

# **Bestandserhebung Region Schwechat**

## **Analyse des Boden- und Immobilienmarktes in der Region Schwechat**

P2 Regionales Entwicklungskonzept

WS 2010/11



### **Betreuer:**

WIESER Robert, Univ. Ass. Mag. Dr.

Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

Technische Universität Wien

### **Gruppe REGION 4:**



DORNER Fabian 0827214

HAIDEGGER Thomas 0826382

JURASSZOVICH Sandra 0825171

SCHNEIDER Anna-Katharina 0825592

SCHWÄRZLER Dominik 0827171

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	3
1. Gebäudebestand .....	4
1.1 Bauperioden der Gebäude .....	7
1.2 Eigentumsverhältnisse .....	8
1.3 Gebäudearten .....	9
2. Wohnungsbestand .....	12
2.1 Bauperioden der Wohnungen.....	13
2.2 Wohnungen nach Ausstattungskategorien.....	15
2.3 Belegung und Nutzfläche .....	17
2.4 Rechtsgrund der Benützung.....	19
3. Neubautätigkeit.....	21
4. Immobilienmarkt.....	27
4.1 Grundstückspreise Wohnbauland.....	27
4.2 Grundstückspreise gewerbliches Bauland .....	30
5. Fazit und Potentiale.....	31
6. Verzeichnisse .....	33
6.1 Quellen .....	33
6.2 Tabellenverzeichnis .....	33
6.3 Abbildungsverzeichnis.....	33

## Einleitung

In diesem Bericht wird, im Rahmen des Projekt 2 der Studienrichtung Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien, der Boden- und Immobilienmarkt in der Untersuchungsregion „Schwechat“ analysiert. Ziel des Berichts ist es, einen Überblick über die verschiedenen Komponenten des Boden- und Immobilienmarktes zu geben. Der Bericht soll eine Grundlage für die Planungen in der Region im weiteren Verlauf des Projektes darstellen.

Zur Region um den Flughafen Schwechat zählen die Gemeinden Enzersdorf an der Fischa, Fischamend, Himberg, Klein-Neusiedl, Rauchenwarth, Schwadorf, Schwechat und Zwölfaxing.

Es gibt zwei Stadtgemeinden (Schwechat und Fischamend) in der Region, wobei Schwechat mit über 16.000 Einwohnern die mit Abstand größte Gemeinde ist. Die zweitgrößte Gemeinde ist Himberg mit ca. 6.400 Einwohnern, gefolgt von Fischamend (ca. 4.700 EW) und Enzersdorf an der Fischa (ca. 2.939 EW). Die restlichen Gemeinden sind mit rund 650 bis 2.000 Einwohnern relativ klein, wobei Rauchenwarth die bevölkerungsmäßig kleinste ist.

Im ersten Kapitel wird der Gebäudebestand in den einzelnen Gemeinden behandelt. Dabei wird der Bestand an Gebäuden hinsichtlich der Bauperioden, der Eigentumsverhältnisse und der unterschiedlichen Gebäudearten (Wohngebäude, Nichtwohngebäude) analysiert. Die Ergebnisse werden jeweils auf Regionsebene aggregiert und mit dem niederösterreichischen Durchschnitt verglichen.

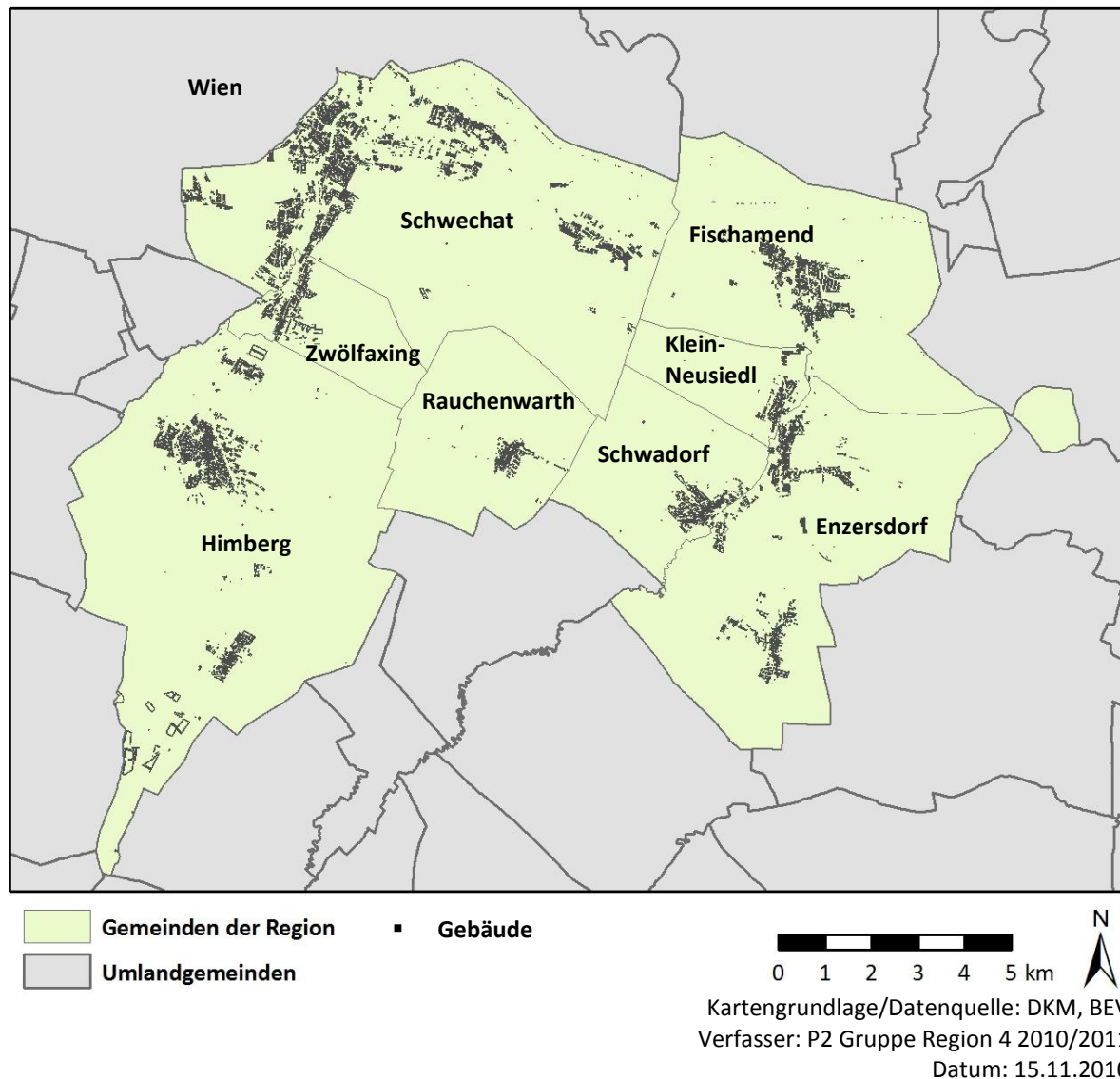
Es folgt eine Untersuchung des Wohnungsbestandes, wobei besonders auf das Baualter, die Ausstattungskategorien und den Rechtsgrund der Benützung eingegangen wird. Außerdem wird auf die durchschnittliche Wohnfläche und Belegungszahl der Wohnungen eingegangen.

Im dritten Kapitel erfolgt eine Untersuchung der Neubautätigkeit in der Region. Es werden dabei sowohl für Gebäude als auch für Wohnungen die Fertigstellungen erörtert.

Das abschließende Kapitel behandelt den Immobilienmarkt in der Region. Dabei werden die Unterschiede in den Quadratmeterpreisen für den Wohnbausektor und den gewerblichen Grundstücksmarkt analysiert.

Die Arbeit schließt mit einem Fazit über die gesammelten Erkenntnisse für die einzelnen Gemeinden und die gesamte Untersuchungsregion.

## 1. Gebäudebestand



**Abb. 1.0.1: Gebäudebestand in der Region**

Abbildung 1.0.1 zeigt die 8 Gemeinden der Region und ihren Gebäudebestand. Aus dieser kleinmaßstäblichen Karte ist sehr gut ersichtlich, dass sich die Gemeinden der Planungsregion deutlich hinsichtlich ihrer Fläche, aber auch hinsichtlich des Gebäudebestandes unterscheiden. Neben den zwei großen Gemeinden, Schwechat und Himberg, gibt es auch sehr kleine Gemeinden wie zum Beispiel Klein-Neusiedl oder Rauchenwarth. Die Region ist demnach keineswegs homogen, wie auch die weitere Analyse des Gebäude- und Wohnungsbestandes zeigen wird. Sieht man sich die Zahlen zum Gebäudebestand im Detail an, wird dieser Eindruck weiter bestätigt (siehe nächste Seite Tabelle 1.0.1 und bzw. Abbildung 1.0.2).

Gemeinde	Gebäude	Wohngebäude	Nichtwohngebäude	"künstliche Objekte" <sup>1)</sup>
Enzersdorf	1.319	1.216	103	0
in % der Region	12,8%	13,4%	8,6%	0,0%
Fischamend	1.211	1.103	96	12
in % der Region	11,7%	12,2%	8,0%	21,4%
Himberg	2.654	2.452	202	0
in % der Region	25,7%	27,1%	16,8%	0,0%
Klein-Neusiedl	319	272	46	1
in % der Region	3,1%	3,0%	3,8%	1,8%
Rauchenwarth	272	239	32	1
in % der Region	2,6%	2,6%	2,7%	1,8%
Schwadorf	597	517	80	0
in % der Region	5,8%	5,7%	6,7%	0,0%
Schwechat	3.378	2.734	602	42
in % der Region	32,7%	30,2%	50,1%	75,0%
Zwölfaxing	568	528	40	0
in % der Region	5,5%	5,8%	3,3%	0,0%
<b>Gesamte Region</b>	<b>10.318</b>	<b>9.061</b>	<b>1.201</b>	<b>56</b>
in %	100%	100%	100%	100%

 = größter Wert in einer Spalte  
 = kleinster Wert in einer Spalte

1) Gebäudedatensätze ohne  
Merkmale wegen nicht eindeutiger  
Adressen zuordenbarer Meldefälle

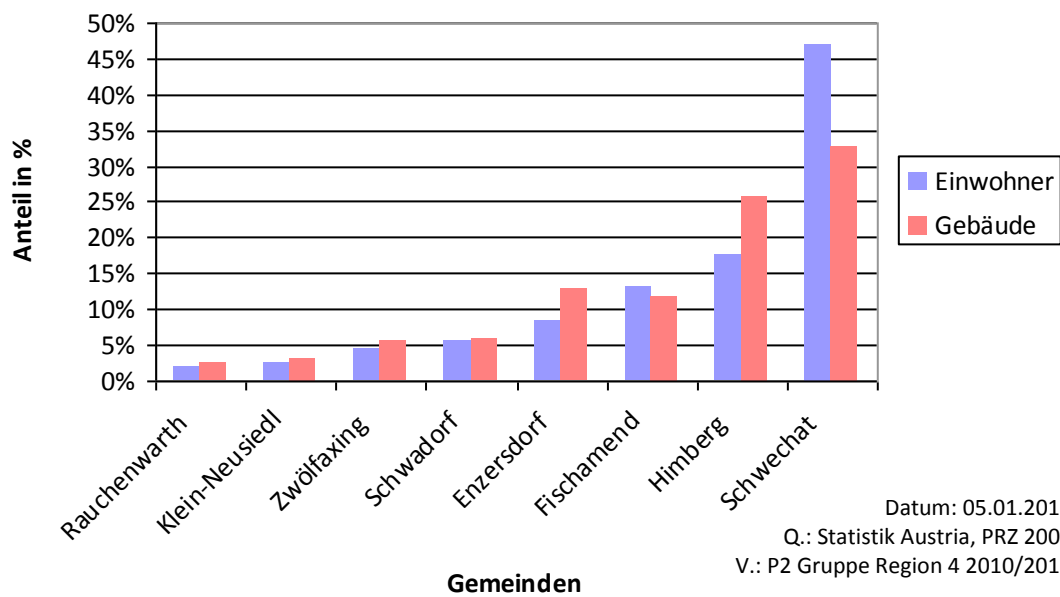
Quelle: Statistik Austria, Probezählung 2006  
Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011  
Datum: 15.11.2010

**Tabelle 1.0.1: Gebäudebestand in der Region unterteilt in Wohn- und Nichtwohngebäude – Stand 2006**

Wie in Tabelle 1.0.1 zu sehen, befinden sich in Schwechat fast 3.400 Gebäude und somit über 30 Prozent des gesamten Gebäudebestandes der Region. Sowohl was den Bestand an Wohngebäuden anbelangt, als auch den Bestand an Nichtwohngebäuden (z.B. Industrie- und Bürogebäude) ist Schwechat klar die wichtigste Gemeinde der Region. Auffallend dabei ist, dass durch die großen Industrie- und Gewerbegebiete (z.B. OMV-Areal) beziehungsweise durch den Flughafen, welcher sich größtenteils auf der Fläche Schwechats befindet, der Anteil bei den Nichtwohngebäuden mit über 50 Prozent des Gesamtbestandes in der Region besonders groß ist. Die nächstgrößere Gemeinde ist Himberg mit rund einem Viertel des Gesamtbestandes an Gebäuden. Somit befinden sich in diesen beiden Gemeinden zusammen über die Hälfte der Gebäude der Region. Nach Himberg folgen mit einigem Abstand die mittelgroßen Gemeinden Enzersdorf und Fischamend (jeweils ca. 12%) und anschließend die kleineren Gemeinden Schwadorf, Zwölfaxing (je ca. 6%), Klein-Neusiedl und Rauchenwarth (je ca. 3%).

Wie Abbildung 1.0.2 auf der nächsten Seite zeigt, weichen die relativen Anteile an Einwohnern beziehungsweise Gebäuden der einzelnen Gemeinden in der Region deutlich voneinander ab. So hat Schwechat zwar einen Einwohneranteil an der Region von rund 47 Prozent, jedoch nur einen Gebäudeanteil von 32 Prozent. Umgekehrt verhält es sich bei Himberg, dessen Gebäudeanteil weit über dem Einwohneranteil an der Region liegt. Dies weist, wie auch die späteren Kapitel zeigen werden, auf unterschiedliche Siedlungsstrukturen hin.

### Anteile der Gemeinden an der Gesamtzahl der Einwohner und Gebäude der Region



**Abb. 1.0.2** Anteile der Gemeinden an der Gesamtzahl der Gebäude und Einwohner in der Region – Stand 2006

In den folgenden Tabellen wird näher auf die Gebäudestruktur in den Gemeinden eingegangen (Bauperioden, Art der Gebäude, etc.). Anzumerken ist, dass Grundlage dieser Tabellen die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung der Statistik Austria aus dem Jahr 2001 sind, wobei die zuvor angeführten Daten der aktuelleren Probezählung 2006 entnommen wurden. Leider sind keine aktuelleren, detaillierten Daten zur Gebäudestruktur vorhanden.

## 1.1 Bauperioden der Gebäude

Bauperiode	vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1980	1981 bis 1990	1991 oder später <sup>1)</sup>	Summe
Enzersdorf	102	66	95	519	303	241	1.326
in %	7,7%	5,0%	7,2%	39,1%	22,9%	18,2%	100%
Fischamend	141	132	129	361	151	275	1.189
in %	11,9%	11,1%	10,8%	30,4%	12,7%	23,1%	100%
Himberg	169	149	174	1.230	379	411	2.512
in %	6,7%	5,9%	6,9%	49,0%	15,1%	16,4%	100%
Klein-Neusiedl	75	30	32	122	36	24	319
in %	23,5%	9,4%	10,0%	38,2%	11,3%	7,5%	100%
Rauchenwarth	41	27	35	56	35	67	261
in %	15,7%	10,3%	13,4%	21,5%	13,4%	25,7%	100%
Schwadorf	74	77	44	195	73	143	606
in %	12,2%	12,7%	7,3%	32,2%	12,0%	23,6%	100%
Schwechat	339	692	478	942	562	496	3.509
in %	9,7%	19,7%	13,6%	26,8%	16,0%	14,1%	100%
Zwölfaxing	33	54	35	176	102	162	562
in %	5,9%	9,6%	6,2%	31,3%	18,1%	28,8%	100%
<b>Gesamte Region</b>	<b>974</b>	<b>1227</b>	<b>1022</b>	<b>3601</b>	<b>1641</b>	<b>1819</b>	<b>10.284</b>
in %	9,5%	11,9%	9,9%	35,0%	16,0%	17,7%	100%
<b>Niederösterreich</b>	<b>108.699</b>	<b>53.400</b>	<b>56.358</b>	<b>158.155</b>	<b>81.567</b>	<b>95.425</b>	<b>553.604</b>
in %	19,6%	9,6%	10,2%	28,6%	14,7%	17,2%	100%

= Wert größer als niederösterreichischer Durchschnitt

Quelle: Statistik Austria, GWZ 2001

= Wert kleiner als niederösterreichischer Durchschnitt

Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

1) bzw. nicht rekonstruierbar

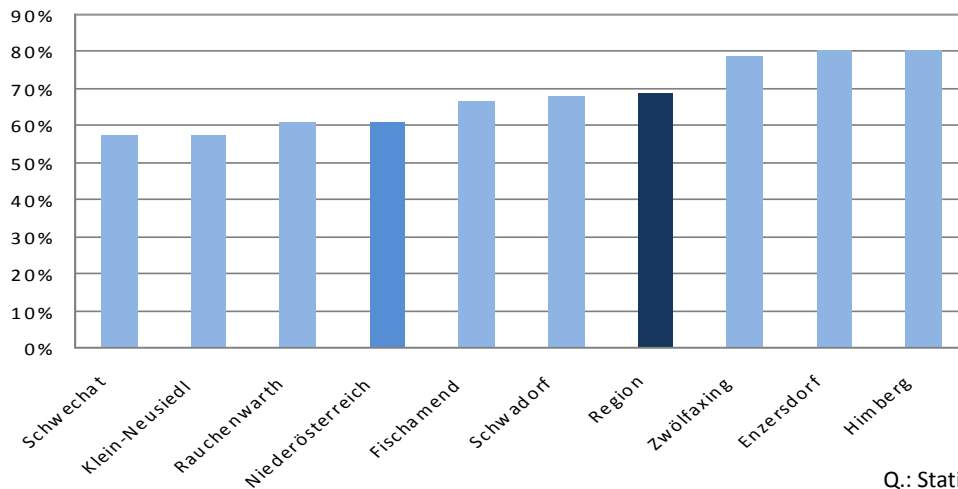
Datum: 15.11.2010

**Tabelle 1.1.1: Gebäude nach Bauperioden – Stand 2001**

Aus Tabelle 1.1.1 gehen die Bauperioden der Gebäude in den einzelnen Gemeinden hervor. Die Anteile beziehen sich dabei jeweils auf die Summe der Gebäude in einer Gemeinde. In der vorletzten Zeile wurden die Werte für die gesamte Flughafenregion aggregiert und in der letzten Zeile sind als Vergleichswerte die gesamt-niederösterreichischen Zahlen angeführt.

Es ist auffallend, dass die Anteilswerte von Gebäuden, die in der Zeit vor 1919 errichtet wurden, praktisch in der gesamten Region (mit Ausnahme von Klein-Neusiedl) deutlich unter dem niederösterreichischen Durchschnittswert liegen. Insgesamt liegen die 8 Gemeinden mit einem Wert von 9,5 Prozent mehr als 10 Prozentpunkte unter dem Landeswert.

### Anteil der ab 1961 gebauten Gebäude



Datum: 05.01.2011  
 Q.: Statistik Austria, GWZ 2001  
 V.: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

**Abb. 1.1.1 Anteil der ab 1961 gebauten Gebäude – Stand 2001**

Andererseits lässt sich für die Region sagen, dass die Anteilswerte von Gebäuden, die nach 1960 errichtet wurden, klar über denen von Niederösterreich insgesamt liegen und die Gebäudestruktur daher als relativ „modern“ angesehen werden kann (siehe auch Abb. 1.1.1). Mögliche Gründe hierfür könnten das starke Wachstum Wiens und daraus folgende Suburbanisierungstrends in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sein. Weiters spielt sicherlich auch die rasante Entwicklung des Flughafens eine entscheidende Rolle hinsichtlich wirtschaftlichen Wachstums und somit auch hinsichtlich vermehrter Bautätigkeit in den umliegenden Gemeinden.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Gebäude im Eigentum von..	Privatperson(en)	Gemeinde	Sonstige Körperschaften	Gemeinnützige Bauvereinigung	Sonstige Unternehmen (z.B. AG)	Sonstige Eigentümer (z.B. Verein)	Ausländer als Allein- oder Miteigentümer	Summe
Enzersdorf	1.231	21	15	2	26	13	18	1.326
in %	92,8%	1,6%	1,1%	0,2%	2,0%	1,0%	1,4%	100%
Fischamend	1.005	65	6	58	36	6	13	1.189
in %	84,5%	5,5%	0,5%	4,9%	3,0%	0,5%	1,1%	100%
Himberg	2.342	50	18	11	72	2	17	2.512
in %	93,2%	2,0%	0,7%	0,4%	2,9%	0,1%	0,7%	100%
Klein-Neusiedl	283	12	5	0	16	1	2	319
in %	88,7%	3,8%	1,6%	0,0%	5,0%	0,3%	0,6%	100%
Rauchenwarth	247	4	2	0	7	0	1	261
in %	94,6%	1,5%	0,8%	0,0%	2,7%	0,0%	0,4%	100%
Schwadorf	501	25	3	30	36	2	9	606
in %	82,7%	4,1%	0,5%	5,0%	5,9%	0,3%	1,5%	100%
Schwechat	2.574	224	54	234	332	6	85	3.509
in %	73,4%	6,4%	1,5%	6,7%	9,5%	0,2%	2,4%	100%
Zwölfaxing	498	7	5	25	19	1	7	562
in %	88,6%	1,2%	0,9%	4,4%	3,4%	0,2%	1,2%	100%
<b>Gesamte Region</b>	<b>8.681</b>	<b>408</b>	<b>108</b>	<b>360</b>	<b>544</b>	<b>31</b>	<b>152</b>	<b>10.284</b>
in %	84,4%	4,0%	1,1%	3,5%	5,3%	0,3%	1,5%	100%
<b>Niederösterreich</b>	<b>500.077</b>	<b>12.733</b>	<b>8.731</b>	<b>8.378</b>	<b>13.431</b>	<b>2.389</b>	<b>7.865</b>	<b>553.604</b>
in %	90,3%	2,3%	1,6%	1,5%	2,4%	0,4%	1,4%	100%

  = Wert größer als niederösterreichischer Durchschnitt  
  = Wert kleiner als niederösterreichischer Durchschnitt

Quelle: Statistik Austria, GWZ 2001  
 Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011  
 Datum: 15.11.2010

**Tabelle 1.2.1: Gebäude nach Eigentumsverhältnissen – Stand 2001**



Tabelle 1.2.1 zeigt die Eigentumsverhältnisse der Gebäude in den einzelnen Gemeinden. Dabei lassen sich die Gemeinden grob in drei Kategorien einteilen:

Einerseits gibt es Gemeinden mit relativ geringen Anteilen des Eigentums von Privatpersonen und zugleich hohen Anteilen der Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen. Hierzu zählen vor allem Schwechat, Schwadorf und Fischamend (Kategorie 1).

Andererseits gibt es aber auch Gemeinden in denen der Anteil von Privatpersonen als Eigentümer sehr hoch ist, dafür jedoch die Gemeinden und gemeinnützigen Bauträger nur eine untergeordnete Rolle spielen. Zu dieser Kategorie zählen jedenfalls Enzersdorf, Himberg und Rauchenwarth (Kategorie 2). Die anderen beiden Gemeinden liegen zwischen diesen beiden Extremen (Kategorie 3). Diese starken Unterschiede verwundern auf den ersten Blick, jedoch zeigen sich bei genauerer Betrachtung der Gemeinden durchaus Erklärungsansätze. So sind die Gemeinden der zweiten Kategorie sehr stark durch Gebiete mit Einfamilienhausbebauung geprägt, wohingegen in Schwechat oder Fischamend auch große Gemeindebauten vorzufinden sind.

Ein vereinendes Merkmal aller Gemeinden ist der hohe Eigentumsanteil der sonstigen Unternehmen, was sicher mit den großen Industrie- und Gewerbegebieten im Gebiet und dem Flughafen zusammenhängt. Andererseits spielen ausländische Eigentümer wie auch in Niederösterreich insgesamt in keiner der Gemeinden der Region eine entscheidende Rolle.

### 1.3 Gebäudearten

Gebäude mit ...	1 bis 2 Wohnungen	3 bis 10 Wohnungen	mehr als 10 Wohnungen	Wohnungen für Gemeinschaften	Nichtwohn- gebäude	Summe
Enzersdorf	1.127	16	3	0	180	1.326
in %	85,0%	1,2%	0,2%	0,0%	13,6%	100%
Fischamend	882	127	35	0	145	1.189
in %	74,2%	10,7%	2,9%	0,0%	12,2%	100%
Himberg	2.136	49	20	2	305	2.512
in %	85,0%	2,0%	0,8%	0,1%	12,1%	100%
Klein-Neusiedl	236	30	1	0	52	319
in %	74,0%	9,4%	0,3%	0,0%	16,3%	100%
Rauchenwarth	213	4	0	0	44	261
in %	81,6%	1,5%	0,0%	0,0%	16,9%	100%
Schwadorf	428	36	10	2	130	606
in %	70,6%	5,9%	1,7%	0,3%	21,5%	100%
Schwechat	2.079	326	191	6	907	3.509
in %	59,2%	9,3%	5,4%	0,2%	25,8%	100%
Zwölfaxing	474	28	1	0	59	562
in %	84,3%	5,0%	0,2%	0,0%	10,5%	100%
<b>Gesamte Region</b>	<b>7.575</b>	<b>616</b>	<b>261</b>	<b>10</b>	<b>1822</b>	<b>10.284</b>
in %	<b>73,7%</b>	<b>6,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>0,1%</b>	<b>17,7%</b>	<b>100%</b>
<b>Niederösterreich</b>	<b>459.654</b>	<b>21.490</b>	<b>5.339</b>	<b>611</b>	<b>66.510</b>	<b>553.604</b>
in %	<b>83,0%</b>	<b>3,9%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,1%</b>	<b>12,0%</b>	<b>100%</b>

= Wert größer als niederösterreichischer Durchschnitt

= Wert kleiner als niederösterreichischer Durchschnitt

Q.: Statistik Austria, GWZ 2001

V.: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

Datum: 15.11.2010

**Tabelle 1.3.1: Anteile der Arten von (Wohn-)gebäuden – Stand 2001**

Wie Tabelle 1.3.1 zeigt gibt es bei den Anteilen der unterschiedlichen Arten von (Wohn-)Gebäuden durchaus beträchtliche Unterschiede in der Region.

So liegt der Anteil der Gebäude mit 1 bis 2 Wohnungen (hauptsächlich Einfamilienhäuser) in Schwechat, einer eher städtisch geprägten Gemeinde, bei nur rund 60 Prozent, während dieser Anteil in, von Einfamilienhaussiedlungen geprägten, Gemeinden wie Enzersdorf und Himberg (vgl. 1.2) auf bis zu 85 Prozent steigt.

Weiters fallen die deutlich über dem Niederösterreichdurchschnitt liegenden Anteilswerte der Kategorien „3 bis 10 Wohnungen“ / „Mehr als 10 Wohnungen“ / „Nichtwohngebäude“ auf.

Mit Ausnahme der Gemeinden Enzersdorf, Rauchenwarth und Himberg liegt der Anteil der Kategorie „3 bis 10 Wohnungen“ über dem Niederösterreichdurchschnitt. Der Anteil noch größerer Wohngebäude („Mehr als 10 Wohnungen“) liegt in Schwechat mit 5,4%, in Fischamend mit 2,9% und in Schwadorf mit 1,7% über dem gesamtösterreichischen Durchschnitt von 1,0%.

Diese Struktur ist durch die städtische Prägung der Gemeinden Schwechat und Fischamend zu erklären. Der höhere Nichtwohngebäudeanteil im Gegensatz zum Niederösterreichdurchschnitt entsteht durch die Konzentration der verschiedenen staatlichen Einrichtungen, dem Flughafen und vielen, teilweise auch vom Flughafen, abhängigen „Arbeitsgebäuden“, wie Hotels, Bürogebäude, Lagerhallen usw. (siehe Tabelle 1.3.2)

Gemeinden	Hotel oder ähnliches Gebäude	Bürogebäude	Gebäude des Groß- oder Einzelhandels	Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	Werkstätte, Industrie- oder Lagerhalle	Gebäude für Kultur- und Freizeit Zwecke bzw. des Bildungs- und Gesundheitswesens	Sonstige Gebäude	Summe
Enzersdorf	5	16	13	1	67	2	76	180
in %	2,8%	8,9%	7,2%	0,6%	37,2%	1,1%	42,2%	100%
Fischamend	11	14	19	3	45	6	47	145
in %	7,6%	9,7%	13,1%	2,1%	31,0%	4,1%	32,4%	100%
Himberg	15	37	29	2	141	9	72	305
in %	4,9%	12,1%	9,5%	0,7%	46,2%	3,0%	23,6%	100%
Klein-Neusiedl	4	6	2	3	25	4	8	52
in %	7,7%	11,5%	3,8%	5,8%	48,1%	7,7%	15,4%	100%
Rauchenwarth	9	7	3	1	11	2	11	44
in %	20,5%	15,9%	6,8%	2,3%	25,0%	4,5%	25,0%	100%
Schwadorf	6	12	11	2	45	5	49	130
in %	4,6%	9,2%	8,5%	1,5%	34,6%	3,8%	37,7%	100%
Schwechat	31	117	80	73	282	26	298	907
in %	3,4%	12,9%	8,8%	8,0%	31,1%	2,9%	32,9%	100%
Zwölfaxing	1	12	3	1	23	3	16	59
in %	1,7%	20,3%	5,1%	1,7%	39,0%	5,1%	27,1%	100%
<b>Gesamte Region</b>	<b>82</b>	<b>221</b>	<b>160</b>	<b>86</b>	<b>639</b>	<b>57</b>	<b>577</b>	<b>1.822</b>
in %	4,5%	12,1%	8,8%	4,7%	35,1%	3,1%	31,7%	100%
<b>Niederösterreich</b>	<b>4.790</b>	<b>7.320</b>	<b>7.672</b>	<b>747</b>	<b>19.058</b>	<b>3.551</b>	<b>23.372</b>	<b>66.510</b>
in %	7,2%	11,0%	11,5%	1,1%	28,7%	5,3%	35,1%	100%

  = Wert größer als niederösterreichischer Durchschnitt  
  = Wert kleiner als niederösterreichischer Durchschnitt

Q.: Statistik Austria, GWZ 2001  
V.: P2 Gruppe Region 4 2010/2011  
Datum: 15.11.2010

**Tabelle 1.3.2: Gebäudebestand der Nichtwohngebäude der Region – Stand 2001**

Tabelle 1.3.2 zeigt den Gebäudebestand an Nichtwohngebäuden der Untersuchungsregion, aufgliedert nach den Nutzungen und Gemeinden.

Dabei fallen einerseits im Vergleich unter den 8 Gemeinden, wie auch im Vergleich der Region mit dem gesamten Niederösterreich-Durchschnitt, interessante Extremwerte auf. Diese lassen Rückschlüsse auf die vorherrschenden Branchen in der Region und in den einzelnen Gemeinden zu. In der Region insgesamt sind im Vergleich zum Niederösterreich-Durchschnitt vor allem Gebäude der Kategorien „Verkehrs- und Nachrichtenwesen“ und „Werkstätten, Industrie- oder Lagerhallen“ überrepräsentiert. Dies hat einerseits mit dem Flughafen als zentralen Wirtschaftsmotor in der Region zu tun, aber auch mit der Dominanz der Großgemeinde Schwechat als Standort des Flughafens.

In den kleineren Gemeinden gibt es zum Teil andere Schwerpunkte. So sind beispielsweise der Anteil von Gebäuden der Kategorie „Hotels und ähnliche Gebäude“ in Rauchenwarth und der Anteil von Gebäuden der Kategorie „Bürogebäude“ in Zwölfaxing weit überdurchschnittlich. Bei den beiden größeren Gemeinden Schwechat und Himberg ergeben sich größere Abweichungen in den Kategorien „Hotel oder ähnliches Gebäude“ / „Werkstätte, Industrie- oder Lagerhalle“ / „Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke“. Der niederösterreichische Durchschnitt für den Anteil von Gebäuden der Kategorie „Hotel oder ähnliches Gebäude“ liegt mit 7,2% deutlich über den 4,9% Himbergs und den 3,4% Schwechats, was wohl darauf zurückzuführen ist, dass die beiden Gemeinden heute vor allem Wohn-, sowie Arbeits- und Transitstandorte sind. Dies wird auch durch den weit über dem Niederösterreichdurchschnitt liegenden Anteilswert der Kategorie „Werkstätte, Industrie- oder Lagerhalle“ aufgezeigt. Die gesamte Untersuchungsregion zeigt im Vergleich zum Niederösterreichdurchschnitt in der „Werkstätte, Industrie- oder Lagerhalle“ – Kategorie einen deutlich höheren Prozentwert mit 35,1% zu 28,7% und leicht niedrigere Prozentwerte in den vier Kategorien „Hotel oder ähnliches Gebäude“ / „Gebäude des Groß- oder Einzelhandels“ / „Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke ...“ / „Sonstige Gebäude“.

## 2. Wohnungsbestand

	Wohnungen	mit Hauptwohnsitz	mit Neben- bzw. ohne Wohnsitz	darunter "künstliche Objekte" (HWS+NWS) <sup>1)</sup>
Enzersdorf	1.427	1.143	284	27
in % der Region	7,6%	7,5%	8,0%	5,2%
Fischamend	2.586	2.159	427	154
in % der Region	13,7%	14,1%	12,0%	29,4%
Himberg	3.654	2.483	1.171	33
in % der Region	19,4%	16,2%	32,8%	6,3%
Klein-Neusiedl	535	393	142	7
in % der Region	2,8%	2,6%	4,0%	1,3%
Rauchenwarth	349	254	95	16
in % der Region	1,8%	1,7%	2,7%	3,1%
Schwadorf	937	769	168	17
in % der Region	5,0%	5,0%	4,7%	3,2%
Schwechat	8.616	7.476	1.140	259
in % der Region	45,7%	48,9%	32,0%	49,4%
Zwölfaxing	763	622	141	11
in % der Region	4,0%	4,1%	4,0%	2,1%
<b>Gesamte Region</b>	<b>18.867</b>	<b>15.299</b>	<b>3568</b>	<b>524</b>
in %	100%	100%	100%	100%

= größter Wert in einer Spalte  
 = kleinster Wert in einer Spalte

1) Wohnungsdatensätze ohne  
Merkmale wegen nicht eindeutig  
Adressen zuordenbarer Meldefälle

Quelle: Statistik Austria, Probezählung 2006  
Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011  
Datum: 15.11.2010

**Tabelle 2.0.1: Wohnungsbestand in der Region unterteilt in Hauptwohnsitze / Nebenwohnsitze / Darunter „künstliche Objekte“ – Stand 2006**

Tabelle 2.0.1 zeigt den Wohnungsbestand und verschiedene Grundaspekte zu diesem Thema in den Gemeinden aus der Untersuchungsregion.

Insgesamt zeigt sich, dass Schwechat nicht nur den höchsten Anteil an Gebäuden, sondern auch mit 45,7% mit Abstand den weitaus höchsten Anteil am Wohnungsbestand der Region hat. Es folgen Himberg mit 19,4% und Fischamend mit 13,7%. Alle drei Gemeinden zusammen verfügen über mehr als 3 Viertel aller Wohnungen der Untersuchungsregion.

Weiters ist erkennbar, dass sich in Schwechat die meisten Hauptwohnsitze befinden. Himberg dagegen hat mit 32,8% sogar einen höheren Anteil an Nebenwohnsitzen in der Region als die Gemeinde Schwechat (32,0%).

In der Kategorie „künstliche Objekte“ sind all jene Wohnungsdatensätze (unter den Haupt- und Nebenwohnsitzen) erfasst, die keine Merkmale vorweisen, da die Meldefälle nicht eindeutig einer Adresse zugeordnet werden können. Das bedeutet, es sind dies Wohnsitzmeldungen, bei denen nicht geklärt ist, an welcher genauen Adresse sich die entsprechenden Wohnungen befinden. Das ist sehr

wahrscheinlich auf ein falsches beziehungsweise unvollständiges Ausfüllen der Erhebungsformulare zurückzuführen. Die Aussagekraft dieser Kategorie ist somit beschränkt und sie wurde lediglich der Vollständigkeit halber angeführt.

## 2.1 Bauperioden der Wohnungen

Bauperiode	vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1980	1981 bis 1990	1991 oder später <sup>1)</sup>	Summe
Enzersdorf	70	42	86	367	282	210	1.057
in %	6,6%	4,0%	8,1%	34,7%	26,7%	19,9%	100%
Fischamend	205	291	232	740	238	397	2.103
in %	9,7%	13,8%	11,0%	35,2%	11,3%	18,9%	100%
Himberg	240	158	270	784	391	439	2.282
in %	10,5%	6,9%	11,8%	34,4%	17,1%	19,2%	100%
Klein-Neusiedl	133	29	24	123	57	47	413
in %	32,2%	7,0%	5,8%	29,8%	13,8%	11,4%	100%
Rauchenwarth	43	24	29	60	33	44	233
in %	18,5%	10,3%	12,4%	25,8%	14,2%	18,9%	100%
Schwadorf	62	68	57	268	89	221	765
in %	8,1%	8,9%	7,5%	35,0%	11,6%	28,9%	100%
Schwechat	700	792	971	2.855	910	1.005	7.233
in %	9,7%	10,9%	13,4%	39,5%	12,6%	13,9%	100%
Zwölfaxing	43	44	32	217	151	109	596
in %	7,2%	7,4%	5,4%	36,4%	25,3%	18,3%	100%
<b>Gesamte Region</b>	<b>1.496</b>	<b>1448</b>	<b>1701</b>	<b>5414</b>	<b>2151</b>	<b>2472</b>	<b>14.682</b>
in %	10,2%	9,9%	11,6%	36,9%	14,7%	16,8%	100%
<b>Niederösterreich</b>	<b>108.242</b>	<b>54.913</b>	<b>63.089</b>	<b>189.764</b>	<b>91.156</b>	<b>110.908</b>	<b>618.072</b>
in %	17,5%	8,9%	10,2%	30,7%	14,7%	17,9%	100%

  = Wert größer als niederösterreichischer Durchschnitt  
  = Wert kleiner als niederösterreichischer Durchschnitt

Quelle: Statistik Austria, GWZ 2001

Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

Datum: 15.11.2010

1) bzw. nicht rekonstruierbar

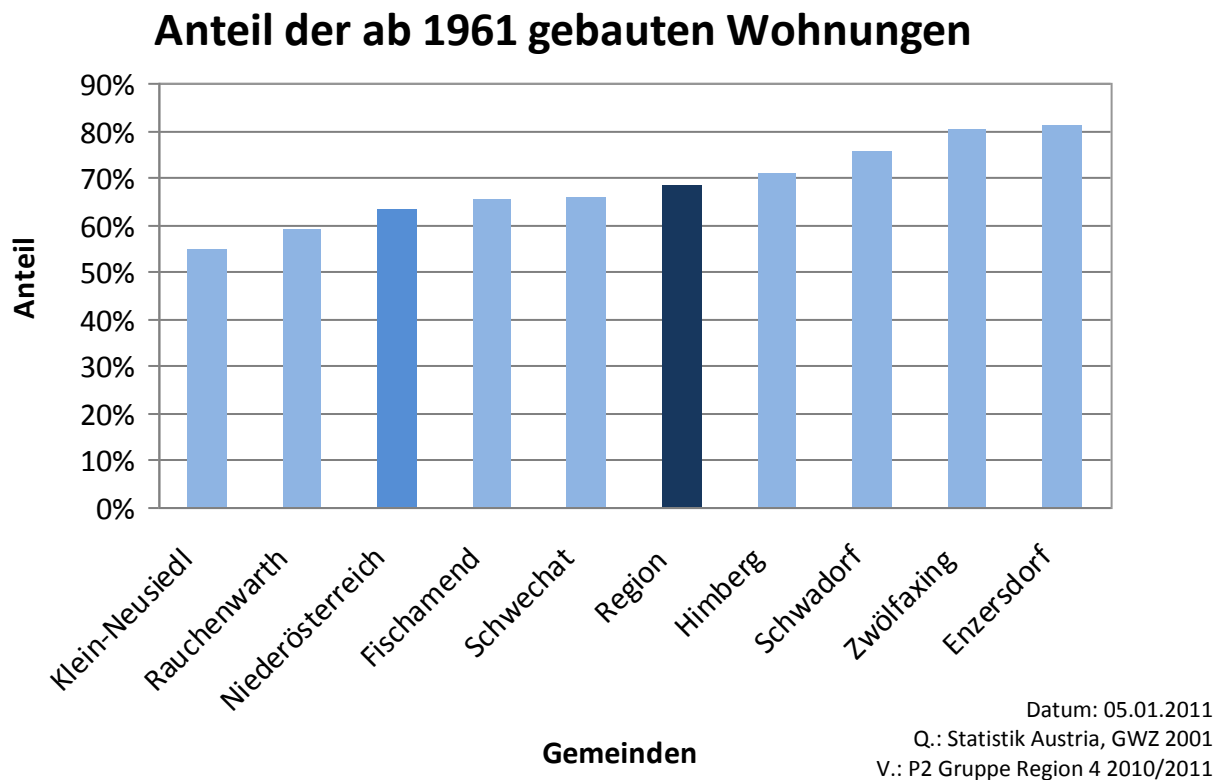
**Tabelle 2.1.1: Wohnungen nach Bauperioden – Stand 2001**

Aus Tabelle 2.1.1 gehen die Bauperioden der Wohnungen in den einzelnen Gemeinden hervor. Die Anteile beziehen sich dabei jeweils auf die Summe der Wohnungen in einer Gemeinde.

Es ist auffallend, dass die Anteilswerte der Wohnungen in der Zeit vor 1919 praktisch in der gesamten Region (mit Ausnahme von Klein-Neusiedl und Rauchenwarth) deutlich unter dem niederösterreichischen Durchschnittswert liegen. Insgesamt liegen die 8 Gemeinden mit einem Wert von 10,2 Prozent mehr als 7 Prozentpunkte unter dem Landeswert. Die Anteile der Wohnungen der Bauperioden 1919 bis 1980 liegen für die Gesamtregion über dem Niederösterreichdurchschnitt, wobei dies vor allem auf eine im Landesvergleich stärkere Bautätigkeit in der Gemeinde Schwechat zurückzuführen war. Der Anteil der Wohnungen, die seit 1981 in der Region errichtet wurden liegt in etwa im Niederösterreichdurchschnitt. Abweichungen gibt es hier in Enzersdorf und Zwölfaxing mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil der 1980er-Jahre-Wohnungen und in Schwadorf, wo der Anteil der nach 1991 errichteten Wohnungen sehr hoch ist.

Allgemein lässt sich für die Region sagen, dass aufgrund der Tatsache, dass die Anteilswerte der Baujahre nach 1960 bis 1980 klar über denen von Niederösterreich liegen, die

Wohnungsalterstruktur als relativ „jung“ anzusehen ist (siehe Abb. 2.1.1). Gründe hierfür könnten auch wieder das Wachstum von Wien und die Suburbanisierung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sein. Es ist sicher auch der wirtschaftlichen Entwicklung der Region durch den stetigen Ausbau des Flughafens und der damit direkt und indirekt verbundenen Arbeitsplätze zuzuschreiben.



**Abb. 2.1.1 Anteil der ab 1961 gebauten Wohnungen – Stand 2001**

## 2.2 Wohnungen nach Ausstattungskategorien

Wohnungen (HWS) und Bewohner nach Ausstattungskategorie	Kat. A (Zentralheizung, Bad oder Dusche, WC)		Kat. B (Bad oder Dusche, WC)		Kat. C (WC und Wasserentnahme in der Wohnung)		Kat. D (kein WC oder keine Wasserinst. in der Wohnung)		Summe	
	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner
Enzersdorf	987	2.487	61	150	0	0	9	16	1.057	2.653
in %	93,4%	93,7%	5,8%	5,7%	0,0%	0,0%	0,9%	0,6%	100%	100%
Fischamend	1.694	3.654	334	594	10	13	65	138	2.103	4.399
in %	80,6%	83,1%	15,9%	13,5%	0,5%	0,3%	3,1%	3,1%	100%	100%
Himberg	2.044	4.821	161	318	10	13	67	118	2.282	5.270
in %	89,6%	91,5%	7,1%	6,0%	0,4%	0,2%	2,9%	2,2%	100%	100%
Klein-Neusiedl	329	703	44	98	2	2	38	51	413	854
in %	79,7%	82,3%	10,7%	11,5%	0,5%	0,2%	9,2%	6,0%	100%	100%
Rauchenwarth	210	558	14	26	1	1	8	13	233	598
in %	90,1%	93,3%	6,0%	4,3%	0,4%	0,2%	3,4%	2,2%	100%	100%
Schwadorf	663	1.515	72	160	8	13	22	71	765	1.759
in %	86,7%	86,1%	9,4%	9,1%	1,0%	0,7%	2,9%	4,0%	100%	100%
Schwechat	6.378	13.448	493	1.032	40	62	322	641	7.233	15.183
in %	88,2%	88,6%	6,8%	6,8%	0,6%	0,4%	4,5%	4,2%	100%	100%
Zwölfaxing	556	1.378	28	49	4	7	8	23	596	1.457
in %	93,3%	94,6%	4,7%	3,4%	0,7%	0,5%	1,3%	1,6%	100%	100%
Gesamte Region	12.861	28.564	1.207	2.427	75	111	539	1.071	14.682	32.173
in %	87,6%	88,8%	8,2%	7,5%	0,5%	0,3%	3,7%	3,3%	100%	100%
Niederösterreich	534.802	1.348.184	60.479	131.704	4.986	7.521	17.805	32.532	618.072	1.519.941
in %	86,5%	88,7%	9,8%	8,7%	0,8%	0,5%	2,9%	2,1%	100%	100%

Quelle: Statistik Austria, GWZ 2001  
Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011  
Datum: 15.11.2010

= Wert größer als niederösterreichischer Durchschnitt  
= Wert kleiner als niederösterreichischer Durchschnitt

Tabelle 2.2.1: Hauptwohnsitze und Bewohner nach Gemeinden und Ausstattungskategorie – Stand 2001

Die Tabelle 2.2.1. zeigt die Anzahl von Hauptwohnsitzen in den Gemeinden nach Qualitätskategorien und Bewohnern, in absoluten, wie auch relativen Werten und Anteilen.

Wohnungen der „Kategorie A“ beinhalten in der Wohneinheit eine Zentralheizung, ein WC und entweder ein Bad oder eine Dusche.

Wohneinheiten der „Kategorie B“ enthalten ein WC und entweder ein Bad oder eine Dusche.

„Kategorie C“ Wohneinheiten werden durch ein WC und einen Wasseranschluss in der jeweiligen Wohneinheit definiert.

Die Wohneinheiten der letztgenannten „Kategorie D“, welche auch „Substandardwohneinheiten“ genannt werden, haben entweder nur ein WC oder nur eine Wasserentnahmestelle in der Wohneinheit.

Wie schon festgestellt, zeigt auch diese Tabelle, dass Wohneinheiten in der untersuchten Region generell entweder schon relativ „qualitätsvoll“ gebaut wurden, oder auch zu „Kategorie A“-Wohneinheiten renoviert worden sind.

Bis auf die Gemeinden Klein-Neusiedl und Fischamend liegen die Anteilswerte von Wohnungen der „Kategorie A“ in den Gemeinden über dem Niederösterreichdurchschnitt von 86,5%. Bezüglich der Bewohner kann eine ähnliche Aussage getroffen werden und es deutet dies ebenso auf gute Wohnverhältnisse hin.

Fast umgekehrt verhält es sich bei den „Kategorie B“-Wohneinheiten, denn bis auf Fischamend, Klein-Neusiedl und Schwadorf, liegt deren Anteil unter dem Niederösterreichdurchschnitt für Hauptwohnsitze und Bewohner.

Bei den „Kategorie C“-Wohnungen weist Schwadorf als einzige Gemeinde der Region im Vergleich zu Gesamtniederösterreich einen überdurchschnittlichen Anteil auf.

Interessant sind die Anteilswerte für Wohneinheiten und Bewohner der „Kategorie D“, die bis auf die Gemeinden Enzersdorf und Zwölfaxing leicht über dem Niederösterreichdurchschnitt liegen.



## 2.3 Belegung und Nutzfläche

	Wohnungen	Bewohner	Wohnungs- belegungszahl	Nutzfläche pro Bewohner
Enzersdorf	1.057	2.653	2,5	43,8
Fischamend	2.103	4.399	2,1	40,1
Himberg	2.282	5.270	2,3	42,2
Klein-Neusiedl	413	854	2,1	41,6
Rauchenwarth	233	598	2,6	43,1
Schwadorf	765	1.759	2,3	40,7
Schwechat	7.233	15.183	2,1	37,5
Zwölfaxing	596	1.457	2,4	43,6
<b>Gesamte Region</b>	<b>14.682</b>	<b>32.173</b>	<b>2,2</b>	<b>41,6</b>
<b>Niederösterreich</b>	<b>618.072</b>	<b>1.519.941</b>	<b>2,5</b>	<b>41,2</b>

Quelle: Statistik Austria, GWZ 2001

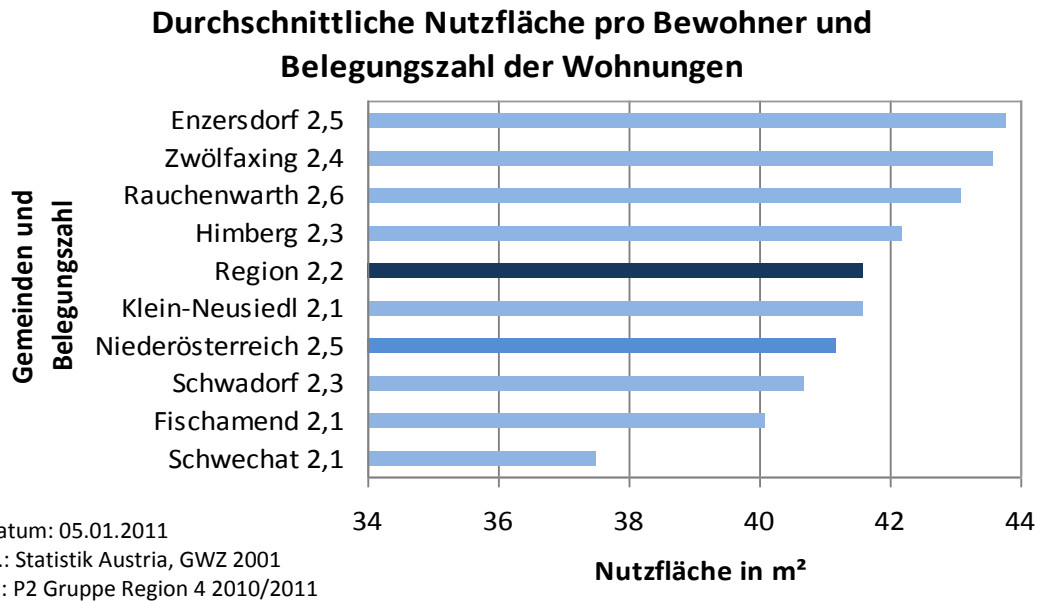
Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

Datum: 15.11.2010

**Tabelle 2.3.1: Wohnungsbelegungszahl und Nutzfläche pro Bewohner nach Gemeinden – Stand 2001**

Tabelle 2.3.1 listet die absoluten Wohnungseinheiten, die Bewohner, die Wohnungsbelegungszahl und Nutzfläche pro Bewohner nach den 8 Gemeinden der Untersuchungsregion und deren zusammengefasste Werte im Vergleich zu Niederösterreich auf. Der Begriff „Belegung“ oder „Wohnungsbelegungszahl“ beschreibt die durchschnittliche Zahl an Personen die in einer Wohneinheit leben. Die „Nutzfläche“, oder auch „Nutzfläche pro Bewohner“, drückt die jeweilige durchschnittliche verfügbare Quadratmeteranzahl an persönlicher Wohnfläche aus, über die eine Person verfügen kann.

Mit einer durchschnittlichen Belegung von 2,1 Personen pro Wohneinheit liegen Fischamend, Klein-Neusiedl und Schwechat leicht unter dem Regionsdurchschnitt von 2,2 PpW und deutlich unter dem niederösterreichischen Durchschnitt von 2,5 PpW. Enzersdorf mit 2,5 PpW und Rauchenwarth mit 2,6 PpW liegen hingegen genau am, bzw. um 0,1 PpW höher als der Niederösterreichdurchschnitt. Dies kann, statistisch gesehen, bedeuten, dass es in Rauchenwarth wahrscheinlich relativ mehr Familienhaushalte mit 3 oder auch mehr Menschen pro Wohneinheit gibt als in Großgemeinden wie Schwechat und Fischamend.



**Abb. 2.3.1 Durchschnittliche Nutzfläche pro Bewohner und Belegungszahl der Wohnungen – Stand 2001**

Betrachtet man nun die Nutzfläche pro Bewohner, so bilden abermals Enzersdorf und Zwölfaxing die Spitze der Untersuchungsregion mit  $43,8\text{m}^2$  und  $43,6\text{m}^2$  pro Bewohner. Am anderen Ende des Spektrums befindet sich mit  $37,5\text{m}^2$  pro Bewohner die Gemeinde von Schwechat, die mit diesem Wert auch deutlich unter dem regionsinternen Wert von  $41,6\text{m}^2$  und dem gesamten Niederösterreichwert von  $41,2\text{m}^2$  pro Bewohner liegt. Auch diese Werte stützen die Vermutung, dass es in Kleingemeinden und auch in mittleren Gemeinden wie Enzersdorf und Zwölfaxing noch vermehrt familiäre Wohnstrukturen in Ein- oder Zweifamilienhäusern gibt (vgl. Kapitel 1.3 Gebäudearten => Enzersdorf: 85,0% und Zwölfaxing: 84,3% Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen). Gleichzeitig zeigen die niedrigen Belegungszahlen in Schwechat und Klein-Neusiedl im Zusammenhang mit der verfügbaren Wohnfläche pro Bewohner, dass etwa in Schwechat viele Familien in relativ kleinen Wohnungen leben, bzw. viele Menschen zu zweit auf dementsprechend kleinerem Raum leben. In Klein-Neusiedl liegt eine Kombination von hoher Quadratmeterzahl pro Bewohner und niedriger Belegungszahl vor, was sich wahrscheinlich aus der überalterten Bevölkerung erklären lässt, da hier anscheinend viele ältere Menschen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern alleine bzw. als Ehepaar alleine leben (vgl. Fachbereich ISRA – Sozialstrukturanalyse Klein-Neusiedl).

Die anderen Gemeinden bewegen sich mit den jeweiligen Werten in einer ähnlichen Verteilung durchschnittlicher Werte, was auf eine „Durchmischung“ unterschiedlicher derzeitiger gesellschaftlicher Lebensumstände hinweist.

## 2.4 Rechtsgrund der Benützung

Rechtsgrund der Benützung	Hauptmiete befristet	Hauptmiete unbefristet	Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer	Eigenbenützung durch Wohnungseigentümer	Dienst- oder Naturalwohnung	Sonstiges Rechtsverhältnis	Summe
Enzersdorf	15	99	1042,0	72,0	14,0	87	1.329
in %	1,1%	7,4%	78,4%	5,4%	1,1%	6,5%	100%
Fischamend	93	954	861	349	25	144	2.426
in %	3,8%	39,3%	35,5%	14,4%	1,0%	5,9%	100%
Hirberg	64	739	2.066	103	60	195	3.227
in %	2,0%	22,9%	64,0%	3,2%	1,9%	6,0%	100%
Klein-Neusiedl	5	116	211	73	4	52	461
in %	1,1%	25,2%	45,8%	15,8%	0,9%	11,3%	100%
Rauchenwarth	18	22	182	1	2	45	270
in %	6,7%	8,1%	67,4%	0,4%	0,7%	16,7%	100%
Schwadorf	14	323	388	17	18	75	835
in %	1,7%	38,7%	46,5%	2,0%	2,2%	9,0%	100%
Schwechat	211	4.067	1.879	1.005	309	447	7.918
in %	2,7%	51,4%	23,7%	12,7%	3,9%	5,6%	100%
Zwölfaxing	36	133	406	31	46	43	695
in %	5,2%	19,1%	58,4%	4,5%	6,6%	6,2%	100%
<b>Gesamte Region</b>	<b>456</b>	<b>6453</b>	<b>7035</b>	<b>1651</b>	<b>478</b>	<b>1088</b>	<b>17.161</b>
in %	<b>2,7%</b>	<b>37,6%</b>	<b>41,0%</b>	<b>9,6%</b>	<b>2,8%</b>	<b>6,3%</b>	<b>100%</b>
<b>Niederösterreich</b>	<b>21.126</b>	<b>120.931</b>	<b>353.592</b>	<b>51.893</b>	<b>12.048</b>	<b>58.482</b>	<b>618.072</b>
in %	<b>3,4%</b>	<b>19,6%</b>	<b>57,2%</b>	<b>8,4%</b>	<b>1,9%</b>	<b>9,5%</b>	<b>100%</b>
	= Wert größer als niederösterreichischer Durchschnitt				Quelle: Statistik Austria, GWZ 2001		
	= Wert kleiner als niederösterreichischer Durchschnitt				Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011		
1) bzw. nicht rekonstruierbar							Datum: 15.11.2010

**Tabelle 2.4.1: Rechtsgrund der Benützung – Stand 2001**

Die Tabelle 2.4.1 zeigt die verschiedenen Rechtsgrundlagen zur Benützung von Wohnungen nach Gemeinden.

Dabei sticht sofort heraus, dass in der Untersuchungsregion im Vergleich zu Niederösterreich sehr viele unbefristete Mietverhältnisse bestehen. Eine andere Kategorie, die deutlich vom niederösterreichischen Durchschnitt abweicht, ist die „Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer“, bei der der gesamtregionale Wert von 41,0% den Gesamtniederösterreichwert von 57,2% sehr deutlich untertrifft.

Vergleichsweise deutlichere Unterschiede zum Niederösterreichdurschnitt sind bei den einzelnen 8 Gemeinden vorzufinden, welche auch die gesamtregionalen Verteilungsunterschiede erklären.

In der Kategorie „Hauptmiete unbefristet“, übertreffen, bis auf Enzersdorf, Rauchenwarth und Zwölfaxing, alle Gemeinden den durchschnittlichen niederösterreichischen Anteil von 19,6%, wobei Schwechat mit 51,4% die Spitze ist. Danach folgen Fischamend mit 39,3% und Schwadorf mit 38,7%.

Diese hohen Anteilswerte im Bereich der Miete bei Hauptwohnsitzen ist ein eindeutiges Merkmal städtischer Strukturen und damit von Bevölkerungsballungszentren.

Umgekehrt untermauert der kleinste Anteilswert der Kategorie „Eigennutzung durch Gebäudeeigentümer“ von 23,7% in Schwechat, und ebenso der deutlich niedrigere Wert der Gemeinde Fischamend in dieser Kategorie das Merkmal von „Verstädterung“ in diesen zwei Gemeinden.

Andere Gemeinden wie Enzersdorf mit 78,4%, Rauchenwarth mit 67,4% und Himberg mit 64,0% liegen in dieser Kategorie deutlich über dem Niederösterreichdurchschnitt. Diese drei Gemeinden weisen auch bei den Gebäudearten sehr hohe relative Anteile bei Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen auf (siehe Abschnitt 1.3). Daraus lässt sich folgern, dass viele Ein- bis Zweifamilienhäuser auch von den Eigentümern als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Bei der Kategorie „Eigenbenützung durch Wohnungseigentümer“ übersteigt die ganze Untersuchungsregion mit 9,6% leicht den Niederösterreichdurchschnitt von 8,4%. Hier sind die regionsinternen Extremwerte in den Gemeinden Klein-Neusiedl mit 15,8%, Fischamend mit 14,4% und Schwechat mit 12,7% zu finden. Verglichen mit Tabelle 1.3.1 aus Kapitel 1.3 Gebäudearten, passen auch diese Werte, primär die beiden Werte Schwechats und Fischamends, zu den Kategorien „3 bis 10 Wohnungen“ und „mehr als 10 Wohnungen“, als Merkmal typisch dichter Wohngebiete.

### 3. Neubautätigkeit

Gebäudfertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr (1992 - 2002)				
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Enzersdorf	0,0	6,5	2,3	2,0
Fischamend	0,2	16,1	2,7	1,1
Himberg	0,4	6,2	3,3	3,5
Klein-Neusiedl	0,0	3,5	0,8	0,0
Rauchenwarth	0,0	13,6	5,0	3,9
Schwadorf	0,0	27,8	4,8	3,0
Schwechat	0,2	2,1	1,1	1,0
Zwölfaxing	0,7	17,5	4,4	2,9
Region	1,3	3,7	2,2	2,3
Niederösterreich	3,1	3,8	3,5	3,6

  = Wert größer als niederösterreichischer Durchschnitt

  = Wert kleiner als niederösterreichischer Durchschnitt

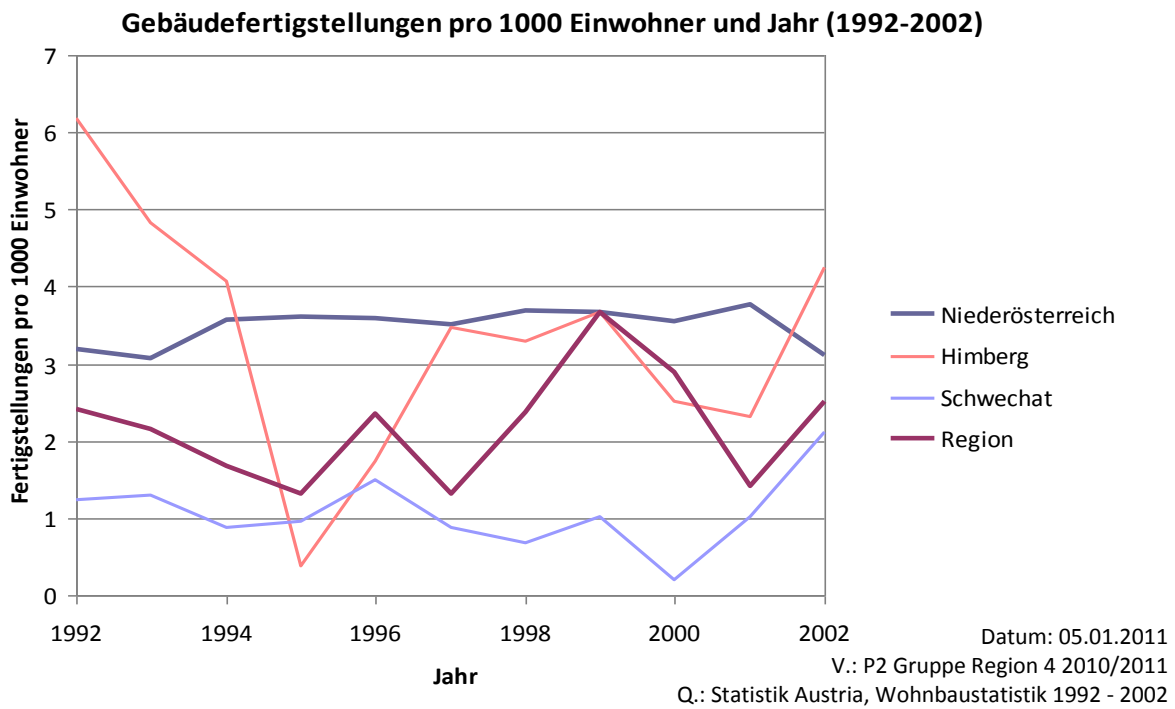
Quelle: Statistik Austria, Wohnbaustatistik 1992-2002

Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

Datum: 05.01.2011

**Tabelle 3.0.1: Gebäudfertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr von 1992 bis 2002**

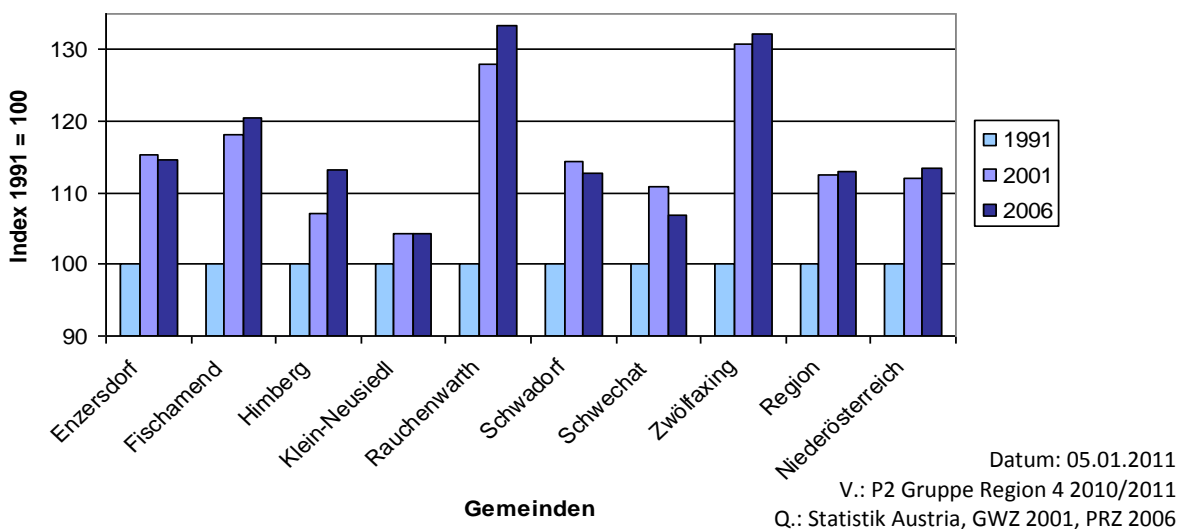
Tabelle 3.0.1 zeigt wie viele Gebäude pro Jahr und 1.000 Einwohner von 1992 bis 2002 in den einzelnen Gemeinden fertig gestellt wurden. Betrachtet man die Durchschnittswerte, so fällt auf, dass lediglich drei kleinere Gemeinden (Rauchenwarth, Schwadorf und Zwölfaxing) über dem niederösterreichischen Durchschnitt von 3,5 Fertigstellungen liegen. Es folgen die mittleren und größeren Gemeinden Himberg (3,3), Fischamend (2,7) und Enzersdorf (2,3), die noch knapp unter dem Mittelwert von Niederösterreich liegen. Abgeschlagen am unteren Ende der Skala finden sich Schwechat mit lediglich 1,1 Fertigstellungen und Klein-Neusiedl mit 0,8 Fertigstellungen pro Jahr und 1.000 Einwohnern. Sieht man sich die Medianwerte der Gemeinden an, so wird noch deutlicher, dass in der Region unterdurchschnittlich viele Gebäude fertig gestellt wurden. Es liegt nur Rauchenwarth (3,9) über dem Medianwert von Niederösterreich (3,6), während alle anderen Gemeinden darunter liegen. Einerseits sind diese unterdurchschnittlichen Werte der Bautätigkeit in einer wirtschaftlichen Boomregion erstaunlich, andererseits gibt es durchaus Erklärungsansätze. In den städtisch geprägten Gemeinden wie Schwechat und Fischamend werden zwar relativ wenig Gebäude gebaut, jedoch sind dies meist größere Gebäude und keine Ein- und Zweifamilienhäuser. Umgekehrtes gilt für die kleineren Gemeinden, die vermehrt Einfamilienhaussiedlungen aufweisen. Im Falle von Klein-Neusiedl lässt sich der geringe Wert wiederum mit der schrumpfenden Bevölkerung und der restriktiven Flächenwidmung erklären. Laut Aussagen des Bürgermeisters Leopold Winkler dürfen keine neuen Wohnbaulandwidmungen mehr erfolgen, da sämtliche in Frage kommenden Flächen zu hohe Lärmbelastungen durch den Flugverkehr aufweisen.



**Abb. 3.0.1 Gebäudefertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr von 1992 bis 2002**

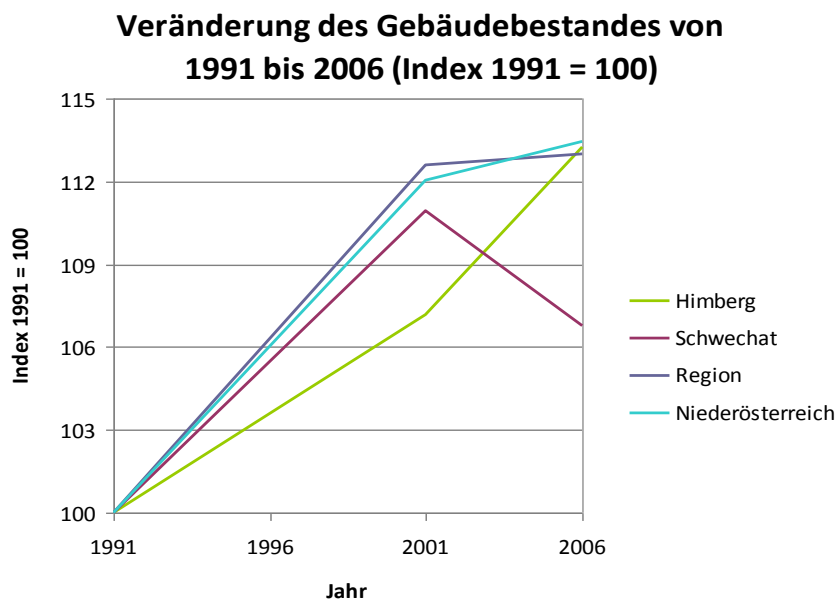
Abbildung 3.0.1 zeigt die Kurven der Gebäudefertigstellungen von 1992 bis 2002 für die beiden größten Gemeinden Schwechat und Himberg sowie für die gesamte Region und Niederösterreich. Es wird deutlich, dass die Werte der gesamten Region über den gesamten Zeitverlauf unter den Werten des Landes Niederösterreich liegen. Lediglich im Jahr 1999 liegen sie annähernd auf dem gleichen Niveau. Weiters wird sichtbar, wie sehr sich die Entwicklungen in den Gemeinden unterscheiden können. Während die Werte von Schwechat relativ konstant auf einem niedrigen Niveau liegen, schwankt der Verlauf der Kurve von Himberg sehr stark.

### Veränderung des Gebäudebestandes von 1991 - 2006 (Index 1991 = 100)



**Abb. 3.0.2 Veränderung des Gebäudebestandes von 1991 bis 2006 (Säulendiagramm)**

Da ab 2002 keine aktuellen Daten der Statistik Austria zur Neubautätigkeit verfügbar sind, wird in Abbildung 3.0.2 zumindest die Veränderung des Gebäudebestandes bis 2006 dargestellt, wobei darauf hinzuweisen ist, dass sich ab 2001 die Erhebungsmethodik der Statistik Austria geändert hat. Es zeigt sich für alle Gemeinden ein deutlicher Anstieg des Gebäudebestandes von 1991 bis 2001. Diese Erkenntnisse decken sich im Wesentlichen mit den zuvor erzielten Ergebnissen, da wiederum die Veränderung des Gebäudebestandes in Gemeinden wie Rauchenwarth (+27%) und Zwölfaxing (+30%) am größten ist, während in Schwechat (+10%), Klein-Neusiedl (+4%) und Himberg (+7%) ein relativ geringes Ansteigen des Gebäudebestandes zu verzeichnen ist. Vergleicht man die Veränderungen der Region und von Niederösterreich gesamt, so liegen diese mit rund +12% auf dem



gleichen Niveau.

Ab 2001 steigt der Gebäudebestand in der Region und auch in Niederösterreich nicht mehr so stark an (siehe auch Abbildung 3.0.3). In einzelnen Gemeinden wie Schwechat, Schwadorf und Enzersdorf nimmt der Gebäudebestand zwischen 2001 und 2006 sogar ab.

Datum: 05.01.2011

V.: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

Q.: Statistik Austria, GWZ 2001, PRZ 2006

**Abb. 3.0.3 Veränderung des Gebäudebestandes von 1991 bis 2006 (Liniendiagramm)**

Um die Entwicklung nach dem Jahr 2002 nachvollziehen zu können wurde versucht, mittels Direktanfragen bei den Gemeinden an die entsprechenden Daten zu kommen. Dabei erteilten trotz mehrmaliger Anfrage jedoch nur zwei Gemeinden eine Auskunft zu den fertig gestellten Gebäuden:

- In Enzersdorf wurden seit 2005 bis 2010 (Daten von 2002 bis 2004 nicht vorhanden) 67 neue Gebäude fertig gestellt. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungsrate von 4,4 Gebäuden pro 1.000 Einwohner. Im Vergleich dazu lag die Rate von 1992-2002 durchschnittlich bei 2,3 errichteten Gebäuden.
- In Klein-Neusiedl wurden seit Ende 2002 „ca. 100“ Gebäude und Zubauten fertiggestellt. Das entspricht einer Fertigstellungsrate von 13,4 Gebäuden und Zubauten pro 1.000 Einwohner, während der Vergleichswert aus den Jahren 1992-2002 lediglich bei 0,8 (nur Gebäude) liegt.

Es bleibt angesichts der deutlichen Unterschiede zu hinterfragen inwiefern die angegebenen Daten der Gemeinden korrekt sind, oder ob tatsächlich mehr gebaut wurde.

<b>Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr (1992 - 2002)</b>				
	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Median</b>
Enzersdorf	0,0	7,8	2,7	2,9
Fischamend	0,5	16,3	6,0	2,0
Himberg	0,4	30,3	6,4	4,4
Klein-Neusiedl	0,0	67,1	7,0	1,2
Rauchenwarth	0,0	27,2	8,3	3,9
Schwadorf	0,0	70,9	12,4	3,5
Schwechat	0,2	12,5	3,8	1,8
Zwölfaxing	0,7	17,5	5,0	3,6
Region	2,4	9,2	5,2	5,2
Niederösterreich	5,0	7,3	6,5	6,9

  = Wert größer als niederösterreichischer Durchschnitt

  = Wert kleiner als niederösterreichischer Durchschnitt

Quelle: Statistik Austria, Wohnbaustatistik 1992-2002

Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

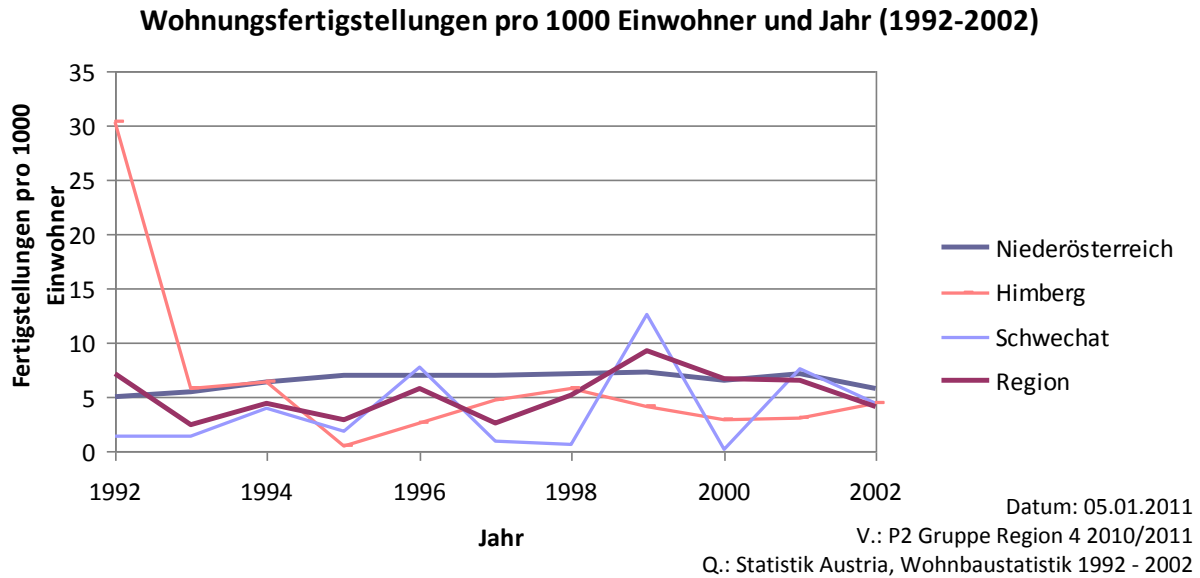
Datum: 05.01.2011

**Tabelle 3.0.2: Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr von 1992 bis 2002**

Neben den Gebäudefertigstellungen sind vor allem die Wohnungsfertigstellungen interessant, welche in Tabelle 3.0.2 ersichtlich sind. Es zeigt sich auch hier, dass in der Region im Untersuchungszeitraum im Vergleich zu Niederösterreich relativ wenige Wohnungen errichtet worden sind. Allerdings ist der Abstand bei den fertig gestellten Wohnungen im Vergleich zu den Gebäudefertigstellungen geringer. Während die Fertigstellungsrate bei den Gebäuden in Niederösterreich mit einem Wert von 3,5 Gebäuden pro 1.000 Einwohner zu 2,2 Gebäuden pro 1.000 Einwohner in der Region um rund 38 Prozent höher lag, ist sie bei den errichteten Wohnungen mit 6,5 (Niederösterreich) zu 5,2 (Region) Wohnungen pro 1.000 Einwohner nur noch 20 Prozent höher. Dies zeigt sich auch daran, dass der relative Abstand der größten Gemeinde Schwechat im Vergleich zu Niederösterreich geringer ist. Lediglich in Enzersdorf ist der relative Unterschied bei den Wohnungsfertigstellungen größer als bei den Gebäudefertigstellungen.

Gründe für den geringeren Unterschied bei den Wohnungsfertigstellungen sind sicherlich die bereits erwähnten, städtisch geprägten Strukturen mit größeren Mehrparteien-Wohnhäusern in den wichtigsten Gemeinden Fischamend, Himberg und Schwechat. Aber auch in kleineren Gemeinden (z.B. Klein-Neusiedl) wird offensichtlich versucht mit dichterem Bebauung den, durch Fluglärm und vorgegebene Siedlungsgrenzen (vgl. RO-Programm südliches Wiener Umland), eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten in der Flächenwidmung entgegen zu wirken.

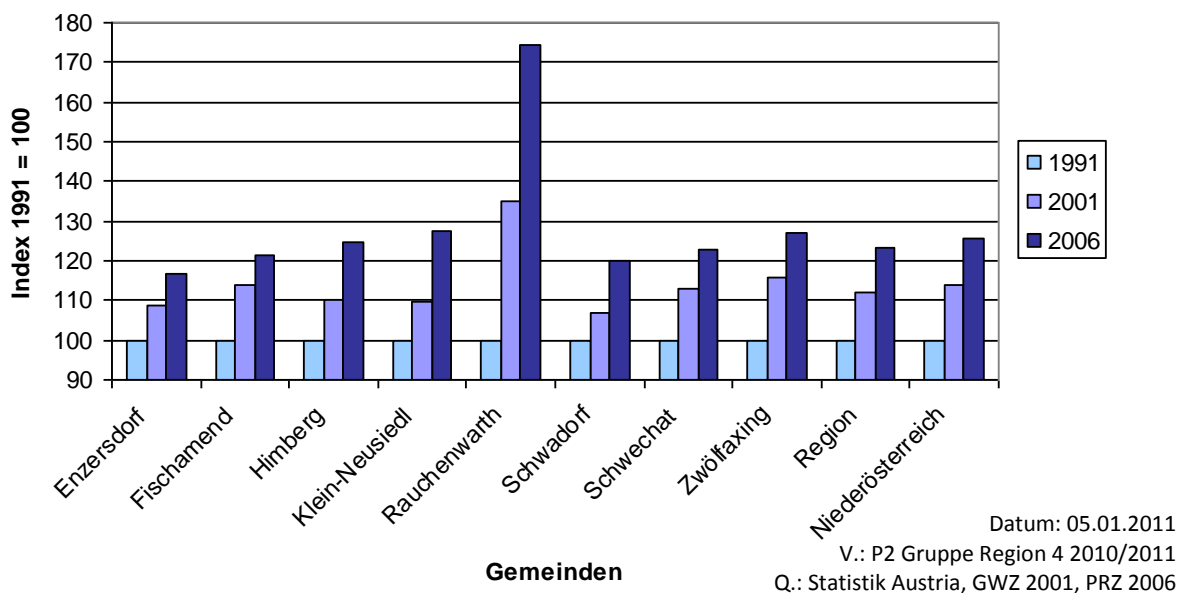




**Abb. 3.0.4 Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr von 1992 bis 2002**

Abbildung 3.0.4 zeigt wiederum die Wohnungsfertigstellungsrate der Jahre 1992 bis 2002 für die zwei größten Gemeinden Schwechat und Himberg, sowie Niederösterreich und die gesamte Region. Es bestätigt sich der zuvor gewonnene Eindruck, dass die Region bei den Wohnungsfertigstellungen weniger hinter Niederösterreich nachhinkt. Im Gegenteil, die Fertigstellungsrate für die Region in den Jahren 1999 und 2000 liegen sogar über dem niederösterreichischen Durchschnitt.

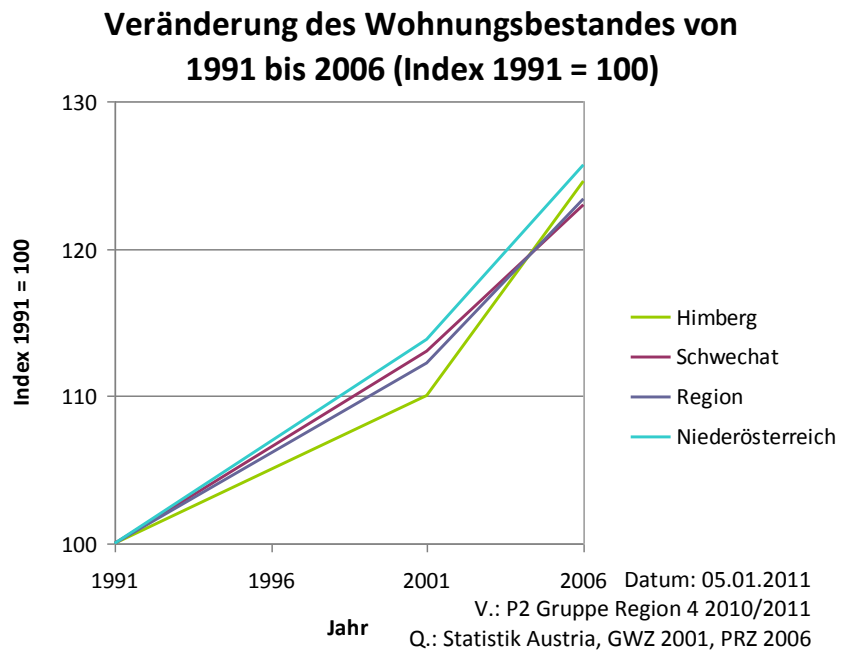
### Veränderung des Wohnungsbestandes von 1991 bis 2006 (Index 1991 = 100)



**Abb. 3.0.5 Veränderung des Wohnungsbestandes von 1991 bis 2006 (Säulendiagramm)**

Bei der Veränderung des Wohnungsbestandes (siehe Abb. 3.0.5) fällt zunächst auf, dass die meisten Gemeinden sehr ähnliche Zuwachsraten im Bereich von rund 10 Prozent bis 2001 aufweisen. Die Ausnahme bildet Rauchenwarth mit einem sehr starken Wachstum des Wohnungsbestandes von rund 35 Prozent. Die gesamte Region verzeichnet einen Zuwachs von 12 Prozent von 1991 zu 2001 und liegt damit nur ganz knapp unter dem niederösterreichischen Durchschnitt von 13 Prozent Zuwachs.

Ab 2001 wächst der Wohnungsbestand schneller als in den Jahren zuvor. Diese Entwicklung steht konträr zur Entwicklung des Gebäudebestandes, der ab 2001 langsamer ansteigt beziehungsweise in manchen Gemeinden sogar zurückgeht (vgl. Abb. 3.0.3 und Abb. 3.0.6). Wahrscheinlich geht dies auf eine vermehrte Bebauung in verdichteter Bauweise zurück, was auch dem raumplanerischen Ziel der kompakten Siedlungsstrukturen entsprechen würde.



**Abb. 3.0.6 Veränderung des Wohnungsbestandes von 1991 bis 2006 (Liniendiagramm)**

Von Seite der Gemeinden konnte lediglich Enzersdorf konkrete Aussagen zu neu errichteten Wohnungen ab 2005 machen:

- Es wurden 83 Wohnungen in den letzten 6 Jahren errichtet, was einer jährlichen Fertigstellungsrate von 5,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner entspricht. Wie auch bei den Gebäudefertigstellungen liegt auch hier der Wert deutlich über jenem des Zeitraumes 1992 bis 2002 der 2,7 betrug.

## 4. Immobilienmarkt

### 4.1 Grundstückspreise Wohnbauland

Gewinn-Grundstückspreise	2006		2010		Veränderung der Mittelwerte	
	von (in €/m <sup>2</sup> )	bis (in €/m <sup>2</sup> )	von (in €/m <sup>2</sup> )	bis (in €/m <sup>2</sup> )	absolut (in €)	relativ (in %)
Enzersdorf	87,00	115,00	75,00	93,00	-17,00	-17%
Mittelwert	101,00		84,00			
Fischamend	120,00	150,00	160,00	206,00	48,00	36%
Mittelwert	135,00		183,00			
Himberg	230,00	250,00	250,00	300,00	35,00	15%
Mittelwert	240,00		275,00			
Klein-Neusiedl	91,00	121,00	75,00	93,00	-22,00	-21%
Mittelwert	106,00		84,00			
Rauchenwarth	113,00	150,00	89,00	111,00	-31,50	-24%
Mittelwert	131,50		100,00			
Schwadorf	106,00	140,00	91,00	113,00	-21,00	-17%
Mittelwert	123,00		102,00			
Schwechat	212,00	281,00	270,00	330,00	53,50	22%
Mittelwert	246,50		300,00			
Zwölfaxing	109,00	144,00	220,00	240,00	103,50	82%
Mittelwert	126,50		230,00			
Region gesamt	87,00	281,00	75,00	330,00	18,50	10%
Mittelwert	184,00		202,50			

Quelle: Gewinn-Immobilienpreisübersicht  
 Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/11  
 Datum: 13.12.2010

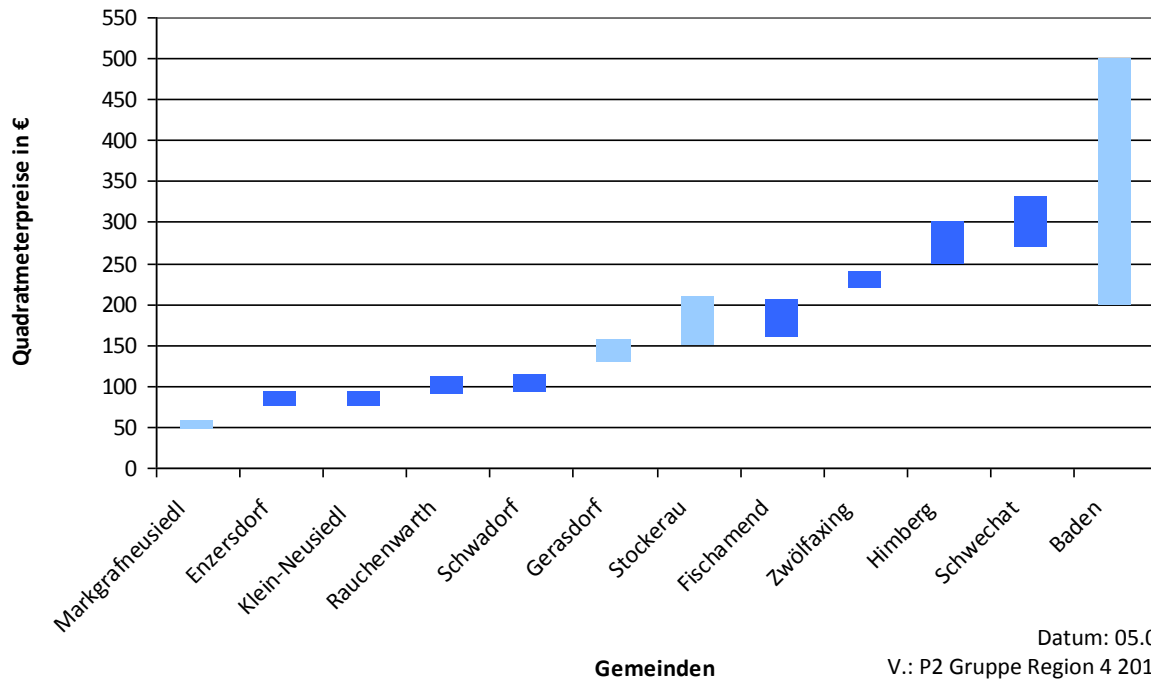
**Tabelle 4.1.1 Quadratmeterpreise für Wohnbauland im Vergleich 2006 – 2010**

In Tabelle 4.1.1 sind Grundstückspreise für Wohnbauland in der Untersuchungsregion aufgelistet, wobei die Preise ohne allfällige Aufschließungs- und Anschlusskosten angegeben sind. Es zeigen sich auf den ersten Blick große Preisunterschiede innerhalb der verschiedenen Gemeinden der Region. Am teuersten ist Wohnbauland mit Preisspannen von 250 bis 330 €/m<sup>2</sup> in den größten beiden Gemeinden Himberg und Schwechat. Es folgen Zwölfaxing und Fischamend mit Quadratmeterpreisen um 200 €. Relativ günstig ist Wohnbauland schließlich in den vier kleineren Gemeinden Enzersdorf, Klein-Neusiedl, Rauchenwarth und Schwadorf mit Preisen um 100 €/m<sup>2</sup>.

Sieht man sich die Preisentwicklung seit 2006 an, so fällt auf, dass gerade in den kleinen Gemeinden mit relativ geringen Quadratmeterpreisen die Preise weiter gefallen sind. Einzige Ausnahme bildet Zwölfaxing, das einen Anstieg der Preise um rund 80 Prozent zu verzeichnen hat. Zu erklären ist dies durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Wien, bei gleichzeitiger Verknappung der vorhandenen Bauflächen. Laut Aussagen des Bürgermeisters von Zwölfaxing dürfen keine neuen Flächen als Wohnbauland mehr ausgewiesen werden, da auf der einen Seite der Flughafen die Entwicklungsmöglichkeiten einschränkt und auf der anderen Seite der Fluss Schwechat beziehungsweise dessen Überschwemmungsgebiet eine Ausweisung von Bauflächen unmöglich macht. Die Stadtgemeinden Schwechat und Fischamend sowie Himberg weisen ebenfalls leichte Preissteigerungen auf. Gründe hierfür sind einerseits wiederum die gute Lage zu Wien und sicherlich

auch die im Vergleich zu den kleineren Gemeinden bessere soziale Infrastruktur (vgl. Fachbereich SRF – Bestandsanalyse zu Infrastruktureinrichtungen).

### Preisspannen der Quadratmeterpreise für Wohnbauland - 2010



Datum: 05.01.2011

V.: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

Q.: Gewinn-Immobilienpreisübersicht

#### Abb. 4.1.1 Preisspannen der Quadratmeterpreise für Wohnbauland im Vergleich – Stand 2010

Abbildung 4.1.1 zeigt die Quadratmeterpreise der Untersuchungsgemeinden im Vergleich zu vergleichbaren Gemeinden beziehungsweise Städten in Niederösterreich. Markgrafneusiedl wurde als kleinere Vergleichsgemeinde mit rund 800 Einwohnern im Nordosten von Wien herangezogen. Gerasdorf liegt wie die Untersuchungsregion in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wien und hat rund 10.000 Einwohner. Es liegt damit zwischen Himberg (ca. 6.500 EW) und Schwechat (ca. 16.000 EW). Stockerau liegt nur rund 20 Kilometer von Wien entfernt an der A22 und weist in etwa dieselbe Einwohnerzahl wie Schwechat auf. Baden liegt an der stark suburbanisierten Achse entlang der Südautobahn und ist mit rund 25.000 Einwohnern größer als Schwechat. Vergleicht man nun die Preise dieser ausgewählten Gemeinden mit jenen der Untersuchungsregion, so ist festzustellen, dass Gerasdorf und Stockerau mit Quadratmeterpreisen zwischen 130 und 210€ doch deutlich günstiger liegen als die größeren Gemeinden der Region, Himberg und Schwechat mit Preisen zwischen 250 und 330€/m<sup>2</sup>. Ebenso zeigt sich, dass die Preise in Markgrafneusiedl deutlich unter den kleineren Gemeinden der Untersuchungsregion liegen. Lediglich Baden weist mit einer Preisspanne von 200 bis 500€/m<sup>2</sup> höhere Preise auf. Man kann demnach sagen, dass die Preise für einen Quadratmeter Wohnbauland in Schwechat, Himberg und Zwölfaxing durchaus auf einem hohen Niveau liegen. In den kleineren Gemeinden Enzersdorf, Klein-Neusiedl, Rauchenwarth und Schwadorf liegen die Preise

deutlich niedriger, jedoch nicht auf unterstem Niveau. Fischamend liegt mit Preisen von 160 bis 206€/m<sup>2</sup> in einer mittleren Preisklasse.

Zum Abgleich der Daten wurden neben den Gewinn-Immobilienpreisübersichten weitere Preise direkt bei den Gemeinden und auf Immobilienplattformen im Internet abgefragt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 4.1.2 zusammengefasst.

Wohnbauland Quadratmeterpreise	Gewinn-Daten		Angaben von Gemeinden		Internetabfragen			
	von (in €)	bis (in €)	von (in €)	bis (in €)	von (in €)	bis (in €)	Median	Anzahl
Enzersdorf	75	93	100	100	76	122	105	11
Fischamend	160	206	180	180	160	251	200	5
Himberg	250	300	-	-	227	260	255	4
Klein-Neusiedl	75	93	100	100	129	129	129	1
Rauchenwarth	89	111	80	120	-	-	-	-
Schwadorf	91	113	-	-	121	140	131	3
Schwechat	270	330	-	-	246	300	273	2
Zwölfaxing	220	240	180	260	-	-	-	-

Quelle: Gemeinden, Internet, Gewinn-Immobilienpreisübersicht

Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

Datum: 07.01.2011

**Tabelle 4.1.2 Vergleich der verschiedenen Preise für Wohnbauland – Stand 2011**

Vergleicht man die unterschiedlichen Quellen so zeigen sich zwar unterschiedliche Preise, jedoch liegen diese im Wesentlichen auf dem gleichen Niveau. Die Preise der Internetabfragen sind zudem Angebotspreise, die in den meisten Fällen eine Verhandlungsbasis darstellen. Für die Gemeinden Rauchenwarth und Zwölfaxing waren keine zu verkaufenden Grundstücke verfügbar.

Die fehlenden Daten der Gemeinden wurden bis zum heutigen Tag trotz wiederholten Nachfragens nicht zur Verfügung gestellt.

## 4.2 Grundstückspreise gewerbliches Bauland

Die erhobenen Grundstückspreise für gewerbliches Bauland fußen ausschließlich auf Abfragen bei den Gemeinden und Internet-Immobilienportalen. Ansonsten konnte keine fundierte Quelle gefunden werden.

Wohnbauland Quadratmeterpreise	Angaben von Gemeinden		Internetabfragen			
	von (in €)	bis (in €)	von (in €)	bis (in €)	Median	Anzahl
Enzersdorf	30	30	42	95	77	3
Fischamend	130	130	-	-	-	-
Himberg	-	-	99	120	100	3
Klein-Neusiedl	40	40	-	-	-	-
Rauchenwarth	40	50	-	-	-	-
Schwadorf	-	-	70	70	70	1
Schwechat	-	-	157	215	180	3
Zwölfaxing	-	-	-	-	-	-
Baden	-	-	41	191	69	3
Gerasdorf	-	-	100	200	110	3

Quelle: Gemeinden, Internet

Verfasser: P2 Gruppe Region 4 2010/2011

Datum: 07.01.2011

**Tabelle 4.2.2 Quadratmeterpreise für gewerbliches Bauland – Stand 2011**

Da, wie in Tabelle 4.2.2 zu sehen ist, nur teilweise Daten zu Quadratmeterpreisen für gewerbliches Bauland vorhanden sind ist die Aussagekraft dieser Daten beschränkt. Wiederum liegen die Preise in den größeren Gemeinden höher als in den kleineren Gemeinden. Auffallend ist, dass Fischamend ein höheres Preisniveau als Himberg aufweist (im Gegensatz zum Wohnbauland). Dies liegt aller Wahrscheinlichkeit nach an der direkten Nachbarschaft der Betriebsgebiete von Fischamend zum Flughafen.

In Schwechat liegen die Preise mit einem Medianwert von 180 €/m<sup>2</sup> wiederum auf einem hohen Niveau. Als Vergleichswerte wurden abermals die Preise für Baden und Gerasdorf herangezogen (für Stockerau und Markgrafneusiedl waren keine Angebote im Bereich Gewerbegrundstücke vorhanden). Die Preisspannen gehen in diesen beiden Gemeinden sehr stark auseinander, wodurch ein Vergleich nur bedingt möglich ist. Allerdings liegen die Höchstpreise wie auch die Medianwerte der Preise für einen Quadratmeter Gewerbegrund in Baden und in Gerasdorf unter jenen Schwechats.

## 5. Fazit und Potentiale

Die gesammelten Daten und Analysen zeigen, dass sich die Untersuchungsregion hinsichtlich des Boden- und Immobilienmarktes teilweise sehr deutlich von Niederösterreich unterscheidet. In der gesamten Region finden sich sehr hohe Anteile an Nichtwohngebäuden, was auf die Bedeutung als Wirtschaftsstandort hinweist. Neben großen Leitbetrieben wie OMV und Flughafen in Schwechat finden sich zahlreiche kleinere Betriebe in den umliegenden Gemeinden.

Das Wachstum Wiens in der Nachkriegszeit hat, auf Grund der direkten Nachbarschaft und des Flughafenstandortes, auch in der Untersuchungsregion seine Spuren hinterlassen. Dies zeigt sich deutlich an den Anteilen der ab 1961 gebauten Gebäuden, die in den Gemeinden der Region im Vergleich zu Niederösterreich sehr hoch sind. Im Gegensatz zu anderen Regionen Niederösterreichs war in den letzten Jahrzehnten ein stetiges Wachstum fast aller Gemeinden in der Region zu verzeichnen. Jedoch verlangsamte sich dieses Wachstum in den letzten 20 Jahren, was sich an den, im Vergleich zu Niederösterreich, unterdurchschnittlichen Fertigstellungsraten von Gebäuden und Wohnungen ab 1992 zeigt. Aufgrund des zunehmenden Flugverkehrs am Flughafen Wien Schwechat (vgl. Fachbereich IFIP – Wirtschaftsfaktor Flughafen) kam es auch zu gestiegenen Lärmbelastungen im Umland, wodurch die Widmung von Wohnbaulandflächen eingeschränkt wird. Deswegen ist in der Region vor allem ein Potential im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete vorhanden und weniger in der weiteren Entwicklung von Wohngebieten.

Im Verlauf der Analysen hat sich jedoch auch gezeigt, dass die Region in manchen Bereichen sehr heterogen ist, weshalb nachfolgend auf die Besonderheiten der einzelnen Gemeinden eingegangen wird:

Zunächst zu erwähnen ist Schwechat, das mit Abstand den größten Bestand an Gebäuden und Wohnungen hat und somit die dominante Gemeinde der Region ist. Schwechat ist mit dem Flughafen und der OMV sicherlich das wirtschaftliche Zentrum, was auch durch den überproportional hohen Anteil der Nichtwohngebäude bestätigt wird. Weiters unterscheidet sich die Struktur der Wohngebäude von den anderen Gemeinden. Schwechat weist dabei den größten Anteil an Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf, was auf die städtische Struktur der Siedlung schließen lässt. Daraus folgen auch die höchsten Quadratmeterpreise für Bauland (sowohl Wohn- als auch Gewerbebauland) und eine relativ niedrige Fertigstellungsrate von Gebäuden pro 1.000 Einwohner. Schwechat weist außerdem einen hohen Anteil an Gebäuden in Besitz von Gemeinde und gemeinnützigen Bauträgern auf, welche vor allem größere Objekte errichten.

Die zweitgrößte Gemeinde ist Himberg, welche sich jedoch deutlich von Schwechat unterscheidet. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist in dieser Gemeinde überdurchschnittlich hoch, weshalb eher von einer zersiedelten Siedlungsstruktur gesprochen werden muss. Dies zeigt sich auch

an dem hohen Anteil der privaten Eigentümer von Gebäuden und der hohen Pro-Kopf-Nutzfläche. Betrachtet man den gewerblichen Immobilienmarkt, so zeigt sich, dass vor allem Büros, Werkstätten und Industriegebäude überproportional stark vertreten sind. Die Quadratmeterpreise für Bauland liegen in Himberg wie in Schwechat auf einem hohen Niveau.

Fischamend ist zwar, neben Schwechat, die einzige Stadtgemeinde der Region, jedoch spielt sie keine dominante Rolle hinsichtlich des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Es zeigen sich allerdings einige Merkmale einer Stadt, wie der unterdurchschnittliche Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, die geringe Pro-Kopf-Nutzfläche der Wohnungen und ein hoher Anteil an Mietwohnungen. In Fischamend befindet sich zudem ein relativ hoher Anteil an Gebäuden in Gemeindebesitz, was auch durch Angaben der Gemeinde, wonach insgesamt Objekte mit einer Wohnnutzfläche von rund 17.000 m<sup>2</sup> im Besitz der Gemeinde sind, bestätigt wird. Hinsichtlich der Preise für Bauland und der Neubautätigkeit befindet sich Fischamend im Mittelfeld der Region.

Die kleineren Gemeinden Enzersdorf, Zwölfaxing und Rauchenwarth verbindet einerseits der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, andererseits gibt es bei genauerer Betrachtung aber wiederum spezifische Besonderheiten der Gemeinden. Enzersdorf besitzt die modernste Wohnungsstruktur aller Gemeinden. Dies zeigt sich an dem höchsten Anteil der ab 1961 gebauten Wohnungen, dem höchsten Anteil an Kategorie-A Wohnungen und der größten Pro-Kopf-Nutzfläche. Wahrscheinlich hat in Enzersdorf der Wachstumsprozess im Vergleich zu anderen Gemeinden der Region erst später begonnen, da diese Gemeinde am weitesten von Wien entfernt ist.

Zwölfaxing besitzt ebenfalls eine sehr moderne Wohnungsstruktur, jedoch gibt es eine weitere Besonderheit. In Zwölfaxing sind enorme Preissteigerungen am Wohnbaulandmarkt zu beobachten, wobei dies sicherlich mit der vorhandenen Flächenknappheit in der Gemeinde zusammenhängt.

Rauchenwarth ist in den letzten zwanzig Jahren am stärksten von allen Gemeinden der Region gewachsen. Dies zeigt sich an den großen Zuwächsen an Wohnungen und Gebäuden und könnte mit der Lage von Rauchenwarth zusammenhängen, da es noch am wenigsten vom Fluglärm betroffen ist. Es bleibt abzuwarten ob die Entwicklung mit einem möglichen Bau der 3. Flughafenpiste so weiter geht.

Die Gemeinde Schwadorf ist interessant, da sie als kleine Gemeinde ähnliche Strukturen wie Fischamend oder Schwechat aufweist. So liegen auch hier die Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch der Pro-Kopf-Nutzfläche deutlich unter dem Durchschnitt.

Die Gemeinde Klein-Neusiedl schließlich ist insofern etwas besonderes, als sie die einzige Gemeinde mit schrumpfender Bevölkerung ist. Dies zeigt sich auch an der niedrigen Fertigstellungsrate von Gebäuden und dem relativ alten Gebäude- und Wohnungsbestand.

Abschließend muss noch angemerkt werden, dass die Gemeinden nur teilweise zu Auskünften bereit waren und dadurch die Datenlage zur Erstellung des Berichtes nicht optimal war.



## 6. Verzeichnisse

### 6.1 Quellen

#### Statistik Austria:

- *Gebäude- und Wohnungszählung 2001*
- *Probezählung 2006*
- *Wohnbaustatistik 1992-2002*
- *Blick auf die Gemeinde(n)*
- *Volkszählung 2001*

#### Direktabfragen bei Gemeinden

[www.immobilien.net](http://www.immobilien.net)

<http://derstandard.at/Immobilien>

[www.gewinn.com](http://www.gewinn.com)

### 6.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1.0.1: Gebäudebestand in der Region unterteilt in Wohn- und Nichtwohngebäude – Stand 2006 .....	5
Tabelle 1.1.1: Gebäude nach Bauperioden – Stand 2001.....	7
Tabelle 1.2.1: Gebäude nach Eigentumsverhältnissen – Stand 2001.....	8
Tabelle 1.3.1: Anteile der Arten von (Wohn-)gebäuden – Stand 2001 .....	9
Tabelle 1.3.2: Gebäudebestand der Nichtwohngebäude der Region – Stand 2001 .....	10
Tabelle 2.0.1: Wohnungsbestand in der Region unterteilt in Hauptwohnsitze / Nebenwohnsitze / Darunter „künstliche Objekte“ – Stand 2006 .....	12
Tabelle 2.1.1: Wohnungen nach Bauperioden – Stand 2001 .....	13
Tabelle 2.2.1: Hauptwohnsitze und Bewohner nach Gemeinden und Ausstattungskategorie – Stand 2001 .....	15
Tabelle 2.3.1: Wohnungsbelegungszahl und Nutzfläche pro Bewohner nach Gemeinden – Stand 2001.....	17
Tabelle 2.4.1: Rechtsgrund der Benützung – Stand 2001.....	19
Tabelle 3.0.1: Gebäudefertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr von 1992 bis 2002 .....	21
Tabelle 3.0.2: Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr von 1992 bis 2002 .....	24
Tabelle 4.1.1 Quadratmeterpreise für Wohnbauland im Vergleich 2006 – 2010 .....	27
Tabelle 4.1.2 Vergleich der verschiedenen Preise für Wohnbauland – Stand 2011.....	29
Tabelle 4.2.2 Quadratmeterpreise für gewerbliches Bauland – Stand 2011.....	30

### 6.3 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.0.1: Gebäudebestand in der Region.....	4
Abb. 1.1.1 Anteil der ab 1961 gebauten Gebäude – Stand 2001 .....	8
Abb. 2.1.1 Anteil der ab 1961 gebauten Wohnungen – Stand 2001 .....	14
Abb. 2.3.1 Durchschnittliche Nutzfläche pro Bewohner und Belegungszahl der Wohnungen – Stand 2001.....	18
Abb. 3.0.1 Gebäudefertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr von 1992 bis 2002 .....	22
Abb. 3.0.2 Veränderung des Gebäudebestandes von 1991 bis 2006 (Säulendiagramm).....	22
Abb. 3.0.3 Veränderung des Gebäudebestandes von 1991 bis 2006 (Liniendiagramm).....	23
Abb. 3.0.4 Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner und Jahr von 1992 bis 2002 .....	25
Abb. 3.0.5 Veränderung des Wohnungsbestandes von 1991 bis 2006 (Säulendiagramm) .....	25
Abb. 3.0.6 Veränderung des Wohnungsbestandes von 1991 bis 2006 (Liniendiagramm) .....	26
Abb. 4.1.1 Preisspannen der Quadratmeterpreise für Wohnbauland im Vergleich – Stand 2010.....	28