

# Teil 3

## ERGEBNISSE FÜR WIENER GEMEINDEBEZIRKE

### ENTWICKLUNG DER PRIVAT- HAUSHALTE BIS 2025

#### EINPERSONENHAUSHALTE

In den letzten Jahren haben sich die Lebensformen junger Erwachsener aufgrund verlängerter Ausbildungszeiten sowie gesteigener Mobilität stark verändert. Mit dem „Singularisierungstrend“, der in der Bundeshauptstadt schon seit Jahrzehnten zu beobachten ist, geht insgesamt eine Veränderung in den Wohnformen einher.<sup>15</sup> Erkennbar ist eine Zunahme der Einpersonenhaushalte mit zunehmendem Alter. Bis 2025 wird die Zahl der Einpersonenhaushalte in Wien zunehmen (+7 %). Die räumliche Ausdifferenzierung zeigt, dass es eine Reihe von Gemeindebezirken gibt, in denen von einer rückläufigen Zahl an Einpersonenhaushalten auszugehen ist. Ein überdurchschnittlich hoher Rückgang wird für die Innere Stadt (1.) prognostiziert. Die höchsten relativen Zuwächse entfallen hingegen auf die insgesamt stärker wachsenden Gemeindebezirke Favoriten (10.), Simmering (11.) und Brigittenau (20.) so-

<sup>15</sup> Eberherr, H. et al. (2009): Altern in der Stadt: Aktuelle Trends und ihre Bedeutung für die strategische Stadtentwicklung. In: Ageing society. Hanappi-Egger/Schnedlitz (Hg.), Facultas Verlag, Wien, S. 32.

wie auf die Stadtrandbezirke Floridsdorf (21.), Donaustadt (22.) und Liesing (23.).

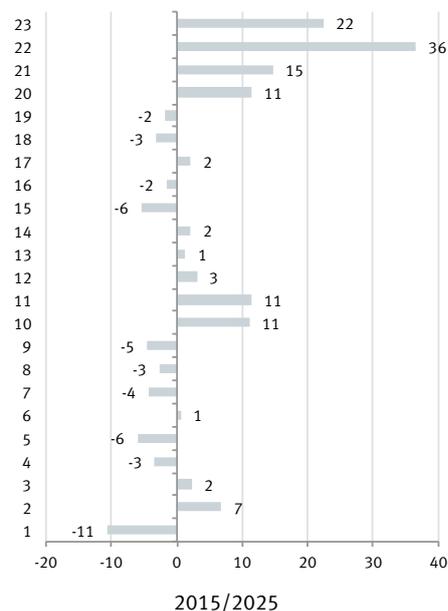
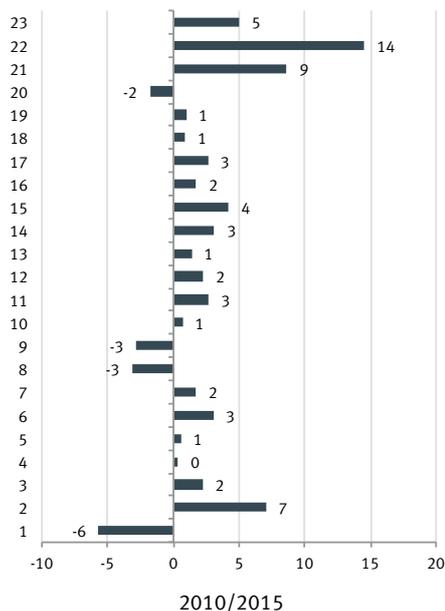
#### ZWEIPERSONENHAUSHALTE

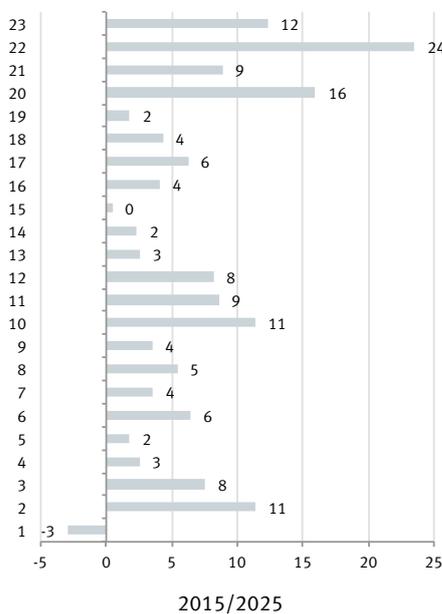
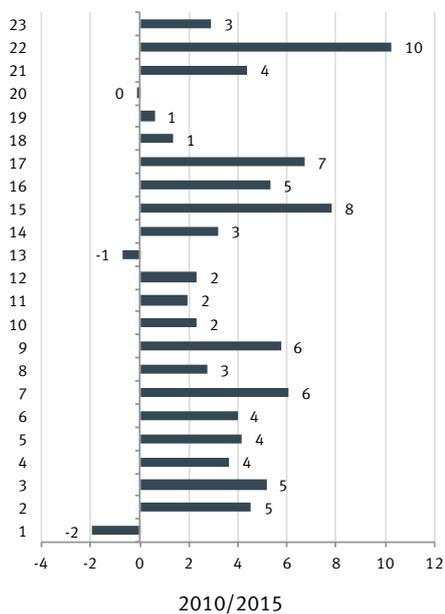
Die demographischen Veränderungen, die sich in den kommenden Jahren einstellen werden, bewirken eine deutliche Zunahme der Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte dürfte bis 2025 in allen Wiener Gemeindebezirken - mit Ausnahme der Inneren Stadt (1.) – deutlich zunehmen. Bis 2025 kann die relative Zunahme dieses Haushaltstyps besonders stark in Leopoldstadt (2.), in Brigittenau (20.), in der Donaustadt (22.) sowie in Liesing (23.) ausfallen. Diese Steigerung erklärt sich aus dem Bevölkerungszuwachs sowie die durch die demographische Alterung stärkere Besetzung von Personen im höheren Lebensalter.

#### DREIPERSONENHAUSHALTE

Die räumliche Verortung der Dreipersonenhaushalte in den Innenstadtbezirken wird auch zukünftig der Entwicklung der Vergangenheit folgen. Es ist anzunehmen, dass vermehrt Personen aufgrund beruflicher oder universitärer Perspektiven sowie eingeschränkter finanzieller Möglichkeiten Wohngemeinschaften bilden und diesen

Grafik 3.1  
**Veränderung (in %) der  
Privathaushalte in den Wiener  
Gemeindebezirken nach  
Wohnraumbelagszahl  
Status quo-Variante  
Einpersonenhaushalt (1 PHH)**  
Quelle: MA 23





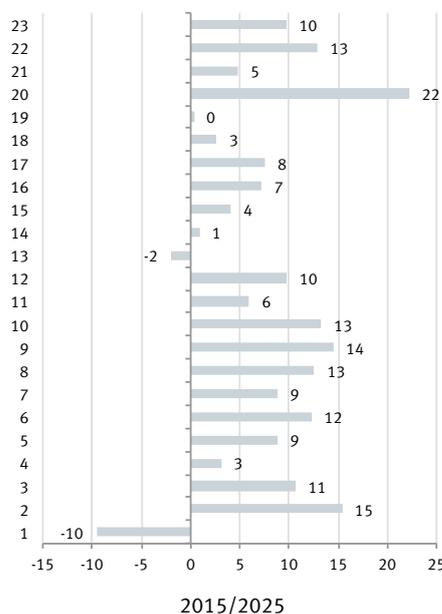
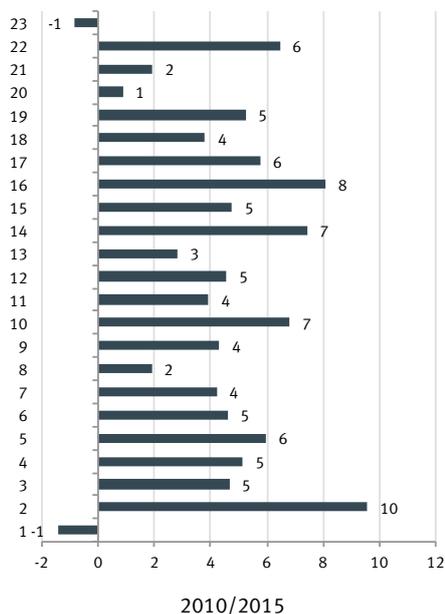
Grafik 3.2  
**Veränderung (in %) der Privathaushalte in den Wiener Gemeindebezirken nach Wohnraumbelagszahl**  
 Status quo-Variante  
 Zweipersonenhaushalt (2 PHH)  
 Quelle: MA 23

Haushaltstyp verstärkt repräsentieren werden. Die Gemeindebezirke mit erhöhter Neubautätigkeit könnten hingegen familienbezogene Nachfragegruppen (z.B. Paare mit Kind) in einem stärkeren Umfang ansprechen. In Penzing (14.) und in Döbling (19.) werden Dreipersonenhaushalte im gesamten Zeitraum auf dem Niveau des

Jahres 2015 stagnieren. In der Inneren Stadt (1.) und in Hietzing (13.) dürfte die Zahl hingegen rückläufig sein.

**VIER- UND MEHRPERSONENHAUSHALTE**

Wenn die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung eintreffen sollte, dann zeigt sich eine uneinheitliche Situation in Wien.



Grafik 3.3  
**Veränderung (in %) der Privathaushalte in den Wiener Gemeindebezirken nach Wohnraumbelagszahl**  
 Status quo-Variante  
 Dreipersonenhaushalt (3 PHH)  
 Quelle: MA 23

Bis 2025 wird die Zahl der Mehrpersonenhaushalte in den Innenstadtbezirken zunehmen. Diese Zunahme kann in erster Linie auf die prognostizierte Bevölkerungszunahme, die durch eine relativ starke Zuwanderung von Studierenden aber auch durch zunehmend einkommensstarke Familien, die das Wohnen im hochverdichteten Stadtgebiet bevorzugen, zurückgeführt werden. Eine steigende Wohnungsbelegung im Altwohnungsbestand war bereits in den vergangenen Jahren zu beobachten und könnte sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Das Wachstum der Mehrpersonenhaushalte dürfte auch in den Stadtentwicklungsgebieten mit hoher Neubautätigkeit stärker ausfallen. Hier bilden vor allem jüngere Familien die Haushalte, die die Kernstadt verlassen oder von außerhalb in die jeweiligen Neubaugebiete ziehen. In den Gemeindebezirken mit einer stagnierenden

bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist auch mit einer Verkleinerung der Mehrpersonenhaushalte zu rechnen.

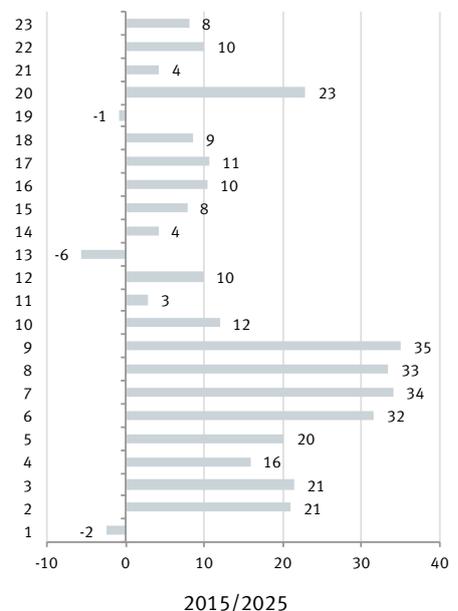
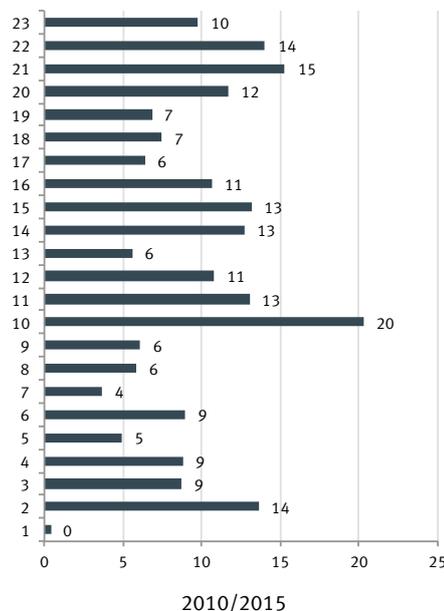
## BEVÖLKERUNG IN PRIVAT-HAUSHALTEN BIS 2025

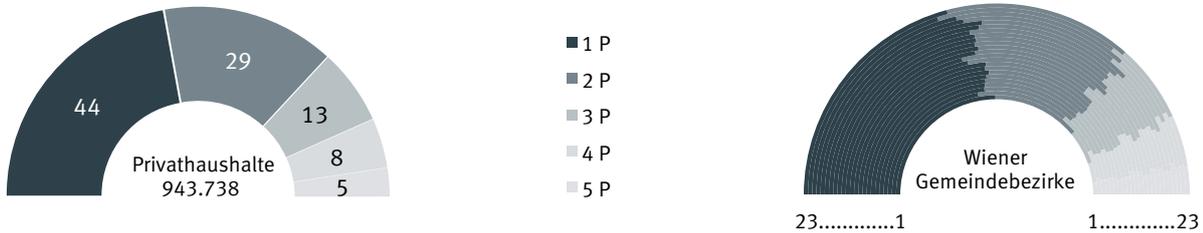
### EINPERSONENHAUSHALTE

Die Zahl der Einpersonenhaushalte in Wien wird in den kommenden Jahren steigen. Bis 2025 wird es demnach um rund 27.000 (+ 7 %) mehr „Single-Haushalte“ geben, die mit rund 45 % aller bewohnten Wohnungen von rund einem Fünftel der Wiener Bevölkerung (22%) bewohnt werden. Zwischen den Wiener Gemeindebezirken könnte der Anteil der „Single-Haushalte“ an den Privathaushalten im Jahr 2025 um bis zu zehn Prozentpunkten zwischen 40 % (Donaustadt) und 50 % (Innere Stadt) variieren. Ähnlich

Grafik 3.4  
Veränderung (in %) der Privathaushalte in den Wiener Gemeindebezirken nach Wohnraumbelagszahl  
Status quo-Variante | Vier- und Mehrpersonenhaushalt (4+ PHH)

Quelle: MA 23





dürften sich Unterschiede in der Verteilung nach der Einwohnerzahl in Privathaushalten ergeben, die zwischen 19 % (Donaustadt) und 26 % (Innere Stadt) betragen dürften. Trotz der quantitativen Zunahme wird die Zahl der Einpersonenhaushalte in den Gemeindebezirken Innere Stadt (1.), Wieden (4.), Margareten (5.), Neubau (7.), Alsergrund (9.), Rudolfshheim-Fünfhaus (15.), Währing (18.) und Döbling (19.) rückläufig sein.

**MEHRPERSONENHAUSHALTE**

Bis zum Jahr 2025 könnte die Zahl der Mehrpersonenhaushalte um knapp 44.000 zunehmen, ein Plus von 9 %. Die Prognoseergebnisse verzeichnen ein Minus für die Gemeindebezirke Innere Stadt (1. | - 7 %) und Hietzing (13. | - 2 %). In allen anderen Gemeindebezirken ist eine positive Entwicklung zu erwarten, die in der Donaustadt (22. | + 17 %) am stärksten ausfallen dürfte. Der Anteil der Zwei- und Dreipersonenhaushalte wird in den kom-

menden Jahren zwischen den Gemeindebezirken nur minimal vom Wien-Durchschnitt (2 PHH: 29 %; 3 PHH: 13 %) abweichen. Auch in Zukunft wird es in Wien doppelt so viele Zweipersonenhaushalte (29 %) als Dreipersonenhaushalte (13 %) geben. Die Einwohnerzahl in den Zwei- und Dreipersonenhaushalten dürfte sich ebenfalls ohne gravierende Abweichungen zwischen den Gemeindebezirken entwickeln.<sup>16</sup> Bei den Vier- und Mehrpersonenhaushalten wird im Jahr 2025 der Anteil an den Privathaushalten zwischen 11 % (Innere Stadt) und 15 % (Brigittenau) betragen. Wie bereits in Kapitel 2 skizziert, ist in den nächsten Jahren ein starker Bevölkerungsanstieg in den größeren Privathaushalten zu erwarten. Zwischen den Gemeindebezirken dürfte das Bevölkerungsgewicht zwischen 26 % (Innere Stadt) und 33 % (Brigittenau) betragen.

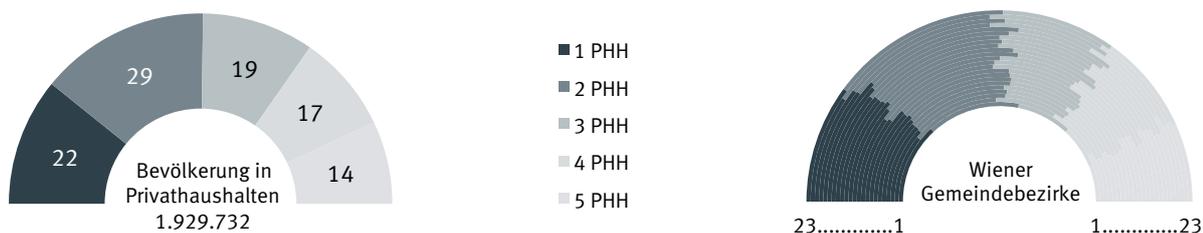
<sup>16</sup> Der errechnete Gini Koeffizient bestätigt, dass die Wohnform der Zwei- und Dreipersonenhaushalte über alle Bezirke relativ gleichmäßig verteilt sein wird.

Grafik 3.5 Privathaushalte (in %) in Wien und in den Wiener Gemeindebezirken nach Wohnraumbelagszahl im Jahr 2025 Status quo-Variante

Quelle: MA 23

Grafik 3.6 Bevölkerungsanteil (in %) in Privathaushalten in Wien und in den Wiener Gemeindebezirken nach Wohnraumbelagszahl im Jahr 2025 Status quo-Variante

Quelle: MA 23



## DURCHSCHNITTLICHE WOHNRAUMBELAGSZAHL

Die Verteilung der Bevölkerung in Privathaushalten nach Haushaltsgröße verdeutlicht den Trend zu kleinen Haushalten in Österreich. Seit 1985 sank die durchschnittliche Haushaltsgröße in allen Bundesländern, wobei in Wien der Rückgang mit 0,07 Personen pro Haushalt am schwächsten ausgeprägt war. In allen anderen Bundesländern lag der Rückgang in diesem Zeitraum zwischen 0,49 (Salzburg) und 0,71 (Vorarlberg) Personen pro Haushalt.<sup>17</sup> Nach den Prognoseberechnungen der Statistik Austria dürfte sich dieser Trend in den kommenden Jahrzehnten fortsetzen, wobei für die Bundeshauptstadt eine stagnierende Entwicklung bis 2030 projiziert wird (2,00 (2011) bis 2,01 (2030) Personen pro Haushalt).<sup>18</sup>

Die Wohnraumbelagszahl liegt in der Bundeshauptstadt Wien seit Jahren im Durchschnitt bei rund zwei Personen pro Wohnung. Nach den vorliegenden Ergebnissen

17 Nach der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung der Bundesanstalt Statistik Österreich entspricht die Haushaltsgröße der Zahl der in Wohngebäuden lebenden Personen, einschließlich nur kurzfristig abwesender Personen.

Weiterführende Informationen: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/haushalte/023298.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/023298.html) (Zugriff Jänner 2016)

18 Weiterführende Informationen: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/haushalts\\_und\\_familienprognosen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html) (Zugriff Jänner 2016)

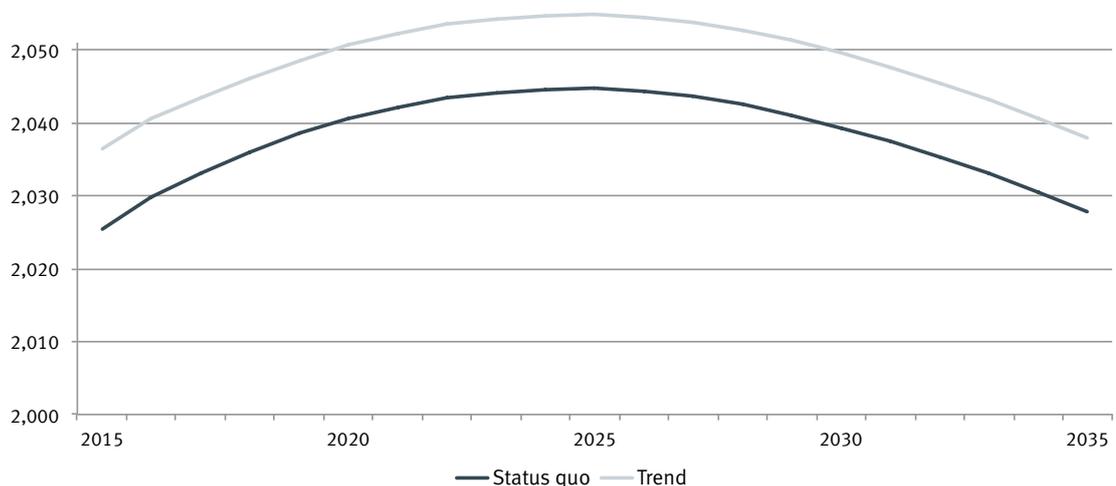
dürfte sich dies in den nächsten zwei Jahrzehnten kaum ändern. Statistisch zeigt sich bis 2025 ein kaum erkennbarer Anstieg, der sich in der darauffolgenden Dekade wieder etwas abschwächen dürfte. Diese Entwicklung korreliert stark mit den demographischen Annahmen, die in der ersten Hälfte des Prognosezeitraums von einer stärkeren Zuwanderungsdynamik ausgeht. In der Trend Variante fällt nicht nur das Wachstum bis 2029 stärker aus, sie projiziert auch ein leicht höheres Belagsniveau.

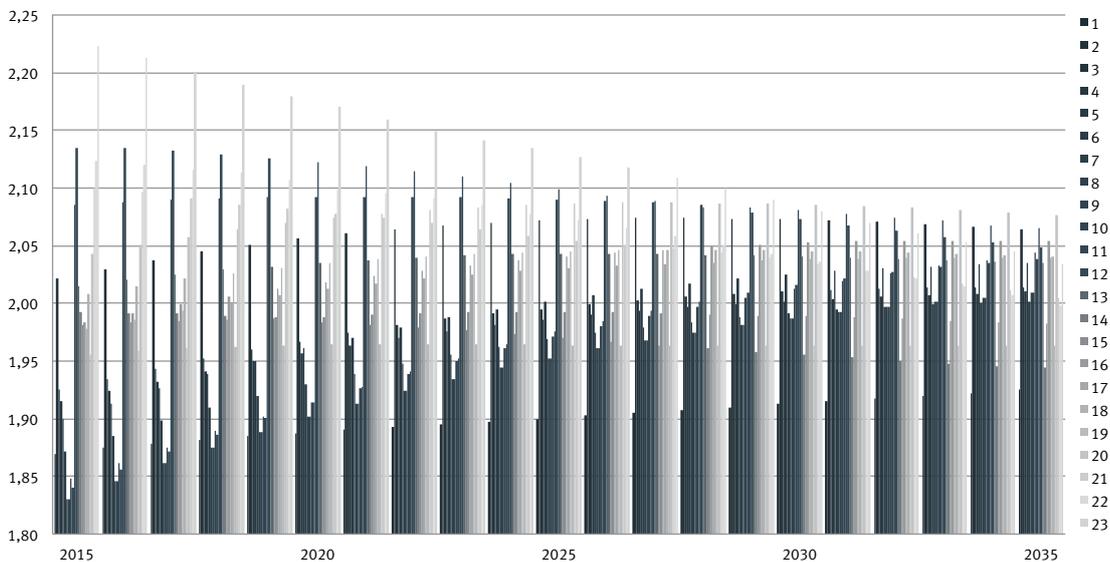
Die stadträumliche Entwicklung zeigt entsprechend des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses, dass die durchschnittliche Wohnraumbelagszahl in den meisten Wiener Gemeindebezirken steigen dürfte. Die stärkste Zunahme erfahren die Innenstadtbezirke Margareten (5.), Mariahilf (6.), Neubau (7.), Josefstadt (8.), Alsergrund (9.) sowie Favoriten (10.), bei denen sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2025 um rund 0,1 Personen pro Haushalt erhöhen könnte. In einigen Gemeindebezirken (Innere Stadt (1.), Simmering (11.), Hietzing (13.), Rudolfsheim-Fünfhaus (15.) und Döbling (19.)) wird sich die durchschnittliche Wohnraumbelagszahl im Prognosezeitraum kaum verändern. Trotz des prognostizierten Bevölkerungswachstums könnte sich die Haushaltsgröße in den nächsten Jahren in folgenden Gemeindebezirken sogar etwas verringern: Meidling (12.), Penzing (14.), Floridsdorf (21.), Donaustadt (22.) und in Liesing (23.).

Grafik 3.7

### Durchschnittliche Wohnraumbelagszahl in Wien 2015 bis 2035 nach Prognosevarianten 2015 bis 2035

Quelle: MA 23





## ZWISCHENFAZIT

Bei Fortsetzung der demographischen Trends erhöht sich in den nächsten Jahrzehnten die Bevölkerungszahl in Wien signifikant. Die demographische Dynamik dürfte auch in Zukunft von der Migration und der Neubautätigkeit geprägt sein. Diese Entwicklung hat auch Auswirkungen auf die Zahl und Zusammensetzung der Privathaushalte in den einzelnen Gemeindebezirken. Nach den vorliegenden Ergebnissen der Wohnraumbelagsprognose wird die Zahl der Privathaushalte in der Inneren Stadt (1. Bezirk), in Hietzing (13.), in Rudolfsheim-Fünfhaus (15.) sowie in Döbling (19.) rückläufig sein. Ein Vergleich mit den Ergebnissen der Wiener Bevölkerungsprognose<sup>19</sup> bestätigt, dass in diesen Gemeindebezirken – mit Ausnahme des 15. Gemeindebezirks (+1 %) – auch mit Einwohnerverlusten zu rechnen ist. Auffallend ist zudem, dass in den Innenstadtbezirken der Bevölkerungsgewinn stärker sein dürfte als der Zuwachs an Privathaushalten. Dies dürfte eine Wohnraumverdichtung zur Folge haben, wobei dies nicht auf den Ausbau von ungenutzten Dachflächen zurückzuführen sein wird. Es ist davon auszugehen, dass sich in den bereits bestehenden Wohnungen zunehmend die Belagszahl erhöhen

wird. In jenen Stadtteilen mit hohen Einwohnerzuwächsen dürfte auch die Zahl der Privathaushalte entsprechend steigen. Dies ist eine zu erwartende Konsequenz, die fast ausschließlich durch das Neubausvolumen erklärt werden kann.

Es wird künftig mehr Ein- und Mehrpersonenhaushalte geben als heute. Da die Zahl der Privathaushalte in den nächsten Jahren voraussichtlich ähnlich dynamisch wie die Einwohnerzahl ansteigen wird, ist mit einer stabilen durchschnittlichen Wohnraumbelagszahl zu rechnen. Die kleinsten Haushalte bleiben trotz stärkerer Wohnraumverdichtung in den Innenstadtbezirken (Innere Stadt, Neubau, Josefstadt, Alsergrund) verortet. In Penzing (14.), Rudolfsheim-Fünfhaus (15.) sowie in Döbling (19.) bleibt die Durchschnittsgröße beinahe unverändert und liegt im Jahr 2025 unter zwei Personen pro Privathaushalt. Die im Schnitt größte Wohnraumbelagsgröße (>2 Personen/Haushalt) verzeichnen in Zukunft jene Gemeindebezirke mit familienbezogener Haushaltsstruktur, die sich im Besonderen in Meidling (12.), Brigittenau (20.), Floridsdorf (21.) und Donaustadt (22.) manifestiert. Ein Vergleich der prognostizierten Entwicklungen verdeutlicht, dass in beiden Varianten weitgehend ein ähnlicher Trend zu erwarten sein wird, der sich nur in der Höhe der ausgewiesenen absoluten und relativen Kennziffern unterscheidet.

Grafik 3.8

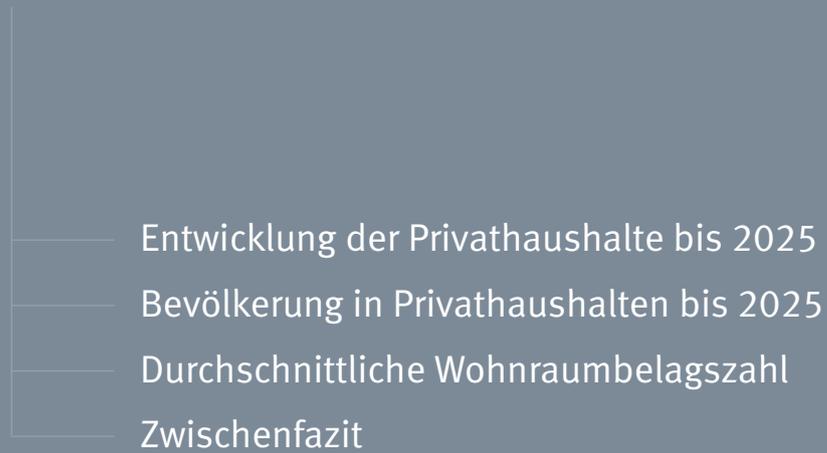
**Veränderung der durchschnittlichen Wohnraumbelagszahl in den Wiener Gemeindebezirken 2015 bis 2035**

Quelle: MA 23

<sup>19</sup> Magistrat der Stadt Wien (2014): Wien wächst ... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken. Statistik Journal 1/2014



# ERGEBNISSE FÜR WIENER GEMEINDEBEZIRKE



Teil 3