

Die Häuser- und Wohnungsstruktur in Österreich

Das Österreichische Statistische Zentralamt führte 1961 im gesamten Bundesgebiet gemeinsam mit der Volkszählung eine Häuser- und Wohnungszählung durch. Ab Herbst 1962 wurden einzelne wichtige Ergebnisse länderspezifisch in neun Heften veröffentlicht¹⁾. Außerdem wurden fallweise verschiedene Teilprobleme der Wohnungssituation in Österreich in den „Statistischen Nachrichten“ kurz kommentiert und weitere ergänzende Daten bekanntgegeben²⁾. Wann das gesamte Aufarbeitungsprogramm veröffentlicht wird, ist noch unbestimmt. Der vorliegende Aufsatz beschreibt einige wichtige Merkmale des Häuser- und Wohnungsbestandes an Hand der bisher publizierten Zahlen. Auf das wirtschaftspolitisch brennende Problem des Wohnungsfehlbestandes wird in einem eigenen Aufsatz, zusammen mit den Mietenverhältnissen, eingegangen werden.

Bestand

Am Stichtag (21. März 1961) wurden im gesamten Bundesgebiet 1,049 855 Häuser³⁾ gezählt. Davon waren 94% mit Normalwohnungen⁴⁾ ausgestattet (Wohnhäuser im eigentlichen Sinne⁵⁾, Gemeinschaftsunterkünfte, Nichtwohnbauten mit Normalwohnungen), 12 865 wurden als Notunterkünfte deklariert. Die restlichen 5% bestanden aus sonstigen Objekten, hauptsächlich Verwaltungs- und Fabriksgebäuden, öffentlichen Bauten, Almhütten, Sommer- und Jagdhäuser.

Die Wohnhäuser gliedern sich in 3 Gruppen: landwirtschaftliche Wohnhäuser, nichtlandwirtschaftliche Ein- und Zweifamilienhäuser (mit ein oder zwei Normalwohnungen) und Mehrfamilienhäuser (mit drei und mehr Normalwohnungen). Diese drei Gruppen unterscheiden sich nicht nur in bautechnischer, sondern auch in ökonomischer Hinsicht. Landwirtschaftliche Wohnhäuser beherbergen

die bäuerliche Bevölkerung, sie sind eng mit dem bäuerlichen Betrieb verbunden und lassen sich kaum umwidmen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind überwiegend Eigenheime. Sie werden von anderen sozialen Schichten bewohnt als der große Komplex der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Unterschiede in der Lage und in den finanziellen Erfordernissen lassen zumindest zur Zeit nur eine geringe Substitution zwischen beiden Typen von nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäusern zu.

Art der Häuser

	Zahl der Häuser	%
Häuser mit Normalwohnungen	989 139	94
davon		
Wohnhäuser	946 035	90
Nichtwohnbauten mit Normalwohnungen	32 257	3
Gemeinschaftsunterkünfte mit Normalwohnungen	10 847	1
Notunterkünfte	12 865	1
Sonstige Objekte	47 851	5
Häuser insgesamt	1 049 855	100

¹⁾ In Heft 12, Jg. 1962 der „Statistischen Nachrichten“ wurden einige dieser Ergebnisse zu Österreichsgrößen zusammengefasst.

²⁾ Bisher erschienen: „Allgemeiner Überblick über den Wohnungsbestand im Jahre 1961“, Juni 1963 und „Größe und Ausstattung der Wohnungen im Jahre 1961“, Juli 1963.

³⁾ Baulichkeiten mit einer Hausnummer, die dauernd oder zeitweise zur Benützung zugelassen sind oder dauernd bewohnt werden.

⁴⁾ Wohnungen, die sich nicht in Notunterkünften, Sommer- und Wochenendhäusern oder Almhütten befinden und nicht aus einem Einzelraum ohne Nebenräume bestehen.

⁵⁾ Häuser, deren Nutzfläche ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dient. 43 104 Gebäude (4%) enthielten Normalwohnungen, ohne als Wohnhäuser zu gelten (Nichtwohnbauten mit Normalwohnungen und Gemeinschaftsunterkünfte).

1961 waren etwas mehr als ein Drittel (35%) landwirtschaftliche Wohnhäuser, überwiegend Bauernhöfe mit einer oder zwei Wohnungen. Die nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäuser (617 194 oder 65%) waren zu nahezu vier Fünftel (79%) Ein- oder Zweifamilienhäuser. 11% hatten 3 bis 5 Normalwohnungen und 8% 6 bis 20 Normalwohnungen. Der Rest (29%) bestand aus Wohnblocks (Wohnhäuser mit mehr als 20 Normalwohnungen). Wien hat eine andere Wohnhausstruktur als die übrigen Bundesländer. In Wien entfielen 49% der nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäuser auf Mehrfamilienhäuser, in den übrigen Bundesländern

nur 10% bis 17%. Annähernd neun Zehntel aller Wohnblocks liegen in der Bundeshauptstadt

Wohnhäuser und Normalwohnungen

	Wohnhäuser		Normalwohnungen ¹⁾ in Wohnhäusern	
	Zahl	%	Zahl	%
Landwirtschaftliche	328 841	35	387 995	17
Nichtlandwirtschaftliche	617 194	65 100	1 786 287	79
davon mit				
1 und 2 Normalwohnungen	487 687	79	607 326	27
3 und mehr Normalwohnungen	129 507	21	1 178 961	52
davon				
3 bis 5 Normalwohnungen	67 661	11	245 879	
6 bis 10 Normalwohnungen	31 655	5	238 900	
11 bis 20 Normalwohnungen	19 862	3	286 125	
21 und mehr Normalwohnungen	10 329	2	408 057	
Insgesamt	946 035	100	2 174 282	96

¹⁾ Gesamtzahl der Normalwohnungen: 2,249 678=100

Insgesamt gab es 1961 2,249.678 *Normalwohnungen* 17% (387.995) waren in landwirtschaftlichen Wohnhäusern, 27% (607.326) in nichtlandwirtschaftlichen Ein- und Zweifamilienhäusern und 52% (1,178 961) in nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäusern mit drei und mehr Normalwohnungen. Die restlichen Normalwohnungen befanden sich in Nichtwohnbauten oder Gemeinschaftsunterkünften. Vergleiche mit Westdeutschland und Holland zeigen, daß in Österreich der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern größer und jener in Ein- und Zweifamilienhäusern niedriger ist. In Westdeutschland sind 46% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 42% in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die entsprechenden Anteile betragen für Holland 30% und 62%.

Anteil der Wohnungen nach Art des Hauses in Westdeutschland, Holland und Österreich

	Westdeutschl. 1956	Holland 1956 %	Österreich 1961
Wohnungen insgesamt	100	100	100
davon in			
Ein- und Zweifamilienhäusern	42	62	27
Mehrfamilienhäusern	46	30	52
Bauernhäusern	11	8	17

„Statistische Informationen“ des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaften, 1960, No 1 S 73

Die Verteilung der Normalwohnungen nach den drei Häuserkategorien ist in den *Bundesländern*, mit Ausnahme von Wien und Burgenland, ziemlich ähnlich. Der Anteil der Wohnungen in landwirtschaftlichen Wohnhäusern schwankte zwischen 18% und 27%, der in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern zwischen 30% und 46%. Dagegen wohnt die Wiener Bevölkerung fast ausschließlich in Mehrfamilienhäusern (93% der Normalwohnungen) und die burgenländische fast ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern (43% landwirtschaftliche Wohnungen, 49% sonstige Ein- und Zweifamilienhäuser).

Normalwohnungen in Wohnhäusern in den Bundesländern

Bundesländer	insgesamt	Normalwohnungen		
		land- wirt- schaft- liche	nicht- land- wirt- schaft- liche	davon in Wohn- häusern mit 1—2 3 u. mehr Normalwohnun- gen
Wien	664 138=100	1	99	6 93
Niederösterreich	432 537=100	27	73	41 32
Oberösterreich	312 284=100	27	73	33 40
Steiermark	307 181=100	23	77	31 46
Kärnten	121 316=100	21	79	46 33
Tirol	113 896=100	24	76	30 46
Salzburg	90 963=100	18	82	37 45
Burgenland	73 899=100	43	57	49 8
Vorarlberg	55 480=100	24	76	46 30
Österreich	2 171 694=100	18	82	30 52

¹⁾ Ausgenommen Normalwohnungen in leerstehenden landwirtschaftlichen Wohnhäusern

Vergleiche mit früheren Häuser- und Wohnungszählungen, insbesondere mit der von 1951, sind infolge Änderungen in den Definitionen und anderen Unstimmigkeiten nur beschränkt möglich¹⁾. Die *zeitlichen Entwicklungstendenzen* lassen sich jedoch aus den in der Zählung 1961 erfaßten Bauperioden der Häuser erkennen. Die Struktur des Häuser- und Wohnungsbestandes hat sich im Laufe der Zeit merklich verschoben. Der Anteil der landwirtschaftlichen Wohnungen nimmt ebenso wie der der landwirtschaftlichen Bevölkerung ständig ab. Von den vor 1919 errichteten Normalwohnungen waren noch 37% landwirtschaftliche Wohnungen, von den nach 1945 errichteten nur 6%. Die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung wohnt zunehmend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Von den aus der Gründerzeit (1880 bis 1918) stammenden nichtlandwirtschaftlichen Wohnungen waren nur 18% in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ihr Anteil stieg in Bauten aus der Zwischenkriegszeit (einschließlich des zweiten Weltkrieges) auf 43% und in Bauten nach 1945 auf 47%. Allerdings ist der Trend zum Ein- und Zweifamilienhaus nicht stetig. Unmittelbar nach dem zweiten Weltkrieg wurden fast zwei Drittel aller nichtlandwirtschaftlichen Wohnungen (63%) meist von Privaten in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. In den Bauperioden 1951—1955 und 1956—1961, als die aus öffentlichen Mitteln finanzierte Wohnbautätigkeit stärker anlieft, sank der Prozentsatz wieder auf 49% und 41%, war aber auch in den letzten Jahren noch höher als im Durchschnitt aller Bauperioden (34%). In der

¹⁾ Z. B. wurden 1951 Einzelräume ohne Nebenräume noch als benützbar Wohnungen gezählt. Meistens handelte es sich dabei um Untermietzimmer. Ferner dürften Häuser 1951 als landwirtschaftliche, 1961 dagegen als nichtlandwirtschaftliche Wohnhäuser bezeichnet worden sein. Auch waren die Angaben über Bauperiode und Zahl der Wohnungen für ein und dasselbe Gebäude in beiden Zählungen verschieden.

Gruppe der Mehrfamilienhäuser haben die Häuser mit 3 bis 5 Wohnungen in jüngster Zeit stark an Bedeutung eingebüßt. Auf sie entfielen in den Bauperioden 1951—1955 und 1956—1961 nur 7% und 4% aller nichtlandwirtschaftlichen Wohnungen, gegen je 16% in der Zwischenkriegszeit und in der Zeit vor 1919. In den übrigen Größenklassen lassen sich keine einheitlichen Entwicklungstendenzen feststellen. Die meisten Normalwohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden in jüngster Zeit (47%) ebenso wie im Durchschnitt aller Bauperioden (35%) in Wohnblocks mit mehr als 20 Wohnungen gebaut. Die Durchschnittsgröße der Wohnblocks stieg von 30 Normalwohnungen vor 1919 auf 94 in der Zwischenkriegszeit und sank im letzten Jahrzehnt wieder auf 53 Einheiten. Diese Schwankungen erklären sich hauptsächlich aus der Bautätigkeit der Gemeinde Wien. In den Bundesländern blieb die Größe der Wohnblocks ziemlich konstant.

Gliederung der Normalwohnungen (in Wohnhäusern) in den verschiedenen Bauperioden

	Bauperiode					
	Vor 1880	1880—1918	1919—1944	1945—1950	1951—1955	1956—1961
a) Normalwohnungen insgesamt						
Landwirtschaftliche	37	13	8	12	6	4
Nichtlandwirtschaftliche	63	87	92	88	94	96
Insgesamt	100	100	100	100	100	100
b) Nichtlandwirtschaftliche Normalwohnungen						
In Wohnhäusern mit 1—2 NW	33	18	45	63	49	41
3—5 NW	19	14	16	14	7	4
6—10 NW	16	14	13	10	10	11
11—20 NW	18	24	6	5	11	15
über 20 NW	14	30	20	8	23	29
Insgesamt	100	100	100	100	100	100

Größe und Ausstattung

Bisher wurde nur eine Größengliederung aller bewohnten Normalwohnungen nach der *Zahl der Wohnräume* veröffentlicht. Eine Gliederung nach *m²-Nutzfläche* liegt nur für die bewohnten Mietwohnungen und (dank einer Aufarbeitung der statistischen Ämter der Städte) für die Wohnungen der 5 Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern (Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck)¹⁾ vor.

Etwa ein Viertel der bewohnten Normalwohnungen (26%) hat nur einen Wohnraum. (Nebenträume wie Küchen, Vorzimmer, Toiletten und Badezimmer gelten nicht als Wohnräume.) Wohnungen mit 2 und 3 Wohnräumen machen zusammen mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes aus (34% und 20%). Die restlichen 20% sind Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen. Ein *internationaler Ver-*

gleich der Wohnungsgröße nach Wohnräumen ist nicht möglich, weil in den meisten europäischen Ländern (so z. B. in EWG-Staaten) auch Nebenträume ab einer bestimmten Größe als Raum gezählt werden.

Bewohnte Normalwohnungen nach Zahl der Wohnräume

Bundesländer	insgesamt	Bewohnte Normalwohnungen			
		davon mit 1	2	3	4 u. mehr
Wien	655 104=100	34	37	17	12
Niederösterreich	421 444=100	24	35	22	19
Oberösterreich	310 671=100	21	29	22	28
Steiermark	305 453=100	31	32	20	17
Kärnten	122 052=100	24	31	31	24
Tirol	116 361=100	13	26	24	37
Salzburg	92 810=100	20	29	22	29
Burgenland	72 695=100	23	49	18	10
Vorarlberg	56 185=100	7	20	25	48
Österreich	2 152 775=100	26	34	20	20

Die durchschnittliche Wohnungsgröße nimmt von *Ostösterreich* nach *Westösterreich* zu. Burgenland und Wien haben den größten Anteil an Wohnungen mit 1 oder 2 Wohnräumen (72% bzw. 71%). Es folgen die Steiermark (63%) und Niederösterreich (59%). In Oberösterreich und Salzburg besteht die Hälfte aus Wohnungen mit 1 oder 2 Wohnräumen, in Tirol und Vorarlberg sind es nur 39% und 27%.

Bewohnte Normalwohnungen nach der Größe und nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklassen (Einwohner)	insgesamt	Bewohnte Normalwohnungen			
		davon mit 1	2	3	4 u. mehr
Bis 5 000	918 445=100	21	32	21	26
5 001 10 000	149 223=100	25	32	22	21
10 001 20 000	97 721=100	25	32	22	21
20 001 50 000	115 007=100	24	34	23	19
50 001 100 000	19 890=100	25	32	23	20
100 001 1 000 000	197 385=100	28	34	22	16
1 000 001 und mehr (Wien)	655 104=100	34	37	17	12
Insgesamt	2 152 775=100	26	34	20	20

Außer nach Bundesländern variiert die Wohnungsgröße nach *Gemeindegrößenklassen*. In kleinen Gemeinden (bis 5 000 Einwohner) ist die Struktur am günstigsten. Sie haben den niedrigsten Anteil an Kleinstwohnungen (21%) und den größten Anteil an Großwohnungen (26%). Das hängt offenbar damit zusammen, daß in ihnen Bauernhöfe überwiegen, wo die bäuerliche Familie mit dem Gesinde wohnt. In Gemeinden der Größenklassen zwischen 5 000 und 100 000 Einwohnern ist die Struktur der Wohnungsgröße ziemlich konstant. Mit weiter zunehmender Einwohnerzahl steigt jedoch der Anteil der Kleinstwohnungen und der der Großwohnungen sinkt. In Wien sind Kleinstwohnungen

¹⁾ „Wohnungen und Mietzinse“, Österreichische Gemeindezeitung, 1962, Nr. 6

am häufigsten (34%) und Großwohnungen (12%) am seltensten. Der negative Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Einwohnerzahl läßt sich damit erklären, daß mit der Größe der Städte Grundstückspreise und Baukosten steigen. Obwohl die Bevölkerung in Großstädten im allgemeinen mehr verdient als in Kleinstädten, muß sie ihre Wohnungsansprüche reduzieren.

Das West-Ost-Gefälle und der Einfluß der Einwohnerzahl spiegeln sich auch in der Wohnungsstruktur der *fünf Großstädte*. Der Anteil an Kleinstwohnungen (unter 35 m²) ist in Wien (32%) und Graz (31%) am höchsten, in Linz beträgt er 21%, in Salzburg 24%, in Innsbruck aber nur 13%. Der Anteil der Mittel- und Großwohnungen (über 60 m² und über 90 m²) ist in Wien mit 28% am niedrigsten.

Nutzfläche der Normalwohnungen in den 5 Großstädten

	Zahl der Wohnungen	Anteil der Wohnungen mit einer Nutzfläche von				
		unter 35 m ²	35—60 m ²	60—75 m ²	75—90 m ²	über 90 m ²
Wien	675.774=100	32	40	12	6	10
Graz	77.040=100	31	33	14	8	14
Linz	60.589=100	21	41	19	10	9
Salzburg	33.978=100	24	37	16	10	14
Innsbruck	30.491=100	13	35	22	12	18

Die Größenstruktur der Wohnungen hat sich im *Laufe der Zeit* merklich geändert. Vor dem ersten Weltkrieg bestanden krasse Unterschiede in den Wohnungsgrößen. Für die gehobenen Schichten der Bevölkerung wurden gut ausgestattete Großwohnungen in Patrizierhäusern gebaut, während die Mehrheit der Bevölkerung in sogenannten Zinskasernen wohnen mußte, die in möglichst viele Kleinstwohnungen unterteilt wurden. Der niedrige Lebensstandard und die hohen Mieten ermöglichten nur die Befriedigung sehr geringer Wohnbedürfnisse. Dies gilt insbesondere für Wien, wo 87% der Kleinst- und 84% der Großwohnungen älter als 45 Jahre sind. Im Durchschnitt der übrigen Großstädte sind die Prozentsätze niedriger (67% bzw. 60%).

Baualter der Normalwohnungen in den 5 Großstädten nach Größenklassen

Bauperiode	Anteil der Normalwohnungen mit einer Nutzfläche von				
	unter 35 m ²	35—60 m ²	60—75 m ²	75—90 m ²	über 90 m ²
Wien					
Vor 1918	87	56	51	72	84
1918—1945	6	24	17	11	8
1946—1961	7	20	32	17	8
Insgesamt	100	100	100	100	100
Übrige Großstädte					
Vor 1918	67	41	35	41	60
1918—1945	18	30	30	28	18
1946—1961	15	29	35	31	22
Insgesamt	100	100	100	100	100

Nach dem ersten Weltkrieg, als der soziale Wohnungsbau eingeführt und die Einkommens- und Vermögensunterschiede geringer wurden, setzte ein Trend zu mittleren Wohngrößen ein. Er hat sich nach dem zweiten Weltkrieg weiter verstärkt. Von den 1956—1961 in Wien erbauten Wohnungen hatten 49% eine Nutzfläche zwischen 35 m² und 60 m² (vor 1918 nur 33%) und 29% (vor 1918 9%) eine zwischen 60 m² und 75 m². Der Anteil der Kleinstwohnungen sank in der Vergleichsperiode von 40% auf 10%, der Anteil der Großwohnungen über 90 m² von 12% auf 5%. Ein ähnlicher Zug zu mittleren Wohnungsgrößen ist in den anderen Großstädten zu beobachten. (Allerdings werden dort relativ mehr große und weniger kleine Mittelwohnungen gebaut als in Wien.)

Größenstruktur der Normalwohnungen in den 5 Großstädten in den einzelnen Bauperioden

Bauperiode	Anteil der Normalwohnungen mit einer Nutzfläche von					
	insgesamt	unter 35 m ²	35—60 m ²	60—75 m ²	75—90 m ²	über 90 m ²
Wien						
Vor 1918	100	40	33	9	6	12
1918—1945	100	13	64	14	4	5
1946—1955	100	19	52	20	5	4
1956—1961	100	10	49	29	7	5
Übrige Städte						
Vor 1918	100	33	30	12	8	17
1918—1945	100	17	43	20	11	9
1946—1955	100	16	44	18	11	11
1956—1961	100	11	38	28	12	11

Der *Wohnstandard* läßt sich aus den bisherigen Veröffentlichungen nur an Hand einiger technisch-hygienischer Ausstattungsmerkmale (Wasser-, Gas- und Stromanschluß) erkennen. Außerdem wurden in Anlehnung an internationale Wohnstandardskriterien drei Kategorien von Normalwohnungen unterschieden. Als „gut ausgestattet“ wurden Wohnungen bezeichnet, die ein Vorzimmer, ein Klosett in der Wohnung und ein Badezimmer besitzen. Als „schlecht ausgestattet“ gelten Wohnungen („Substandard-Wohnungen“) ohne Wasseranschluß und ohne Klosett in der Wohnung. In „mittel ausgestatteten Wohnungen“ fehlte mindestens ein Merkmal „gut ausgestatteter“ Wohnungen.

Nur etwa ein Fünftel (21%) der bewohnten Normalwohnungen Österreichs genügt den heutigen Anforderungen an den Wohnungsstandard, nahezu ein Drittel (32%) sind sogenannte Substandard-Wohnungen. 47% der Wohnungen gelten als mittelmäßig ausgestattet. Ähnlich wie die Größe nimmt auch die Qualität der Wohnungen von Osten nach Westen zu. Im Burgenland sind nur 9%, in den westlichen Bundesländern 24% bis 29% der Normalwohnungen gut ausgestattet. Umgekehrt hat

das Burgenland mit 49% den höchsten, Vorarlberg mit 6% den niedrigsten Anteil an Sub-Standard-Wohnungen. In Wien entspricht er dem österreichischen Durchschnitt. Es darf jedoch nicht übersehen werden, daß die gewählten Qualitätskennzeichen in städtischen und landwirtschaftlichen Wohnungen verschieden empfunden werden. In den Bundesländern erreichen viele landwirtschaftliche Wohnungen nicht den geforderten Mindeststandard, da das Wasser aus einem Brunnen bezogen wird und das Klosett im Hof installiert ist. Diese Mängel wiegen jedoch leichter als die der sogenannten „Bassena-Wohnungen“ in den Städten.

Ausstattungsstandard der Normalwohnungen nach Bundesländern

	Insgesamt	Bewohnte Normalwohnungen		
		gut	davon mittel ausgestattet %	schlecht
Wien	100	25	43	32
Niederösterreich	100	15	47	38
Oberösterreich	100	22	47	31
Steiermark	100	19	43	38
Kärnten	100	22	47	31
Tirol	100	26	60	14
Salzburg	100	29	51	20
Burgenland	100	9	42	49
Vorarlberg	100	24	70	6
Osterreich	100	21	47	32

Die Klassifizierung des Zentralamtes gibt nur grobe Anhaltspunkte, da verschiedene Kriterien, wie Lage des Wohnhauses, Ausstattung mit Aufzügen und Zentralheizung, Wohnraumgröße, Lärm- und Temperaturschutz und ähnliches, die gleichfalls den Wohnkomfort bestimmen, nicht berücksichtigt werden.

Ausstattung der Wohnungen mit elektrischem Strom, Wasser und Klosett in einigen europäischen Ländern

Länder	Prozentsatz der Wohnungen mit Elektrizitäts- versorgung	Wasseran- schluß	Klosett in der Wohnung
Österreich (1961) ¹⁾ ...	98	64	48
Westdeutschland (1956)	99	87	52
Frankreich (1954)	93	58	27
Niederlande (1956)	98	90	85
Belgien (1947)	95	48	—
Italien (1951)	83	36	41

„Statistische Informationen“ des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaften 1960, Nr. 1 S. 74. — ¹⁾ In Klammern jeweils Jahr der Zählung

Gemessen an den einzelnen *Ausstattungsmerkmalen* der bewohnten Normalwohnungen schneidet Österreich in einem Vergleich mit einigen westeuropäischen Ländern mittelmäßig ab. Der Anteil an Wohnungen mit Stromversorgung ist in Österreich (98%) ebenso hoch wie in den Niederlanden

(98%) und in Westdeutschland (99%). Belgien (95%) und Frankreich (93%) liegen knapp dahinter, während Italien (83%) erst mit größerem Abstand folgt. Mit der Wasserversorgung der Wohnungen steht es in Österreich (64%) besser als in Italien (36%), Belgien (48%) und Frankreich (58%), aber viel schlechter als in Westdeutschland (87%) und den Niederlanden (90%). Der Anteil der Wohnungen mit einem eigenen Klosett ist in Österreich (48%) höher als in Italien (41%) und Frankreich (27%) und erreicht fast den westdeutschen Wert (52%). Nur in den Niederlanden ist der Prozentsatz mit 85% viel höher. Dieser Vergleich vernachlässigt allerdings die länderspezifischen Unterschiede im Verstärkungsgrad und fällt deshalb für Österreich etwas zu günstig aus. Ein im Jahre 1960 zusammengestellter Vergleich¹⁾ des Wohnstandards wichtiger europäischer Großstädte, läßt Wien nahezu am schlechtesten abschneiden. Das gemessen am großstädtischen Standard niedrige Wiener Wohnniveau ist jedoch teilweise höher als das ländliche und hebt infolge der Größe Wiens den österreichischen Gesamtdurchschnitt.

Altersstruktur

In Österreich stammen 59% der Wohnhäuser²⁾ aus der Zeit vor der Ersten Republik, 18% wurden in der Zwischenkriegszeit und im zweiten Weltkrieg, 23% seit 1945 errichtet. Um die Altersstruktur beurteilen zu können, muß zwischen landwirtschaftlichen Wohnhäusern, nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäusern mit ein oder zwei Normalwohnungen und nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäusern mit 3 und mehr Normalwohnungen unterschieden werden:

Am ältesten sind die *landwirtschaftlichen Wohnhäuser*. Mehr als ein Fünftel (85%) der Wohnungen wurden vor 1919, fast zwei Drittel sogar vor 1880 gebaut. Der Rest verteilt sich zu annähernd gleichen Teilen auf die Zwischenkriegszeit (einschließlich des zweiten Weltkriegs) und auf die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg. Das hohe Alter eines Großteils der landwirtschaftlichen

¹⁾ Internationales Institut für Statistik, Den Haag: „Statistique des Logement“

a) Tableaux; Logement Nr. 1, Série B, La Haye 1956

b) Analyse et Tableaux Supplémentaires, Volume B-2, La Haye 1960.

²⁾ Für 4% der Wohnhäuser ist laut Häuser- und Wohnungszählung die Bauperiode unbekannt. Da es sich zum größten Teil um sehr alte Baulichkeiten handelt, wurde die gesamte Gruppe mit der ältesten Kategorie (Bauzeitpunkt vor 1880) zusammengelegt.

Wohnhäuser kann z. T. damit erklärt werden, daß Bauernhäuser erfahrungsgemäß besonders solid gebaut werden. Außerdem nimmt die Zahl der landwirtschaftlichen Bevölkerung und damit zumindest auch auf längere Sicht ihr Wohnungsbedarf ab.

Altersstruktur der Normalwohnungen

	insgesamt	Bauperiode					
		vor 1880	1880—1919	1919—1945	1945—1951	1951—1956	1956—
Normalwohnungen (in Wohnhäusern) insgesamt	100	30	31	17	4	8	10
In landwirtschaftl. Wohnhäusern	100	63	22	8	3	2	2
Nichtlandwirtschaftl. Wohnhäusern	100	24	33	19	4	9	11
mit 1—2 NW	100	23	17	25	8	13	14
3 und mehr NW	100	24	41	16	2	7	10
3—5 NW	100	32	33	23	4	5	3
6—10 NW	100	27	35	19	3	7	9
11—20 NW	100	26	49	7	1	6	11
über 20 NW	100	14	44	17	2	9	14

Das niedrigste Durchschnittsalter haben die nichtlandwirtschaftlichen *Ein- und Zweifamilienhäuser*. Nur zwei Fünftel (40%) der Wohnungen sind älter als 45 Jahre. 25% wurden von 1919 bis 1945 und mehr als ein Drittel nach 1945 gebaut. Mehr als ein Viertel sind jünger als 10 Jahre. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß viele Eigenheime verhältnismäßig kurzlebig sind und daher schon aus diesem Grunde die Altersklassen vor 1919 nur schwach besetzt sein können.

Die Altersstruktur der nichtlandwirtschaftlichen *Mehrfamilienhäuser* liegt in der Mitte zwischen den beiden anderen Gruppen. Die alten Jahrgänge sind schwächer besetzt als in der Gruppe der landwirtschaftlichen Häuser, aber stärker als in der Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser. 65% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stammen aus der Monarchie, 16% aus der Ersten und 19% aus der Zweiten Republik. Von den in der Monarchie errichteten Wohnungen ist nur ein Drittel (in der Landwirtschaft dagegen fast drei Viertel) älter als 80 Jahre, wobei der Anteil mit zunehmender Wohnhausgröße sinkt. Die Masse der Zinskasernen wurde zwischen 1880 und dem Ausbruch des ersten Weltkrieges gebaut, ist also 50 bis 80 Jahre alt.

Obschon die durchschnittliche Lebensdauer der Häuser und die Abbruchswahrscheinlichkeit in den einzelnen Altersjahrgängen nicht bekannt ist, läßt sich auf Grund verschiedener plausibler Annahmen (siehe Anhang) schätzen, daß etwa 20% bis 30% des Bestandes an Normalwohnungen überaltert sind. Die Zahl der bautechnisch notwendigen Abbrüche dürfte daher in den nächsten Jahrzehnten stark zunehmen. Außerdem wird die schlechte Qualität vieler Wohnungen aus der Gründerzeit einen größeren Ersatzbedarf begründen.

In den einzelnen *Bundesländern* ist die Altersstruktur der landwirtschaftlichen Normalwohnungen ziemlich ähnlich. Der Anteil der vor 1919 errichteten Wohnungen, bewegt sich zwischen 72% (Burgenland) und 90% (Oberösterreich). Stärkere Unterschiede bestehen jedoch bei nichtlandwirtschaftlichen Normalwohnungen. Besonders viele alte Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich in Niederösterreich (49% der Wohnungen stammen aus der Zeit der Monarchie), besonders wenig in Wien und Salzburg (je 27%). Mehr als die Hälfte (53%) der Wiener Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stammt aus der Zwischenkriegszeit (in den anderen Bundesländern nur 18% bis 27%). Die höchsten Anteile an nach 1945 erbauten Wohnungen haben die westlichen Bundesländer (über 40%, mit Ausnahme von Vorarlberg), die niedrigsten Wien (20%) und Niederösterreich (24%). Auch die Normalwohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen in den östlichen Bundesländern ungünstigere Altersstrukturen auf. Mit 72% und 70% haben Wien und Niederösterreich die höchsten Anteile an Normalwohnungen aus der Zeit vor 1919. Es folgen die Steiermark (62%) und das Burgenland (58%). In den anderen fünf Bundesländern stammen etwa die Hälfte der Wohnungen (44% bis 53%) aus der Zeit der Monarchie. In der Nachkriegsperiode waren die Anteile in Niederösterreich (14%), Wien (16%) und Burgenland (17%) am niedrigsten, in Salzburg (32%) und Kärnten (29%) am höchsten.

Altersstruktur der Normalwohnungen nach Bundesländern

	Von 100 Normalwohnungen in								
	landwirtschaftl. Wohnhäusern			nichtlandwirtschaftl. Wohnhäusern mit 1 und 2 3 und mehr Normalwohnungen					
	entfallen auf die Bauperiode								
	vor 1919	1919–1944	1945–1951	vor 1919	1919–1944	1945–1951	vor 1919	1919–1944	1945–1951
Wien	76	14	10	27	53	20	72	12	16
Niederösterreich	86	8	6	49	27	24	70	16	14
Oberösterreich . . .	90	5	5	40	19	41	47	24	19
Steiermark	86	6	8	41	22	37	62	17	21
Kärnten	80	9	11	35	23	42	48	23	29
Tirol	83	9	8	33	21	46	49	28	23
Salzburg .	78	10	12	27	24	49	44	24	32
Burgenland	72	16	12	41	25	34	58	25	17
Vorarlberg	88	6	6	43	18	39	53	27	20
Österreich	85	8	7	40	25	35	60	16	24

Ein Vergleich mit *internationalen Daten* ist leider nur auf der obersten Aggregationsstufe (Gesamtzahl an Wohnungen) und größtenteils nur für die Bauperiode vor 1919 möglich. Der Anteil an Normalwohnungen aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg liegt für Österreich (61%) etwas niedriger

als für Frankreich (67%). Westdeutschland (41%) und Holland (etwa 40%) haben erheblich geringere Prozentsätze. Österreich und Frankreich haben zum Teil deshalb verhältnismäßig viele alte Wohnungen, weil ein größerer Teil der Bevölkerung in Mehrfamilienhäusern wohnt, die ein höheres Durchschnittsalter erreichen. Außerdem wurde in der Nachkriegszeit weniger gebaut als in Westdeutschland und Holland. Seit dem zweiten Weltkrieg wurden in Westdeutschland 39% und in Holland 30%, in Österreich dagegen nur 22% der Gesamtzahl der Wohnungen gebaut.

Altersstruktur der Wohnungen in Westdeutschland, Holland und Österreich in 1960/61

Bauperiode	Österreich Westdeutsch- land Frankreich Holland ¹⁾			
vor 1919	61	41 ²⁾	67 ³⁾	40
1919—1944	17	20	18	30
seit 1945	22	39 ⁴⁾	15 ⁵⁾	30
Insgesamt	100	100	100	100

„Statistische Informationen“, des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaften, 1960, Nr. 1, S. 73. Daten für Westdeutschland und Holland aus 1956, für Frankreich aus 1954; Altersstrukturen für 1960/61 geschätzt — ¹⁾ Geschätzt — ²⁾ Vor 1918 — ³⁾ Vor 1915 — ⁴⁾ Ab 1948. — ⁵⁾ Ab 1949

Eigentumsverhältnisse

Wohnhäuser und Normalwohnungen sind zum weitaus größten Teil (zu 90% und 77%) im *Privateigentum*. Der *öffentlichen Hand* (Bund, Länder und Gemeinden) gehören 4% der Häuser mit Normalwohnungen und 11% der Wohnungen (davon 3% und 9% den Gemeinden). Der Rest entfällt auf *gemeinnützige Wohnungsunternehmen* (3% und 6%) und auf *sonstige juristische Personen* (3% und 5%). Sie sind zum Teil im Eigentum öffentlich-rechtlicher Körperschaften

Eigentumsstruktur nichtlandwirtschaftlicher Wohnungen

In alleinigen Eigentum von	Häuser mit Normalwohnungen		Nichtlandwirtsch. Wohnungen insgesamt		1—2 u. mehr Normalwohnungen		Häuser mit 3 u. mehr Wohnungen	
	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen
Natürlichen Personen	90	77	87	73	92	92	71	63
Bund und Länder	1	2	2	2	1	1	3	3
Gemeinden	3	10	3	11	2	2	8	16
Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	3	6	5	8	3	3	10	10
Sonstigen juristischen Personen	3	5	3	6	2	2	8	8
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100

Natürlichen Personen gehört vor allem die Masse der nichtlandwirtschaftlichen Ein- und Zwei-

familienhäuser (92%) sowie der landwirtschaftlichen Wohnhäuser (rd. 95%). Die Eigentumsstruktur der nichtlandwirtschaftlichen Mehrfamilienhäuser ist etwas breiter gestreut. Ausschließliches Eigentum natürlicher Personen sind 71% der Mehrfamilienhäuser und 62% der darin liegenden Wohnungen 8% (16%) entfallen auf Gemeinden, 10% (10%) auf gemeinnützige Wohnungsunternehmen und 8% (8%) auf sonstige juristische Personen. Der Anteil der Gemeinden an der Zahl der Wohnungen ist doppelt so hoch wie ihr Anteil an der Zahl der Häuser, da sie hauptsächlich Wohnblocks bauen. Gemeindewohnhäuser haben durchschnittlich 20, Mehrfamilienhäuser natürlicher Personen dagegen nur 8 Normalwohnungen.

Eigentumsstruktur nichtlandwirtschaftlicher Wohnhäuser und Wohnungen nach Bundesländern

	In alleinigen Eigentum von					
	insgesamt	natürl. Personen	Bund u. Land	Gemeinden	Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	Sonstigen juristischen Personen
% Anteile der Häuser						
Wien	100	80	1	8	8	3
Niederösterreich	100	90	2	2	3	3
Oberösterreich	100	85	2	3	7	3
Steiermark	100	86	2	3	4	5
Kärnten	100	90	2	2	3	3
Tirol	100	86	2	3	5	4
Salzburg	100	87	3	2	5	3
Burgenland	100	93	1	1	3	2
Vorarlberg	100	88	1	1	6	4
% Anteile der Wohnungen						
Wien	100	70	1	20	4	5
Niederösterreich	100	79	3	6	6	6
Oberösterreich	100	67	3	6	18	6
Steiermark	100	70	3	6	10	11
Kärnten	100	77	4	5	8	6
Tirol	100	72	3	8	12	5
Salzburg	100	73	5	6	11	5
Burgenland	100	89	2	2	4	3
Vorarlberg	100	78	2	2	12	6

In den einzelnen Bundesländern schwankt der Anteil der natürlichen Personen gehörenden nichtlandwirtschaftlichen Wohnungen zwischen 67% in Oberösterreich und 89% im Burgenland. In Wien sind die Gemeinden (20% der Wohnungen), in den übrigen Bundesländern die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen der zweitgrößte Bauherr (in Oberösterreich z. B. 18% der Wohnungen). In Wien hat sich zwischen Gemeinde und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine Arbeitsteilung der Art herausgebildet, daß die Gemeinden hauptsächlich Wohnblocks, die gemeinnützigen Unternehmen dagegen hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser bauen (den gemeinnützigen

nützigen Bauunternehmen gehörten in Wien zwar ebenso wie der Gemeinde 8% der Häuser, aber nur 4% der Wohnungen). In den übrigen Bundesländern, wo die Gemeinden eine geringere Rolle spielen als in Wien, bauen auch die Wohnbaugenossenschaften in größerem Umfang Mehrfamilienhäuser. Bemerkenswerterweise ist in Wien der Anteil der Privaten an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (69%) größer als in den übrigen Bundesländern (in Oberösterreich z. B. beträgt er nur 47%), obwohl ihr Anteil an der Gesamtzahl der nichtlandwirtschaftlichen Wohnungen zu den niedrigsten gehört. Das erklärt sich daraus, daß in Wien, im Gegensatz zu den übrigen Bundesländern, verhältnismäßig viele Ein- und Zweifamilienhäuser der Gemeinde oder gemeinnütziger Wohnungsunternehmen gehören (19% gegen nur 2% bis 5% in den übrigen Bundesländern).

Eigentumsstruktur nichtlandwirtschaftlicher Normalwohnungen

Bundesland	Von 100 Normalwohnungen in					
	Ein- und Zweifamilienhäusern			Mehrfamilienhäusern		
	natürl. Personen	Gemeinden	gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	natürl. Personen	Gemeinden	gemeinnützigen Wohnungsunternehmen
Wien	79	9	10	69	21	3
Niederösterreich	93	2	2	60	12	10
Oberösterreich	92	1	3	47	10	30
Steiermark	91	1	2	56	10	15
Kärnten	94	1	1	55	12	18
Tirol	92	1	2	58	13	18
Salzburg	92	1	3	58	10	18
Burgenland	94	1	3	53	11	10
Vorarlberg	91	1	3	57	4	25
Österreich	92	2	3	62	16	10

Seit dem Ende des *ersten Weltkriegs* verschob sich die Eigentumsstruktur der nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäuser hauptsächlich zugunsten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. In der Monarchie bauten sie nur vereinzelt (weniger als 1%), in der Zwischenkriegszeit bereits 13% und seit 1945 20% aller nichtlandwirtschaftlichen Wohnungen. Der Gemeindebau hat seit 1919 nur in Wien bedeutend stärker zugenommen. Die Ausweitung der gemeinnützigen Bauten und zum Teil auch der Gemeindebauten ging hauptsächlich zu Lasten der privaten Bauten. Vor 1919 gehörten Privaten noch 85% der Normalwohnungen in nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäusern, in der Ersten und Zweiten Republik ging ihr Anteil auf 54% und 56% zurück. Vor 1919 bauten Private noch 83% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, seit 1945 nur noch 23%. Die private Bautätigkeit erstreckt sich seit dem ersten Weltkrieg hauptsächlich auf Eigenheime.

Eigentumsstruktur nichtlandwirtschaftlicher Wohnungen nach Bauperioden

Bauperiode	Anteile der in alleinigem Eigentum von stehenden nichtlandwirtschaftlichen Normalwohnungen		
	Natürlichen Personen	Gemeinden einschl. Wien (ohne Wien)	Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen
Vor 1919	85	3 (4)	0 7
1919—1944	54	24 (7)	13
1945—1961	56	19 (7)	20

Leerwohnungen

Zur Zeit der Zählung waren von den 2.249.678 Normalwohnungen 2.152.775 mit Wohnbevölkerung belegt, 96.903 standen leer. Ergänzende Untersuchungen des Statistischen Zentralamtes¹⁾ zeigen, daß nur ein geringer Teil der *Leerwohnungen* eine echte Wohnungsreserve darstellt. 52.000 Normalwohnungen befinden sich in landwirtschaftlichen Wohnhäusern oder nichtlandwirtschaftlichen Ein- und Zweifamilienhäusern; sie können auf Grund ihrer Struktur und Lage nur beschränkt zum Abbau des bestehenden Wohnungsdefizits herangezogen werden. Von den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen nur rd. 30.000 in Gemeinden mit einem effektiven Wohnungsfehlbestand. Davon entsprachen viele wegen der geographischen Randlage, der Häuserkategorie und des qualitativen Substandards nicht mehr modernen Wohnwünschen oder sind zur Umwidmung bestimmt. Wahrscheinlich ließen sich auch durch einschneidende organisatorische Maßnahmen nur einige Tausend dieser Leerwohnungen belegen.

Nutzungsverhältnisse

Die bewohnten Normalwohnungen gliedern sich in zwei Gruppen: Wohnungen in Eigenbenützung des Haus- bzw. Wohnungseigentümers und Wohnungen, die von anderen Personen auf Grund eines Mietvertrages oder sonstiger Vereinbarung bewohnt werden²⁾.

812.299 oder 38% der bewohnten Normalwohnungen werden von *Haus- oder Wohnungseigentümern selbst benützt*. Davon sind 35.420 Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Der Anteil der von Eigentümern benutzten

¹⁾ „Die Wohnungssituation in Österreich“, Statistische Nachrichten, Juni 1963; Dr. H. Hanslick: „Methodische Überlegungen zur Problematik des quantitativen Wohnungsfehlbestandes“, Österreichisches Statistisches Zentralamt, Wien 1963.

²⁾ Von 23.996 (1%) der bewohnten Normalwohnungen war der rechtliche Status unbekannt.

Wohnungen nimmt stetig zu. Er betrug für Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden, nur 34%, stieg für die Bauperiode 1919 bis 1944 auf 37% und erreichte nach dem zweiten Weltkrieg einschließlich der Eigentumswohnungen (8%) nahezu die Hälfte 49%. Der Trend zum Eigenheim und zur Eigentumswohnung tritt noch stärker hervor, wenn man die landwirtschaftlichen Wohnungen ausschaltet. Von Wohnungen in nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäusern vor 1919 waren nur 17% vom Hauseigentümer bewohnt. Für die Zwischenkriegszeit betrug der Anteil 33% und seit 1945 46% (einschließlich Eigentumswohnungen).

Besitzverhältnisse an bewohnten Normalwohnungen

	insgesamt	Bewohnte Normalwohnungen davon				Rechtsverhältnis unbekannt
		in Eigenbenützung d. Hauseigentümers	Eigentumswohnungen ¹⁾	Mietwohnungen	Dienst- oder Naturalwohnungen	
				%		
Vor 1919	1.241.201 (100)	34	—	55	10	1
1919—1944	367.306 (100)	37	—	55	7	1
1945—1961	456.388 (100)	41	8	44	6	1
Bauperiode unbekannt	87.880 (100)	25	1	65	7	2
Insgesamt	2.152.775 (100)	36	2	53	8	1

¹⁾ Nach Wohnungseigentumsgesetz

Die zweite Gruppe der bewohnten Normalwohnungen umfaßt die sogenannten *Mietwohnungen* im weiteren Sinne (53%) und die *Dienst- sowie Naturalwohnungen* (8%). Von den Mietwohnungen unterliegen derzeit noch 52% dem Mieterschutzgesetz und weitere 21% sonstigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere dem Zinsstopgesetz). In 27% der Mietwohnungen beruht das Mietverhältnis auf freier Vereinbarung. In diesen Fällen kann mit jeder Neuvermietung der Mietzins frei vereinbart werden, doch besteht während der Dauer eines Mietverhältnisses grundsätzlich Zinsstop und Kündigungsschutz.

Bundesländerweise ist die Struktur sehr verschieden. Wien liegt mit 70% Mieterschutzwohnungen weitaus an der Spitze. Im übrigen Bundesgebiet beträgt der Anteil nur durchschnittlich 31%. (Die Steiermark, Tirol und Niederösterreich haben mit 46% und jeweils 39% die höchsten, Burgenland und Oberösterreich mit 16% und 21% die niedrigsten Anteile.) 45% der Wohnungen in den Bundesländern ohne Wien werden auf Grund freier Vereinbarungen (in Wien nur 9%) und 24% auf Grund sonstiger gesetzlicher Bestimmungen (in Wien 21%) vermietet. Die freien Vereinbarungen spielen besonders im Burgenland (71%) eine große Rolle, da es erst seit 1922 zu Österreich gehört und daher die

Bewohnte Mietwohnungen nach Rechtsverhältnissen

	insgesamt	Mietwohnungen davon waren anteilmäßig vermietet auf Grund von		
		Mietengesetz	anderen gesetzl. Bestimmungen	freier Vereinbarung
Wien	557.609 = 100	70	21	9
Niederösterreich	145.241 = 100	39	15	46
Oberösterreich	131.344 = 100	21	35	44
Steiermark	129.536 = 100	46	16	38
Kärnten	44.637 = 100	28	21	51
Tirol	52.284 = 100	39	21	40
Salzburg	42.143 = 100	34	19	47
Burgenland	10.000 = 100	14	13	71
Vorarlberg	20.205 = 100	27	16	57
Österreich	1.132.999 = 100	52	21	27

Mieterschutzbestimmungen nur teilweise wirksam wurden.

Seit dem *ersten Weltkrieg* hat nicht nur der Anteil der Mietwohnungen (zugunsten der Eigentums- und Eigenheimwohnungen) sondern auch der Anteil der Mieterschutzwohnungen an der Gesamtzahl der Mietwohnungen (teils zugunsten von Mietverträgen auf Grund sonstiger gesetzlicher Bestimmungen und teils zugunsten von Mietverträgen auf Grund freier Vereinbarungen) abgenommen. Die vor 1919 errichteten Mietwohnungen unterliegen noch zu 73% dem Mieterschutzgesetz. Freie Vereinbarungen wurden nur für 22% der Wohnungen abgeschlossen. In der Zeit zwischen 1919 und 1944 fiel der Anteil der Mieterschutzwohnungen auf 16%, der Prozentsatz der frei vereinbarten Wohnungen erhöhte sich geringfügig (26%), während der größte Anteil (57%) auf Mietwohnungen mit anderen gesetzlichen Bestimmungen entfiel. In der Bauperiode seit dem zweiten Weltkrieg wurden nur noch 10% der Mieterschutzwohnungen errichtet, hauptsächlich durch Förderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds. Der Anteil der Wohnungen mit frei vereinbarten Mietverträgen stieg auf 47% und ist somit etwas höher als der für Wohnungen, für die sonstige gesetzliche Bestimmungen gelten (43%).

In Österreich unterliegen zur Zeit über eine halbe Million Normalwohnungen dem Mieterschutzgesetz, über die Hälfte aller bewohnten Mietwohnungen und mehr als ein Viertel aller bewohnten Normalwohnungen. Zwei Drittel dieser Wohnungen sind in Wien. Der Anteil der Bundeshauptstadt an den Mietwohnungen beträgt jedoch nur knapp die Hälfte, an den bewohnten Normalwohnungen nur 30%. Ein Großteil der übrigen Mieterschutzwohnungen liegt in den anderen Großstädten. Das Problem der Mieterschutzwohnungen kann daher nicht aus der gesamtösterreichischen Perspektive heraus behandelt und gelöst werden. Es ist hauptsächlich ein Problem der großen Städte, insbesondere der Bundeshauptstadt.

Anhang

Einige theoretische Überlegungen zur Altersstruktur von Bauobjekten

In volkswirtschaftlichen Diskussionen wird immer wieder die Frage aufgeworfen, ob ein bestimmter Bestand an dauerhaften Gütern (z. B. Häuser oder Wohnungen) veraltet ist oder nicht. Gewöhnlich wird mit verschiedenen von der Finanzwissenschaft entwickelten Abschreibungsformeln versucht, einen Gegenwartswert für die Bestandsmasse zu berechnen. Das Verhältnis des so ermittelten Wertes zu einer wünschenswerten oder notwendigen Größe bestimmt den Grad an Überalterung der Untersuchungsmasse. Im folgenden wird das Problem von einer anderen Seite her untersucht.

Um eine bestimmte Altersstruktur zu beurteilen, wird zuerst eine sogenannte „normale“ Altersstruktur definiert und dann mit der tatsächlichen Verteilung verglichen. Die Altersstruktur eines Häuserbestandes wird in der Hauptsache vom Verhalten dreier Variablen in der Zeit bestimmt:

1. der durchschnittlichen Lebensdauer der Häuser,
2. der Wahrscheinlichkeit der Abbruchsreife in diesem Zeitintervall und
3. der Veränderung des Gesamtbestandes in der Beobachtungsperiode.

Um eine normale Altersverteilung zu ermitteln, wird angenommen, daß alle während eines Jahres erbauten Häuser die gleiche durchschnittliche Lebensdauer (t_d Jahre) haben. Während der ersten (t_o) Jahre ist die Wahrscheinlichkeit des Überlebens gleich eins. Ab einem bestimmten, späteren Jahr t_i (mit $t_o < t_i$) beträgt die Überlebenswahrscheinlichkeit null. Im Zeitintervall (t_o, t_i) wird die Masse der im Jahre null errichteten Häuser abbruchreif und scheidet aus. Die durchschnittliche Lebensdauer t_d ist somit begrenzt durch $t_o \leq t_d \leq t_i$. Es sind nun verschiedene Gesetzmäßigkeiten denkbar, nach denen sich der Ausscheidungsprozeß vollzieht. Eine realistisch scheinende Wahrscheinlichkeitsfunktion wäre z. B. die Gauß'sche Normalverteilung. Um jedoch das Modell einfach zu gestalten, wird ein linearer Ausscheidungsprozeß angenommen. Zusätzliche Annahmen sind die Konstanz der durchschnittlichen Lebensdauer (t_d) und des Zeitintervalls (t_o, t_i) in der Beobachtungsperiode. Außerdem ist zwischen einem stationären und einem sich ändernden Bestand zu unterscheiden.

Das skizzierte Modell der „normalen“ Altersstruktur des Häuserbestandes besitzt folgende Eigen-

schaften, die an Hand einfacher Beispiele demonstriert werden:

1. Je höher das Durchschnittsalter der Häuser ist, desto größer ist der Prozentsatz an Häusern, die älter als t -Jahre sind (Beispiele a und b);
2. Bei gleichem Durchschnittsalter variiert der Anteil an Häusern mit mehr als t -Jahren mit der Größe des Zeitintervalls, in das die Wahrscheinlichkeit des Auftretens der Abbruchsreife fällt. Je länger dieses Zeitintervall ist, desto größer ist der Prozentsatz an Häusern, die älter als t -Jahre sind, mit $t > t_o$ (Beispiel b und c);
3. Je rascher der Bestand an Häusern im Untersuchungszeitraum wächst (sinkt), desto geringer (größer) ist der Anteil an Häusern, die mehr als t -Jahre alt sind (Beispiele b und d).

Beispiele:

a) $t_d = 60$	b) $t_d = 80$	c) $t_d = 80$	d) wie b), zusätzliche Annahme:
$t_o = 20$	$t_o = 40$	$t_o = 60$	linear wachsender Bestand (Verdoppelung in 80 Jahren)
$t_i = 100$	$t_i = 120$	$t_i = 100$	

Für a), b) und c) stationärer Bestand

Die daraus gewonnenen Normalstrukturen lassen sich durch folgende Werte charakterisieren:

Prozentsatz des Häuserbestandes älter als t -Jahre							
a)		b)		c)		d)	
%	t	%	t	%	t	%	t
67	20	ca. 67	26	ca. 67	26		
ca. 50	30	50	40	50	40	< 40	40
ca. 17	60	ca. 28	60	25	60	< 20	60
ca. 5	80	ca. 13	80	ca. 6	80	< 10	80

Für einen Zeitraum von 60 bis 100 Jahren ist es sicherlich problematisch, das Durchschnittsalter und das Zeitintervall der wahrscheinlichen Abbruchsreife unverändert zu lassen und den Bestand während dieser Periode kontinuierlich mit gleichbleibenden Raten zu senken. Die tatsächliche Entwicklung über einen längeren Zeitraum wird aller Voraussicht nach die Annahme einer Konstanz der Variablen widerlegen. Es ist jedoch theoretisch

durchaus möglich, das Modell durch kompliziertere, auf Grund empirischer Untersuchungen erhaltene Beziehungen realistischer zu gestalten. Das grundlegende Verhalten des Modells ändert sich dadurch nicht.

Die aus der Wohnungszählung ermittelte Altersstruktur der nichtlandwirtschaftlichen Wohnungen soll nun an einfachen hypothetischen Modellstrukturen einer normalen Altersgliederung getestet werden. Alle Modelle gehen von den bereits erwähnten Voraussetzungen (Konstanz der durchschnittlichen Lebensdauer und des Abbruchszeitintervalls, lineare Verringerung des Bestandes im Abbruchszeitraum) aus. Zusätzliche Annahmen sind:

Der Bestand wächst linear und verdoppelt sich in 80 Jahren¹⁾. Das Wachstum setzt erst ab einem bestimmten Zeitpunkt ($t = 80$ Jahre) ein und hält bis in die Gegenwart ($t = 0$ Jahre) an. Zu Beginn der Beobachtungsperiode besteht die normale Altersstruktur eines konstanten Bestandes. Es wurden *näherungsweise* drei alternative Normalstrukturen konstruiert.

Vergleich I: *Altersstruktur der Wohnungen in nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen:*

A) $t_d = 80$	B) $t_d = 100$	C) $t_d = 120$
$t_o = 40$	$t_o = 50$	$t_o = 60$
$t_i = 120$	$t_i = 150$	$t_i = 180$

t = Zahl der Jahre (Alter der Häuser)

Normalstruktur	Prozentsatz des Bestandes im Zeitabschnitt		
	$t \leq 40$	$40 < t \leq 80$	> 80
A	63	31	6
B	58	30	12
C	54	29	17
ungefähre tatsächliche Altersstruktur	35	41	24

¹⁾ Seit dem Jahre 1880 bis 1960 erhöhte sich der Häuserbestand in Österreich annähernd auf das Doppelte

nach Normalstruktur	Prozentsatz der Überalterung	
	A	B
	28%	23%
		C
		19%

Vergleich II: *Altersstruktur der Wohnungen in nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäusern mit ein oder zwei Wohnungen:*

A) $t_d = 40$	B) $t_d = 60$	C) $t_d = 80$
$t_o = 20$	$t_o = 30$	$t_o = 40$
$t_i = 60$	$t_i = 90$	$t_i = 120$

Normalstruktur	Prozentsatz des Bestandes im Zeitabschnitt		
	$t \leq 40$	$40 < t \leq 80$	> 80
A	90	10	—
B	76	23	1
C	63	71	6
ungefähre tatsächliche Altersstruktur	60	17	23

Prozentsatz der Überalterung

Normalstruktur A	30%
B	22%
C	17%

Die quantitativen Überlegungen lassen vermuten, daß ungefähr 20% bis 30% des gegenwärtigen Bestandes an Normalwohnungen überaltert sind. Um diesen Prozentsatz werden künftig auch die Ersatzinvestitionen höher sein als die einer normalen Altersstruktur entsprechenden, sofern der überalterte Bestand annähernd gleichmäßig ausscheidet. Diese Schätzung berücksichtigt nur die Bauhäufigkeit der Häuser, nicht aber ihre qualitative Unzulänglichkeit.