

MONATSBERICHTE DES  
ÖSTERREICHISCHEN INSTITUTES  
FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

**Beilage Nr. 27**

---

XXVII. Jahrgang, Nr. 10

Oktober 1954

---

**Die  
österreichische Wohnungswirtschaft**

WIEN 1954

IM SELBSTVERLAGE DES ÖSTERREICHISCHEN INSTITUTES FÜR  
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG, WIEN, I., WIPPLINGERSTRASSE 34

# Die österreichische Wohnungswirtschaft

## Gliederung

	Seite
Wohnungsnot — ein europäisches Problem .....	3
Der Wohnungsbau in Österreich .....	5
Finanzierung des österreichischen Wohnungsbaues seit 1945 .....	7
Die Mieten .....	8
Bemühungen um eine Neuordnung der österreichi- schen Wohnungswirtschaft .....	10
<b>Anhang</b>	
Leistungen und Bedingungen der beiden staat- lichen Wohnbau-Fonds .....	14

## Die österreichische Wohnungswirtschaft

*Auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft sind im Sommer dieses Jahres wichtige wirtschaftspolitische Entscheidungen gefallen. Vor die Frage gestellt, ob das vorwiegend in den Städten bestehende Wohnungsdefizit mit marktwirtschaftlichen Methoden oder durch massiven Einsatz öffentlicher Mittel bei niedrig gehaltenen Mieten beseitigt werden soll, entschied sich die Wirtschaftspolitik im wesentlichen für die zweite Lösung. Die amtliche Preisregelung für die zwischen den beiden Weltkriegen errichteten Wohnungen wurde gesetzlich verankert und dem öffentlichen Wohnungsbau beträchtliche zusätzliche Mittel aus Steuergeldern und Kreditoperationen zugeführt.*

*Die vorliegende Arbeit gibt einen umfassenden Überblick über den gegenwärtigen Stand der Wohnungswirtschaft in Österreich. Sie behandelt den Wohnungsfehlbestand, die Mietenprobleme, den Wohnungsbau und seine Finanzierung. Ein eigener Abschnitt ist den Bemühungen um eine Neuordnung der Wohnungswirtschaft und den gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der jüngsten Maßnahmen gewidmet.*

### Wohnungsnot — ein europäisches Problem

Nicht nur in Österreich, sondern in fast allen westeuropäischen Ländern — besiegten, besetzten, wie Siegerstaaten — herrscht Wohnungsnot. Gegenwärtig fehlen in Westeuropa schätzungsweise 14 Mill. Wohnungen<sup>1)</sup>. Außerdem erfordert der normale Bevölkerungszuwachs Westeuropas jährlich 610.000 Wohnungen. Weitere 720.000 Wohnungen müssen gebaut werden, um den jährlichen Verfall (1% von insgesamt rund 72 Mill. Wohnungen) zu ersetzen. Will man die Wohnungsnot in 20 Jahren beheben, dann müssen jährlich 2 Mill. Wohnungen gebaut werden, das sind 7·5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Diese Quote wurde im Jahre 1953 — wiewohl in Europa um rund 8% mehr Wohnungen gebaut wurden als im Jahre 1952 — nur von Westdeutschland und Norwegen (in beiden Ländern 10·5 Wohnungen je 1.000 Einwohner) beträchtlich überschritten<sup>2)</sup>. Deutschland hat allerdings das höchste Wohnungsdefizit, muß also, um seine Wohnungsnot zu beseitigen, mehr als andere Länder bauen<sup>3)</sup>. Nach Westdeutschland und Nor-

<sup>1)</sup> Nach Dipl.-Ing. K. P. Harten, Direktor der Europäischen Produktivitätszentrale in der OEEC.

<sup>2)</sup> Siehe ECE-Bericht, August 1954: „Politique du logement dans les pays d'Europe et les progrès réalisés dans ce domaine en 1953“.

<sup>3)</sup> Das Deutsche Bundesministerium für Wohnungsbau beziffert das gesamte Wohnungsdefizit im Jahre 1945 mit 5·8 Mill. Wohnungen: 2·3 Mill. Wohnungen wurden durch Kriegseinwirkung zerstört, 2·3 Mill. Wohnungen werden zur Unterbringung der 9·25 Mill. Flüchtlinge benötigt, weitere 1·2 Mill. Wohnungen beträgt der „normale Wohnungsbedarf“, da laufend mehr Haushalte gegründet als aufgelöst werden. Nach amtlichen Schätzungen fehlten zu Beginn 1954 noch

wegen bauten relativ am meisten Schweden und Finnland (7·0 Wohnungen je 1.000 Einwohner), Großbritannien (6·5) und die Niederlande (5·7).

Die obige Schätzung des Wohnungsbedarfes berücksichtigt nur den rein quantitativen Wohnungsbedarf. Würden auch die steigenden Ansprüche an den Wohnungsstandard befriedigt, dann müßte in den meisten Ländern der Wohnungsbau noch viel stärker intensiviert werden.

### Wohnungsbau 1951 bis 1953 in verschiedenen europäischen Ländern<sup>1)</sup>

Land	Fertiggestellte Wohnungen			Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahre 1953 je 1.000 Einwohner
	1951	1952	1953	
	1.000 Stück			
Belgien .....	.	35'6	40'2	4'6
Dänemark .....	21'5	19'0	21'3	4'9
Finnland .....	28'5	31'2	29'2	7'0
Frankreich .....	76'7	83'9	115'0	2'7
Großbritannien <sup>2)</sup> .....	194'8	239'9	318'8	6'5
Italien .....	92'6	116'2	135'0	2'9
Niederlande .....	58'7	54'6	59'6	5'7
Norwegen .....	20'9	32'7	35'0	10'5
Rumänien .....	10	8	12	1'0
Schweden .....	40'8	45'6	50'0	7'0
Schweiz <sup>3)</sup> .....	26'8	24'5	26'2	5'4
Sowjet-Union .....	.	.	.	5'3
Spanien .....	.	19'7	20'7	.
Tschechoslowakei .....	23'0	30'0	40'3	3'2
Ungarn .....	25	20	16	1'7
Westdeutschland <sup>4)</sup> .....	410'3	443'1	515'0	10'5

<sup>1)</sup> Siehe ECE-Bericht, August 1954: „Politique du logement dans les pays d'Europe et les progrès réalisés dans ce domaine en 1953“.

<sup>2)</sup> Ohne Nordirland, wo 1953 rd. 8.000 Wohnungen fertiggestellt wurden.

<sup>3)</sup> Ohne Gemeinden unter 1.000 Einwohnern. In diesen wurden 1952 rd. 1.900 Wohnungen fertiggestellt.

<sup>4)</sup> Siehe Bundesbaublatt 1954, Nr. 4.

3'9 Mill. Wohnungen. (Walter Fey, „Der Wohnungsbau in der Bundesrepublik 1953 und seine Finanzierung“. Bundesbaublatt 1954, Nr. 4.)

Das große Wohnungsdefizit Europas geht vor allem auf die direkten und indirekten Folgen des Krieges zurück. Zahlreiche Wohnungen wurden zerstört, Ersatzbauten für verfallende Wohnungen mußten vielfach unterbleiben und Millionen Flüchtlinge benötigten zusätzlichen Wohnraum.

Die Mieten haben sich in ganz Westeuropa gegenüber der Vorkriegszeit nur relativ wenig verteuert. In den letzten Jahrzehnten wurden allgemein Mietzinskontrollen eingeführt. Sie waren ursprünglich nur als vorübergehende Maßnahme zur Bekämpfung der Inflation gedacht oder sollten in Notzeiten krassen Mietzinswucher verhindern. Das langjährige Festhalten am Mietzinsstopp führte dazu, daß die Miete heute in allen Ländern weit unter den sonstigen Lebenshaltungskosten und noch mehr unter den Baukosten liegt. Besonders groß sind die Spannen zwischen Miete, Lebenshaltungskosten und Baukosten in Italien, Frankreich und Finnland. In Italien haben sich Lebenshaltungs- und Baukosten gegenüber 1938 annähernd 7mal, in Frankreich und Finnland 3mal stärker erhöht als die Mieten.

#### Mieten, Lebenshaltungskosten und Baukosten<sup>1)</sup> im Jahre 1953

Land	Mieten	Lebenshaltungskosten ohne Miete 1938 = 100	Baukosten
Belgien .....	256	405	480 <sup>2)</sup>
Dänemark .....	120	219	270 <sup>3)</sup>
Finnland .....	512	1.200	1.545
Frankreich .....	945	2.639	2.667
Großbritannien .....	122	252	301
Italien .....	990	6.982	6.975
Niederlande .....	115	289	.
Norwegen .....	102	230	221
Österreich .....	334 <sup>4)</sup>	668	831 <sup>5)</sup>
Schweden .....	125	210	213
Schweiz .....	114 <sup>6)</sup>	182	199 <sup>7)</sup>
Westdeutschland <sup>8)</sup> .....	112	178	220

<sup>1)</sup> ECE-Bericht August 1954: „Politique du logement dans les pays d'Europe et les progrès réalisés dans ce domaine en 1953“. — <sup>2)</sup> 1939 = 100. — <sup>3)</sup> August 1939 = 100. —

<sup>4)</sup> April 1938 = 100. — <sup>5)</sup> 1937 = 100. — <sup>6)</sup> 1. Juni 1939 = 100. — <sup>7)</sup> Siehe Bundesbaublatt 1954, Nr. 4.

Infolge dieser Preisverschiebungen sind die Einkommen in allen Ländern Westeuropas im allgemeinen viel weniger mit Ausgaben für Miete belastet als in der Vorkriegszeit. Die Belastung der Unselbständigen schwankte in den Jahren 1936 bis 1938 in den meisten Ländern zwischen 10 und 15% (extreme Werte: Frankreich 8%, Schweiz 19%), im Jahre 1953 aber zwischen 3 und 10% (Italien 2%, Schweiz 12%, Westdeutschland 10%).

Die Mietzinsstopppreise warfen bei den gleichzeitig enorm erhöhten Baukosten keinen Mietzins-ertrag ab, der es ermöglicht hätte, Kapital rentabel anzulegen. Die Wohnbaufinanzierung wurde daher

vielfach von der öffentlichen Hand übernommen. Der Staat stellte entweder stark verbilligte Kredite zur Verfügung (besonders in Skandinavien), leistete Zuschüsse zu den Baukosten (Niederlande, Schweiz und Italien) oder baute selbst (besonders in Großbritannien).

#### Finanzierungsanteil der öffentlichen Hand an der Schaffung neuen Wohnraumes<sup>1)</sup>

Land	1949 %	1953 %
Belgien .....	.	46
Dänemark .....	53	.
Frankreich .....	68	46
Großbritannien .....	78	.
Niederlande .....	84	71
Norwegen .....	80	43
Schweden .....	37	27
Schweiz .....	30	0

<sup>1)</sup> Siehe ECE-Berichte 1953 und 1954. Die Zahlen stellen den Anteil der mit Hilfe von öffentlichen Subventionen oder Darlehen und direkt von der öffentlichen Hand errichteten Neubauten am Gesamtwert der Neubauten dar. Die Ergebnisse der einzelnen Länder sind infolge der verschiedenen Begriffsbestimmungen untereinander nur bedingt vergleichbar.

Erst im Jahre 1952 scheint in der europäischen Wohnbaupolitik eine Wende eingetreten zu sein. Die öffentliche Subventionierung des Wohnungsbaues wird seither in vielen Ländern langsam abgebaut. In Frankreich z. B. ist der Anteil der öffentlichen Hand an der Finanzierung von 68% im Jahre 1949 auf 46% im Jahre 1953, in Norwegen von 80% auf 43% gesunken. In der Schweiz hat die öffentliche Hand im Jahre 1949 noch 30% des Wohnungsbaues finanziert, im Jahre 1953 jedoch keine Mittel mehr zur Verfügung gestellt.

In Westdeutschland verschob sich der Finanzierungsanteil der öffentlichen Hand am Wohnungsbau in den letzten drei Jahren wie folgt:

Jahr	Öffentliche Mittel Mill. DM	in % des Gesamtaufwandes
1951 .....	2.216	47,1
1952 .....	2.413	38,3
1953 .....	2.742	35,7

Q: Deutsches Bundesministerium für Wohnungsbau.

Die amtliche Mietzinskontrolle wird zwar noch nirgends völlig fallen gelassen, doch wurden in den letzten Jahren die Mietzinse in einer Reihe von Ländern erhöht (Deutschland<sup>1)</sup>, Schweiz<sup>2)</sup>, England und

<sup>1)</sup> Im Jahre 1952 wurden in Westdeutschland die Altbau-mieten um 10% erhöht. Für 1. Jänner 1955 ist eine neuerliche Mieterhöhung von 10 bis 20% (je nach Ausstattung der Wohnung) in Aussicht genommen, von der insgesamt 5 Mill. Wohnungen betroffen werden.

<sup>2)</sup> Bundesbeschuß zur Lockerung der Mietzinskontrolle durch stufenweise Bewilligung von Mietzins-erhöhungen vom 10. Juni 1954 und 5%ige allgemeine Erhöhung der Altmieten am 1. Juni 1954.

Niederlande<sup>1)</sup>). Die Tendenz geht allgemein dahin, die Mieten immer weniger aus Steuergeldern zu subventionieren und den sozialen Wohnungsbau auf wirklich bedürftige Fälle zu beschränken.

### Der Wohnungsbau in Österreich

Die Kriegereignisse machten die Wohnungsnot in Österreich wie in den anderen Ländern Europas zu einem brennenden Problem. So dringend auch eine baldige Linderung des Wohnungselendes war, in den ersten Nachkriegsjahren mußte man, um die gesamte Wirtschaft in Gang zu bringen, den Wohnungsbau auf ein „Nebengeleise“ schieben. Erst in den letzten Jahren konnte er forciert werden. Er reichte freilich noch immer nicht aus, die Wohnungsnot völlig zu beheben.

In den ersten fünf Nachkriegsjahren wurden insgesamt weniger Wohnungen hergestellt (1945 bis 1949: 103.000 Wohnungen) als in den folgenden drei Jahren (1950 bis 1952: 116.500 Wohnungen).

Für das Jahr 1953 liegen bisher noch keine amtlichen Zahlen über den Wohnungsbau im gesamten Bundesgebiet vor<sup>2)</sup>. Aus den bereits vorliegenden Daten über die neu- und wiederaufgebauten Häuser<sup>3)</sup>, aus dem Wohnungsbau in Wien<sup>4)</sup>, sowie den öffentlichen Mitteln, die für den Wohnungsbau bereitgestellt wurden, darf jedoch angenommen werden, daß es ungefähr 38.000 Wohnungen waren.

Im Jahre 1954 werden voraussichtlich bedeutend mehr Wohnungen gebaut, da insgesamt rund 2·2 Mrd. S an öffentlichen Mitteln zur Verfügung stehen,

gegen nur 1·5 Mrd. S im Jahre 1953<sup>5)</sup>. Selbst wenn von privater Seite nicht mehr Mittel für den Wohnungsbau aufgebracht werden als im Vorjahr, kann man für das Jahr 1954 mit einem Gesamt-Wohnbauvolumen von rund 4·5 Mrd. S rechnen. Als Bauergebnis wären dann mindestens 45.000 Wohnungen zu erwarten.

### Wohnungsbau in Österreich in den Jahren 1945 bis 1953<sup>1)</sup>

Zugänge an Wohnungen durch Neubau, Wiederaufbau, Wiederinstandsetzung, Zubau und Umbau

Jahr	Zahl der Wohnungen	
1945—1946.....	27.800	
1947.....	19.900	
1948.....	26.100	Insgesamt
1949.....	29.000	1945 bis Ende 1953
1950.....	46.200	rd. 257.000
1. I.—31. V. 1951.....	13.000	
1. VI. 1951—31. XII. 1952.....	57.300 <sup>2)</sup>	
1953.....	rd. 38.000 <sup>3)</sup>	

<sup>1)</sup> Angaben bis 31. Mai 1951: Österreichisches Statistisches Zentralamt, „Ergebnisse der Häuser- und Wohnungszählung vom 1. Juni 1951“. — <sup>2)</sup> Statistische Nachrichten des Österreichischen Statistischen Zentralamtes, 1954, Nr. 2. — <sup>3)</sup> Schätzung.

Nähere Einzelheiten über die Art der gebauten Wohnungen sind nur für die Zeit bis zur Volkszählung im Jahre 1951 bekannt. Die seit 1945 bis zum 31. Mai 1951 gebauten Wohnungen gliedern sich in:  
 48·1% Eigenwohnungen,  
 50·0% Mietwohnungen und  
 1·9% sonstige (Werkwohnungen, Hausbesorgerwohnungen).

Der Anteil der Eigenwohnungen ist bemerkenswert hoch, wenn man ihn mit dem in früheren Zeitabschnitten vergleicht<sup>6)</sup>:

	bis 1918 %	1919 bis 1944 %
Eigenwohnungen .....	33·3	38·7
Mietwohnungen .....	65·4	60·1
Sonstige Wohnungen ....	1·3	1·2

Die Verlagerung von Miet- zu Eigenwohnungen dürfte darauf zurückgehen, daß die privaten Bauherren nunmehr fast ausschließlich Eigenheime bauen, während Mietwohnungen immer mehr von der öffentlichen Hand gebaut werden.

Wieviele Wohnungen in Österreich fehlen, konnte seit dem letzten Kriege erstmalig durch die Volkszählung 1951 objektiv ermittelt werden. Damals betrug das Wohnungsdefizit — die Differenz zwischen Haushaltungen und Normalwohnungen (Notwoh-

<sup>5)</sup> Näheres siehe in den Abschnitten „Finanzierung des österreichischen Wohnungsbaues seit 1945“, S. 7 f und „Bemühungen um eine Neuordnung der österreichischen Wohnungswirtschaft“, S. 10 ff.

<sup>6)</sup> Österreichisches Statistisches Zentralamt „Ergebnisse der Häuser- und Wohnungszählung vom 1. Juni 1951“.

<sup>1)</sup> 1951 um 15%; am 1. Jänner 1954 um 15 bis 29% (von Ort zu Ort verschieden).

<sup>2)</sup> Offizielle Angaben über den gesamten Wohnungsbau in Österreich sind nur in der Häuser- und Wohnungszählung von 1951 sowie in den als Fortschreibung dieser Ergebnisse gedachten jährlichen Veröffentlichungen des Österreichischen Statistischen Zentralamtes enthalten. Da diese Fortschreibung aber zeitlich stark nachhinkt und überdies den Wohnungsbau nur grob widerspiegelt, erhebt sich die dringende Forderung nach einer laufenden, bundeseinheitlichen Wohnungsbau-statistik, wie überhaupt nach einer umfassenden Baustatistik, die aktuell ist und über die Bauvorhaben in den einzelnen Sparten Aufschluß gibt.

<sup>3)</sup> Im Jahre 1953 wurden 14.959 Wohnhäuser und 933 sonstige Häuser mit Wohnungen neu- oder wiederaufgebaut. (Stat. Nachrichten des Österr. Stat. Zentralamtes 1954, Nr. 8.) Die Ergebnisse über den Zuwachs an Wohnungen im Jahre 1953 werden vom Statistischen Zentralamt demnächst veröffentlicht.

<sup>4)</sup> Nach den „Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien“, 1953, Nr. 1 bis 4 wurden 1953 in Wien für 8.754 durch Neubau oder Wiederaufbau und für 2.464 durch Zubau, Umbau oder Wiederinstandsetzung entstandene Wohnungen die baupolizeiliche Benützungsbewilligung erteilt.

nungen, wie z. B. Baracken wurden nicht berücksichtigt) — rd. 200.000 Wohnungen<sup>1)</sup>.

Bis Ende Dezember 1952 sank der Fehlbestand auf etwa 162.000 Wohnungen:

Wohnungsdefizit am 1. Juni 1951 ..	200.600
Wohnungsbau 1. Juni 1951 bis 31. Dezember 1952 .....	57.300
minus Wohnungsbau in Gemein- den mit Wohnungsüber- schuß <sup>2)</sup> .....	— 5.700
Wohnungsabbrüche .....	— 2.200
Zunahme an Haushaltungen <sup>3)</sup> .....	— 10.500
Netto-Wohnungszugang .....	38.900
Wohnungsdefizit am 31. Dezem- ber 1952 .....	161.700

Im Jahre 1953 dürfte sich das Wohnungsdefizit, grob geschätzt, um weitere 23.000 Wohnungen vermindert haben:

Wohnungsdefizit am 31. Dezember 1952	161.700
Wohnungsbau 1953 .....	38.000
minus Wohnungsbau in Gemein- den mit Wohnungsüber- schuß .....	— 3.800
Wohnungsabbrüche .....	— 4.300
Zunahme an Haushaltungen <sup>3)</sup> .....	— 7.000
Netto-Wohnungszugang .....	22.900
Wohnungsdefizit am 31. Dezem- ber 1953 .....	138.800

Dieses Defizit könnte, sofern die Bauleistung der letzten vier Jahre beibehalten wird (rd. 40.000 Zugänge, davon rd. 36.000 in Defizit-Gemeinden, 4.000

<sup>1)</sup> In dieser Berechnung wurden nur jene Gemeinden berücksichtigt, in denen die Zahl der Haushaltungen größer ist als die der Wohnungen. Rd. 2.000 Gemeinden, die einen Wohnungsüberschuß hatten, wurden weggelassen, da sie zur Behebung der Wohnungsnot in anderen Gemeinden in der Regel nicht beitragen. Siehe hiezu auch Beilage Nr. 22 zu den Monatsberichten Nr. 10, Jg. 1953, „Zur Frage des Wohnungsdefizites in Österreich.“

<sup>2)</sup> Es wird angenommen, daß rd. 10% der Wohnungsneubauten in Gemeinden mit Wohnungsüberschuß entstanden.

<sup>3)</sup> Die Annahme von 10.500 neuen Haushaltungen basiert auf einer in der oben zitierten Arbeit „Zur Frage des Wohnungsdefizites in Österreich“ von Dr. H. Heidenwag angestellten Überlegung, daß die über 25 Jahre alte Bevölkerung Haushaltungen bildet und die fortschreitende Vergreisung der österreichischen Bevölkerung durch einen Zuschlag berücksichtigt werden muß. Nach Dr. Heidenwag wird die Zahl der Haushaltungen von 1951 bis 1960 um rd. 70.000, also jährlich um rd. 7.000, zunehmen.

Abbrüche bei jährlich 7.000 Haushaltungszugängen), in 5 bis 6 Jahren behoben werden.

Vielleicht ist das *quantitative* Wohnungsdefizit etwas zu hoch gegriffen, weil nicht alle bei der Volkszählung als Haushaltungen ausgewiesenen Parteien die Absicht und die Möglichkeit haben dürften, eine eigene Wohnung zu führen. (Die Volkszählung am 1. Juni 1951 rechnete alle Untermieter, die nicht vorwiegend an der Wirtschaftsgemeinschaft ihrer Vermieter teilnahmen, als eigene Haushaltungen.) Andererseits haben die bisherigen Überlegungen in keiner Weise den *qualitativen* Fehlbestand an Wohnungen berücksichtigt, der sich aus dem zum Teil äußerst schlechten Zustand und der mangelhaften Ausstattung der Wohnungen ergibt.

Wohl sind die Wohnungen im Durchschnitt erheblich besser ausgestattet als etwa vor dem ersten Weltkrieg. Im Jahre 1910 hatten z. B. nur 7% aller Wohnungen in Wien ein Badezimmer, im Jahre 1951 dagegen waren es doppelt so viele (14%). Im Jahre 1910 besaßen nur 23% der Wiener Wohnungen ein Vorzimmer, im Jahre 1951 dagegen 42%<sup>4)</sup>.

Noch immer haben aber in Wien<sup>5)</sup> (Graz<sup>6)</sup>)

56% (48%) aller Wohnungen keine Wasserleitung innerhalb der Wohnung,

60% (61%) kein WC innerhalb der Wohnung,

59% (61%) kein Vorzimmer und

86% (83%) kein Badezimmer.

35% aller benützbaren Wohnungen Österreichs wurden vor dem Jahre 1880 gebaut und sind unbedingt als überaltert anzusehen. In Wien ist die Hälfte aller Wohnhäuser vor der Jahrhundertwende erbaut worden. Wenn man damit rechnet, daß ein Haus eine durchschnittliche Lebensdauer von 100 Jahren besitzt, beträgt der jährliche *Erneuerungsbedarf* 1% des Bestandes<sup>7)</sup> — das sind in Österreich rd. 20.000 Wohnungen. Dabei ist der Nachholbedarf — hervorgerufen durch die geringe Zahl der Wohnungsabbrüche in den vergangenen Jahren<sup>8)</sup> — noch gar nicht berücksichtigt.

Nach Beseitigung des quantitativen Defizites von derzeit rd. 139.000 Wohnungen wird also noch ein

<sup>4)</sup> Diese Angaben beziehen sich — um den Vergleich mit früheren Jahren zu ermöglichen — auf das alte Wiener Stadtgebiet und weichen daher etwas von den folgenden Daten für Wien ab.

<sup>5)</sup> Nach den Ergebnissen der Häuser- und Wohnungszählung vom 1. Juni 1951.

<sup>6)</sup> Statistisches Amt der Stadt Graz.

<sup>7)</sup> Wohnungsbestand laut Häuser- und Wohnungszählung vom 1. Juni 1951, 2.138.000 benützbare Wohnungen.

<sup>8)</sup> Wohnungsabbrüche vom 1. Juni 1951 bis 31. Dezember 1952: 2.200, Wohnungsabbrüche 1953: 4.300.

enormes qualitatives Defizit zu beheben sein. Dazu kommt, daß mit stetig steigendem Lebensstandard immer höhere Ansprüche an die Qualität der Wohnungen gestellt werden. Der Wohnungsbau wird daher der Bauwirtschaft noch auf viele Jahre hinaus umfangreiche Aufgaben stellen, um den derzeitigen Bestand zu erhalten sowie den quantitativen und qualitativen Zusatzbedarf zu erfüllen.

### Finanzierung des österreichischen Wohnungsbaues seit 1945

Von 1945 bis Ende 1953 wurden rd. 257.000 Wohnungen gebaut. Die weitverbreitete Meinung, daß der Wohnungsbau fast allein von der öffentlichen Hand getragen wird, trifft nicht zu. Wohl wird die Mehrzahl der Wohnungsbauten aus öffentlichen Mitteln gefördert; der Anteil der privaten Mittel an den Gesamtaufwendungen ist aber erstaunlich hoch. Die hohe private Bauquote könnte den Eindruck erwecken, es wäre bereits hinreichend Privatkapital zur Beseitigung der Wohnungsnot mobilisiert. Der private Bau beschränkt sich aber fast ausschließlich auf *Eigenheime*. Der quantitativen wie auch der qualitativen Wohnungsnot, die sich vorwiegend auf die Städte konzentriert, kann jedoch größtenteils nur durch den Bau von *Mietwohnungen* abgeholfen werden.

Die offiziellen Wohnbaustatistiken geben zwar keinen Aufschluß, in welchem Maße der österreichische Wohnungsbau seit 1945 aus öffentlichen und aus privaten Mitteln finanziert wurde<sup>1)</sup>; der Anteil der öffentlichen Hand läßt sich jedoch aus den Mitteln, die den öffentlichen Wohnbaufonds zur Verfügung gestellt wurden, rekonstruieren.

Der Wohnungsbau wurde von 1945 bis Ende 1953 wie folgt aus *öffentlichen* Mitteln finanziert:

- 26.300 Wohnungen durch den *Wohnhaus-Wiederaufbaufonds* (WWF) voll finanziert,
- 24.952 Wohnungen zu durchschnittlich 50% durch den *Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds* (BWSF) gefördert<sup>2)</sup>,
- 22.452 Wohnungen von der *Gemeinde Wien*<sup>3)</sup> erbaut.

<sup>1)</sup> Die Ergebnisse der Häuser- und Wohnungszählung vom 1. Juni 1951 sowie die Arbeit „Die Wohnbautätigkeit in Österreich in der Zeit vom 1. Juni 1951 bis 31. Dezember 1952“, veröffentlicht in den Statistischen Nachrichten des Österreichischen Statistischen Zentralamtes 1954, Nr. 7, gliedern wohl nach Eigentumsverhältnissen bzw. Bauträgern auf, nicht aber nach der Art der Finanzierung.

<sup>2)</sup> Näheres über die Leistungen und Bedingungen der bei den staatlichen Fonds siehe Anhang S. 14 f.

<sup>3)</sup> Die Gemeinde Wien bediente sich hierbei des WWF nur in geringem Maße. Von den durch den WWF in der Zeit

zu rd. 18.000 Wohnungen schossen die *Landes-Wohnbaufonds* durchschnittlich 12.000 S je Wohnung, also rd. 12% zu.

Einschließlich der Mittel, die die Gemeinden außer Wien für Wohnbauzwecke bereitgestellt haben, kann man daher den Finanzierungsanteil der öffentlichen Hand an der gesamten Wohnbauleistung von rd. 257.000 Wohnungen mit 25% bis höchstens 30% annehmen, während etwa 70 bis 75% aus privaten Mitteln finanziert wurden.

Als Illustration für den hohen Anteil der privaten Finanzierung der Bautätigkeit sollen Wohnbaudaten aus Salzburg und Niederösterreich dienen:

Im *Land Salzburg* wurden in der Zeit von 1945 bis 1953 14.637 Wohnungen erbaut<sup>4)</sup>; davon wurden 506 Wohnungen zu 100% aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gebaut, 1.117 Wohnungen vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds durchschnittlich zu 50% gefördert, 73 Wohnungen zur Gänze von den Gemeinden geschaffen und 2.459 Wohnungen zu rund 12% vom Landes-Wohnbaufonds gefördert. Die restlichen 10.482 Wohnungen, also fast drei Viertel, wurden allein aus privaten Mitteln erbaut. Der Gesamtanteil des Privatkapitals am Bauvolumen betrug 84,5%.

In *Niederösterreich*<sup>1)</sup> wurden in der Zeit vom 1. Juni 1951 bis 31. Dezember 1952 von 4.492 Neubauten und Wiederaufbauten nach Kriegsschäden 61% ohne jede öffentliche Unterstützung gebaut. Wenn man annimmt, daß in Fällen, wo eine Förderung erfolgte, der Anteil der öffentlichen Hand — wie in Salzburg — durchschnittlich 35% betrug, wurde der Wohnungsbau auch in Niederösterreich zu rund 86% aus privaten Mitteln finanziert.

In den anderen Bundesländern dürften die Verhältnisse ähnlich liegen. Nur in Wien hat die öffentliche Hand dank der starken Bautätigkeit der Gemeinde ein beträchtliches Übergewicht.

Leider liegen keine ausreichenden Angaben über die Quellen der privaten Mittel vor. Sie dürften sich zum größten Teil aus Wohnbaukrediten der Geldinstitute rekrutieren. Diese Art der Kreditgewährung wird durch die Vorfinanzierung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds, der die Ausfallhaftung übernimmt, unterstützt. Ein beträchtlicher Teil dürfte aber auch aus privaten Ersparnissen, Verwandtschaftskrediten, Krediten (Außenständen) bei der Bau- und Baustoffindustrie und nicht zuletzt durch Eigenleistungen der Bauherren in Form eigener Arbeit oder eigenen Baumaterials aufgebracht worden sein. Vermutlich kann man bei Eigenheim-Erbauern, die keine öffentlichen Mittel in Anspruch nehmen, zum Teil auch

von 1948 bis Ende 1953 insgesamt gewährten Darlehen in der Höhe von 2<sup>35</sup> Mrd. S entfallen auf sämtliche Bauträger der öffentlichen Hand zusammen bloß 0<sup>34</sup> Mrd. S.

<sup>4)</sup> Bericht des Salzburger Landes-Wohnbaufonds.

<sup>5)</sup> Bericht des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung „Zahl der Häuser und Wohnungen in Niederösterreich, Stand 31. Dezember 1952“.

eine bescheidenere (vor allem auf dem Lande) und sparsamere Bauweise annehmen als bei Bauten mit nahezu zinsenlosen öffentlichen Mitteln. Die von den Bausparkassen aufgebracht Mittel haben relativ geringe Bedeutung<sup>1)</sup>.

In den letzten zwei Jahren wurde der Wohnungsbau aus Mitteln der öffentlichen Hand stärker gefördert als in den Vorjahren. Der Anteil der Privatfinanzierung ist daher schon im Jahre 1953 gesunken. Bei einem Wohnbauvolumen von schätzungsweise 3·8 Mrd. S entfielen 1·5 Mrd. S auf öffentliche und 2·3 Mrd. S oder rd. 60% auf private Mittel. Im Jahre 1954 sind noch bedeutend mehr öffentliche Gelder zur Förderung des Wohnungsbaues vorgesehen. Ursprünglich waren insgesamt 1.643 Mill. S veranschlagt worden. Mit den weiteren Mitteln, die seit Juni 1954 mobilisiert werden, stehen im Jahre 1954 insgesamt rd. 2·2 Mrd. S an öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau bereit<sup>2)</sup>.

#### Veranschlagte öffentliche Mittel für den Wohnungsbau

	1953	MILL. S	1954
Bundesbudget für Wohnungsbau .....	98		143
Bundesbeiträge zum WWF .....	37		46
Bundesbeiträge zum BWSF .....	73		96
Budget der Gemeinde Wien .....	463		520
<b>Voranschläge der Länder</b>			
Niederösterreich .....	35	30	
Oberösterreich .....	14	21	
Steiermark .....	31	31	
Kärnten .....	6	7	
Salzburg .....	9	12	
Tirol .....	8	9	
Vorarlberg .....	4	4	
Burgenland .....	4	4	
<b>Zusammen .....</b>	<b>111</b>	<b>118</b>	
Wohnhaus-Wiederaufbaubeiträge .....	562		560
Wohnbauförderungsbeiträge .....	162		160
	<b>1.506</b>		<b>1.643</b>
Zusätzliche Mittel seit Juni 1954 .....			545
<b>Insgesamt für 1954 .....</b>			<b>2.188</b>

Da so bedeutende Summen aus der öffentlichen Hand neu auf den Wohnungsmarkt strömen, wird der relative Anteil der Privatfinanzierung weiter — auf etwa 50% des Wohnbauvolumens — sinken.

### Die Mieten

Zwei Faktoren kennzeichnen die heutigen Wohnungsmieten in fast allen europäischen Ländern: ein

<sup>1)</sup> Alle vier österreichischen Bausparkassen haben zusammen im Jahre 1953 15 Mill. S an Bausparer zugeteilt. Hievon wurden 508 Wohnungen errichtet, das sind rund 1·5% der gesamten Bauleistung. Für das Jahr 1954 rechnet die Arbeitsgemeinschaft österreichischer Bausparkassen mit einer Gesamt-Zuteilungssumme von 77 Mill. S und mit einem ungefähren Bauergebnis von 1.500 Eigenheimen.

<sup>2)</sup> Nähere Details siehe S. 11 ff.

außerordentlicher gesetzlicher Mietenwirrwarr und ein grobes Mißverhältnis zwischen Miete und sonstigen Lebenshaltungskosten.

In Österreich unterscheidet man sogenannte *gebundene Mietzinse*, die auf Grund des Mietengesetzes (MG), des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes (WWG) oder (bis 30. Juni 1954) der Preisregelungsvorschriften gebildet werden, und *freie Mietzinse*, die in ihrer Preisbildung keiner der drei genannten Regelungen unterliegen<sup>3)</sup>.

Hier seien nur die wichtigsten Mietzinsarten angeführt:

#### a) Mietzinsbildung nach dem Mietengesetz

Sie gilt grundsätzlich für alle Wohnungen, für die die Baubewilligung vor dem 27. Jänner 1917 erteilt worden ist. Die Miete setzt sich aus dem Hauptmietzins (1 S je Friedenskrone des Zinses von 1914), dem Betriebskostenanteil und dem Anteil an öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft (Grundsteuer) zusammen. Fallweise können zusätzlich noch Zuschläge für bestimmte Einrichtungen oder Leistungen (Lift, Zentralheizung), eine Erhöhung nach § 7 des MG und § 30 des WWG zur Deckung von Reparaturen, ein Neuvermietungszuschlag von 13<sup>1</sup>/<sub>3</sub> g und der Zuschlag von 13 g nach § 9 des WWG berechnet werden.

#### b) Mietzinsbildung nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz

Sie gilt für Wohnungen, die mit Hilfe des WWF errichtet wurden, und zwar so lange, bis diese Fondsmittel zurückgezahlt sind. Sie ist verschieden, je nachdem, ob das Fondsdarlehen vor dem 1. September 1952 oder nach diesem Tag bewilligt wurde. Auch hier kommen zum Hauptmietzins alternativ oder nebeneinander verschiedene Zuschläge.

#### c) Mietzinsbildung nach den Preisregelungsvorschriften<sup>4)</sup>

Sie gilt für fast alle Objekte, für die die Preisbildung nach MG oder WWG nicht in Frage kommt, wobei zwischen Altbauten (z. B. sogenannten ehemaligen Hausherrnwohnungen) und Neubauten unterschieden wird. Bei diesen ist zwischen Bauten gemeinnütziger Vereinigungen, Bauten der Gemeinde Wien und sogenannten Neubauten von Privaten zu unterscheiden. Grundsätzlich gilt der Zins vom 13. März 1938 als Stoppzins (auch Goldzins genannt),

<sup>3)</sup> Über die Vielfalt der Mietzinse in Österreich gibt die Arbeit „Der zulässige Mietzins“ von Dr. Kadecka in der Österreichischen Juristenzeitung, 1952, Nr. 18, einen Überblick.

<sup>4)</sup> Ab 1. Juli 1954 Regelung durch die Mietkommission.

der von der Preisbehörde auf Grund einer Kostenrechnung nach oben oder unten geändert werden kann.

**d) Freier Mietzins**

Er gilt vor allem für Mietobjekte, die nach Kriegsschäden ohne Inanspruchnahme von WWF-Mitteln wiederaufgebaut wurden.

Da in jeder Gruppe (a bis d) verschiedene Kombinationen möglich sind, gibt es in Österreich eine Vielzahl von Mietzinsarten. Die Höhe der Mieten wird meist weniger von Lage, Größe und Qualität der Wohnung und des Wohnhauses bestimmt, als von der mehr oder weniger zufälligen Kompetenz verschiedener Gesetze. Das lange Aussetzen einer einigermaßen freien Mietzinsbildung hat den Zusammenhang zwischen Höhe der Mieten und Leistung des Mietobjektes weitgehend gelöst. Mangels einer umfassenden Mietzinsstatistik kann die gegenwärtige Situation nur an Hand typischer Beispiele beleuchtet werden.

Schon aus den nachstehenden Zahlenbeispielen geht hervor, daß die Höhe der Mietzinse nicht immer mit dem Wert der Wohnungen harmonisiert und zwischen billigen und teuren Wohnungen außer-

ordentliche Unterschiede bestehen. Während es Mieten gibt, die das Einkommen selbst armer Leute kaum belasten, zahlen andere nicht viel reichere Mieter zum Teil sehr beträchtliche Mieten. Diese wirtschaftlich und sozial unbefriedigende Differenzierung der Mietzinse legt eine Reform der Mietengesetzgebung nahe, die nur dann als gerecht empfunden werden kann, wenn sie entweder allen Teilen der Bevölkerung in gleicher Weise oder wirklich nur jenen zugute kommt, die sich in einem besonderen Notstand befinden. Tatsächlich aber schützt das jetzige Mietrecht nur die aus Zufall glücklichen Besitzer von Mieterschutzwohnungen. Es sind dies meist ältere Leute. Junge Ehepaare sind dagegen sehr häufig gezwungen, auf dem Umwege über eine Ablöse sehr hohe Mieten zu bezahlen.

Die Wohnungsablöse beträgt in Wien durchschnittlich 10.000 S je Wohnraum. Nimmt man 15 Jahre Tilgungszeit und 8% Zinsfuß vom fallenden Kapital an, so würde diese Ablöse für eine 2½ Zimmer-Wohnung einer monatlichen Belastung von 220 S entsprechen, was zusammen mit der etwaigen Mieterschutzmiete von 120 S einen Gesamtbetrag von rund 340 S ergäbe.

Eine ähnliche Härte liegt in der Höhe der Untermietzinse, für die es praktisch keine Preisregelung gibt wie bei den Hauptmietzinsen. Untermieter genießen nur Kündigungsschutz. Der Untermietzins für ein einziges Zimmer ist in der Regel viel höher als der Mietzins für die ganze Wohnung. Auch in diesen Fällen sind die zufälligen Inhaber großer Wohnungen — meist ältere Leute — die Nutznießer zum Schaden der jüngeren Generation, die infolge Heirat oder Änderung des Wohnortes aus der Elternwohnung wegziehen müssen und keine eigene Wohnung bekommen können.

Der große Mietenwirrwarr erschwert es, die Mietenbelastung der Einkommen festzustellen. Jedenfalls ist sie weit geringere als zur Zeit der freien Wohnungswirtschaft vor dem I. Weltkrieg. Nach den Berechnungen des Institutes ist die Lebenshaltung einer Arbeiterfamilie in Wien derzeit zu 40% mit Mietaufwand belastet. Allerdings werden hiebei nur

*Ausgewählte Mietzinsbeispiele in Wien 1)2)*

Art des Mietzinses und Beschreibung der Wohnung	Wohn-Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Gesamtmietzins S	Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche S	Anmerkung
<b>Mietzins nach Mietengesetz</b>				
Wohnung ohne Bad, in Wien, in mittlerer Entfernung vom Stadtzentrum ....	50	108	2'17	Die Miete kann aber auch — wenn § 7 des MG in Anwendung kommt — bis zu 10 S je m <sup>2</sup> betragen
<b>Mietzins nach Preisregelungsvorschriften</b>				
<b>A. Wohnung zwischen 1917 und 1945 gebaut, mit Bad .....</b>	65	114	1'76	
<b>B. Gemeinde Wien-Wohnung nach 1945 ohne WWF-Mittel erbaut .....</b>	65	109	1'67	davon 1 S Hauptmietzins, 0'42 S Betriebskostenanteil, 0'25 S Grundsteueranteil
Bzw. für eine gleiche Wohnung, wenn ein eingerichteter Baderraum vorhanden ist .....	65	112	1'72	0'47 S Betriebskostenanteil
<b>C. Neubau einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung .....</b>	48		6'59	ohne Betriebskostenanteil
Finanzierung teils aus Sparkassenkrediten, teils aus Mitteln des BWSF, teils aus Eigenmitteln				
<b>Freier Mietzins (nicht den Preisregelungsvorschriften unterliegend) .....</b>			5'35	ohne Kosten für Warmwasser und Zentralheizung
Nach 1945 ohne WWF-Mittel errichteter Neubau nach Kriegszerstörung. Modernste Wohnung mit eingerichteter Küche u. Bad, Warmwasser u. Zentralheizung				

1) Mitgeteilt von der Mag.-Abt. 50 M der Stadt Wien. — 2) Die Mieten enthalten, falls nicht anders angegeben, den Hauptmietzins, den Betriebskostenanteil, öffentliche Abgaben sowie fallweise hinzutretende Zuschläge.

*Mietaufwand in Wien in Prozent der Gesamtausgaben für die Lebenshaltung<sup>1)</sup>*

VII 1914 .....	17'4	ø 1948 .....	2'9
ø 1926 .....	2'1	ø 1949 .....	2'3
ø 1930 .....	3'6	ø 1950 .....	2'3
ø 1935 .....	5'2	ø 1951 .....	2'6
ø 1938 .....	5'5	ø 1952 .....	4'2
ø 1946 .....	5'5	ø 1953 .....	4'5
ø 1947 .....	3'3	ø 1954 I.—IX. ....	4'3

1) Bis zum Jahre 1938 berechnet auf Grund des Lebenshaltungskostenindex Österr. Statistischen Zentralamtes, ab 1946 nach dem Index des Institutes. ert.

Wohnungen, die dem Mietengesetz und ähnlichen Mietzinsregelungen unterliegen, berücksichtigt.

Um für ganz Österreich aufschlußreiche Angaben über die Mietbelastung zu erhalten, haben die Städte Wien, Graz und Linz im Frühjahr 1954 stichprobenweise Mietzinserhebungen durchgeführt. In Wien wurde hiebei nach dem Netto-Familieneinkommen, in Graz und Linz lediglich nach dem Netto-Einkommen des Haushaltungsvorstandes gefragt. Die Ergebnisse sind daher nur beschränkt vergleichbar.

#### Mietzinsanteil in Prozent des Netto-Einkommens<sup>1)</sup>

Soziale Stellung	des Haushaltungsvorstandes und der mitverdienenden Familienmitglieder	
	in Wien	in Graz
Beamte .....	5'0	7'5
Angestellte .....	5'1	7'6
Arbeiter .....	5'0	8'2

<sup>1)</sup> Ergebnisse der stichprobenweisen Mietzinserhebungen der Statistischen Ämter der Stadt Wien vom April und Mai 1954, der Stadt Graz vom März 1954 und der Stadt Linz vom Februar 1954. (Die Mietzinse wurden einschließlich Betriebskostenanteiles und öffentlicher Abgaben berechnet.)

Die Mietbelastung für Gehalts- und Lohnempfänger beträgt in Graz rund 8%, in Linz rund 7% vom Netto-Einkommen. Sie scheint — selbst wenn man berücksichtigt, daß in Wien die Mietbelastung eines im Durchschnitt höheren Einkommens errechnet wurde — in den beiden Landeshauptstädten beträchtlich größer zu sein als in Wien. Die Zahlen — insbesondere für Graz und Linz — sind höher, als man bisher angenommen hat.

#### Bemühungen um eine Neuordnung der österreichischen Wohnungswirtschaft

Die Linderung der Wohnungsnot ist in erster Linie ein Finanzierungsproblem. Wie in den meisten europäischen Ländern wurden auch in Österreich in letzter Zeit verschiedene Vorschläge ausgearbeitet, in welcher Weise die nötigen Mittel aufgebracht werden sollen. Zum Teil wurde für eine marktwirtschaftliche Lösung plädiert, zum Teil wollte man an der Wohnungszwangswirtschaft weiter festhalten und mehr öffentliche Mittel für den Wohnungsbau heranziehen.

Die Sozialwissenschaftliche Arbeitsgemeinschaft schlug, ähnlich dem deutschen Preuskerplan, vor, zu übersteigenden Mieten überzugehen. Die Hauptmietzinse sollten von 1 Schilling auf 3 Schilling je Quadratmeter erhöht und der für die Mieter ent-

stehende Mehraufwand dadurch ausgeglichen werden, daß die Steuern gesenkt würden und die Abgaben, die bisher dem öffentlichen Wohnungsbau dienten, wegfielen. Um soziale Härten zu vermeiden, sollten die ärmsten und kinderreichsten Bevölkerungsschichten ein Quartiergeld ausgezahlt bekommen. Die höheren Erträge aus den Mietzinsen hätten automatisch Privatkapital für den Wohnungsbau interessiert. Eine Wohnbaubank sollte ferner die Funktionen sämtlicher Wohnbauförderungsfonds übernehmen und den Wohnungsbau in Hinkunft auf ähnlicher Grundlage wie die Bausparkassen fördern.

Die Österreichische Volkspartei setzte sich dafür ein, die Vorfinanzierung im Rahmen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes auszudehnen und eine Wohnhaus-Wiederaufbau-Anleihe zur Behebung von Teilkriegsschäden aufzulegen. Ferner sollte der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds nicht nur auf den Wiederaufbau von Wohnungen nach Kriegszerstörungen beschränkt bleiben, sondern auch dem Bau von neuen Wohnungen dienen.

Die Sozialistische Partei Österreichs schlug vor, aus den Erträgen des bisherigen Besatzungskostenbeitrages vom Einkommen die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen zu fördern, weiters den bisherigen Wohnbau-Förderungsbeitrag (Wohnbauschilling) zu erhöhen und schließlich einen Reparaturausgleichs-Fonds zu schaffen, der die Härten des § 7 des Mietengesetzes beseitigen solle<sup>1)</sup>.

Die Auseinandersetzungen gingen im wesentlichen um die Frage, ob der Wohnungsbau künftig rascher und gerechter durch eine stärkere Hinwendung zu marktwirtschaftlichen Prinzipien, d. h. durch eine stärkere Heranziehung der Mieter und des privaten Kapitals sowie durch Herstellung eines engeren Zusammenhanges zwischen Mieteleistungen und Mietaufwänden gefördert werden sollte, oder, ob der Bau von Mietwohnungen weiterhin fast ausschließlich mit Steuermitteln finanziert und die Mietobjekte nach individuellen Gesichtspunkten zugeteilt werden sollten. Die im Juni und Juli 1954 beschlossenen Gesetze haben unter dieses Kapitel, zumindest vorläufig einen Schlußstrich gezogen. Die Regierungsparteien haben sich für die nächsten Jahre grundsätzlich für den zweiten Weg entschieden. Sie halten am „sozialen Wohnungsbau“ fest und werden ihn noch intensiver

<sup>1)</sup> Der § 7 des Mietengesetzes ermöglicht es, den Hauptmietzins zu erhöhen, wenn die Kosten unbedingt notwendiger Erhaltungsarbeiten durch den allgemein geltenden Hauptmietzins nicht gedeckt sind. Diese Bestimmung führte in Einzelfällen zu Mietzins erhöhungen — besonders in kleinen Wohngebäuden in schlechtem Bauzustand — bis zu 10 S je m<sup>2</sup>.

als bisher fördern. Der Mietzinsstopp blieb aufrecht<sup>1)</sup> und den öffentlichen Wohnbaufonds werden neben der bisherigen Dotierung auf verschiedene Weise zusätzliche Mittel zugeführt. Daneben spielen aber auch die privaten Mittel, die im Zusammenhang mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen aufzubringen sein werden, eine Rolle. Die Mittel für die Wohnbauförderung werden auf folgende Art aufgebracht:

1. Es werden aus Steuern und steuerähnlichen Abgaben Mittel beschafft. Der *Wohnbauförderungsbeitrag* wird erhöht. Er beträgt ab 1. August 1954 je Arbeitnehmer 1% vom Bruttolohn — maximal S 24.—, statt bisher S 8.80 monatlich. (Er ist wie bisher zur Hälfte vom Arbeitgeber zu tragen.) Das jährliche Aufkommen aus diesem Beitrag kann auf rund 280 Mill. S, gegenüber bisher rund 160 Mill. S geschätzt werden. Es wird wie bisher dem Bundeswohn- und Siedlungsfonds zur Förderung des Wohnungsbaues durch Genossenschaften und Gemeinden zugeführt.

Der bisherige 10%ige Besatzungskostenzuschlag zur Einkommen-, Lohn- und Körperschaftsteuer wird auf Grund des neuen *Wohnbauförderungsgesetzes* mit Wirkung vom 1. Jänner 1955 zur Hälfte dem Wohnungsbau gewidmet<sup>2)</sup> und den einzelnen Bundesländern zugewiesen. Die Verteilung erfolgt nach dem Hundertsatz, der sich aus dem Mittel des Bevölkerungsschlüssels (Volkszählung 1951) und dem Anteil am Wohnungsfehlbestand (Wohnungszählung 1951) ergibt. Der Anteil beträgt für die einzelnen Länder:

Wien .....	27·33 <sup>0</sup> / <sub>100</sub>
Niederösterreich .....	14·10 <sup>0</sup> / <sub>100</sub>
Oberösterreich .....	17·94 <sup>0</sup> / <sub>100</sub>
Steiermark .....	15·65 <sup>0</sup> / <sub>100</sub>
Kärnten .....	6·55 <sup>0</sup> / <sub>100</sub>
Salzburg .....	6·24 <sup>0</sup> / <sub>100</sub>
Tirol .....	7·13 <sup>0</sup> / <sub>100</sub>
Vorarlberg .....	2·67 <sup>0</sup> / <sub>100</sub>
Burgenland .....	2·39 <sup>0</sup> / <sub>100</sub>

<sup>1)</sup> Da der Verfassungsgerichtshof die bisherige *Mietzinsbildung nach den Preisregelungsvorschriften* mit Wirkung vom 30. Juni 1954 für verfassungswidrig erklärt hat, wurde auch für diese Gruppe von Mietzinsen ein *Preisstopp* gesetzlich beschlossen. Diese Mieten dürfen in Zukunft nur mit Zustimmung der zuständigen Mietkommission (§ 25 MG) erhöht werden, wenn sie für die Instandhaltung der Liegenschaft nicht hinreichen. Von diesem Gesetz werden rund 650.000 Wohnungen, also fast die Hälfte aller Mietwohnungen Österreichs betroffen.

<sup>2)</sup> Drei Zehntel der bisherigen Besatzungskostensteuer werden für den „Familienlastenausgleich“ verwendet, die restlichen zwei Zehntel der Steuer fallen weg.

<sup>3)</sup> Die Gebietsveränderung durch die am 1. September 1954 erfolgte Abtretung von Wiener Randgemeinden an das Land Niederösterreich ist hierin noch nicht berücksichtigt.

Dieser Aufteilungsschlüssel wird dem tatsächlichen Wohnungsbedarf nur zum Teil gerecht und dürfte von den westlichen Bundesländern Oberösterreich, Salzburg und Tirol als ungerecht empfunden werden. Diese Länder kommen trotz ihrer relativ hohen Anteile am Gesamtwohnungsdefizit (20·00%, 7·80% und 8·00%) durch ihren relativ geringen Bevölkerungsanteil (16·00%, 4·70% und 6·20%) zu einer sehr ungünstigen Schlüsselzahl. Hingegen schneiden Niederösterreich und das Burgenland mit Wohnungsdefizit-Anteilen (7·00%, 0·80%), die wesentlich niedriger liegen als ihre Bevölkerungs-Anteile (18·00%, 4·00%), günstig ab. Eine Sonderstellung nimmt Wien ein, dessen Zuteilungsschlüssel (27·33%) zwar unter der Schlüsselzahl des Wohnungsdefizites liegt (32·30%), aber andererseits das einzige Land ist, in dem in den nächsten zehn Jahren keine Haushaltzugänge zu erwarten sind<sup>4)</sup>.

Die Mittel werden den Ländern nur unter der Bedingung zugewiesen, daß sie aus Landesmitteln mindestens die Hälfte der zugewiesenen Bundesmittel für die Wohnbauförderung bereitstellen.

Durch dieses neue Wohnbauförderungsgesetz wird aber auch gleichzeitig Privatkapital aufgebracht werden. Je ein Viertel dieser zugewiesenen Bundesmittel muß nämlich für den Bau von Klein- und Mittelwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen und durch Privatpersonen verwendet werden (mit den restlichen zwei Vierteln sollen die Barackenwohnungen beseitigt und Gemeindewohnungen gebaut werden), wobei der Förderungswerber mindestens 10% der Gesamtbaukosten aus Eigenmitteln aufzubringen<sup>5)</sup> hat.

Die Förderung durch das Wohnbauförderungsgesetz kann in der

- Gewährung eines Darlehens (Laufzeit maximal 70 Jahre bei einem Zinsfuß von 1%),
  - Übernahme einer Bürgschaft für Hypothekendarlehen,
  - Gewährung von Annuitätzuschüssen,
  - Gewährung eines Baukostenzuschusses
- bestehen, wobei die Förderungsmaßnahmen a) bis c) oder b) bis d) gleichzeitig oder jede für sich allein gewährt werden können.

2. Weitere Mittel werden durch die Aufnahme der *Wohnhaus-Wiederaufbau-Anleihe* aufgebracht. Der WWF legt zur Behebung von Teilschäden an Wohnhäusern eine Anleihe von 800 Mill. S auf. Die erste Tranche dieser Anleihe, in der Höhe von 400 Mill. S, mit einer Verzinsung von 6½% wurde im September 1954 begeben.

3. Die *Wohnhaus-Wiederaufbau-Gesetznovelle* regt ebenfalls *private Mittel* für den Wohnungsbau an. Der

<sup>4)</sup> Siehe Beilage 22 zu den Monatsberichten Nr. 10, Jahrgang 1953, S. 15.

<sup>5)</sup> Beim Bau von größeren Wohnungen als der Familiengröße entspricht, werden 15 oder 20% Eigenleistung gefordert.

Rahmen der Vorfinanzierung des WWF wurde erweitert. In den Jahren 1954 und 1955 darf über die bisher zulässige Vorfinanzierung von 200 Mill. S hinaus auf die für die Jahre 1957 und 1958 vorgesehenen je 200 Mill. S vorgegriffen werden. Dadurch wird es mehr Wohnungswerbern ermöglicht, über die Banken günstige Kredite zu erlangen. Überdies wurde der Zinszuschuß des WWF für Vorfinanzierungskredite erhöht<sup>1)</sup> und die Kosten für Sicherungsmaßnahmen an kriegsbeschädigten Wohnungen können stärker in die Leistungen des WWF einbezogen werden<sup>2)</sup>. Die neue Bestimmung, daß für vorzeitig rückbezahlte Fondsdarlehen die Darlehensschuld vermindert wird — in den ersten zehn Jahren um 25% des Tilgungsbetrages, in den nächsten 20 Jahren um 10% und in den weiteren 20 Jahren um 5% — bietet Anreiz, die Darlehen schneller rückzahlen und daraus die Möglichkeit, aus den Rückflüssen wieder neue Kredite zu gewähren.

4. Schließlich fließen dem Wohnungsbau neue Mittel aus dem *Counterpart-Fonds* zu. Von den insgesamt 95 Mill. S, die im August hiefür freigegeben wurden, sind 5 Mill. S für den Bau von Landarbeiter-Wohnungen und 90 Mill. S für den Bau von privaten Eigenheimen bestimmt. Hievon sollen wieder 80 Mill. S über die Landes-Hypothekenanstalten, die ihrerseits einen gleich hohen Betrag zur Verfügung stellen, vergeben werden, während für die restlichen 10 Mill. S erwogen wird, sie den Bausparkassen zuzuteilen. Die Verteilung auf die einzelnen Bundesländer wird nach dem Bevölkerungsschlüssel erfolgen<sup>3)</sup>.

Auch durch die Freigabe dieser Counterpart-Mittel wird Privatkapital für den Wohnungsbau mobilisiert. Auf jenen Teil, der für den Bau von privaten Eigenheimen bestimmt ist, werden neue Finanzierungsmethoden angewendet. Der Bauwerber muß 15% der Baukosten selbst aufbringen und ein baureifes Grundstück besitzen. Die Darlehen werden durchschnittlich 80.000 S betragen<sup>4)</sup>, sie sollen bis zu

<sup>1)</sup> Bei Totalschäden 2% über der jeweiligen Bankrate, bei Teilschäden 3% über der Bankrate. Betragen jedoch die Kreditzinsen 6 oder mehr Prozent, dann werden bei Totalschäden 6% Zinszuschuß gewährt.

<sup>2)</sup> Wenn die Baubehörde androht, die Sicherungsmaßnahmen durch Ersatzvornahme (nach § 4, Abs. 1, Verwaltungsverfahrensgesetz) oder Zwangsvollstreckung durchzuführen.

<sup>3)</sup> Der Zuteilungsschlüssel nimmt weder auf die Verteilung des Wohnungsdefizites noch auf die voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsbedarfes in den nächsten 10 Jahren in den einzelnen Bundesländern Rücksicht.

<sup>4)</sup> Die Darlehenshöchstgrenze ist mit 120.000 S festgelegt, doch wird dieser Maximalbetrag nur kinderreichen Familien gewährt.

30 Jahren laufen und die Verzinsung wird nach einem Mischzinsfuß von maximal 4% erfolgen (die monatliche Rückzahlungsrate beträgt daher rund 350 S). Insgesamt wird diese Art der Finanzierung, die erstmals die Geldinstitute stärker bei der Gewährung von Darlehen einschaltet, ein Bauvolumen von rund 200 Mill. S ergeben.

Als Ergebnis der gesamten neuen Wohnbauförderungs-Maßnahmen ist für 1954 mit folgenden, über die Voranschläge hinausgehenden, öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau zu rechnen:

#### Zusätzliche Beiträge für den BWSF

(ab 1. August 1954) .....	50 Mill. S
Erste Tranche der Anleihe	
des WWF .....	400 Mill. S
Counterpartmittel .....	95 Mill. S

Ab 1955 werden für den Wohnungsbau aus öffentlichen Mitteln neben den bisherigen Fonds jährlich zusätzlich zur Verfügung stehen:

Zusätzliche Beitragseingänge für	
den BWSF .....	120 Mill. S
Zweite Tranche der Anleihe des	
WWF (nur für 1955) .....	400 Mill. S
Eingänge nach dem Wohnbau-	
förderungsgesetz 1954 .....	280 Mill. S <sup>5)</sup>

Es werden also beträchtlich mehr öffentliche Mittel für den Wohnungsbau verfügbar sein als bisher. Wenn die Länder und die Gemeinde Wien in den kommenden Jahren gleichviel für den Wohnungsbau bereitstellen wie im Jahre 1954, sind ungefähr folgende Bausummen der öffentlichen Hand zu erwarten:

1954 .....	2·2 Mrd. S <sup>6)</sup>
1955 .....	2·4 „ „
ab 1956 .....	je 2·0 „ „

Darüber hinaus wird die Finanzierung des Wohnungsbaues aus privaten Geldquellen sowohl durch die erweiterte Vorgriffsmöglichkeit auf die Jahre 1957 und 1958 bei der Vorfinanzierung des WWF als auch durch die Bedingungen, die an die Vergebung der Counterpart-Kredite gebunden sind, unterstützt. Allerdings darf nicht übersehen werden, daß die privaten Mittel voraussichtlich so wie bisher überwiegend für den Bau von Eigenheimen verwendet werden. Ein Anreiz, private Miethäuser zu bauen,

<sup>5)</sup> Weitere 140 Mill. S werden von den Ländern aufgebracht, es ist aber möglich, daß diese zum Teil aus den bisherigen Länderfonds bestritten werden und daher nicht zur Gänze neue Mittel darstellen.

<sup>6)</sup> Dazu kommt die erweiterte Vorfinanzierungsmöglichkeit des WWF im Betrage von 0·4 Mrd. S.

besteht so lange nicht, als am Mietzinsstopp festgehalten wird. Da am Mietenproblem nicht gerührt wurde, bleiben auch die Mißverhältnisse auf diesem Gebiete bestehen. Die Mietzinse sind weiterhin sehr unterschiedlich, die Untermiete oft unverhältnismäßig teuer, große Wohnungsablösen erschweren den Wohnungstausch, soziale Gesichtspunkte werden bei der Vergabung subventionierter Wohnungen zu wenig berücksichtigt.

Die Ausdehnung des Wohnbauvolumens wird die gesamte Bauwirtschaft beleben und auf andere Wirtschaftszweige ausstrahlen. Sie bringt aber auch Schwierigkeiten mit sich. Da in anderen Bausparten (u. a. Ybbs-Persenbeug und Autobahn) gleichfalls

große Arbeiten anliefen, war die Bauwirtschaft bereits in diesem Sommer voll ausgelastet. Es traten schon Spannungen auf dem Arbeitsmarkt auf (Mangel an Baufacharbeitern), die wieder Lohn- und Preiserhöhungen nach sich zogen. Das Einströmen berufsfremder Arbeitskräfte (insbesondere aus der Landwirtschaft) in die Bauwirtschaft könnte, wenn nicht konstruktive Lösungen für das Bauen im Winter gefunden werden, höhere Winterarbeitslosigkeit zur Folge haben. Besonderes Gewicht müßte daher auf eine weitsichtige Bauplanung gelegt werden, die eine übermäßige Bau-Konjunkturspitze in den Sommermonaten vermeidet und die Bautätigkeit möglichst gleichmäßig auf das ganze Jahr verteilt.

---

## Anhang

### Leistungen und Bedingungen der beiden staatlichen Wohnbaufonds

A) *Bundes-Wohn- und Siedlungs-Fonds (BWSF)* des Bundesministeriums für soziale Verwaltung

Dieser Fonds wird aus den Wohnbauförderungsbeiträgen (seit 1. August 1954 1% vom Bruttoeinkommen, statt bisher 8.80 S monatlich), aus Zuschüssen vom Bundesbudget, aus Counterpart-Mitteln und schließlich aus seinen eigenen Rückflüssen gespeist.

#### Speisung des BWSF

Jahr	Wohn- bauför- derungs- beiträge	Bun- des- budget	Coun- ter- parts	Rück- flüsse	Insgesamt
	Mill. S				
1951.....	—	110	61	3	174
1952.....	133	1	44	6	184
1953.....	162	73	111	8	354
1954 <sup>1)</sup> .....	210 <sup>2)</sup>	96	.	11	.
1955 <sup>1)</sup> .....	250 <sup>2)</sup>	100	.	.	.

<sup>1)</sup> Voranschlag. — <sup>2)</sup> Voraussichtlicher Eingang nach der Beitragserhöhung ab 1. August 1954.

Die dem BWSF bis 1953 zugeteilten Counterpart-Mittel wurden für den Bau von Arbeiterwohnungen durch gemeinnützige Siedlungsgenossenschaften verwendet. Es wurden hierfür Darlehen in der Höhe von 50.000 S, bei einer Laufzeit von 29 Jahren, 10% Verzinsung und 40% Annuität vergeben. Die Restfinanzierung erfolgte meist durch die Firmen, für deren Belegschaft die Arbeiterwohnhäuser gebaut wurden. Bis Ende Juni 1954 wurden 610 solche Bauvorhaben durch Gewährung von Darlehen im Gesamtbetrag von 2178 Mill. S gefördert.

Die übrigen Mittel des BWSF werden als Darlehen mit 69 Jahren Laufzeit, bei 1% Verzinsung und 2% Annuität an gemeinnützige Siedlungsgenossenschaften und Gemeinden vergeben. Bedingung ist, daß Baugrund und Eigenmittel in der Höhe von mindestens 10% der Baukosten vorhanden sind. Darlehen werden bis zu einem Betrag von 50% der Bausumme, aber maximal 60.000 S gewährt. Die Restfinanzierung — bis zu 30% der Bau-

#### Bescheidmäßig bewilligte Fondsdarlehen des BWSF<sup>1)</sup><sup>2)</sup>

Jahr	Zahl der geför- derten Woh- nungen	Fonds- dar- lehen	Bau- summe	Pri- vater Anteil
		Mill. S		%
1948.....	1.419	22	56	61
1949.....	2.550	25	107	77
1950.....	1.707	36	81	55
1951.....	4.025	116	262	56
1952.....	4.747	213	442	52
1953.....	5.586	259	rd. 520	rd. 50

<sup>1)</sup> Angaben für die Jahre 1948 bis 1952 „Österreichische Gemeindezeitung“ 1953/6: Bundesrat H. Riemer, „Der Bundeswohn- und Siedlungsfonds in der Zweiten Republik“. Für 1953: Dr. J. Pessl und Architekt Dipl.-Ing. R. Ulrich, „Wohnwirtschaft und Wohnbauförderung in Österreich“. — <sup>2)</sup> Die Darlehen aus Counterpart-Mitteln für den Bau von Arbeiterwohnhäusern sind in obigen Zahlen nicht enthalten.

summe — erfolgt meist durch Kredite der Landes-Wohnbau-Fonds und fallweise auch durch Kredite von Firmen an ihre Arbeitnehmer.

B) *Wohnhaus-Wiederaufbau-Fonds (WWF)* des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau

Dieser Fonds wird hauptsächlich aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaubetrag in der Höhe von 10% der Einkommen-, Lohn- und Körperschaftssteuer sowie aus den Beiträgen der Hauseigentümer und Pfandgläubiger nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz gespeist, erhält aber ebenfalls Mittel aus dem Bundesbudget, aus dem Counterpart-Fonds und aus den Rückflüssen seiner Darlehen.

#### Speisung des WWF

Jahr	Wohn- haus- Wieder- aufbau- bei- träge	WW- An- leihe	Bun- des- bud- get	Coun- ter- parts	Rück- flüsse	Insgesamt
	Mill. S					
1951.....	437	—	60 <sup>3)</sup>	50	3	550
1952.....	485	—	—	13	6	504
1953.....	562	—	37	50	6	663
1954 <sup>1)</sup> .....	560	400	46	.	10	.
1955 <sup>1)</sup> .....	560	400	100	.	.	.

<sup>1)</sup> Voranschlag. — <sup>2)</sup> Im gleichen Jahr rückzahlendes Darlehen.

Die Darlehen werden *zinsenlos* zur Behebung von Kriegsschäden an Wohnhäusern gewährt; die Finanzierung erfolgt zur Gänze aus dem Fonds, so daß keine Eigenmittel erforderlich sind. Die Laufzeit der Darlehen beträgt 75 Jahre, die Annuität 1 1/3%.

Beim Wohnhaus-Wiederaufbau-Fonds ist die sogenannte *Vorfinanzierung* für einen Betrag von 200 Mill. S zulässig<sup>1)</sup>. Hiefür hat der Bauwerber eine Darlehenszusicherung durch ein Kreditinstitut beizubringen, worauf der Fonds die Garantie für die Rückzahlung dieses Darlehens in zehn Jahresraten übernimmt. Der Fonds leistet weiters einen Zinsenzuschuß für die Vorfinanzierungskredite<sup>2)</sup>.

Aus dem Wohnhaus-Wiederaufbau-Fonds wurden seit Beginn seiner Tätigkeit im Jahre 1948 bis zum 24. September 1954<sup>3)</sup>

36.383 Wohnungen neu erbaut und wiederhergestellt, 42.690 Wohnungen in ihrem Bestand gesichert.

<sup>1)</sup> In den Jahren 1954 und 1955 darf darüber hinaus auf die für 1957 und 1958 vorgesehenen je 200 Mill. S vorgegriffen werden.

<sup>2)</sup> Bei Totalschäden 20%, bei Teilschäden 30% über der jeweiligen Bankrate. Betragen jedoch die Kreditzinsen 6 oder mehr Prozent, dann werden bei Totalschäden 60% Zinsenzuschüsse gewährt.

<sup>3)</sup> Sitzungstermin der WWF-Kommission.

Hiefür wurden insgesamt 3.459 Mill. S ausgegeben, davon 2.472 Mill. S normale Darlehen und 987 Mill. S Darlehen durch Vorfinanzierung.

Durch den WWF von 1948 bis 24. September 1954 bescheidmäßig bewilligte Darlehen und die damit vollbrachten Bauleistungen<sup>1)</sup>

Bundesland	Normale Darlehen			Vorfinanzierungs-Darlehen		
	Betrag Mill. S	Zahl d. Wohnungen neu gebaut und wiederhergestellt	ge-sichert	Betrag Mill. S	Zahl d. Wohnungen neu gebaut u. wiederhergestellt	ge-sichert
Wien .....	1.589	18.010	34.599	664	5.618	1.408
Niederösterreich .	231	2.441	1.068	90	825	217
Oberösterreich ..	151	1.687	1.010	76	671	30
Steiermark .....	218	2.258	2.708	42	429	50
Kärnten .....	120	2.130	496	46	355	26
Salzburg .....	57	471	214	35	283	20
Tirol .....	88	798	796	33	246	4
Vorarlberg .....	10	76	—	1	5	—
Burgenland .....	8	80	44	—	—	—
Insgesamt...	2.472	27.951	40.935	987	8.432	1.755

<sup>1)</sup> Nach Angaben des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau.

Die bescheidmäßig bewilligten WWF-Darlehen verteilen sich auf die einzelnen Jahre wie folgt:

Bescheidmäßig bewilligte Darlehen des WWF und Verteilung auf die einzelnen Jahre<sup>1)</sup>

Jahr	Darlehenssumme		Zahl der neu erbauten, wiederhergestellten u. in ihrem Bestand gesicherten Wohnungen
	insgesamt	davon vor-finanziert	
	Mill. S		
1948 .....	23	—	2.247
1949 .....	373	—	19.230
1950 .....	80	—	1.103
1951 .....	679	91	20.080
1952 .....	338	} 345	5.748
1953 .....	856		14.592
1954 I. I.—24. IX. ....	1.110	551	16.073
Insgesamt 1948—24. IX. 1954 <sup>2)</sup> .....	3.459	987	79.073

<sup>1)</sup> Nach Angaben des BM. f. Handel u. Wiederaufbau. — <sup>2)</sup> In diesen Zahlen sind Darlehen aus Mitteln der im September 1954 begebenen Wohnhaus-Wiederaufbau-Anleihe zur Behebung von Teilschäden enthalten. Es waren 304 Darlehen im Gesamtbetrage von 1418 Mill. S. Mit diesem Betrage sollen 1.010 Wohnungen wiederhergestellt und 2.849 Wohnungen in ihrem Bestand gesichert werden.

Die gewährten Darlehen verteilen sich für den Zeitraum 1948 bis 1953 auf private Darlehenswerber, auf gemeinnützige Wohnungsgesellschaften und auf Bauwerber der öffentlichen Hand (Bund, Länder und Gemeinden):

	Normale	Vorfinanzierungs-Darlehen
	Mill. S	
Private Darlehenswerber .....	1.501	313
Gemeinnützige Wohnungs-gesellschaften .....	147	45
Öffentliche Hand .....	265	78
Insgesamt .....	1.913	436

Von den privaten Darlehenswerbern entfiel ein Großteil auf den Verein der Freunde des Wohnungseigentums. Dieser hat seit Beginn seiner Tätigkeit (1948) bis Mitte April 1954 in Wien 2.904 Wohnungen, in ganz Österreich ungefähr 3.100 Eigentumswohnungen fertiggestellt, d. s. rd. 1'5% der gesamten Wohnbauleistung. Weitere 1.321 Wohnungen in Wien bzw. rund 1.400 in ganz Österreich befanden sich zu diesem Zeitpunkt in Bau.

Am 24. September 1954 lagen 2.424 unerledigte Ansuchen um WWF-Darlehen in der Gesamthöhe von 3.596 Mill. S vor.

Sie verteilen sich auf die Bundesländer und nach der Art der Schäden wie folgt:

	Mill. S
Wien .....	2.929
Niederösterreich .....	185
Oberösterreich .....	63
Steiermark .....	252
Kärnten .....	64
Salzburg .....	24
Tirol .....	52
Vorarlberg .....	2
Burgenland .....	25
Insgesamt .....	3.596
Totalschäden und ausgebrannte Häuser .....	2.882
Teilschäden .....	714
Insgesamt .....	3.596

Die Höhe der Darlehen ist stark gestiegen. Während in den bis zum 24. September 1954 erledigten 6.457 Ansuchen im Durchschnitt Darlehen von 535.000 S bewilligt wurden, liegen derzeit 2.424 Ansuchen mit einer durchschnittlichen Darlehenshöhe von 1,480.000 S vor, das ist fast das Dreifache der bisherigen durchschnittlichen Darlehenshöhe. (Vom Jänner bis September 1954 wurden monatlich 90 Darlehensansuchen beim WWF eingereicht.)