

MONATSBERICHTE DES  
ÖSTERREICHISCHEN INSTITUTES  
FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG  
Beilage Nr. 22

---

XXVI. Jahrgang, Nr. 10

Oktober 1953

---

**Zur Frage des Wohnungsdefizites  
in Österreich**

---

WIEN 1953

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

# Zur Frage des Wohnungsdefizites in Österreich

## Inhalt

|   | Seite |
|---|-------|
| Historische Entwicklung des Wohnungsmarktes .....     | 4     |
| a) Vor dem ersten Weltkrieg .....                     | 4     |
| b) Zwischen den beiden Weltkriegen .....              | 6     |
| Das Wohnungsdefizit am 1. Juni 1951 .....             | 7     |
| a) Der Wohnungsbedarf .....                           | 8     |
| b) Das Angebot an Wohnungen .....                     | 10    |
| c) Der objektive Wohnungsfehlbestand .....            | 11    |
| Die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbedarfes ..... | 14    |

## Zur Frage des Wohnungsdefizites in Österreich

Der vorliegende Aufsatz versucht, über den sogenannten objektiven Wohnungsfehlbestand, definiert als Differenz zwischen der Zahl der Haushaltungen und der Zahl der Wohnungen, zahlenmäßig fundierte Vorstellungen zu vermitteln. Die Untersuchung stützt sich auf die Ergebnisse der letzten Volks- und Wohnungszählungen (1910, 1934, 1951) und berücksichtigt die weiter wirksamen Entwicklungstendenzen.

Geht man von der sozialpolitisch vertretbaren und international vielfach getroffenen Annahme aus, daß jeder Haushaltung eine Wohnung gebühre, dann fehlten im Zeitpunkt der Volkszählung 1951 in Österreich ungefähr 200.000 Wohnungen. Inzwischen sind zwar neue Haushaltungen zugewachsen, der rege Wohnungsbau dürfte jedoch diese Bedarfszunahme überrundet haben. Dennoch bietet die genannte Zahl, wiewohl sie nur unter bestimmten, im einzelnen näher präzisierten Voraussetzungen gilt, der Wohnungspolitik in ihrer langfristigen Programmierung zumindest in der Größenordnung richtige Anhaltspunkte.

Die Bindung an vorgegebenes statistisches Material legte der Arbeit zwei empfindliche Beschränkungen auf:

Einmal konnte nur die Zahl, nicht aber die Größe und die Güte der vorhandenen Wohnungen in Betracht gezogen werden. Das vielfach bestehende und nicht generell durch Einkommensunterschiede zu erklärende Mißverhältnis zwischen Haushaltungsgröße und Wohnungsgröße (zum Teil sind Großhaushalte in Kleinwohnungen zusammengedrängt, zum Teil werden Großwohnungen von Einzelhaushalten blockiert) ist ein besonderes Kennzeichen der gegenwärtigen Wohnungssituation. Diese Gefügeverzerrung wird sich mit wachsendem Neubau von Wohnungen und damit zunehmender Mobilität auf dem Wohnungsmarkt langsam zurückbilden. Gegenwärtig fehlen aber nicht nur Wohnungen überhaupt oder Wohnungen bestimmter Größe, sondern eine große Anzahl der sogenannten „Normalwohnungen“ des gegenwärtigen Wohnungsbestandes ist auch bei Anlegung bescheidenster Maßstäbe unzulänglich und erneuerungsbedürftig. Dieses Problem mag angesichts der großen Zahl überhaupt fehlender Wohnungen vorläufig noch unbedeutend erscheinen. Mit Beseitigung der ärgsten Wohnungsnot wird es jedoch immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Zweitens mußte hier darauf verzichtet werden, Aussagen über die voraussichtliche künftige Nachfrage nach Wohnungen zu machen, soweit sie sich nicht auf objektive bevölkerungsstatistische Kriterien gründet, sondern von Miethöhe, Vermietungskonditionen, Einkommensniveau, allgemeiner Wirtschaftslage und schließlich zahlreichen subjektiven Nachfrage-Bestimmungsgründen abhängig ist.

Eine Behandlung dieser beiden wichtigen Fragenkomplexe sowie der produktionstechnischen und finanziellen Probleme des Wohnungsbaues muß weiteren Untersuchungen vorbehalten bleiben.

Berücksichtigt man jedoch, daß die Nachfrage nach Wohnungen gegenüber Preis- und Einkommensschwankungen ziemlich unelastisch ist, und daß eine Veränderung des Mietzinsniveaus (Anpassung der Mietzinse an die Steigerung der Baukosten) aus sozialen und politischen Gründen nur allmählich und schrittweise vorgenommen werden dürfte, so gibt der „objektive“ Wohnungsfehlbestand im großen und ganzen wenigstens eine ungefähre Vorstellung von der Höhe der schwierig feststellbaren „effektiven“ Nachfrage nach Wohnungen.

Die Ausarbeitung dieses Aufsatzes dankt das Institut Herrn Dr. Hans Heidenwag.

## Historische Entwicklung des Wohnungsmarktes

### a) Vor dem ersten Weltkrieg

Vor dem ersten Weltkrieg ließ der Geburtenüberschuß die Bevölkerung Österreichs (jetziges Gebiet ohne Burgenland) von Jahrzehnt zu Jahrzehnt um jeweils rund eine halbe Million steigen. Gleichzeitig und relativ stärker als die Bevölkerung nahm die Zahl der Haushaltungen zu. Der Zugang an Wohnparteien<sup>1)</sup> — die damals praktisch Haushaltungen gleichzusetzen waren — belief sich bis 1890 auf 10.000 und später sogar auf 16.000 Haushaltungen pro Jahr. In der Periode 1890 bis 1910 nahm die Bevölkerung um rund 10% und die Zahl der Wohnparteien um 13% zu.

Trotz dem stürmischen Wachstum der Bevölkerung konnte der Wohnungsbedarf zumindest quantitativ befriedigt werden, da genügend Wohnungen — um die Jahrhundertwende rund 16.000 Einheiten pro Jahr — neu gebaut wurden. Im Jahre 1910 war der Wohnungsmarkt zahlenmäßig ausgeglichen.

### Ergebnisse der Volkszählungen von 1869 bis 1910

| Jahr | Bevölkerung | Wohnparteien |
|------|-------------|--------------|
| 1869 | 4.498.674   | 860.856      |
| 1880 | 4.961.817   | 976.622      |
| 1890 | 5.416.277   | 1.080.949    |
| 1900 | 6.002.705   | 1.238.050    |
| 1910 | 6.645.984   | 1.406.711    |

### Zunahme der Bevölkerung und der Wohnparteien von 1869 bis 1910<sup>1)</sup>

| Zeitraum  | Bevölkerungszugang |            | Zugang an Wohnparteien |            |                    |
|-----------|--------------------|------------|------------------------|------------|--------------------|
|           | absolut            | in Prozent | absolut                | in Prozent | Jahresdurchschnitt |
| 1869—1880 | 463.143            | 10'3       | 115.766                | 13'4       | 10.524             |
| 1880—1890 | 454.460            | 9'2        | 104.327                | 10'7       | 10.433             |
| 1890—1900 | 586.428            | 10'8       | 157.101                | 14'5       | 15.710             |
| 1900—1910 | 643.279            | 10'7       | 168.661                | 13'6       | 16.866             |

<sup>1)</sup> Q: Statistik des Bundesstaates Österreich, Wien 1935, Heft 1, S. 21 ff.

Nach den reichgliederten Ergebnissen der Volkszählung von 1910 und der gleichzeitigen Häuser- und Wohnungserhebung in ausgewählten Städten

<sup>1)</sup> Das österreichische Volkszählungsgesetz vom 29. März 1869 kannte noch nicht den Begriff Haushaltung, sondern nahm die Wohnungen und Wohnparteien zum Ausgangspunkt der Zählung. Unter Wohnpartei wurde die Gesamtheit der Bewohner einer Wohnung verstanden. Erst bei den Volkszählungen der Jahre 1900 und 1910 wurde berücksichtigt, daß in einer Wohnung auch mehrere Haushaltungen untergebracht sein können. Unter Haushaltung wurden die zu einer wohn- und hauswirtschaftlichen Gemeinschaft vereinigten Personen verstanden, denen einzeln lebende Personen, sofern sie eine eigene Wohnung innehatten und eine eigene Hauswirtschaft führten, gleichzuhalten waren. Andere alleinstehende Personen (Bettgeher) wurden dagegen derjenigen Haushaltung zugerechnet, bei der sie wohnten und die für sie die Hauswirtschaft führte, auch wenn sie in der Haushaltung keine Beköstigung empfangen.

besaß der Wohnungsmarkt der Vorkriegszeit folgende charakteristische Merkmale:

1. In allen Städten standen Wohnungen leer. Der Leerwohnungsbestand belief sich auf mindestens 1% aller verfügbaren Wohnungen, überschritt aber nirgends 4%, abgesehen von Baden, wo besondere Verhältnisse bestanden. Der relativ niedrige Leerwohnungsbestand und seine geringen örtlichen Schwankungen lassen erkennen, daß sich Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt annähernd die Waage hielten. Erfahrungsgemäß bewegt sich der Prozentsatz an leeren Wohnungen bei freien Mieten, die sich elastisch der jeweiligen Marktlage anpassen, stets im Rahmen von 1 bis 4%. Stehen weniger als 1% aller Wohnungen leer, so werden Wohnungen knapp und die Mieten steigen; überschreitet der Leerwohnungsbestand 4%, so entsteht ein Überangebot und die Mieten sinken.

### Der Wohnungsmarkt in ausgewählten Städten am 31. Dezember 1910<sup>2)</sup>

| Städte                 | Wohnungen <sup>2)</sup> |                   | Auf 100 Wohnungen entfallen leerstehende Wohnungen |
|------------------------|-------------------------|-------------------|--|
|                        | überhaupt               | davon leerstehend |  |
| Wien .....             | 482.269                 | 5.882             | 1'2  |
| Baden .....            | 4.280                   | 852 <sup>3)</sup> | 19'9 <sup>3)</sup>                                 |
| St. Pölten .....       | 4.557                   | 146               | 3'2  |
| W. Neustadt .....      | 7.252                   | 127               | 1'8  |
| Linz .....             | 16.348                  | 428               | 2'6  |
| Ried im Innkreis ..... | 1.595                   | 41                | 2'6  |
| Steyr .....            | 4.264                   | 82                | 1'9  |
| Wels .....             | 3.497                   | 101               | 2'9  |
| Salzburg .....         | 8.023                   | 153               | 1'9  |
| Hallein .....          | 1.780                   | 37                | 2'1  |
| Graz .....             | 38.256                  | 587               | 1'5  |
| Knittelfeld .....      | 2.332                   | 76                | 3'3  |
| Leoben .....           | 2.671                   | 45                | 1'7  |
| Klagenfurt .....       | 5.573                   | 57                | 1'0  |
| Innsbruck .....        | 10.403                  | 106               | 1'0  |

<sup>1)</sup> Q: Österr. Statistik, N. F., 4. Band, 2. Heft, „Wohnungsaufnahme“, S. 2, Wien 1914. — <sup>2)</sup> Als Wohnung gelten die von einer Wohnpartei benutzten Räume. — <sup>3)</sup> In Baden wurden im Jahre 1910 rund 800 Einfamilienvillen nur als Sommerwohnung benutzt. Die Besitzer verlebten die Wintermonate in Wien oder in anderen Gegenden. Da die Zählung am 31. Dezember 1910 erfolgte, standen diese 800 Einfamilienvillen am Stichtag der Zählung gerade leer.

2. Trotz hohen Mieten konnte sich im allgemeinen jede Familie ein eigenes Heim leisten. Nur etwa ein halbes Prozent aller Wohnungen wurde von 2 und mehr Haushaltungen bewohnt, denen meist der Wille zu einer eigenen Wohnung fehlte. Insbesondere im Handwerk begnügten sich damals und begnügen sich auch heute noch viele Senior- und Juniorehepaare mit einer gemeinsamen Wohnung.

3. Ein verhältnismäßig großer Teil aller Wohnungen gehörte alleinstehenden Personen. Der Anteil der Einzelhaushaltungen an der Gesamtzahl der selbständigen Haushaltungen schwankte in den einzelnen Bundesländern zwischen 5'8% und 13'4%; in den Städten noch etwas stärker. In Wien, Graz und

### Wohnungen und Haushaltungen im Jahre 1910<sup>1)</sup>

| Städte          | Bewohnte<br>Wohnungen | davon Wohnungen mit   |  |   |    |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|--|---|----|
|                 |                       | 1 Haushalt<br>absolut | 2 Haushal-<br>tungen <sup>2)</sup><br>in Prozent | 3 und mehr<br>Haushaltungen <sup>2)</sup> |    |
| Wien .....      | 476.387               | 473.530               | 99'40  | 2.774                                     | 83 |
| Wr. Neustadt .  | 7.125                 | 7.052                 | 98'98  | 69  | 4  |
| Linz .....      | 15.920                | 15.840                | 99'50  | 71  | 9  |
| Salzburg .....  | 7.870                 | 7.766                 | 98'68  | 95  | 9  |
| Graz .....      | 37.669                | 37.225                | 98'82  | 413                                       | 31 |
| Klagenfurt .... | 5.516                 | 5.438                 | 98'59  | 67  | 11 |
| Innsbruck ..... | 10.297                | 10.116                | 98'24  | 175                                       | 6  |

<sup>1)</sup> Q: Österr. Statistik, N. F., 4. Band, 3. Heft, „Haushaltungsstatistik“, S. 56 ff, Wien 1918. — <sup>2)</sup> Einschließlich Einzelhaushaltungen.

Innsbruck wohnten nur relativ wenige Personen allein, denn die stürmische Zuwanderung und die große Zahl ortsfremder Studenten an den Universitäten lösten eine hohe Nachfrage nach Schlafstellen aus. Soferne jedoch alleinstehende Frauen einen Untermieter oder Schlafgeher aufnahmen, schieden sie aus der Gruppe der Einzelhaushaltungen aus und wurden zu den sogenannten Familienhaushaltungen gezählt<sup>1)</sup>.

### Anteil der Einzelpersonen an den selbständigen Haushaltungen im Jahre 1910<sup>2)</sup>

| Bundesländer<br>Städte | Auf 100 Einzelhaushaltungen und<br>Familienhaushaltungen entfallen allein-<br>wohnende Personen mit selbständiger<br>Haushaltsführung |
|------------------------|---|
| Niederösterreich ..... | 6'67  |
| Oberösterreich .....   | 10'63   |
| Salzburg .....         | 13'35   |
| Steiermark .....       | 8'49  |
| Kärnten .....          | 12'73   |
| Tirol .....            | 9'18  |
| Vorarlberg .....       | 5'79  |
| Wien .....             | 6'03  |
| Wr. Neustadt .....     | 7'48  |
| Linz .....             | 11'55   |
| Salzburg .....         | 8'87  |
| Graz .....             | 8'80  |
| Klagenfurt .....       | 10'46   |
| Innsbruck .....        | 4'32  |

<sup>1)</sup> Q: Österr. Statistik, N. F., 4. Band, 3. Heft, „Haushaltungen“, S. 12 ff und 58 ff, Wien 1918. — <sup>2)</sup> Die Berechnungen beziehen sich auf den damaligen Gebietsumfang der Bundesländer, da eine Umrechnung der Haushaltungen auf den jetzigen Gebietsumfang (Gebietsverluste nach dem 1. Weltkrieg in Steiermark, Kärnten und Tirol) nicht möglich war.

Die alleinwohnenden Personen gehörten hauptsächlich zwei Gruppen an:

a) Personen, welche verheiratet gewesen waren und deren Wohnung für eine Familienhaushaltung eingerichtet worden war. Meist handelte es sich um Witwen, deren Kinder weggezogen waren und die nach dem Tode des Ehegatten ihren Lebensabend in der alten Wohnung verbrachten.

b) Ledige Personen, die ein gesichertes Einkommen besaßen und sich nach Überschreitung einer bestimmten Altersgrenze (etwa 25 Jahre) ein bescheidenes Heim eingerichtet hatten, weil sie auf die Gründung einer Familie verzichten wollten.

<sup>1)</sup> Ohne Rücksicht auf ein Verwandtschaftsverhältnis galt jede Haushaltung, der 2 oder mehr Personen zugehörten, als Familienhaushaltung.

### Zahl und Struktur der Einzelhaushaltungen im Jahre 1910

|                             | Zahl der alleinwohnenden Personen<br>absolut | in Prozent |
|-----------------------------|--|------------|
| Ledig .....                 | 73.732                                       | 54'7       |
| Verheiratet .....           | 7.892  | 5'8        |
| Verwitwet .....             | 50.540                                       | 37'5       |
| Geschieden oder getrennt .. | 2.717  | 2'0        |
| Zusammen .....              | 134.881                                      | 100'0      |

4. Auch in der Vorkriegszeit gab es viele Untermieter, meist junge, ledige Menschen, die in die Städte zogen, um sich eine Existenz zu schaffen. Sie suchten zunächst Unterkunft als Bettgeher oder mieteten sich ein möbliertes Zimmer. Erst wenn sie älter geworden waren und einen festen Arbeitsplatz mit ausreichendem Lohn gefunden hatten, dachten sie an die Gründung einer Familie und strebten nach einer eigenen Wohnung. Besonders häufig waren Aftermieter und Bettgeher in Wien, dessen Bevölkerung von 1900 bis 1910 um über 300.000 Personen zugenommen hatte.

Die Zahl der Aftermieter und Bettgeher ist allerdings nicht genau bekannt, da die Statistik nur die Zahl der Haushaltungen mit Untermietern erfaßt hatte. Allein in Wien dürften um rund 50.000 oder 50% mehr Personen in Untermiete gewohnt haben, als es Haushaltungen mit Untermietern gab. Etwa 24.000 Haushaltungen beherbergten zwei und etwa 10.000 Haushaltungen sogar drei und mehr Aftermieter und Bettgeher.

### Haushaltungen mit Aftermietern oder Bettgeher im Jahre 1910<sup>1)</sup>

| Bundesländer<br>Städte | Haushaltungen mit Aftermietern<br>oder Bettgeher<br>absolut | in Prozent <sup>2)</sup> |
|------------------------|---|--------------------------|
| Niederösterreich ..... | 121.077   | 16'10                    |
| Oberösterreich .....   | 7.003   | 4'17                     |
| Salzburg .....         | 3.598   | 9'10                     |
| Steiermark .....       | 21.341  | 7'75                     |
| Kärnten .....          | 5.039   | 7'17                     |
| Tirol .....            | 13.434  | 7'72                     |
| Vorarlberg .....       | 2.993   | 10'81                    |
| Wien .....             | 107.344   | 23'83                    |
| Wr. Neustadt .....     | 1.167   | 17'51                    |
| Linz .....             | 2.246   | 15'86                    |
| Salzburg .....         | 1.566   | 21'52                    |
| Graz .....             | 9.195   | 26'43                    |
| Klagenfurt .....       | 1.235   | 24'58                    |
| Innsbruck .....        | 3.244   | 32'34                    |

<sup>1)</sup> Q: Österr. Statistik, N. F., 4. Band, 3. Heft, S. 49 ff und 84 ff, Wien 1918. — <sup>2)</sup> ... der Familienhaushaltungen.

Faßt man zusammen, so ergibt sich: In der Vorkriegszeit besaß praktisch jede Haushaltung eine eigene Wohnung. Außer den Familienhaushaltungen bewohnten verhältnismäßig viele alleinstehende Personen ein eigenes Heim. Das Aftermieter- und Schlafgeherwesen war häufig, nicht weil es keine Wohnungen gab, sondern weil diese Personen, die überwie-

gend in der Berufsausbildung oder der ersten Zeit der Erwerbstätigkeit standen, unter den gegebenen Mietverhältnissen noch keine effektive Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt geltend machten oder machen konnten.

Ungeachtet des zahlenmäßig gut ausgeglichenen Wohnungsmarktes waren die Wohnverhältnisse keineswegs ideal. Das Wohnungsproblem war quantitativ, aber nicht qualitativ gelöst. Klein, feucht, lichtarm und völlig unzulänglich mit sanitären Anlagen ausgestattet, bot eine erschreckend große Zahl von Wohnungen nur eine notdürftige Unterkunft. Gerade mehrköpfigen Familien, die nur eine bescheidene Miete zahlen konnten, fehlte vielfach ein behagliches Heim, in dem sich die Erwachsenen von der täglichen Arbeit erholen und gesunde Kinder großgezogen werden konnten.

### b) Zwischen den beiden Weltkriegen

Im ersten Weltkrieg kam der Wohnungsbau zum Erliegen. Da aber von 1910 bis zum Ausbruch des Krieges etwa 50.000 Wohnungen gebaut worden waren und die Bevölkerung nach Auflösung der Monarchie zurückging<sup>1)</sup>, dürfte der Wohnungsmarkt in den ersten Nachkriegsjahren ziemlich ausgeglichen gewesen sein. Erst als später die Nachfrage stetig zunahm, entstand trotz forciertem Wohnungsbau – von 1920 bis 1934 wurden rund 325.000 Wohnungen gebaut – allmählich ein Mangel an Wohnungen.

### Bevölkerung und Wohnparteien in den Jahren 1910 bis 1934

| Jahr | Bevölkerung | Wohnparteien |
|------|-------------|--------------|
| 1910 | 6,645.984   | 1,406.711    |
| 1920 | 6,426.294   | 1,459.326    |
| 1923 | 6,534.742   | 1,583.359    |
| 1934 | 6,760.233   | 1,784.434    |

Der wachsende Bedarf an Wohnungen ging hauptsächlich auf eine Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung zurück. Während von 1923 bis 1934 die Zahl der Personen unter 25 Jahren zurückging und die Gesamtbevölkerung nur um 3,5% zunahm, hat sich die Bevölkerung im Alter von 25 Jahren und darüber um 14,1% vermehrt. Gerade dieser Teil der Bevölkerung bestimmt aber maßgeblich die Zahl der Haushaltungen, denn die meisten Menschen gründen erst nach dem 25. Lebensjahr Familie und Haushaltung. Je mehr Menschen das 25. Lebensjahr erreicht oder überschritten haben,

<sup>1)</sup> Die Volkszählung 1920 ergab eine Verringerung der Wohnbevölkerung von 6,645.984 Einwohnern (1910) auf 6,426.294 Einwohner (1920).

um so größer ist in der Regel auch die „wohnungsbedürftige“ Bevölkerung.

### Zunahme der Bevölkerung und der Wohnparteien von 1910 bis 1934<sup>1)</sup>

| Zeitabschnitt | Bevölkerungszugang in Prozent | Zugang an Wohnparteien |            |                       |            |
|---------------|-------------------------------|------------------------|------------|-----------------------|------------|
|               |                               | im Zeitabschnitt       |            | im Jahresdurchschnitt |            |
|               |                               | absolut                | in Prozent | absolut               | in Prozent |
| 1910—1920     | — 3'3                         | + 52.615               | + 3'7      | + 5.262               | + 0'4      |
| 1920—1923     | + 1'7                         | + 124.033              | + 8'5      | + 41.344              | + 2'8      |
| 1923—1934     | + 3'5                         | + 201.075              | + 12'7     | + 18.280              | + 2'1      |

<sup>1)</sup> Q: Statistik des Bundesstaates Österreich, Wien 1935, Heft 1, S. 21 ff.

Die Entwicklung der Haushalte läßt sich zahlenmäßig nicht genau nachweisen, da sie erstmalig in der Volkszählung von 1934 gezählt wurden und sich die Zahl der Wohnparteien infolge des zunehmenden Mangels an Wohnungen nicht mehr mit der der Haushaltungen deckte<sup>2)</sup>.

So wurden im Jahre 1934 1,784.434 Wohnparteien und 1,831.910 Haushaltungen gezählt. Nimmt man an, daß den 1,583.359 Wohnparteien des Jahres 1923 rund 1,600.000 Haushaltungen entsprechen, so ergibt sich von 1923 auf 1934 eine Zunahme der Haushaltungen um 14,5%, also eine ziemliche Übereinstimmung mit dem prozentuellen Wachstum der „wohnungsbedürftigen“ Bevölkerung. Die Zahl der Wohnparteien nahm dagegen nur um 12,7% zu.

### Zunahme des Wohnungsbedarfes von 1923 bis 1934

| Jahr | Wohnparteien | Zunahme in Prozent | Haushaltungen           | Zunahme in Prozent | „Wohnungsbedürftige“ Bevölkerung | Zunahme in Prozent |
|------|--------------|--------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| 1923 | 1,583.359    | 12'7               | 1,600.000 <sup>2)</sup> | 14'5               | 3,653.791                        | 14'1               |
| 1934 | 1,784.434    |                    | 1,831.910               |                    | 4,167.664                        |                    |

<sup>2)</sup> Bevölkerung im Alter von 25 Jahren und darüber. — <sup>3)</sup> Schätzung.

Auch der sogenannte „objektive Wohnungsfehlbestand“, die Differenz zwischen der Zahl der Haushaltungen und jener der Wohnungen, läßt sich für 1934 nur schätzen, da die Zahl der Wohnungen nicht erhoben wurde. Setzt man Wohnpartei gleich Wohnung — eine Annahme, die angesichts des Wohnungsmangels der Wirklichkeit ziemlich nahekommen dürfte — so erhält man einen Wohnungsbestand von 1,785.000 Wohnungen, dem 1,831.000 Haushaltungen gegenüberstanden. Der objektive Wohnungsfehlbestand hätte danach im Jahre 1934 rund 46.000 Wohnungen betragen. Diese Zahl ist in Wirklichkeit dop-

<sup>3)</sup> Die „Wohnpartei“ war ein brauchbarer Zählbegriff für wohnungstatistische Erhebungen, solange es nicht mehr Haushaltungen als Wohnungen gab. Unter diesen Bedingungen war die Zahl der Wohnparteien mit der Zahl der Haushaltungen praktisch identisch. Diese Übereinstimmung ging jedoch in dem Augenblick verloren, als die Zahl der Haushaltungen die der verfügbaren Wohnungen überstieg und zwei oder mehrere Haushaltungen eine baulich und mierechtlich selbständige Wohnung gemeinsam bewohnen mußten.

pelt so hoch gewesen, weil die Saldierung der Globalzahlen einen zu niedrigen Wohnungsfehlbestand ergibt.

Die Zunahme der wohnungsbedürftigen Bevölkerung ist allerdings nur eine — wenngleich die wichtigste — Ursache des Wohnungsmangels. Außerdem hat zweifellos die starke Senkung der Mieten gegenüber der Vorkriegszeit nicht nur Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch den „objektiven“ Wohnungsfehlbestand beeinflusst. Wenn die Mieten im Jahre 1934 ebenso hoch wie im Jahre 1910 gewesen wären, hätte es vermutlich weniger Einzelhaushaltungen und daher auch ein geringeres Wohnungsdefizit gegeben. Denn der Entschluß alleinstehender Personen, eine Wohnung zu erwerben oder zu behalten und damit eine „Einzelhaushaltung“ zu bilden, hängt nicht zuletzt von der Mietenhöhe ab. Junge, alleinstehende Personen, die sich in der Vorkriegszeit angesichts der hohen Mieten mit einer Schlafstelle begnügt oder die Gründung eines Haushalts längere Zeit aufgeschoben hatten, strebten nach dem Kriege infolge der niedrigen Mieten vielfach nach einer eigenen Wohnung. Alte Leute, die früher nach dem Tode ihres Gatten oder nach der Verheiratung ihrer Kinder ihren Haushalt aufgelöst hatten und zu Verwandten gezogen waren, behielten nunmehr ihre alte, meist für eine mehrköpfige Familie eingerichtete Wohnung. Die Zunahme der Haushaltungen in den Nachkriegsjahren dürfte also teilweise künstlich durch die Niedrighaltung der Mieten hervorgerufen worden sein.

Die Bedeutung dieses Faktors läßt sich freilich nicht quantifizieren. Einen gewissen Anhaltspunkt bietet der Umstand, daß die Zahl der familienfremden Untermieter ohne eigenen Haushalt von 1910 bis 1934 um rund 55.000 Personen abgenommen, gleichzeitig aber die Zahl der Einzelhaushalte um etwa ebenso viele zugenommen hat. Diese Umschichtung von Schlafgehern zu Einzelhaushaltungen kann jedoch auch andere Ursachen als die Senkung der Hauptmieten haben. Bei näherer Betrachtung zeigt sich nämlich, daß die Zahl der familienfremden Untermieter nur in Wien zurückgegangen ist — um 75.000 Personen —, während die Bundesländer einen Zuwachs von 20.000 Untermietern verzeichneten, die auf die Gründung eines eigenen Haushaltes verzichtet hatten. Wien war im Jahre 1910 eine rasch wachsende Stadt, in die jährlich Zehntausende junger Menschen strömten und eine Unterkunft einfachster Art suchten. Im Jahre 1934 fehlte das weite Hinterland der Monarchie, das der Hauptstadt vorübergehend (Studien, Militärdienst) oder dauernd junge Menschen zugeführt hatte.

### Das Wohnungsdefizit am 1. Juni 1951

Der relativ niedrige Wohnungsfehlbestand von rund 46.000 Wohnungen im Jahre 1934 wäre scheinbar in kurzer Frist — in etwa 2 Jahren — zu beheben gewesen. Wurden doch von 1923 bis 1934 in Österreich rund 260.000 Wohnungen gebaut, im Jahresdurchschnitt über 23.000 Wohnungen. Und doch gelang es nicht, der Wohnungsnot Herr zu werden, weil die wohnungsbedürftige Bevölkerung weiterhin rascher zunahm, als neue Wohnungen gebaut wurden. Die Bevölkerung (ohne die in Anstaltshaushaltungen lebenden Personen) nahm von 1934 bis 1951 um 4% zu, die Zahl der Haushaltungen aber um 373.249 oder 20%. Das ist eine erstaunlich hohe Zunahme, wenn man bedenkt, daß schon in den Zwanzigerjahren die Zahl der Haushaltungen viel rascher stieg als die Bevölkerung<sup>1)</sup>.

#### Bevölkerung und Haushaltungen in den Jahren 1934 und 1951

| Jahr | Wohnbevölkerung <sup>1)</sup> | Haushaltungen <sup>2)</sup> |
|------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1934 | 6,580.307                     | 1,831.910                   |
| 1951 | 6,856.756                     | 2,205.159                   |

<sup>1)</sup> In Einzel- und Familienhaushaltungen lebende Bevölkerung. — <sup>2)</sup> Ohne Anstaltshaushaltungen.

Auch der Wohnungsbau erreichte — insbesondere in den Bundesländern — ein beachtliches Ausmaß. Die weit verbreitete Anschauung, daß die künstlich tief gehaltenen Mieten die Bautätigkeit gelähmt hätten, trifft nur für Mietwohnungen zu. Dagegen wurde in den letzten Jahrzehnten, vor allem in ländlichen Gegenden, eine ungewöhnlich hohe Zahl von Eigenheimen gebaut. Das gesamte Bauvolumen war jedenfalls in den Dreißigerjahren und nach dem zweiten Weltkrieg weitaus höher, als allgemein angenommen wird. Eine genaue Statistik über den Bau von Häusern und Wohnungen gibt es nicht, doch läßt sich die Wohnbautätigkeit aus den Ergebnissen der Volkszählungen 1934 und 1951 schätzen. Im Jahre 1934 gab es 1,784.434 Wohnparteien, denen ungefähr gleich viel Wohnungen entsprochen haben dürften; am 1. Juni 1951 wurden 2,057.101 Normalwohnungen gezählt. Wien hat im Vergleichszeitraum rund 35.000 Wohnungen verloren, die Bundesländer verzeichneten dagegen einen Zugang von rund 300.000 Wohnungen. Scheidet man die Jahre 1944 und 1945 als Baujahre aus, so ergibt sich für ganz

<sup>1)</sup> Die Zunahme der Zahl der Haushaltungen, der — bei fast stationärer Bevölkerung — eine Abnahme der Haushaltungsgröße entspricht, ist „echt“, das heißt, sie ist nicht auf formale Ursachen, wie etwa eine Änderung des Zählbegriffs, zurückzuführen. In ihr spiegelt sich u. a. der Rückgang der Geburten- und Sterbeziffern in den Zwanziger- und Dreißigerjahren.

Österreich in diesen anderthalb Jahrzehnten ein jährlicher Nettozugang von mindestens 20.000 Wohnungen<sup>1)</sup>.

Die statistisch nachweisbaren Leistungen des Wohnungsbaus in den Bundesländern in der Periode 1934 bis 1951 sind besonders bei Berücksichtigung der Kriegszerstörungen und sonstigen Abgänge beträchtlich. Im Lande Salzburg gab es im Jahre 1951 um 45% mehr Wohnungen als im Jahre 1934; in Vorarlberg (41%), Tirol (36%), Oberösterreich (34%) und Kärnten (33%) war der Zuwachs nicht viel geringer.

#### Veränderung des Wohnungsbestandes von 1934 bis 1951

| Bundesländer        | Wohnungen (Wohnparteien) 1934 | Normalwohnungen 1951 | Wohnungszunahme 1934 bis 1951 |            |          |
|---------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|------------|----------|
|                     |                               |                      | absolut                       | in Prozent | pro Jahr |
| Wien .....          | 696.597 <sup>2)</sup>         | 661.999              | - 34.598                      | - 4'97     | -        |
| Niederösterreich .. | 305.025                       | 385.123              | + 80.098                      | 26'26      | 5.340    |
| Oberösterreich ...  | 217.781                       | 290.897              | + 73.116                      | 33'57      | 4.874    |
| Salzburg .....      | 58.598                        | 85.091               | + 26.493                      | 45'21      | 1.766    |
| Steiermark .....    | 238.147                       | 289.937              | + 51.790                      | 21'75      | 3.453    |
| Kärnten .....       | 88.437                        | 117.675              | + 29.238                      | 33'06      | 1.949    |
| Tirol .....         | 77.048                        | 104.667              | + 27.619                      | 35'85      | 1.841    |
| Vorarlberg .....    | 34.958                        | 49.346               | + 14.388                      | 41'15      | 959      |
| Burgenland .....    | 67.843                        | 72.366               | + 4.523                       | 6'67       | 302      |
|                     |                               |                      | (- 34.598)                    |            |          |
| Zusammen .....      | 1.784.434                     | 2.057.101            | + 307.265                     | 28'25      | 20.484   |

<sup>1)</sup> Aml. Gemeindeverzeichnis; Statistik des Deutschen Reiches, Band 450, I, 4. Auflage, Berlin 1939, S. 16.

Trotzdem reichte die Bautätigkeit nicht aus, den steigenden Bedarf an Wohnungen zu decken. Die Kluft zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage wurde vielmehr immer größer. Besonders der Krieg hat den Wohnungsmangel verschärft. Das Wohnungsangebot wurde durch Kriegsschäden, Beschlagnahmungen und sonstige „Zweckentfremdung“ vermindert, die Wohnungsnachfrage stieg trotz Kriegsverlusten weiter, vor allem in den westlichen Bundesländern, in denen die Bevölkerung infolge regionaler Bevölkerungsverschiebungen und wegen des Zustroms von Flüchtlingen stark zunahm. Wie sehr sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt gegenüber der Vorkriegszeit verschlechtert hat, geht deutlich aus den Ergebnissen der Volkszählung sowie der Häuser- und Wohnungszählung vom Jahre 1951 hervor.

#### a) Der Wohnungsbedarf

In der Bevölkerungs- und Sozialstatistik ist es üblich, die Größe des objektiven Wohnungsbedarfes an der Zahl der Haushaltungen zu messen. Waren nun tatsächlich alle bei der Volkszählung ermittelten

<sup>1)</sup> Die Bautätigkeit ist natürlich noch größer gewesen, weil bei der saldenmäßigen Errechnung die Verluste an Wohnungen den Saldo herabdrücken.

Haushaltungen (ohne Anstaltshaushaltungen) wohnungsbedürftig? Verzichteten nicht viele Einzelhaushaltungen (alleinstehende Personen mit eigenem Haushalt) überhaupt auf eine eigene Wohnung oder ist nicht ihr Wohnungsanspruch sozial und wirtschaftlich unbegründet, da doch viele als Einzelhaushaltungen gezählte Personen noch jung und ledig sind oder ihnen sonstige wesentliche Merkmale eines eigenen Haushaltes fehlen? Die Beantwortung dieser Fragen bestimmt maßgeblich die Höhe des Wohnungsmankos, denn die Zahl der Einzelhaushaltungen hat sich von 190.510 (1934) auf 386.004 (1951) erhöht, also verdoppelt. Würde man, wie es gelegentlich geschieht, den Einzelhaushaltungen keinen Wohnungsanspruch zuerkennen, so ergäbe sich rechnerisch kein Wohnungsdefizit. Diese Einstellung ließe sich generell aber nicht nur sozialpolitisch nicht rechtfertigen, sie wäre auch unrealistisch, weil sich ein beträchtlicher Teil von Einzelhaushaltungen (z. B. Witwen) bereits im Besitz von Wohnungen befindet.

Die Volkszählung 1951 faßte den Begriff „Haushaltung“ ziemlich eng:

„Als Haushaltung galten die zu einer ständigen Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft vereinigten Personen. „Zur Wirtschaftsgemeinschaft gehören daher in der Regel der Haushaltungsvorstand und seine Angehörigen, seine Hausgehilfen, das Hausgesinde usw.; ferner auch *Untermieter* unter 18 Jahren, *sonstige Untermieter aber nur dann*, wenn sie überwiegend an der Wirtschaftsgemeinschaft teilnehmen.“

Alle übrigen Personen, insbesondere solche, die *nur deshalb* in einer ständigen Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft untergebracht sind, weil sie *keine eigene Wohnung finden können*, gelten als *eigene* Wirtschaftsgemeinschaft; für sie sind daher auch *eigene Haushaltungsbogen* auszufüllen.“

Dank dieser wohnungspolitisch orientierten Begriffsbestimmung wurden bei der Volkszählung 1951 in der Regel nur von Familienhaushaltungen und jenen alleinstehenden Personen Haushaltungsbogen ausgefüllt<sup>2)</sup>, die eine Wohnung hatten oder anstrebten und daher zumindest subjektiv „wohnungsbedürftig“ waren. Die Frage nach dem objektiven Wohnungsbedarf der Einzelhaushaltungen ist schwieriger zu beantworten, da sich eindeutige Kriterien nur schwer aufstellen lassen und die alleinstehenden Personen (Einzelhaushaltungen) in der Volkszählung

<sup>2)</sup> Es war bei der Revision der Erhebungspapiere immer wieder zu beobachten, daß die Bevölkerung mit sicherem Instinkt die Einzelpersonen, die nur deshalb Untermieter sind, weil sie keine eigene Wohnung finden können, getrennt hat von der Masse der Untermieter, die am Stichtag der Volkszählung nicht eine Einzelhaushaltung repräsentierten, da ihnen die Reife oder der Wille (oder beides) zur Haushaltsgründung fehlte, und die deshalb mit dem Hauptmieter einen gemeinsamen Haushalt führten.



1951 nicht nach Geschlecht, Alter und Familienstand ausgezählt wurden.

Einen Hinweis auf die richtige Abgrenzung der echten wohnungsbedürftigen Einzelhaushaltungen bietet jedoch die Masse der ausgezählten familienfremden Untermieter. Im Jahre 1951 wurden 221.213 familienfremde Untermieter in Familienhaushaltungen ermittelt, die auf die Ausfüllung eines eigenen Haushaltungsbogens verzichtet hatten. Da die Zahl der familienfremden Untermieter (ohne eigenen Haushalt) im Jahre 1951 um 35.288 höher war als im Jahre 1934, kann die Zunahme der Einzelhaushaltungen von 190.510 (1934) auf 386.004 (1951) nicht durch eine statistische Umgruppierung von familienfremden Untermieter zu echten Einzelhaushaltungen erklärt werden.

### Einzelhaushaltungen, Familienhaushaltungen und Untermieter in den Jahren 1910, 1934 und 1951

|  | 1910 <sup>1)</sup> | 1934      | 1951      |
|--|--------------------|-----------|-----------|
| Einzelhaushaltungen .....                      | 134.881            | 190.510   | 386.004   |
| Familienhaushaltungen .....                    | 1.506.889          | 1.641.400 | 1.819.155 |
| Familienfremde Untermieter <sup>2)</sup> ..... | 240.000            | 185.925   | 221.213   |

Q: Österr. Statistik, N. F., 4. Band, 3. Heft, „Haushaltungsstatistik“, S. 49 u. 84. Es sind die Bundesländer Nieder- und Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Kärnten, Tirol und Vorarlberg nach dem Gebietsstand 1910 berücksichtigt. Statistik des Bundesstaates Österreich, Wien, 1935, Heft 1, S. 84 u. 403, Statistisches Handbuch für die Republik Österreich, III. Jahrgang, N. F., Wien 1952, S. 22. — <sup>1)</sup> Die Zahl der familienfremden Aftermieter und Schlafgeber wurde nicht direkt gezählt, sondern nur die Zahl der Haushaltungen mit Aftermieter und Schlafgebern (174.485 Haushaltungen). Da ein größerer Teil der Haushaltungen 2 und mehr Aftermieter oder Schlafgeber aufgenommen hat, kann die Zahl der Aftermieter und Schlafgeber mit 240.000 Personen angenommen werden. In Wien waren z. B. 107.344 Haushaltungen mit 158.261 Aftermieter und Schlafgebern vorhanden. — <sup>2)</sup> Familienfremde Untermieter, die auf die Ausfüllung eines eigenen Haushaltungsbogens verzichteten, weil sie mit dem Hauptmieter einen gemeinsamen Haushalt führten.

Einige Aufschlüsse über die Struktur der Einzelhaushaltungen gibt eine Aufarbeitung der Linzer Volkszählung nach dem Stichprobenverfahren. Die Ergebnisse sind allerdings nicht repräsentativ für ganz Österreich, denn Linz ist eine junge aufstrebende Industriestadt mit einer gesünderen Altersstruktur, als sie die meisten anderen österreichischen Städte haben. Immerhin vermitteln sie quantitative Vorstellungen über ein Problem, das bisher nur gefühlsmäßig beurteilt werden konnte.

Am 1. Juni 1951, dem Stichtag der Volkszählung, waren in Linz 18.000 oder 25% aller Haushaltungen Einzelhaushaltungen. 7.900 oder fast die Hälfte aller alleinstehenden Personen hatten eine eigene Normalwohnung, 6.000 Einzelhaushaltungen wohnten als Untermieter in einer Normalwohnung und 4.600 Einzelhaushaltungen waren in Notwohnungen (Baracken) untergebracht. Außerdem gab es 5.527 familienfremde Untermieter (darunter 2.038 Frauen), die auf die Ausfüllung eines eigenen Haushaltungsbogens verzichtet hatten und daher nicht als Einzelhaushaltungen gezählt wurden.

Von den in einer Normalwohnung allein lebenden Personen waren 71% Frauen, meist Witwen in fortgeschrittenem Alter, die auch nach dem Tode des Ehegatten und der Verheiratung ihrer Kinder ihre alte Wohnung behielten. Aber auch ledige Männer führen durchaus nicht

### Struktur der Einzelhaushaltungen in Linz<sup>1)</sup> (Stichprobenerhebung)

| Geschlecht                                 | Einzelhaushaltungen insgesamt | eigenen Normalwohnungen | davon lebten in                |              |
|--|-------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------|
|  |                               |                         | Untermieter in Normalwohnungen | Notwohnungen |
|  |                               |                         | in %                           |              |
| Männer .....                               | 56'6                          | 29'3                    | 66'1                           | 90'8         |
| Frauen .....                               | 43'4                          | 70'7                    | 33'9                           | 9'2          |
|  | 100                           | 100                     | 100                            | 100          |
| Familienstand                              |                               |                         |                                |              |
| ledig .....                                | 46'8                          | 30'5                    | 63'6                           | 52'7         |
| verheiratet oder verheiratet gewesen ..... | 53'2                          | 69'5                    | 36'4                           | 47'3         |
|  | 100                           | 100                     | 100                            | 100          |
| Alter                                      |                               |                         |                                |              |
| unter 25 .....                             | 13'8                          | 3'6                     | 19'5                           | 24'0         |
| 25 bis unter 60 .....                      | 60'6                          | 49'7                    | 67'1                           | 71'0         |
| 60 und älter .....                         | 25'6                          | 46'7                    | 13'4                           | 5'0          |
|  | 100                           | 100                     | 100                            | 100          |

<sup>1)</sup> Auf Grund einer Stichprobenerhebung zur Volkszählung 1951.

seltener eine eigene Hauswirtschaft. Der Anteil alleinstehender Personen unter 25 Jahren ist mit 4% sehr niedrig. Meist handelt es sich um jüngere Personen, denen eine Dienst- oder Werkswohnung zugewiesen wurde oder die selbst Hauseigentümer sind. Sie haben in der Regel nur eine Kleinstwohnung mit einem einzigen Raum.

Ganz anders ist die Struktur jener Einzelhaushaltungen, die als Untermieter in einer Normalwohnung leben müssen, weil sie keine eigene Wohnung finden. Hier sind die Frauen mit 34% in der Minderzahl. Fast ein Drittel entfällt auf ledige Männer unter 40 Jahren, die allein einen Haushalt führen oder eine Familie gründen wollen. Der Anteil junger Menschen unter 25 Jahren ist in dieser Gruppe mit 20% ziemlich hoch.

Die Einzelhaushaltungen in Notwohnungen (Baracken) betrafen fast nur Männer (der Anteil der Frauen betrug 9%). Etwa die Hälfte dieser Personen war oder ist verheiratet, ein Viertel entfällt auf Personen unter 25 Jahren. Bei künftigen Untersuchungen müßte darauf geachtet werden, ob der hohe Anteil Jugendlicher an den wohnungssuchenden Einzelhaushaltungen typisch für ganz Österreich ist oder nur für Linz zutrifft. Es ist im übrigen selbstverständlich, daß auch die jungen alleinstehenden Personen aus den Baracken heraus wollen. Ihr Wohnungsbedarf könnte am zweckmäßigsten durch die Errichtung von Ledigenheimen mit Einzelzimmern gedeckt werden.

Zusammenfassend läßt sich feststellen: Infolge der engen Fassung des Begriffes Haushaltung in der Volkszählung 1951 können praktisch alle ermittelten 2.205.159 Haushaltungen als „wohnungsbedürftig“ gelten. Ein erheblicher Teil der Haushaltungen besteht aus alleinstehenden Personen, die entweder bereits eine Wohnung haben oder eine anstreben. Gewiß werden freiwerdende oder neue Wohnungen vordringlich an kinderreiche Familien zugeteilt werden. Man darf aber auch die Einzelhaushaltungen nicht übersehen, die andere Wohnbedürfnisse haben als eine Familie. Für sie werden in den meisten Fällen Kleinstwohnungen, Ledigen- und Altersheime ausreichen.

### b). Das Angebot an Wohnungen

Der Wohnungsbestand bedarf einer sorgfältigen Prüfung, wieweit er den gegenwärtigen Ansprüchen an Wohnkultur genügt. Nur eine menschenwürdige Behausung kann als Wohnungsangebot gewertet werden.

Bei der Häuser- und Wohnungserhebung am 1. Juni 1951 wurden alle zur Benützung zugelassenen (oder zugelassen gewesen), mit einer Hausnummer versehenen Gebäude sowie alle Wohnungen in nicht nummerierten, aber dauernd bewohnten Baulichkeiten (z. B. Wohnbaracken, Almhütten, Alpengasthäuser, Holzknechtshütten, Jagdhütten und Schutzhäuser) aufgenommen. Ausgeschlossen waren: Kleingartenhäuschen, soweit sie nicht dauernd bewohnt waren, Schiffe, Wohnwagen, Zelte, Kioske, bewegliche Marktstände und Schaubuden, schließlich alleinstehende land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude (z. B. Scheunen, Silos, Stallungen usw.) sowie Häuser (Gebäude), die für Zwecke des Eisenbahnbetriebes bestimmt waren, in beiden Fällen, sofern sie nicht auch Wohnzwecken dienten.

Die Erhebung erstreckte sich nicht nur auf ausgewählte Städte, sondern auf sämtliche Gemeinden; sie war eine Vollerhebung. Der Begriff „Wohnung“ wurde nicht definiert. Dies wäre angesichts der Zählung sämtlicher Wohnungen nicht nur in den Städten, sondern auch auf dem flachen Lande, in Bauernhäusern, Wohnbaracken usw. außerordentlich schwierig gewesen. Im übrigen dürfte sich der von der Bevölkerung verwendete mietrechtliche Begriff der Wohnung mit dem baurechtlichen Begriff ziemlich gedeckt haben, da Wohnungen nur vereinzelt geteilt wurden.

Ein Teil der benützten Wohnungen bot zweifellos nur eine notdürftige Unterkunft, die nicht als Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses angesehen werden kann. Dazu gehören vor allem die sogenannten „Notwohnungen“. Da bei der Wohnungszählung 1951 nicht direkt nach „Notwohnungen“ gefragt wurde<sup>4)</sup>, konnte ihre Zahl erst nachträglich, unter erschwerten Umständen ermittelt werden. Sie dürfte eine Minimalzahl darstellen, weil aus den Erhebungsbogen nicht immer eindeutig festgestellt werden konnte, ob es sich um eine Notwohnung handelte.

<sup>4)</sup> Bei statistischen Erhebungen scheut man sich, direkt nach Notwohnungen zu fragen, da man befürchtet, daß viele Haushaltungen eine subjektiv gefärbte Antwort geben würden. Sie würden vielfach ihre Wohnung nur aus dem Grunde als Notwohnung bezeichnen, weil sie für ihren Haushalt zu klein oder ungenügend ist. Man ermittelt deshalb statistisch die Notwohnung mit Hilfe von Fragen nach der Art des Gebäudes, und zählt alle Wohnungen, die in provisorischen Behelfsbauten liegen, zu den Notwohnungen.

Als Notwohnung wurden alle Wohnungen in Wohnbaracken und schwerbeschädigten Wohnhäusern gezählt.

Baracken und sonstige provisorische Behelfsbauten haben eine Lebensdauer von rund 20 Jahren, massive Wohngebäude dagegen von 100 bis 150 Jahren. Die Baracken bieten infolge ihrer leichten Bauweise in unserem Klima keinen ausreichenden Schutz gegen Hitze und Kälte. Für Kinder und Greise, für Kranke und große Familien sind Barackenwohnungen nicht geeignet. Ihre Größe und Ausgestaltung läßt viel zu wünschen übrig. Sie haben meistens keinen Anschluß an Gas- und Wasserleitungen, keine Kanalisation, und sind in der Regel auch ohne befestigte Straßen und Wege.

Die in Österreich vorhandenen Baracken stammen zum größten Teil aus der Kriegszeit. Sie waren als Unterkünfte für Bauarbeiter, Rüstungsarbeiter und Militärpersonen bestimmt und als Massenunterkünfte eingerichtet. An die Unterbringung von Familien war nicht gedacht. Alle Einrichtungen zum Kochen, Waschen, Vorratsräume für Winterkartoffeln und Brennmaterial mußten daher erst behelfsmäßig geschaffen werden.

Die kurze Lebensdauer von Wohnbaracken führt ferner dazu, daß sie bald nicht mehr für Wohnzwecke, sondern nur noch als Magazine und Werkstätten verwendet werden. Diese Zweckentfremdung kann statistisch ebenso wenig erfaßt werden, wie die Zusammenlegung einzelräumiger Barackenwohnungen zu einer mehrräumigen Wohnung, die mit der Lockerung der Wohnungsnot voraussichtlich erfolgen wird und ohne bauliche Veränderungen möglich ist.

Außer den Notwohnungen müssen bei wohnungspolitischen Überlegungen und Berechnungen auch alle Wohnungen in Almhütten, Jagdhäusern usw. ausgeschieden werden, die in alpinen Gebieten liegen und nur saisonmäßig bewohnbar sind. Nach dieser wohnungspolitischen Abgrenzung ergibt sich für den Zeitpunkt der Wohnungserhebung 1951 an Stelle der ermittelten 2,138.001 benutzbaren Wohnungen ein zur Deckung des Wohnungsbedarfes verfügbarer Wohnungsbestand von 2,057.101 Normalwohnungen.

Es wäre noch zu prüfen, ob die nach Abzug der Baracken, Almhütten usw. verbleibenden Normalwohnungen wirklich „normal“ sind. Zweifellos könnten und müßten noch viele qualitativ minderwertige Wohnungen abgeschrieben werden, insbesondere alle Kellerwohnungen, baupolizeilich nur vorübergehend für Wohnzwecke freigegebene Dachwohnungen sowie abbruchreife und sanierungsbedürftige Häuser und Wohnungen. Die qualitativ unzulänglichen Wohnungen lassen sich jedoch nur teilweise statistisch er-

fassen. Außerdem zögert man angesichts des niedrigen Lebensstandards nach dem zweiten Weltkrieg und des mühseligen, alle Kräfte beanspruchenden Wiederaufbaues, das Problem der Verbesserung der Wohnkultur mit dem Wohnungsdefizit in Verbindung zu bringen.

### c) Der „objektive“ Wohnungsfehlbestand

Aus den in den vorhergehenden Abschnitten ermittelten Größen des Wohnungsbedarfes und des Wohnungsangebotes läßt sich das Wohnungsdefizit als objektives Maß der Wohnungsnot ableiten. (Alle drei Größen haben den Charakter einer Momentaufnahme, gelten also streng genommen nur für den 1. Juni 1951, den Stichtag der Erhebung.)

Die Differenz zwischen den Globalzahlen der wohnungsbedürftigen Haushaltungen und der Normalwohnungen im ganzen Bundesgebiet würde jedoch nur dann eine wirklichkeitsnahe Vorstellung über die Wohnungsnot vermitteln, wenn ein einheitlicher Wohnungsmarkt für ganz Österreich bestünde oder zumindest auf allen voneinander getrennten Teilmärkten Mangel an Wohnungen herrschte. Beide Voraussetzungen treffen nicht zu. Statt eines einheitlichen Wohnungsmarktes gibt es zahlreiche regionale Einzelmärkte, deren Größe von den Verkehrsverhältnissen, den wirtschaftlichen Gegebenheiten, der Mentalität der Bevölkerung und anderen Faktoren abhängt. In manchen Fällen funktioniert der Ausgleich von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage über mehrere Gemeinden hinaus, in anderen Fällen nicht einmal innerhalb einer Gemeinde. Für statistische Zwecke wird man jedoch nicht fehlgehen, wenn man jede Gemeinde als einen eigenen Wohnungsmarkt behandelt.

In den einzelnen Gemeinden sind die Wohnungsverhältnisse sehr verschieden. In zahlreichen Landgemeinden besteht ein geringer Überschuß an Wohnungen, der sich aber (es handelt sich um rund 2.000 Gemeinden) zu der beträchtlichen Zahl von rund 50.000 Wohnungen summiert. Diese leerstehenden Wohnungen in Landgemeinden und entlegenen Gehöften, die vielfach für den eigenen Bedarf der Hausbesitzer reserviert sind (Auszugshäuser usw.), können nicht zur Deckung eines Wohnungsdefizites in den Städten verwendet werden. Die Wohnungsnot in Wien (Defizit 65.000 Wohnungen) wird nicht dadurch gemildert, daß in Landgemeinden über ganz Österreich zerstreut 50.000 Wohnungen leer stehen.

Die Gegenüberstellung der Globalzahlen für ganz Österreich

|                              |
|------------------------------|
| 2,205.159 Haushaltungen      |
| 2,057.101 Normalwohnungen    |
| <hr/>                        |
| = 148.058 fehlende Wohnungen |

ergibt daher einen zu niedrigen Wohnungsfehlbestand.

Um sinnvolle Ergebnisse zu erhalten, empfiehlt es sich, alle Gemeinden mit einem Wohnungsüberschuß unberücksichtigt zu lassen und nur die Defizite jener Gemeinden zu summieren, die unter Wohnungsmangel leiden. Auf diese Weise ergibt sich per 1. Juni 1951 ein „effektiver“ objektiver Wohnungsfehlbestand von 201.574 Wohnungen, oder 10% des Bestandes an Normalwohnungen.

Die Wohnungsnot ist regional verschieden. Absolut ist das Wohnungsdefizit in Wien mit 65.090 Wohnungen, Oberösterreich (40.376) und in der Steiermark (30.798) am größten, relativ – gemessen am Wohnungsbestand – stehen Salzburg (18'4%), Tirol (15'5%) und Oberösterreich (13'9%) an der Spitze. Absolute und relative Zahlen kombiniert ergeben als Schwerpunkte der Wohnungsnot die Bundesländer Salzburg und Oberösterreich.

### Der objektive Wohnungsfehlbestand in Österreich am 1. Juni 1951 nach Bundesländern und politischen Bezirken<sup>1)</sup>

| Bundesländer<br>Politische Bezirke | Benützbare<br>Wohnungen<br>insgesamt | davon<br>Notwoh-<br>nungen,<br>Normal-<br>wohnun-<br>gen<br>usw. | effekt. objekt.<br>Wohnungsfehlbestand<br>absolut | in %         |
|------------------------------------|--------------------------------------|--|---|--------------|
| Wien .....                         | 667.227                              | 5.228  | 661.999   | 65.090 9'83  |
| Niederösterreich .....             | 390.731                              | 5.608  | 385.123   | 14.091 3'66  |
| Krems a. d. Donau, Stadt ..        | 6.499                                | 78   | 6.421   | 704 10'96    |
| St. Pölten, Stadt .....            | 13.698                               | 742  | 12.956  | 1.562 12'06  |
| Waidhofen a. d. Y., Stadt.         | 1.806                                | 29   | 1.777   | 140 7'88     |
| Wr. Neustadt, Stadt .....          | 10.037                               | 237  | 9.800   | 1.501 15'32  |
| Amstetten .....                    | 24.976                               | 452  | 24.524  | 900 3'67     |
| Baden .....                        | 34.402                               | 435  | 33.967  | 1.019 3'00   |
| Bruck a. d. Leitha .....           | 12.583                               | 214  | 12.369  | 473 3'82     |
| Gänserndorf .....                  | 24.624                               | 599  | 24.025  | 799 3'33     |
| Gmünd .....                        | 15.846                               | 231  | 15.615  | 485 3'11     |
| Hollabrunn .....                   | 21.717                               | 63   | 21.654  | 218 1'01     |
| Horn .....                         | 12.966                               | 150  | 12.816  | 266 2'08     |
| Korneuburg .....                   | 13.523                               | 56   | 13.467  | 606 4'50     |
| Krems a. d. D., Landbez. ..        | 17.063                               | 65   | 16.998  | 153 0'90     |
| Melk .....                         | 17.409                               | 224  | 17.185  | 672 3'91     |
| Mistelbach a. d. Zaya .....        | 28.687                               | 162  | 28.525  | 381 1'34     |
| Neunkirchen .....                  | 28.799                               | 408  | 28.391  | 1.455 5'12   |
| St. Pölten, Landbez. ....          | 37.348                               | 526  | 36.822  | 963 2'62     |
| Scheibbs .....                     | 9.350                                | 165  | 9.185   | 335 3'65     |
| Tulln .....                        | 15.790                               | 231  | 15.559  | 360 2'31     |
| Waidhofen a. d. Thaya ...          | 11.451                               | 59   | 11.392  | 146 1'28     |
| Wr. Neustadt, Landbez. ...         | 17.488                               | 292  | 17.196  | 592 3'44     |
| Zwettl .....                       | 14.669                               | 190  | 14.479  | 361 2'49     |
| Oberösterreich .....               | 312.315                              | 21.418   | 290.897   | 40.376 13'88 |
| Linz, Stadt .....                  | 55.461                               | 8.459  | 47.002  | 21.344 45'41 |
| Steyr, Stadt .....                 | 11.506                               | 410  | 11.096  | 1.665 15'01  |
| Braunau am Inn .....               | 21.790                               | 878  | 20.912  | 1.268 6'06   |
| Eferding .....                     | 6.547                                | 184  | 6.363   | 301 4'73     |
| Freistadt .....                    | 12.220                               | 134  | 12.086  | 191 1'58     |
| Gmunden .....                      | 27.685                               | 1.382  | 26.303  | 1.757 6'68   |
| Grieskirchen .....                 | 14.528                               | 365  | 14.163  | 508 3'59     |
| Kirchdorf a. d. Krems ....         | 12.847                               | 543  | 12.304  | 704 5'72     |
| Linz, Landbez. ....                | 18.570                               | 3.522  | 15.048  | 4.407 29'29  |
| Perg .....                         | 11.623                               | 96   | 11.527  | 151 1'31     |
| Ried im Innkreis .....             | 15.320                               | 331  | 14.989  | 636 4'24     |
| Rohrbach .....                     | 12.699                               | 62   | 12.637  | 167 1'32     |
| Scharfing .....                    | 14.471                               | 222  | 14.249  | 441 3'09     |
| Steyr, Landbez. ....               | 13.799                               | 789  | 13.010  | 924 7'10     |
| Urfahr .....                       | 10.223                               | 97   | 10.126  | 144 1'42     |

| Bundesländer<br>Politische Bezirke | Besitz-<br>bare<br>Wohnungen<br>insgesamt | davon                                   |                                | effekt. objekt.<br>Wohnungsfehlbestand |       |
|------------------------------------|---|---|--------------------------------|--|-------|
|                                    |   | Notwoh-<br>nungen,<br>Almhütten<br>usw. | Normal-<br>woh-<br>nun-<br>gen | absolut                                | in %  |
| Vöcklabruck .....                  | 28.906                                    | 1.599                                   | 27.307                         | 2.258                                  | 8'27  |
| Wels .....                         | 24.120                                    | 2.345                                   | 21.775                         | 3.510                                  | 16'12 |
| Salzburg .....                     | 96.452                                    | 11.361                                  | 85.091                         | 15.689                                 | 18'44 |
| Salzburg, Stadt .....              | 31.774                                    | 4.538                                   | 27.236                         | 8.051                                  | 29'56 |
| Hallein .....                      | 10.036                                    | 885                                     | 9.151                          | 1.245                                  | 13'61 |
| Salzburg, Landbez. ....            | 18.712                                    | 1.087                                   | 17.625                         | 1.389                                  | 7'88  |
| St. Johann im Pongau ...           | 14.719                                    | 1.181                                   | 13.538                         | 1.239                                  | 9'15  |
| Tamsweg .....                      | 4.109                                     | 620                                     | 3.489                          | 620                                    | 17'77 |
| Zellam See .....                   | 17.102                                    | 3.050                                   | 14.052                         | 3.145                                  | 22'38 |
| Steiermark .....                   | 304.824                                   | 14.887                                  | 289.937                        | 30.798                                 | 10'62 |
| Graz, Stadt .....                  | 72.046                                    | 2.780                                   | 69.266                         | 12.979                                 | 18'74 |
| Bruck a. d. Mur .....              | 19.821                                    | 1.976                                   | 17.845                         | 2.771                                  | 15'53 |
| Deutschlandsberg .....             | 14.527                                    | 209                                     | 14.318                         | 806                                    | 5'63  |
| Feldbach .....                     | 14.288                                    | 110                                     | 14.178                         | 301                                    | 2'12  |
| Fürstenfeld .....                  | 5.860                                     | 17                                      | 5.843                          | 152                                    | 2'60  |
| Graz, Landbez. ....                | 21.209                                    | 571                                     | 20.638                         | 1.065                                  | 5'16  |
| Hartberg .....                     | 13.582                                    | 121                                     | 13.461                         | 293                                    | 2'18  |
| Judenburg .....                    | 13.751                                    | 1.153                                   | 12.598                         | 1.462                                  | 11'61 |
| Knittelfeld .....                  | 7.808                                     | 882                                     | 6.926                          | 1.104                                  | 15'94 |
| Leibnitz .....                     | 17.231                                    | 696                                     | 16.535                         | 1.256                                  | 7'60  |
| Leoben .....                       | 25.491                                    | 2.391                                   | 23.100                         | 3.283                                  | 14'21 |
| Liezen .....                       | 21.406                                    | 1.786                                   | 19.620                         | 1.873                                  | 9'55  |
| Murau .....                        | 7.532                                     | 611                                     | 6.921                          | 732                                    | 10'58 |
| Mürzschlag .....                   | 13.159                                    | 428                                     | 12.731                         | 636                                    | 5'00  |
| Radkersburg .....                  | 6.849                                     | 35                                      | 6.814                          | 228                                    | 3'35  |
| Voitsberg .....                    | 13.561                                    | 805                                     | 12.756                         | 1.175                                  | 9'21  |
| Weiz .....                         | 16.703                                    | 316                                     | 16.387                         | 682                                    | 4'16  |
| Kärnten .....                      | 127.224                                   | 9.549                                   | 117.675                        | 12.594                                 | 10'70 |
| Klagenfurt, Stadt .....            | 19.265                                    | 2.111                                   | 17.154                         | 3.634                                  | 21'18 |
| Villach, Stadt .....               | 9.137                                     | 840                                     | 8.297                          | 1.258                                  | 15'16 |
| Hermagor .....                     | 5.248                                     | 290                                     | 4.958                          | 341                                    | 6'88  |
| Klagenfurt, Landbez. ....          | 18.968                                    | 457                                     | 18.511                         | 588                                    | 3'18  |
| St. Veit a. d. Glan .....          | 15.414                                    | 619                                     | 14.795                         | 704                                    | 4'76  |
| Spittal a. d. Drau .....           | 18.652                                    | 2.238                                   | 16.414                         | 2.417                                  | 14'73 |
| Villach, Landbez. ....             | 19.299                                    | 2.263                                   | 17.036                         | 2.359                                  | 13'85 |
| Völkermarkt .....                  | 9.857                                     | 174                                     | 9.683                          | 299                                    | 3'09  |
| Wolfsberg .....                    | 11.384                                    | 557                                     | 10.827                         | 994                                    | 9'18  |
| Tirol .....                        | 113.650                                   | 8.983                                   | 104.667                        | 16.266                                 | 15'54 |
| Innsbruck, Stadt .....             | 26.656                                    | 900                                     | 25.756                         | 6.519                                  | 25'31 |
| Imst .....                         | 7.231                                     | 583                                     | 6.648                          | 608                                    | 9'15  |
| Innsbruck, Landbez. ....           | 19.773                                    | 1.201                                   | 18.572                         | 2.086                                  | 11'23 |
| Kitzbühel .....                    | 10.114                                    | 1.144                                   | 8.970                          | 1.192                                  | 13'29 |
| Kufstein .....                     | 15.686                                    | 1.859                                   | 13.827                         | 1.892                                  | 13'68 |
| Landeck .....                      | 6.845                                     | 285                                     | 6.560                          | 470                                    | 7'16  |
| Lienz .....                        | 8.971                                     | 1.221                                   | 7.750                          | 1.296                                  | 16'72 |
| Reutte .....                       | 6.358                                     | 374                                     | 5.984                          | 451                                    | 7'54  |
| Schwaz .....                       | 12.016                                    | 1.416                                   | 10.600                         | 1.752                                  | 16'53 |
| Vorarlberg .....                   | 52.986                                    | 3.640                                   | 49.346                         | 5.089                                  | 10'31 |
| Bludenz .....                      | 11.221                                    | 1.544                                   | 9.677                          | 1.737                                  | 17'95 |
| Bregenz .....                      | 19.591                                    | 1.688                                   | 17.903                         | 2.433                                  | 13'59 |
| Feldkirch .....                    | 22.174                                    | 408                                     | 21.766                         | 919                                    | 4'22  |
| Burgenland .....                   | 72.592                                    | 226                                     | 72.366                         | 1.581                                  | 2'18  |
| Eisenstadt, Stadt .....            | 1.630                                     | 7                                       | 1.623                          | 211                                    | 13'00 |
| Rust, Stadt .....                  | 495                                       | —                                       | 495                            | 7                                      | 1'41  |
| Eisenstadt, Landbez. ....          | 10.248                                    | 37                                      | 10.211                         | 283                                    | 2'77  |
| Güssing .....                      | 7.270                                     | 20                                      | 7.250                          | 103                                    | 1'42  |
| Jennersdorf .....                  | 4.994                                     | 5                                       | 4.989                          | 45                                     | 0'90  |
| Mattersburg .....                  | 9.276                                     | 26                                      | 9.250                          | 373                                    | 4'03  |
| Neusiedl am See .....              | 12.916                                    | 63                                      | 12.853                         | 257                                    | 2'00  |
| Oberpullendorf .....               | 12.199                                    | 26                                      | 12.173                         | 162                                    | 1'33  |
| Oberwart .....                     | 13.564                                    | 42                                      | 13.522                         | 140                                    | 1'04  |

<sup>1)</sup> Vgl. hierzu Statistische Nachrichten, VIII. Jg., Nr. 3, März 1953, S. 91f.

Von den mittleren und größeren Städten des Bundesgebietes hat Linz den bei weitem größten Wohnungsfehlbestand (45,4% des Bestandes an Normalwohnungen). Es folgen Kapfenberg, Salzburg, Judenburg und Innsbruck. Zum Teil leiden auch

kleinere Gemeinden, insbesondere solche mit Flüchtlingslagern und größeren Industrien, unter einer empfindlichen Wohnungsnot.

Die ungleiche regionale Streuung des Wohnungsdefizits erklärt sich hauptsächlich aus der unterschiedlichen Entwicklung der Bevölkerung. Die östlichen Bundesländer haben nicht nur durch den Krieg, sondern auch durch die Binnenwanderung gegen Kriegsende viele Menschen verloren. Nur ein geringer Teil der nach dem Westen abgewanderten Flüchtlinge kehrte nach Beendigung der Kampfhandlungen wieder nach Wien und Niederösterreich zurück. Die meisten fanden im Westen eine neue Heimat und dank der fortschreitenden Industrialisierung dieser Gebiete auch neue Beschäftigungsmöglichkeiten.

Die Bevölkerungsbilanz 1934/1951 ergibt für die Bundesländer Wien, Niederösterreich und das Burgenland einen Bevölkerungsverlust von 389.921 Einwohnern, in den übrigen Bundesländern dagegen einen Zugang von 568.319 Einwohnern. Der Bevölkerungszuwachs hat das Wohnungsproblem in Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg außerordentlich verschärft. Aber auch in Wien, Niederösterreich und im Burgenland herrscht trotz Bevölkerungsrückgang Wohnungsmangel, da in diesen Gebieten durch Bombenangriffe und Kampfhandlungen besonders viele Häuser und Wohnungen zerstört worden sind.

#### Entwicklung der Bevölkerung nach Bundesländern

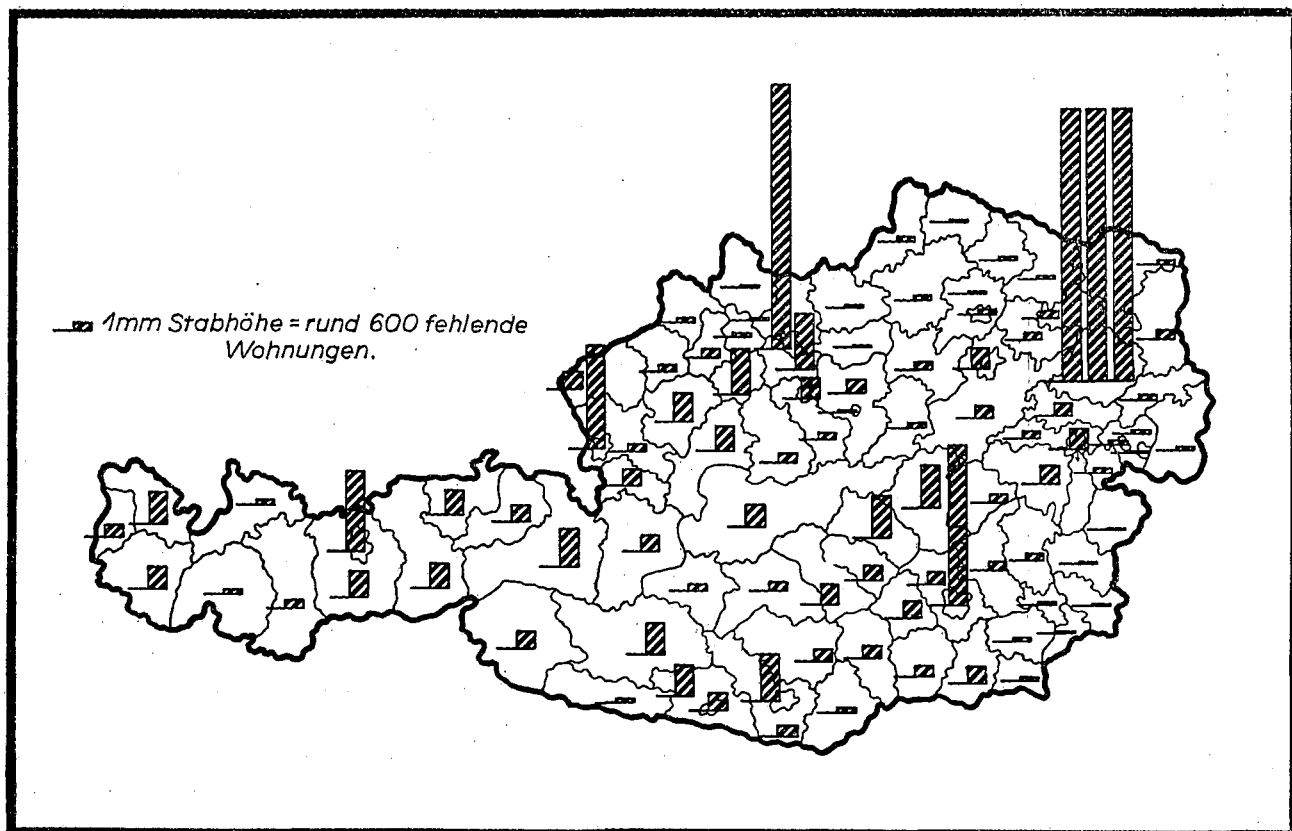
| Bundesländer              | Wohnbevölkerung         |           | Zunahme bzw. Abnahme |       |
|---------------------------|-------------------------|-----------|----------------------|-------|
|                           | 1934                    | 1951      | absolut              | in %  |
| Wien .....                | 2.091.541               | 1.766.102 | -325.439             | -15'6 |
| Niederösterreich .....    | 1.291.665               | 1.250.494 | -41.171              | -3'2  |
| Oberösterreich .....      | 902.318                 | 1.108.720 | +206.402             | +22'9 |
| Salzburg .....            | 245.801                 | 327.232   | +81.431              | +33'1 |
| Steiermark .....          | 1.015.106               | 1.109.335 | +94.229              | +9'3  |
| Kärnten .....             | 405.129                 | 474.764   | +69.635              | +17'2 |
| Tirol .....               | 349.098                 | 427.465   | +78.367              | +22'4 |
| Vorarlberg .....          | 155.402                 | 193.657   | +38.255              | +24'6 |
| Burgenland .....          | 299.447                 | 276.136   | -23.311              | -7'8  |
| Österreich insgesamt .... | 6.760.233 <sup>1)</sup> | 6.933.905 | +173.672             | +2'5  |

<sup>1)</sup> Darunter 4.726 Personen ohne festen Wohnsitz.

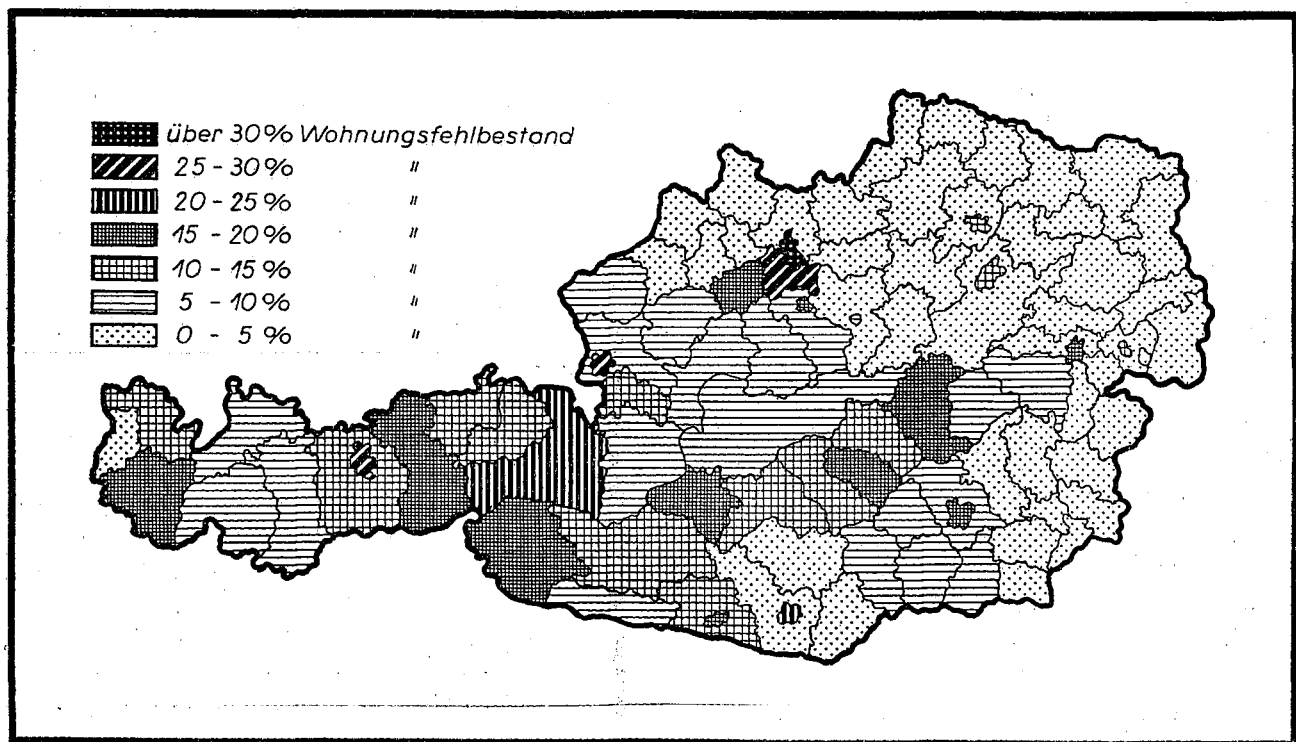
Außer dem quantitativen Wohnungsdefizit gibt es ein *qualitatives* Wohnungsproblem. Zwar hat sich gegenüber der Zeit vor dem ersten Weltkrieg die Ausstattung der Wohnungen gebessert und auch die Wohndichte ist gesunken; dennoch sind die in den Städten vorherrschenden Klein- und Kleinstwohnungen noch immer in vielen Fällen, zum Teil in erschreckendem Maße, überbelegt.

Über die quantitative Bedeutung der Wohnungsüberfüllung gibt die Größengliederung der Wohnungen und Haushaltungen im Jahre 1951 einige An-

Effektiver objektiver Wohnungsfehlbestand in Österreich nach politischen Bezirken; Stand 1. Juni 1951



Die Wohnungsnot ist regional verschieden. Der absolut größte Fehlbestand an Wohnungen findet sich neben Wien (65.000 Wohnungen) in den Landeshauptstädten Linz (21.000), Graz (13.000), Salzburg (8.000) und Innsbruck (7.000).



Relativ, das heißt gemessen am Bestand vorhandener Wohnungen, ist das Wohnungsdefizit am größten in Linz-Stadt (45%) und Linz-Land (29%), Salzburg (30%) und Innsbruck (25%). Die Binnenwanderungsbewegungen der Kriegs- und Nachkriegszeit haben den relativen Wohnungsbedarf der westlichen Bundesländer besonders steigen lassen.

haltspunkte. Ein Großteil der Wohnungen<sup>1)</sup> in Österreich ist sehr klein. 44% aller Wohnungen sind Kleinstwohnungen mit 1 bis 2 Räumen, weitere 35% Kleinwohnungen bestehend aus Küche und 2 Zimmern. Größere Wohnungen sind nur in den westlichen Bundesländern etwas häufiger.

#### Größengliederung der Wohnungen im Jahre 1951

| Wohnungsgröße          | Zahl der Wohnungen |            |
|------------------------|--------------------|------------|
|                        | absolut            | in Prozent |
| Kleinstwohnungen ..... | 945.442            | 44'22      |
| Kleinwohnungen .....   | 737.763            | 34'50      |
| Mittelwohnungen .....  | 279.824            | 13'09      |
| Großwohnungen .....    | 174.972            | 8'19       |
| Zusammen ...           | 2.138.001          | 100'00     |

Andererseits ist auch der Durchschnittshaushalt in Österreich ziemlich klein. 18% aller Haushaltungen sind überhaupt Einzelhaushaltungen, weitere 27% bestehen aus zwei Personen. Nur 10% aller Haushaltungen umfassen mehr als fünf Personen. Aber selbst wenn die Gesamtzahl der Haushaltungen entsprechend ihrer Größe auf den verfügbaren Wohnungsbestand aufgeteilt würde, müßten alle Haushaltungen mit vier Personen in einer Kleinwohnung leben und erst fünfköpfigen Haushaltungen könnte eine Mittelwohnung zugewiesen werden. Tatsächlich leben jedoch viele kleine Haushaltungen in großen Wohnungen, während sich große Familien oft mit Kleinwohnungen begnügen müssen.

#### Größengliederung der Haushaltungen im Jahre 1951

| Haushaltungsgröße                       | Zahl der Haushaltungen |            |
|---|------------------------|------------|
|   | absolut                | in Prozent |
| 2 Personen.....                         | 598.769                | 27'2       |
| 3 Personen.....                         | 489.728                | 22'2       |
| 4 Personen.....                         | 330.290                | 15'0       |
| 5 Personen.....                         | 183.777                | 8'3        |
| 6 Personen.....                         | 99.082                 | 4'5        |
| 7 Personen.....                         | 53.043                 | 2'4        |
| 8 u. mehr Personen .....                | 64.466                 | 2'9        |
| Familienhaushaltungen<br>zusammen ..... | 1.819.155              | 82'5       |
| außerdem<br>Einzelhaushaltungen .....   | 386.004                | 17'5       |
| Insgesamt...                            | 2.205.160              | 100'0      |

Q: Statistisches Handbuch für die Republik Österreich, III. Jg., N. F., Wien 1952, S. 21.

Solange jedoch noch ein quantitatives Wohnungsdefizit besteht, dürfte es verfrüht sein, sich mit dem Problem der Überfüllung von Normalwohnungen zu beschäftigen. Die Wohnungsüberfüllung ist zum Teil nur eine Folge der Wohnungsnot, weil entweder zwei

<sup>1)</sup> Eine Größengliederung liegt nur für sämtliche benutzbare Wohnungen (einschließlich Notwohnungen und Wohnungen in Almhütten, Schutzhäusern usw.) vor. Die Struktur der Normalwohnungen, auf die über 90% aller benutzbaren Wohnungen entfallen, dürfte jedoch nicht allzusehr von der Gesamtstruktur abweichen.

oder mehr Haushaltungen in einer Wohnung leben müssen, oder weil wegen der Erstarrung des Wohnungsmarktes zu viele größere Wohnungen von kleinen Haushaltungen belegt werden. Wenn die Wohnungsnot gemildert oder überwunden wird, werden die Familien, die jetzt in Untermiete leben müssen, ohnedies eine eigene Wohnung beziehen. Die bisherigen Hauptmieter werden dann vielfach finanziell nicht mehr in der Lage sein, ihre nunmehr zu groß gewordenen Wohnungen zu behalten, da sie auf die bisher erzielten vielfach ungebührlich hohen Hauptmieterrenten verzichten müssen. Das Schwergewicht des Wohnungsbaues wird vermutlich auch künftig bei Kleinwohnungen liegen müssen, die jedoch mit größerem Komfort ausgestattet und nach modernen wohnbautechnischen Gesichtspunkten errichtet werden sollten. Anderenfalls riskiert man, daß am Bedarf und an der Zahlungsfähigkeit der Mieter „vorbei“ gebaut wird und Großwohnungen geschaffen werden, die trotz Wohnungsmangel keine Mieter finden.

#### Die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbedarfes

Seit 1920 hat die zunehmende Überalterung der Bevölkerung und der daraus resultierende außerordentliche Zugang neuer Haushaltungen den Wohnungsmarkt entscheidend beeinflusst. Wird die Tendenz zur Zersplitterung in Einzelhaushaltungen auch in Zukunft vorherrschen, oder wird die Zahl der Haushaltungen bald einen Höhepunkt erreichen und nachher zurückgehen?

Die Beantwortung dieser Fragen ist für jedes Wohnbauprogramm und für alle wohnungspolitischen Überlegungen von größter Bedeutung. Es hätte offenbar wenig Sinn, auf Basis des Wohnungsfehlbestandes im Jahre 1951 ein umfangreiches Wohnbauprogramm zu entwerfen, wenn sich das Wohnungsproblem in absehbarer Zeit durch den Rückgang der Zahl der Haushalte von selbst lösen würde. Umgekehrt wäre selbst ein Wohnbauprogramm in Höhe des gegenwärtigen Wohnungsdefizits unzureichend, wenn die Zahl der Haushaltungen weiter zunähme.

Untersuchungen über die zukünftige Entwicklung der Zahl der Haushaltungen gehen meist von der Erfahrung aus, daß im allgemeinen nur die über 25 Jahre alte Bevölkerung Haushaltungen bildet. Sofern die Struktur dieser „haushaltbildenden“ Bevölkerung gleichbleibt, ist daher die Annahme zulässig, daß sich die Zahl der Haushalte proportional mit der Bevölkerung über 25 Jahre ändert<sup>2)</sup>. Da der

<sup>2)</sup> Vergleiche Fey: „Der künftige Wohnungs- und Siedlungsbau“, Berlin 1939, Seite 21.

Altersaufbau der Bevölkerung und die durchschnittlichen Lebenserwartungen meist bekannt sind, kann die Entwicklung der haushaltbildenden Bevölkerung und damit unter den oben angeführten Voraussetzungen auch die Zahl der Haushaltungen zumindest auf 25 Jahre im voraus<sup>1)</sup> mit einiger Zuverlässigkeit vorausgerechnet werden.

Wendet man diese Methode auf die gegenwärtigen österreichischen Verhältnisse an, so erhält man folgendes Ergebnis: In den Jahren 1951 bis 1970 wird die Zahl der Haushaltungen noch um rund 90.000 steigen. Der Reinzugang an Haushaltungen wird bis 1955 ziemlich groß sein, im nächsten Jahrzehnt aber stärker zurückgehen und erst im Zeitraum 1960 bis 1970 wieder etwas zunehmen. Nach 1970 ist keine Vermehrung der Haushaltungen, wahrscheinlich ein Gleichstand für längere Zeit zu erwarten. Ein Rückgang ist noch nicht erkennbar.

*Vorausberechnung der Bevölkerung Österreichs im Alter von 25 Jahren und darüber*

| Jahre      | Haushaltbildende Bevölkerung im Alter von 25 Jahren und darüber in 1.000 | 1951 = 100 | Voraussichtliche Zahl der Einzel- u. Familienhaushaltungen in 1.000 |
|------------|--|------------|---|
| 1951 ..... | 4.416'8  | 100'0      | 1.205'2   |
| 1955 ..... | 4.484'9  | 101'5      | 2.239'2   |
| 1960 ..... | 4.498'5  | 101'8      | 2.246'0   |
| 1965 ..... | 4.529'5  | 102'6      | 2.262'4   |
| 1970 ..... | 4.594'8  | 104'0      | 2.294'0   |
| 1975 ..... | 4.592'1  | 104'0      | 2.292'6   |

<sup>1)</sup> Statistische Nachrichten, Wien 1953. S. 175 ff.

Diese Berechnungsmethode liefert jedoch vermutlich zu niedrige Ergebnisse. Prüft man ihre Zuverlässigkeit an Hand der Bevölkerungsentwicklung seit dem ersten Weltkrieg, so hat sich zwar in der Periode 1920 bis 1934 die Zahl der Haushaltungen und die haushaltbildende Bevölkerung ziemlich proportional verändert. Von 1934 bis 1951 ist jedoch die Zahl der Haushaltungen viel stärker gestiegen, weil die Voraussetzung dieses Analogieschlusses: unveränderte Struktur der Bevölkerung über 25 Jahre nicht mehr zutrifft.

Starke Wanderungen haben die Bevölkerung durcheinandergewürfelt, viele Familien wurden durch den Krieg zerrissen und dezimiert, die schlechten Ernährungsverhältnisse der Jahre 1939 bis 1949 steigerten die Sterblichkeit, der Ausbau der Sozialversicherung hat auch den verwitweten Frauen die Fortführung eines eigenen Haushaltes ermöglicht. Auch das Durchschnittsalter der haushaltbildenden Bevölkerung über 25 Jahre wurde höher. Der Medianwert lag 1934 bei 44 Jahren, 1951 aber bei 48 Jahren. Der Anteil

<sup>2)</sup> Schätzungen für die weitere Zukunft sind unsicher, weil außer den Todesfällen auch die Geburten vorausgerechnet werden müßten.

der jungen Ehepaare wurde geringer, die Zahl der alleinstehenden verwitweten Frauen mit einem eigenen Haushalt dagegen größer.

Da die Vergreisung der österreichischen Bevölkerung weiter fortschreitet, dürfte auch in Zukunft die Zahl der Haushaltungen stärker zunehmen als die wohnungsbedürftige Bevölkerung<sup>2)</sup>. Man wird daher kaum zu hoch greifen, wenn man den auf Grund der Bevölkerungsentwicklung errechneten Zugang an Haushaltungen um 75% erhöht und für den Zeitraum 1951 bis 1960 einen Reinzugang von rund 70.000 Haushaltungen und für das Jahrzehnt 1961 bis 1970 einen Reinzugang von 80.000 Haushaltungen annimmt. Dieser Zuwachs an Haushaltungen wird sich ausschließlich auf die Bundesländer konzentrieren. In Wien dürfte sich der gegenwärtige Stand von 1,750.000 Einwohnern und 750.000 Haushaltungen in den nächsten 10 bis 20 Jahren kaum ändern.

*Wohnungsbedarf der Bundesländer bis 1960*

| Bundesländer        | Effektiver objektiver Wohnungs-fehlbestand | mutmaßlicher Reinzugang an Haushaltungen bis 1960 | Wohnungsbedarf bis 1960 |          |
|---------------------|--|---|-------------------------|----------|
|                     |  |   | im Jahrzehnt in 1.000   | pro Jahr |
| Wien.....           | 65'1                                       | —   | 65'1                    | 6'5      |
| Niederösterreich .. | 14'1                                       | 18'2  | 32'3                    | 3'2      |
| Oberösterreich....  | 40'4                                       | 15'4  | 55'8                    | 5'6      |
| Salzburg.....       | 15'7                                       | 4'4   | 20'1                    | 2'0      |
| Steiermark.....     | 30'8                                       | 14'8  | 45'6                    | 4'6      |
| Kärnten.....        | 12'6                                       | 5'9   | 18'5                    | 1'8      |
| Tirol.....          | 16'2                                       | 5'4   | 21'6                    | 2'2      |
| Vorarlberg.....     | 5'1  | 2'4   | 7'5                     | 0'8      |
| Burgenland.....     | 1'6  | 3'5   | 5'1                     | 0'5      |
| Zusammen...         | 201'7                                      | 70'0  | 271'7                   | 27'2     |

Setzt sich die Wirtschaftspolitik das Ziel, die Wohnungsnot im Zeitraum von 10 Jahren zu beheben, so müßten bis zum Jahre 1960 außer den bereits im Jahre 1951 fehlenden 200.000 Wohnungen weitere 70.000 Wohnungen für die bis 1960 zusätzlich entstehenden Haushaltungen gebaut werden. Dem entspricht eine jährliche Bauleistung von rund 27.000 Wohnungen. Dieses Bau-Soll dürfte derzeit bereits überschritten werden. Man darf jedoch nicht übersehen, daß sich die private Bautätigkeit vorwie-

<sup>2)</sup> Die voraussichtliche Entwicklung der haushaltbildenden Bevölkerung (über 25 Jahre) läßt gegenwärtig nur einen Schluß auf die Zunahme der Zahl der Haushaltungen, nicht aber auf deren Ausmaß zu. Die Haushaltungsbilanz (Eheschließungen zwischen Ledigen, vermindert um die Sterbefälle von Witwern, Witwen und geschiedenen Frauen) ergibt für 1951 und 1952 einen durchschnittlichen Jahresreinzugang von 20.000 Haushaltungen. Diese Kontrollrechnungen sind leider nur nachträglich durchführbar. Man erhält jedoch einen Anhaltspunkt, in welchem Umfange die auf der Grundlage der haushaltbildenden Bevölkerung vorausgerechnete Zahl der Haushaltungen erhöht werden muß.

gend auf den Bau von Eigenheimen in kleineren Gemeinden beschränkt. Fast drei Viertel des gesamten Wohnungsfehlbestandes entfällt aber auf Städte und muß größtenteils durch Mietwohnungen gedeckt werden.

Die gegenwärtig verfügbaren öffentlichen Mittel reichen für den notwendigen Bau von Mietwohnungen nicht aus. Wenn nicht die Beseiti-

gung der Wohnungsnot auf unbestimmte Zeit aufgeschoben werden soll, werden neue Finanzierungsquellen gefunden werden müssen, sei es, daß zusätzliche öffentliche Mittel aufgebracht werden, oder neue Wege der Wohnbaufinanzierung beschritten werden, die die Beteiligung von privatem Kapital und die Heranziehung von investitionsbereiten Mitteln des Kapitalmarktes ermöglichen.

---

Nachdruck nur auszugsweise und mit genauer Quellenangabe gestattet.

Herausgeber, Verleger und Eigentümer: Verein „Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung“, Wien, I., Wipplingerstraße 34. — Präsident: Dipl. Ing. Dr. h. c. Manfred Mautner Markhof, Wien, III., Landstraßer Hauptstraße 97. — Verantwortlich: Chefredakteur Dr. Franz Nemschak, Wien, III., Arsenal, Objekt 3, 2. Stock, Tür 28.

Druck: Carl Ueberreutersche Buchdruckerei und Schriftgießerei (M. Salzer), Wien, IX., Alser Straße 24.