

❖ Statistische Grunddaten

Gebäudebeschaffenheit

Der 7. Bezirk ist extrem dicht verbaut, worunter die Lebensqualität leidet. Der Großteil der Gebäude wurde zwischen 1880 und 1918 erbaut, insgesamt entstanden über 80% der Gebäude in Neubau vor 1945.

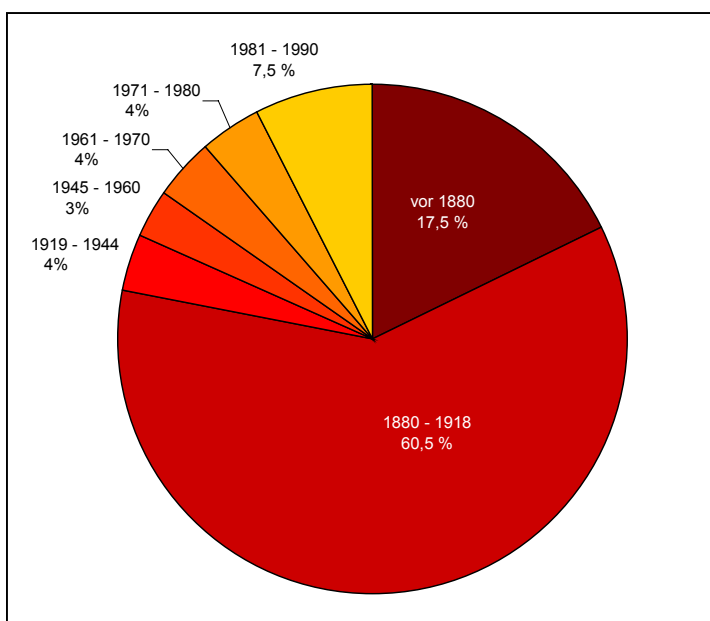


Abb. 11: Bauperioden im 7. Bezirk

Quelle: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungszählung 1991

Betrachtet man die Entwicklung des Gebäude- und Wohnbestandes nach 1951 in Abbildung 11, so erkennt man, dass eine stetige Zunahme des Gebäudebestandes, am stärksten zwischen 1951 und 1971, erfolgt ist. Im Gegensatz dazu ist eine Abnahme der Wohnungszahl zwischen 1951 und 1981 zu beobachten. Interessant erscheint vor allem die Abnahme bis 1971, die im Gegensatz zu allen anderen Wiener Bezirken steht (in allen anderen Wiener Gemeindebezirken hat die Wohnungszahl in dieser Periode zugenommen).

Seit 1981 ist wieder ein leichter Anstieg der Wohnungszahl zu beobachten, zwischen 1991 und 2001 stieg die Wohnungszahl erstmals seit dem Zweiten Weltkrieg sehr stark an und erreicht derzeit wieder nahezu den Wohnungsbestand von 1951.

Grundsätzlich muss also von einer Reduktion der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ausgegangen werden. Die Ursachen für diese Entwicklung liegen einerseits in der Zusammenlegung mehrerer kleiner Wohnungen zu einer größeren. Andererseits wurden neue Wohnungen, die nach dem zweiten Weltkrieg entstanden, grundsätzlich größer ausgeführt; was dazu führte, dass bei diesen Gebäuden die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wesentlich geringer ist als bei Altbauten. Dazu kommt, dass der durchschnittliche Wohnflächenanspruch pro Person in den letzten 50 Jahren kontinuierlich und sehr stark angestiegen ist. Gerade der 7. Bezirk hat sich in den Aufbaujahren als Handels- und Dienstleistungsbezirk etabliert, d.h. sehr viel Bau - Kubatur?, die vorher einer reinen Wohnnutzung zugute kam, wurde in der Folge von Handels- oder Dienstleistungsbetrieben genutzt.

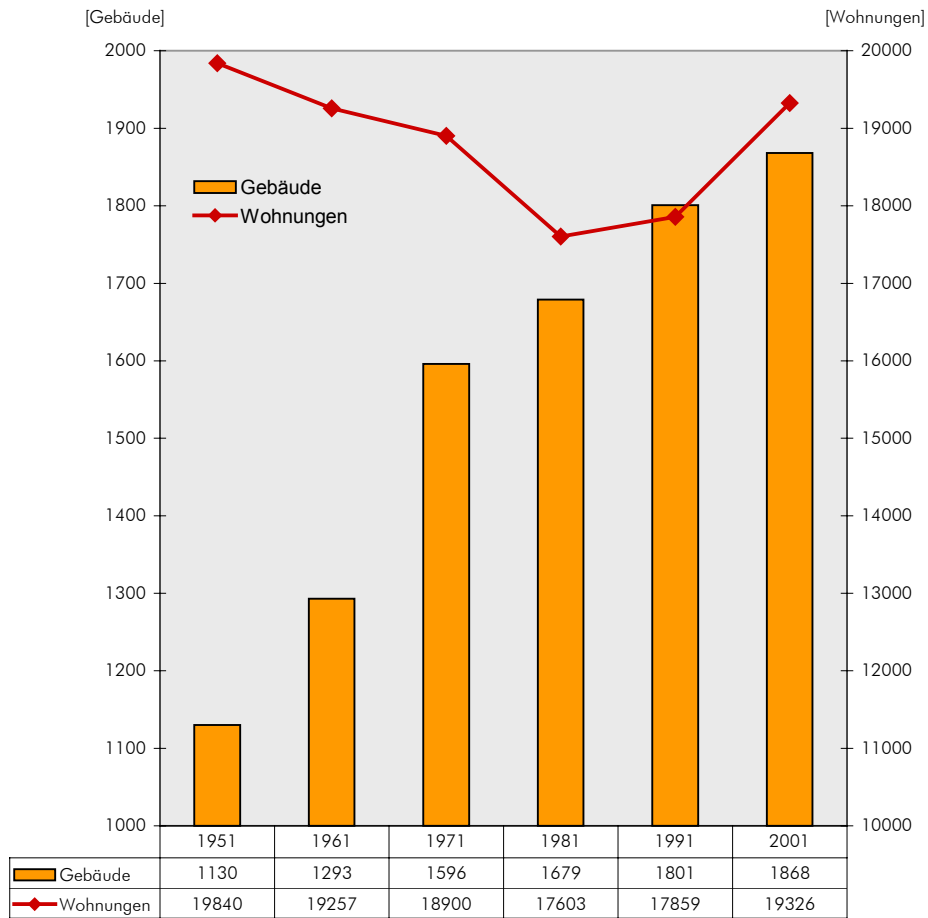


Abb. 12: Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes 1951 bis 2001 (Neubau)

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2002 (Daten aus Volkszählung 2001)

Die durchschnittliche Nutzfläche der Wohnungen hat seit 1961 kontinuierlich zugenommen, sowohl je Bewohner als auch je Wohneinheit. In Tabelle 3 sieht man die relativ hohen Werte im 7. Bezirk im Gegensatz zu Gesamt-Wien, vor allem in Hinblick auf die durchschnittliche Nutzfläche pro Bewohner. Diese Zahlen stehen in Zusammenhang mit der großen Anzahl an Singlehaushalten, die im Kapitel Bevölkerung bereits erwähnt wurden.

	1961	1971	1981	1991
NEUBAU				
je Wohnung	65	66	72	75
je Bewohner	28	31	37	40
WIEN				
je Wohnung	53	56	64	68
je Bewohner	22	25	31	33

Tab. 3: Durchschnittliche Nutzfläche der Wohnungen (Hauptwohnsitz) in m²

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2002 (Daten aus Volkszählung 1991)

Während die Entwicklung der gesamten Wohnnutzfläche bis 1981 geringfügig abnahm, verzeichnet der Bezirk Neubau seit 1981 eine starke Zunahme der Wohnnutzflächen. Von den Bezirken innerhalb des Gürtels haben der 6. und 7. Bezirk mit 8,8 bzw. 8,6 % die weitaus höchsten Zuwachsraten an Wohnnutzflächen.

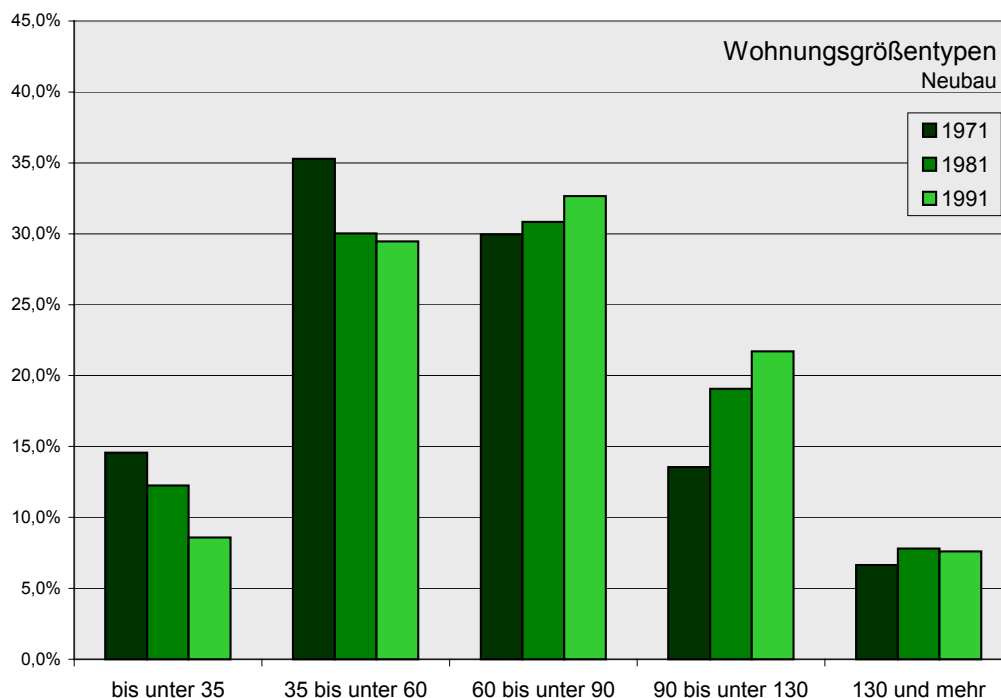


Abb. 13: Wohnungen nach Größenklassen für Neubau (1971, 1981, 1991)

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2002 (Daten aus Volkszählung 1991)

Obwohl der Anteil an Einpersonenhaushalten in Neubau sehr hoch ist, ist gleichzeitig auch eine Tendenz zum Rückgang von Kleinwohnungen zu beobachten. Dies zeigt sehr deutlich, dass vor allem für Single- und Einpersonenhaushalte der Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Haushaltsgröße nicht zutrifft. Es ist anzunehmen, dass Singles in vielen Fällen über größere finanzielle Spielräume bei der Wohnraumbeschaffung verfügen. Im Wien-Vergleich ist im Bezirk Neubau der Anteil der Kleinstwohnungen gering und der Anteil der Wohnungen über 90 m² wesentlich; der Anteil der 60-90 m² großen Wohnungen hingegen stagniert im Bezirk Neubau.

Wohnungsbelegung

Betrachtet man die Belegungsverhältnisse der Wohnungen im Bezirk Neubau, so ist einerseits ein recht hohen Anteil an Wohnungen mit sehr lockerer Belegung zu beobachten. Beispielsweise gibt es im Bezirk allein ca. 1800 Einpersonenhaushalte mit 3 Wohnräumen. Der Anteil der überbelegten Wohnungen ist im Wien-Vergleich relativ gering.

	Wohnräume	1961	1971	1981
NEUBAU	1	19,2%	19,4%	17,3%
	2	39,3%	39,8%	40,9%
	3	22,3%	23,2%	26,2%
	>4	19,2%	17,6%	14,3%
WIEN	1	18,3%	19,1%	16,3%
	2	39,1%	38,8%	39,3%
	3	22,0%	22,9%	27,7%

Tab. 4: Entwicklung der Anzahl der Wohnräume für Neubau

Quelle: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungszählung 1991

Ausstattung der Wohnungen

Kategorie A und B: Zentralheizung, Bad, WC, Wasser innen

Kategorie C: Wasser, WC innen

Kategorie D: mit oder ohne Wasser in der Wohnung

Wohnungen der Kategorie 1 (entspricht Kategorie A) weisen eine Nutzfläche von mindestens 30 m² auf und bestehen aus zumindest einem Zimmer, einer Küche, Vorraum, Klosett, einer zeitgemäßen Badegelegenheit sowie einer Heizung und einer Warmwasseraufbereitung. Wohnungen der Kategorie 2 (B) bestehen aus Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett und einer zeitgemäßen Badegelegenheit. Kategorie 3 (C)-Wohnungen verfügen zumindest über ein Klosett und eine Wasserentnahmestelle und Kategorie 4 (D)-Wohnungen verfügen entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett (vgl. Grüner, VO Wohnungsrecht, 1999).

89% der Wohnungen in Wien Neubau entsprach 2001 zumindest Kategorie A oder B (Tabelle 5). Trotzdem ist die Sanierungstätigkeit im Bezirk Neubau bis 2001 hinter anderen Bezirken zurückgeblieben, dies kann am Anteil der Kategorie D-Wohnungen bzw. der Kategorie A-Wohnungen im Vergleich zu den Nachbarbezirken sowie im Wien-Vergleich abgelesen werden.

	Kategorie A und B				Kategorie C				Kategorie D			
	1971	1981	1991	2001	1971	1981	1991	2001	1971	1981	1991	2001
6.	47,8%	71,1%	86,0%	91,8%	19,8%	11,9%	6,3%	1,5%	32,4%	17,0%	7,7%	6,7%
7.	41,8%	65,3%	81,2%	89,1%	21,7%	14,1%	7,8%	1,7%	36,5%	20,7%	10,9%	9,2%
8.	48,8%	71,9%	86,6%	92,5%	23,0%	12,4%	6,4%	1,4%	28,1%	15,7%	7,0%	6,1%
Wien	45,9%	69,2%	84,4%	90,9%	21,4%	12,8%	6,9%	1,5%	32,7%	17,9%	8,7%	7,5%

Tab. 5: Entwicklung der Wohnungskategorien für den 6., 7., und 8. Bezirk sowie für gesamt Wien

Quelle: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungszählung 2001

Wohnbaubautätigkeit

Wie man in Abbildung 6 erkennen kann, stieg der Unterschied zwischen Zu- (Neubauten und sonstige Baumaßnahmen) und Abgang (Abriss und sonstige Baumaßnahmen) von Wohnungen zwischen 1997 und 1998 stark an. Lag er in Wien im Jahre 1984 noch bei 3.807 Wohnungen, so stieg er 1998 auf 7.931 Wohnungen. Dies ist in erster Linie auf eine große Zunahme des Zugangs von Wohnungen zurückzuführen, der 1996 mit knapp 12.000 Wohnungen das Maximum hatte. Ebenso positiv auf den Saldo wirkte sich der leichte Rückgang an Abgängen von Wohnungen aus.

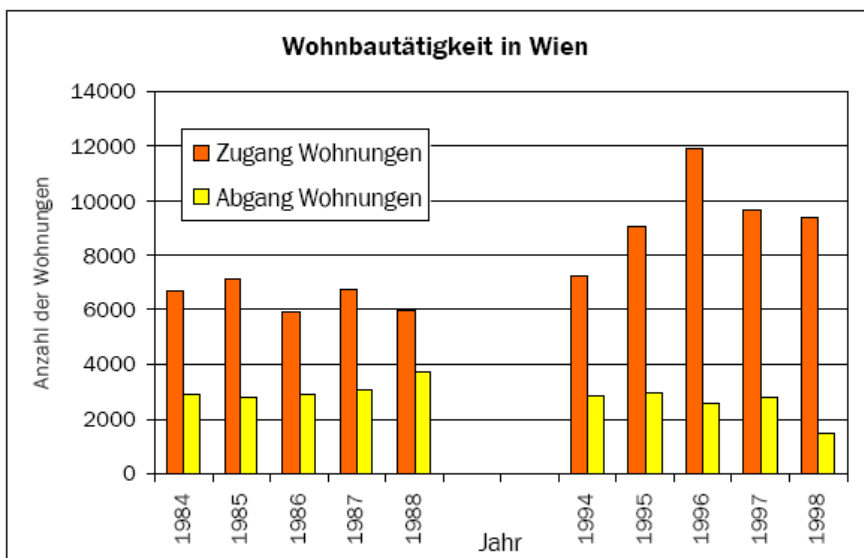


Abb. 14: Zugang und Abgang von Wohnungen in Wien im Jahresvergleich, Wien, 1984-88 u. 1994-98
Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 1998

In Abbildung 14 ist zu sehen, dass 1988 6 neue Wohngebäude errichtet wurden, sowie ein Zuwachs von 130 Wohnungen (Saldo aus Zugängen und Abgängen) zu verzeichnen war. 1998 hingegen beträgt dieser Saldo nur noch 26 Wohnungen.

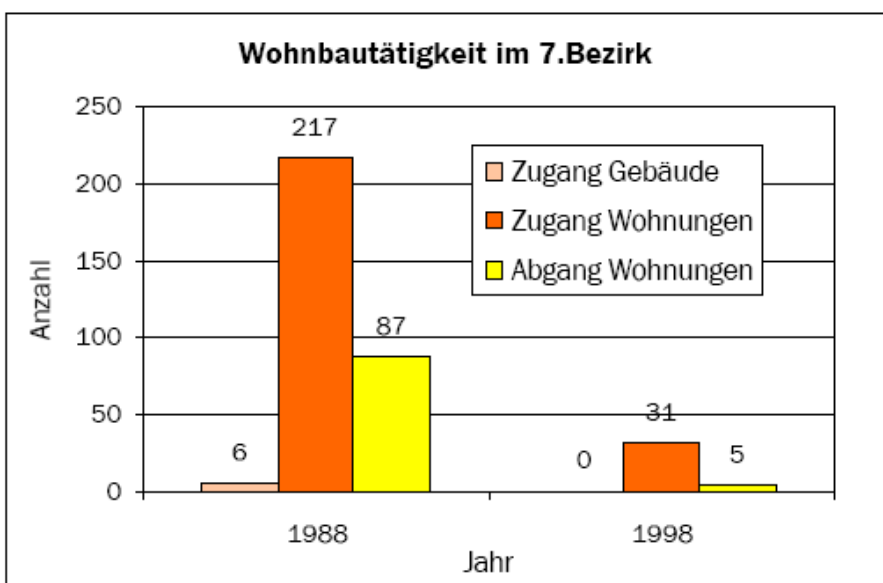


Abb. 15: Wohnbautätigkeit im 7. Bezirk, Wien, 1988 u. 1998
Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 1998

Sanierungsmaßnahmen

In Abbildung 15 kann man erkennen, dass die öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen (nach dem Wohnhaussanierungsgesetz 1984) in den Jahren 1984-88 bzw. 1994-98 sowohl in Hinblick auf die Anzahl der Verbesserungen als auch auf die Zahl der verbesserten Wohnungen deutlich im Sinken begriffen sind. Lag die Anzahl der öffentlich gefördert sanierten Wohnungen 1984 noch bei 16.445, so lag sie 1998 nur mehr bei 4.103. Einerseits dürfte ein wesentlicher Anteil an Wohnungen und Gebäuden bereits saniert sein, andererseits dürfte das komplizierte und langwierige

Verfahren zur geförderten Wohnhaussanierung nicht unwesentlich zu diesem Trend beigetragen haben.

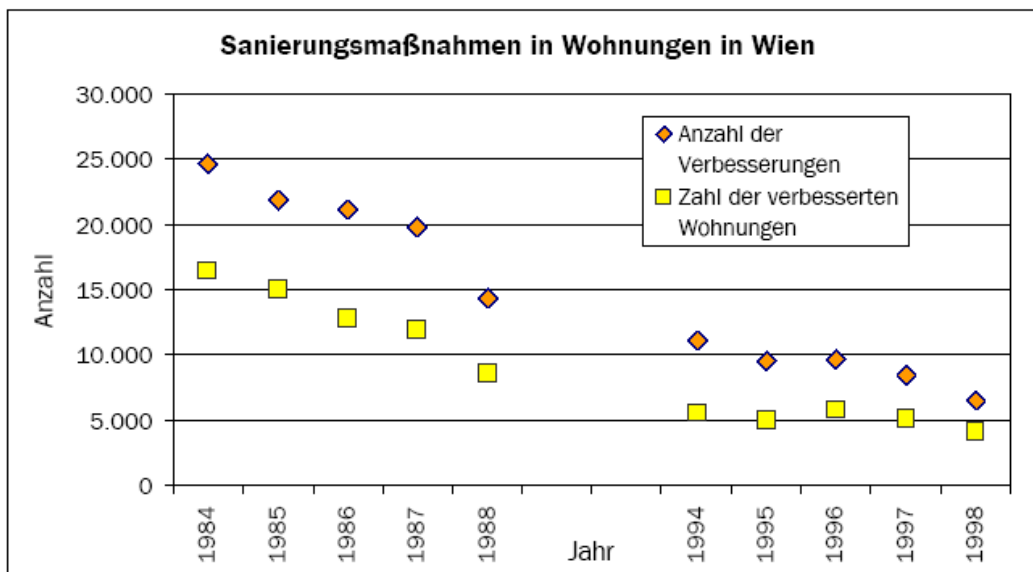


Abb. 16: Sanierungsmaßnahmen in Wiener Wohnungen im Jahresvergleich, Wien, 1984-88 u. 1994-98
Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 1988

Im 7. Bezirk lagen im Jahre 1988 die Hauptaufgaben der Wohnhaussanierung in der Installation von Beheizungsanlagen, Verbesserung von Bädern, Installation von Stromleitungen und Verbesserung von WCs. Die Hauptsanierungstätigkeit im Jahre 1998 war ebenfalls die Installation von Beheizungsanlagen, allerdings nur in 27 im Vergleich zu 159 Fällen im Jahr 1988. Als zweithäufigste Sanierungstätigkeit ist die Installation von Gasleitungen und Wasserleitungen angegeben, die 1988 im 7. Bezirk überhaupt nicht durchgeführt wurden (vgl. Abbildung 16).

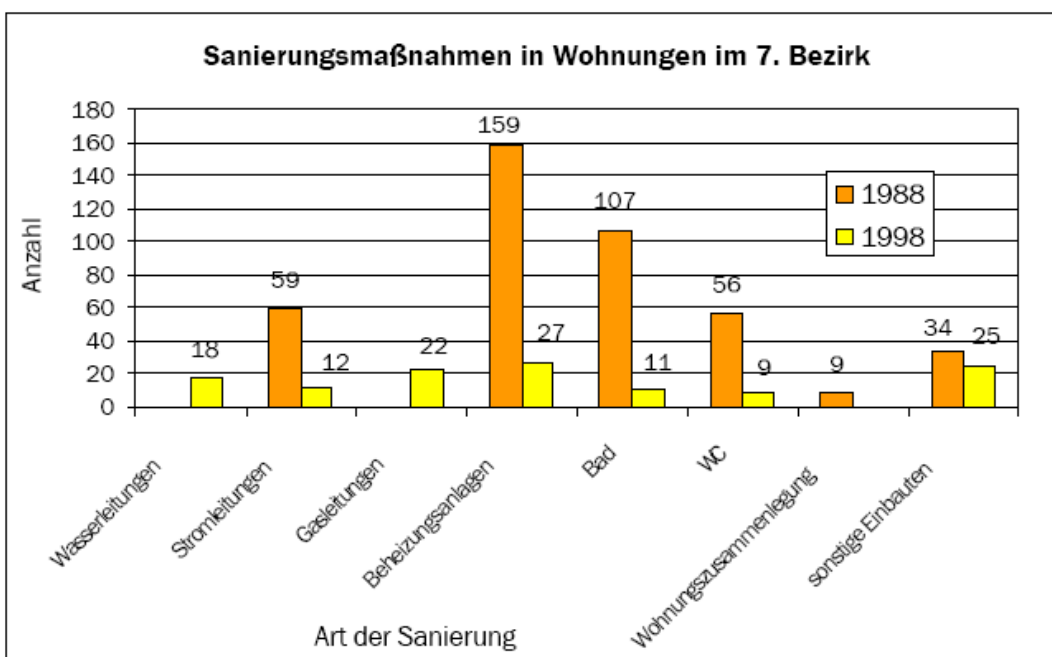


Abb. 17: Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen im 7. Bezirk, Wien, 1988 u. 1998
Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 1988

Geförderte Sanierungsmaßnahmen

Die gesetzliche Wohnhaussanierung bezweckt die Erneuerung, Verbesserung oder Erhaltung alter Bausubstanz für Gebäude, deren Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt. Weitere Voraussetzungen sind, dass der Bestand mit der Flächenwidmung übereinstimmt und die Verbesserung wirtschaftlich vertretbar sein muss. Hier werden auch Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlusts oder des Energieverbrauchs von Zentral- respektive Etagenheizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen gefördert.

Dabei werden nach dem Wiener Modell verschiedene Sanierungsarten unterschieden:

- Einzelsanierung (beschränkt sich auf eine Wohnung)
- Sockelsanierung (schrittweise Verbesserung bewohnter und unbewohnter Wohnungen eines Gebäudes)
- Totalsanierung (völlige Wiederherstellung eines unbewohnten Gebäudes)
- Blocksanierung (gemeinsame Sanierung von selbständigen Gebäuden, grundstücksübergreifend; soll städtebauliche Strukturverbesserungen ermöglichen)

(vgl. Grünner: 1999, aus Zukunft S. 184)

❖ Zusammenfassung / SWOT - Analyse

Der Großteil der Gebäude im 7. Bezirk entstand vor 1920. Rund 80% bestehen aus Gründerzeitsubstanz mit hoher städtebaulicher Dichte und werden vorwiegend für Wohnzwecke genutzt. Einzelne früher gewerblich genutzte Liegenschaften werden zunehmend durch Wohnbauten ersetzt. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der historischen Bausubstanz, enger Straßenräume, der teilweise hohen Bebauung und überbauter Innenhöfe ergeben sich relativ hohe Bau- und Wohndichten, die nur begrenzt durch verfügbare Freiflächen vermindert werden können. Vor allem der westliche Rand des Bezirkes (Gürtelnähe) kann aufgrund der mangelhaften Bausubstanz und der stark belasteten Gürtelachse nicht mit dem Lebensqualität-Niveau der Bezirksinnenbereiche mithalten. Sanierungsbedürftige Baublöcke und leerstehende Erdgeschosszonen, v.a. in den Einkaufsstraßen Kaiserstraße und Lerchenfelderstraße tragen zu einem wenig attraktiven Erscheinungsbild bei.

Fast 90% der Wohnungen in Wien Neubau gehören zur Kategorie A oder B. Trotzdem liegt das unter dem Wiener Schnitt, genauso wie die Anzahl der Kategorie D-Wohnungen höher ist.

Generell sind die Sanierungstätigkeiten im 7. Bezirk stark zurückgegangen, aber auch die Wohnbautätigkeit ist seit 1988 zurückgegangen und liegt unter dem städtischen Durchschnitt.

Seit dem zweiten Weltkrieg hat die Zahl der Gebäude stark zugenommen, wobei die Anzahl der Wohnungen stagniert bzw. teilweise sogar rückläufig ist. Das liegt an vielen Zusammenlegungen kleinerer Wohnungen zu größeren Wohnungen, aber auch am Hang zum Bau von größeren Wohnungen. So sind auch die Bedürfnisse nach mehr persönlichem Wohnraum in den letzten Jahren stark gestiegen. Dazu kommt noch die hohe Anzahl an Singles im siebten Bezirk, was zu einem höheren Ressourcenverbrauch im Vergleich mit Mehrpersonenhaushalten führt. Alle diese Gründe führen zu der überdurchschnittlich hohen Pro-Kopf-Wohnfläche, die zwar einerseits höhere Lebensqualität für die BewohnerInnen bedeutet, andererseits aber auch dazu führt, dass auf gleichem Raum weniger Personen Platz finden, was anderenorts zu vermehrtem Platzbedarf führt.

Stärken

- Gute Wohnqualität im Bezirksinneren (weniger Verkehrslärm, besser ausgestattete Wohnungen)
- Hoher Anteil an Wohnnutzfläche im Wiener Vergleich
- Hoher Anteil an Pro-Kopf-Wohnfläche => hohe Lebensqualität für BewohnerInnen

Schwächen

- Viele ältere Gebäude, Sanierungstätigkeit im Wiener Vergleich rückläufig
- Wohnqualität ist im Vergleich zu Gesamtwien mangelhaft, da es weniger Kategorie A- und B-, mehr Kategorie D-Wohnungen als im Wiener Durchschnitt gibt
- Wohnumfeldqualität vor allem entlang der wichtigen Durchzugsstraßen aufgrund der Verkehrsbelastung mangelhaft

Chancen

- Geförderte Sanierungsmaßnahmen bieten die Chance, die Wohnungen geringerer Qualität zu verbessern
- Zunahme an größeren Wohnungen

Risiken

- Wohnbautätigkeit im Wien-Vergleich schwächer
- Vermehrter Platzbedarf durch erhöhte Pro-Kopf-Wohnfläche, kann zu Konflikten aufgrund von Platzmangel führen