



HALTSVERZEICHNIS

3/94

**Gebäude, Wohnungen,
Grundstückspreise '93**

Salzburg

Beiträge zur
Stadtforschung

in

Zahlen

Magistrat Salzburg, Amt für Statistik (ZV/02)

3/94

**Gebäude, Wohnungen,
Grundstückspreise '93**

Erscheinungsdatum
Mai 1994

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1: TEXT

Kapitel 1:	Das Wichtigste in Kürze	7
Kapitel 2:	Gebäude- und Wohnungsbestand	10
Kapitel 3:	Die Wohnbautätigkeit	13
Kapitel 4:	Grundstückspreise, Baukosten, Wohnungsaufwand	18
Kapitel 5:	Der städtische Grund-, Haus- und Wohnungsbesitz	24

TEIL 2: TABELLEN

1: Gesamtübersicht

Tabelle	1.1:	Gebäude-, Wohnungs- und Einwohnerbestand	29
Tabelle	1.2:	Fertiggestellte bzw. in Bau befindliche Gebäude und Wohnungen	30
Tabelle	1.3:	Grundstückspreise, Baukosten und Wohnungsaufwand	31

2: Gebäude- und Wohnungsbestand

Tabelle	2.1:	Gebäudebestand	32
Tabelle	2.2:	Wohnungsbestand	34
Tabelle	2.3:	Gebäude und Wohnungen in den statistischen Bezirken	36

3: Die Wohnbautätigkeit

Tabelle	3.1:	Fertigstellungen von Gebäuden mit mind. 1 Wohnung	45
Tabelle	3.2:	Wohnungszugang nach Bauherrn, Rechtstitel und der Art der Baumaßnahme	46
Tabelle	3.3:	Wohnungszugang nach der Wohnungsgröße	47
Tabelle	3.4:	Wohnungszugang in Neubauten nach der Gebäudeart	48
Tabelle	3.5:	Wohnungszugang - Kreuztabelle	49
Tabelle	3.6:	Im Jahre 1993 fertiggestellte Gebäude und Wohnungen nach statistischen Bezirken	50
Tabelle	3.7:	Wohnbautätigkeit in ausgewählten Umlandgemeinden	52
Tabelle	3.8:	Durchschn. Baudauer d. fertiggestellten Gebäude m. Wohnungen	53
Tabelle	3.9:	Baubewilligungen für Gebäude und Wohnungen	54
Tabelle	3.10:	Bauüberhang (zu Jahresende bewilligte, laufende Bauvorhaben)	55
Tabelle	3.11:	Bauüberhang (zu Jahresende bewilligte, bzw. in Baubefindliche Wohnungen)	56
Tabelle	3.12:	Bauüberhang (für Gebäude m. mind. 1 Wohnung i. stat. Bezirken)	58

4: Grundstückspreise

Tabelle	4.1:	Verkauf unbebauter Grundstücke - Anzahl	61
Tabelle	4.2:	Verkauf unbebauter Grundstücke - Fläche	62
Tabelle	4.3:	Verkauf unbebauter Grundstücke - m ² Durchschnittspreis f. Bauparzellen	63
Tabelle	4.4:	Verkauf unbebauter Grundstücke - m ² Durchschnittspreis für Bauland	64
Tabelle	4.5:	Verkauf unbebauter Grundstücke - m ² Durchschnittspreis für Grünland	65
Tabelle	4.6:	Verkauf bebauter Grundstücke - Anzahl	66
Tabelle	4.7:	Verkauf bebauter Grundstücke - Fläche	66
Tabelle	4.8:	Verkauf bebauter Grundstücke - m ² Durchschnittspreis nach Lage der Grundstücke	67
Tabelle	4.9:	Verkauf bebauter Grundstücke - m ² Durchschnittspreis nach dem Gebäudealter	68
Tabelle	4.10:	Verkauf bebauter Grundstücke - m ² Durchschnittspreis nach der Gebäudeart	68
Tabelle	4.11:	Verkauf bebauter Grundstücke - m ² Durchschnittspreis nach Lage und Gebäudealter	69
Tabelle	4.12:	Verkäufe bebauter Grundstücke - m ² Durchschnittspreis nach Art und Alter des Gebäudes	70
Tabelle	4.13:	Verkauf bebauter Grundstücke - m ² Durchschnittspreis nach Lage und Gebäudeart	71
Tabelle	4.14:	Grund und Baukosten für Gebäude mit mind. 2 Wohnungen	72
Tabelle	4.15:	Durchschnittliche m ² Grund und Anschlußkosten für Gebäude mit mind. 1 Wohnung	73
Tabelle	4.16:	Durchschnittliche Baukosten pro m ² Wohnfläche	74
Tabelle	4.17:	Durchschnittliche Baukosten pro m ² Wohnfläche	75
Tabelle	4.18:	Durchschnittliche monatlicher Wohnungsaufwand in geförderten Neubauten von Gemeinn. Bauvereinigungen	76
Tabelle	4.19:	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in geförderten Neubauten von Gemeinn. Bauvereinigungen - Regionalvergleich	76

5: Das städtische Grund-, Gebäude- und Wohnungswesen

Tabelle	5.1:	Angaben zum städtischen Grundbesitz	77
Tabelle	5.2:	Angaben zum städtischen Gebäude- und Wohnungsbesitz	78
Tabelle	5.3:	Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten	79
Tabelle	5.4:	Grundkäufe der Stadtgemeinde	80
Tabelle	5.5:	Wohnungszuweisungen durch das Wohnungsamt	81

IMPRESSUM:

Medieninhaber, Hersteller und Redaktion

Stadtgemeinde Salzburg, ZV/02 - Amt für Statistik, 5024 Salzburg, Schloß Mirabell

TEIL 1:
TEXT

KAPITEL 1: DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1.1: GEBÄUDE- UND WOHNUNGS-BESTAND

Gebäude

Die vom Amt für Statistik fortgeschriebene Gebäudeanzahl betrug Ende 1993 19.079. Etwas mehr als die Hälfte (50,9%) waren Ein- und Zweifamilienhäuser, 14,0% der Gebäude stammten aus der Zeit vor 1920, fast 1/3 der Gebäude (31,1%) aus der Zeit zwischen 1961 und 1980. Mehr als 3/4 aller Gebäude (77,7%) waren zentral beheizt oder an eine Fernheizung angeschlossen. Der Anteil der über das öffentliche Kanalnetz entsorgten Gebäude lag bei 68,9%.

Wohnungen

Der amtlich fortgeschriebene Wohnungsbestand betrug Ende 1993 71.381. Fast die Hälfte (48,8%) des gesamten, derzeitigen Bestandes wurde zwischen 1961 und 1980 erbaut, - nur mehr 11,5% des Bestandes stammen aus den historischen Bauperioden vor 1920. Fast exakt 3/4 aller Wohnungen (74,9%) wurden zentral beheizt (Etagen-, Zentral- oder Fernheizung).

Der Anschlußgrad an das öffentliche Kanalnetz lag Ende 1993 bei 85,5%. Noch vor 5 Jahren (1988) betrug dieser Anteilswert erst 76,0%. 34,4% aller Wohnungen waren Mietwohnungen und 23,4% entfielen auf Eigentumswohnungen.

1.2: DIE WOHNBAUTÄTIGKEIT

1993 wurden 85 Gebäude mit mindestens 1 Wohnung erbaut. Die Wohnbauleistung betrug 469 Wohnungen und war damit die geringste, jährliche Wohnbauleistung seit 1945. Mit dieser Wohnbauleistung ist gerade jener Teil des Wohnungsbedarfes gedeckt, der aus der Zuwanderung von außen resultiert. Nicht abgedeckt ist jedoch jener Bedarf, der aus vor

gemerkten Wohnungssuchenden, qualitativem Fehlbestand, kleiner werdenden Haushalten u. s. w. resultiert. Hiefür wäre eine mittel- bis längerfristige, jährliche Wohnbauleistung von 900 - 1000 Wohnungen erforderlich.

42% des Wohnungszuganges waren Mietwohnungen, 40,7% waren Eigentumswohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße, die bis zum Beginn der 90er Jahre ständig stieg, beginnt sich endlich den tatsächlichen Erfordernissen (kleinere Haushalte) anzupassen: So sank die Durchschnittsgröße von 78,8 m² im Jahr 1991 auf 68,3 m² im Jahr 1993. Die Wohnbautätigkeit in 16 Umlandgemeinden zwischen Hallein und Seekirchen erreichte mit 711 Fertigstellungen im Jahr 1993 einen Wert, der um 51,6% über jenem der Stadt Salzburg lag.

Zur Jahreswende 1993/94 wurden in der Stadt Salzburg 785 bewilligte, teilweise bereits in Bau befindliche Wohnungen registriert. Wie die Erfahrung aus den vergangenen Jahren zeigt, müßte diese Zahl jedoch mindestens 1000 betragen, um zu einer mittelfristig signifikanten Erhöhung der jährlichen Wohnbauleistung zu führen.

1.3: GRUNDSTÜCKSPREISE, BAUKOSTEN, WOHNUNGS-AUFWAND

In der Stadt Salzburg wurden 1993 52 **unverbaute Grundstücke** mit einer Gesamtgröße von 332.233 m² verkauft. Der Durchschnittspreis für 1 m² Bauparzelle (zur Objektverbauung geeignetes Bauland) betrug S 5.913,- und war damit um 7,9% höher als 1992. Seit 1984 stieg dieser Preis von S 2.691,- bis

auf S 5.913,-, also um 120% bzw. um 8,19% jährlich.

Ebenfalls 1993 wurden in der Stadt 88 **bebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 71.219 m² verkauft. Da der Wert des Gebäudes nicht bekannt ist, ist er bei der Errechnung des m² Durchschnittspreises inkludiert. Wie die Erhebungen jedoch zeigten, liegt, speziell in der Stadt, der Wert der Verbauung meistens erheblich unter dem Grundstückswert, sodaß man von einem Grundstücksverkauf mit einem Gebäude, aber nicht von einem Gebäudeverkauf mit dazugehörigem Grund ausgehen kann. Der m² Durchschnittswert für verkaufte Grundstücke lag demnach bei S 9.339,- (+ 4,8%), differierte jedoch stark nach Gebäudealter und Gebäudeart: unter 20 Jahre: S 7.226,-, 20-50 Jahre: S 7.129,-, über 50 Jahre: S 13.130,-. Ein und Zweifamilienhäuser: S 7.217,-, Wohn- und Geschäftshäuser: S 14.257,- etc.

Die durchschnittlichen **Baukosten pro m² Wohnfläche** betragen 1993 S 22.541,- und waren um 11,4% höher als 1992. Für 1992 ist auch die folgende, regionale Aussage möglich: Der Stadtwert lag um 20,3% über dem des Bundeslandes Salzburg und um 26,5% über dem Österreichwert.

Der Wohnungsaufwand, für 1992 von gemeinnützigen Bauvereinigungen fertiggestellte, geförderte Miet-

wohnungen betrug in der Stadt Salzburg S 62,41 (+ 5,2%). Erstaunlicherweise lag der Aufwand für das ganze Bundesland mit S 62,60 sogar geringfügig über jenem der Stadt, während er für Österreich mit S 55,20 errechnet wurde. Der Wohnungsaufwand (Nettomiete + Betriebskosten in den oben angeführten Wohnungstypen) lag damit im Österreichdurchschnitt um 11,5% unter dem Wert für Stadt und Land Salzburg.

1.4: DAS STÄDTISCHE GRUND-, GEBÄUDE- UND WOHNUNGS- WESEN

Der städtische Grundbesitz betrug Ende 1993 10,1 km². Von der Gesamtfläche der Stadt entfielen 15,2% auf städtischen Besitz.

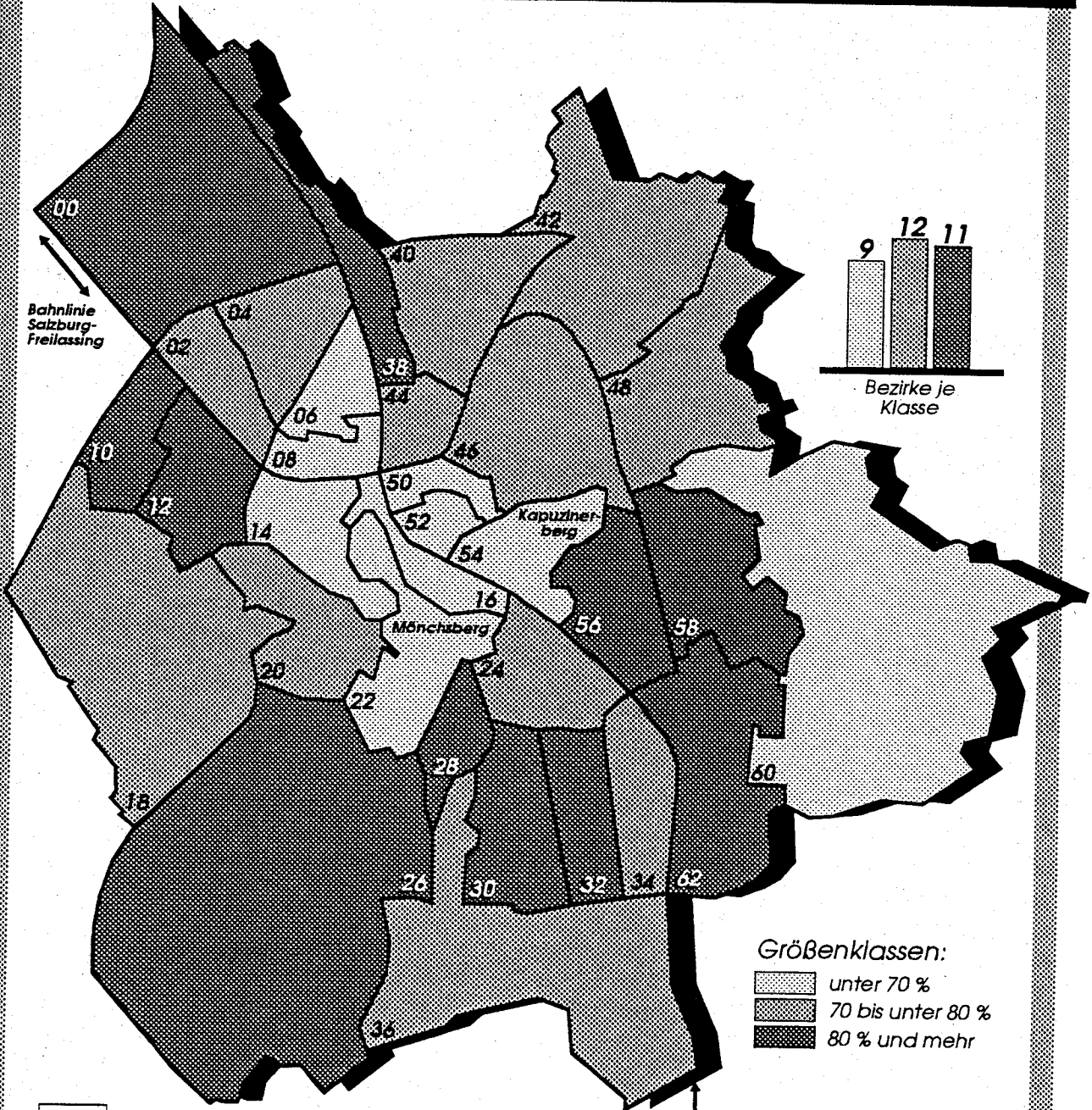
Ebenfalls zum Stichtag Ende 1993 befanden sich 399 Gebäude (Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser), 186 Geschäfte und 2.756 Wohnungen im Eigentum der Stadt (nicht enthalten sind die reinen Amtsgebäude).

Für Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden 1993 93 Millionen Schilling ausgegeben, das sind um 20,3% mehr als 1992.

Die Anzahl der Wohnungsvergaben durch das Wohnungsamt betrug 322, die Anzahl der dort vorgemerkten Wohnungssuchenden belief sich auf 3.659.

Gebäude nach der Heizungsart

(Anteil der Gebäude mit Zentral-/Etagenheizung oder Fern-/Blockheizung)



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

Salzach

Quelle : Häuserdatei, Stichtag 1.1.1994

KAPITEL 2: GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND

2/1: GEBÄUDE

Definition

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

Ergebnis

- Gemäß obiger Definition gab es Ende 1993 in der Stadt Salzburg 19.079 Gebäude. 50,9% (9.708 Gebäude) davon entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 39,7% (7.572 Gebäude) auf Mehrfamilienhäuser, inkl. betrieblicher Nutzung. 17.280 Gebäude bzw. 90,6% des gesamten Gebäudebestandes entfielen demnach auf diese beiden Gebäudearten.

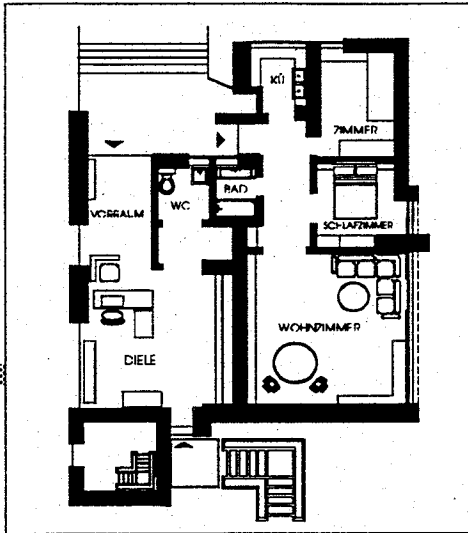
- Nach dem Baualter gegliedert ergab sich die folgende Situation: 2.679 Gebäude (14,0%) entstammten der Periode vor 1920, 3.110 Gebäude (16,3%) der Zeit von 1920 bis 1944, 4.974 Gebäude (26,1%) wurden von 1945 bis 1960 erbaut, 5.929 Gebäude (31,1%) stammten aus der Zeit von 1961 bis 1980 und 2.387 Gebäude (12,5%) wurden in der jüngsten Bauperiode, seit 1981, errichtet. 13.290 Gebäude bzw. 69,7% des gesamten Gebäudebestandes stammten aus der Zeit nach 1945.

- Die Versorgung der 19.079 Gebäude nach der Heizungsart sah mit Stichtag Ende 1993 wie folgt aus: 4.135 Gebäude (21,7%) wurden noch mit Einzelofenheizungen beheizt, wobei dieser

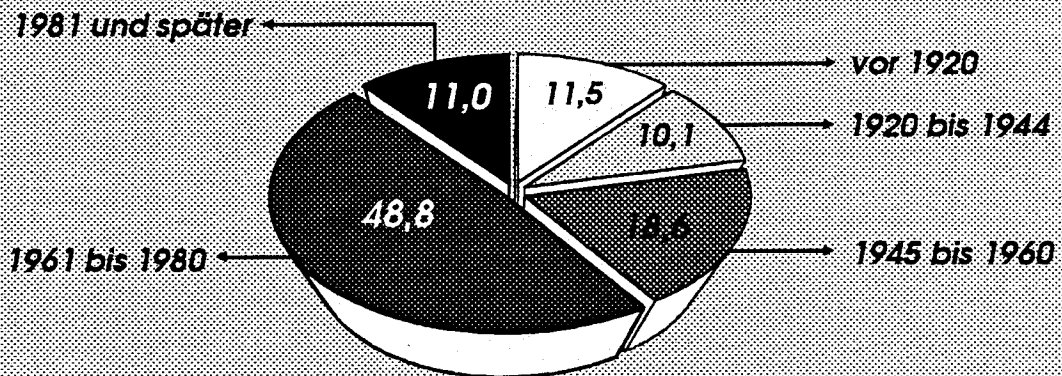
Anteil in den vergangenen Jahren stets rückläufig war. Die weitaus größte Anzahl, nämlich 12.574 Gebäude (65,9%) wurde von Zentralheizungen aus versorgt. 2.251 Gebäude (11,8%) waren an eine Fernheizung (inkl. Blockheizwerke) angeschlossen und 119 Gebäude (0,6%) wiesen eine andere Heizungsart auf. Auf die umweltschonenden Heizungsarten, nämlich Zentral- und Fernheizungen entfielen demnach in der Stadt Salzburg 14.825 Gebäude (77,7%). Regional streute dieser Durchschnittswert zwischen 52,8% am Gaisberg und 87,4% in Aigen /Parsch. Geringe Anteilswerte (unter 70%) entfielen auf die folgenden Gebiete: Gaisberg, Lehen, Nonntal, Alt- und Neustadt. Die höchsten Anteilswerte (über 85%) wurden für Aigen und Kleingmain erhoben.

- 7.667 Gebäude (40,2%) standen zu Jahresende 1993 im Eigentum einer privaten Person, 8.179 Gebäude (42,9%) im Eigentum mehrerer Miteigentümer. Im Eigentum von Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde) befanden sich 961 Gebäude (5,0%), 1.083 Gebäude (5,7%) gehörten gemeinnützigen Bauvereinigungen und 1.189 Gebäude (6,2%) entfielen auf sonstige juristische Personen.

- Der Anschlußgrad an das öffentliche Kanalnetz ist die wichtigste Kennziffer für die Entsorgung der Abwässer: Von den 19.079 Gebäuden der Stadt Salzburg waren 13.137 bzw. 68,9% an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. In den folgenden Gebieten der Stadt war der Anschlußgrad sehr hoch, nämlich über 95%: Lehen, Elisabeth Vorstadt und das Gebiet der "Neustadt" als großes



Wohnungen nach dem Baualter (Anteilswerte in %)



Quelle : Häuserdatei, Stichtag 1.1.1994



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

zusammengehöriges Gebiet sowie Taxham und Neumaxglan als Einzelgebiete. Am unteren Ende der Skala, mit Anschlußwerten von unter 50%, rangierten generell die landwirtschaftlich genutzten Bereiche der Stadt in Liefering, Leopoldskron, Salzburg Süd und Salzburg Ost (Gaisberg, Aigen).

2.2: WOHNUNGEN

- Der amtlich fortgeschriebene Wohnungsbestand betrug Ende 1993 in der Stadt Salzburg 71.381. 57.578 Wohnungen (80,7%) befanden sich allein in Mehrfamilienhäusern (inkl.

betrieblicher Nutzung), 12.604 Wohnungen (17,7%) waren Ein- und Zweifamilienhäusern zuzuordnen.

- 8.191 Wohnungen, das sind 11,5% des gesamten Bestandes, stammten aus der Zeit vor 1920. 7.236 Wohnungen (10,1%) entfielen auf die Zeitspanne von 1920 bis 1944. 13.266 Wohnungen (18,6%) wurden zwischen 1944 und 1960 errichtet. Der Großteil des Wohnungsbestandes der Stadt, nämlich 34.837 Wohnungen bzw. 48,8% des gesamten Bestandes, wurde zwischen 1961 und 1980 erbaut. Aus der Zeit nach 1980 stammen 7.851 Wohnungen (11,0%). Fast die Hälfte des gesamten derzeitigen Wohnungsbestandes wurde in den 20 Jahren zwischen 1961 und 1980 erbaut und nur mehr 11,5% stammten aus den historischen Bauperioden vor 1920.

- Für die Beheizung der 71.381 Wohnungen ergab sich Ende 1993 die folgende Situation: 17.637 Wohnungen (24,7%) wurden mit Einzelöfen (inkl. unbekannter Heizungsart) beheizt. Der Großteil des Salzburger Wohnungsbestandes, nämlich 30.706 (43,0%) war zentral beheizt (Hauszentralheizung bzw. Etagenheizung). 22.780 Wohnungen (31,9%) wurden in Form von Fernwärme versorgt, wobei auch die sogenannten Blockheizwerke inkludiert sind und der Rest von 258 Wohnungen (0,4%) entfiel auf sonstige Heizungsarten. Aus der Sicht des Umweltschützes ist nicht nur die Heizungsart, sondern auch die Art der Entsorgung der Abwässer von

größter Bedeutung. Mit Stand Ende 1993 wurden in der Stadt 61.296 Wohnungen über das öffentliche Kanalnetz entsorgt, das entspricht einem Anteil von 85,9% des gesamten Wohnungsbestandes. Noch vor 5 Jahren, also 1988, lag der Entsorgungsgrad erst bei 76,0% des Wohnungsbestandes.

- 52.154 Wohnungen (73,1%) befanden sich Ende 1993 in Gebäuden mit privaten Eigentümern, gefolgt von 12.543 Wohnungen (17,6%) in Gebäuden, die einer gemeinnützigen Bauvereinigung gehörten. Die öffentliche Hand (Bund, Land, Gemeinde) ist in der Stadt Salzburg, was das Eigentum an Wohnungen betrifft, nicht überrepräsentiert: 4.181 Wohnungen bzw. 5,9% des Bestandes entfielen auf die Gebietskörperschaften (Der Anteil der Gemeindewohnungen lag bei 4,0%). Der Rest von 3,5% bzw. 2.503 Wohnungen entfiel auf Wohnungen in Gebäuden, die einer "sonstigen juristischen Person" gehörten.

Von besonderem Interesse bei einer Aufgliederung des Wohnungsbestandes ist die Untergliederung nach dem Rechtstitel, worunter speziell Eigentums- und Mietwohnungen zu verstehen sind. Nach der Fortschreibung des Amtes entfielen Ende 1993 von den insgesamt 71.381 Wohnungen 16.736 bzw. 23,4% auf Eigentumswohnungen und 24.582 bzw. 34,4% auf Mietwohnungen. Die Anteilswerte haben sich damit in den vergangenen 5 Jahren fast nicht verändert.

KAPITEL 3: DIE WOHNBAUTÄTIGKEIT

3.1: FERTIGSTELLUNGEN

Gebäude

- Im Jahre 1993 wurden in der Stadt Salzburg 85 Gebäude mit zumindest 1 Wohnung erbaut. Dies waren um 43 Gebäude weniger als im Vorjahr.

46 Gebäude (54,1%) verzeichneten als Bauherrn private Personen, 23 Gebäude (27,1%) sogenannte "sonstige juristische Personen", 15 Gebäude (17,6%) entfielen auf gemeinnützige Bauvereinigungen und 1 Objekt auf die "öffentliche Hand". Besonders gravierend war der Rückgang bei den "sonstigen juristischen Personen" (-65,7%) und bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen (-28,6%), während die privaten Personen ihre Bautätigkeit um +15,0% gegenüber dem Vorjahr steigerten.

43 Gebäude (50,6%) entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. 27 Gebäude (31,8%) auf Objekte mit 3 bis 10 Wohnungen. Die Anzahl der 1993 fertiggestellten größeren Wohngebäude, mit mehr als 10 Wohnungen, betrug 11. 68 der 1993 fertiggestellten Gebäude (80,0%), waren maximal 2-geschoßig.

81 Gebäude (95,3%) wurden mittels einer Zentralheizung (ohne Fernwärme) beheizt. 75 Gebäude (88,2%) wurden über das öffentliche Kanalnetz entsorgt. 50 Gebäude (58,8%) verfügten über einen Gasanschluß. Für die insgesamt 85 fertiggestellten Objekte wurden 767 Garagen- bzw. Abstellplätze errichtet.

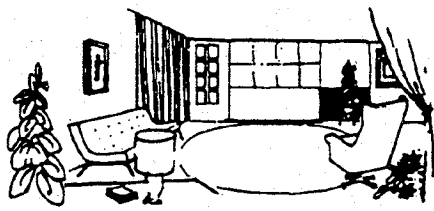
Wohnungen

- Der Wohnungszugang in der Stadt Salzburg belief sich 1993 auf 469 Wohnungen, das sind um 15,9% weniger als 1992. Nach dem bisherigen Tiefstand im Jahre 1991 (494 Wohnungen), ist nun 1993 das Jahr mit der geringsten Wohnbauleistung seit dem 2. Weltkrieg.

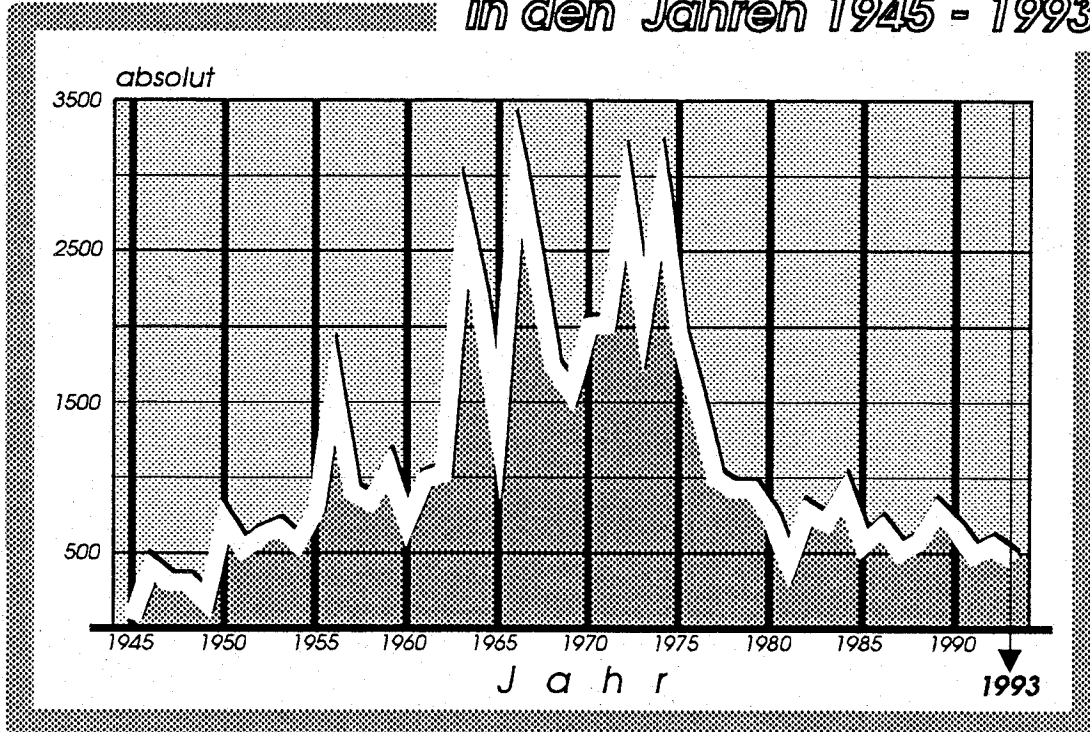
Während sich, seit 1989, die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz von 138.268 auf 145.209 vergrößerte (+6.941), wurden im selben Zeitraum 2.973 Wohnungen errichtet. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,3 Personen wäre damit jener Teil des Wohnungsbedarfes abgedeckt, der alleine aus dieser Zuwanderung resultiert. Nicht abgedeckt ist damit jedoch jener Wohnungsbedarf, der sich aus den anderen Parametern zusammensetzt, wie zum Beispiel vorgemerkte Wohnungssuchende, qualitativer Fehlbestand, steigende Anzahl von Haushalten bei gleichbleibender Einwohnerzahl, Ersatz des Wohnungsabganges, Zuwanderung von Nebenwohnsitzbevölkerung etc.. Um alle jene Bedarfsparameter abzudecken, wäre, nach hier amtlicher Schätzung, eine mittel- bis längerfristige, jährliche Wohnbauleistung von 900 bis 1.000 Wohnungen erforderlich. Wenn es allerdings politischer Willen ist, die Hauptwohnsitzbevölkerung der Stadt bei ca. 150.000 "einzufrieren" und dieser Wille auch durchsetzbar ist, so könnte nach Erreichen dieser Einwohnerzahl die jährliche Wohnbauleistung wieder etwas reduziert werden.

- Gliedert man den Wohnungszugang des Jahres 1993 (469 Wohnungen) nach Bauherrn, so fällt auf, daß ca. je 1/3 auf die physischen Personen (30,3%), die gemeinnützigen Bauvereinigungen (33,7%) und auf die "sonstigen juristischen Personen" (35,8%) entfällt.

197 Wohnungen (42,0%) waren Mietwohnungen, 190 Wohnungen (40,7%) entfielen auf Eigentumswohnungen, 74 Wohnungen (15,8%)



Fertiggestellte Wohnungen in den Jahren 1945 - 1993



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

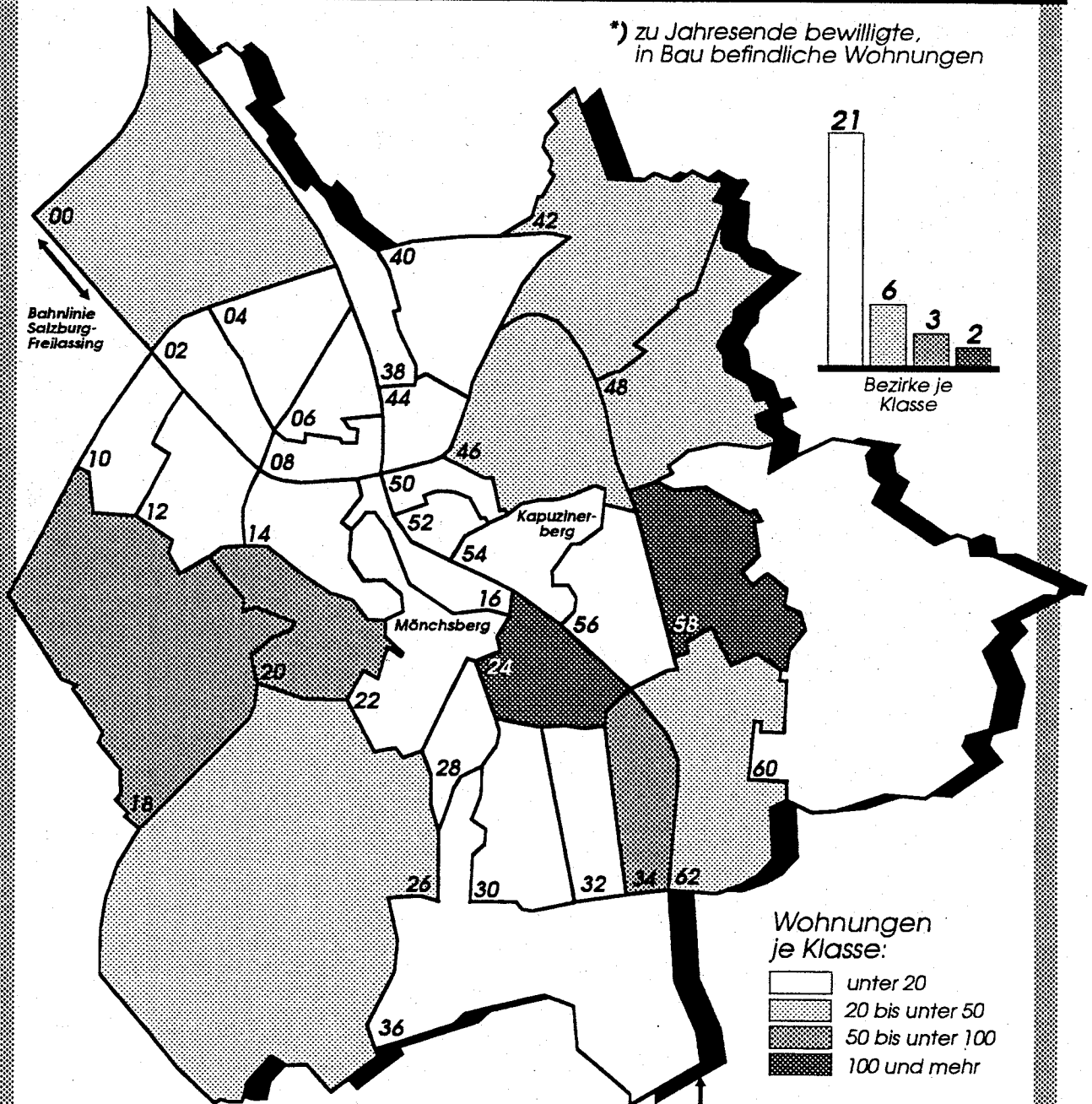
wurden unter dem Titel "Eigenbenutzung des Hauseigentümers" errichtet und der Rest von 7 Wohnungen verteilte sich auf andere Rechtstitel.

126 Wohnungen (26,9%) verfügten über 1 Wohnraum, 155 Wohnungen (33,0%) über 2 Wohnräume und 96 Wohnungen (20,5%) über 3 Wohnräume. Knapp 60% des Wohnungsbaues im Jahre 1993 waren demnach Kleinst- bzw. Kleinwohnungen. Die gängigste Wohnungsgröße, gemessen nach m², lag 1993 zwischen 45 und 59 m²: 122 Wohnungen (26%) entfielen auf diese Wohnungsgröße. An 2. Stelle lagen 72

Wohnungen (15,4%) mit einer Größe von 60 bis 74 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße, die über viele Jahre hinweg ständig gestiegen ist, beginnt sich seit Beginn der 90er Jahre den tatsächlichen Erfordernissen, das heißt der laufend kleiner werdenden Haushaltsgröße, anzupassen. Noch bei den Neubauten des Jahres 1991 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 2,87 Wohnräume bzw. 78,82 m². 1993 sank diese Kennziffer auf 2,44 Wohnräume bzw. auf 68,32 m². Die durchschnittliche Baudauer der Wohngebäude sank seit Beginn der 90er Jahre:

Bauüberhang *) in den stat. Bezirken der Stadt Salzburg

*) zu Jahresende bewilligte, in Bau befindliche Wohnungen



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

Salzach

Quelle : eigene Erhebung, Stichtag 1.1.1994

Während für die im Jahre 1991 fertiggestellten Gebäude eine Baudauer von 35,5 Monaten (gemessen von der Baubewilligung bis zum Bezug) errechnet wurde, lag die durchschnittliche Baudauer für die im Jahre 1993 fertiggestellten Wohngebäude bei 28,5 Monaten. Die Bandbreite der Einzelwerte bewegte sich hierbei, je nach Bauherr und Gebäudeart, zwischen 14,0 Monaten und 31,9 Monaten.

- Der regionale Aspekt der jährlichen Wohnbautätigkeit wird in der vorliegenden Publikation durch eine entsprechende Information über 16 ausgewählte Umlandgemeinden zwischen Hallein und Seekirchen berücksichtigt. In den regionalen Vergleich sind die folgenden Gemeinden einbezogen: Anif, Anthering, Bergheim, Elixhausen, Elisabethen, Eugendorf, Grödig, Hallein, Hallwang, Hof, Koppl, Oberalm, Plainfeld, Puch, Seekirchen, Wals-Siezenheim.

Die Anzahl der jährlich in den Umlandgemeinden fertiggestellten Wohnungen stieg von 457 im Jahre 1991 auf 588 im Jahre 1992 und erreichte im Jahre 1993 mit 711 Wohnungen einen vorläufigen Höhepunkt. Während im Vorjahr (1992) die Anzahl der in den Umlandgemeinden fertiggestellten Wohnungen bereits höher war als in der Stadt Salzburg, vergrößerte sich dieser Vorsprung im Jahre 1993 noch gewaltig: Mit 711 Fertigstellungen lag die Wohnbauleistung der Umlandgemeinden um 51,6% über jener der Landeshauptstadt (469 Fertigstellungen). Der Löwenanteil der Fertigstellungen entfiel dabei auf die 3 Gemeinden Hallein (207 Wohnungen), Seekirchen (113 Wohnungen) und Grödig (106 Wohnungen). Mit 426 Wohnungen war die Wohnbauleistung dieser 3 Gemeinden im Jahre 1993 fast so hoch wie jene in der Stadt Salzburg.

Als Indikator für die Wohnbauleistung dient auch die Umrechnung des jährlichen Wohnungszuganges auf 1.000 Einwohner. Diese Verhältniszahl lag 1993 in der Stadt bei 3,22 Wohnungen auf 1.000 Einwohner (1992: 3,88). Der höchste Wert bei den 16 Umlandgemeinden

entfiel mit 19,45 auf die Gemeinde Hof, gefolgt von Grödig mit 15,66, Seekirchen (12,60) und Hallein (11,32). Geringere Werte als für die Stadt Salzburg wurden 1993 für die folgenden Gemeinden errechnet: Elisabethen (0,34), Hallwang (1,69), Anif (2,62) und Plainfeld (2,84).

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 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.

Ergebnis

- Gebäude

Mit Jahresende 1993 wurden in der Stadt Salzburg 226 bewilligte, laufende Bauvorhaben gezählt. Darunter entfielen 224 auf Bauvorhaben mit zu mindest 1 Wohnung. 106 dieser 224 Bauvorhaben waren zur Jahreswende bereits begonnen, 118 waren zwar bewilligt, aber noch nicht begonnen.

164 Bauvorhaben (73,2%) betrafen Gebäude mit 1- oder 2-Wohnungen, gefolgt von 43 Bauvorhaben mit 3 bis 10 Wohnungen.

- Wohnungen

Zur Jahreswende 1993/94 wurden in der Stadt Salzburg 785 "in Bau" befindliche Wohnungen registriert. 283 davon waren bereits begonnen, für 502 lag die Baubewilligung vor, aber noch kein

tatsächlicher Baubeginn. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der im Bauüberhang erhobenen Wohnungen um 11,8% erhöht. Wie die Erfahrung der vergangenen Jahre jedoch zeigt, führen Zahlen von unter 1.000 (im Bauüberhang befindlichen Wohnungen), zu keiner signifikanten Verbesserung bei der Anzahl der mittelfristig daraus resultierenden Fertigstellungen.

Von den insgesamt 785 Wohnungen entfielen 359 oder 45,7% auf "sonstige juristische Personen", 227 bzw. 28,9% auf gemeinnützige Bauvereinigungen und

196 (25,0%) auf physische Personen. 424 aller in Bau befindlichen Wohnungen (54,0%) waren Eigentumswohnungen, 183 (23,3%) entfielen auf Mietwohnungen, 143 (18,2%) auf Eigenbenutzung durch den Hauseigentümer und der Rest verteilte sich auf sonstige Rechtsverhältnisse. 69 Wohnungen (8,8%) waren 1 Wohnraumwohnungen, 286 Wohnungen (36,4%) entfielen auf die derzeit meistgebauten 2-Zimmerwohnungen. Weiters wurden beim Bauüberhang 241 (30,7%) 3-Zimmerwohnungen sowie 189 (24,0%) Großwohnungen erhoben.

KAPITEL 4: GRUNDSTÜCKSPREISE, BAUKOSTEN, WOHNUNGS-AUFWAND

4/1: GRUNDSTÜCKSPREISE

Erhebungsmethode

- 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 einer geeigneten Datenquellen für unbebaute Grundstücke zu suchen. Diese Datenquelle war bis 1988 die Urkundensammlung des Grundbuches und ab 1989 eine bei der Bewertungsstelle des Finanzamtes Salzburg aufliegende Kartei.

Da an das Amt, in verstärktem Ausmaß, auch Wünsche über Angaben zu Grundstücksveräußerungen bebauter Grundstücke herangetragen wurden, wurde 1993 begonnen, auch für diesen Bereich statistische Informationen zu erarbeiten. Als Quelle für die eigenen Berechnungen dienen auch hierbei die bei der Bewertungsstelle des Finanzamtes Salzburg vorhandenen Unterlagen. Die statistischen Informationen beziehen sich demnach auf ein Grundstück inkl. Gebäude. Der Wert der vorhandenen Gebäude ist nicht erhebbar und geht damit voll in den errechneten Durchschnittspreis mit ein. Es stellte sich im Zuge der Aufarbeitung und speziell im Vergleich mit den unverbauten Grundstücken jedoch heraus, daß der Gebäudewert (speziell im Stadtgebiet) weit weniger gewichtig ist, als der Grundstückswert. Von Seiten der Gewichtung ist es daher richtig von Grundstückspreisen inkl. Gebäude und nicht von Gebäudepreisen mit dazugehörigem Grundstück zu sprechen.

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. Zur Durchschnittspreisberechnung wurden extrem niedrige Preise nicht herangezogen.

Unverbaute Grundstücke

- Anzahl der Verkäufe

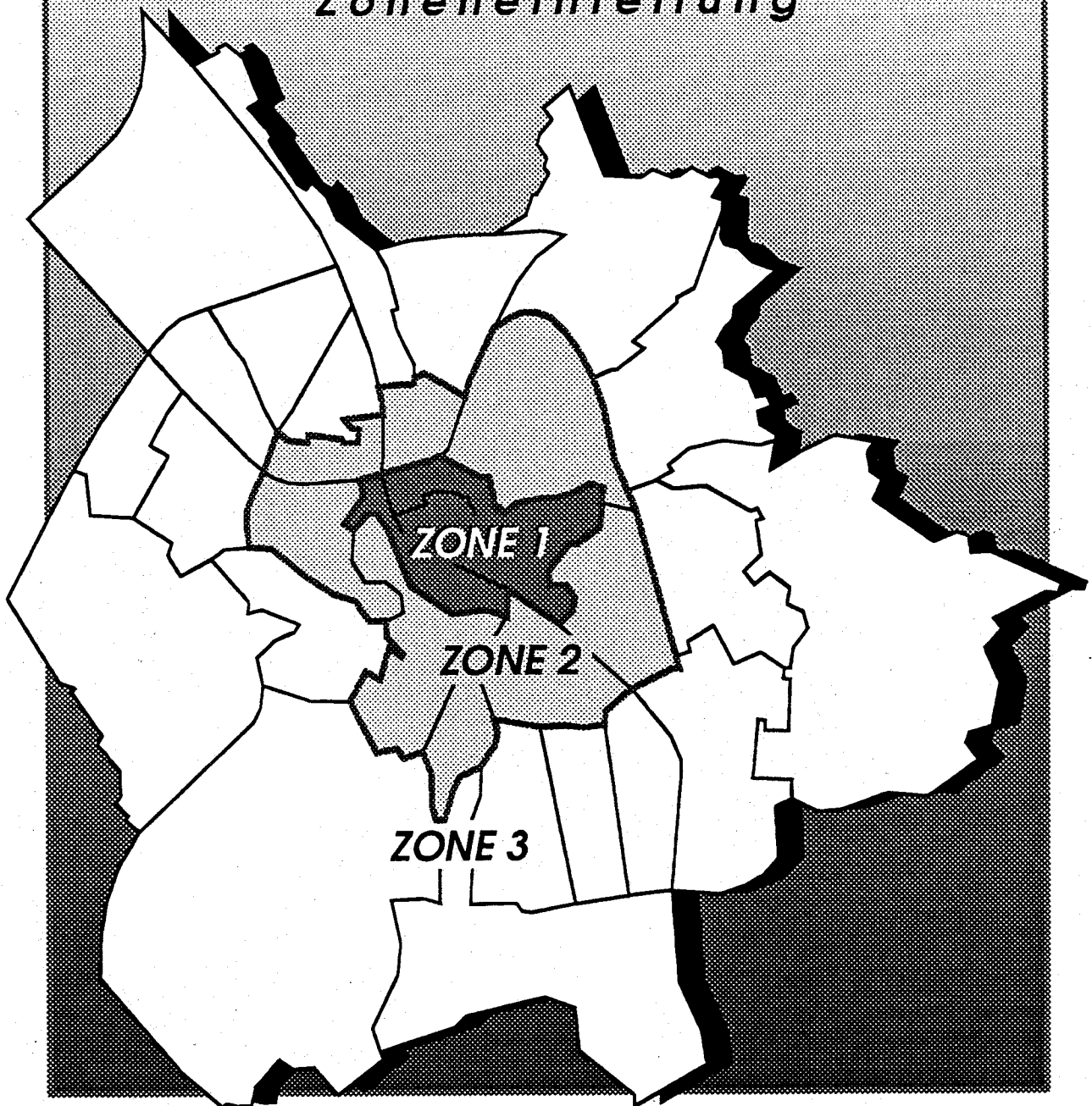
Im Jahre 1993 wurden in der Stadt Salzburg 52 unverbaute Grundstücke verkauft. 41 Verkäufe bezogen sich auf Bauland und 11 Verkäufe auf Grünland. Regional streuten die Verkäufe wie folgt: 1 Verkauf betraf die sogenannte innere Zone (siehe beiliegenden Plan), 10 Verkäufe die mittlere Zone und 41 Verkäufe entfielen auf die Stadtrandgebiete (äußere Zone).

Die Fläche der Grundstücksverkäufe betrug 332.233 m², wovon allein 254.474 m² auf Grünland und nur 77.759 m² auf Bauland entfielen. 295.223 m² bzw. 88,9% der gesamten veräußerten Fläche lagen in den Stadtrandgebieten der Zone 3.

- Durchschnittspreis

Bauparzellen (für eine Objektverbauung geeignetes Bauland): Der Durchschnittspreis für 1 m² Bauparzelle betrug im Jahre 1993 S 5.913,- und war damit um 7,9% höher als 1992 (S 5.479,-). Die

**Durchschnittlicher m² - Grundstückspreis
Zoneneinteilung**



Magistrat Salzburg
Amt für Statistik

Einzelpreise streuten von S 2.150,- bis S 15.120,-. In der Zeit seit 1984 (also in den letzten 10 Jahren) stieg der Durchschnittspreis pro m² Bauparzelle von S 2.691,- auf S 5.913,-, also um ca. 120%. Die jährliche Preissteigerung in den vergangenen 10 Jahren betrug demnach 8,19%.

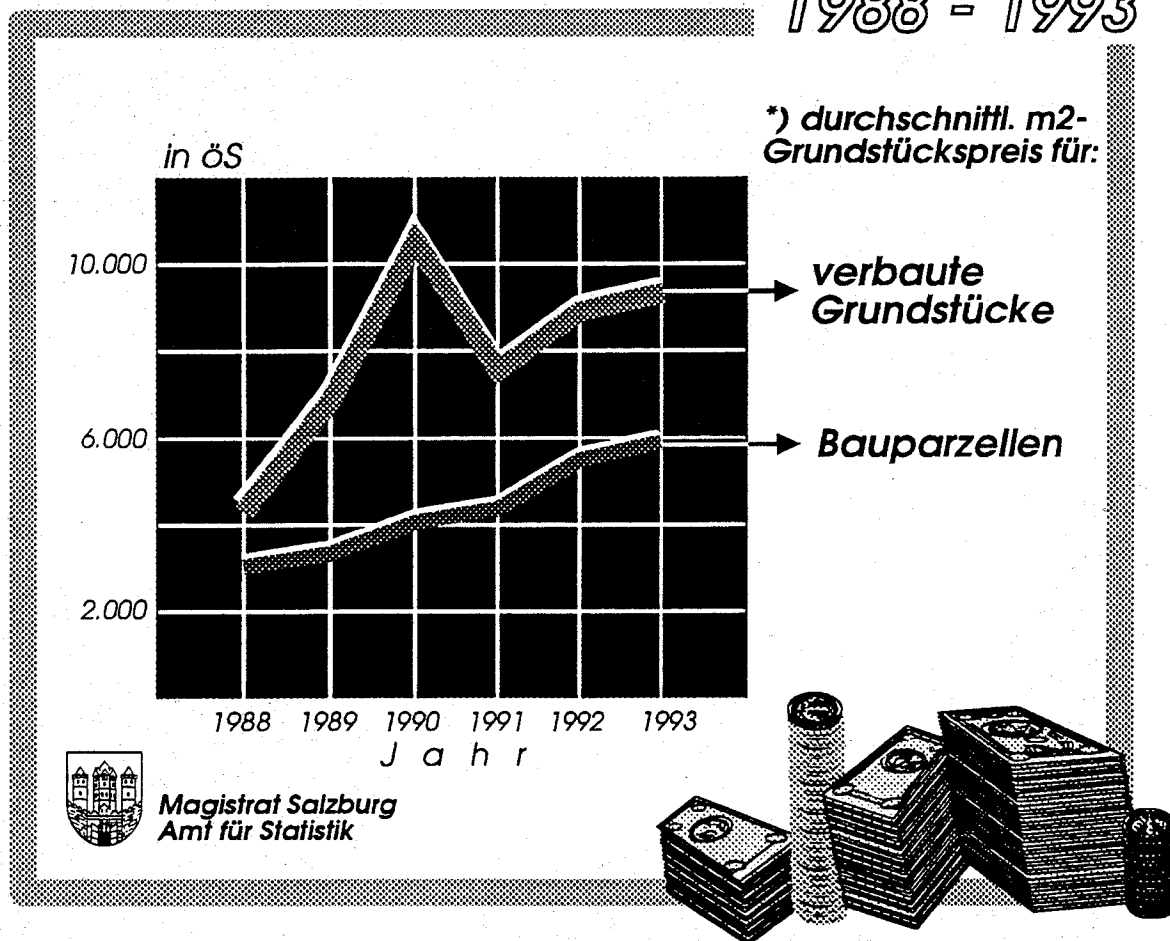
Bauland: Der Durchschnittspreis pro m² Bauland betrug 1993 S 5.289,-. Gegenüber 1992 (S 4.959,-) bedeutete dies eine Steigerung um 6,7%. Im 10-Jahresvergleich (seit 1984) stiegen die durchschnittlichen m² Baulandpreise von S 1.889,- auf S 5.289,- und damit um ca. 180%.

für 1993 errechnete Durchschnittspreis pro m² Grünland lag bei S 1.326,- und war um 8,9% höher als 1992 (S 1.218,-). Die Einzelwerte streuten dabei zwischen S 60,- und S 4.000,-.

Bebaute Grundstücke

- In der vorliegenden Publikation werden, einer hohen Nachfrage entsprechend, erstmals auch Informationen über den Verkauf bebauter Grundstücke angeboten. Die Informationen sind wegen der Nichtbewertbarkeit des Gebäudes "weicher" als die Werte bei den unverbauten Grundstücken. In teilweise überraschend

Grundstückspreise *) 1988 - 1993



Grünland: Einen echten Grünlandpreis gibt es in der Stadt Salzburg nicht. Für eine echte Preisbildung sind die Menge der Verkäufe zu klein bzw. die Motive für den An- bzw. Verkauf zu spekulativ. Der

hohem Ausmaß hat sich jedoch ein derartiges Übergewicht des Grundstückswertes gegenüber dem Gebäudewert ergeben, daß eine statistische Aussage gerade noch sinnvoll erscheint.

Im übrigen wird auf den Punkt "Erhebungsmethode" zu Kapitel 4.1 verwiesen.

- Anzahl der Verkäufe

Im Jahre 1993 wurden in der Stadt Salzburg 88 bebaute Grundstücke verkauft. Ähnlich wie bei den unverbauten Grundstücken sinkt die Anzahl der Verkäufe von Jahr zu Jahr. (1988 wurden noch 189 Verkäufe getätigt). 10 Verkäufe entfielen auf die innere Zone 1, 24 Verkäufe auf die mittlere Zone 2 und 54 Verkäufe auf die äußere Zone 3.

Die Fläche der verkauften, bebauten Grundstücke betrug 71.219 m² und wird ebenfalls von Jahr zu Jahr geringer (1988: 301.105 m²). 63,2% der gesamten Verkaufsfläche lag im Stadtrandgebiet der Zone 3.

Durchschnittspreise

Der im konkreten Fall eher wenig aussagefähige Durchschnittspreis pro m² (bebauter) Grundstücksfläche betrug 1993 S 9.339,- und war um 4,8% höher als 1992. Dieser Durchschnittswert lag in den Zonen 3 (äußere Zone) und 2 (mittlere Zone) ziemlich eng beisammen (S 6.806,-/S 6.826,-), während er in der inneren Zone 1 den gewaltigen Wert von S 45.407,- erreichte. Während im Zeitvergleich seit 1988 die Preisentwicklung in den Zonen 1 und 2 eine manchmal sprunghafte Entwicklung zeigt, ist die Preisentwicklung in der äußeren Zone 3 kontinuierlich und für weitergehende Informationen besser geeignet. Seit 1988 stieg der m² Preis in Zone 3 von S 1.849,- bis auf S 6.806,-.

Um die Aussagekraft von Durchschnittswerten, die sich auf eine unhomogene Gesamtmasse beziehen, zu erhöhen, ist es notwendig, diese Gesamtmasse zu strukturieren. Im vorliegenden Fall wird daher die Durchschnittsberechnung für bebaute Grundstücke nicht nur nach der Lage des Grundstückes (siehe oben), sondern auch nach dem Alter und nach der Art des Gebäudes angeboten.

Nach dem Alter des Gebäudes ergab sich die folgende Situation: Der m² Grundstückspreis für bebaute Grund-

stücke, mit einem Gebäude unter 20 Jahren betrug S 7.226,-, mit einem 20 bis 50 Jahre alten Gebäude S 7.129,- und mit einem mehr als 50 Jahre alten Gebäude S 13.130,-. Interessante Ergebnisse erbrachte auch die Gliederung nach der Gebäudeart: Für ein Grundstück mit einem 1- und 2-Familienhaus betrug der Preis je m² S 7.217,-, mit einem Wohn- und Geschäftshaus S 14.257,-, mit einem Fabriksgebäude, Tankstelle und Kiosk S 3.505,- und mit einer sonstigen Verbauung S 8.693,-.

4.2: BAUKOSTEN

- Gesamtbaukosten

Für die im Jahre 1993 fertiggestellten Gebäude mit mindestens 1 Wohnung fielen Grund- und Anschließungskosten in der Höhe von S 245,1 Millionen Schilling an. Die reinen Baukosten betragen 702,4 Millionen Schilling, wovon 37% auf Eigenmittel und 63% auf Fremdmittel entfielen.

- Durchschnittswerte

Neben den im Kapitel 4.1 ausgewiesenen Grundstückspreisen, zählen die durchschnittlichen Baukosten pro m² Wohnfläche zu den meist gefragten Informationen, die vom Amt für Statistik berechnet und publiziert werden. Um Verwechslungen vorzubeugen, muß allerdings erwähnt werden, daß es sich bei den ausgewiesenen Werten nicht um Preise, im Sinne von Endpreisen für Konsumenten handelt, sondern um die durchschnittlichen Gestehungskosten für den Bauträger. Wegen der bei der Berechnung von Durchschnittswerten, auf Basis des arithmetischen Mittels, notwendigen Ausschaltung von Extremwerten, wurden Werte von unter S 10.000,- bzw. von über S 50.000,- pro Quadratmeter Wohnfläche nicht zur Berechnung herangezogen.

Die durchschnittlichen Baukosten pro m² Wohnfläche, für die im Jahre 1993 fertiggestellten Wohnungen, betragen S 22.541,-. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert betrug +11,4% und war damit überdurchschnittlich hoch. Aufge-

gliedert nach Bauherrn ergaben sich die folgenden Werte: Für die physischen Personen wurde ein Durchschnittswert von S 20.358,- errechnet, für die gemeinnützigen Bauvereinigungen ein Wert von S 22.373,- und für die "sonstigen juristischen Personen" ein Wert von S 25.181,-. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr war bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit +26,1% am größten, gefolgt von den physischen Personen (+10,4%) und den "sonstigen juristischen Personen" (+7,1%).

Für den regionalen Vergleich zwischen Stadt Salzburg, Land Salzburg und Österreich liegt das Zahlenmaterial erst bis 1992 vor. Demnach lagen die durchschnittlichen Baukosten pro m² Wohnfläche in der Stadt Salzburg bei S 20.229,-, im Land Salzburg bei S 16.820,- und in Österreich bei S 15.990,-. Der Stadtwert lag demnach 20,3% über dem Landeswert und 26,5% über dem Österreichwert.

4.3: WOHNUNGS-AUFWAND FÜR MIETWOHNUNGEN IN NEUBAUTEN

Erhebungsmethode

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

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

Ergebnis:

Der Wohnungsaufwand ist definiert als Summe aus Nettomiete (ohne Berücksichtigung einer Subjektförderung) und Betriebskosten (ohne Heizung).

Der durchschnittliche monatliche Wohnungsaufwand pro m² Wohnfläche für geförderte, im Jahre 1992 durch gemeinnützige Bauvereinigungen fertiggestellte, Mietwohnungen betrug S 62,41. Die Steigerung gegenüber den im Jahre 1991 fertiggestellten Wohnungen betrug damit +5,2%. Von den S 62,41 Wohnungsaufwand insgesamt entfielen S 51,00 bzw. 81,7% auf die Nettomiete und S 11,41 (18,3%) auf die Betriebskosten. Gegenüber dem Vorjahreswert stiegen die Mietkosten mit +6,2% bedeutend mehr, als die Betriebskosten (+1,0%). Der durchschnittliche Aufwand für eine im Jahre 1992 fertiggestellte, geförderte Mietwohnung betrug S 4.329,- und war damit um 7,5% höher als der Wert für 1991.

Im Regionalvergleich zwischen Stadt Salzburg, Land Salzburg und Österreich ergab sich das folgende Bild: Während der m² Aufwand in der Stadt Salzburg S 62,41 betrug, war er im Land Salzburg mit S 62,60 sogar geringfügig höher. Der Österreichwert von S 55,20 hingegen zeigt schonungslos die extreme Situation in Stadt und Land Salzburg auf. Die Steigerungsraten gegenüber den im Jahre 1991 fertiggestellten Mietwohnungen betragen in der Stadt Salzburg +5,2%, im Land Salzburg +8,4% und in Österreich

+11,4%. Während sich, wie oben angeführt, die absoluten Werte von Stadt und Land Salzburg total angeglichen haben, liegt der Österreichwert für den m² Wohnungsaufwand in geförderten, 1992 fertiggestellten Mietwohnungen, um

11,55% unter dem Wert für Stadt und Land Salzburg. Die Differenz zum Österreichwert ist fast ausschließlich in der Nettomiete begründet (Stadt Salzburg: S 51,-, Österreich: S 44,-), während die Betriebskosten fast gleich hoch sind.

KAPITEL 5: DAS STÄDTISCHE GRUND-, GEBÄUDE- UND WOHNUNGSWESEN

5.1: DER STÄDTISCHE GRUND-, HAUS- UND WOHNUNGSBESITZ

Der städtische Grundbesitz betrug zu Jahresende 1993 ca. 10,1 km² und war damit fast gleich groß wie zum Jahresende 1992. Von der 65,6 km² großen Fläche des gesamten Stadtgebietes entfielen demnach 15,2% auf städtischen Grundbesitz. Ca. 2,1 ha des städtischen Grundbesitzes sind außerhalb der Stadt Salzburg gelegen.

9,1% des städtischen Grundbesitzes entfielen auf bebaute Gründe, 46,4% auf unbebaute Gründe. Den zweitgrößten Anteil nahm mit 34,7% das sogenannte "öffentliche Gut" ein, worunter unter anderem Verkehrsflächen fallen, der Rest verteilte sich auf Baurechtsgründe (6,4%) und Gewässer (3,4%).

Die Angaben zum städtischen **Gebäude- und Wohnungsbesitz** beziehen sich in der vorliegenden Publikation nur auf Wohn- bzw. auf Wohn- und Geschäftshäuser. Ende 1993 befanden sich, gemäß obiger Definition, 399 Gebäude, 186 Geschäfte und 2.756 Wohnungen in städtischem Besitz.

Von den 2.756 Wohnungen entfielen 26,8% auf die Kategorie A (Bad/Dusche und Zentralheizung), 54,9% auf die Kategorie B (Bad/Dusche und Ofenheizung), 15,6% auf die Kategorie C (nur Wasser und WC) und 2,7% auf die Kategorie D (kein Wasser und WC innerhalb der Wohnung). Gegenüber dem Vorjahr fällt vor allem die Zunahme der bestausgestatteten Wohnungen von 12,2% auf 26,8% bzw. von 322 auf 738 ins Auge, während die Anzahl der Wohnungen der Kategorien C und D beträchtlich verringert werden konnte.

Für **Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten** beim städtischen Gebäude- und Wohnungsbesitz (ohne Amtsgebäude)

wurden 1993 93 Millionen Schilling aufgewendet. Das sind 20,3% mehr als im Jahre 1992.

Mehr als die Hälfte der gesamten Ausgaben (52 Millionen Schilling bzw. 55,9%) wurden für Generalsanierungen (Gebäude inkl. aller Wohnungen) ausgegeben. Die Höhe dieser Ausgaben lag um 60,7% über den Ausgaben des Jahres 1992. 17 Millionen Schilling entfielen auf die Renovierung von Einzelwohnungen (-15,0%) und 24 Millionen Schilling (-3,9%) wurden im Zuge von sonstigen Sanierungsarbeiten aufgewendet. Darunter sind zum Beispiel Fassadenrenovierungen, Dacheindeckungen, Installationsarbeiten etc. zu verstehen.

5.2: AN- BZW. VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

Im Jahre 1993 erwarb die Stadtgemeinde 1.000 m² Bauland (1992: 13.540 m²) und 50.207 m² Grünland (1992: 33.110 m²). An Grundverkäufen hingegen schlugen sich 1993 5.036 m² Bauland zu Buche (1992: 1.140 m²). Verkäufe von Gewerbegrund oder Grünland wurden 1993 nicht getätigt.

Die Vergabe von Baurechtsgründen bildet derzeit (ausgenommen die Behördenverfahren von der Planung bis zur Kollaudierung) die einzige Möglichkeit für die Stadtgemeinde, das Wohnbaugeschehen zumindest indirekt zu beeinflussen. Baurechtsgründe werden langfristig, zum Zwecke der Errichtung von Mietwohnungen vergeben, wobei das Einweisungsrecht für diese Wohnungen ausschließlich der Stadtgemeinde zusteht. Im Jahre 1993 wurden von der Stadtgemeinde Salzburg 3 Baurechts-

gründe mit einer Fläche von insgesamt 5.020 m² vergeben. Die zu errichtende Anzahl von Wohnungen auf diesen 5.020 m² beträgt 38.

5.3: WOHNUNGSZUWEISUNGEN

Durch das städtische Wohnungsamt konnten 1993 322 Wohnungen zugewiesen werden. Das sind um 39 Wohnungen weniger als 1992. In 56

Fällen handelte es sich um Zuweisungen in Neubauten, in 266 Fällen wurden Altbauwohnungen vergeben. 56 Wohnungen (17,4%) entfielen auf ausländische Staatsbürger, 266 Wohnungen (82,6%) auf Inländer.

Die Anzahl der beim städtischen Wohnungsamt vorgemerkten Wohnungssuchenden betrug 3.659 und war damit um 305 (-7,7%) geringer als 1992. Die Anzahl der zu versorgenden Notfälle betrug 69.

TEIL 2: TABELLEN

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

TABELLE 1.1: GESAMTÜBERSICHT - GEBÄUDE-¹⁾, WOHNUNGS- UND EINWOHNERBESTAND

(Stichtag: 31. 12.)

	1993	1992	1991	1990	1989
GEBÄUDE ZUS.1)	19.079	18.975	18.811	18.745	18.549
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,5	+ 0,9	+ 0,4	+ 1,1	+ 1,1
darunter					
Gebäude mit Wohnungen	18.211	18.156	18.035	17.930	17.746
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,3	+ 0,7	+ 0,6	+ 1,0	+ 1,0
WOHNUNGEN ZUS.	71.381	71.025	70.744	70.267	69.605
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,7	+ 1,0	+ 1,5
darunter					
Mietwohnungen	24.582	24.397	24.190	24.045	23.826
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,8	+ 0,9	+ 0,6	+ 0,9	+ 1,2
Eigentumswohnungen	16.736	16.548	16.355	16.127	15.835
%-Verändrg. z. Vj.	+ 1,1	+ 1,2	+ 1,4	+ 1,8	+ 2,4
EINWOHNER MIT HWS²⁾	145.209	145.546	143.506	141.872	138.268
%-Verändrg. z. Vj.	- 0,2	+ 1,4	+ 1,2	+ 2,6	+ 1,2
EINWOHNER MIT NWS²⁾	30.331	30.175	29.450	28.755	28.904
%-Verändrg. z. Vj.	+ 0,5	+ 2,5	+ 2,4	- 0,5	+ 3,8

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

2) HWS = Hauptwohnsitz
NWS = Nebenwohnsitz

**TABELLE 1.2: GESAMTÜBERSICHT - FERTIGGESTELLTE BZW. IN BAU
BEFINDLICHE GEBÄUDE UND WOHNUNGEN**

	1993	1992	1991	1990	1989
FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE ZUS.	95	141	120	196	211
%-Verändrg. z. Vj.	- 32,6	+ 17,5	-38,8	- 7,1	+30,2
darunter					
Gebäude mit Wohnungen	85	128	107	184	197
%-Verändrg. z. Vj.	- 33,6	+ 19,6	-41,8	- 6,6	+31,3
FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN ZUS.	469	558	494	667	785
%-Verändrg. z. Vj.	- 15,9	+ 13,0	-25,9	-15,0	+35,3
darunter					
Mietwohnungen	197	235	145	232	276
%-Verändrg. z. Vj.	- 16,2	+ 62,1	-35,0	-15,9	+311,9
Eigentumswohnungen	191	199	228	296	372
%-Verändrg. z. Vj.	- 4,0	- 12,7	-23,0	-20,4	- 7,2
ZU JAHRESENDE IN BAU BE- FINDLICHE BAUVORHABEN					
Gebäude mit Wohnungen	165	140	99	139	118
%-Verändrg. z. Vj.	+ 17,9	+ 41,4	-28,8	+17,8	-41,0
Wohnungen	737	433	339	636	424
%-Verändrg. z. Vj.	+ 70,2	+ 27,7	-46,7	+50,0	-36,6
ABGANG VON WOHNUNGEN	72	56	24	20	35
%-Verändrg. z. Vj.	+ 25,6	+133,3	+20,0	-42,9	+75,0

TABELLE 1.3: GESAMTÜBERSICHT - GRUNDSTÜCKSPREISE¹⁾, BAUKOSTEN UND WOHNUNGS-AUFWAND²⁾

	(Angaben in Schilling)				
	1993	1992	1991	1990	1989
Durchschn. Preis pro m² Bauland %-Verändrg. z. Vj.	5.289 + 6,7	4.959 + 23,8	4.006 + 18,3	3.387 + 27,4	2.659 + 8,9
Durchschn. Preis pro m² Bauparzelle %-Verändrg. z. Vj.	5.913 + 7,9	5.479 + 25,2	4.376 + 7,9	4.055 + 21,3	3.342 + 9,9
Durchschn. Baukosten pro m² Wohnfläche %-Verändrg. z. Vj.	22.541 +11,4	20.229 + 6,8	18.949 + 7,5	17.634 + 2,1	17.274 + 2,3
Durchschn. Wohnungsaufwand pro m² Wohnfl. i. Neubauten der Jahre 1985-1988					
Mietwohnungen %-Verändrg.z.Vj.	62,41 + 5,2	59,30 - 9,2	- -	65,28 + 36,3	47,91 + 4,7
Eigentumswohnungen %-Verändrg.z.Vj.	- -	- -	- -	83,37 -	- -

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

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

TABELLE 2.1: GEBÄUDEBESTAND

(Stichtag: Jahresende)

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %
GBÄUDE ZUSAMMEN	19.079	100	+ 0,5	18.975	100	+ 0,9
a) davon nach der Gebäudeart						
- 1 u. 2 Familienhäuser	9.708	50,9	+ 0,3	9.683	51,0	+ 0,8
- Mehrfamilienhäuser (inkl. betriebl. Nutzung)	7.572	39,7	+ 0,1	7.568	39,9	+ 1,1
- reine Betriebsobjekte	613	3,2	+ 3,7	591	3,1	+ 0,5
- Bauernhäuser	172	0,9	- 1,1	174	0,9	- 0,6
- öffentliche Gebäude	326	1,7	+ 8,7	300	1,6	0,0
- sonstige Nutzung	688	3,6	+ 4,4	659	3,5	+ 0,5
b) davon nach dem Baualter						
vor 1920	2.679	14,0	0,0	2.680	14,1	- 0,1
1920 - 1944	3.110	16,3	- 0,1	3.114	16,4	- 0,3
1945 - 1960	4.974	26,1	- 0,3	4.990	26,3	- 0,3
1961 - 1980	5.929	31,1	- 0,1	5.933	31,3	0,0
1981 u. später	2.387	12,5	+ 5,7	2.258	11,9	+ 9,2
c) davon nach der Heizungsart						
Einzelofen (inkl. unbekannt)	4.135	21,7	- 7,6	4.476	23,6	- 0,4
Zentralheizung (inkl. Etagenheiz.)	12.574	65,9	+ 3,2	12.183	64,2	+ 1,4
Fernheizung (inkl. Blockheizwerke)	2.251	11,8	+ 2,6	2.195	11,6	+ 0,5
sonstige	119	0,6	- 1,7	121	0,6	- 0,8

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 2.1: GEBÄUDEBESTAND
(FORTSETZUNG)

(Stichtag: Jahresende)

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %
d) davon nach dem Eigentümer						
- private Personen	7.667	40,2	- 0,2	7.682	40,5	- 0,4
- mehrere Miteigentümer						
- Bund	8.179	42,9	+ 0,6	8.127	42,8	+ 1,7
- Land	285	1,5	+ 4,4	273	1,4	0,0
- Gemeinde	154	0,8	+ 28,3	120	0,6	+ 0,8
- Gemeinn. Bauvereinig.	522	2,7	- 0,9	527	2,8	+ 2,8
- sonst. jur. Personen	1.083	5,7	+ 1,3	1.069	5,6	+ 4,0
	1.189	6,2	+ 1,0	1.177	6,2	+ 1,5
e) Anschluß an das öffentl. Kanalnetz	13.137	68,9	+ 4,0	12.637	66,6	+ 2,2
f) Anzahl der zum Gebäude gehörenden Garagen bzw. Abstellplätze	87.574	-	+ 2,0	85.888	-	+ 2,5

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 2.2: WOHNUNGSBESTAND

(Stichtag: Jahresende)

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	71.381	100	+ 0,5	71.025	100	+ 0,4
a) davon nach der Gebäudeart						
- 1 u. 2 Familienhäusern	12.604	17,7	+ 0,3	12.563	17,7	+ 0,7
- Mehrfamilienhäusern (inkl. betriebl. Nutzung)	57.578	80,7	+ 0,4	57.329	80,7	+ 0,4
- reine Betriebsobjekten	139	0,2	+ 0,7	138	0,2	- 0,7
- Bauernhäusern	228	0,3	0,0	228	0,3	0,0
- öffentlichen Gebäuden	283	0,4	- 1,4	287	0,4	- 4,0
- sonstige Nutzung	549	0,8	+ 14,4	480	0,7	0,0
b) davon nach dem Baualter						
vor 1920	8.191	11,5	0,0	8.193	11,5	0,0
1920 - 1944	7.236	10,1	- 0,3	7.255	10,2	- 0,1
1945 - 1960	13.266	18,6	- 0,1	13.273	18,7	- 0,7
1961 - 1980	34.837	48,8	- 0,1	34.875	49,1	- 0,3
1981 u. später	7.851	11,0	+ 5,7	7.429	10,5	+ 6,9
c) davon nach der Heizungsart des Gebäudes						
Einzelofen (inkl. unbekannt)	17.637	24,7	- 8,3	19.224	27,1	- 0,2
Zentralheizung, (inkl. Etagenheiz.)	30.706	43,0	+ 6,0	28.980	40,8	+ 1,2
Fernheizung (inkl. Blockheizwerke)	22.780	31,9	+ 1,0	22.564	31,8	- 0,2
sonstige	258	0,4	+ 0,4	257	0,4	- 0,4

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

TABELLE 2.2: WOHNUNGSBESTAND
(FORTSETZUNG)

(Stichtag: Jahresende)

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
d) davon nach dem Gebäude-eigentümer						
- private Personen	13.602	19,1	- 0,1	13.614	19,2	- 0,4
- mehrere Miteigentümer	38.552	54,0	+ 0,7	38.287	53,9	+ 0,6
- Bund	1.061	1,5	- 0,2	1.063	1,5	0,0
- Land	282	0,4	- 2,1	288	0,4	0,0
- Gemeinde	2.838	4,0	- 0,2	2.845	4,0	- 1,7
- Gemeinn. Bauvereinig.	12.543	17,6	+ 1,1	12.411	17,5	+ 1,0
- sonst. jur. Personen	2.503	3,5	- 0,6	2.517	3,5	+ 0,4
e) Anschluß an das öffentl. Kanalnetz	61.296	85,9	+ 1,6	60.320	84,9	+ 0,8

Quelle: Wohnbaustatistik und eigene Erhebungen

Tabelle 2.3: Gebäude- und Wohnungsbestand in d. Statistischen Bezirken¹⁾

(Stand: Ende 1993)

	Stadt Salzburg		statistische Bezirke					
	zusammen		00		02		04	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	19.079	100,0	998	100,0	486	100,0	661	100,0
a) dav.n.d.Gebäudeart								
-1/2Familienhäuser	9.708	50,9	651	65,2	307	63,2	340	51,4
-Geb.m.über 2 WHG	7.572	39,7	265	26,6	110	22,6	291	44,0
-reine Betriebsobj.	613	3,2	39	3,9	13	2,7	12	1,8
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	5.789	30,3	99	9,9	136	28,0	204	30,9
1945 - 1960	4.974	26,1	278	27,9	157	32,3	253	38,3
1961 u. später	8.316	43,6	621	62,2	193	39,7	204	30,9
c) dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenheizung	12.574	65,9	799	80,1	322	66,3	361	54,6
Fern-/Blockheizung	2.251	11,8	23	2,3	39	8,0	124	18,8
d) Anschl.a.d.Kanalnetz	13.137	68,9	243	24,3	328	67,5	566	85,6
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	71.381	100,0	2.258	100,0	993	100,0	3.077	100,0
a) dar.in 1/2Familienhäuser	12.604	17,7	867	38,4	399	40,2	449	14,6
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	15.427	21,6	179	7,9	225	22,7	462	15,0
1945 - 1960	13.266	18,6	437	19,4	202	20,3	1.025	33,3
1961 u. später	42.688	59,8	1.642	72,7	566	57,0	1.590	51,7
c) dar.n.d.Heizungsart								
des Gebäudes								
Zentral/Etagenheizung	30.706	43,0	1.713	75,9	525	52,9	727	23,6
Fern-/Blockheizung	22.780	31,9	144	6,4	127	12,8	929	30,2

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

Tabelle 2.3: Gebäude- und Wohnungsbestand in d. statistischen Bezirken 1)
(FORTSETZUNG)

(Stand: Ende 1993)

	statistische Bezirke							
	06		08		10		12	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	373	100,0	333	100,0	578	100,0	726	100,0
a) dav.n.d.Gebäudeart								
-1/2Familienhäuser	111	29,8	19	5,7	367	63,5	481	66,3
-Geb.m.über 2 WHG	238	63,8	277	83,2	190	32,9	169	23,3
-reine Betriebsobj.	5	1,3	11	3,3	6	1,0	37	5,1
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	100	26,8	112	33,6	17	2,9	272	37,5
1945 - 1960	116	31,1	122	36,6	268	46,4	141	19,4
1961 u. später	157	42,1	99	29,7	293	50,7	313	43,1
c) dar.n.d. Heizungsart								
Zentral/Etagenheizung	126	33,8	99	29,7	369	63,8	484	66,7
Fern-/Blockheizung	134	35,9	120	36,0	100	17,3	104	14,3
d) Anschl.a.d.Kanalnetz	367	98,4	317	95,2	569	98,4	564	77,7
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	4.529	100,0	3.145	100,0	2.318	100,0	1.553	100,0
a) dar.in 1/2Familienhäuser	168	3,7	31	1,0	413	17,8	606	39,0
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	433	9,6	555	17,6	23	1,0	502	32,3
1945 - 1960	1.041	23,0	1.097	34,9	601	25,9	252	16,2
1961 u. später	3.055	67,5	1.493	47,5	1.694	73,1	799	51,4
c) dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenheizung	465	10,3	563	17,9	680	29,3	840	54,1
Fern-/Blockheizung.	2.982	65,8	1.490	47,4	903	39,0	313	20,2

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

Tabelle 2.3: Gebäude- und Wohnungsbestand in d. statistischen Bezirken 1)
(FORTSETZUNG)

(Stand: Ende 1993)

	statistische Bezirke							
	14		16		18		20	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	750	100,0	480	100,0	757	100,0	1.037	100,0
a) dav.n.d.Gebäudeart								
-1/2Familienhäuser	198	26,4	25	5,2	466	61,6	419	40,4
-Geb.m.über 2 WHG	471	62,8	349	72,7	218	28,8	531	51,2
-reine Betriebsobj.	18	2,4	16	3,3	37	4,9	30	2,9
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	432	57,6	393	81,9	187	24,7	446	43,0
1945 - 1960	136	18,1	68	14,2	177	23,4	164	15,8
1961 u. später	182	24,3	19	4,0	393	51,9	427	41,2
c) dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenheizung	452	60,3	133	27,7	591	78,1	693	66,8
Fern-/Blockheizung	62	8,3	188	39,2	9	1,2	64	6,2
d) Anchl.a.d.Kanalnetz	727	96,9	448	93,3	447	59,0	929	89,6
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	3.388	100,0	1.594	100,0	1.679	100,0	4.689	100,0
a) dar.in 1/2Familienhäuser	283	8,4	33	2,1	619	36,9	598	12,8
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	1.272	37,5	1.301	81,6	312	18,6	1.116	23,8
1945 - 1960	444	13,1	218	13,7	275	16,4	298	6,4
1961 u. später	1.672	49,4	75	4,7	1.092	65,0	3.275	69,8
c) dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenheizung	1.748	51,6	480	30,1	1.229	73,2	2.886	61,5
Fern-/Blockheizung.	256	7,6	551	34,6	30	1,8	804	17,1

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

Tabelle 2.3: Gebäude- und Wohnungsbestand in d. statistischen Bezirken 1)
(FORTSETZUNG)

(Stand: Ende 1993)

	statistische Bezirke							
	22		24		26		28	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	197	100,0	416	100,0	2.074	100,0	425	100,0
a) dav.n.d.Gebäudeart								
-1/2Familienhäuser	72	36,5	82	19,7	1.679	81,0	252	59,3
-Geb.m.über 2 WHG	90	45,7	276	66,3	269	13,0	152	35,8
-reine Betriebsobj.	7	3,6	5	1,2	14	0,7	10	2,4
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	129	65,5	122	29,3	193	9,3	104	24,5
1945 - 1960	30	15,2	97	23,3	636	30,7	105	24,7
1961 u. später	38	19,3	197	47,4	1.245	60,0	216	50,8
c) dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenheizung	125	63,5	175	42,1	1.702	82,1	340	80,0
Fern-/Blockheizung	8	4,1	132	31,7	40	1,9	6	1,4
d) Anschl.a.d.Kanalnetz	129	65,5	393	94,5	876	42,2	268	63,1
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	687	100,0	2.884	100,0	3.218	100,0	1.292	100,0
a) dar.in 1/2Familienhäuser	95	13,8	110	3,8	2.053	63,8	319	24,7
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	407	59,2	298	10,3	305	9,5	214	16,6
1945 - 1960	60	8,7	606	21,0	949	29,5	336	26,0
1961 u. später	220	32,0	1.980	68,7	1.964	61,0	742	57,4
c) dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenheizung	475	69,1	788	27,3	2.465	76,6	787	60,9
Fern-/Blockheizung.	17	2,5	1.293	44,8	152	4,7	45	3,5

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

Tabelle 2.3: Gebäude- und Wohnungsbestand in d. statistischen Bezirken 1)
(FORTSETZUNG)

(Stand: Ende 1993)

	statistische Bezirke							
	30		32		34		36	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	433	100,0	325	100,0	575	100,0	76	100,0
a) dav.n.d.Gebäudeart								
-1/2Familienhäuser	289	66,7	202	62,2	325	56,5	27	35,5
-Geb.m.über 2 WHG	107	24,7	94	28,9	208	36,2	20	26,3
-reine Betriebsobj.	9	2,1	7	2,2	21	3,7	8	10,5
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	154	35,6	58	17,8	130	22,6	41	53,9
1945 - 1960	63	14,5	140	43,1	170	29,6	12	15,8
1961 u. später	216	49,9	127	39,1	275	47,8	23	30,3
c) dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenheizung	349	80,6	229	70,5	378	65,7	54	71,1
Fern-/Blockheizung	7	1,6	51	15,7	59	10,3	1	1,3
d) Anschl.a.d.Kanalnetz	18	4,2	130	40,0	249	43,3	5	6,6
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	916	100,0	1.105	100,0	2.947	100,0	108	100,0
a) dar.in 1/2Familienhäuser	357	39,0	233	21,1	467	15,8	30	27,8
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	277	30,2	91	8,2	205	7,0	50	46,3
1945 - 1960	97	10,6	185	16,7	280	9,5	21	19,4
1961 u. später	542	59,2	829	75,0	2.462	83,5	37	34,3
c) dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenheizung	684	74,7	584	52,9	1.356	46,0	77	71,3
Fern-/Blockheizung	29	3,2	386	34,9	965	32,7	12	11,1

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

Tabelle 2.3: Gebäude- und Wohnungsbestand in d. statistischen Bezirken 1)
(FORTSETZUNG)

(Stand: Ende 1993)

	statistische Bezirke							
	38		40		42		44	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	330	100,0	618	100,0	562	100,0	420	100,0
a) dav.n.d.Gebäudeart	153	46,4	234	37,9	348	61,9	59	14,0
-1/2Familienhäuser	128	38,8	328	53,1	145	25,8	311	74,0
-Geb.m.über 2 WHG	37	11,2	24	3,9	51	9,1	16	3,8
-reine Betriebsobj.								
b) dav.n.d.Baualter	54	16,4	279	45,1	142	25,3	263	62,6
vor 1945								
1945 - 1960	133	40,3	158	25,6	112	19,9	83	19,8
1961 u. später	143	43,3	181	29,3	308	54,8	74	17,6
c) dar.n.d.Heizungsart	195	59,1	353	57,1	408	72,6	155	36,9
Zentral/Etagenheizung								
Fern-/Blockheizung	76	23,0	89	14,4	33	5,9	145	34,5
d) Anschl.a.d.Kanalnetz	265	80,3	568	91,9	456	81,1	409	97,4
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	926	100,0	3.587	100,0	1.239	100,0	3.466	100,0
a) dar.in 1/2Familienhäuser	229	24,7	331	9,2	461	37,2	98	2,8
b) dav.n.d.Baualter	140	15,1	782	21,8	244	19,7	1.206	34,8
vor 1945								
1945 - 1960	185	20,0	763	21,3	162	13,1	536	15,5
1961 u. später	601	64,9	2.042	56,9	833	67,2	1.724	49,7
c) dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenheizung	323	34,9	1.081	30,1	673	54,3	478	13,8
Fern-/Blockheizung.	472	51,0	1.723	48,0	378	30,5	2.197	63,4

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

Tabelle 2.3: Gebäude- und Wohnungsbestand in d. statistischen Bezirken ¹⁾
(FORTSETZUNG)

(Stand: Ende 1993)

	statistische Bezirke							
	46		48		50		52	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	934	100,0	1.118	100,0	289	100,0	292	100,0
a) dav.n.d.Gebäudeart								
-1/2Familienhäuser	220	23,6	670	59,9	9	3,1	2	0,7
-Geb.m.über 2 WHG	549	58,8	382	34,2	240	83,0	230	78,8
-reine Betriebsobj.	114	12,2	27	2,4	7	2,4	4	1,4
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	269	28,8	310	27,7	170	58,8	221	75,7
1945 - 1960	279	29,9	326	29,2	57	19,7	49	16,8
1961 u. später	386	41,3	482	43,1	62	21,5	22	7,5
c) dar.n.d.Heizungsart								
Zentral/Etagenheizung	585	62,6	838	75,0	81	28,0	57	19,5
Fern-/Blockheizung	120	12,8	18	1,6	110	38,1	142	48,6
d) Anschl.a.d.Kanalnetz	877	93,9	888	79,4	286	99,0	283	96,9
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	4.395	100,0	2.941	100,0	1.817	100,0	1.205	100,0
a) dar.in 1/2Familienhäuser	317	7,2	935	31,8	14	0,8	2	0,2
b) dav.n.d.Baualter								
vor 1945	864	19,7	798	27,1	799	44,0	783	65,0
1945 - 1960	702	16,0	658	22,4	362	19,9	231	19,2
1961 u. später	2.829	64,4	1.485	50,5	656	36,1	191	15,9
c) dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes								
Zentral/Etagenheizung	1.926	43,8	1.972	67,1	434	23,9	151	12,5
Fern-/Blockheizung	1.616	36,8	193	6,6	780	42,9	628	52,1

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

Tabelle 2.3: Gebäude- und Wohnungsbestand in d. statistischen Bezirken 1)
(FORTSETZUNG)

(Stand: Ende 1993)

	statistische Bezirke							
	54		56		58		60	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	153	100,0	700	100,0	857	100,0	72	100,0
a) dav.n.d.Gebäudeart	35	22,9	305	43,6	628	73,3	24	33,3
-1/2Familienhäuser	97	63,4	349	49,9	194	22,6	6	8,3
-Geb.m.über 2 WHG	4	2,6	15	2,1	0	0,0	0	0,0
-reine Betriebsobj.								
b) dav.n.d.Baualter	113	73,9	254	36,3	153	17,9	37	51,4
vor 1945	20	13,1	126	18,0	256	29,9	11	15,3
1945 - 1960	20	13,1	320	45,7	448	52,3	24	33,3
1961 u. später								
c) dar.n.d.Heizungsart	93	60,8	464	66,3	659	76,9	38	52,8
Zentral/Etagenheizung	10	6,5	130	18,6	90	10,5	0	0,0
Fern-/Blockheizung								
d) Anschl.a.d.Kanalnetz	133	86,9	606	86,6	347	40,5	17	23,6
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	390	100,0	3.912	100,0	2.573	100,0	93	100,0
a) dar.in 1/2Familienhäuser	54	13,8	394	10,1	755	29,3	30	32,3
b) dav.n.d.Baualter	331	84,9	559	14,3	311	12,1	45	48,4
vor 1945	42	10,8	382	9,8	376	14,6	12	12,9
1945 - 1960	17	4,4	2.971	75,9	1.886	73,3	36	38,7
1961 u. später								
c) dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes	210	53,8	1.418	36,2	1.057	41,1	53	57,0
Zentral/Etagenheizung	24	6,2	2.108	53,9	1.035	40,2	0	0,0
Fern-/Blockheizung								

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

Tabelle 2.3: Gebäude- und Wohnungsbestand in d. statistischen Bezirken ¹⁾
(FORTSETZUNG)

(Stand: Ende 1993)

	statistische Bezirke	
	62	
	abs.	in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	1.034	100,0
a) dav.n.d.Gebäudeart	709	68,6
-1/2Familienhäuser	288	27,9
-Geb.m.über 2 WHG	9	0,9
-reine Betriebsobj.		
b) dav.n.d.Baualter		
vor 1945	195	18,9
1945 - 1960	231	22,3
1961 u. später	608	58,8
c) dar.n.d.Heizungsart	867	83,8
Zentral/Etagenheizung	17	1,6
Fern-/Blockheizung		
d) Anschl.a.d.Kanalnetz	429	41,5
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	2.457	100,0
a) dar.in 1/2Familienhäuser	854	34,8
b) dav.n.d.Baualter	338	13,8
vor 1945	431	17,5
1945 - 1960	1.688	68,7
1961 u. später		
c) dar.n.d.Heizungsart des Gebäudes	1.858	75,6
Zentral/Etagenheizung	198	8,1
Fern-/Blockheizung		

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

TABELLE 3.1: FERTIGSTELLUNGEN V. GEBÄUDEN MIT MIND. 1 WOHNUNG

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
GEBÄUDE ZUS.	85	100,0	- 33,6	128	100,0	+ 19,6
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	46	54,1	+ 15,0	40	31,3	- 23,1
Gemeinn. Bauvereinig.	15	17,6	- 28,6	21	16,4	- 4,6
Gebietskörperschaften	1	1,2	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	23	27,1	- 65,7	67	52,3	+103,0
b) davon nach der Wohnungsanzahl						
1 - 2 Wohnungen (dar. 1 u. 2 Familien häuser)	47	55,3	- 44,0	84	65,6	+ 10,5
3 - 5 Wohnungen	43	50,6	- 44,2	77	60,2	+ 5,5
6 - 10 Wohnungen	14	16,5	- 12,5	16	12,5	+ 33,3
11 - 20 Wohnungen	13	15,3	- 23,5	17	13,3	+112,5
21 u. mehr Wohnungen	7	8,2	- 12,5	8	6,6	+ 60,0
	4	4,7	+ 33,3	3	2,3	- 50,0
c) davon nach der Geschoßanzahl						
1	10	11,8	+ 25,0	8	6,3	- 61,9
2	58	68,2	- 41,4	99	77,3	+ 37,5
3 - 5	17	20,0	- 19,0	21	16,4	+ 50,0
6 u. mehr	-	-	-	-	-	-
d) davon nach der Heizungsart						
Einzelofen (inkl. unbekannt)	2	2,4	0,0	2	1,6	- 50,0
Zentralheizung (inkl. Etagenheizung)	81	95,3	- 30,8	117	91,4	+ 19,4
Fernheizung (inkl. Blockheizung)	1	1,2	- 85,7	7	5,5	+ 40,0
e) davon nach sonstigen Merkmalen						
Anschl. a. d. öff. Kanaln.	75	88,2	- 32,4	111	86,7	+ 38,8
Anschluß an das Gasnetz	50	58,8	- 35,1	77	60,2	+ 63,8
Anzahl der Garagen bzw. Abstellplätze	767	-	- 21,1	972	-	+ 65,0

TABELLE 3.2: WOHNUNGSZUGANG NACH BAUHERRN, RECHTSTITEL UND ART DER BAUMAßNAHME

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
WOHNUNGEN ZUS.	469	100	- 15,9	558	100	+ 13,0
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	142	30,3	+ 43,4	99	17,7	- 35,7
Gemeinn. Bauvereinig.	158	33,7	- 35,0	243	43,5	+ 24,0
Gebietskörperschaften	1	0,2	0,0	1	0,2	- 95,8
sonst. jur. Personen	168	35,8	- 21,9	215	38,5	+ 79,2
b) davon nach dem Rechtstitel						
in Eigenbenützung des Hauseigentümers	74	15,8	- 30,8	107	19,2	- 2,7
Eigentumswohnungen	191	40,7	- 4,0	199	35,7	- 14,2
Mietwohnungen	197	42,0	- 16,2	235	42,1	+ 62,1
Dienst-Naturalwohnungen	4	0,9	- 66,7	12	2,2	+500,0
sonstiger Rechtstitel	3	0,6	- 40,0	5	0,9	0,0
c) davon nach der Art der Baumaßnahme						
Neubau	419	89,3	- 15,4	495	88,7	+ 22,2
An-, Auf- oder Umbauten	50	10,7	- 20,6	63	11,3	- 29,2

TABELLE 3.3: WOHNUNGSZUGANG NACH DER WOHNUNGSGRÖÙE

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
WOHNUNGEN ZUS.	469	100	- 15,9	558	100	+ 13,0
a) davon nach der Anzahl der Wohnräume						
1 WR	126	26,9	+ 41,6	89	15,9	+111,9
2 WR	155	33,0	- 3,1	160	28,7	- 19,6
3 WR	96	20,5	- 36,8	152	27,2	+ 40,7
4 WR	58	12,4	- 46,8	109	19,5	+ 5,8
5 WR	18	3,8	- 58,1	43	7,7	+104,8
6 WR u.mehr	16	3,4	+220,0	5	0,9	-76,2
Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung	2,44	-	- 12,2	2,78	-	- 3,1
b) davon nach der Nutzfläche in m2						
unter 35	68	14,5	+240,0	20	3,6	+ 11,1
35 - 44	56	11,9	+ 1,8	55	9,9	+ 14,6
45 - 59	122	26,0	0,0	122	21,9	- 1,6
60 - 74	72	15,4	- 33,3	108	19,4	+ 45,9
75 - 89	60	12,8	- 25,9	81	14,5	- 15,6
90 - 109	31	6,6	- 64,0	86	15,4	+ 68,6
110 - 129	23	4,9	- 42,5	40	7,2	- 2,4
130 u. mehr	37	7,9	- 19,6	46	8,2	+ 9,5
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m2	68,32	-	- 11,8	77,50	-	- 1,7

TABELLE 3.4: WOHNUNGSZUGANG IN NEUBAUTEN NACH DER GEBÄUDEART

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
WOHNUNGEN ZUS.	419	100,0	- 15,4	495	100	+ 22,2
davon in Gebäuden mit Wohnungen						
1 - 2	57	13,6	- 40,6	96	19,4	+ 18,5
(dar. 1+2 Familien- häuser)	51	12,2	- 40,7	86	17,4	+ 10,3
3 - 5	52	12,4	- 27,8	72	14,5	+ 56,5
6 - 10	101	24,1	- 27,3	139	28,1	+127,9
11 - 20	97	23,2	- 16,4	116	23,4	+ 56,8
21 u. mehr	112	26,7	+ 55,6	72	14,5	- 49,7

TABELLE 3.5: WOHNUNGSZUGANG - KREUZTABELLE

	1993					
	davon nach der Größe in m2					
	WHG zus.	bis 44	46-59	60-74	75-89	90 u.m.
WOHNUNGEN	469	124	122	72	60	91
a) davon nach Bauherrn						
physische Personen	142	35	24	12	12	59
Gemeinn. Bauvereinigung	158	45	45	32	22	14
Gebietskörperschaften	1	-	-	-	-	1
sonst. jur. Personen	168	44	53	28	26	17
b) davon nach dem Rechtstitel						
Eigenbenützung des Hauseigentümers	74	-	4	9	3	58
Eigentumswohnungen	191	59	54	32	31	15
Mietwohnungen	197	65	63	31	23	15
sonst. Rechtstitel	7	-	1	-	3	3
	davon nach Bauherrn					
	WHG zus.	phys. Pers.	Gemein. Bauver.	Gebiets- körper.	s.jur. Pers.	
WOHNUNGEN	469	142	158	1	168	
davon nach dem Rechtstitel						
In Eigenbenützung des Hauseigentümers	74	68	-	1	5	
Eigentumswohnungen	191	21	11	-	159	
Mietwohnungen	197	49	147	-	1	
sonstige	7	4	-	-	3	

**TABELLE 3.6: IM JAHRE 1993 FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE UND WOHNUNGEN
NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN ¹⁾**

	insgesamt	statistische Bezirke				
		02	12	20	26	46
GEBÄUDE ZUSAMMEN	95	4	10	4	18	3
davon ohne Wohnungen mit Wohnungen	10 85	- 4	1 9	- 4	- 18	- 3
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	469	25	34	42	41	53
a) nach Bauherrn						
physische Personen	142	1	7	4	26	1
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	158 1	- -	26 -	- -	- -	52 -
sonst. jur. Personen	168	24	1	38	15	-
b) nach der Wohnungsgröße						
unter 45 m ²	124	12	-	8	3	11
45 - 59 m ²	122	10	6	12	12	24
60 - 74 m ²	72	2	3	10	2	12
75 - 89 m ²	60	-	9	6	6	3
90 m ² u. darüber	91	1	16	6	18	3
c) nach dem Rechtstitel						
Eigenben. d. Hauseigentümer	74	1	7	4	19	1
Eigentumswohnung	191	24	-	38	13	-
Mietwohnungen	197	-	26	-	6	52
sonstige Rechtstitel	7	-	1	-	3	-

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 20 Wohnungen fertiggestellt wurden.

Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre.

Quelle: Eigene Erhebungen, Fertigstellung und Bauüberhang.

**TABELLE 3.6: IM JAHRE 1993 FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE UND WOHNUNGEN
NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN 1)**
(FORTSETZUNG)

	statistische Bezirke		
	48	50	58
GEBÄUDE ZUSAMMEN	9	2	6
davon ohne Wohnungen mit Wohnungen	- 9	2 -	- 6
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	89	24	39
a) nach Bauherrn			
physische Personen	8	12	35
Gemeinn. Bauverein.	51	-	1
Gebietskörperschaften	-	-	-
sonst. jur. Personen	30	12	3
b) nach der Wohnungsgröße			
unter 45 m ²	37	8	25
45 - 59 m ²	27	8	-
60 - 74 m ²	18	5	1
75 - 89 m ²	5	2	1
90 m ² u. darüber	2	1	12
c) nach dem Rechtstitel			
Eigenben. d. Hauseigentümer	3	2	9
Eigentumswohnung	30	11	6
Mietwohnungen	56	11	23
sonstige Rechtstitel	-	-	1

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 20 Wohnungen fertiggestellt wurden.

Siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre.

Quelle: Eigene Erhebungen, Fertigstellung und Bauüberhang.

TABELLE 3.7: WOHNBAUTÄTIGKEIT IN AUSGEWÄHLTEN UMLANDGEMEINDEN

	1993			1992		
	abs.	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	abs.	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
BEWILLIGTE WOHNUNGEN ZUS.	768	100	+ 15,8	663	100	+ 22,1
davon in						
Anif	19	2,5	- 34,5	29	4,4	+ 163,6
Anthering	50	6,6	+ 25,0	40	6,0	+ 150,0
Bergheim	34	4,4	+ 142,9	14	2,1	- 22,2
Elixhausen	6	0,8	- 53,8	13	2,0	+ 44,4
Elsbethen	53	6,9	- 5,4	56	8,4	+ 600,0
Eugendorf	39	5,1	0,0	39	5,9	+ 116,6
Grödig	24	3,1	- 77,6	107	16,1	+ 109,8
Hallein	129	16,8	+ 14,2	113	17,0	- 29,4
Hallwang	29	3,8	+2.800,0	1	0,2	- 94,7
Hof	21	2,7	- 61,8	55	8,3	+ 139,1
Koppl	70	9,1	+ 204,3	23	3,5	+1.050,0
Oberalm	38	4,9	- 25,5	51	7,7	+ 96,2
Plainfeld	8	1,0	+ 60,0	5	0,8	+ 66,7
Puch	34	4,4	+ 61,9	21	3,2	- 40,0
Seekirchen	147	19,1	+ 137,1	62	9,3	- 31,9
Wals-Siezenheim	67	8,8	+ 97,1	34	5,1	- 35,8
FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN ZUS.	711	100	+ 20,9	588	100	+ 28,7
davon in						
Anif	12	1,7	+ 9,1	11	1,9	+ 83,3
Anthering	10	1,4	- 40,0	6	1,0	- 57,1
Bergheim	26	3,7	+ 23,8	21	3,6	- 19,2
Elixhausen	24	3,4	+ 26,3	19	3,2	+ 375,0
Elsbethen	2	0,3	- 81,8	11	1,9	- 72,5
Eugendorf	27	3,8	+ 107,7	13	2,2	- 58,1
Grödig	106	14,9	+ 24,7	85	14,5	+ 44,1
Hallein	207	29,1	+ 187,5	72	12,2	+ 28,6
Hallwang	6	0,8	- 71,4	21	3,6	+ 133,3
Hof	58	8,1	0,0	58	9,9	+ 480,0
Koppl	12	1,7	+ 71,4	7	1,2	- 22,2
Oberalm	38	5,3	+ 52,0	25	4,2	+ 400,0
Plainfeld	3	0,4	- 62,5	8	1,4	- 66,7
Puch	31	4,4	+ 34,8	23	3,9	- 23,3
Seekirchen	113	15,9	+ 36,1	83	14,1	+ 186,2
Wals-Siezenheim	36	5,1	- 71,2	125	21,2	+ 19,0

**TABELLE 3.8: DURCHSCHNITTLICHE BAUDAUER¹⁾ DER FERTIG-
GESTELLTEN GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN**

	1993		1992	
	abs.	Veränder. z. Vorjahr in %	abs.	Veränder. z. Vorjahr in %
GEBÄUDE ZUSAMMEN	28,5	-16,9	34,3	- 3,4
davon nach der Gebäudeart				
1 + 2 Familienhäuser	29,2	-18,4	35,8	+ 1,7
Mehrfamilienhäuser	28,6	- 2,7	29,4	- 18,3
davon nach Bauherrn				
<i>physische Personen</i>	29,4	-31,9	43,2	+ 23,4
dav. 1+2 Familienhäuser	31,9	-29,9	45,5	+ 35,8
Mehrfamilienhäuser	26,0	- 3,0	26,8	- 35,4
<i>Gemeinn. Bauvereinig</i>	26,2	-22,0	33,6	-
dav. 1+2 Familienhäuser	14,0	-	-	-
Mehrfamilienhäuser	27,1	-19,3	33,6	+ 4,0
<i>Gebietskörperschaften</i>	27,0	-	-	-
dav. 1 + 2 Familienhäuser	27,0	-	-	-
Mehrfamilienhäuser	-	-	-	-
<i>sonst. jurist. Personen</i>	28,3	- 3,1	29,2	- 21,9
dav. 1+2 Familienhäuser	18,0	-39,2	29,6	- 24,1
Mehrfamilienhäuser	31,9	+26,1	25,3	- 27,5

1) Anzahl der Monate von der Baubewilligung bis zum Bezug.

TABELLE 3.9: BAUBEWILLIGUNGEN FÜR GEBÄUDE UND WOHNUNGEN

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %
BAUVORHABEN ZUS.	178	100,0	+ 16,3	153	100	+ 37,8
davon						
mit mindestens 1 WHG	165	92,7	+ 17,9	140	91,5	+ 41,4
ohne Wohnung	13	7,3	0,0	13	8,5	+ 8,3
davon						
Neubauten	141	85,5	+ 23,7	114	81,4	+ 39,0
sonstige Bauvorhaben	37	22,4	- 5,1	39	27,9	+129,4
davon nach Bauherrn						
physische Personen	78	47,3	+ 41,8	55	39,3	+ 7,8
Gemeinn. Bauvereinig.	29	17,6	+141,7	12	8,6	0,0
Gebietskörperschaften	2	1,2	0,0	2	14	*
sonst. jur. Personen	56	33,9	- 21,1	71	50,7	+ 97,2
WOHNUNGEN ZUS.	737	100,0	+ 70,2	433	100	+ 27,7
davon						
in Neubauten	675	91,6	+ 87,0	361	83,4	+ 15,7
sonstige Bauvorhaben	62	8,4	- 13,9	72	16,6	+166,7
davon nach Bauherrn						
physische Personen	121	16,4	+ 44,0	84	19,4	- 25,7
Gemeinn. Bauvereinig.	255	34,6	+193,1	87	20,1	- 25,0
Gebietskörperschaften	2	0,3	0,0	2	0,5	*
sonst. jur. Personen	359	48,7	+ 38,1	260	60,0	+136,4

**TABELLE 3.10: BAUÜBERHANG
(ZU JAHRESENDE BEWILLIGTE, LAUFENDE BAUVORHABEN)**

(beg. = begonnen;
n. n. beg. = noch nicht begonnen)

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
Bauvorhaben zus.	226	100,0	+ 5,1	226	100	- 9,2
davon beg.	107	47,3	- 25,2	143	63,3	- 2,1
n. n. beg.	119	52,7	+ 43,4	83	36,7	- 19,4
Bauvorhaben mit mindestens 1 WHG	224	100,0	+ 4,2	215	100	- 7,6
davon beg.	106	47,3	- 21,5	135	62,8	- 4,3
n. n. beg.	118	52,7	+ 47,5	80	37,2	- 16,7
<i>davon nach der Wohnungsanzahl</i>						
1 - 2 Wohnungen	164	73,2	+ 3,1	159	74,0	- 7,6
davon beg.	76	46,3	- 13,6	88	55,3	- 8,3
n. n. beg.	88	53,7	+ 23,9	71	44,7	- 6,6
3 - 10 Wohnungen	43	19,2	+ 7,5	40	18,6	- 9,1
davon beg.	26	60,5	- 25,7	35	87,5	+ 6,1
n. n. beg.	17	39,5	+240,0	5	12,5	- 54,5
11 - 20 Wohnungen	11	4,9	- 8,3	12	5,6	- 20,0
davon beg.	4	36,4	- 50,0	8	66,7	- 20,0
n. n. beg.	7	63,6	+ 75,0	4	33,3	- 20,0
21 u. mehr Wohnungen	6	2,7	+ 50,0	4	1,9	- 33,3
davon beg.	0	0,0	-100,0	4	100	+ 100
n. n. beg.	6	100,0	0,0	-	-	*
Bauvorhaben ohne Wohnungen	2	100,0	- 81,8	11	100	- 8,3
davon beg.	1	50,0	- 87,5	8	72,7	+ 60,0
n. n. beg.	1	50,0	- 66,7	3	27,3	- 57,1

**TABELLE 3.11: BAUÜBERHANG
(ZU JAHRESENDE BEWILLIGTE, BZW. IN BAU BEFINDLICHE WOHNUNGEN)**

(beg. = begonnen;
n. n. beg. = noch nicht begonnen)

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
WOHNUNGEN zus.	785	100	+ 11,8	702	100	- 16,3
davon beg.	283	36,1	- 46,8	532	75,8	+ 4,7
n. n. beg.	502	63,9	+195,3	170	24,2	- 48,6
a) nach Bauherrn						
<i>physische Personen</i>	196	25,0	- 29,2	277	39,5	- 1,4
davon beg.	94	48,0	- 50,3	189	68,2	+ 14,5
n. n. beg.	102	52,0	+ 15,9	88	31,8	- 24,1
<i>Gemeinn. Bauvereinig.</i>	227	28,9	+ 35,1	168	23,9	- 57,4
davon beg.	71	31,3	- 49,6	141	83,9	- 44,0
n. n. beg.	156	68,7	+477,8	27	16,1	- 81,0
<i>Gebietskörperschaften</i>	3	0,4	- 25,0	4	0,6	+300,0
davon beg.	-	-	-	-	-	-
n. n. beg.	3	100,0	- 25,0	4	100	*
<i>sonst. jur. Personen</i>	359	45,7	+ 41,9	253	36,0	+ 55,2
davon beg.	118	32,9	- 41,6	202	79,8	+124,4
n. n. beg.	241	67,1	+372,5	51	20,2	- 30,1
b) nach dem Rechtstitel						
<i>in Eigenbenützung des Hauseigentümers</i>	143	18,2	- 10,1	159	22,6	- 8,1
davon beg.	71	49,7	- 33,0	106	66,7	+ 6,0
n. n. beg.	72	50,3	+ 35,8	53	33,3	- 27,4
<i>Eigentumswohnungen</i>	424	54,0	+ 37,7	308	43,9	+ 24,2
davon beg.	164	38,7	- 32,2	242	78,6	+ 60,3
n. n. beg.	260	61,3	+293,9	66	21,4	- 32,0
<i>Mietwohnungen</i>	183	23,3	- 13,7	212	30,2	- 45,9
davon beg.	36	19,7	- 78,9	171	80,7	- 30,2
n. n. beg.	147	80,3	+258,5	41	19,3	- 72,1
<i>sonstige</i>	35	4,5	+ 52,2	23	3,3	- 11,5
davon beg.	12	34,3	- 7,7	13	56,5	+ 8,3
n. n. beg.	23	65,7	+130,0	10	43,5	- 28,6

TABELLE 3.11: BAUÜBERHANG
(ZU JAHRESENDE BEWILLIGTE BZW. IN BAU BEFINDLICHE WOHNUNGEN)
(FORTSETZUNG)

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
c) nach der Raumanzahl						
<i>1 Wohnraum</i>	69	8,8	- 50,7	140	19,9	- 25,5
davon beg.	13	18,8	- 88,5	113	80,7	+ 20,2
n. n. beg.	56	81,2	+107,4	27	19,3	- 71,3
<i>2 Wohnräume</i>	286	36,4	+ 27,7	224	31,9	- 8,9
davon beg.	83	29,0	- 53,4	178	79,5	+ 9,9
n. n. beg.	203	71,0	+341,3	46	20,5	- 45,2
<i>3 Wohnräume</i>	241	30,7	+ 60,7	150	21,4	- 29,6
davon beg.	92	38,2	- 18,6	113	75,3	- 22,6
n. n. beg.	149	61,8	+302,7	37	24,7	- 44,8
<i>4 Wohnräume</i>	122	15,5	+ 7,0	114	16,2	- 5,8
davon beg.	58	47,5	- 23,7	76	66,7	+ 28,8
n. n. beg.	64	52,5	+ 68,4	38	33,3	- 38,7
<i>5 u.m. Wohnräume</i>	67	8,5	- 9,5	74	10,5	+ 4,2
davon beg.	37	55,2	- 28,8	52	70,3	+ 10,6
n. n. beg.	30	44,8	+ 36,4	22	29,7	- 8,3

**TABELLE 3.12: BAUÜBERHANG
FÜR GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG IN D. STATISTISCHEN BEZIRKEN 1)**

(Stand Ende 1993)

	insgesamt		statistische Bezirke					
	zus.	beg.	00		18		20	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUSAMMEN	224	106	14	5	18	16	16	6
davon nach Wohnungsanzahl								
1 - 2 Wohnungen	164	76	11	5	8	7	5	3
3 - 10 Wohnungen	43	26	3	-	9	9	10	3
11 - 20 Wohnungen	11	4	-	-	1	-	1	-
21 u. mehr Wohnungen	6	-	-	-	-	-	-	-
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	785	283	34	5	80	65	99	18
a) nach Bauherrn								
physische Personen	196	94	11	4	5	4	18	8
Gemeinn. Bauvereing.	227	71	22	-	61	61	10	10
Gebietskörperschaften	3	-	-	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	359	118	1	1	14	-	71	-
b) nach der Raumanzahl								
1 Wohnraum	69	13	4	-	2	1	11	1
2 Wohnräume	286	83	5	1	17	11	56	9
3 Wohnräume	241	92	16	-	53	46	22	4
4 Wohnräume	122	58	8	3	4	3	8	2
5 u.m. Wohnräume	67	37	1	1	4	4	2	2
c) nach dem Rechtstitel								
Eigenbenütz. des Hauseigt.	143	71	6	4	5	4	20	4
Eigentumswohnung	424	164	-	-	53	39	65	3
Mietwohnungen	183	36	22	-	22	22	13	10
sonstige	35	12	6	1	-	-	1	1

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 20 Wohnungen aufscheinen. siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre.

**TABELLE 3.12: BAUÜBERHANG
FÜR GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG IN D. STATISTISCHEN BEZIRKEN 1)**
(FORTSETZUNG)

(Stand Ende 1993)

	statistische Bezirke							
	24		26		34		42	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUSAMMEN	9	1	34	15	5	3	5	4
davon nach Wohnungsanzahl								
1 - 2 Wohnungen	4	1	32	15	2	1	2	2
3 - 10 Wohnungen	2	-	2	-	-	-	2	2
11 - 20 Wohnungen	-	-	-	-	3	2	1	-
21 u. mehr Wohnungen	3	-	-	-	-	-	-	-
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	112	1	46	18	53	39	20	8
a) nach Bauherrn								
physische Personen	1	-	37	18	2	-	8	8
Gemeinn. Bauvereing.	-	-	-	-	12	-	12	-
Gebietskörperschaften	2	-	-	-	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	109	1	9	-	39	39	-	-
b) nach der Raumanzahl								
1 Wohnraum	7	-	3	-	1	-	-	-
2 Wohnräume	59	-	6	2	24	20	6	4
3 Wohnräume	41	-	8	1	17	12	11	3
4 Wohnräume	5	1	14	7	10	7	3	1
5 u.m. Wohnräume	-	-	15	8	1	-	-	-
c) nach dem Rechtstitel								
Eigenbenütz. des Hauseigt.	1	-	32	17	1	-	6	6
Eigentumswohnung	109	1	5	-	49	37	-	-
Mietwohnungen	2	-	6	-	-	-	14	2
sonstige	-	-	3	1	3	2	-	-

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 20 Wohnungen aufscheinen. siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre.

**TABELLE 3.12: BAUÜBERHANG
FÜR GEBÄUDE MIT MINDEST. 1 WOHNUNG IN D. STATISTISCHEN BEZIRKEN 1)**
(FORTSETZUNG)

(STAND ENDE 1993)

	statistische Bezirke							
	46		48		58		62	
	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.	zus.	beg.
BAUVORHABEN ZUSAMMEN	5	3	12	6	34	12	17	10
davon nach Wohnungsanzahl								
1 - 2 Wohnungen	3	2	10	5	24	6	16	9
3 - 10 Wohnungen	-	-	1	1	6	6	-	-
11 - 20 Wohnungen	2	1	1	-	1	-	1	1
21 u. mehr Wohnungen	-	-	-	-	3	-	-	-
WOHNUNGEN ZUSAMMEN	30	14	30	8	148	33	31	23
a) nach Bauherrn								
physische Personen	3	1	10	5	24	7	14	6
Gemeinn. Bauvereinig.	14	-	-	-	93	-	-	-
Gebietskörperschaften	-	-	-	-	1	-	-	-
sonst. jur. Personen	13	13	20	3	30	26	17	17
b) nach der Raumanzahl								
1 Wohnraum	15	3	3	-	2	2	3	2
2 Wohnräume	11	9	8	-	52	2	11	10
3 Wohnräume	3	1	12	4	37	7	3	3
4 Wohnräume	1	1	5	4	37	17	7	2
5 u.m. Wohnräume	-	-	2	-	20	5	7	6
c) nach dem Rechtstitel								
Eigenbenütz. des Hauseigt.	3	1	9	5	13	4	14	9
Eigentumswohnung	13	13	18	3	51	27	14	14
Mietwohnungen	14	-	-	-	76	-	2	-
sonstige	-	-	3	-	8	2	1	-

1) Es sind nur jene Bezirke ausgewiesen, in denen mindestens 20 Wohnungen aufscheinen. siehe Bezirksplan am Ende der Broschüre.

TABELLE 4.1: VERKÄUFE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE - ANZAHL¹⁾

	1993			1992		
	abs.	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	abs.	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
GRUNDSTÜCKS- VERKÄUFE ZUS.	52	100	- 3,7	54	100	+ 5,9
davon nach d. Art der Grundstücke						
Bauland	41	78,8	- 16,3	49	90,7	+ 4,3
Grünland	11	21,2	+120,0	5	9,3	+ 25,0
davon nach der Lage des Grundstückes²⁾						
Zone 1/innere Zone	1	1,9	+100,0	-	-	-
davon Bauland	1	2,4	+100,0	-	-	-
Grünland	-	-	-	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	10	19,2	- 16,7	12	22,2	+ 71,4
davon Bauland	9	22,0	- 25,0	12	24,5	+100,0
Grünland	1	9,1	+100,0	-	-	-
Zone 3/äußere Zone	41	78,9	- 2,4	42	77,8	0,0
davon Bauland	31	75,6	- 16,2	37	75,5	- 5,1
Grünland	10	90,9	+100,0	5	100,0	+66,7

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

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

TABELLE 4.2: VERKÄUFE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE - FLÄCHE¹⁾

	ANGABEN in m ²					
	1993			1992		
	abs.	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	abs.	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
FLÄCHE DER VERKAUFTEN GRUNDSTÜCKE ZUS:	332.233	100	+ 115,8	153.938	100	+ 24,1
davon nach d. Art der Grundstücke						
Bauland	77.759	23,4	- 17,9	94.684	61,5	- 14,1
Grünland	254.474	76,6	+ 329,5	59.254	38,5	+326,6
davon nach der Lage d. Grundstückes²⁾						
Zone 1/innere Zone	391	0,1	-	-	-	-
davon						
Bauland	391	0,5	-	-	-	-
Grünland	-	-	-	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	36.619	11,0	+ 103,7	17.973	11,7	+ 84,2
davon						
Bauland	25.874	33,3	+ 44,0	17.973	19,0	+109,4
Grünland	10.745	4,2	-	-	-	- 100,0
Zone 3/äußere Zone	295.223	88,9	+ 117,1	135.965	88,3	+ 20,0
davon						
Bauland	51.494	66,2	- 50,7	76.711	81,0	- 23,8
Grünland	243.729	95,8	+ 311,3	59.254	100,0	+365,9

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

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

**TABELLE 4.3: VERKÄUFE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE -
M² DURCHSCHNITTSPREIS FÜR BAUPARZELLEN 1)**

	Angaben in Schilling			
	1993		1992	
	abs.	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Änderung z.Vorjahr in %
ZUSAMMEN	5.913,-	+ 7,9	5.479,-	+ 25,2
Mindest-/Höchstpreis	2.150,-/15.120,-		2.000,-/8.970,-	
davon nach der Lage der Bauparzelle²⁾				
Zone 1/innere Zone	*	-	-	-
Mindest-/Höchstpreis	*		-	
Zone 2/mittlere Zone	8.000,-	+ 27,2	6.288,-	- 0,5
Mindest-/Höchstpreis	5.300,-/10.700,-		3.992,-/8.360,-	
Zone 3/äußere Zone	5.140,-	+ 4,6	5.172,-	+ 31,7
Mindest-/Höchstpreis	2.150,-/13.400,-		2.000,-/8.970,-	

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

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegendem Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

*) Wegen zu geringer Besetzung kein Durchschnittspreis möglich.

TABELLE 4.4: VERKÄUFE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE -

M² DURCHSCHNITTSPREIS FÜR BAULAND 1)

	Angaben in Schilling			
	1993		1992	
	abs.	Änderung z. Vorjahr in %	abs.	Änderung z. Vorjahr in %
ZUSAMMEN	5.289,-	+ 6,7	4.959,-	+ 23,8
Mindest-/Höchstpreis	2.150,-/15.120,-		1.500,-/8.970,-	
davon nach der Lage des Baulandes²⁾				
Zone 1/innere Zone	*	-	-	-
Mindest-/Höchstpreis	*	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	6.277,-	+ 6,0	5.923,-	+ 30,9
Mindest-/Höchstpreis	2.400,-/10.700,-		1.900,-/8.360,-	
Zone 3/äußere Zone	4.685,-	+ 0,8	4.646,-	+ 33,0
Mindest-/Höchstpreis	2.150,-/13.400,-		1.500,-/8.970,-	

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

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegendem Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

*) Wegen zu geringer Besetzung keine Durchschnittspreise möglich.

**TABELLE 4.5: VERKÄUFE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE -
M² DURCHSCHNITTSPREIS FÜR GRÜNLAND 1)**

	Angaben in Schilling			
	1993		1992	
	abs.	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Änderung z.Vorjahr in %
ZUSAMMEN	1.326,-	+ 8,9	1.218,-	- 12,1
Mindest-/Höchstpreis	60,-/4.000,-		790,-/2.000,-	
davon nach der Lage des Grünlandes²⁾				
Zone 1/innere Zone	-	-	-	-
Mindest-/Höchstpreis	-	-	-	-
Zone 2/mittlere Zone	*	-	-	-
Mindest-/Höchstpreis	*	-	-	-
Zone 3/äußere Zone	1.412,-	+ 15,9	1.218,-	+ 88,0
Mindest-/Höchstpreis	60,-/4.000,-		790,-/2.000,-	

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

2) Die Zoneneinteilung ist dem beiliegendem Plan zu entnehmen

Quelle: Finanzamt Salzburg, Bewertungsstelle

*)Wegen zu geringer Besetzung kein Durchschnittspreis möglich.

4/6: VERKÄUFEE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE - ANZAHL

	1993			1992		
	Anzahl	in %	Änder. in %	Anzahl	in %	Änder. in %
ZUSAMMEN	88	100,0	-32,3	130	100,0	-13,3
davon nach der Lage der Grundstücke						
Zone 1 innere Zone	10	11,4	-23,1	13	10,0	-18,8
Zone 2 mittlere Zone	24	27,3	-20,0	30	23,1	-40,0
Zone 3 äußere Zone	54	61,4	-37,9	87	66,9	+3,6

4/7: VERKÄUFE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE - FLÄCHE

	1993			1992		
	m ²	in %	Änder. in %	m ²	in %	Änder. in %
ZUSAMMEN	71.219	100,0	-34,6	108.947	100,0	-28,7
davon nach der Lage der Grundstücke						
Zone 1 innere Zone	4.661	6,5	-53,3	9.973	9,2	-31,1
Zone 2 mittlere Zone	21.516	30,2	-44,9	39.043	35,8	-26,6
Zone 3 äußere Zone	45.042	63,2	-24,8	59.931	55,0	-29,7

4/8: VERKÄUFE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE -

M² DURCHSCHNITTSPREIS NACH DER LAGE DER GRUNDSTÜCKE

	1993		1992	
	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %
ZUSAMMEN	9.339	+4,8	8.911	+18,3
davon nach der Lage der Grundstücke				
Zone 1 innere Zone	45.407	+63,6	27.749	+19,6
Zone 2 mittlere Zone	6.826	-8,2	7.440	+11,9
Zone 3 äußere Zone	6.806	+1,1	6.734	+24,4

4/9: VERKÄUFE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE -

M² DURCHSCHNITTSPREIS NACH DEM GEBÄUDEALTER

	1993		1992	
	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %
ZUSAMMEN	9.339	+4,8	8.911	+18,3
davon nach dem Gebäudealter				
unter 20 Jahre	7.226	-13,0	8.309	+5,5
zw. 20 u. 50 Jahre	7.129	+7,9	6.605	+10,1
über 50 Jahre	13.130	+10,4	11.893	+37,4

4/10: VERKÄUFE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE -

M²-DURCHSCHNITTSPREIS NACH DER GEBÄUDEART

	1993		1992	
	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %
ZUSAMMEN	9.339	+4,8	8.911	+18,3
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	7.217	+10,1	6.555	+23,7
Wohn- und Geschäftshäuser	14.257	+21,6	11.726	+47,6
Fabriksgeb., Tankstellen und Kioske	3.505	*	*	*
sonstige	8.693	+35,7	6.404	-59,5

*) Wegen zu geringer Besetzung kein Durchschnittspreis möglich.

4/11: VERKÄUFE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

M²-DURCHSCHNITTSPREIS NACH LAGE UND GEBÄUDEALTER

	1993		1992	
	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %
ZUSAMMEN	9.339	+4,8	8.911	+18,3
davon				
Zone 1 innere Zone	45.407	+63,6	27.749	+19,6
Zone 2 mittlere Zone	6.826	-8,2	7.440	+11,9
Zone 3 äußere Zone	6.806	+1,1	6.734	+24,4
Gebäudealter unter 20 Jahre	7.226	-13,0	8.309	+5,5
davon				
Zone 1 innere Zone	*	*	*	*
Zone 2 mittlere Zone	*	*	8.184	*
Zone 3 äußere Zone	7.915	-8,4	8.637	+44,3
Gebäudealter zwischen 20 u. 50 Jahre	7.129	+7,9	6.605	+10,1
davon				
Zone 1 innere Zone	*	*	*	*
Zone 2 mittlere Zone	7.685	+18,4	6.489	+8,5
Zone 3 äußere Zone	6.484	+4,3	6.215	+7,5
Gebäudealter über 50 Jahre	13.130	+10,4	11.893	+37,4
davon				
Zone 1 innere Zone	51.628	+88,0	27.456	+20,2
Zone 2 mittlere Zone	6.686	-3,5	6.927	+1,9
Zone 3 äußere Zone	7.108	+2,5	6.936	+82,9

*) : Wegen zu geringer Besetzung kein Durchschnittspreis möglich.

4/12: VERKÄUFE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

M²-DURCHSCHNITTSPREIS NACH ART UND ALTER DES GEBÄUDES

	1993		1992	
	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %
ZUSAMMEN	9.339	+4,8	8.911	+18,3
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	7.217	+10,1	6.555	+23,7
Wohn- und Geschäftshäuser	14.257	+21,6	11.726	+47,6
Fabriksgeb., Tankstellen und Kioske	3.505	*	*	*
sonstige	8.693	+35,7	6.404	-59,5
Gebäudealter unter 20 Jahre	7.226	-13,0	8.309	+5,5
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	8.630	+4,7	8.240	+19,6
Wohn- und Geschäftshäuser	*	*	8.340	-3,6
Fabriksgeb., Tankstellen und Kioske	*	*	*	*
sonstige	*	*	*	*
Gebäudealter zwischen 20 u. 50 Jahre	7.129	+7,9	6.605	+10,1
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	6.809	+10,3	6.175	+29,3
Wohn- und Geschäftshäuser	8.538	+33,1	6.416	-9,5
Fabriksgeb., Tankstellen und Kioske	*	*	*	*
sonstige	*	*	*	*
Gebäudealter über 50 Jahre	13.130	+10,4	11.893	+37,4
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	7.346	+16,7	6.296	+17,7
Wohn- und Geschäftshäuser	18.897	-20,0	23.626	+204,3
Fabriksgeb., Tankstellen und Kioske	*	*	*	*
sonstige	*	*	4.801	-72,3

*) Wegen zu geringer Besetzung kein Durchschnittspreis möglich.

4/13: VERKÄUFE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE -

M²-DURCHSCHNITTSPREIS NACH LAGE UND GEBÄUDEART

	1993		1992	
	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %	Preis/m ² in Schilling	Änderung in %
ZUSAMMEN	9.339	+4,8	8.911	+18,3
davon				
Zone 1 innere Zone	45.407	+63,6	27.749	+19,6
Zone 2 mittlere Zone	6.826	-8,2	7.440	+11,9
Zone 3 äußere Zone	6.806	+1,1	6.734	+24,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	7.217	+10,1	6.555	+23,7
davon				
Zone 1 innere Zone	*	*	*	*
Zone 2 mittlere Zone	8.505	+30,3	6.525	+0,9
Zone 3 äußere Zone	6.891	+5,0	6.560	+33,1
Wohn- und Geschäftshäuser	14.257	+21,6	11.726	+47,6
davon				
Zone 1 innere Zone	45.407	-12,9	52.153	+232,1
Zone 2 mittlere Zone	6.416	-18,0	7.829	+14,7
Zone 3 äußere Zone	7.404	+4,7	7.071	+35,0
Fabriksgeb., Tankstellen und Kioske	3.505	*	*	*
davon				
Zone 1 innere Zone	*	*	*	*
Zone 2 mittlere Zone	*	*	*	*
Zone 3 äußere Zone	*	*	*	*
sonstige	8.693	+35,7	6.404	-59,5
davon				
Zone 1 innere Zone	*	*	*	*
Zone 2 mittlere Zone	*	*	*	*
Zone 3 äußere Zone	*	*	*	*

*) : Wegen zu geringer Besetzung kein Durchschnittspreis möglich.

TABELLE 4.14: GRUND- UND BAUKOSTEN FÜR GEBÄUDE MIT MINDESTENS 1 WOHNUNG

	Angaben in 1.000,- Schilling					
	1993			1992		
	abs.	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	abs.	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
GRUND. U.AUFSCHLIE- BUNGSKOSTEN¹⁾	245.121	-	+ 10,4	222.077	-	+ 22,5
BAUKOSTEN	702.354	100,0	- 15,6	831.732	100	+ 6,9
davon						
Eigenmittel	259.709	37,0	+ 21,3	214.045	25,7	+ 1,6
Fremdmittel	442.645	63,0	- 28,3	617.687	74,3	+ 8,8
davon nach Bauherrn						
a) physische Personen						
Grund- u. Aufschlie- ßungskosten	97.411	-	+ 46,5	66.508	-	- 26,7
Baukosten	215.077	100,0	+ 28,6	167.195	100	- 37,7
davon						
Eigenmittel	86.336	40,1	+ 34,2	64.345	38,5	- 45,9
Fremdmittel	128.741	59,9	+ 25,2	102.850	61,5	- 31,2
b) Gemeinn. Bauvereinig.						
Grund- u. Aufschlie- ßungskosten	56.945	-	- 4,9	59.866	-	+ 17,5
Baukosten	206.860	100,0	- 28,1	287.702	100	+ 14,3
davon						
Eigenmittel	67.007	32,4	+ 88,0	35.644	12,4	+122,3
Fremdmittel	139.853	67,6	- 44,5	252.058	87,6	+ 7,0
c) Gebietskörperschaften						
Grund- u. Aufschlie- ßungskosten	1.773	-	-	-	-	-
Baukosten	3.750	100,0	-	-	-	*
davon						
Eigenmittel	2.200	58,7	-	-	-	*
Fremdmittel	1.550	41,3	-	-	-	*
d) sonstige jur. Personen						
Grund- u. Aufschlie- ßungskosten	88.992	-	- 7,0	95.703	-	+141,3
Baukosten	276.667	100,0	- 26,6	376.835	100	+ 59,2
davon						
Eigenmittel	104.166	37,7	- 8,7	114.056	30,3	+ 64,6
Fremdmittel	172.501	62,3	- 34,4	262.779	69,7	+ 57,0

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

TABELLE 4.15: DURCHSCHNITTLICHE M2 GRUND- UND AUFSCHLIEßUNGSKOSTEN¹⁾ FÜR GEBÄUDE MIT MIND. 1 WOHNUNG

	Angaben in 1.000,- Schilling			
	1993		1992	
	abs.	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Änderung z.Vorjahr in %
DURCHSCHNITTLICHE GRUND. U.AUFSCHLIEßUNGSKOSTEN PRO M2 GRUNDFLÄCHE	3.297	+ 18,3	2.786	+ 22,4
davon nach Bauherrn				
physische Personen	2.931	+ 24,5	2.354	- 1,8
Gemeinn. Bauvereinig.	3.374	+ 21,6	2.774	+ 38,9
Gebietskörperschaften	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	3.742	+ 16,9	3.201	+ 31,7
DURCHSCHNITTLICHE GRUND- U. AUFSCHLIEßUNGSKOSTEN PRO M2 GRUNDFLÄCHE FÜR EIN EINFAM. BZW.REIHENHAUS	2.958	+ 12,2	2.637	+ 6,5
davon nach Bauherrn				
physische Personen	2.871	+ 32,2	2.171	- 7,5
Gemeinn. Bauvereinig.	-	-	-	*
Gebietskörperschaften	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	3.757	+ 12,6	3.338	+ 33,9

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

TABELLE 4.16: DURCHSCHNITTLICHE BAUKOSTEN PRO M² WOHNFLÄCHE

	Angaben in 1.000,- Schilling			
	1993		1992	
	abs.	Änderung z.Vorjahr in %	abs.	Änderung z.Vorjahr in %
Durchschnittliche Baukosten pro m² Wohnfläche	22.541	+ 11,4	20.229	+ 6,8
davon nach Bauherrn				
physische Personen	20.358	+ 10,4	18.442	+ 3,3
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	22.373	+ 26,1	17.748	- 2,4
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	25.181	+ 7,1	23.512	+ 8,7
Durchschnittliche Baukosten pro m² Wohnfläche für den Bau eines Einfamilien- bzw. Reihenhauses	21.247	- 3,4	21.992	+ 17,5
davon nach Bauherrn				
physische Personen	19.800	+ 7,3	18.451	- 1,0
Gemeinn. Bauvereinig. Gebietskörperschaften	-	-	-	-
sonst. jur. Personen	-	-	-	-
	27.816	+ 13,6	24.491	+ 33,6

TABELLE 4.17: DURCHSCHNITTLICHE BAUKOSTEN PRO M2 WOHNFLÄCHE

(REGIONALVERGLEICH)

	Angaben in 1.000,- Schilling					
	1992			1991		
	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.
INSGESAMT	20.229	16.820	15.990	18.949	15.460	15.130
Änderung z.Vorj. in %	+ 6,8	+ 8,8	+ 5,7	+ 7,5	+ 4,6	+ 4,8
davon nach Bauherrn						
phys. Personen	18.442	14.940	15.360	17.848	14.630	14.250
Änderung z.Vorj. in %	+ 3,3	+ 2,1	+ 7,8	+ 3,3	+ 4,9	+ 4,6
Gemeinn.Bauvereinig.	17.748	18.750	16.640	18.185	16.590	16.160
Änderung z.Vorj. in %	- 2,4	+13,0	+ 3,0	+ 12,2	+ 5,9	+ 2,1
Gebietskörperschaften	-	-	15.190	-	-	-
Änderung z.Vorj. in %	-	-	-	-	-	-
sonst. jurist. Personen	23.512	19.070	18.300	21.621	18.330	18.050
Änderung z.Vorj. in %	+ 8,7	+ 4,0	+ 1,4	+ 2,9	+ 9,4	+ 7,0

**TABELLE 4.18: DURCHSCHNITTLICHER MONATLICHER WOHNUNGS-AUFWAND¹⁾
IN GEFÖRDERTEN NEUBAUTEN VON GEMEINN. BAUVEREINIGUNGEN**

	Angaben in Schilling					
	1992			1991		
	S	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	S	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
MIETWOHNUNGEN						
Aufwand pro m2 Wohnfläche	62,41	100	+ 5,2	59,30	100	- 9,2
davon						
Nettomiete	51,00	81,7	+ 6,2	48,00	80,9	- 9,9
Betriebskosten	11,41	18,3	+ 1,0	11,30	19,1	- 6,0
Aufwand pro Wohnung	4.329	100,	+ 7,5	4.027	100	- 13,8
davon						
Nettomiete	3.537	81,7	+ 8,5	3.260	81,0	- 14,5
Betriebskosten	792	18,3	+ 3,3	767	19,0	- 10,8

**TABELLE 4.19 DURCHSCHNITTLICHER WOHNUNGS-AUFWAND¹⁾ IN
GEFÖRDERTEN NEUBAUTEN VON GEMEINN. BAUVEREINIGUNGEN
(REGIONALVERGLEICH)**

	Angaben in Schilling					
	1992			1991		
	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.	Stadt Sbg.	Land Sbg.	Österr.
MIETWOHNUNGEN						
Aufwand pro m2 Wohnfläche	62,41	62,60	55,20	59,30	57,76	49,57
Änderung z.Vorj.in %	+ 5,20	+ 8,40	+11,40	- 9,20	+ 0,80	- 0,30
davon						
Nettomiete	51,00	51,00	44,00	48,00	47,20	38,87
Änderung z.Vorj.in %	+ 6,20	+ 8,00	+13,20	- 9,90	+ 1,40	- 4,10
Betriebskosten	11,41	11,60	11,20	11,30	10,56	10,70
Änderung z.Vorj.in %	+ 1,00	+ 9,80	+ 4,70	- 6,00	- 2,10	+16,10

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

Quelle: Österreichisches Statistisches Zentralamt

TABELLE 5.1: ANGABEN ZUM STÄDTISCHEN GRUNDBESITZ

	Angaben in m ²					
	1993			1992		
	m2	An- teil in %	Ver- ändrg. z.Vj.	m2	An- teil in %	Ver- ändrg. z.Vj.
STÄDT.GRUNDBESITZ ZUSAMMEN	10,059.750	100	+ 0,2	10,039.741	100	+ 0,1
darunter in der Stadt Salzburg gelegen	10,038.333	99,8	+ 0,2	10,018.324	99,8	+ 0,1
davon						
bebaute Gründe	909.775	9,1	+ 0,4	906.528	9,0	- 1,1
unbebaute Gründe	4,661.764	46,4	- 0,1	4,664.165	46,6	- 0,3
Baurechtsgründe	643.345	6,4	+ 0,1	642.991	6,4	+ 3,5
Gewässer öffentl. Gut	341.791	3,4	- 0,2	342.464	3,4	0,0
(Verkehrsflächen etc.)	3,481.658	34,7	+ 0,6	3,462.176	34,6	+ 0,3

Quelle: Magistratsabteilung 4

**TABELLE 5.2: ANGABEN ZUM STÄDTISCHEN GEBÄUDE-
UND WOHNUNGSBESITZ**

(Nur Wohn- bzw. Wohn-/Geschäftshäuser)

	1993			1992		
		Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %		Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %
ANZAHL DER HÄUSER	399		- 8,4	368		- 4,4
ANZAHL DER GESCHÄFTE	186		+44,2	129		- 3,0
ANZAHL DER WOHNUNGEN	2.756	100	+ 4,9	2.628	100	- 0,7
davon in Kategorie						
A (Bad oder Dusche Zentralheizung)	738	26,8	+129,2	322	12,2	- 3,3
B (Bad oder Dusche Ofenheizung)	1.512	54,9	- 5,8	1.605	61,1	- 0,1
C (Wasser und WC, kein Bad)	432	15,6	-21,3	549	20,9	- 1,1
D (kein Wasser und WC in der Wohnung)	74	2,7	-51,3	152	5,8	0,0
Wohnungs-und Betriebsflächen in m2	156.825	-	+ 5,7	148.409	-	- 1,3

Quelle: Magistratsabteilung 10

TABELLE 5.3: SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSARBEITEN

(OHNE AMTSGEBÄUDE)

	Angaben in 1.000,- Schilling					
	1993			1992		
		Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %		Anteil in %	Änder. z. Vorj. in %
AUFWAND INSGESAMT	93.000	100	+20,3	77.320	100	-10,8
davon						
Einzelwohnungs- renovierungen	17.000	18,3	-15,0	20.000	25,9%	-16,7
Generalsanierungen (ganze Gebäude inkl. aller Wohnung.)	52.000	55,9	+60,7	32.350	41,8	+65,9
Sonst. Instand- setzungs- und Sa- nierungsarbeiten ¹⁾	24.000	25,8	-3,9	24.970	32,3	-42,2

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

Quelle: Magistratsabteilung 10

TABELLE 5.4: GRUNDKÄUFE DER STADTGEMEINDE

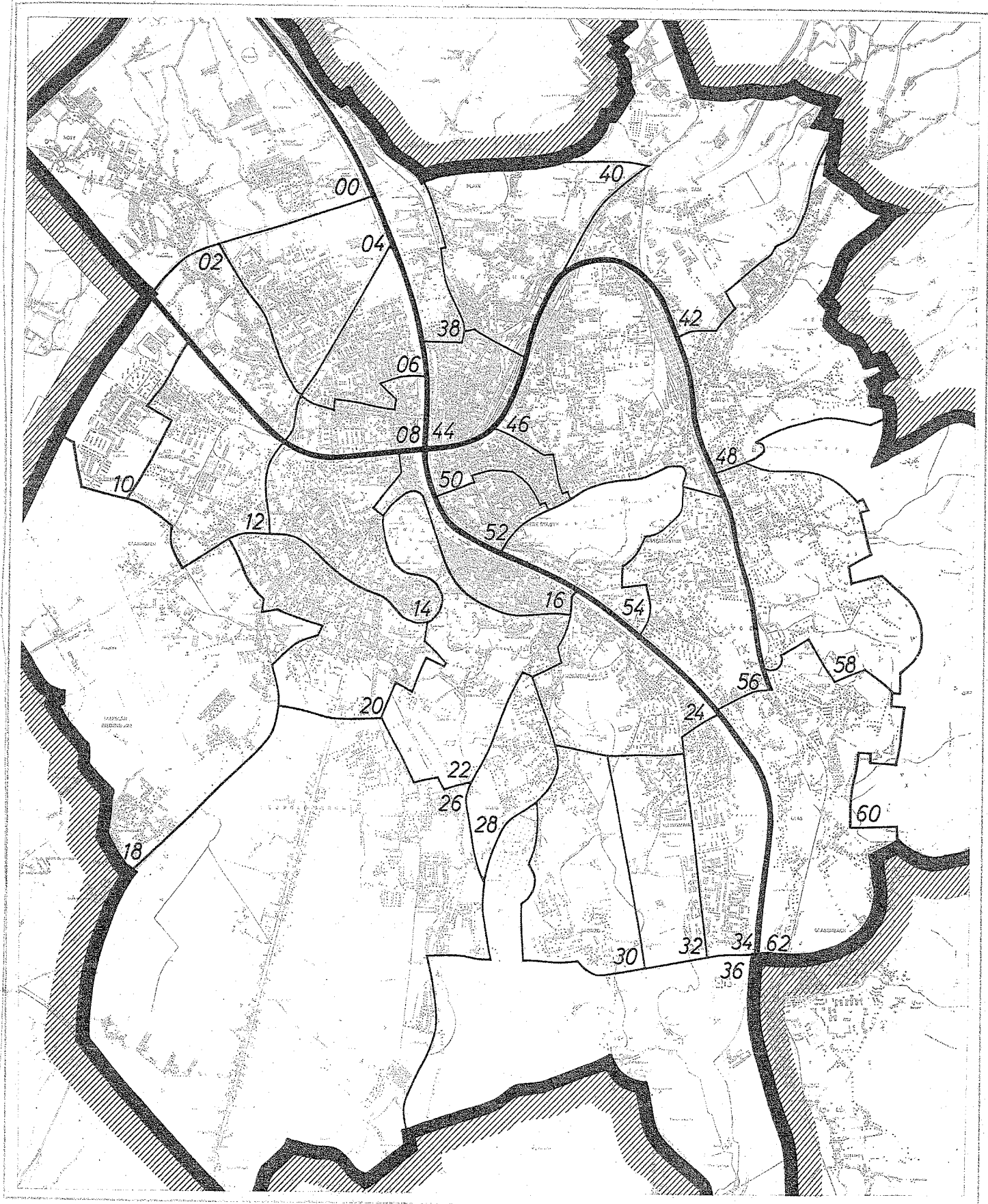
	1993	1992	1991	1990
GRUNDANKÄUFE DER STADTGEMEINDE				
Bauland in m ²	1.000	13.540	2.769	-
Ø Preis je m ² in S	1.000	4.484	3.000	-
Gewerbegrund in m ²	-	-	-	-
Ø Preis je m ² in S	-	-	-	-
Grünland in m ²	50.207	33.100	2.000	-
Ø Preis je m ² in S	1.423	690	1.500	-
GRUNDVERKÄUFE DER STADTGEMEINDE				
Bauland in m ²	5.036	1.140	1.126	176
Ø Preis je m ² in S	3.674	7.500	1.824	2.000
Gewerbegrund in m ²	-	2.200	-	7.630
Ø Preis je m ² in S	-	6.500	-	2.272
Grünland in m ²	-	-	-	3.528
Ø Preis je m ² in S	-	-	-	500
VERGABE VON BAURECHTEN¹⁾				
Anzahl der Vergaben	3	1	1	2
Fläche in m ²	5.020	5.700	2.769	4.629
Anzahl der projektierten bzw. fertiggestellten Mietwohnungen	38	44	25	36

- 1) Die Baurechte sind langfristig zum Zwecke d. Errichtung von Mietwohnungen eingeräumt. Das Vergaberecht f. diese Wohnungen obliegt ausschließlich d. Stadtgemeinde Salzburg.
Quelle: Magistratsabteilung 4

TABELLE 5.5: WOHNUNGSZUWEISUNGEN DURCH DAS WOHNUNGSAMT

	1993			1992		
	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %	Anzahl	Anteil in %	Änder. z.Vorj. in %
WOHNUNGSSUCHEDE	3.659	100	- 7,7	3.964	100	+ 2,3
davon						
Notfälle	69	1,9	-	-	-	-
Zugewiesene Wohnungen	322	100	- 10,8	361	100	+ 19,1
davon						
in Neubauten	56	17,4	- 40,4	94	26,0	+ 10,6
in Altbauten	266	82,6	- 0,4	267	74,0	+ 22,5
davon						
an Österreicher	266	82,6	- 10,1	296	82,0	-
an Ausländer	56	17,1	- 13,8	65	18,0	-

Die statistischen Zählbezirke der Stadt Salzburg



1 cm = 400 m

2000 m

ZV/02 — Amt für Statistik