

Der Bedarf an Neuversorgung

<i>Rasche Verfügbarkeit zu leistbaren Konditionen</i>	Die laufende Nachfrage am Wiener Wohnungsmarkt wird von der Zahl an Haushalten bestimmt, die eine Neuversorgung mit Wohnraum anstreben; sei es durch Umzug innerhalb der Stadt, sei es durch Zuzug von außerhalb Wiens. Dass sich dieser Bedarf in einem überschaubaren Zeitraum und zu leistbaren Konditionen decken lässt, zählt zu den Ansprüchen der Wohnpolitik der Stadt Wien.
<i>Auch in Zukunft?</i>	Gegen diesen Hintergrund hat Synthesis Forschung eine Prognose zur Entwicklung des jährlichen Neuversorgungsbedarfs für den Zeitraum 2000–2015 erstellt.
<i>Besteht ein Neuversorgungsbedarf?</i>	Selbst wenn Wiens Bevölkerung überhaupt nicht wachsen würde (was nicht der Fall ist), ergibt sich ein erheblicher Neuversorgungsbedarf: Wer umziehen will (oder von außerhalb zuziehen will) muss sich eine Wohnung suchen; das sind im Jahr 2005 immerhin gut 64.000 Haushalte gewesen; im Jahr 2015 werden es rund 74.000 Haushalte sein.
<i>Rolle des Neubaus?</i>	Die Neuversorgung mit Wohnraum muss nur zum kleinsten Teil durch den Wohnungsneubau (so wichtig dieser auch ist) abgedeckt werden; schließlich macht jeder Haushalt, der innerhalb Wiens umzieht, auch eine Wohnung frei, die (vielleicht mit Zeitverzögerung) wieder als Angebot zur Verfügung steht.
<i>Häufige innerstädtische Umzüge?</i>	Im Jahr 2005 haben die Umzüge innerhalb des Stadtgebietes für rund 44.000 Haushalte einen Neuversorgungsbedarf ausgelöst; nicht ganz ein Fünftel der Haushalte waren junge Singles (jünger als 30 Jahre). Im Jahr 2015 werden die rund 51.000 Umzüge etwa zwei Drittel des gesamten Neuversorgungsbedarfs ausmachen.
<i>Und der Zuzug aus den Bundesländern?</i>	Im Jahr 2005 sind rund 8.400 Haushalte aus anderen Bundesländern zugezogen; im Jahr 2015 werden es knapp 9.100 Haushalte sein. Der bei Weitem überwiegende Teil der Haushalte sind Singles (aller Altersgruppen).
<i>Welle von Migrant/inn/en?</i>	Wie zu erwarten, führt die Niederlassungsfreiheit innerhalb der Europäischen Union zu einer anhaltenden Zuwanderung nach Wien, das attraktives Wohnumfeld (und interessante Arbeitsmöglichkeiten) bietet. Von 2000 auf 2005 ist die Zuwanderung ausländischer Haushalte von rund 7.500 auf 12.000 gestiegen. Dieser Trend wird sich nun verflachen; im

Jahr 2015 wird die Zuwanderung aus dem Ausland rund 14.200 Haushalte ausmachen; das sind rund 19% des jährlichen Neuversorgungsbedarfs.

Welche Wohnungsgrößen sind gefragt?

Rund drei Viertel (72%) der nachgefragten Wohnungen sind größer als 35 m², aber kleiner als 90 m²; das ist schon heute so und wird sich auch bis 2015 nur wenig ändern.

Reaktion im Neubaugeschehen?

Die Verteilung der Wohnungsgröße im (geförderten und nicht geförderten) Neubau hängt von einer Vielzahl von öffentlichen wohnungspolitischen Aspekten und sehr persönlichen privaten Überlegungen ab. Der Schwerpunkt des jährlichen Neuversorgungsbedarfs ist in diesem Zusammenhang nur einer von vielen Faktoren; ganz ignoriert wird er wohl dennoch nicht werden.