist seit 1989 nicht mehr nennenswert. 1991 wurden insgesamt 4 Verkäufe von Grünland registriert, im Vorjahr waren es 5 Verkäufe. Während in den frühen 70er Jahren der Anteil der Grünlandverkäufe an der Gesamtanzahl aller Grundstücksverkäufe noch bei ca. 50% lag, sank er in vergangenen beiden Jahren auf 8% bzw. 6%.

Die folgenden Ausführungen befassen sich ebenfalls mit Grundstücksverkäufen. Gegenstand der Betrachtung ist allerdings nicht die Anzahl der Verkäufe, sondern die Anzahl der verkauften Quadratmeter. Im Jahre 1991 wurden insgesamt 124.084 m² unverbaute Gründe inkl. Gründe mit Abbruchobjekten veräußert. Dieser Wert ist der zweitniedrigste seit Beginn der Erhebungen im Jahre 1971. Der Höchstwert wurde 1971 mit 704.795 m², der niedrigste Wert 1984 mit 112.895 m² erhoben. Gegenüber 1971 verringerten sich die verkauften Grundstücksflächen um 82%! Gegenüber dem Vorjahr (1990) betrug die Verringerung 33%.

Die Summe des verkauften Baulandes wird, langfristig gesehen, trotz jährlicher großer Sprünge, ebenfalls ständig weniger. Der für 1991 erhobene Wert von 110.195 m² ist aus der Sicht der letzten 20 Jahre als sehr niedrig einzustufen. Der höchste Wert war 1971 mit einer Verkaufsfläche von 198.319 m² Bauland gegeben. Die jährlich verkaufte Baulandfläche verringerte sich demnach in den letzten 20 Jahren um ca. 45%. Gegenüber dem Vorjahr (1990) verringerte sich die verkaufte Baulandfläche um 31%.

Die Entwicklung bei den Bauparzellenflächen ist ähnlich sprunghaft, wie beim Bauland. Im Jahre 1991 wurden insgesamt 40.998 m² Bauparzellen veräußert, was gegenüber den 36.264 m² des Vorjahres sogar eine Steigerung um 13% bedeutet. Da die seit 1984 jährlich erhobenen Werte zwischen 70.000 m² und 35.000 m² liegen, ist der für 1991 errechnete Wert von 40.998 m² am unteren Ende der Skala anzusiedeln.

1991 wurden 13.889 m² Grünland verkauft, die mit Abstand geringste Fläche seit 1971. Gegenüber dem Höchstwert von 506.476 m² im Jahre 1971 beträgt der Rückgang 97%! Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (23.699 m²) liegt bei 41%. Während Anfang der 70er Jahre der Anteil des verkauften Grünlandes an der gesamten verkauften Grundstücksfläche noch um 70% lag, sank dieser Anteilswert auf 11% bzw. 13% in den vergangenen beiden Jahren.

82% aller Grundstücksverkäufe und 91% der verkauften Grundstücksflächen lagen 1991 in der stadtrandnahen Zone 3 (siehe 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 keine weiteren Aufgliederungen (zum Beispiel Bauland, Bauparzellen, Grünland oder regionale Untergliederungen) mehr durchgeführt werden. Die 51 Grundstücksverkäufe bzw. 124.084 verkauften Quadratmeter des Jahres 1991 liegen hart an jener Grenze, unter welcher keine seriösen Aussagen mehr möglich sind.

Bauparzellen

(für eine Objektverbauung geeignetes Bauland)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für 1 Quadratmeter Bauparzelle betrug im Jahre 1991 S 4.376. Gegenüber dem Vorjahreswert (S 4.055) bedeutet dies eine Steigerung von 8%. Die Steigerung in den letzten 5 Jahren, also seit 1986, beträgt 68%. Der Durchschnittspreis lag in der mittleren Zone 2 (siehe beiliegenden Plan) bei S 6.300 und in der äußeren Zone 3 bei knapp unter S 4.000. Die Einzelwerte streuten zwischen einem Minimalwert von S 1.913 und einem Maximalwert von S 12.470. Für die innere Zone 1, sind wegen mangelnder Einzelwerte keine Durchschnittsberechnungen möglich.

Bauland

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland überstieg 1991 mit S 4.006 erstmals die 4.000 Schillinggrenze. Die Steigerung gegenüber

1990 (S 3.387) beträgt 18%. Seit Beginn der Erhebungen durch das Amt für Statistik im Jahre 1971, also vor genau 20 Jahren, hat sich der Quadratmeter Durchschnittspreis für Bauland fast verzehnfacht: 1971: S 423, 1991: S 4.006. Allein während der letzten 5 Jahre hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis verdoppelt: 1986: S 2.009, 1991: S 4.006. Der errechnete Quadratmeter Durchschnittspreis lag in der mittleren Zone 2 (siehe beiliegenden Plan) bei S 4.525 und in der äußeren Zone 3 bei S 3.492. Die Einzelwerte schwankten zwischen S 952 und S 12.470. Für die innere Zone 1 kann wegen zu geringer Anzahl von Verkäufen kein Durchschnittswert ausgewiesen werden.

Grünland

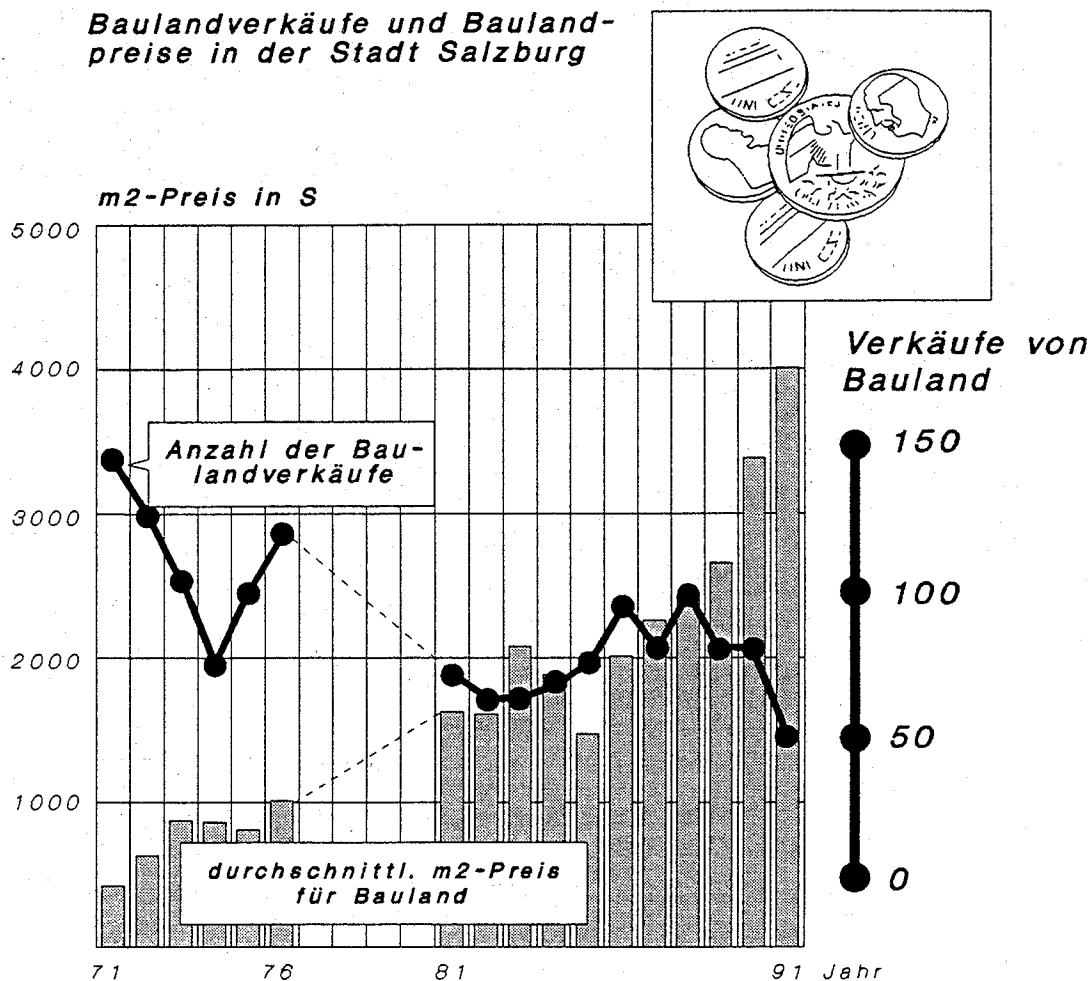
Die Gründe für den Verkauf bzw. den Ankauf von Grünland sind sehr mannigfaltig. Dementsprechend spekulativ und sprunghaft ist auch die Preisentwicklung. Trotzdem läßt sich auch beim Grünlandpreis langfristig eine stetige Aufwärtsentwicklung feststellen. Vor 20 Jahren, im Jahre 1971 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland S 235, stieg bis 1981 auf durchschnittlich S 357 und erreichte 1991 seinen einstweiligen Höhepunkt mit S 1.386. Der 1991 erhobene Mindestpreis betrug S 225, der Höchstpreis S 3.600.

4/2: Baukosten für im Jahre 1991 fertiggestellte Gebäude mit mindestens 1 Wohnung

- **Gesamtbaukosten**

Im Jahre 1991 wurden in der Stadt Salzburg 107 Gebäude mit mindestens 1 Wohnung fertiggestellt. Dafür wurden reine Baukosten in der Höhe von

Baulandverkäufe und Baulandpreise in der Stadt Salzburg



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

778,3 Millionen Schilling aufgewendet. 27% davon entfielen auf Eigenmittel, 73% auf Fremdmittel. Durch die, gegenüber dem Vorjahr immer geringere Wohnbautätigkeit, sinken die Aufwendungen für derartige Hochbauten und damit auch die in die Bauwirtschaft, aus diesem Titel fließenden Mittel, beträchtlich. 1990 wurde noch Wohnbauten im Gesamtwert (ohne Grundkosten) von knapp 1 Milliarde Schilling fertiggestellt, 1989 waren es sogar noch 1,4 Milliarden Schilling.

34,5% der Gesamtbaukosten des Jahres 1991 entfielen auf die privaten Bauherren, 32,3% auf gemeinnützige Bauvereinigungen, 30,4% auf sonstige juristische Personen und 2,8% auf Gebietskörperschaften. Der Fremdmittelanteil war bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 93,6% weitaus am höchsten. Ca. 71% betrug er bei den sonstigen juristischen Personen und bei den Gebietskörperschaften. Der niedrigste Fremdmittel-

anteil wurde mit 55,7% für die privaten Bauherrn errechnet.

- **Durchschnittswerte**

Grund- und Aufschließungskosten

Die durchschnittlichen Grund- und Aufschließungskosten für die im Jahre 1991 fertiggestellten Wohngebäude sind nicht vergleichbar mit den im Ka —

trugen S 2.276 und waren damit um 4,4% höher als der für 1990 errechnete Wert. Am kostengünstigsten liegen dabei die gemeinnützigen Bauvereinigungen mit durchschnittlichen Quadratmeterkosten von knapp unter S 2.000 (S 1.997), gefolgt von den privaten Bauherrn mit durchschnittlichen Quadratmeterkosten von S 2.398 und den sonstigen juristischen Personen mit S 2.431.

Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche
(Angaben in Schilling)

	Stadt Salzburg		Land Salzburg		Österreich	
	S	z.Vorj. in %	S	z.Vorj. in %	S	z.Vorj. in %
1986	15.350	- 9,2	13.650	- 1,2	12.020	+ 1,0
1987	15.908	+ 3,6	13.780	+ 1,0	12.430	+ 3,4
1988	16.879	+ 6,1	14.210	+ 3,1	13.200	+ 6,2
1989	17.274	+ 2,3	14.200	- 0,1	13.750	+ 4,2
1990	17.634	+ 2,1	14.780	+ 4,1	14.440	+ 5,0

pitel 4/1 ausgewiesenen Grundstückspreisen des Jahres 1991. Während es sich im zweiten Fall um die aktuellen Grundstückspreise des Jahres 1991 handelt, ist im ersten Fall zu beachten, daß der Grundstückserwerb in den meisten Fälle 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 1991 fertiggestellten Gebäude mit mindestens 1 Wohnung be-

Die durchschnittlichen Quadratmeter Grund- und Aufschließungskosten für ein Einfamilien- bzw. ein Reihenhauses betragen im Jahre 1991 S 2.477, was eine Steigerung von 14,1% gegenüber dem Vorjahr gleichkommt. Die Kosten streuten dabei zwischen S 2.348 bei den privaten Bauherrn und S 4.572 bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Beim geförderten Wohnbau betragen die durchschnittlichen Quadratmeter Grund- und Aufschließungskosten S 2.083 (+3,9%), beim freifinanzierten

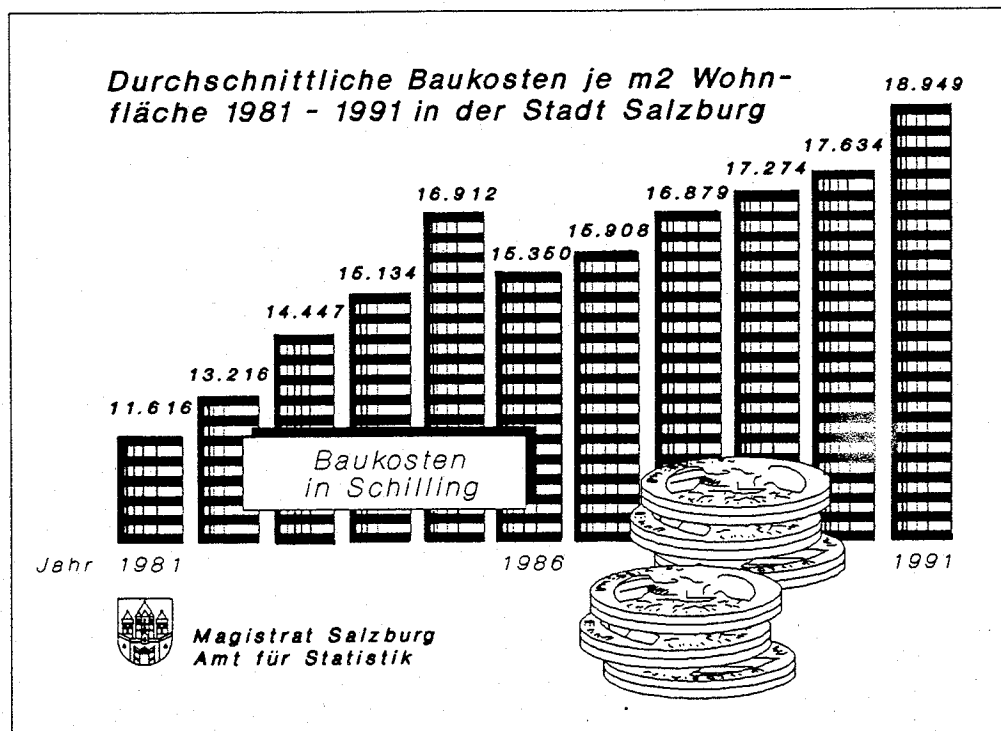
Wohnbau ergab sich ein Wert von S 2.601 (+10,2%).

Baukosten pro m2 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 auch publiziert werden. Um Verwechslungen vorzubeugen, muß allerdings gleich eingangs erwähnt werden, daß es sich bei den ausgewiesenen Werten nicht um Preise, im Sinne von Endpreisen für Konsumenten handelt, sondern um die durchschnittlichen Gestehungskosten für den Bauträger. Im Sinne einer, 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 Quadratmeterwohnfläche nicht zur Berechnung herangezogen.

Die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche wurden in der Stadt Salzburg für 1991 mit S 18.949 errechnet. Gegenüber den S 17.634 des Jahres 1990 bedeutet dies eine Steigerung um 7,5%. In den vergangenen 5 Jahren, also seit 1986, sind die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche um 23,5% gestiegen. Die niedrigsten durchschnittlichen Baukosten wurden mit S 17.848 für die physischen Personen (private Bauherrn) errechnet, gefolgt von den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit S 18.185 und den sonstigen juristischen Personen mit S 21.621.

Die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche für Einfamilien- bzw. Reihenhäuser betragen 1991 S 18.710 und lagen damit erstaunlicherweise um 5% unter dem Vorjahreswert. Gestiegen, und zwar um 10% gegenüber 1990, sind die durchschnittlichen Quadratmeterbaukosten beim geförderten Wohnbau. Der für 1991 errechnete Wert beträgt



S 17.742. Die Steigerung beim freifinanzierten Wohnbau fiel mit 7% zwar etwas geringer aus, dafür liegen die absoluten Werte beträchtlich über den Werten beim geförderten Wohnbau: S 20.769 Durchschnittsbaukosten pro Quadratmeter Wohnfläche entsprechen einer absoluten Differenz von S 3.072 bzw. einem Unterschied von 17,1%.

Der regionale Vergleich zwischen der Stadt, dem Land Salzburg und Österreich ist leider nur bis zum Jahre 1990 möglich, weil für 1991 auf Landes- und Bundesebene noch keine Zahlen vorliegen. Im Jahre 1990 betragen die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche in der Stadt Salzburg S 17.634, im Land Salzburg S 14.780 und in Österreich S 14.450. Die durchschnittlichen Gestehungskosten waren damit in der Stadt Salzburg um 19,3% höher als beim Land und um 22,0% höher als in ganz Österreich. Die Steigerung der letzten 3 Jahre, also im Zeitraum von 1987 bis 1990, betrug in der Stadt 10,9%, im Land Salzburg 7,3% und in Österreich 16,3%. Während sich die Österreichwerte und die Werte für das Land Salzburg in den vergangenen Jahren ständig "näherkamen", bleibt eine verhältnismäßig große Differenz zwischen Stadt- und Land Salzburg bestehen. Interessant ist allerdings die Tatsache, daß die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche für die gemeinnützigen Bauvereinigungen regional sehr geringe Differenzen aufweisen. Im Jahre 1990 lagen die Werte zwischen S 16.208 in der Stadt Salzburg und S 15.670 im Land Salzburg. Große Differenzen hingegen gab es bei den physischen Personen (S 17.283 in der Stadt und S 13.950 im Land Salzburg), jedoch vor allem bei den sonstigen juristischen

Personen (S 21.018 in der Stadt und S 16.760 im Land Salzburg). Es ist aus dem vorliegenden Zahlenmaterial nicht ersichtlich, inwieweit diese großen Differenzen auf einer echten, vergleichbar teureren Ausgangslage in der Stadt beruhen bzw. auf Qualitätsunterschiede zwischen dem Bereich in der Stadt und auf dem Land zurückzuführen sind.

4/3: Wohnungsaufwand in Neubauten

- Zur 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 (Anniütätenrate) und den Betriebskosten zusammen. Unberücksichtigt ist dabei eine allfällige Subjektförderung. Nicht enthalten sind auch die Heizungskosten. Für Eigentumswohnungen, die gemäß der Wohnbauförderung 1984 errichtet wurden, gibt es keine Ergebnisse, weil bei dieser Förderung die Zahlungsmodalitäten nicht über den Wohnbauträger, sondern direkt über die Banken abgewickelt werden.

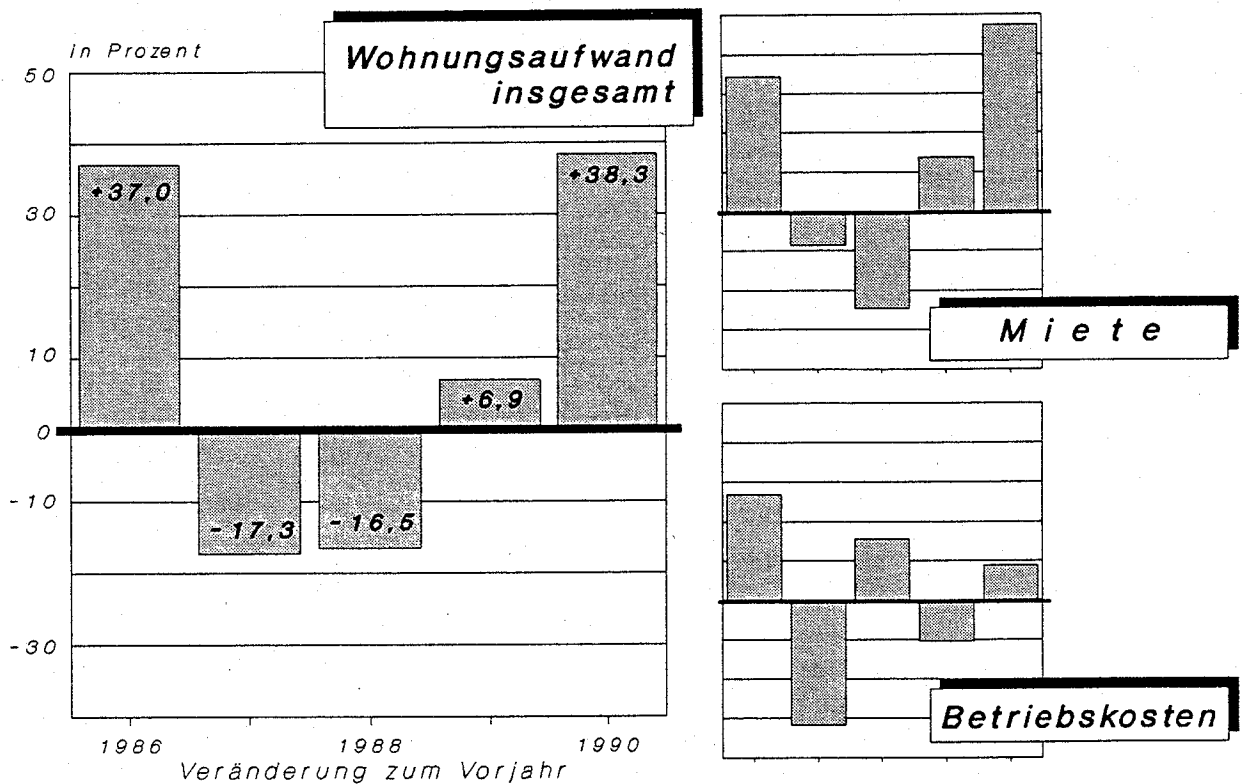
- **Zum Ergebnis**

Mietwohnungen

Der durchschnittliche monatliche Wohnungsaufwand pro Quadratmeter Wohnfläche für geförderte, im Jahre 1990 durch gemeinnützige Bauvereinigungen fertiggestellte Mietwohnungen, betrug in der Stadt Salzburg S 65,28. Gegenüber dem Vergleichswert für im Jahre 1989 fertiggestellte geförderte Mietwohnungen, bedeutet

tigung einer allfälligen Subjektförderung) und Betriebskosten erhoben. Heizungskosten sind dabei nicht enthalten. 82% des Wohnungsaufwandes, das sind S 53,26, entfallen auf die Nettomiete und 18%, das sind S 12,02, entfallen auf die Betriebskosten. Die Nettomieten in geförderten Neubauwohnungen des Jahres 1990 lagen dabei um 45,1% über dem für Neubauwohnungen des Jahres 1989 erhobenen Wert. Die Betriebskosten erhöhten sich um 7,2%.

Prozentuelle Veränderung des mtl. Wohnungsaufwandes für Mietwohnungen in Neubauten pro m² 1986 - 1990 in der Stadt Salzburg



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik



dies eine Steigerung um 36,3%. Der Wohnungsaufwand wird getrennt nach Nettomiete (jedoch ohne Berücksich-

Im Regionalvergleich zwischen Stadt Salzburg, Land Salzburg und Österreich ergibt sich das folgende Bild: Wie

bereits erwähnt, betrug der durchschnittliche Wohnungsaufwand pro Quadratmeter Wohnfläche für geförderte, im Jahre 1990 durch gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Salzburg S 65,28. Im ganzen Land Salzburg beträgt dieser Durchschnittswert S 57,23 und in ganz Österreich schließlich S 49,74. Der in der Stadt Salzburg erhobene Wert für den Quadratmeter Wohnungsaufwand liegt damit um 14% über dem Landeswert und um 31% über dem Österreichwert. Auch die Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert (Neubauten des Jahres 1989) liegt, in der Stadt Salzburg weit über den Vergleichswerten: Während in der Stadt die Steigerung 36,3% betrug, belief sie sich im Land Salzburg auf 20,4% und in ganz Österreich schließlich nur auf 6,0%. Besonders auffallend ist im regionalen Vergleich auch der Unterschied bei Nettomieten und Betriebskosten. S 53,26 betrug die Quadratmeternettomiete in der Stadt, S 46,53 im Land Salzburg und S 40,52 in Österreich. Die Steigerungen gegenüber 1989 beliefen sich auf 45,1% in der Stadt, auf 27,8% im Land Salzburg und auf 9,5% in Österreich. Bei den durchschnittlichen Quadratmeter-Betriebskosten in Neubauten des Jahres 1990 liegen Stadt Salzburg, Land Salzburg und Österreich ziemlich nahe beisammen (S 12,02/S 10,79/S 9,22). Die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ist aber insofern interessant, als beim Land Salzburg die Quadratmeterbetriebskosten um 3,8% und beim Bund um 7,1% gesunken sind, in der Stadt hingegen eine Steigerung von 7,2% errechnet wurde. Die Anteile der Miete bzw. der Betriebskosten am Wohnungsaufwand sind für ganz Österreich fast gleich. Sowohl in der Stadt als auch im Land Salzburg und in ganz Österreich liegt der Anteil der

Nettomiete zwischen 81% und 82% und demgemäß der Anteil der Betriebskosten zwischen 18% und 19%.

Eigentumswohnungen

Der durchschnittliche monatliche Wohnungsaufwand pro Quadratmeter Wohnfläche für geförderte, im Jahre 1990 durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden fertiggestellte Eigentumswohnungen, betrug in der Stadt Salzburg S 83,37. Davon entfielen S 72,75 (87,3%) auf den Annuitätendienst für Rückzahlungen und S 10,62 (12,7%) auf Betriebskosten, ohne Heizung. Diese Zahlen sind insofern gegenüber den Angaben für Mietwohnungen etwas weicher, als für Eigentumswohnungen, die gemäß der Wohnbauförderung 1984 errichtet werden, keine Angaben vorhanden sind und außerdem die monatliche Rückzahlung äußerst uneinheitlich und individuell gestaltet ist. Ein Vergleich zum Vorjahr ist nicht möglich, weil 1989 nur Eigentumswohnungen gemäß der Wohnbauförderung 1984 fertiggestellt wurden.

Der durchschnittliche Quadratmeter Wohnaufwand für im Jahre 1990 fertiggestellte, geförderte Eigentumswohnungen betrug in ganz Österreich S 55,79, im Land Salzburg S 75,05 und in der Stadt Salzburg, wie bereits erwähnt, S 83,37. Der für die Stadt Salzburg erhobene Wert liegt damit um 11% über dem Landeswert und 49% über dem Österreichwert. Da, ähnlich wie bei den Mietwohnungen, die Betriebskosten in ganz Österreich nur sehr geringe Unterschiede aufweisen, basieren die enormen regionalen Unterschiede fast ausschließlich auf den großen Unterschieden bei der monatlichen Rückzahlung. Diese beträgt in Österreich S 46,29, im Land Salzburg S 64,73, in der Stadt Salzburg hingegen S 72,75 pro Quadratmeter Wohnfläche.

KAPITEL 5: DER STÄDTISCHE GRUND-, HAUS- UND WOHNUNGSBESITZ

5/1: Der städtische Grundbesitz

Der städtische Grundbesitz betrug Ende 1991 10,03 km² und war damit geringfügig kleiner, als im Vorjahr (- 9.531 m²). 99,8% dieser Fläche lagen im Stadtgebiet. Aufgegliedert nach der aktuellen Nutzung ergibt sich das folgende Ergebnis: 46,7% (4,7 km²) entfallen auf unbebaute Grundstücke, 34,5% (3,5 km²) auf öffentliches Gut, worunter in erster Linie die Verkehrsflächen in der Stadt zu verstehen sind, 0,6 km² (6,2%) sind als Baurechtsgründe gewidmet und 0,3 km² (3,4%) entfallen auf Gewässer. Der Rest von 9,2% bezieht sich auf bebaute Grundstücke.

5/2: Der städtische Haus- und Wohnungsbesitz (ohne Amtsgebäude)

Ende 1991 befanden sich 333 Häuser und 2.665 Wohnungen im Besitz der Stadtgemeinde Salzburg. Die Anzahl der Häuser ist damit gegenüber dem Vorjahr um 12, die Anzahl der Wohnungen um 6 gestiegen. Der Anteil der im Eigentum der Stadtgemeinde stehenden Häuser und Wohnungen an der jeweiligen Gesamtanzahl beträgt damit 1,8% bei den Häusern und 3,8% bei den Wohnungen.

334 bzw. 12,5% der insgesamt 2.665 Wohnungen im Eigentum der Gemeinde sind mit Bad/Dusche und Zentralheizung ausgestattet, gehören also zur besten Kategorie. Vor 3 Jahren betrug dieser Anteil erst 3,3%. Der weitaus überwiegende Anteil, nämlich

60,3% (1.607 Wohnungen), ist der zweit-besten Kategorie zuzuordnen und verfügt demnach über Bad/Dusche und Ofenheizung. Der Anteil der schlechtausgestatteten Wohnungen (ohne Bad bzw. teilweise ohne Wasser und WC in der Wohnung) ist mit 27,2% (724 Wohnungen) zwar sehr hoch, aber bereits wesentlich geringer als vor 3 Jahren: 1988 betrug der Anteil dieser Wohnungskategorie noch 37,5%.

5/3: Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten (ohne Amtsgebäude)

Im Jahre 1991 wurden von der Stadtgemeinde Salzburg insgesamt 86,7 Millionen Schilling für Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten ausgegeben (ohne Amtsgebäude). Gegenüber dem sehr hohen Vorjahreswert von 115 Millionen Schilling stellt dies einen Rückgang um 24,6% dar. Fast die Hälfte der gesamten Ausgaben (49,8% bzw. 43,2 Millionen Schilling) entfielen dabei auf die sogenannten "sonstigen Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten", worunter zum Beispiel Fassadenrenovierungen, Dacheindeckungen, Installationen etc. zu zählen sind. Mit großem Abstand folgen die Ausgaben für Einzelwohnungsrenovierungen mit insgesamt 24 Millionen Schilling bzw. 27,7%. An letzter Stelle lagen 1991 die Ausgaben für Generalsanierungen ganzer Gebäude, inklusive aller darin befindlichen Wohnungen, mit 19,5 Millionen Schilling bzw. einem Anteil von 22,5%.

TEIL 2:
TABELLEN

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

(STICHTAG: 31. 12.)

	1987	1988	1989	1990	1991
Gebäude zus.1)	18.218	18.356	18.549	18.745	18.811
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,5	+ 0,8	+ 1,1	+ 1,1	+ 0,4
darunter					
Gebäude mit Wohnungen	17.429	17.567	17.746	17.930	18.035
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,5	+ 0,8	+ 1,0	+ 1,0	+ 0,6
Wohnungen zus.	67.795	68.565	69.605	70.267	70.744
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,7	+ 1,1	+ 1,5	+ 1,0	+ 0,7
darunter					
Mietwohnungen	23.483	23.550	23.826	24.045	24.190
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,2	+ 0,3	+ 1,2	+ 0,9	+ 0,6
Eigentumswohnungen	15.062	15.463	15.835	16.127	16.355
%-Verändrg. z. Vj.	+ 2,6	+ 2,7	+ 2,4	+ 1,8	+ 1,4
Einwohner mit HWS2)	135.876	136.608	138.268	141.872	143.506
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,1	+ 0,5	+ 1,2	+ 2,6	+ 1,2
Einwohner mit NWS2)	26.737	27.839	28.904	28.755	29.450
%-Verändrg. z. Vj.	+ 4,5	+ 4,1	+ 3,8	- 0,5	+ 2,4

1) Gebäude = alle freistehenden bzw. bei zusammenhängender Bauweise durch Feuermauern, Stiegenhäuser etc. gegeneinander abgegrenzte Baulichkeiten

2) HWS = Hauptwohnsitz
NWS = Nebenwohnsitz

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

	1987	1988	1989	1990	1991
Fertiggestellte Gebäude zus.	103	162	211	196	120
%-Verändrg. z. Vj.	-41,5	+57,3	+30,2	- 7,1	-38,8
darunter					
Gebäude mit Wohnungen	99	150	197	184	107
%-Verändrg. z. Vj.	-38,1	+51,5	+31,3	- 6,6	-41,8
Fertiggestellte Wohnungen zus.	512	580	785	667	494
%-Verändrg. z. Vj.	-24,4	+13,3	+35,3	-15,0	-25,9
darunter					
Mietwohnungen	41	67	276	232	145
%-Verändrg. z. Vj.	-58,2	+63,4	+311,9	-15,9	-35,0
Eigentumswohnungen	376	401	372	296	228
%-Verändrg. z. Vj.	-11,5	+ 6,6	- 7,2	-20,4	-23,0
darunter					
geförderte Wohnungen	360	342	505	396	309
%-Verändrg. z. Vj.	-21,6	- 5,0	+47,7	-21,6	-22,0
Zum Jahresende bewilligte, laufende Bauvorhaben					
Gebäude mit Wohnungen	180	200	118	139	99
%-Verändrg. z. Vj.	+59,3	+11,1	-41,0	+17,8	-28,8
Wohnungen	689	669	424	636	339
%-Verändrg. z. Vj.	+70,1	-2,9	-36,6	+50,0	-46,7
Abgang von Wohnungen	12	20	35	20	24
%-Verändrg. z. Vj.	+33,3	+66,7	+75,0	-42,9	+20,0

**TABELLE 3: GESAMTÜBERSICHT - GRUNDSTÜCKSPREISE¹⁾, BAUKOSTEN UND
WOHNUNGSaufwand²⁾**

(ANGABEN IN SCHILLING)

	1987	1988	1989	1990	1991
Durchschn.Preis pro m ² Bauland %-Verändrg. z. Vj.	2.261 + 12,5	2.441 + 8,0	2.659 + 8,9	3.387 + 27,4	4.006 + 18,3
Durchschn.Preis pro m ² Bauparzelle %-Verändrg. z. Vj.	2.609 + 0,4	3.040 + 16,5	3.342 + 9,9	4.055 + 21,3	4.376 + 7,9
Durchschn. Baukosten pro m ² Wohnfläche %-Verändrg. z. Vj.	15.908 + 3,6	16.879 + 6,1	17.274 + 2,3	17.634 + 2,1	18.949 + 7,5
Durchschn. Wohnungs- aufwand pro m ² Wohnfl. i. Neubauten der Jahre 1985-1988					
Mietwohnungen %-Verändrg.z.Vj.	49,43 - 4,9	45,77 - 7,4	47,91 + 4,7	65,28 + 36,3	* *
Eigentumswohnungen %-Verändrg.z.Vj.	46,85 - 9,2	* *	* *	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

*) Keine Angaben vorhanden

TABELLE 4: GEBÄUDE (STICHTAG: JAHRESENDE)

	1991 ¹⁾	
	Anzahl	Anteil in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	18.811	100
a) davon nach der Gebäudeart		
- 1 u. 2 Familienhäuser	9.603	51,1
- Mehrfamilienhäuser (inkl. betriebl. Nutzung)	7.489	39,8
- reine Betriebsobjekte	588	3,1
- Bauernhäuser	175	0,9
- öffentliche Gebäude	300	1,6
- sonstige Nutzung	656	3,5
b) davon nach dem Baualter		
vor 1920	2.684	14,3
1920 - 1944	3.122	16,6
1945 - 1960	5.005	26,6
1961 - 1980	5.933	31,5
1981 u. später	2.067	11,0
c) davon nach der Heizungsart		
Einzelofen (inkl. unbekannt)	4.493	23,9
Zentralheizung (inkl. Etagenheiz.)	12.011	63,9
Fernheizung (inkl. Blockheizwerke)	2.185	11,6
sonstige	122	0,6

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

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

	1991	
	Anzahl	Anteil in %
d) davon nach dem Eigentümer		
- private Personen	7.713	41,0
- mehrere Miteigentümer	7.991	42,5
- Bund	273	1,4
- Land	119	0,6
- Gemeinde	527	2,8
- Gemeinn. Bauvereinig.	1.028	5,5
- sonst. jur. Personen	1.160	6,2
e) Anschluß an das öffentl. Kanalnetz	12.362	65,7
f) Anzahl der zum Gebäude gehörenden Garagen bzw. Abstellplätze	83.828	-

TABELLE 5: WOHNUNGEN (STICHTAG: JAHRESENDE)

	1991)	
	Anzahl	Anteil in %
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	70.744	100
a) davon in		
- 1 u. 2 Familienhäuser	12.476	17,7
- Mehrfamilienhäuser (inkl. betriebl. Nutzung)	57.122	80,7
- reine Betriebsobjekte	139	0,2
- Bauernhäuser	228	0,3
- öffentliche Gebäude	299	0,4
- sonstige Nutzung	480	0,7
b) davon nach dem Baualter		
vor 1920	8.193	11,6
1920 - 1944	7.262	10,3
1945 - 1960	13.366	18,9
1961 - 1980	34.976	49,4
1981 u. später	6.947	9,8
c) davon nach der Heizungsart des Gebäudes		
Einzelofen (inkl. unbekannt)	19.260	27,2
Zentralheizung (inkl. Etagenheiz.)	28.626	40,5
Fernheizung (inkl. Blockheizwerke)	22.600	31,9
sonstige	258	0,4

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

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

	1991	
	Anzahl	Anteil in %
d) davon nach dem Gebäudeeigentümer		
- private Personen	13.662	19,3
- mehrere Miteigentümer	38.045	53,8
- Bund	1.063	1,5
- Land	288	0,4
- Gemeinde	2.893	4,1
- Gemeinn. Bauvereinig.	12.285	17,4
- sonst. jur. Personen	2.508	3,5
e) Anschluß an das öffentl. Kanalnetz	59.867	84,6

TABELLE 6: GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾
(STAND: ENDE 1990)

	Stadt Salzburg zusammen		davon in den statistischen Bezirken					
	abs.	in %	00		02		04	
			abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	18.811	100	1.002	100	448	100	657	100
a) dar.n.d.Gebäudeart								
- 1/2 Fam.Häuser	9.603	51,0	650	64,9	306	68,3	338	54,4
- Geb.m.über 2 WHG	7.489	39,8	268	26,7	108	24,1	290	44,1
- reine Betriebsobjekte	588	3,1	39	3,9	12	2,7	11	1,7
b) dav. n.d. Baualter								
vor 1945	5.806	30,9	105	10,5	123	27,5	204	31,0
1945 - 1960	5.005	26,6	283	28,2	154	34,3	252	38,4
1961 u. später	8.000	42,5	614	61,3	171	38,2	201	30,6
c) dar.n.d. Heizungsart								
Zentral-/Etagenhzg.	12.011	63,6	780	77,8	313	69,9	353	53,7
Fern-/Blockhzg.	2.185	11,6	23	2,3	14	3,1	118	18,0
d) Anschluß a.d. Kanalnetz	12.362	65,7	224	22,4	293	65,4	562	85,5
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	70.744	100	2.272	100	973	100	3.148	100
a) dar.i.1/2 Fam.Häuser	12.476	17,6	868	38,2	399	41,0	444	14,1
b) davon n.d. Baualter								
vor 1945	15.455	21,8	194	8,6	230	23,6	462	14,7
1945 - 1960	13.366	18,9	455	20,0	202	20,8	1.012	32,1
1961 u.später	41.923	59,3	1.623	71,4	541	55,6	1.674	53,2
c) dar. n.d. Heizungsart des Gebäudes								
Zentral-/Etagenhzg.	28.626	40,5	1.633	71,9	499	51,3	673	21,4
Fern-/Blockhzg.	22.600	31,9	144	6,3	133	13,7	990	31,4

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

**TABELLE 6: (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN
BEZIRKEN¹⁾**
(STAND: ENDE 1991)

	davon in den statistischen Bezirken							
	06		08		10		12	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	373	100	332	100	573	100	707	100
a) dar.n.d.Gebäudeart								
- 1/2 Fam.Häuser	110	29,5	19	5,7	365	63,7	483	68,3
- Geb.m.über 2 WHG	237	63,5	276	83,1	189	33,0	164	23,2
- reine Betriebsobjekte	6	1,6	11	3,3	6	1,0	31	4,4
b) dav. n.d. Baualter								
vor 1945	101	27,1	112	33,7	17	3,0	268	37,9
1945 - 1960	116	31,1	122	36,8	268	46,8	140	19,8
1961 u. später	156	41,8	98	29,5	288	50,2	299	42,3
c) dar.n.d. Heizungsart								
Zentral-/Etagenhgz.	121	32,4	73	22,0	353	61,6	453	64,1
Fern-/Blockhgz.	130	34,9	120	36,1	100	17,4	102	14,4
d) Anschluß a.d. Kanalnetz	366	98,1	316	95,2	563	98,2	532	75,2
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	4.505	100	3.128	100	2.306	100	1.523	100
a) dar.i.1/2 Fam.Häuser	167	3,7	31	1,0	411	17,8	609	40,0
b) davon n.d. Baualter								
vor 1945	434	9,6	553	17,7	23	1,0	508	33,3
1945 - 1960	1.041	23,1	1.097	35,1	595	25,8	251	16,5
1961 u.später	3.030	67,3	1.478	47,2	1.688	73,2	764	50,2
c) dar. n.d. Heizungsart des Gebäudes								
Zentral-/Etagenhgz.	412	9,1	331	10,6	590	25,6	757	49,7
Fern-/Blockhgz.	2.943	65,3	1.479	47,3	903	39,2	313	20,5

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

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

(STAND: ENDE 1991)

	davon in den statistischen Bezirken							
	14		16		18		20	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	732	100	476	100	723	100	1.026	100
a) dar.n.d.Gebäudeart								
- 1/2 Fam.Häuser	196	26,8	25	5,2	460	63,6	422	41,1
- Geb.m.über 2 WHG	457	62,4	351	73,7	193	26,7	525	51,2
- reine Betriebsobjekte	17	2,3	13	2,7	34	4,7	30	2,9
b) dav. n.d. Baualter								
vor 1945	430	58,7	393	82,6	190	26,3	443	43,2
1945 - 1960	136	18,6	68	14,3	178	24,6	166	16,2
1961 u. später	166	22,7	15	3,1	355	49,1	417	40,6
c) dar.n.d. Heizungsart								
Zentral-/Etagenhgz.	408	55,7	121	25,4	556	76,9	674	65,7
Fern-/Blockhgz.	64	8,7	181	38,0	9	1,2	63	6,1
d) Anschluß a.d. Kanalnetz	704	96,2	447	93,9	375	51,9	912	88,9
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	3.272	100	1.595	100	1.594	100	4.615	100
a) dar.i.1/2 Fam.Häuser	279	8,5	28	1,8	614	38,5	604	13,1
b) davon n.d. Baualter								
vor 1945	1.265	38,6	1.303	81,7	315	19,8	1.119	24,3
1945 - 1960	444	13,6	216	13,5	277	17,4	301	6,5
1961 u.später	1.563	47,8	76	4,8	1.002	62,8	3.195	69,2
c) dar. n.d. Heizungsart des Gebäudes								
Zentral-/Etagenhgz.	1.451	44,3	436	27,3	1.140	71,5	2.775	60,1
Fern-/Blockhgz.	259	7,9	519	32,5	30	1,9	804	17,4

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

**TABELLE 6: (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN
BEZIRKEN¹⁾**
(STAND: ENDE 1991)

	davon in den statistischen Bezirken							
	22		24		26		28	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	197	100	423	100	2.042	100	419	100
a) dar.n.d.Gebäudeart								
- 1/2 Fam.Häuser	72	36,5	86	20,3	1.650	80,8	249	49,4
- Geb.m.über 2 WHG	91	46,2	278	65,7	264	12,9	149	35,6
- reine Betriebsobjekte	8	4,1	6	1,4	14	0,7	10	2,4
b) dav. n.d. Baualter								
vor 1945	129	65,5	125	29,6	197	9,6	106	25,3
1945 - 1960	30	15,2	101	23,9	641	31,4	105	25,1
1961 u. später	38	19,3	197	46,5	1.204	59,0	208	49,6
c) dar.n.d. Heizungsart								
Zentral-/Etagenzg.	121	61,4	173	40,9	1.638	80,2	331	79,0
Fern-/Blockhzg.	8	4,1	131	31,0	40	2,0	6	1,4
d) Anschluß a.d. Kanalnetz	124	62,9	396	93,6	695	34,0	262	62,5
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	711	100	2.907	100	3.141	100	1.266	100
a) dar.i.1/2 Fam.Häuser	95	13,4	117	4,0	2.016	64,2	316	25,0
b) davon n.d. Baualter								
vor 1945	407	57,3	301	10,4	305	9,7	215	17,0
1945 - 1960	60	8,4	608	20,9	950	30,2	337	26,6
1961 u.später	244	34,3	1.998	68,7	1.886	60,1	714	56,4
c) dar. n.d. Heizungsart des Gebäudes								
Zentral-/Etagenzg.	465	65,4	762	26,2	2.345	74,6	753	59,5
Fern-/Blockhzg.	38	5,3	1.293	44,5	152	4,8	45	3,5

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

**TABELLE 6: (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN
BEZIRKEN¹⁾**
(STAND: ENDE 1991)

	davon in den statistischen Bezirken							
	30		32		34		36	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	435	100	327	100	576	100	76	100
a) dar.n.d.Gebäudeart								
- 1/2 Fam.Häuser	290	66,7	202	61,8	327	56,8	28	36,8
- Geb.m.über 2 WHG	106	24,4	96	29,4	204	35,4	25	32,9
- reine Betriebsobjekte	9	2,1	7	2,1	23	4,0	8	3,5
b) dav. n.d. Baualter								
vor 1945	156	35,9	62	19,0	132	22,9	38	50,0
1945 - 1960	64	14,7	140	42,8	174	30,2	15	19,7
1961 u. später	215	49,4	125	38,2	270	46,9	23	30,3
c) dar.n.d. Heizungsart								
Zentral-/Etagenhgz.	347	79,8	228	69,7	370	64,2	54	71,0
Fern-/Blockhgz.	7	1,6	48	4,7	54	9,4	1	1,3
d) Anschluß a.d. Kanalnetz	18	4,1	126	38,5	243	42,2	4	5,3
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	911	100	1.096	100	2.930	100	106	100
a) dar.i.1/2 Fam.Häuser	358	39,3	233	21,3	469	16,0	31	29,2
b) davon n.d. Baualter								
vor 1945	278	30,5	96	8,8	206	7,0	48	45,3
1945 - 1960	106	11,6	182	16,6	285	9,7	21	19,8
1961 u.später	527	57,9	818	74,6	2.439	83,3	37	34,9
c) dar. n.d. Heizungsart des Gebäudes								
Zentral-/Etagenhgz.	666	73,1	571	52,1	1.326	45,3	77	72,6
Fern-/Blockhgz.	29	3,2	384	35,0	944	32,2	12	11,3

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

**TABELLE 6: (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN
BEZIRKEN¹⁾**
(STAND: ENDE 1991)

	davon in den statistischen Bezirken							
	38		40		42		44	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	322	100	605	100	553	100	419	100
a) dar. n.d. Gebäudeart								
- 1/2 Fam.Häuser	153	47,5	224	37,0	348	62,9	59	14,1
- Geb.m.über 2 WHG	126	39,1	326	53,8	140	25,3	310	74,0
- reine Betriebsobjekte	31	9,6	23	3,8	46	8,3	16	3,8
b) dav. n.d. Baualter								
vor 1945	54	16,8	280	46,3	143	25,9	263	62,8
1945 - 1960	129	40,0	158	26,1	114	20,6	83	19,8
1961 u. später	139	43,2	167	27,6	296	53,5	73	17,4
c) dar. n.d. Heizungsart								
Zentral-/Etagenhgz.	178	55,3	321	53,1	388	70,2	140	33,4
Fern-/Blockhgz.	78	24,2	89	14,7	33	6,0	144	34,4
d) Anschluß a.d. Kanalnetz	253	78,6	539	89,1	445	80,5	408	97,4
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	920	100	3.571	100	1.222	100	3.454	100
a) dar. i. 1/2 Fam.Häuser	229	24,9	319	8,9	462	37,8	98	2,8
b) davon n.d. Baualter								
vor 1945	140	15,2	789	22,1	246	20,1	1.194	34,6
1945 - 1960	185	20,1	758	21,2	164	13,4	536	15,5
1961 u. später	595	64,7	2.024	56,7	812	66,5	1.724	49,9
c) dar. n.d. Heizungsart des Gebäudes								
Zentral-/Etagenhgz.	300	32,6	965	37,0	638	52,2	368	10,6
Fern-/Blockhgz.	476	51,7	1.723	48,2	378	30,9	2.196	63,6

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

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

(STAND: ENDE 1991)

	davon in den statistischen Bezirken							
	46		48		50		52	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	932	100	1.095	100	289	100	293	100
a) dar.n.d.Gebäudeart								
– 1/2 Fam.Häuser	221	23,7	651	59,4	9	3,1	2	0,7
– Geb.m.über 2 WHG	548	58,8	373	34,1	240	83,0	232	79,2
– reine Betriebsobjekte	110	11,8	29	2,6	7	2,4	4	1,4
b) dav. n.d. Baualter								
vor 1945	275	29,5	315	28,8	171	59,2	221	75,4
1945 – 1960	283	30,4	331	30,2	59	20,4	49	16,7
1961 u. später	374	40,1	449	41,0	59	20,4	23	7,9
c) dar.n.d. Heizungsart								
Zentral-/Etagenhgz.	571	61,3	789	72,0	77	26,6	54	18,4
Fern-/Blockhgz.	113	12,1	17	1,5	107	37,0	140	47,8
d) Anschluß a.d. Kanalnetz	854	91,6	845	77,2	286	99,0	285	97,3
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	4.335	100	2.823	100	1.810	100	1.212	100
a) dar.i.1/2 Fam.Häuser	319	7,4	909	32,2	13	0,7	2	0,2
b) davon n.d. Baualter								
vor 1945	871	20,1	790	28,0	797	44,0	790	65,2
1945 – 1960	737	17,0	663	23,5	362	20,0	231	19,1
1961 u.später	2.727	62,9	1.370	48,5	651	36,0	191	15,7
c) dar. n.d. Heizungsart des Gebäudes								
Zentral-/Etagenhgz.	1.855	42,8	1.794	63,5	449	24,8	141	11,6
Fern-/Blockhgz.	1.555	35,9	178	6,3	723	39,4	593	48,9

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

**TABELLE 6: (FORTSETZUNG) GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN
BEZIRKEN¹⁾**
(STAND: ENDE 1991)

	davon in den statistischen Bezirken							
	54		56		58		60	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	153	100	691	100	823	100	69	100
a) dar.n.d.Gebäudeart								
- 1/2 Fam.Häuser	36	23,5	302	43,7	597	72,5	22	31,9
- Geb.m.über 2 WHG	96	62,7	342	49,5	192	23,3	6	8,7
- reine Betriebsobjekte	4	2,6	14	2,0	0	0,0	0	0,0
b) dav. n.d. Baualter								
vor 1945	113	73,8	255	36,9	153	18,6	37	53,6
1945 - 1960	20	13,1	126	18,2	259	31,5	10	14,5
1961 u. später	20	13,1	310	44,9	411	49,9	22	31,9
c) dar.n.d. Heizungsart								
Zentral-/Etagenhgz.	89	58,2	442	64,0	618	75,1	35	50,7
Fern-/Blockhgz.	10	6,5	129	18,7	90	10,9	0	0,0
d) Anschluß a.d. Kanalnetz	132	86,3	581	84,1	203	24,7	12	17,4
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	390	100	3.997	100	2.495	100	89	100
a) dar.i.1/2 Fam.Häuser	54	13,8	390	9,8	719	28,8	27	30,3
b) davon n.d. Baualter								
vor 1945	331	84,9	553	13,9	310	12,4	45	50,6
1945 - 1960	42	10,8	421	10,5	384	15,4	11	12,3
1961 u.später	17	4,3	3.023	75,6	1.801	72,2	33	37,1
c) dar. n.d. Heizungsart des Gebäudes								
Zentral-/Etagenhgz.	198	50,8	1.447	36,2	958	38,4	49	55,1
Fern-/Blockhgz.	24	6,1	2.107	52,7	1.035	41,5	0	0,0

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

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

(STAND: ENDE 1991)

	davon in den statistischen Bezirken 62	
	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	1.023	100
a) dar.n.d.Gebäudeart		
– 1/2 Fam.Häuser	701	68,5
– Geb.m.über 2 WHG	287	28,1
– reine Betriebsobjekte	9	0,9
b) dav. n.d. Baualter		
vor 1945	195	19,0
1945 – 1960	231	22,6
1961 u. später	597	58,4
c) dar.n.d. Heizungsart		
Zentral-/Etagenhgz.	842	82,3
Fern-/Blockhgz.	16	1,6
d) Anschluß a.d. Kanalnetz	359	35,1
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	2.427	100
a) dar.i.1/2 Fam.Häuser	846	34,9
b) davon n.d. Baualter		
vor 1945	337	13,9
1945 – 1960	432	17,8
1961 u.später	1.658	68,3
c) dar. n.d. Heizungsart des Gebäudes		
Zentral-/Etagenhgz.	1.802	74,2
Fern-/Blockhgz.	198	8,2

1) Siehe Plan am Ende der Broschüre

TABELLE 7: BAUBEWILLIGUNGEN FÜR GEBÄUDE UND WOHNUNGEN

	1990			1991		
	Anzahl	Anteil	Änderung	Anzahl	Anteil	Änderung
		in %	z. Vorjahr		in %	z. Vorjahr
GEBÄUDE ZUS.	167	100	+ 9,9	111	100	- 33,5
davon						
mit mindestens 1 WHG	139	83,2	+ 17,8	99	89,2	- 28,8
ohne Wohnung	28	16,8	- 17,6	12	10,8	- 57,1
davon						
Neubauten	117	84,2	+ 13,6	82	82,8	- 30,0
sonstige Bauvorhaben	22	15,8	+ 46,7	17	17,2	- 22,7
davon nach Bauherrn						
physische Personen	81	58,3	+ 37,3	51	51,5	- 37,0
Gemeinn. Bauvereinig.	29	20,9	+ 45,0	12	12,1	- 58,6
Gebietskörperschaften	3	2,1	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	26	18,7	- 27,8	36	36,4	+ 38,5
WOHNUNGEN ZUS.	636	100	+ 50,0	339	100	- 46,7
davon						
in Neubauten	581	91,4	+ 47,8	312	92,0	- 46,3
sonstige Bauvorhaben	55	8,6	+ 77,4	27	8,0	- 50,9
davon nach Bauherrn						
physische Personen	133	20,9	-	113	20,9	- 15,0
Gemeinn. Bauvereinig.	319	50,2	+121,5	116	34,2	- 63,6
Gebietskörperschaften	21	3,3	+320,0	-	-	-
sonst. jur. Personen	163	25,6	+ 14,8	110	32,5	- 32,5

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

(BEG. = BEGONNEN;

N. N. BEG. = NOCH NICHT BEGONNEN)

	1990			1991		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
Bauvorhaben zus.	242	100	- 26,4	249	100	+ 2,9
davon beg.	126	52,1	- 42,2	146	58,6	+ 15,9
n. n. beg.	116	47,9	+ 4,5	103	41,4	- 11,2
Bauvorhaben mit mindestens 1 WHG	214	100	- 31,6	237	100	+ 10,8
davon beg.	112	52,3	- 45,9	141	59,5	+ 25,9
n. n. beg.	102	47,7	- 3,8	96	40,5	- 5,9
davon nach der Wohnungsanzahl						
1 - 2 Wohnungen	160	74,8	- 29,5	172	72,6	+ 7,5
davon beg.	81	50,6	- 40,4	96	55,8	+ 18,5
n. n. beg.	79	49,4	- 13,2	76	44,2	- 3,8
3 - 10 Wohnungen	33	15,4	- 53,5	44	18,6	+ 33,3
davon beg.	20	60,6	- 68,3	33	75,0	+ 65,0
n. n. beg.	13	39,4	+ 62,5	11	25,0	- 15,4
11 - 20 Wohnungen	11	5,1	-	15	6,3	+ 36,4
davon beg.	4	36,4	- 42,9	10	66,7	+ 150,0
n. n. beg.	7	63,6	+ 75,0	5	33,3	- 28,6
21 u. mehr Wohnungen	10	4,7	+ 150,0	6	2,5	- 40,0
davon beg.	7	70,0	+ 600,0	2	33,3	- 71,4
n. n. beg.	3	30,0	-	4	66,7	+ 33,3
Bauvorhaben ohne Wohnungen	28	100	+ 75,0	12	100	- 57,1
davon beg.	14	50,0	+ 27,3	5	41,7	- 64,3
n. n. beg.	14	50,0	+ 180,0	7	58,3	- 50,0

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

	1990			1991		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
Wohnungen zus.	806	100	- 15,4	839	100	+ 4,1
davon beg.	453	56,2	- 33,2	508	60,6	+ 12,1
n. n. beg.	353	43,8	+ 28,4	331	39,4	- 6,2
a) nach Bauherrn						
physische Personen	262	32,5	- 17,3	281	33,5	+ 7,3
davon beg.	160	61,1	- 28,6	165	58,7	+ 3,1
n. n. beg.	102	38,9	+ 9,7	116	41,3	+ 13,7
Gemeinn.Bauverein	405	50,3	- 12,7	394	47,0	- 2,7
davon beg.	199	49,1	- 44,4	252	64,0	+ 26,6
n. n. beg.	206	50,9	+ 94,3	142	36,0	- 31,1
Gebietskörperschaften	25	3,1	-	1	0,2	- 96,0
davon beg.	4	16,0	-	1	100	- 75,0
n. n. beg.	21	84,0	-	-	-	-
sonst.jur.Personen	114	14,1	- 22,4	163	19,4	+ 43,0
davon beg.	90	78,9	- 2,2	90	55,2	-
n. n. beg.	24	21,1	- 56,4	73	44,8	+204,2
b) nach dem Rechtstitel in Eigenbenützung des Hauseigentümers	164	20,3	- 26,8	173	20,6	+ 5,5
davon beg.	98	59,8	- 31,9	100	57,8	+ 2,0
n. n. beg.	66	40,2	- 17,5	73	42,2	+ 10,6
Eigentumswohnungen	332	41,2	- 20,0	248	29,6	- 25,3
davon beg.	226	68,1	- 23,6	151	60,9	- 33,2
n. n. beg.	106	31,9	- 10,9	97	39,1	- 8,5
Mietwohnungen	290	36,0	+ 8,6	392	46,7	+ 35,2
davon beg.	121	41,7	- 42,9	245	62,5	+102,5
n. n. beg.	169	58,3	+207,3	147	37,5	- 13,0
sonstige	20	2,5	- 57,4	26	3,1	+ 30,0
davon beg.	8	40,0	- 69,2	12	46,2	+ 50,0
n. n. beg.	12	60,0	- 42,9	14	53,8	+ 16,7

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

	1990			1991		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
c) nach der Raumanzahl						
1 Wohnraum	134	16,6	+ 48,9	188	22,4	+ 40,3
davon beg.	34	25,4	- 39,3	94	50,0	+176,5
n. n. beg.	100	74,6	+194,1	94	50,0	- 6,0
2 Wohnräume	277	34,4	- 2,8	246	29,3	- 11,2
davon beg.	196	70,8	+ 4,3	162	65,9	- 17,4
n. n. beg.	81	29,2	- 16,5	84	34,1	+ 3,7
3 Wohnräume	192	23,8	- 40,6	213	25,4	+ 10,9
davon beg.	109	56,8	- 58,6	146	68,5	+ 33,9
n. n. beg.	83	43,2	+ 38,3	67	31,5	- 19,3
4 Wohnräume	137	17,0	- 16,0	121	14,4	- 11,7
davon beg.	82	59,9	- 29,3	59	48,8	- 28,0
n. n. beg.	55	40,1	+ 17,0	62	51,2	+ 12,7
5 u.m.Wohnräume	66	8,2	- 28,3	71	8,5	+ 7,6
davon beg.	32	48,5	- 41,8	47	66,2	+ 46,9
n. n. beg.	34	51,5	- 8,1	24	33,8	- 29,4

TABELLE 9: FERTIGSTELLUNGEN VON GEBÄUDEN MIT MIND. 1 WOHNUNG

	1990			1991		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %
GEBÄUDE ZUS.	184	100	- 6,6	107	100	- 41,8
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	76	41,3	+ 11,8	52	48,6	- 31,6
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	62	33,7	- 16,2	22	20,6	- 64,5
sonst. jur. Personen	-	-	-	-	-	-
	46	25,0	- 16,4	33	30,8	- 28,3
b) davon nach der Wohnungsanzahl						
1 - 2 Wohnungen (dar. 1 u. 2 Familien häuser)	114	62,0	+ 1,8	76	71,0	- 33,3
3 - 5 Wohnungen	109	59,2	+ 3,8	73	68,2	- 33,0
6 - 10 Wohnungen	22	12,0	- 35,3	12	11,2	- 45,5
11 - 20 Wohnungen	38	20,6	- 7,3	8	7,5	- 78,9
21 u. mehr Wohnungen	9	4,9	+ 28,6	5	4,7	- 44,4
	1	0,5	- 66,7	6	5,6	+500,0
c) davon nach der Geschoßanzahl						
1	19	10,3	+ 11,8	21	19,6	+ 10,5
2	115	62,6	- 5,0	72	67,3	- 37,4
3 - 5	49	26,6	- 15,5	14	13,1	- 71,4
6 u. mehr	1	0,5	-	-	-	-
d) davon nach der Heizungsart						
Einzelöfen (inkl. unbekannt)	19	10,3	+280,0	4	3,7	- 78,9
Zentralheizung (inkl. Etagenheizung)	153	83,2	- 16,4	98	91,6	- 35,9
Fernheizung (inkl. Blockheizung)	12	6,5	+ 33,3	5	4,7	- 58,3
e) davon nach sonstigen Merkmalen						
Anschl. a. d. öff. Kanaln.	123	66,8	- 15,8	80	74,8	- 35,0
Anschluß an das Gasnetz	97	52,7	- 11,8	47	43,9	- 51,5
Anzahl der Garagen bzw. Abstellplätze	978	-	- 28,7	589	-	- 39,8

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

	1990			1991		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
WOHNUNGEN ZUS.	667	100	- 15,0	494	100	- 25,9
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	171	25,6	+ 17,9	154	31,2	- 9,9
Gemeinn. Bauvereinig.	358	53,7	- 17,3	196	39,7	- 45,3
Gebietskörperschaften	-	-	-	24	4,9	*
sonst. jur. Personen	138	20,7	- 31,7	120	24,2	- 13,0
b) davon nach dem Rechtstitel						
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	109	16,3	- 0,9	110	22,2	+ 0,9
Eigentumswohnungen	296	44,4	- 20,4	232	46,9	- 21,6
Mietwohnungen	223	33,4	- 19,2	145	29,4	- 35,0
Dienst- Naturalwohnungen	-	-	-	2	0,4	*
sonstiger Rechtstitel	39	5,9	+ 77,3	5	1,1	- 87,2
c) davon nach der Art der Baumaßnahme						
Neubau	648	97,2	- 11,5	405	82,0	- 37,5
An-, Auf- oder Umbauten	19	2,8	- 64,2	89	18,0	+368,4

TABELLE 11: WOHNUNGSZUGANG NACH DER WOHNUNGSGRÖÙE

	1990			1991		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
WOHNUNGEN ZUS.	667	100	- 15,0	494	100	- 25,6
a) davon nach der Anzahl der Wohnräume						
1 WR	59	8,8	+ 20,4	42	8,5	- 28,8
2 WR	167	25,0	- 15,2	199	40,3	+ 19,2
3 WR	259	38,8	- 17,0	108	21,9	- 58,3
4 WR	126	18,9	- 11,9	103	20,9	- 18,3
5 WR	37	5,6	- 35,1	21	4,2	- 43,3
6 WR u. mehr	19	2,9	- 29,6	21	4,2	- 10,5
Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung	2,96	-	- 3,6	2,87	-	- 3,0
b) davon nach der Nutzfläche in m2						
unter 35	38	5,7	+ 11,8	18	3,6	- 52,6
35 - 44	33	5,0	+ 22,2	48	9,7	+ 45,5
45 - 59	120	18,0	- 9,8	124	25,1	+ 3,3
60 - 74	107	16,0	- 15,7	74	15,0	- 30,8
75 - 89	180	27,0	- 13,5	96	19,4	- 46,7
90 - 109	82	12,3	- 35,4	51	10,4	- 37,8
110 - 129	61	9,1	- 19,7	41	8,3	- 32,8
130 u. mehr	46	6,9	- 13,2	42	8,5	- 8,7
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m2	81,17	-	- 1,9	78,82	-	- 2,9

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

	1990			1991		
	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	Anzahl	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
WOHNUNGEN ZUS.	648	100	- 11,5	405	100	- 37,5
a) davon in Gebäuden mit ...Wohnungen						
1 - 2	127	19,6	-	81	20,0	- 36,2
(dar. 1+2 Familien- häuser)	121	18,7	+ 3,4	78	19,3	- 35,5
3 - 5	91	14,0	- 30,5	46	11,4	- 49,5
6 - 10	281	43,4	- 5,4	61	15,0	- 78,3
11 - 20	127	19,6	+ 36,6	74	18,3	- 41,7
21 u. mehr	22	3,4	- 73,8	143	35,3	+550,0
b) davon nach der Finanzierungsart						
gefördert	381	58,8	- 20,3	242	59,8	- 36,5
freifinanziert	267	41,2	+ 5,1	163	40,2	- 39,0

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

	WHG zus.	1991 davon nach Bauherrn			
		phys. Pers.	Gemein. Bauver.	Gebiets- körper.	s.jur. Pers.
WOHNUNGEN					
abs.	494	154	196	24	120
in %	100	100	100	100	100
a) davon nach dem Rechtstitel:					
In Eigenbenützung d. Hauseigentümers					
abs.	110	81	11	-	18
in %	22,3	52,6	5,6	-	15,0
Eigentumswohng.					
abs.	232	45	106	-	81
in %	47,0	29,2	54,1	-	67,5
Mietwohnungen					
abs.	145	22	79	24	20
in %	29,3	14,3	40,3	100,0	16,7
sonstige					
abs.	7	6	-	-	1
in %	1,4	3,9	-	-	0,8
b) davon n.d.Finanzierungsart:					
gefördert					
abs.	309	77	191	24	17
in %	62,5	50,0	97,4	100,0	14,2
freifinanziert					
abs.	185	77	5	-	103
in %	37,5	50,0	2,6	-	85,8
c) davon n. d. Wohnungsgröße in m2:					
bis 45 m2					
abs.	66	22	7	10	27
in %	13,4	14,3	3,6	41,7	22,5
46 - 59 m2					
abs.	124	21	54	7	42
in %	25,1	13,6	27,5	29,2	35,0
60 - 74 m2					
abs.	74	18	40	6	10
in %	15,0	11,7	20,4	25,0	8,3
75 - 89 m2					
abs.	96	16	68	1	11
in %	19,4	10,4	34,7	4,1	9,2
90 und mehr m2					
abs.	134	77	27	-	30
in %	27,1	50,0	13,8	-	25,0

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

	1991			
	WHG zus.	davon nach dem Rechtstitel		
		Eigenben. d. Haus- eigent.	Eigentums- wohnungen	Miet- wohnungen
WOHNUNGEN				
abs.	494	110	232	145
in %	100	100	100	100
a) davon nach Bauherrn				
physische Personen				
abs.	154	81	45	22
in %	31,2	73,6	19,4	15,2
Gemeinn. Bauverein.				
abs.	196	11	106	79
in %	39,7	9,9	45,7	54,5
Gebietskörpersch. abs.	24	-	-	24
in %	4,9	-	-	16,5
sonst.jur. Pers.				
abs.	120	18	81	20
in %	24,2	16,5	34,9	13,8
b) davon nach der Finanzierungsart				
gefördert				
abs.	309	75	117	116
in %	62,5	68,2	50,4	80,0
freifinanziert				
abs.	185	35	115	29
in %	37,5	31,8	49,6	20,0
c) davon nach der Wohnungsgröße in m2				
bis 45 m2				
abs.	66	11	36	19
in %	13,4	10,0	15,5	13,1
46 - 59 m2				
abs.	124	3	78	41
in %	25,1	2,7	33,6	28,3
60 - 74 m2				
abs.	74	8	26	38
in %	15,0	7,3	11,2	26,2
75 - 89 m2				
abs.	96	5	63	27
in %	19,4	4,5	27,2	18,6
90 und mehr m2				
abs.	134	83	29	20
in %	27,1	75,5	12,5	13,8

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

	WHG zus.	1991				
		davon nach der Größe in m2				
		bis 45	46-59	60-74	75-89	90 u.m.
WOHNUNGEN						
abs.	494	66	124	74	96	134
in %	100	100	100	100	100	100
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen						
abs.	154	22	21	18	16	77
in %	31,2	33,3	16,9	24,3	16,7	57,5
Gemeinn. Bauverein.						
abs.	196	7	54	40	68	27
in %	39,7	10,6	43,6	54,1	70,8	20,1
Gebietskörpersch.						
abs.	24	10	7	6	1	-
in %	4,9	15,2	5,6	8,1	1,0	-
sonst.jur. Pers.						
abs.	120	27	42	10	11	30
in %	24,2	40,9	33,9	13,5	11,5	22,4
b) davon nach dem Rechtstitel						
Eigenbenützung d.Hauseigent.						
abs.	110	11	3	8	5	83
in %	22,3	16,7	2,4	10,8	5,2	61,9
Eigentumswhg.						
abs.	232	36	78	26	63	29
in %	47,0	54,5	62,9	35,1	65,6	21,7
Mietwohnungen						
abs. 145	19	41	38	27	20	
in %	29,3	28,8	33,1	51,4	28,1	14,9
sonst.Rechtstitel						
abs.	7	-	2	2	1	2
in %	1,4	-	1,6	2,7	1,1	1,5
c) davon nach der Finanzierungsart						
gefördert						
abs.	309	34	64	52	78	81
in %	62,5	51,5	51,6	70,3	81,3	60,4
freifinanziert						
abs.	185	32	60	22	18	53
in %	37,5	48,5	48,4	29,7	18,7	39,6

**TABELLE 16: WOHNUNGSZUGANG – KREUZTABELLE: FINANZIERUNGSART NACH
BAUHERRN, RECHTSTITEL UND WOHNUNGSGRÖßE**

	Wohnungen Zusammen	1991 davon nach der Finanzierungsart	
		gefördert	freifinan- zierte
WOHNUNGEN			
abs.	494	309	185
in %	100	62,5	37,5
a) davon nach Bauherrn			
physische Personen			
abs.	154	77	77
in %	31,2	24,9	41,6
Gemeinn. Bauvereinig.			
abs.	196	191	5
in %	39,7	61,8	2,7
Gebietskörperschaften			
abs.	24	24	-
in %	4,9	7,8	-
sonst. jur. Personen			
abs.	120	17	103
in %	24,2	5,5	55,7
b) davon nach dem Rechtstitel			
In Eigenbenützung d. Hauseigentümers			
abs.	110	75	35
in %	22,3	24,3	18,9
Eigentumswohnungen			
abs.	232	117	115
in %	47,0	37,9	62,2
Mietwohnungen			
abs.	145	116	29
in %	29,3	37,5	15,7
sonstige			
abs.	7	1	6
in %	1,4	0,3	3,2
c) davon nach der Wohnungsgr.in m2			
bis 45 m2			
abs.	66	34	32
in %	13,4	11,0	17,3
46 – 59 m2			
abs.	124	64	60
in %	25,1	20,7	32,4
60 – 74 m2			
abs.	74	52	22
in %	15,0	16,8	11,9
75 – 89 m2			
abs.	96	78	18
in %	19,4	25,3	9,7
90 und mehr m2			
abs.	134	81	53
in %	27,1	26,2	28,7

**TABELLE 17: DURCHSCHNITTLICHE BAUDAUER¹⁾ DER 1990 UND 1991
FERTIGGESTELLTEN GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN**

DURCHSCHNITTLICHE BAUDAUER IN MONATEN

	1990		1991	
	abs.	Veränderung z. Vorjahr in %	abs.	Veränderung z. Vorjahr in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	30,6	- 2,5	35,5	+ 16,0
davon				
1 + 2 Familienhäuser	26,3	- 17,3	35,2	+ 33,8
Mehrfamilienhäuser	37,3	+ 20,7	36,0	- 3,5
davon nach Bauherrn				
physische Personen zus.	26,7	- 7,3	35,0	+ 31,1
dar. 1+2 Familienhäuser	28,1	-	33,5	+ 19,2
Mehrfamilienhäuser	20,9	- 32,1	41,5	+ 98,6
Gemeinn.Bauvereinig. zus.	37,5	+ 25,0	33,6	- 10,4
dar. 1+2 Familienhäuser	18,5	- 17,8	35,0	+ 89,2
Mehrfamilienhäuser	44,7	+ 33,4	32,3	- 27,7
sonst. jur. Personen zus.	27,8	- 23,6	37,4	+ 34,5
dar. 1+2 Familienhäuser	26,8	- 39,8	39,0	+ 45,5
Mehrfamilienhäuser	30,5	+ 21,5	34,9	+ 14,4

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 1991)

	Insgesamt		davon in statistischen Bezirken					
	zus.	beg.	00		04		14	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	237	141	14	8	5	3	12	2
davon mit								
1 - 2 WHG	172	96	13	8	3	2	3	1
3 - 10 WHG	44	33	-	-	1	1	6	1
11 - 20 WHG	15	10	1	-	1	-	1	-
21 u. m. WHG	6	2	-	-	-	-	2	-
WOHNUNGEN ZUS.	839	508	25	9	19	5	109	7
a) davon nach Bauherrn								
physische Personen	281	165	13	8	7	5	13	7
Gemeinn. Bauverein.	394	252	12	1	12	-	96	-
Gebietskörperschaften	1	1	-	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	163	90	-	-	-	-	-	-
b) davon nach der Wohnraumanzahl								
1 WR	188	94	2	-	3	-	38	1
2 WR	246	162	2	-	6	2	23	4
3 WR	213	146	10	2	10	3	27	2
4 WR	121	59	8	4	-	-	21	-
5 und mehr WR	71	47	3	3	-	-	-	-
c) davon nach dem Rechtstitel								
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	173	100	10	6	6	4	1	-
Eigentumswohnungen	248	151	11	-	13	1	6	2
Mietwohnungen	392	245	1	1	-	-	102	5
sonstige Rechtstitel	26	12	3	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 1991)

	davon in statistischen Bezirken							
	18		20		26		28	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	14	12	8	5	44	20	6	5
davon mit								
1 - 2 WHG	6	5	5	3	42	18	5	-
3 - 10 WHG	6	5	1	1	2	2	1	-
11 - 20 WHG	1	1	1	1	-	-	-	-
21 u. m. WHG	1	1	1	-	-	-	-	-
WOHNUNGEN ZUS.	90	79	50	25	63	33	10	6
a) davon nach Bauherrn								
physische Personen	7	6	9	7	53	33	10	6
Gemeinn. Bauverein.	66	56	-	-	-	-	-	-
Gebietskörperschaften	-	-	-	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	17	17	41	18	10	-	-	-
b) davon nach der Wohnraumanzahl								
1 WR	-	-	23	19	23	10	2	-
2 WR	53	43	16	2	4	2	-	-
3 WR	30	29	9	2	5	2	1	1
4 WR	5	5	1	1	13	7	2	2
5 und mehr WR	2	2	1	1	18	12	5	3
c) davon nach dem Rechtstitel								
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	7	6	5	3	47	22	10	6
Eigentumswohnungen	17	17	44	21	-	-	-	-
Mietwohnungen	66	56	-	-	11	11	-	-
sonstige Rechtstitel	-	-	1	1	5	-	-	-

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 1991)**

	davon in statistischen Bezirken							
	34		40		42		44	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	3	2	5	4	11	11	3	2
davon mit								
1 - 2 WHG	-	-	3	2	5	5	1	1
3 - 10 WHG	3	2	2	2	5	5	2	1
11 - 20 WHG	-	-	-	-	1	1	-	-
21 u. m.WHG	-	-	-	-	-	-	-	-
WOHNUNGEN ZUS.	13	10	12	11	38	38	11	7
a) davon nach Bauherrn								
physische Personen	-	-	3	2	11	11	4	-
Gemeinn.Bauverein.	10	10	-	-	12	12	-	-
Gebietskörperschaften	-	-	-	-	-	-	1	1
sonst. jur. Personen	3	-	9	9	15	15	6	6
b) davon nach der Wohnraumanzahl								
1 WR	1	-	2	2	-	-	3	-
2 WR	8	8	2	2	15	15	7	6
3 WR	2	2	3	3	17	17	-	-
4 WR	1	-	3	2	4	4	1	1
5 und mehr WR	1	-	2	2	2	2	-	-
c) davon nach dem Rechtstitel								
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	-	-	3	2	9	9	-	-
Eigentumswohnungen	10	10	9	9	15	15	-	-
Mietwohnungen	-	-	-	-	14	14	10	6
sonstige Rechtstitel	3	-	-	-	-	-	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 1991)

	davon in statistischen Bezirken							
	46		48		50		52	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	15	12	26	17	5	3	4	3
davon mit								
1 - 2 WHG	6	4	20	12	3	2	3	2
3 - 10 WHG	3	3	4	3	1	1	-	-
11 - 20 WHG	5	4	2	2	1	-	1	1
21 u. m.WHG	1	1	-	-	-	-	-	-
WOHNUNGEN ZUS.	138	122	81	64	26	12	16	14
a) davon nach Bauherrn								
physische Personen	8	6	8	6	14	12	16	14
Gemeinn.Bauverein.	129	116	51	51	-	-	-	-
Gebietskörperschaften	-	-	-	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	1	-	22	7	12	-	-	-
b) davon nach der Wohnraumanzahl								
1 WR	38	38	8	8	9	2	9	9
2 WR	35	33	33	26	13	8	3	1
3 WR	51	44	24	22	3	1	3	3
4 WR	14	7	9	4	-	-	1	1
5 und mehr WR	-	-	7	4	1	1	-	-
c) davon nach dem Rechtstitel								
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	4	2	19	11	2	2	1	1
Eigentumswohnungen	46	32	9	-	11	-	14	12
Mietwohnungen	88	88	51	51	13	10	-	-
sonstige Rechtstitel	-	-	2	2	-	-	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 1991)

	davon in statistischen Bezirken			
	58		62	
	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUS.	22	8	13	10
davon mit				
1 - 2 WHG	20	7	12	9
3 - 10 WHG	1	1	1	1
11 - 20 WHG	-	-	-	-
21 u. m.WHG	1	-	-	-
WOHNUNGEN ZUS.	65	14	24	21
a) davon nach Bauherrn				
physische Personen	58	9	11	8
Gemeinn.Bauverein.	-	-	-	-
Gebietskörperschaften	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	7	5	13	13
b) davon nach der Wohnraumanzahl				
1 WR	19	-	1	1
2 WR	14	3	2	2
3 WR	5	4	1	1
4 WR	13	-	12	12
5 und mehr WR	14	7	8	5
c) davon nach dem Rechtstitel				
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	19	6	9	6
Eigentumswohnungen	13	5	13	13
Mietwohnungen	30	1	2	2
sonstige Rechtstitel	3	2	-	-

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

TABELLE 19: IM JAHRE 1991 FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾

	Insgesamt	darunter in statistischen Bezirken				
		00	04	14	16	26
GEBÄUDE ZUS.	120	10	4	5	-	26
davon						
Gebäude o. Wohnungen	13	-	-	-	-	-
Gebäude m. Wohnungen	107	10	4	5	-	26
WOHNUNGEN ZUS.	494	26	22	79	17	29
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	154	15	2	-	13	18
Gemeinn. Bauvereinig.	196	-	-	79	-	-
Gebietskörperschaften	24	-	-	-	4	-
sonst. jur. Personen	120	11	20	-	-	11
b) davon nach der Wohnungsgröße in m ²						
unter 45 m ²	66	4	7	-	9	-
45 - 59 m ²	124	4	14	20	2	-
60 - 74 m ²	74	9	-	31	2	1
75 - 89 m ²	96	1	-	20	3	-
90 und darüber	134	8	1	8	1	28
c) davon nach dem Rechtstitel						
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	110	11	2	-	9	27
Eigentumswohnungen	232	15	20	-	1	2
Mietwohnungen	145	-	-	79	7	-
sonstige Rechtstitel	7	-	-	-	-	-
d) davon nach der Finanzierungsart						
gefördert	309	8	1	79	17	21
freifinanziert	185	18	21	-	-	8

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

**TABELLE 19: (FORTSETZUNG) IM JAHRE 1991 FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE UND
WOHNUNGEN NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN¹⁾**

	darunter in statistischen Bezirken						
	38	46	48	50	56	58	62
GEBÄUDE ZUS.	1	17	12	4	2	6	5
davon							
Gebäude o. Wohnungen	-	3	2	-	1	-	-
Gebäude m. Wohnungen	1	14	10	4	1	6	5
WOHNUNGEN ZUS.	10	64	111	23	27	12	13
a) davon nach Bauherrn							
physische Personen	10	9	17	4	2	12	8
Gemeinn. Bauvereinig.	-	11	77	-	24	-	-
Gebietskörperschaften	-	-	17	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	-	44	-	19	1	-	5
b) davon nach der Wohnungsgröße in m ²							
unter 45 m ²	-	20	18	2	-	1	-
45 - 59 m ²	4	16	28	10	10	1	-
60 - 74 m ²	2	7	7	-	6	1	2
75 - 89 m ²	-	6	42	2	9	1	4
90 und darüber	4	15	16	9	2	8	7
c) davon nach dem Rechtstitel							
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	-	12	4	1	2	12	6
Eigentumswohnungen	10	45	87	2	24	-	6
Mietwohnungen	-	7	20	20	1	-	1
sonstige Rechtstitel	-	-	-	-	-	-	-
d) davon nach der Finanzierungsart							
gefördert	-	15	104	2	25	6	5
freifinanziert	10	49	7	21	2	6	8

TABELLE 20: WOHNBAUTÄTIGKEIT IN AUSGEWÄHLTEN UMLANDGEMEINDEN

	1990			1991		
	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
Bewilligte Wohnungen zus.	694	100	+ 43,0	534	100	- 23,1
davon in						
Anif	12	1,7	- 50,0	11	2,1	- 8,3
Anthering	7	1,0	- 12,5	16	3,0	+128,6
Bergheim	34	4,9	- 5,6	18	3,4	- 47,1
Elsbethen	38	5,5	+442,9	8	1,5	- 78,9
Eugendorf	27	3,9	- 28,6	18	3,4	- 33,3
Grödig	106	15,3	+140,9	51	9,5	- 51,9
Hallein	60	8,6	- 58,6	160	30,0	+166,6
Hallwang	14	2,0	+180,0	19	3,5	+ 35,7
Hof	114	16,4	+119,2	23	4,3	- 79,8
Koppl	8	1,2	+166,7	2	0,4	- 75,0
Oberalm	27	3,9	+350,0	26	4,9	- 3,7
Plainfeld	10	1,4	+ 66,7	3	0,6	- 70,0
Puch	31	4,5	- 20,5	35	6,5	+ 12,9
Seekirchen	66	9,5	+ 34,7	91	17,0	+ 37,9
Wals-Siezenheim	140	20,2	+250,0	53	9,9	- 62,1
Fertiggestellte Wohnungen zus.	527	100	+ 8,0	453	100	- 14,0
davon in						
Anif	17	3,2	- 41,4	6	1,3	- 64,7
Anthering	6	1,2	+200,0	14	3,1	+133,3
Bergheim	27	5,1	- 65,4	26	5,8	- 3,7
Elsbethen	18	3,4	- 60,0	40	8,8	+122,2
Eugendorf	16	3,0	- 20,0	31	6,8	+ 93,7
Grödig	36	6,8	+140,0	59	13,0	+ 63,8
Hallein	172	32,6	+115,0	56	12,4	- 67,4
Hallwang	9	1,7	- 35,7	9	2,0	0,0
Hof	36	6,8	+260,0	10	2,2	- 72,2
Koppl	6	1,2	- 50,0	9	2,0	+ 50,0
Oberalm	20	3,8	- 33,3	5	1,1	- 75,0
Plainfeld	5	1,0	- 58,3	24	5,3	+380,0
Puch	45	8,5	+309,1	30	6,6	- 33,3
Seekirchen	13	2,5	- 74,5	29	6,4	+123,0
Wals-Siezenheim	101	19,2	+ 27,8	105	23,2	+ 4,0

TABELLE 21: GRUNDSTÜCKSVKÄUFE IN DER STADT SALZBURG¹⁾
 (QUELLE: FINANZAMT SALZBURG, BEWERTUNGSSTELLE)

ANGABEN IN SCHILLING

	1990			1991		
	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
Grundstücks- verkäufe zus.	83	100	- 13,5	51	100	- 38,6
davon Bauland	78	94,0	0,0	47	92,2	- 39,7
Grünland	5	6,0	- 72,2	4	7,8	- 20,0
davon nach der Lage des Grundstückes ²⁾						
Zone 1/innere Zone	1	1,2	- 66,6	2	3,9	+100,0
davon Bauland	1	10,0	0,0	2	4,2	+100,0
Grünland	-	-	-100,0	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	18	21,7	- 25,0	7	13,7	- 61,1
davon Bauland	18	100,0	- 18,2	6	12,8	- 66,7
Grünland	-	-	-100,0	1	25,0	+100,0
Zone 3/äußere Zone	64	77,1	- 7,2	42	82,4	- 34,4
davon Bauland	59	92,2	+ 7,3	39	83,0	- 33,9
Grünland	5	7,8	- 64,3	3	75,0	- 40,0

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

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

TABELLE 22: GRUNDSTÜCKSVKÄUFE IN DER STADT SALZBURG¹⁾
 (QUELLE: FINANZAMT SALZBURG, BEWERTUNGSSTELLE)

ANGABEN IN M²

	1990			1991		
	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
Fläche der ver- kauften Grund- stücke zus:	184.449	100	+ 20,7	124.084	100	- 32,7
davon						
Bauland	160.750	87,2	+ 34,3	110.195	88,8	- 31,5
Grünland	23.699	12,8	- 28,6	13.889	11,2	- 41,4
davon nach der Lage des Grundstückes ²⁾						
Zone 1/innere Zone	1.133	0,6	*	992	0,8	- 12,4
davon						
Bauland	1.133	100	*	992	0,9	- 12,4
Grünland	-	-	*	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	26.258	14,2	- 5,2	9.755	7,9	- 62,9
davon						
Bauland	26.258	100	- 3,1	8.584	7,8	- 67,3
Grünland	-	-	*	1.171	8,4	+100,0
Zone 3/äußere Zone	157.058	85,2	+ 24,9	113.337	91,3	- 27,8
davon						
Bauland	133.359	84,9	+ 43,3	100.619	91,3	- 24,6
Grünland	23.699	15,1	- 27,3	12.718	91,6	- 46,3

- 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
 *) Wegen zu geringer Anzahl keine Angaben möglich

TABELLE 23: DURCHSCHNITTSPREIS PRO M2 BAUPARZELLE IN DER STADT SALZBURG¹⁾
 (QUELLE: FINANZAMT SALZBURG, BEWERTUNGSSTELLE)

ANGABEN IN SCHILLING

	1990		1991	
	abs.	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Änderung z. Vorjahr in %
Stadt Salzburg zus.	4.055	+ 21,3	4.376	+ 7,9
Mindest-/Höchstpreis	1.800,-/6.700,-		1.913,-/12.470,-	
davon nach der Lage der Bauparzelle ²⁾				
Zone 1/innere Zone	*	*	*	*
Mindest-/Höchstpreis	*	*	*	*
Zone 2/mittlere Zone	4.729	+ 3,1	6.322	+ 33,7
Mindest-/Höchstpreis	3.120,-/6.700,-		2.795,-/12.470,-	
Zone 3/äußere Zone	3.767	+ 30,4	3.926	+ 4,2
Mindest-/Höchstpreis	1.800,-/5.760,-		1.913,-/9.420,-	

- 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.
 *) Wegen zu geringer Anzahl keine Angaben möglich.

TABELLE 24: DURCHSCHNITTSPREIS PRO M2 BAULAND IN DER STADT SALZBURG¹⁾
 (QUELLE: FINANZAMT SALZBURG, BEWERTUNGSSTELLE)

	ANGABEN IN SCHILLING			
	1990		1991	
	abs.	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Änderung z. Vorjahr in %
Stadt Salzburg zus.	3.387	+ 27,4	4.006	+ 18,3
Mindest-/Höchstpreis	965.-/9.200.-		952.-/12.470.-	
davon nach der Lage des Baulandes ²⁾				
Zone 1/innere Zone	*	*	*	*
Mindest-/Höchstpreis	*	*	*	*
Zone 2/mittlere Zone	4.176	+ 29,5	4.525	+ 8,4
Mindest-/Höchstpreis	1.890.-/8.000.-		1.710.-/12.470.-	
Zone 3/äußere Zone	3.114	+ 28,3	3.492	+ 12,1
Mindest-/Höchstpreis	965.-/9.220.-		952.-/9.420.-	

- 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.
 *) Wegen zu geringer Anzahl keine Angaben möglich.

TABELLE 25: DURCHSCHNITTSPREIS PRO M2 GRÜNLAND IN DER STADT SALZBURG¹⁾
 (QUELLE: FINANZAMT SALZBURG, BEWERTUNGSSTELLE)

ANGABEN IN SCHILLING

	1990		1991	
	abs.	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Änderung z. Vorjahr in %
Stadt Salzburg zus.	995	- 1,1	1.386	+ 39,3
Mindest-/Höchstpreis	100,-/2.000,-		225,-/3.600,-	
davon nach der Lage des Grünlandes ²⁾				
Zone 1/innere Zone	-	-	-	-
Mindest-/Höchstpreis	-	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	-	-	*	*
Mindest-/Höchstpreis	-	-	*	*
Zone 3/äußere Zone	995	+ 57,4	648	- 34,9
Mindest-/Höchstpreis	100,-/2.000,-		225,-/975,-	

- 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.
 *) Wegen zu geringer Anzahl keine Angaben möglich.

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

ANGABEN IN 1.000,— SCHILLING

	1990			1991		
	abs.	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Anteil in %	Änderung z. Vorjahr in %
GRUND. U. AUFSCHLIE- BUNGSKOSTEN¹⁾	256.422	-	- 30,3	181.323	-	- 29,3
BAUKOSTEN	988.572	100	- 28,2	778.269	100	- 21,3
davon						
Eigenmittel	278.751	28,2	- 29,5	210.648	27,1	- 24,4
Fremdmittel	709.821	71,8	- 27,7	567.621	72,9	- 20,0
nach Bauherrn						
physische Personen						
Grund- u. Aufschlie- bungskosten	98.043	-	+ 1,4	90.720	-	- 7,5
Baukosten	272.347	100	- 4,4	268.465	100	- 1,4
davon						
Eigenmittel	118.076	43,4	- 5,4	119.035	44,3	+ 0,8
Fremdmittel	154.271	56,6	- 3,6	149.430	55,7	- 3,1
Gemeinn. Bauvereinig.						
Grund- u. Aufschlie- bungskosten	92.902	-	- 29,7	50.935	-	- 45,2
Baukosten	432.360	100	- 20,8	251.628	100	- 41,8
davon						
Eigenmittel	45.482	10,5	- 36,5	16.037	6,4	- 64,7
Fremdmittel	386.878	89,5	- 18,4	235.591	93,6	- 39,1
Gebietskörperschaften						
Grund- u. Aufschlie- bungskosten	-	-	-	-	-	-
Baukosten	-	-	-	21.480	100	*
davon						
Eigenmittel	-	-	-	6.280	29,2	*
Fremdmittel	-	-	-	15.200	70,8	*
sonstige jur. Personen						
Grund- u. Aufschlie- bungskosten	65.477	-	- 53,0	39.668	-	- 39,4
Baukosten	283.865	100	- 47,7	236.696	100	- 16,6
davon						
Eigenmittel	115.193	40,6	- 41,7	69.292	29,3	- 39,8
Fremdmittel	168.672	59,4	- 51,1	167.400	70,7	- 0,8

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

	1990		1991	
	abs.	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Änderung z.Vorjahr in %
Durchschnittliche Grund- u. Aufschlie- bungskosten pro m2 Grundfläche	2.181	- 11,1	2.276	+ 4,4
davon nach Bauherrn				
physische Personen	1.875	- 9,2	2.398	+ 27,9
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	2.289	- 0,9	1.997	- 12,8
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	2.671	- 9,9	2.431	- 9,0
Durchschnittliche Grund- u. Aufschlie- bungskosten pro m2 Grundfläche für ein Einfam. bzw. Reihenhaus	2.170	- 0,9	2.477	+ 14,1
davon nach Bauherrn				
physische Personen	2.030	- 3,2	2.348	+ 15,7
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	2.051	+ 5,1	4.572	+122,9
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	2.707	+ 2,4	2.493	- 7,9
Durchschnittliche Grund- u. Aufschlie- bungskosten pro m2 Grundfläche für ein				
- gefördertes Gebäude	2.004	- 5,9	2.083	+ 3,9
- freifinanziertes Gebäude	2.361	- 13,1	2.601	+ 10,2

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

	1990		1991	
	abs.	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Änderung z. Vorjahr in %
Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche	17.634	+ 2,1	18.949	+ 7,5
davon nach Bauherrn				
physische Personen	17.283	+ 2,2	17.848	+ 3,3
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	16.208	- 0,2	18.185	+ 12,2
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	21.018	+ 6,9	21.621	+ 2,9
Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche für den Bau eines Einfamilien- bzw. Reihenhauses	19.712	+ 9,8	18.710	- 5,1
davon nach Bauherrn				
physische Personen	17.666	+ 8,8	18.628	+ 5,4
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	18.670	- 0,5	20.125	+ 7,8
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	24.639	+ 20,2	18.329	- 25,6
Durchschnittliche Baukosten pro m2 Wohnfläche für ein				
- gefördertes Gebäude	16.133	- 1,4	17.742	+ 10,0
- freifinanziertes Gebäude	19.405	+ 3,7	20.769	+ 7,0

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

ANGABEN IN SCHILLING

	1989			1990		
	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.
INSGESAMT	17.274	14.200	13.750	17.634	14.780	14.440
Änderung z.Vorj.in %	+ 2,3	- 0,1	+ 4,2	+ 2,1	+ 4,1	+ 5,0
davon nach Bauherrn						
phys. Personen	16.911	13.450	12.950	17.283	13.950	13.620
Änderung z.Vorj.in %	+ 5,1	+ 1,8	+ 3,3	+ 2,2	+ 3,7	+ 5,2
Gemeinn.Bauverg.	16.241	15.200	14.950	16.208	15.670	15.830
Änderung z.Vorj.in %	- 1,9	- 7,5	+ 5,9	- 0,2	+ 3,1	+ 5,9
Gebietskörper.	-	-	-	-	-	-
Änderung z.Vorj.in %	-	-	-	-	-	-
sonst.jur. Pers.	19.665	16.380	17.110	21.018	16.760	16.870
Änderung z.Vorj.in %	+ 7,8	+ 15,5	+ 11,1	+ 6,9	+ 2,3	- 1,4

**TABELLE 30: DURCHSCHNITTLICHER MONATLICHER WOHNUNGS-AUFWAND¹⁾ IN
GEFÖRDERTEN NEUBAUTEN VON GEMEINN. BAUVEREINIGUNGEN
(QUELLE: ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT)**

ANGABEN IN SCHILLING

	1989			1990		
	S	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %	S	Anteil in %	Änderung z.Vorjahr in %
MIETWOHNUNGEN						
Aufwand pro m2 Wohnfläche	47,91	100	+ 4,7	65,28	100	+ 36,3
davon						
Nettomiete	36,70	76,6	+ 1,3	53,26	81,6	+ 45,1
Betriebskosten	11,21	23,4	- 12,5	12,02	18,4	+ 7,2
Aufwand pro Wohnung	3.378	100	+ 6,9	4.673	100	+ 38,3
davon						
Nettomiete (Rückzahlungsrate)	2.587	76,6	+ 13,7	3.813	81,6	+ 47,4
Betriebskosten	791	23,4	- 10,5	860	18,4	+ 8,7
EIGENTUMSWOHNUNGEN²⁾						
Aufwand pro m2 Wohnfläche	*	*	*	83,37	100	*
davon						
Nettomiete (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

* Keine Angaben

**TABELLE 31: DURCHSCHNITTLICHER WOHNUNGSaufWAND¹⁾ IN GEFÖRDERTEN
NEUBAUTEN VON GEMEINN. BAUVEREINIGUNGEN
(REGIONALVERGLEICH)**

(QUELLE: ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT)

ANGABEN IN SCHILLING

	1989			1990		
	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.
MIETWOHNUNGEN						
Aufwand pro m2 Wohnfläche	47,91	47,62	46,94	65,28	57,32	49,74
Änderung z.Vorj.in %	+ 4,7	+ 13,7	+ 14,3	+ 36,3	+ 20,4	+ 6,0
davon						
Nettomiete	36,70	36,41	37,02	53,26	46,53	40,52
Änderung z.Vorj.in %	+ 11,3	+ 13,8	+ 16,5	+ 45,1	+ 27,8	+ 9,5
Betriebskosten	11,21	11,22	9,92	12,02	10,79	9,22
Änderung z.Vorj.in %	- 12,5	+ 13,6	+ 6,9	+ 7,2	- 3,8	- 7,1
EIGENTUMSWOHNUNGEN²⁾						
Aufwand pro m2 Wohnfläche	*	*	52,06	83,37	75,05	55,79
Änderung z.Vorj.in %	*	*	+ 8,1	-	-	+ 7,2
davon						
Nettomiete (Rückzahlungsrate)	*	*	43,28	72,75	64,73	46,29
Änderung z.Vorj.in %	*	*	+ 9,9	-	-	+ 7,0
Betriebskosten	*	*	8,78	10,62	10,32	9,50
Änderung z.Vorj.in %	*	*	- 0,1	-	-	+ 8,2

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

2) Ausgenommen Wohnbauförderung 1984

* Keine Angaben

TABELLE 32: ANGABEN ZUM STÄDTISCHEN GRUNDBESITZ
(ANGABEN IN M2)

	1990			1991		
	m2	An- teil in %	Ver- ändrg. z.Vj.	m2	An- teil in %	Ver- ändrg. z.Vj.
STÄDT.GRUNDBESITZ ZUSAMMEN	10,039.834	100	- 0,1	10,030.303	100	- 0,1
darunter						
in der Stadt Salzburg gelegen	10,018.417	99,8	- 0,1	10,008.886	99,8	- 0,1
davon						
bebaute Gründe	974.475	9,7	- 0,8	917.008	9,2	- 5,9
unbebaute Gründe	4,674.291	46,7	- 0,2	4,676.423	46,7	+ 0,1
Baurechtsgründe	592.719	5,9	+ 0,6	621.154	6,2	+ 4,8
Gewässer	342.598	3,4	0,0	342.464	3,4	- 0,1
öffentl. Gut (Verkehrsflächen)	3,434.334	34,3	+ 0,4	3,451.837	34,5	+ 0,5

TABELLE 33: ANGABEN ZUM STÄDTISCHEN GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESITZ

(OHNE AMTSGEBÄUDE)

	1990		1991	
Anzahl der Häuser	321		333	
Anzahl der Geschäfte	123		133	
Anzahl der Wohnungen	2.659	100%	2.665	100%
darunter in Kategorie				
A (Bad oder Dusche Zentralheizung)	123	4,6	334	12,5
B (Bad oder Dusche Ofenheizung)	1.672	62,9	1.607	60,3
C (Wasser und WC, kein Bad)	648	24,4	563	21,1
D (kein Wasser und WC in der Wohnung)	216	8,1	161	6,1
Wohnungs- und Betriebsflächen in m2	146.497		151.095	

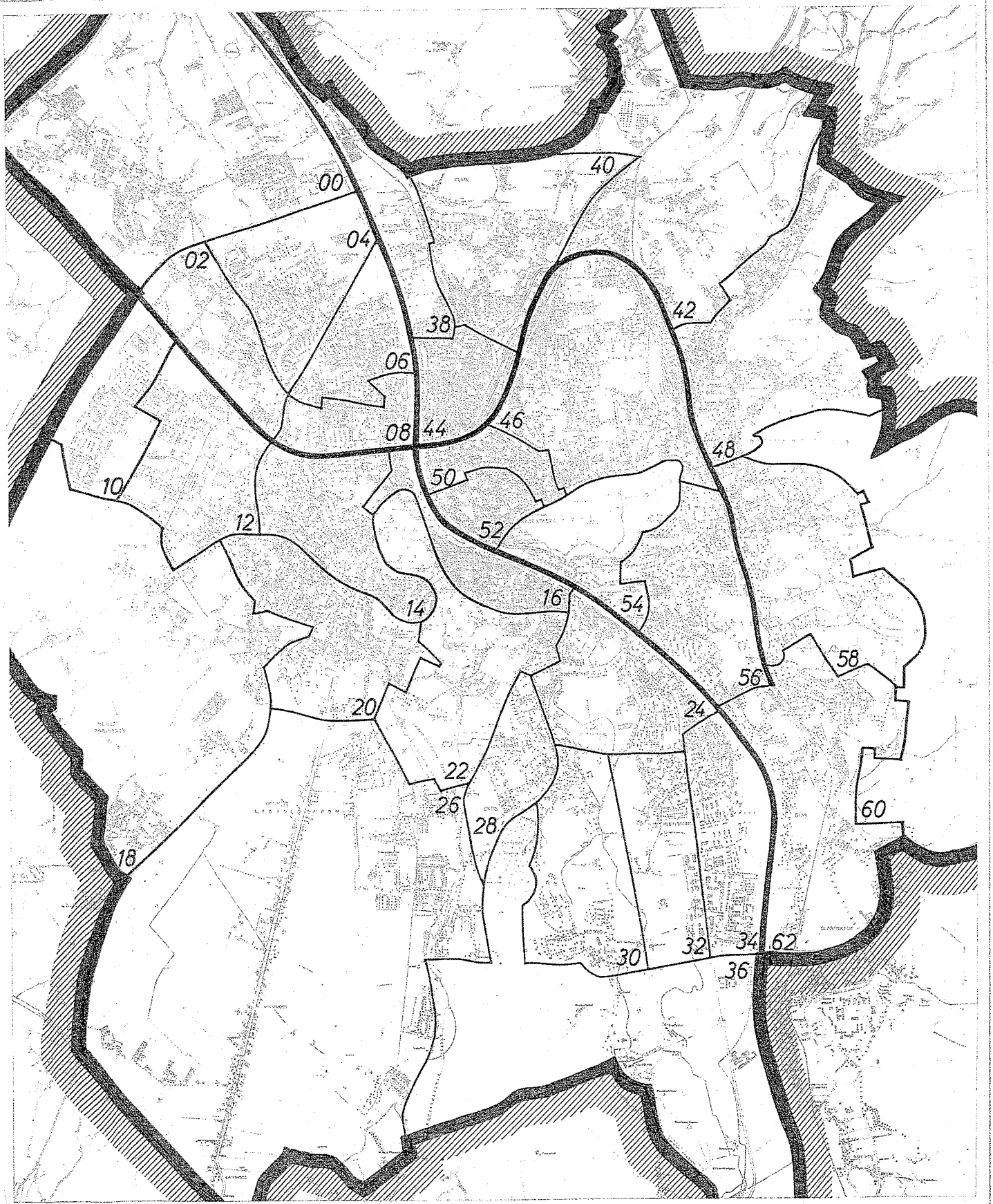
TABELLE 34: SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSARBEITEN (OHNE AMTSGEBÄUDE)

(ANGABEN IN 1.000 SCHILLING)

	1990		1991		Ver- änderung in %
AUFWAND INSGESAMT	115.000	100%	86.700	100%	- 24,6
davon Einzelwohnungsreno- vierungsaufwand	23.000	20,0%	24.000	27,7%	+ 4,3
Generalsanierungen (ganze Gebäude inkl. aller Wohnungen)	38.450	33,4%	19.500	22,5%	- 49,3
Sonst. Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten ¹⁾	53.550	46,6%	43.200	49,8%	- 19,3

1) Z.B: Fassadenrenovierungen, Dacheindeckung, Elektro- und Gasinstallationen, Stiegenhausfärbelungen, Kanalräumungen, Kaminrenovierungen, Aufzugsreparaturen usw.

Die statistischen Zählbezirke
der Stadt Salzburg



1 cm = 400 m



2000 m

ZV/02 — Amt für Statistik