

BERICHT ÜBER DIE SITUATION DER FAMILIE IN ÖSTERREICH

Familienbericht 1979

Heft 5

FAMILIE UND WOHNEN

Bundeskanzleramt

Wien 1979

FAMILIE UND WOHNEN

Projektleitung:

Mag. Dr. Josef Kazda

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Rudolf Fuhrmann

Dr. Bernd Hartmann

Dr. Albert Kaufmann

Mag. Herbert Kohler

Mag. Dr. Karl Mayerhofer

Mag. Dr. Franz Sefelin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	WOHNUNGSBESTAND- UND WOHNBAUTÄTIGKEIT 7
2	WOHNBAUFÖRDERUNG – GESETZLICHE GRUNDLAGEN 8
2.1	Wohnbauförderungsgesetz 1968 8
2.2	Wohnungsverbesserungsgesetz 9
2.3	Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer 9
2.4	Wohnungsbeihilfengesetz 9
3	DIE SPEZIFISCH FAMILIENBEGÜNSTIGENDEN BESTIMMUNGEN DES WOHNBAUFÖRDERUNGSRECHTS DES BUNDES UND DER LÄNDER 9
4	DIE FÜR DIE FÖRDERUNG DES WOHNUNGSBAUS UND DER WOHNUNGSVERBESSERUNG EINGESETZTEN MITTEL 11
5	DIE ERZIELTEN ERFOLGE 12
6	MIETEN- UND MIETZINSBEIHILFENRECHT SOWIE WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ IN FAMILIENPOLITISCHER SICHT 12
7	WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSGESETZ UND FAMILIE 18
8	DAS STADTERNEUERUNGSGESETZ 18
9	WOHNWUNSCH – WOHNBEDÜRFNIS – PLANUNGSKRITERIEN 20
9.1	Wohnungsbereich 20
9.1.1	Wohnungsgröße – Wünsche und Vorstellungen 20
9.1.2	Wohnraumtypen und Wohnfunktionen 21
9.1.3	Ausstattung und Schallschutz 23
9.2	Hausform und Wohnumgebung 24
9.2.1	Hausform 24
9.2.2	Wohnumgebung 25
9.3	Demonstrativbauten 26
10	WOHNVERSORGUNG UND WOHNFORMEN IM ABLAUF DES FAMILIENLEBENSZYKLUS 28
10.1	Wohnversorgung 28
10.2	Wohnverhältnisse verschiedener Familienformen 32
10.3	Wohnraumversorgung verschiedener Bevölkerungsgruppen 35
11	SCHLUSSFOLGERUNG 41
	Anhang 42
	Anhang (Literatur) 43
	Zusammenstellung 1 44
	Zusammenstellung 2 46
	Zusammenstellung 3 47
	Tabellen 48

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
ASVG	Allgemeines Sozialversicherungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
EO	Exekutionsordnung
F-VG	Finanz-Verfassungsgesetz
GP	Gesetzgebungsperiode
HWZ	Häuser- und Wohnungszählung
i. d. F.	in der Fassung
LGBl.	Landesgesetzblatt
m ²	Quadratmeter
MG	Mietengesetz
Nr.	Nummer
RGBI.	Reichsgesetzblatt
S.	Seite
VO	Verordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WVG	Wohnungsverbesserungsgesetz
Z.	Ziffer
z. B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl

1 WOHNUNGSBESTAND- UND WOHNBAUTÄTIGKEIT

Bei der jüngsten Häuser- und Wohnungszählung, die im Jahr 1971 durchgeführt wurde, wurden insgesamt 2 666 048 Wohnungen ermittelt. Inzwischen dürfte der Wohnungsbestand auf 2,9 Millionen angewachsen sein. Die Zahl der bewohnten Wohnungen beläuft sich derzeit auf rund 2,6 Millionen und entspricht damit etwa der Anzahl der Privathaushalte, sodaß – auf das ganze Bundesgebiet berechnet – der quantitative Wohnungsbedarf weitgehend als beseitigt angesehen werden kann; das schließt freilich nicht aus, daß in bestimmten Gebieten noch ein quantitativer Bedarf an Wohnungen besteht.

Im internationalen Vergleich gehört Österreich mit 393 Wohnungseinheiten je 1 000 Einwohner zu den europäischen Ländern mit dem höchsten relativen Wohnungsbestand. Dies ist vor allem durch die große Zahl von Altwohnungen bedingt. Gegenwärtig befindet sich die Hälfte aller bewohnten Wohnungen in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden; zirka 38% des Wohnungsbestandes stammen noch aus der Zeit vor 1919.

Hinsichtlich der Belagsdichte haben sich durch die Neubautätigkeit, aber auch durch Zusammenlegung von älteren Wohnungen im Gesamtbestand der bewohnten Wohnungen seit 1970 beträchtliche Verbesserungen ergeben; über 40% aller bewohnten Wohnungen verfügten 1977 bereits über vier oder mehr Wohnräume. Es darf aber nicht übersehen werden, daß trotz dieser günstigen Entwicklung noch immer nicht wenige Haushalte – insbesondere solche mit vier oder mehr Personen – in überbelegten Wohnungen leben.

Zur Qualität des Wohnungsbestandes ist zu bemerken, daß nach den Ergebnissen der Häuser- und Wohnungszählung 1971 53% aller Wohnungen gut, 17% mittel und 30% schlecht ausgestattet waren. Mittlerweile hat sich die Wohnungsausstattung infolge der Neuerrichtung von Wohnungen, besonders aber durch die Modernisierung von Altwohnungen deutlich verbessert. 1977 waren bereits 72% der bewohnten Wohnungen gut ausgestattet, während der Anteil der Wohnungen mittlerer Qualität auf 9% und jener der Substandardwohnungen auf 18% zurückgegangen war. Als gut ausgestattet gelten hiebei Wohnungen, die über eine Badegelegenheit verfügen; in mittel ausgestatteten Wohnungen befinden sich Wasserentnahme und Abort; schlechte Ausstattung liegt vor, wenn sich Wasseranschluß oder Klosett außerhalb der Wohnung befindet. Ungeachtet der bereits erreichten Verbesserung der Wohnungsausstattung gehört die weitere Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zu den wesentlichsten wohnungspolitischen Aufgaben der Gegenwart.

Nach der Rechtsform wies der Wohnungsbestand im Jahr 1977 folgende Gliederung auf: 43% der bewohnten Wohnungen wurden aufgrund eines Mietvertrages benützt (in diesem Prozentsatz sind auch die aufgrund eines „Nutzungsvertrages“ bewohnten Genossenschaftswohnungen enthalten); 41% des Wohnungsbestandes wurden vom Hauseigentümer bewohnt (hauptsächlich Bauernhäuser und Ein- oder Zweifamilienhäuser); 7% der bewohnten Wohnungen wurden aufgrund von Wohnungseigentum bewohnt (Eigentumswohnungen). Die restlichen bewohnten Wohnungen wurden aufgrund eines sonstigen Rechts-

verhältnisses benützt. Weitere diesbezügliche Angaben finden sich in Tabelle 1 (Anhang).

Die Wohnbautätigkeit der vergangenen Jahre ist durch leichte Schwankungen gekennzeichnet, wobei die Untergrenze bei 44 000, die Obergrenze bei 50 000 Wohnungen im Jahr lag. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen betrug, auf 100 gerundet, im Jahr

1970	44 500 (6,0 je 1 000 Einwohner)
1971	44 200 (5,9 je 1 000 Einwohner)
1972	50 400 (6,8 je 1 000 Einwohner)
1973	44 200 (5,9 je 1 000 Einwohner)
1974	50 100 (6,7 je 1 000 Einwohner)
1975	48 600 (6,5 je 1 000 Einwohner)
1976	44 600 (5,9 je 1 000 Einwohner)
1977	45 400 (6,0 je 1 000 Einwohner)

Die durchschnittliche Wohnbauleistung der Jahre 1970 bis 1977 belief sich auf rund 46 500 Wohnungen pro Jahr.

Betrachtet man die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen, so muß man zwischen gefördertem und frei finanziertem Wohnbau unterscheiden. Daß keine höhere Wohnbauleistung erreicht werden konnte, ist auf das Absinken der kommerziellen, frei finanzierten Wohnungsbauproduktion zurückzuführen, während die Zahl der mit Hilfe öffentlicher Förderung errichteten Wohneinheiten kontinuierlich zunimmt. Wurden 1970 – also im dritten Jahr nach Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 – rund 7 200 nach diesem Bundesgesetz geförderte Wohnungen fertiggestellt, so waren es im Jahr 1977 bereits zirka 32 400 Wohnungen. Der Rückgang des nicht geförderten Wohnbaues erhellt auch daraus, daß nach der amtlichen Wohnbaustatistik im Jahr 1977 nur mehr 7 von 100 Wohneinheiten von nicht gemeinnützigen Bauträgern (juristischen Personen des Privatrechts mit Ausnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen) errichtet wurden, während im Jahr 1974 dieser Anteil 14% betragen hatte. Im übrigen muß in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden, daß die Modernisierung bestehender Wohnungen in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Ferner ist die laufende Steigerung der Durchschnittsgröße und -qualität der neugebauten Wohnungen zu berücksichtigen.

In den Jahren 1976 und 1977 wiesen die einzelnen Bundesländer folgende Wohnbauquoten (fertiggestellte Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner) auf:

	1976	1977
Burgenland	7,2	5,9
Kärnten	6,7	4,8
Niederösterreich	4,9	5,0
Oberösterreich	5,6	6,3
Salzburg	8,5	7,8
Steiermark	6,7	8,2
Tirol	8,2	6,2
Vorarlberg	9,0	7,7
Wien	4,0	4,8

41% der 1977 errichteten Wohnungen entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 53% auf Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen; 4% der Neubauwohnungen lagen in Bauernhäusern, 2% in Gebäuden, die nicht vorwiegend Wohnzwecken dienen.

Bei 50% der 1977 fertiggestellten Wohnungen waren physische Personen die Bauherren; 37% der Neubauwoh-

nungen des Jahres 1977 wurden von gemeinnützigen Bauvereinigungen, 7% von sonstigen juristischen Personen und 6% von Gebietskörperschaften errichtet.

Der Anteil der in Eigenbenützung des Hauseigentümers stehenden Wohnungen (Eigenheime) betrug 44%, während die Eigentumswohnungen mit 22% und die Mietwohnungen (einschließlich von Genossenschaftswohnungen) ebenfalls mit 22% vertreten waren.

Die durchschnittliche Nutzfläche der fertiggestellten Wohnungen betrug 1977 89m² und hat damit seit 1970 um 9m² zugenommen. Das höchste durchschnittliche Nutzflächenausmaß wiesen im Jahr 1977 mit 106m² die von natürlichen Personen gebauten Wohnungen auf; die Durchschnittsfläche der von Gebietskörperschaften sowie gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Wohneinheiten lag bei 75 bzw. 73m². Detaillierte Zahlen betreffend die 1976 fertiggestellten Wohnungen nach der Nutzfläche, dem Bauherrn und dem Rechtsverhältnis sind in Tabelle 2 (Anhang) enthalten.

2 WOHNBAUFÖRDERUNG – GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die Förderung des Wohnungsbaues und die Verbesserung von Wohnungen erfolgt auf der Grundlage des WFG 1968 und des WVG. Nach Art. 11 B-VG kommt dem Bund die Gesetzgebung, den Ländern die Vollziehung, d. h. die Vergabe der Förderungsmittel, zu. Neben dieser Förderung bestehen jedoch in den Ländern Landeswohnbaufondsgesetze, auf deren Grundlage die Länder zusätzlich eine selbständige Förderungstätigkeit entfalten. Im Anhang (Zusammenstellungen 1–3) sind alle bundes- und landesgesetzlichen Förderungsvorschriften zusammengefaßt.

2.1 Wohnbauförderungsgesetz 1968

Mit dem WFG 1968 wurde die Förderungstätigkeit nach dem WFG 1954 sowie jene der beiden Bundeswohnbaufonds (BWSF und WWF) beendet und die Bedingungen für die Förderung des Wohnungsbaues einheitlich gestaltet.

Die Förderungsmittel werden durch Leistungen des Bundes und der Länder, durch Rückflüsse aus Förderungsmaßnahmen der beiden Bundesfonds (Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds und Wohnhaus-Wiederaufbaufonds) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 und dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 und schließlich durch Erträge aus noch nicht eingesetzten Förderungsmitteln aufgebracht. Die Leistungen des Bundes setzen sich vor allem aus einem Anteil von 11,45% des Aufkommens an Einkommensteuer und Körperschaftssteuer und den Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag zusammen. Die Länder haben für die Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zusammen mindestens ein Sechstel des oben angeführten Anteils am Steueraufkommen aufzubringen.

2.1.1 Gegenstand der Förderung nach dem WFG 1968 ist die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen, das sind Wohnungen bestimmter Mindestausstattung mit einer Nutzfläche von mindestens 30m² und höchstens 130m² (unter gewissen Voraussetzungen höchstens 150m²) sowie

von Heimen. Die Errichtung kann in erster Linie durch Neubau, aber auch durch Auf-, Zu-, Ein- oder Umbauten erfolgen: Das Produkt muß jedenfalls eine abgeschlossene Klein- oder Mittelwohnung sein. Die Kosten und die Ausstattung der zu fördernden Objekte sind limitiert, wobei es den Ländern obliegt, durch Verordnung die angemessenen Gesamtbaukosten und die normale Ausstattung festzulegen (siehe Anhang, Zusammenstellung 2). Die Förderung erstreckt sich sowohl auf Mehrwohnungshäuser, Eigenheime oder bäuerliche Wohnhäuser als auch auf Wohnungen aller Rechtstypen der Innehabung. Jedoch dürfen geförderte Wohnungen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Das Einkommen des (Wohnungs-)Eigentümers, Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden nahen Angehörigen darf den im WFG festgelegten Grenzwert, der sich nach der Höchstbeitragsgrundlage der Pensionsversicherung (ASVG) richtet, nicht übersteigen.

2.1.2 Seit der Novelle 1975 (BGBl. 366/1955) können neben der Errichtung von Wohnungen auch „Verbesserungen größeren Umfangs“ gefördert werden. Als solche Verbesserungen gelten Maßnahmen der im WVG genannten Art, deren Kosten je Quadratmeter mindestens 25%, höchstens aber 80% der angemessenen Gesamtbaukosten betragen. Für die Verbesserung größeren Umfangs kommen alle Förderungsmöglichkeiten des Gesetzes einschließlich der Wohnbeihilfe in Betracht. Allerdings dürfen für diese Verbesserung jährlich höchstens 15% der zur Verfügung stehenden Mittel eingesetzt werden.

2.1.3 Als Förderungsmaßnahmen kommen Darlehen, Eigenmitteldarlehen, Wohnbeihilfen und – seit der Novelle 1972 – Annuitätzuschüsse in Frage. Überdies kann das Land die Bürgschaft für Kapitalmarktdarlehen übernehmen.

2.1.3.1 Die niedrig verzinsten (öffentlichen) Darlehen (der Zinsfuß beträgt 0,5%) haben 45% der Gesamtbaukosten zu betragen. Allerdings besteht bis 1981 eine Sonderregelung dahingehend, daß den Ländern die Möglichkeit eingeräumt wurde, die öffentlichen Darlehen bis zu 70% der Gesamtbaukosten zu bemessen. Seit der Novelle 1976 (BGBl. 386/1976) hat das öffentliche Darlehen bei der Errichtung von Miet- und Genossenschaftswohnungen durch gemeinnützige Bauträger sowie von Kommunalwohnungen 50% der Gesamtbaukosten abzudecken. Gleichzeitig wurden die Länder ermächtigt, Eigenheime durch Fixbeträge zu fördern. Die Laufzeit der Darlehen beträgt 50,5 bzw. 47,5 Jahre.

2.1.3.2 Den durch das öffentliche Darlehen nicht abgedeckten Teil der Gesamtkosten hat der Förderungsnaher bzw. der nachfolgende Benützer der Wohnung durch Aufnahme von Darlehen auf dem Kapitalmarkt und durch Eigenmittel in der Höhe von 5 oder 10% zu tragen. Wenn das Kapitalmarktdarlehen hinsichtlich Laufzeit¹⁾ und Verzinsung²⁾ den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht, wird zu seiner Tilgung für die Dauer von 15 Jahren ein Annuitätzuschuß gewährt. Falls die

¹⁾ Mindestens 20 Jahre.

²⁾ Der Zinsfuß darf höchstens 2,5% über der Normalverzinsung der jeweils letzten öffentlichen Anleihe liegen.

Aufbringung der Eigenmittel im Hinblick auf das (Familien-)Einkommen und die Anzahl der Familienmitglieder unzumutbar ist, so werden sie in sozialen Härtefällen oder, falls sie von einer Jungfamilie oder kinderreichen Familie aufzubringen sind, durch ein Eigenmittlersatzdarlehen ersetzt. Die näheren Regelungen haben die Länder durch Verordnung zu treffen (siehe Anhang, Zusammenstellung 2).

2.1.3.3 Soweit dem Inhaber einer nach den Bestimmungen des WFG 1968 geförderten Wohnung die Leistung des monatlichen Wohnungsaufwandes unter Berücksichtigung des Familieneinkommens und der Haushaltsgröße nicht zumutbar ist, hat er einen Anspruch auf Gewährung der Wohnbeihilfe. Über diesen Anspruch hat die Landesregierung mit Bescheid, d. h. im hoheitlichen Verfahren abzusprechen. Gegen diesen Bescheid bzw. bei Verletzung der Entscheidungspflicht steht die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof offen. Auch bei Gewährung der Wohnbeihilfe obliegt es den Ländern, nähere Bestimmungen durch Verordnung zu erlassen. Dabei ist festzulegen, welcher Prozentsatz des Familieneinkommens bei einer bestimmten Haushaltsgröße und Einkommenshöhe als Wohnungsaufwand zumutbar ist (siehe Anhang, Zusammenstellung 2).

2.2 Wohnungsverbesserungsgesetz

2.2.1 Das Wohnungsverbesserungsgesetz (BGBl. 426/1967) hat die gesetzlichen Grundlagen für die Sanierung und Modernisierung des erhaltungswürdigen Altwohnungsbestandes geschaffen. Die Mittel zur Vornahme der Förderungsmaßnahmen stammen je zu einem Drittel aus Haushaltsmitteln des Bundes, aus Rückflüssen an die beiden Bundeswohnbaufonds³⁾ und aus Mitteln der Länder. Die Maßnahmen nach dem WVG waren zunächst als zweijährige Aktion vorgesehen, wurden aber mehrmals verlängert und zuletzt mit dem Ablauf des Jahres 1981 begrenzt.

2.2.2 Die Förderung nach dem WVG setzt dort ein, wo die „Verbesserung größeren Umfangs“ nach dem WFG nicht in Betracht kommt: Sei es, daß der Kostenaufwand unter 25% der angemessenen Gesamtbaukosten liegt, sei es, daß andere Förderungsvoraussetzungen nach dem WFG 1968 nicht vorliegen. Die Förderung besteht in erster Linie in der Gewährung 40%iger Zuschüsse zur Leistung des Annuitätendienstes von Darlehen, die zur Finanzierung der Verbesserung bei einem Kreditinstitut aufgenommen wurden. Daneben kommen die Übernahme der Bürgschaft durch das Land und seit der Novelle 1975 die Gewährung der Wohnbeihilfe in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des WFG 1968 in Frage. Als Förderungswerber kann der Eigentümer des Wohnhauses, der Bauberechtigte, der Wohnungseigentümer und seit der Novelle 1972 auch der Mieter und sonstige Nutzungsrechte auftreten. Diesfalls muß es sich jedoch um Verbesserungen innerhalb der Wohnung handeln.

2.2.3 Als Verbesserungsmaßnahmen kommen die Errichtung von Anlagen zur gemeinsamen Benützung der Bewohner, wie Zentralheizungen, Personenaufzüge u. dgl., der Ein- oder Umbau von Wasser-, Licht- oder

Gasleitungen, von Heizungen und von sanitären Anlagen sowie Arbeiten in Frage, die der Verbesserung des Schall- und Wärmeschutzes dienen, die die Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches bewirken oder die Änderung der Grundrißgestaltung zum Ziel haben. Überdies sind Zusammenlegungen oder Teilungen von Wohnungen zur Schaffung von Klein- oder Mittelwohnungen und behindertenfreundliche Baumaßnahmen förderbar.

2.3 Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer

Neben der Vollziehung des WFG 1968 und des WVG führen die Bundesländer eigene Wohnbauförderungen aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen durch. In allen Ländern ist zu diesem Zweck ein Landeswohnbauförderungsfonds eingerichtet. Die Förderung erfolgt durch Bürgschaften, Darlehen, Zinsstützungen und fallweise durch Zuschüsse. Gefördert werden Eigenheime, Mehrwohnungsbauten und Verbesserungen. Zu dieser Form der Förderung treten in einzelnen Bundesländern selbständige Aktionen, wie z. B. die Wiener Wohnbauaktionen. Einen Überblick über diese landesrechtlichen Bestimmungen bietet die Zusammenstellung 3.

2.4 Wohnungsbeihilfengesetz

Die Wohnungsbeihilfe wird nach dem Bundesgesetz vom 21. September 1951, BGBl. Nr. 229, in mehrfach geänderter Fassung, in der Höhe von 30 S monatlich gewährt. Anspruchsberechtigt sind insbesondere alle Dienstnehmer und Pensionisten. Derzeit werden vom zuständigen Bundesministerium für soziale Verwaltung unter Einbeziehung der berührten Stellen Überlegungen angestellt, wie das geltende Wohnungsbeihilfengesetz unter Vermeidung von Härten durch ein gezielteres Zuschußsystem ersetzt werden könnte.

3 DIE SPEZIFISCH FAMILIENBEGÜNSTIGENDEN BESTIMMUNGEN DES WOHNBAUFÖRDERUNGSRECHTS DES BUNDES UND DER LÄNDER

Die Familien, insbesondere junge Familien, bilden nach wie vor das Hauptkontingent der Wohnungssuchenden. Dementsprechend dient das Wohnbauförderungsgesetz 1968 in der geltenden Fassung in seiner Gesamtheit nach seinen Zielsetzungen und Auswirkungen vor allem der Wohnungsversorgung von Familien. Darüber hinaus enthält dieses Gesetz eine Reihe von spezifisch familienbegünstigenden Bestimmungen, die sicherstellen sollen, daß auch einkommensschwache Familien in den Genuß einer ihrem Bedarf entsprechenden modernen Wohnung kommen können. Folgende Regelungen des Wohnbauförderungsgesetzes sind spezifisch familienpolitischer Natur:

Die Nutzfläche der mit Förderungshilfe errichteten Wohnungen – gefördert wird die Schaffung normal ausgestatteter Klein- und Mittelwohnungen für Personen, deren Einkommen (Familieneinkommen) eine bestimmte Höhe nicht übersteigt – darf bei Familien mit mehr als drei Kindern bis zu 150 m² betragen, während sie sonst mit 130 m² limitiert ist. Voraussetzung ist, daß die Kinder mit dem Wohnungswerber im gemeinsamen Haushalt leben. Die Nutzfläche ergibt sich aus der Gesamtbodenfläche der Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf

³⁾ Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und Wohnhaus-Wiederaufbaufonds.

der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnahmen); Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb der Wohnung werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt. Diese Regelung betreffend die Wohnungsgröße trägt dem Wohnraumbedarf kinderreicher Familien Rechnung.

In familienpolitischer Hinsicht sind von den Förderungsmaßnahmen das Eigenmittlersatzdarlehen und die Wohnbeihilfe besonders hervorzuheben. Das Eigenmittlersatzdarlehen dient der Erleichterung der Anschaffung einer geförderten Wohnung. Nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sind im Fall von Gemeindewohnungen sowie von Miet- und Genossenschaftswohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen 5%, ansonsten 10% der Gesamtbaukosten vom Förderungswerber als Eigenmittel aufzubringen. Die sich aus diesen Prozentsätzen ergebenden Eigenmittelbeträge bilden die Obergrenze bei Bemessung des Eigenmittlersatzdarlehens. Dieses Darlehen kommt dem Wohnungseigentümer, Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zugute, auf den die vom Förderungswerber (Bauträger, Wohnungseigentumsorganisator) aufzubringenden Eigenmittel überwältzt werden; auch der Eigentümer, der mit Förderungsmitteln ein Eigenheim errichtet, kann ein Eigenmittlersatzdarlehen erhalten.

Das Eigenmittlersatzdarlehen wird Jungfamilien – das sind Familien, deren Familienerhalter das 35. Lebensalter noch nicht vollendet hat –, Familien mit drei und mehr Kindern, für die der Familienerhalter Familienbeihilfe bezieht, sowie in Fällen sozialer Härte gewährt, sofern die Aufbringung der Eigenmittel unter Berücksichtigung des Familieneinkommens und der Anzahl der Familienmitglieder das zumutbare Ausmaß übersteigt. Ein Fall sozialer Härte liegt vor, wenn eine außerordentliche wirtschaftliche Belastung aus familiären oder beruflichen Gründen oder wegen Krankheit des Förderungswerbers besteht. Ist ein sozialer Härtefall gegeben, wird demnach einer Familie, auch wenn sie weder eine Jungfamilie noch eine kinderreiche Familie ist, ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt.

Das Eigenmittlersatzdarlehen ist unverzinslich und hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Seine Tilgung beginnt am zweitnächsten 1. April oder 1. Oktober, welcher der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung nachfolgt; wird die Baulichkeit vor Erteilung der Benützungsbewilligung bezogen, ist der Zeitpunkt des Bezuges maßgebend. Mit der Festsetzung des Fälligkeitstermines auf den zweitnächsten 1. April oder 1. Oktober wurde vermieden, daß unmittelbar nach dem Bezug der Wohnung, der erfahrungsgemäß mit erheblichen Kosten verbunden ist, mit der Tilgung des Eigenmittlersatzdarlehens begonnen werden muß. In sozialen Härtefällen kann die Landesregierung überdies die Tilgung für die Dauer der außerordentlichen wirtschaftlichen Belastung des Förderungswerbers stunden.

Eine familienpolitisch bemerkenswerte Verbesserung brachte die Novelle 1976 (BGBl. Nr. 386/1976) zum Wohnbauförderungsgesetz, die vorsieht, daß Jungfamilien und Familien mit drei und mehr Kindern ein **Eigenmittlersatzdarlehen** in voller Höhe der aufzubringenden Eigenmittel erhalten, wenn das Familieneinkommen die

Höchstbeitragsgrundlage in der Krankenversicherung gemäß § 45 Abs. 1 lit. a ASVG – im Jahr 1979 13 800 S netto monatlich – nicht übersteigt.

Die Erlassung näherer Bestimmungen über die Gewährung und Rückzahlung der Eigenmittlersatzdarlehen obliegt kraft Verordnungsermächtigung den Ländern. In den Durchführungsverordnungen der Landesregierungen ist in Tabellenform festgelegt, welches Eigenmittelausmaß dem Wohnungswerber bei einer bestimmten Familiengröße und Einkommensstufe zumutbar ist. Abgesehen von der vorher erwähnten einheitlichen Regelung, die der Bundesgesetzgeber für Jungfamilien und kinderreiche Familien mit mäßigem Einkommen getroffen hat, können somit hinsichtlich des zumutbaren Ausmaßes der Eigenmittelaufbringung von Land zu Land Unterschiede bestehen. Eine Übersicht über die diesbezüglichen Verordnungen der Länder findet sich in Zusammenstellung 2.

Die **Wohnbeihilfe** gemäß dem Wohnbauförderungsgesetz ist ein laufender Zuschuß zum Wohnungsaufwand; sie dient wie das Eigenmittlersatzdarlehen dem Zweck, die unter Bereitstellung öffentlicher Mittel errichteten (verbesserten) Klein- und Mittelwohnungen den leistungsschwachen Bevölkerungsgruppen – insbesondere auch kinderreichen Familien – zugänglich zu machen. Auf die Gewährung der Wohnbeihilfe besteht bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Rechtsanspruch.

Die Wohnbeihilfe wird dem Wohnungsbenützer zuerkannt, unabhängig davon, ob er Eigentümer eines Eigenheimes, Wohnungseigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter ist. Bei der Bemessung der Wohnbeihilfe kommt familienpolitischen Kriterien besonderes Gewicht zu. Die Gewährung des Zuschusses erfolgt unter Berücksichtigung der durchschnittlich für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen zumutbaren Wohnungsaufwandbelastung nach dem Familieneinkommen, der Anzahl der im Haushalt lebenden Familienmitglieder und dem danach angemessenen Ausmaß an Nutzfläche. Das Ausmaß der angemessenen Nutzfläche beträgt bei einer Person höchstens 50 m² und erhöht sich für jedes weitere im Haushalt lebende Familienmitglied um höchstens je 20 m² bis zum höchstzulässigen Gesamtausmaß der Nutzfläche (130 m²; bei Familien mit mehr als drei Kindern 150 m²). Die Überschreitung dieser Nutzfläche bedeutet nicht, daß kein Anspruch auf Wohnbeihilfe besteht; in diesem Fall wird der Zuschuß in einem dem angemessenen Ausmaß entsprechenden Betrag gewährt.

Die Erlassung näherer Bestimmungen über die Gewährung der Wohnbeihilfe wurde durch Verordnungsermächtigung den Ländern übertragen, die dabei gleiche Grundsätze für alle Förderungswerber vorzusehen haben. In den Durchführungsverordnungen der Landesregierungen ist in Tabellenform festgelegt, welcher Prozentsatz des Familieneinkommens bei einer bestimmten Familiengröße und Einkommensstufe als Wohnungsaufwand zumutbar ist. Die Höhe des Zuschusses im Einzelfall ergibt sich aus der Differenz zwischen dem zumutbaren Betrag und dem tatsächlichen Wohnungsaufwand, soweit dieser auf die Rückzahlung und Verzinsung der Baudarlehen und den Beitrag zu den Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses entfällt. Für die Festsetzung des zumutbaren Wohnungsaufwandes ist den Ländern seit der Novelle 1972 (BGBl. Nr. 232/1972) ein Richtwert vorgegeben:

Bei einer Haushaltsgröße von einer Person muß dieser nach Abzug des Wohnungsaufwandes jedenfalls ein Einkommen in der Höhe des Richtsatzes gemäß § 293 Abs. 1 und 2 ASVG abzüglich 5% verbleiben.

Dieser Richtsatz beträgt ab 1. Jänner 1979 für eine alleinstehende Person 3 308 S monatlich. 5% davon, das sind 165 S, hat der Wohnungsinhaber selbst aufzubringen, der darüber hinausgehende Teil des Wohnungsaufwandes wird ihm durch die Wohnbeihilfe abgegolten. Für Einkommen, die über dem Richtsatz liegen, ist die Wohnbeihilfe nach dem Familieneinkommen, der Anzahl der im Haushalt lebenden Familienmitglieder und dem danach angemessenen Ausmaß an Nutzfläche zu staffeln. Die gesetzlich verankerte Mindesthöhe des Zuschusses kommt demnach infolge des stufenförmigen Aufbaus der Wohnbeihilfe-Tabellen in den Verordnungen der Länder auch Mehrpersonenhaushalten, also vor allem Familien, zugute; in einigen Verordnungen ist ausdrücklich normiert, daß die gesetzliche Regelung bei einer Haushaltsgröße von zwei und mehr Personen sinngemäß gilt.

Eine in familienpolitischer Hinsicht bedeutsame Ausgestaltung erfährt das Wohnbeihilfenrecht durch die Novelle 1976 (BGBl. Nr. 386/1976) zum Wohnbauförderungsgesetz. Die Novelle 1976 sieht vor, daß Jungfamilien und Familien mit drei und mehr Kindern, falls das Familieneinkommen die Höchstbeitragsgrundlage in der Krankenversicherung gemäß § 45 Abs. 1 lit. a ASVG – im Jahr 1979 13 800 S netto monatlich – nicht übersteigt, eine Wohnbeihilfe in solcher Höhe erhalten, daß damit der anrechenbare Wohnungsaufwand bis auf 5% des Familieneinkommens gedeckt ist. Für Einkommen, die über die Höchstbeitragsgrundlage hinausgehen, ist die Wohnbeihilfe nach dem Familieneinkommen, der Anzahl der im Haushalt lebenden Familienmitglieder und dem danach angemessenen Ausmaß an Nutzfläche zu staffeln. (Eine Übersicht über die diesbezüglichen Verordnungen der Länder befindet sich im Anhang, Zusammenstellung 2.)

Die Länder haben jedenfalls die Rückflüsse aus den nach dem WFG gewährten Darlehen für die Finanzierung der Wohnbeihilfe bereitzustellen.

Hinsichtlich der Bestimmung der Mindestanforderungen der Ausstattung von Wohnungen und Wohnanlagen bietet sich die Möglichkeit, **familiengerechte Einrichtungen** vorzusehen. So sind in Burgenland, Oberösterreich, Tirol und Vorarlberg bei Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen Kinderwagenstellplätze vorgeschrieben; in Wien können solche Stellplätze vorgesehen werden. In Salzburg ist die Einbeziehung von Kinderspielplätzen in die Gesamtbaukosten zugelassen, in Wien sind Spielflächen in einem der Größe des Bauvorhabens angepaßten Ausmaß für Kinder als Mindestanforderung für die normale Ausstattung vorgeschrieben, während in Tirol bei Anlagen mit mehr als 50 Wohnungen Kinderspielplätze und Ballspielflächen mitzuerrichten sind.

Weiters ist darauf hinzuweisen, daß im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnbauten auch die Errichtung von Geschäftsräumen bis zu einem bestimmten Ausmaß gefördert werden kann, wenn die Geschäftsräume zur Unterbringung von Ordinationen und Kleinbetrieben erforderlich sind, um die Bewohner eines Wohngebietes ärztlich zu betreuen und mit Bedarfsgegenständen und Dienstleistungen des täglichen Lebens zu versorgen.

Dadurch wird die Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur, die für Familien mit Kindern besonders wichtig ist, vor allem in neuen Wohngebieten erleichtert.

4 DIE FÜR DIE FÖRDERUNG DES WOHNUNGSBAUS UND DER WOHNUNGSVERBESSERUNG EINGESETZTEN MITTEL

Die mit dem Wirksamwerden des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 verbundene Zäsur in der Entwicklung der Wohnbauförderung legt es nahe, den Überblick über die eingesetzten Förderungsmittel und die damit geförderten Wohneinheiten mit dem Jahr 1968 zu beginnen, wobei naturgemäß in der Anlaufphase der Wohnbauförderung 1968 die absolute Höhe der Förderungsmittel noch verhältnismäßig gering, ihre jährliche Steigerungsrate jedoch sehr hoch war. Das Anwachsen der zur Verfügung stehenden Mittel kann in Tabelle 3 (Anhang) verfolgt werden. Aus dieser Aufstellung ist beispielsweise zu ersehen, daß die zur Verfügung stehenden Mittel von 1 739 Millionen Schilling im Jahr 1968 auf 11 259 Millionen Schilling im Jahr 1977 anstiegen; die in diesen Beträgen enthaltenen Bundesmittel erhöhten sich in demselben Zeitraum von 1 197 Millionen Schilling auf 8 515 Millionen Schilling.

Die in der Periode 1968–1977 nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zugesicherten Darlehen belaufen sich auf einen Gesamtbetrag von 65 812 Millionen Schilling; es wurden Förderungszusagen für 296 000 Wohnungen gegeben. Die in der Zeit von 1968 bis 1977 zugesicherten Eigenmitteldarlehen beliefen sich auf 2 789 Millionen Schilling, die zugesicherten Wohnbeihilfen auf 1 820 Millionen Schilling und die zugesicherten Annuitätzuschüsse insgesamt – für 15 Jahre – auf 14 230 Millionen Schilling. Die zugesicherten Beträge bzw. geförderten Wohnungen je Jahr lassen sich aus Tabelle 4 (Anhang) ersehen. Es ist zu bemerken, daß in diesen Zahlen auch die Zusicherungen für die Durchführung von Verbesserungen größeren Umfangs enthalten sind. Im Hinblick darauf, daß die Möglichkeit der Förderung von Verbesserungen größeren Umfangs erst durch die Novelle 1975 (BGBl. Nr. 366/1975) eröffnet wurde und nicht alle Bundesländer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, kommt der Förderung von Verbesserungen im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bisher nur untergeordnete Bedeutung zu: Bis 1977 wurden Darlehen in der Höhe von 90 Millionen Schilling zugesichert und damit 495 Wohnungen verbessert; die bis 1977 für Verbesserungszwecke nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 insgesamt – auf 15 Jahre – zugesicherten Annuitätzuschüsse machten 26 Millionen Schilling aus.

Die Förderungstätigkeit nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz setzte im Jahr 1970 ein, in welchem 30 Millionen Schilling zur Verfügung standen. Die Mittel des Jahres 1977 erreichten bereits eine Höhe von 363 Millionen Schilling; nähere Angaben sind aus Tabelle 5 (Anhang) ersichtlich. Tabelle 6 (Anhang) gibt unter anderem Aufschluß über die im Zeitraum 1970–1977 nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz gewährten Annuitätzuschüsse. Tabelle 7 (Anhang) bietet einen Überblick über die Anzahl der geförderten Baulichkeiten sowie Klein- oder Mittelwohnungen.

5 DIE ERZIELTEN ERFOLGE

Die Zahl der aufgrund des WFG geförderten Wohnungen hat sich in den letzten Jahren auf hohem Niveau eingependelt. Wurden im Jahr 1970 für 28 700 Wohnungen – davon 4 200 Eigenheime – Darlehenszusicherungen erteilt, so betrug 1977 die Zahl der geförderten Neubauwohnungen 29 450, darunter 9 560 Eigenheime.

Besonders signifikant ist die Entwicklung der nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 gewährten Eigenmittlersatzdarlehen und Wohnbeihilfen, da bei diesen Förderungsmaßnahmen familienpolitischen Momenten entscheidendes Gewicht zukommt: Die Zuerkennung des Eigenmittlersatzdarlehens und der Wohnbeihilfe erfolgt ja nach der Anzahl der Familienmitglieder und der Höhe des Familieneinkommens. Machten im Jahr 1970 die zugesicherten Eigenmittlersatzdarlehen 69 Millionen Schilling und die Wohnbeihilfen nicht einmal 8 Millionen Schilling aus, so wurden 1977 bereits Eigenmittlersatzdarlehen in der Gesamthöhe von 665 Millionen Schilling und Wohnbeihilfen im Ausmaß von 540 Millionen Schilling gewährt.

Im Jahr 1977 wurden 13 133 Eigenmittlersatzdarlehen bewilligt. Darlehensnehmer waren in 7 679 Fällen (58%) Jungfamilien und in 863 Fällen (7%) kinderreiche Familien; 4 591 Zusicherungen (35%) entfielen auf soziale Härtefälle, wobei auch in dieser Gruppe Familien enthalten sind. Von den im Jahr 1977 als Eigenmittlersatzdarlehen insgesamt zuerkannten 665 Millionen Schilling kamen auf Jungfamilien 413 Millionen Schilling (62%), auf kinderreiche Familien 55 Millionen Schilling (8%) und auf soziale Härtefälle 197 Millionen Schilling (30%). Die durchschnittliche Höhe des einzelnen Eigenmittlersatzdarlehens betrug 1977 rund 50 000 S. Die vorhandenen Daten über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen sind in Tabelle 8 (Anhang) zusammengestellt.

Im Jahr 1977 betrug die Anzahl der Förderungsempfänger 43 816. Darunter befanden sich 32 590 Haushalte mit Kindern; das bedeutet, daß drei Viertel (74%) der Wohnbeihilfenbezieher Familien und Einzelpersonen mit Kindern sind. Die Zahl der Mehrpersonen-Haushalte ohne Kind, denen Wohnbeihilfe gewährt wurde, betrug 4 546 (Tabelle 9). Der monatliche Durchschnitt der 1977 zuerkannten Wohnbeihilfen lag bei einer Haushaltsgröße von 5 Personen und einem monatlichen Familieneinkommen zwischen 9 000 und 10 000 S bei 1 046 S (Tabelle 10). Die Empfänger von Wohnbeihilfen waren überwiegend Arbeiter (35,14%), Privatangestellte (28,09%) und öffentlich Bedienstete (17,88%), (Tabelle 11).

Was die neuerrichteten Wohnungen anbelangt, ist besonders auf die Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße hinzuweisen: Betrug die durchschnittliche Nutzfläche der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 1970 80 m², erreichte sie 1977 ein Ausmaß von 89 m². Der Großteil der neuen Wohneinheiten wird mit Hilfe einer öffentlichen Förderung – meist nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 – errichtet.

Wie die Erhebungen des Österreichischen Statistischen Zentralamtes erkennen lassen, steigen mit dem Vorhandensein von Kindern die Anteile der gut ausgestatteten Wohnungen an. 1970 verfügten 59% der Familien ohne Kinder über eine Wohnung mit Badegelegenheit, während

von den Familien mit einem Kind 69%, von den Familien mit zwei Kindern 70% eine Wohnung dieses Ausstattungstyps innehatten. Betrachtet man die entsprechenden Zahlen für 1977, so wird die beachtliche Zunahme der gut ausgestatteten Wohnungen seit 1970 deutlich. Im Jahr 1977 betrug der Anteil der Wohnungen mit Badegelegenheit bei Familien ohne Kind 78%. Familien mit einem Kind verfügten zu 86%, Familien mit zwei Kindern bereits zu 87% über eine Wohnung dieses Standards; Familien mit drei oder mehr Kindern lebten in 84 von 100 Fällen in einer Wohnung mit Badezimmer oder Duschnische. Damit verfügen die Familien in höherem Maß über gut ausgestattete Wohnungen, als es dem Anteil dieser Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (72%) entspricht.

Hinsichtlich der Versorgung mit Grünflächen in Gemeinden ab 5 000 Einwohnern hat eine vom Österreichischen Statistischen Zentralamt im Jahr 1973 durchgeführte Mikrozensus-Untersuchung ergeben, daß die Grünraumversorgung von Familien mit Kindern, die häufig in neueren Wohngebieten leben, relativ gut ist. Jeder zweiten Familie (49,2%) steht ein Garten oder eine Grünfläche in der Hausanlage zur Verfügung; für 46 von 100 Familien mit Kindern ist eine Grünanlage oder ein Park in höchstens 15 Gehminuten erreichbar.

6 MIETEN- UND MIETZINSBEIHLIFENRECHT SOWIE WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ IN FAMILIENPOLITISCHER SICHT

6.1 Als Vorläufer der Mietengesetzgebung – im heutigen spezifischen Sinn – sind die drei Mieterschutzverordnungen vom 26. Jänner 1917, RGBI. Nr. 34, vom 20. Jänner 1917, RGBI. Nr. 21, und vom 26. Oktober 1918, RGBI. Nr. 381, anzusehen. Die erstgenannte Mieterschutzverordnung hat nur für kleinere bzw. mittlere Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten sowie nur in den Orten gegolten, die durch besondere Verordnung bezeichnet worden sind. Häuser, für die die Baubewilligung erst nach dem 27. Jänner 1917 erteilt worden war, blieben ausgenommen. Die zweitgenannte Mieterschutzverordnung hat die Mieterschutzvorschriften im ganzen Staatsgebiet für anwendbar erklärt sowie auch große Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten einbezogen. Bei den kleinen und mittleren Wohnungen und Geschäftsräumen sind Mietzinserhöhungen nur aus bestimmten bezeichneten Gründen zulässig gewesen; bei großen Wohnungen und Geschäftsräumen sind auch angemessene Erhöhungen statthaft gewesen. Die drittgenannte Mieterschutzverordnung hat sich von ihren Vorgängerinnen durch das Fehlen einer Befristung unterschieden; im übrigen hat sie in verschiedenen Richtungen eine sachliche Ausgestaltung der vorherigen Vorschriften vorgesehen. Alle drei Mieterschutzverordnungen haben neben dem Verbot einer nicht gerechtfertigten Erhöhung des Mietzinses Bestimmungen vorgesehen, durch die das freie Kündigungsrecht des Vermieters auf wichtige Gründe eingeschränkt worden ist.

Ungeachtet der seinerzeitigen Streitfrage, ob der mit den Mieterschutzverordnungen verfolgte Zweck darin bestanden habe, „die Bevölkerung, insbesondere die Familien der Eingrückten, vor wirtschaftlich nicht tragbaren Zinssteigerungen und gegen willkürliche Kündigung, die zur Obdachlosigkeit führen müßte, zu schützen“ (so Justizmi-

nister Dr. Slama in der Plenarsitzung des Nationalrates am 3. Oktober 1928) bzw. daß „dieser sozialpolitische Gehalt nicht die eigentliche Tendenz gewesen“ wäre, sondern daß mit diesen Einrichtungen Erwägungen ganz anderer Art, wie besonders das kriegsbedingte „Durchhalten“ sowie die Verringerung der „Gefahr innerer Störungen“ verfolgt worden wären (so der Abgeordnete zum Nationalrat Dr. Eisler in der Plenarsitzung des Nationalrates am 10. Feber 1922), ist der (unmittelbar oder mittelbar bezweckte) sozialpolitische Gehalt dieser gesetzgeberischen Maßnahmen, mit denen die bis dahin nach dem 25. Hauptstück des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches bestandene Vertragsfreiheit weitgehend eingeschränkt worden war, in die anschließende Mietengesetzgebung eingeflossen. Daß die zum Bundesgesetz vom 7. Dezember 1922, BGBl. Nr. 872, über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (Mietengesetz) führende Regierungsvorlage (723 der Beilagen) vom Bundesministerium für soziale Verwaltung initiiert worden war, kann als äußeres Zeichen dieses sozialpolitischen Zusammenhangs erwähnt werden.

Der sozialpolitische Gehalt der Mieterschutzverordnungen hat vor allem den Familien gegolten, von denen Familienmitglieder, insbesondere der Familienerhalter, eingerückt waren. Die Gefährdung dieser Familien durch wirtschaftlich nicht tragbare Zinssteigerungen oder willkürliche Kündigungen sind (objektiv) besonders groß gewesen. Auch die daraus resultierenden (subjektiven) Existenzsorgen der hievon betroffenen Familien, und zwar sowohl der eingerückten Familienmitglieder, die die diesbezügliche Notlage ihrer nahen Angehörigen kannten, als auch der zurückgebliebenen Familienmitglieder, denen die zur Überwindung dieser Notlage erforderlichen Mittel oder Fähigkeiten mangelten, konnten bei der damaligen Situation nicht übergangen werden. Die sozialpolitischen Aspekte der Mieterschutzverordnungen sind bei den parlamentarischen Beratungen des Mietengesetzes vom 7. Dezember 1922 präsent und prägend gewesen. In mehreren Debattenbeiträgen ist auch auf die diesbezüglichen Bedürfnisse der Familien verwiesen worden; so hat etwa der Abgeordnete zum Nationalrat Dr. Eisler in der Plenarsitzung des Nationalrates vom 7. Dezember 1922 ausgeführt, „daß den verarmten Familien von all dem, was sie noch an Bequemlichkeiten im Leben übrig haben, gerade durch den Mieterschutz der unangefochtene Besitz ihrer menschenwürdigen Wohnung geblieben“ sei.

Die sozialpolitische Prägung des Mietengesetzes vom 7. Dezember 1922 hat die seither vergangenen Jahrzehnte, trotz der in diesem Zeitraum eingetretenen einschneidenden politischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und strukturellen Veränderungen, der zum wesentlichen Teil hieraus resultierenden zahlreichen Novellierungen und der mehrfachen Bestrebungen nach einer grundlegenden Neuorientierung, überdauert; sie ist (zuletzt) in der Regierungserklärung vom 5. November 1975 wie folgt artikuliert worden:

„Die Bundesregierung wird die Mietrechtsreform weiterführen. Alle Maßnahmen in diesem Bereich müssen dem Grundsatz Rechnung tragen, daß die Wohnung zur Lebensgrundlage jedes Menschen gehört. Bei der weiteren Ausgestaltung eines sozialen Miet- und Wohnungsrechtes haben die Erhaltung des erhaltungswürdigen Hausbestandes und die Verhinderung der unsere Stadtkerne entvölkernden Umwandlung von Wohnungen in

Geschäftslokale und Büros, die Stärkung der Rechte der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten von Wohnungen sowie die Schaffung eines sozial gerechten Preises für alle Wohnungen eine besondere Bedeutung. Durch entsprechende Maßnahmen ist dem unerwünschten Leerstehen von Wohnungen entgegenzuwirken.“

6.2 Das (geltende) Mietengesetz nimmt auf familiäre Beziehungen ausdrücklich in den §§ 1 Abs. 3 Z. 2, § 19 Abs. 2 Z. 3, 5, 6, 10, 11, 12 und 13, § 19 Abs. 4 und 6 sowie im § 22 Abs. 1 Bezug; sie lauten:

„§ 1. (3) Unbeschadet der Vorschriften des Abs. 2 gelten die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) auch

1.

2. im Verhältnis zwischen Haupt- und Untermieter, sofern der Untermieter mit Zustimmung des Hauptmieters die untergemieteten Räume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in den untergebierten Räumen mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt.

§ 19. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

3. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich; ...

5. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwürde als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn der frühere Mieter die Wohnung im Sinne der Z. 10 einer anderen Person als dem Ehegatten oder einem Verwandten in gerader Linie überlassen hat, ferner, wenn nach dem Tode des früheren Mieters nur andere Personen als der überlebende Ehegatte oder Verwandte in gerader Linie aufgrund der Z. 11 in den Mietvertrag eingetreten sind, sowie schließlich in Häusern, die vor dem 1. August 1914 zur Unterbringung eines Ausgedingsberechtigten bestimmt waren, wenn die Wohnung für den Ausgedingsberechtigten dringend benötigt wird;

6. der Vermieter den Mietgegenstand (Wohnräume, Geschäftsräumlichkeiten) für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen, bei Wohnräumen einen entsprechenden Ersatz beschafft;

10. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (Z. 11) dringend benötigt oder, verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (Z. 11) regelmäßig verwendet werden;

11. die vermieteten Wohnräume nach dem Tode des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen dienen. Eintrittsberechtigt sind die nahen Angehörigen (der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister) des bisherigen Mieters, die schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung wohnten, und, sofern solche nahe Angehörige nicht eintrittsberechtigt sind, die Person, die mit dem bisherigen Mieter bis zu seinem Tode durch mindestens fünf Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebte. Kommen als Erben des

verstorbenen Mieters andere Personen in Betracht, so treten die genannten eintrittsberechtigten Personen, falls sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tode des Mieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufenen Personen in den Mietvertrag ein und sind für den Mietzins zahlungspflichtig. Sind mehrere nahe Angehörige eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein; sie haften dann für den Mietzins zur ungeteilten Hand;

12. bei Untermietverhältnissen durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich, wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann;

13. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (Z. 11) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist;

(4) Es gilt nicht als Weitergabe im Sinne des Abs. 2 Z. 10, wenn der Mieter die Wohnung verläßt und sie seinem Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister überläßt, falls der Ehegatte oder die Verwandten in gerader Linie mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. Dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verheirathung, und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt in der Wohnung noch nicht die vorgeschriebene Zeit gedauert haben. Der bisherige Mieter hat die Überlassung dem Vermieter anzuzeigen; von da an sind die bezeichneten zurückbleibenden Angehörigen als Mieter anzusehen und für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig.

.
(6) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bezeichneten Maße zustehen soll, ist ungültig. Hiedurch werden jedoch Vereinbarungen nicht berührt, womit eine bestimmt bezeichnete Tatsache, die in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (den Ehegatten, für Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und für die Geschwister) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist, von vornherein schriftlich als Kündigungs- oder Auflösungsgrund festgesetzt wird.

§ 22. (1) Benötigt der Vermieter oder ein Miteigentümer des Hauses, der wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist (§ 19 Abs. 3), einzelne Teile eines Mietgegenstandes für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend, so kann er den Mietvertrag in Ansehung dieser Teile aufkündigen, wenn der restliche Teil des Mietgegenstandes abgesondert benutzbar ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden kann und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters und der schon bisher mit ihm im gemeinsamen Haushalt darin wohnenden eintrittsberechtigten Personen (§ 19 Abs. 2 Z. 11) oder zur Besorgung seiner Geschäfte ausreicht. Die hierfür erforderlichen Kosten hat mangels anderweitiger Vereinbarung der Vermieter zu tragen.“

Das sozialpolitische Ziel dieser Bestimmungen ist in erster Linie der Kündigungsschutz, der, wie auch in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage vom 30. Mai 1967 (500 der Beilagen XI. GP) unter A 5 vermerkt worden ist, „der Forderung, jenen soziale Sicherheit zu geben, die ihrer bedürftig sind, Rechnung trägt und überdies auch mit dem Wesen des in der Regel als langfristiges Dauerschuld-

verhältnis charakterisierbaren Mietvertrages vereinbar ist“.

Die familienpolitische Zielrichtung ist bei den zitierten Bestimmungen divergent; diesbezüglich sind die Bestimmungen zu unterscheiden, die

1. den Kündigungsschutz mit dem Eintrittsrecht im Fall des Todes (§ 19 Abs. 2 Z. 11) oder der Überlassung unter Lebenden (§ 19 Abs. 4) verbinden,

2. Kündigungsbeschränkungen, die das dringende Wohnbedürfnis naher Angehöriger einbeziehen (§ 19 Abs. 2 Z. 10 und 13),

3. Tatbestände, die auf das dringende Wohnbedürfnis naher Angehöriger des Vermieters abstellen (§ 19 Abs. 2 Z. 5 und 6 in Verbindung mit § 19 Abs. 3, § 19 Abs. 6 und § 22 Abs. 1),

4. Kündigungsbeschränkungen für Untermiete (§ 1 Abs. 3 Z. 2 in Verbindung mit § 19 Abs. 2 Z. 12) und

5. die bloß die Verantwortlichkeit des Mieters abgrenzen (§ 19 Abs. 2 Z. 3).

ad 1. Nach § 1116 a ABGB wird zwar „durch den Tod eines der vertragschließenden Teile der Bestandsvertrag nicht aufgehoben“, jedoch können Wohnungsmieten, „wenn der Mieter stirbt, ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer sowohl von den Erben des Mieters wie von dem Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gelöst werden“.

Die Verdrängung dieser Regelung durch den § 19 Abs. 2 Z. 11 MG ist einer der elementarsten Schwerpunkte des durch die Entstehungsgeschichte dokumentierten familienpolitischen Anliegens. Es bedarf keiner Erörterung, daß der zweite Satz des § 1116 a ABGB für die im Ersten Weltkrieg eingerückten Familienerhalter und ihre Familienangehörigen eine sozial unzumutbare Belastung dargestellt hat. Die gleiche Sorge muß aber jedem verantwortungsbewußten Familienerhalter zugebilligt werden, der weiß, daß die im gemeinsamen Haushalt wohnenden nahen Angehörigen nach seinem Tod die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses benötigen. An diese sozialpolitischen Erwägungen schließt auch das mit Wirkung vom 1. Jänner 1968 (BGBl. Nr. 281/1967) eingefügte subsidiäre Eintrittsrecht der Person an, „die mit dem bisherigen Mieter bis zu seinem Tod durch mindestens fünf Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebte“.

Das Eintrittsrecht nach § 19 Abs. 4 beruht auf ähnlichen sozial- und familienpolitischen Erwägungen, wobei aber im Vergleich zum § 19 Abs. 2 Z. 11 die Wertigkeit der die Existenz bedrohenden Fakten verschiedentlich weniger augenscheinlich ist oder auch zurückbleibt.

ad 2. Auch bei diesen Kündigungsbeschränkungen ist das familienpolitische Anliegen klar und überzeugend erkennbar. Wenn ein Familienmitglied (in der Regel der Familienerhalter) eine Wohnung mietet, sie mit seinen nahen Angehörigen (den eintrittsberechtigten Personen nach § 19 Abs. 2 Z. 11) bezieht und in ihr mit ihnen einen gemeinsamen Haushalt führt, so ist in der Folge das dringende Wohnbedürfnis dieser nahen Angehörigen gleichwertig. Das nachgewiesene dringende Wohnbedürfnis solcher nahen Angehörigen in offenbar naher Zeit (§ 19 Abs. 2 Z. 10) oder die regelmäßige Verwendung der

Wohnung durch solche nahe Angehörige zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses (§ 19 Abs. 2 Z. 13) steht demnach einer mit dem mangelnden Wohnbedürfnis begründeten Kündigung des Vermieters entgegen. Hinzuweisen ist auf die damit korrespondierende Pflicht des Ehegatten, der über die Wohnung Verfügungsberechtigt ist, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des anderen Ehegatten dient, alles zu unterlassen und vorzukehren, damit der auf die Wohnung angewiesene Ehegatte diese nicht verliere (§ 97 ABGB i. d. F. des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 412/1975).

ad 3. Die Kündigungstatbestände des Eigenbedarfes nehmen auf die familiären Verpflichtungen des Vermieters gegenüber seinen Angehörigen Bezug. Allerdings ist hier der Kreis der Angehörigen enger definiert als im § 19 Abs. 2 Z. 11; er beschränkt sich auf Verwandte in absteigender Linie (§ 19 Abs. 2 Z. 5) bzw. Verwandte in gerader Linie (§ 19 Abs. 2 Z. 6; § 22 Abs. 1). Die Unterscheidung beruht auf (allgemeinen) sozialpolitischen Erwägungen, die in der Entstehungsgeschichte der Mietengesetzgebung ihre Erklärung finden. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Eigenbedarfs „nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist“. Hat der Vermieter das Haus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben, so kann er den Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 5 (Eigenbedarf ohne Beistellung eines Ersatzmietgegenstands) erst nach Verlauf von zehn Jahren geltend machen (§ 19 Abs. 3). Hiedurch werden die berücksichtigungswürdigen Interessen der Mieter vor Spekulationskäufen der Vermieter geschützt (so die Erläuterungen zur Regierungsvorlage vom 30. Mai 1967, 500 der Beilagen XI. GP).

ad 4. Der § 1 Abs. 3 Z. 2 führt dazu, daß u. a. zur Kündigung des Untermieters, der „mit Zustimmung des Hauptmieters in den untergemieteten Räumen mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt“, ein Kündigungsgrund nach § 19 (im besonderen des § 19 Abs. 2 Z. 12) vorliegen muß. Hiemit wird der familienpolitischen Erwägung Rechnung getragen, daß die Kündigung (der Verlust der derzeitigen Wohngelegenheit) eine Familie in aller Regel härter trifft als einen alleinstehenden Untermieter, zumal sich in diesen Fällen sehr oft auch die Beschaffung einer geeigneten Ersatzwohnung wesentlich schwieriger gestaltet. Zum Kündigungstatbestand des § 12 Abs. 2 Z. 12 sind in familienpolitischer Hinsicht die Eigenbedarfsinteressen des Untervermieters und seiner nahen Angehörigen anzumerken.

ad 5. Hat der Ehegatte oder ein anderer mit dem Mieter zusammenwohnender Familienangehöriger das als Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 3 geltend gemachte Verhalten gesetzt, so ist der Kündigungsgrund nicht gegeben, wenn es dem Mieter nicht möglich ist, gegen das Verhalten seiner Familienangehörigen Abhilfe zu schaffen.

6.3 Die familienpolitischen Erwägungen, daß die Kündigung (der Verlust der derzeitigen Mietwohnung) eine Familie in aller Regel härter trifft als einen alleinstehenden Mieter, zumal sich in diesen Fällen sehr oft auch die Beschaffung einer geeigneten Ersatzwohnung wesentlich schwieriger gestaltet, gilt nicht nur für die unter 6.2 zitierten Tatbestände, sondern (allgemein) für die Fälle der Kündigung einer Familienwohnung. Hierauf ist bei den parlamentarischen Beratungen der Mietengesetzgebung mehrfach hingewiesen worden.

Im gegebenen Zusammenhang ist daher auch auf die mit Wirksamkeit vom 1. August 1974 (BGBl. Nr. 409) eingeführten Sonderbestimmungen des § 21 a bzw. darauf zu verweisen, daß der Mieter, dessen Mietvertrag aus den Kündigungsgründen des § 19 Abs. 2 Z. 4, 4 a oder 4 b aufgekündigt wird, einen Anspruch auf Beschaffung eines Ersatzmietgegenstandes, allenfalls auf Leistung einer Geldentschädigung hat. Diese dem § 21 des Stadterneuerungsgesetzes und dem § 18 des Bodenbeschaffungsgesetzes über die „Entschädigung von Bestandnehmern“ inhaltlich weitgehend nachgebildeten Bestimmungen sind im Bericht des Justizausschusses (1261 der Beilagen XIII. GP) unter Hinweis auf die sozial vergleichbaren Verhältnisse mit „dem sozialpolitischen Gebot der Vermeidung ungerechtfertigter Härten“ begründet worden.

Nach diesen Bestimmungen hat der Vermieter, der eine gemietete Wohnung aus den genannten Kündigungsgründen aufkündigt, dem Mieter „zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl . . . als Ersatz“ (§ 21 a Abs. 2) bzw. sofern der Mieter ein diesbezügliches Begehren stellt, „überdies eine angemessene Entschädigung anzubieten“. Die angebotene „Entschädigung ist angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines . . . entsprechenden Ersatzmietgegenstandes“ (Ersatzwohnung) deckt (§ 21 a Abs. 4). Im Streitfall hat „das Gericht . . . die angemessene Entschädigung durch Beschluß festzusetzen“ (§ 21 a Abs. 3). Dem Mieter steht das Wahlrecht zu, ob er eine „der angebotenen Wohnungen“ oder die Entschädigung annimmt (§ 21 a Abs. 3 Z. 1).

6.4 Bei den parlamentarischen Beratungen des Mietengesetzes vom 7. Dezember 1922 und des Bundesgesetzes vom 14. Juni 1929, BGBl. Nr. 200, betreffend die Förderung der Wohnbautätigkeit und Abänderung des Mietengesetzes (Wohnbauförderungs- und Mietengesetz), haben die Bestimmungen über die Mietzinsbildung und ihre sozialpolitische Rechtfertigung einen breiten Raum eingenommen.

Die in diesem Teilbereich derzeit geltende Rechtslage ist in sozial- und familienpolitischer Hinsicht schon allein deswegen wenig befriedigend, weil die Diskrepanz zwischen dem für Altmietverträge geltenden gesetzlichen „Hauptmietzins, der, auf das Jahr gerechnet, für Wohnungen 1 S für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914“ beträgt (§ 2 Abs. 1 lit. a) und dem bei Neuvermietungen zulässig vereinbarten Hauptmietzins (§ 16) oft unverhältnismäßig groß ist. Dies führt dazu, daß der Neumieter für eine gleich- oder (verschiedentlich) geringerwertige Wohnung zumeist einen wesentlich höheren Hauptmietzins entrichten muß als der (vergleichbare) Altmietler, wobei dieses Mißverhältnis vielfach auch Neumieter trifft, bei denen im übrigen die soziale oder familiäre Gesamtlage unter der des Altmietlers liegt.

Die Bestimmungen über die „Zulässigkeit der Erhöhung des Hauptmietzinses“ (§ 7) sind durch die Mietengesetz-Novelle 1974 einschneidend novelliert worden. In familienpolitischer Sicht ist im besonderen auf folgende Änderungen hinzuweisen (vgl. auch Erläuterungen zur Regierungsvorlage vom 3. Juli 1973, 852 der Beilagen XIII. GP und den Bericht des Justizausschusses, 1261 der Beilagen XIII. GP):

1. Grundsätzliche Begrenzung der (des) für einen in einem Althaus gelegenen Mietgegenstand zulässigen Mietzinser-

höhung (zumutbaren Erhaltungsaufwands). Weitgehende Orientierung dieser Limitierung an dem Mietzins, der nach den einschlägigen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 für ein der Größe und Lage nach vergleichbares, gefördertes Neubauobjekt zulässig wäre, wodurch auch die Wechselbeziehungen bestätigt werden, die im wohnungspolitischen Gesamtplan bei der Förderung der Neubautätigkeit und der Erhaltung (Verbesserung) des Althausbestandes bestehen.

2. Einbeziehung der zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Miethauses erforderlichen Auslagen, wodurch dem unter Umständen zur (technischen oder wirtschaftlichen) Abbruchreife führenden stetigen Verfall des Althausbestandes bei möglichster Vermeidung von Standardverlusten entgegengewirkt werden soll.

3. Teilweise Entlastung der Mieter durch Intensivierung der Mietzinsreserve, durch Verlängerung des Verrechnungszeitraums auf sieben Jahre bzw. Einbeziehung weiterer Einnahmen (Einnahmensteile) in die Verrechnungspflicht.

4. Vorrangige Durchführung der Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung der Sicherheit bzw. eines bestehenden Mindestkomforts erforderlich sind (§ 7 Abs. 4, § 8 Abs. 1 Z. 2); (vgl. 6.5).

5. Einführung der Mietzinsbeihilfe (vgl. 6.6).

6.5 Ein familienpolitisches Interesse besteht zweifellos auch an einer familiengerechten Größe und Ausstattung der Mietwohnungen.

Bestimmungen über die familiengerechte Größe der Mietwohnungen finden sich im Mietengesetz nicht. Hiefür bietet auch das auf die Regelung der Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter abgestellte Mietengesetz keinen Raum, zumal sich die Größe der Mietwohnungen nach dem geschlossenen Vertrag richtet (Einigung über die Sache; § 1094 ABGB). Hingegen sieht das Mietengesetz Bestimmungen vor, die (zumindest dem Grunde nach) als ausstattungsfördernd gewertet werden können. Diesbezüglich sind auszuweisen, die Bestimmungen über

1. die allfällige Verbesserung des Hauses (§ 6 Abs. 1 Z. 3),

2. die vorrangige Durchführung der unter 6.4.4 genannten Arbeiten (§§ 7 Abs. 4 und § 8 Abs. 1 Z. 2),

3. die Vornahme von Änderungen am Mietgegenstand (§ 18) und

4. den Ersatz von Aufwendungen (§ 17 Abs. 3).

ad 1. Nach § 6 Abs. 1 Z. 3 gelten als Verbesserungen insbesondere

„a) die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohnung dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlage;

b) die Errichtung oder die Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, gleichgültig, ob sie in den einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten oder außerhalb derselben liegen.“

Diese Zielvorstellungen können allerdings in den ganz oder zum wesentlichen Teil der gesetzlichen Mietzinsbildung nach § 2 unterliegenden Miethäusern kaum realisiert werden, weil die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 1 Z. 1 (Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung dienen, sind nicht erforderlich; Deckung der Kosten aus der

Mietzinsreserve), wenn überhaupt, nur in ganz seltenen Ausnahmefällen erfüllt sind.

ad 2. „Unterläßt der Vermieter die Behebung der Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, oder die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen notwendigen Arbeiten, so kann jeder Mieter oder die Gemeinde bei Gericht beantragen, daß der Vermieter zu deren Vornahme verhalten werde“ (§ 8 Abs. 1 Z. 2).

ad 3. Nach § 18 MG kann der Mieter auf eigene Kosten Änderungen am Mietgegenstand durchführen, die einer baubehördlichen Bewilligung nicht bedürfen (von diesem Kriterium kann aber im Sinn der Spruchpraxis bei Vorliegen bestimmter, eng umgrenzter Voraussetzungen, wie etwa keine Substanzverletzung, keine erhebliche Veränderung, leichte Beseitigung, abgesehen werden), der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Mieters dienen, falls sie keine Schädigung des Hauses, Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen oder Gefahr für die Sicherheit zur Folge haben. Neben der im Abs. 2 ausdrücklich genannten „Einführung von Licht- und Kraftleitungen, von Gas, Wasser und Telefon“, sind durch gerichtliche Entscheidungen u. a. die Anbringung einer nach dem Stand der Technik notwendigen Dachantenne, die Aufstellung von elektrischen Waschmaschinen, Gaskonvektoren und Gasetagenheizungen zugelassen worden. Der Anspruch auf die Gestattung solcher Änderungen ist im ordentlichen Rechtsweg geltend zu machen.

Seit dem Inkrafttreten des Wohnungsverbesserungsgesetzes, insbesondere der Anerkennung der Mieter als Förderungswerber, hat die Bedeutung des § 18 zugenommen, da der Mieter seinen Anspruch auf Gestattung der förderbaren Verbesserungen unter Umständen nach Maßgabe dieser Bestimmungen geltend machen muß; sie hat hiedurch auch in sozial- und familienpolitischer Sicht modifizierte Inhalte und neue Impulse erlangt.

ad 4. Beseitigt der Mieter einer Substandardwohnung im Einvernehmen mit dem Vermieter auf eigene Kosten die bestehende Mangelhaftigkeit – Wasserentnahme und (oder) Abort außerhalb der Wohnung – so gebührt ihm für diese Aufwendungen nach § 17 Abs. 3 i. d. F. der Mietengesetz-Novelle 1974 Ersatz. Diese Bestimmung stellt „zur Vereinfachung des Verrechnungsvorgangs und damit auch zur Vermeidung aufwendiger Prozesse auf die vom Mieter hiefür aufgewendeten Kosten“ ab; überdies ist „eine jährliche Abnutzungsquote von je einem Zwölftel des Betrages vorgesehen“ (Bericht des Justizausschusses, 1261 der Beilagen XIII. GP).

6.6 Die Einführung der „Mietzinsbeihilfen“ (§ 106 a des Einkommensteuergesetzes i. d. F. des Art. IV der Mietengesetz-Novelle 1974) ist ein bedeutsames sozial- und familienpolitisches Anliegen des Jahres 1974 gewesen. Dabei ging es darum, den bedürftigen Mietern einen Rechtsanspruch auf diese Hilfe zu gewähren, „wenn ihre Leistungsfähigkeit durch eine bewilligte Mietzinserhöhung wesentlich beeinträchtigt wird“ (Bericht des Justizausschusses, 1261 der Beilagen XIII. GP).

Bei dieser (erstmaligen) Einführung der nach individuellen Grundsätzen zu gewährenden „Mietzinsbeihilfe“ mußte gesetzgeberisches „Neuland“ beschritten werden. Im Sinn

des in der Regierungserklärung vom 5. November 1971 bezogenen Grundsatzes der modernen Sozialpolitik, „Solidarität und Riskengemeinschaft in Verbindung mit staatlicher Hilfe“ ist hierfür die Konstruktion einer pauschalen monatlichen Abgeltung der Mietzinsmehrbelastung nach den Grundzügen der Abgeltung außergewöhnlicher Belastungen gewählt worden, wobei im Interesse einer besonders raschen Administration komplizierte Prüfungsvorgänge vermieden und eine sinnvolle Arbeitsteilung zwischen den beteiligten Behörden [den im Verfahren nach §§ 7 MG oder 2 Zinsstopppgesetz zur Entscheidung berufenen Gerichten (Gemeinden) einerseits und den zur Auszahlung der „Mietzinsbeihilfen“ berufenen Finanzämtern andererseits] gefunden werden mußte. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß die für den Verfahrensablauf gestellten Anforderungen erfüllt werden konnten.

Die wesentlichen Anspruchsvoraussetzungen sind:

1. Die durch eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde (Schlichtungsstelle) nach dem 31. Juli 1974 gemäß §§ 7 MG oder 2 Zinsstopppgesetz bewilligte Erhöhung des Hauptmietzins auf mehr als das Vierfache.
2. Das jährliche Einkommen des Hauptmieters und der in seiner Wohnung lebenden Angehörigen darf den Betrag von 60 000 S nicht übersteigen. Dieser Grenzbetrag erhöht sich für den ersten Mitbewohner um 17 000 S und für jeden weiteren Mitbewohner um je 5 000 S jährlich (s. hierzu Art. I Z. 3 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 664/1976).
3. Die Wohnung, für die der erhöhte Hauptmietzins festgesetzt wurde, muß als Hauptwohnsitz des Hauptmieters oder seiner Angehörigen anzusehen sein.

6.7 Der äußere Anlaß zur Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149, sind „die Schwierigkeiten der Beschaffung der finanziellen Mittel für den zur Behebung der Wohnungsnot dringend erforderlichen Bau neuer Wohnhäuser, besonders aber die Schwierigkeiten bei der Beschaffung der notwendigen Mittel für den Wiederaufbau kriegsbeschädigter oder zerstörter Wohnhäuser“ gewesen (676 der Beilagen V. GP). Man rechnete damit, daß insbesondere die Familien bereit wären, ihre finanziellen Mittel zur Wiederherstellung ihrer Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Die in der Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1971 ausgewiesenen 111 044 Eigentumswohnungen wurden von 267 874 Personen bewohnt. Auch heute besteht Bereitschaft, zur familiengerechten Wohnraumversorgung eigene finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen, sofern „Gewähr für eine vollständige Sicherheit des beigestellten Kapitals und für eine dauernde Befriedigung des Wohnbedürfnisses geboten werden“ (Erläuterungen zur Regierungsvorlage vom 14. März 1972, 240 der Beilagen XIII. GP).

Während bei der Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 die Überwindung der damals bestandenen quantitativen Wohnungsnot im Vordergrund gestanden hatte, sah die Regierungsvorlage 1972, die zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, geführt hat, als eines ihrer Hauptanliegen an, „die ordnungsgemäße Erhaltung und damit den Bestand der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und Räumlichkeiten in einem

verstärkten Maß zu sichern“. Hiefür ist u. a. die Sorge maßgebend gewesen, daß insbesondere in Zeiten eines erhöhten Reparaturanfalls die Verwaltungsvorschriften des 16. Hauptstückes des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches allein nicht ausreichen würden, die in einem im Wohnungseigentum geteilten Haus bestehenden, teils gleichgerichteten, teils aber auch konkurrierenden Einzel- und Gemeinschaftsinteressen so abzustimmen und auszugleichen, daß einerseits die im Interesse jedes einzelnen Wohnungseigentümers gebotene ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses rechtzeitig und einwandfrei sichergestellt bzw. andererseits aber auch eine finanzielle Überforderung ärmerer Mit- und Wohnungseigentümer vermieden wird. Demgemäß sieht das Wohnungseigentumsgesetz 1975 neben einer eingehenden Definition der Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheidet (§ 14), auch Bestimmungen über die Beteiligung der Minderheit vor (§ 15), die die Minderheit teils zur Abwehr unzumutbarer Aktivitäten, teils aber auch zur Durchsetzung eigener Aktivitäten legitimieren. Dem Bedürfnis nach einer gut geführten Verwaltung des im Wohnungseigentum geteilten Hauses dienen auch die Bestimmungen über die „Aufgaben und Befugnisse des Verwalters“ (§ 17) und die „Kündigung der Verwaltung“ (§ 18).

Ein besonderes Anliegen der Regierungsvorlage 1972 ist die Einführung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten gewesen, das aufgrund des Unteilbarkeitsgrundsatzes des § 7 WEG 1948 unzulässig gewesen war. Diesem Anliegen, das „in den familienrechtlichen Besonderheiten der Ehe die verfassungsrechtliche Rechtfertigung findet“ (so die Erläuterungen zur Regierungsvorlage), trägt die Modifizierung des Unteilbarkeitsgrundsatzes – das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten ist hievon ausgenommen (§ 8 Abs. 1) – in Verbindung mit den Sonderbestimmungen der §§ 9–11 WEG 1975 Rechnung. Im Mittelpunkt der Sonderregelung steht „die Wohnung, die den Ehegatten oder zumindest einem von ihnen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses und zum gewöhnlichen Aufenthalt dient“ (so der Bericht des Justizausschusses, 1681 der Beilagen XIII. GP). Hinsichtlich dieser Wohnung wird etwa im Zwangsvollstreckungsverfahren „aufgrund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Ehegatten besteht“, dem anderen Ehegatten zur Wahrung seiner Interessen an der Aufrechterhaltung seiner Wohnraumversorgung u. a. das Recht auf Widerspruch im Sinn des § 37 EO eingeräumt (§ 9 Abs. 2); die Aufrechterhaltung der Wohnraumversorgung (Obdachlosenschutz) hat demnach Vorrang vor Gläubigerinteressen. Beim Tod eines der Ehegatten, die gemeinsames Wohnungseigentum begründet haben, wächst – von Ausnahmen abgesehen, die im Rahmen dieses Beitrages nicht beachtlich sind – der Anteil des Verstorbenen „dem überlebenden Ehegatten als gesetzliches Vermächtnis unmittelbar ins Eigentum zu“ (§ 10 Abs. 1 Z. 1). Auch in diesem Fall werden die Belange des Obdachlosenschutzes gewahrt; so wird die (grundsätzlich bestehende) Pflicht des überlebenden Ehegatten auf Zahlung des Übernahmeisprieses an die Verlassenschaft (§ 10 Abs. 2) auf die Berichtigung der Ansprüche der Pflichtteilsberechtigten beschränkt und ein Anspruch auf Stundung (Ratenzahlung) eingeräumt, wenn die sofortige Entrichtung der Pflichtteilsbeträge dem überlebenden Ehegatten „nach seinen Verhältnissen, besonders seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten, seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer

angemessenen Lebenshaltung nicht zumutbar“ wäre (§ 10 Abs. 3).

Wird die Ehe für nichtig erklärt, aufgehoben oder geschieden, so haben die bisherigen Ehegatten das gemeinsame Wohnungseigentum aufzuheben, wobei hiefür im wesentlichen die Grundsätze über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse gelten (§ 11 WEG 1975 und § 81 Ehegesetz i. d. F. des Bundesgesetzes vom 15. Juni 1978, BGBl. Nr. 280, über Änderungen des Ehegattenerbrechts, des Ehegüterrechts und des Ehescheidungsrechts).

Bei der Bedeutung der Eigentumswohnungen für die Wohnraumversorgung der Familien ist zum Abschluß noch der Hinweis auf die Schutzbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 angezeigt, die die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentumsgeber und Wohnungseigentumsorganisatoren zum Gegenstand haben (§§ 23 bis 25). Ihr Hauptanliegen ist, die in der Vor- und Gründungsphase bestehende „Vertragsübermacht der Wohnungseigentumsorganisatoren auf ein den Belangen aller Vertragspartner dienendes Maß zu reduzieren. Insbesondere geht es dabei darum, dem Wohnungseigentumsgeber, der zumeist bereits in der Vorphase erhebliche finanzielle Mittel aufbringen muß, mit der Vollendung der Bauführung den unabdingbaren Anspruch auf die tatsächliche und rechtliche Herstellung des von ihm erworbenen Wohnungseigentums zu sichern sowie die Vereinbarungen und Vorbehalte auszuschließen, die mit dem Wesen des Wohnungseigentums unvereinbar sind“ (so der Bericht des Justizausschusses).

7 WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSGESETZ UND FAMILIE

7.1 Gemeinnützige Bauvereinigungen sind ein entscheidender Faktor auf dem österreichischen Wohnungsmarkt. 1976 bestanden 260 gemeinnützige Bauvereinigungen, die zusammen rund 475 000 Wohnungen verwalteten. Von den 1976 fertiggestellten 44 586 Wohnungen entfielen 14 820 auf gemeinnützige Bauvereinigungen. Diese Zahl entspricht etwa dem langjährigen Durchschnitt, wonach ein Drittel der Neubautätigkeit auf den gemeinnützigen Wohnungsbau entfällt. Entsprechend dem Anteil am Wohnungsmarkt wächst auch die Zahl der Menschen, die in den Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen leben: im März 1976 waren es 804 000 Personen, d. s. 10,8% der gesamten österreichischen Bevölkerung.

7.2 Ein Blick in die Bewohnerstruktur verrät, welche Bedeutung den gemeinnützigen Bauvereinigungen hinsichtlich der Wohnversorgung der Familien zukommt. Der Anteil der Familienhaushalte in den von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Wohnungen liegt mit 70,7% (zu 29,3% Nicht-Familien-Haushalte) deutlich über jenem in den „übrigen“ Wohnungen (66,7%). Von den rund 216 000 Familien sind 204 000 als „Kernfamilien“ anzusehen, d. s. Familien bestehend aus Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften, gleichgültig ob mit oder ohne Kind. Die restlichen 12 000 Familien sind Teilfamilien, also Familien bestehend aus einem Elternteil mit mindestens einem Kind. Nach dem Mikrozensus 1976 – der allen angeführten Zahlen zugrunde liegt, – hat die Hälfte aller Familien-Haushalte in von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Wohnungen Kinder unter 15 Jahren (Pflichtschulalter), ein Viertel weist ein Kind,

ein weiteres Viertel zwei und mehr Kinder dieses Alters auf. Unter Einbeziehung älterer Kinder ergibt sich, daß 30% der Bewohner Kinder sind. Es ist somit festzuhalten, daß die Wohnbauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen – und damit die gesetzlichen Grundlagen ihrer Tätigkeit – für Familien von ausschlaggebender Bedeutung ist.

7.3 Die Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen beruht auf dem Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940, RGBl. I S. 438, und der hiezu ergangenen Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes vom 23. Juli 1940, RGBl. I S. 1012. Beide Normen stammen somit aus reichsdeutscher Zeit, wurden aber – soweit sie nicht typisches Gedankengut des Nationalsozialismus enthielten und diesbezüglich aufzuheben waren oder mit dem Wiederinkrafttreten der österreichischen Bundesverfassung unanwendbar geworden sind – in den österreichischen Rechtsbestand übernommen. Wenn das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in erster Linie wohl als Organisationsrecht zu sehen ist, so ist es doch durch eine Reihe von Bestimmungen, mehr aber noch durch seine praktischen Auswirkungen, familienpolitisch relevant.

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben sich in erster Linie mit der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen zu befassen, also mit jener Art von Wohnungen, die vor allem für Familien in Frage kommen, und sie haben sich „bei der Gestaltung der Miet- und Nutzungsverträge von dem Gedanken der Förderung der Familie leiten zu lassen“. Dieser Bestimmung kommt vor allem programmatische Bedeutung zu; die Vorschrift über die Angemessenheit des Preises der Überlassung von Wohnungen stellt die Umsetzung dieser Forderung in die Praxis sicher. Wohnungen dürfen nur zu einem kostendeckenden Preis überlassen werden.

7.4 Wenn sich das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht auch im großen und ganzen bewährt hat, so entspricht es doch nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Aufbauend auf den bewährten Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll ein neues Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geschaffen werden.

Die Regierungsvorlage 760 der Beilagen, XIV. GP., betreffend ein BG über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen enthält eine Reihe von Bestimmungen, die wohl nicht ausschließlich, aber doch im besonderen Maß familienpolitisch relevant sind. Eine ausführliche Bestimmung regelt, auf dem Kostendeckungsprinzip beruhend, die Berechnung des Entgelts für die Überlassung einer Miet- oder Eigentumswohnung. Im Fall des Wohnungswechsels soll den ausziehenden Mietern oder Nutzungsberechtigten ein gesetzlicher Anspruch auf Rückerstattung einbezahlter Bau- und Grundkostenbeiträge – unter Berücksichtigung der Geldwertentwicklung – eingeräumt werden, eine Bestimmung, die die Anschaffung einer neuen, familiengerechten Wohnung erleichtert. Im Bautenausschuß des Nationalrates wurde Ende Februar 1979 Einigung über diese Regierungsvorlage erzielt.

8 DAS STADTERNEUERUNGSGESETZ

Gebiets- und Einzelassanierung: Die Landesregierung kann auf Antrag der Gemeinde oder auf Antrag einer qualifizierten Mehrheit der Grundeigentümer ein Gemein-

degebiet oder einen Teil davon durch Verordnung zum Assanierungsgebiet erklären, wenn dieses Gebiet städtebauliche Mißstände aufweist, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können. Für die Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere die mangelhafte Ausstattung mindestens der Hälfte der Wohnungen, die Belichtung, Belüftung der Wohnungen, die Auswirkungen einer Mischung von Wohnstätten und Betriebsstätten u. dgl. zu berücksichtigen. Die Bestimmungen über die Assanierung finden auch auf einzelne Baulichkeiten außerhalb von Assanierungsgebieten Anwendung, wenn – neben anderen Voraussetzungen – mindestens die Hälfte der in der Baulichkeit befindlichen Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist. Bei Einzelobjekten beginnt die Assanierung mit der Einleitung des Enteignungsverfahrens.

Assanierungsmaßnahmen sind die Anbotsverpflichtung, die Genehmigung von Rechtsgeschäften, die Enteignung und die Bildung einer Erneuerungsgemeinschaft.

Anbotsverpflichtung:

Grundstücke im Assanierungsgebiet sind vor ihrem Verkauf zunächst der Gemeinde zum Kauf anzubieten. Die Gemeinde kann von diesem Anbot Gebrauch machen, wenn sie diese Grundstücke für öffentliche Zwecke benötigt (Schulen, Amtsgebäude, Infrastruktur-Einrichtungen usw.).

Genehmigung von Rechtsgeschäften:

In Assanierungsgebieten bedarf die Übertragung des Eigentums sowie die Einräumung eines Baurechts oder eines Fruchtnießungsrechtes an Grundstücken der Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Gegenleistung den angemessenen Wert (siehe den Punkt „Entschädigung“ unten) übersteigt.

Enteignung:

Im Assanierungsgebiet gelegene Grundstücke können nach Ablauf von zwei Jahren ab der Erklärung zum Assanierungsgebiet zugunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen enteignet werden, sofern nicht für diese Grundstücke eine Erneuerungsgemeinschaft zur Durchführung der Assanierungsmaßnahmen gebildet wird oder sofern diese Erneuerungsgemeinschaft den ihr obliegenden Aufgaben nicht fristgerecht nachkommt. Ebenso können einzelne assanierungsbedürftige Baulichkeiten enteignet werden, wobei jedoch das Enteignungsverfahren für zwei Jahre unterbrochen wird, um es dem Eigentümer zu ermöglichen, die notwendigen Maßnahmen selbst durchzuführen und damit die Enteignung abzuwenden.

Erneuerungsgemeinschaft:

In einem Assanierungsgebiet kann die qualifizierte Mehrheit der Eigentümer der Grundstücke, die für ein Assanierungsprojekt erforderlich sind, die Bildung einer Erneuerungsgemeinschaft beantragen. Die Bildung der Erneuerungsgemeinschaft wird von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Bescheid angeordnet. Aufgabe der Erneuerungsgemeinschaft ist es, die notwendigen Assanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Entschädigung der Grundeigentümer:

Bei Anbotsverpflichtung, Genehmigung von Rechtsgeschäften und Enteignung ist für die Ermittlung der

Entschädigung (Leistung) der angemessene Grundstückswert maßgebend. Dieser ergibt sich aus dem Verkehrswert zu dem Zeitpunkt, der ein Jahr vor der Erklärung zum Assanierungsgebiet liegt; eine nach diesem Zeitpunkt eingetretene allgemeine Erhöhung der Baulandpreise wird durch einen Aufwertungsfaktor berücksichtigt.

Entschädigung von Bestandnehmern:

Mietern (Pächtern), deren Rechte durch Bildung einer Erneuerungsgemeinschaft oder durch Enteignung erloschen sind, steht bei Wohnräumen ein entsprechender, bei Geschäftsräumen ein angemessener Ersatz zu. Bei Wohnräumen sind dem Mieter zwei Ersatzwohnungen zur Auswahl anzubieten. Statt der Naturalentschädigung (Wohnung, Geschäftsraum) kann der Mieter auch eine angemessene Geldentschädigung verlangen.

Im Zusammenhang mit der Problematik der Stadterneuerung und den gegenwärtigen Tendenzen der Stadtentwicklung erscheinen zwei Aspekte von besonderer familienpolitischer Bedeutung.

1. Durch das räumliche Wachstum der Städte auf der einen Seite und durch kontinuierliche Prozesse der Nutzungsänderungen und der Verdrängung der Wohnbevölkerung aus den zentralen Stadtbereichen andererseits entstehen in zweierlei Hinsicht untypische und teilweise instabile Altersstrukturen: Die inneren älteren und dichter verbauten Stadtteile weisen eine relativ starke Überalterung der Bevölkerung auf, während sich vor allem in den größeren Neubausiedlungen des Stadtrandes starke Konzentrationen von jüngeren Familien mit Kindern ergeben. Die gegenwärtige Stadtentwicklung verstärkt daher eine räumliche Trennung der Generationen. Abgesehen davon, daß bei hohen Disproportionalitäten von Altersgruppen in den Neubaugebieten ein organisatorisch schwer bewältigbarer wellenförmiger Bedarf an Schul- und Erziehungseinrichtungen entsteht, werden durch derartige räumliche Trennungen der Generationen wichtige, auch heute noch bedeutsame Funktionen der erweiterten Familien erschwert. Es sei hier nur auf die Großeltern bei den Kindern berufstätiger Mütter und umgekehrt auf die Pflege älterer Personen durch ihre Kinder hingewiesen, die nur bei relativ geringer Wohnentfernung ohne besondere Belastungen realisiert werden kann. Auch zwischen engsten Verwandten nimmt mit zunehmender Wohnentfernung die gegenseitige Besuchs- und Kontakthäufigkeit stark ab.

2. Der zweite Aspekt kann teilweise als einer der Gründe für die zunehmende Abwanderung der jüngeren Bevölkerung, vor allem der Familien mit Kindern aus den älteren dichtverbauten Stadtteilen, angesehen werden. Wenn auch in diesen Stadtgebieten durch Wohnverbesserungsmaßnahmen die Wohnqualität für Familien mit Kindern ausreichend gestaltet werden kann, bleiben häufig die städtebaulichen Probleme mangelnder Versorgung mit Grünflächen und Kinderspielflächen, die ohne Verkehrsgefährdung zu erreichen sind. So werden in den Altbaugebieten vor allem die fehlenden Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten beklagt. Aus familienpolitischer Sicht käme hier der Stadterneuerung im Sinn der Beseitigung struktureller Mängel besondere Bedeutung zu, um die zentraler gelegenen älteren Stadtteile auch wieder für jüngere Familien attraktiver zu machen.

Um im Bereich der Stadterneuerung verstärkte Impulse zu setzen, wurde der Aspekt der Stadterneuerung in das Schwerpunktprogramm der Wohnbauforschung für die XIV. Legislaturperiode aufgenommen. Gefördert wurden Arbeiten, die sowohl den theoretischen als auch den praktischen Problembereich bedecken und bereits konkrete Ergebnisse zeigen. (Zu den Themen der Forschungsarbeiten siehe Zusammenstellung im Anhang.)

9 WOHNWUNSCH – WOHNBEDÜRFNIS – PLANUNGSKRITERIEN

Die Bedeutung der Wohnung und der Wohnumgebung für die Lebensweise der Familie, insbesondere für die Sozialisation der Kinder und Jugendlichen, ist in den letzten Jahren in steigendem Maß zum Gegenstand bewußter Reflexion der Forschung und Planung in Österreich geworden. Zur Erfassung und Festlegung von Richtwerten und Maßnahmen für die Konzipierung familienadäquater Wohnungen wurden Untersuchungen sozialwissenschaftlicher und psychologischer Art durchgeführt. Im folgenden sollen einige wichtige Überlegungen und Ergebnisse, die sich aus solchen Untersuchungen ergaben, skizziert werden.

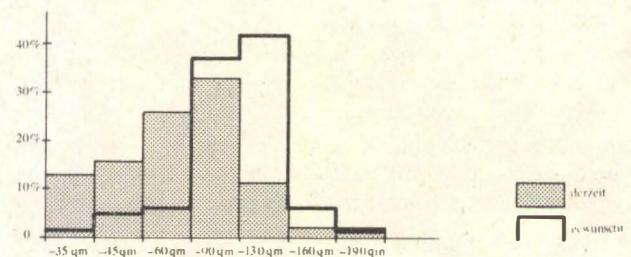
9.1 Wohnungsbereich

9.1.1 Wohnungsgröße – Wünsche und Vorstellungen

Im Vordergrund der Vorstellungen über eine gute Wohnung stehen die Wünsche bezüglich einer entsprechenden Wohnungsgröße und eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards. Erst nach diesen Grundvorstellungen gewinnen Überlegungen, die über die Wohnung hinaus-

greifen (Hausform, Lage), an Bedeutung. Dabei kommt der Erwartung in bezug auf die Wohnungsgröße, insbesondere bei den Befragten in der Phase der Familiengründung und den Familien mit Kindern, verstärkte Bedeutung zu (1).

Vergleicht man die geäußerten Wohnungsgrößen für die Wunschwohnung mit der derzeit bestehenden Wohnungsgrößenverteilung, so läßt sich noch eine deutliche Diskrepanz von Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit erkennen: (2)



Durchschnittlich werden Wohnungen im Bereich von 90 bis 94 m² beziehungsweise mit 4 Wohnräumen gewünscht, und zwar bei einer geplanten Haushaltsgröße von durchschnittlich 3 bis 4 Personen. Im allgemeinen liegt die optimale Wohnungsgröße im Bereich von 91 bis 110 m² (3). Über diese Grenze hinaus werden nur noch wenige Wünsche geäußert. Dem entsprechen in etwa auch die heute realisierten Familiengrößen mit etwa zwei Kindern.

Bezogen auf die Haushalts- bzw. Familiengröße wurden folgende Vorstellungen zu den Wohnungsgrößen in m² erhoben. Gegenübergestellt sind Mindest- und sozio-kulturelle Standardwerte aus verschiedenen Quellen. (EP = Ehepaar, EP1K = Ehepaar mit einem Kind, usw.)

Personen im Haushalt/Familientyp	A	B	C	D	E	F	G	H
1	61	–	27	50	45	–	35,5	35,5
2/EP	75	–	43,5	65	60	63	51	51
3/EP1K	91	100	59,5	–	75	76	64,5	64,5
4/EP2K	102	100	72,5	75	90	91,5	69,5	80
5/EP3K	111	112	92	90	105	106,5	92	97
6/EP4K	124	124	107,5	110	120	117	107	112

- A. Wohnwünsche der Wiener Bevölkerung (2).
- B. Vorschlag von R. Weichinger et. al. (4).
- C. Mindestanforderungen an eine Wohnung (5).
- D. Bezugswerte von Riccabona/Wachberger (6).
- E. Vorschlag von D. Warta (7).
- F. Wohnungsstandards von G. Laage/M.-W. Herr (8).
- G. Kölner Empfehlungen 1971 (9).
- H. Empfehlungen des Beirats 1976 (10).

Die Aufstellung zeigt, daß die verschiedenen Werte für eine familiengerechte Wohnungsgröße doch recht unterschiedlich sind. Diese mangelnde Übereinkunft geht nicht zuletzt darauf zurück, daß den Normenkatalogen einerseits verschiedenartige Zieldimensionen (nicht zu unterschreitende Mindestnormen bei vorgeschriebener Möblierung; mittlere Bezugswerte zur Erfassung der Wohnungsqualität; sozio-kulturell erwünschte Standards) unterliegen, andererseits unterschiedliche Schlußfolgerungen hinsichtlich des Raumbedarfs bei steigender Kinderzahl gezogen werden (z. B. die Ansetzung eines relativ höheren Raumbedarfs entweder beim Übergang von 3-Personen-Haushalten zu 4-Personen-Haushalten oder von 4-Personen-Haushalten

zu 5-Personen-Haushalten). Bemerkenswert dagegen ist die hohe Übereinstimmung jener Größenwerte, die aus der Wohnwunsch-Untersuchung (2) und aus der verhaltens-theoretisch fundierten empirischen Untersuchung (4) gewonnen wurden. Die Diskrepanz dieser empirisch ermittelten Werte gegenüber den anderen Normgrößen-vorstellungen nimmt zwar mit zunehmender Haushaltsgröße ab, doch besteht besonders bei der dreiköpfigen Familie eine erhebliche Differenz. Es liegt nahe, diese höheren, empirisch ermittelten Ansprüche für diese Haushaltsgröße im Bedürfnis nach einem gewissen Freiheitsspielraum für die Planung der künftigen Familiengröße zu suchen.

Auf die Diskrepanz zwischen der vorhandenen Wohnungsgrößenstruktur in Österreich und den gewünschten Größen wurde hingewiesen. Doch stellt sich die Frage, inwieweit durch Wohnungswechsel bzw. erstmaligen Wohnungsbezug diese Wunschgrößen heute realisiert werden konnten. Folgende Tabelle zeigt die erreichten durchschnittlichen

m²-Wohnungsgrößen der neubezogenen Wohnungen in den sechs österreichischen Stadtregionen (1) nach den Haushaltsgrößen, die sich weitestgehend mit den Familiengrößen decken. Gegenübergestellt sind die Wunschvorstellungen (2) und die durchschnittliche österreichische Situation:

Personen pro Haushalt	1	2	3	4	5
1 Österreichische Situation (HWZ 1971 B 16)	48	60	69	76	85
2 Neubezogene Wohnung	46,7	65,4	75,1	82,2	94,5
3 Wunschwohnung	61	75	91	102	111
Differenz (2-1)	- 1,3	+ 5,4	+ 6,1	+ 6,2	+ 9,5
Differenz (2-3)	-14,3	- 9,6	-15,9	- 19,8	- 16,5

Die Wohnungsneubezieher konnten also gegenüber der gesamtösterreichischen Situation einen merklichen Fortschritt in der Anpassung des Raumbedarfs an die Haushaltsgröße erzielen, blieben jedoch noch deutlich

hinter den Wunschvorstellungen zurück. Allerdings sind hier beträchtliche schichtspezifische Unterschiede festzuhalten (1):

Neubezogene Wohnungen:

	1	2 (EP)	3 (EP1K)	4 (EP2K)	5 (EP3K)
Freiberufliche Akademie, leitende Angestellte und Beamte	80,3	96,2	93,1	194,9	124,2
Selbständige, mittlere Angestellte und Beamte	50,8	75,1	82,7	87,9	102,8
Niedere Angestellte und Beamte	46,4	67,8	73,3	80,3	91,4
Facharbeiter	54,3	57,8	68,4	74,2	92,1
Angelernte und Hilfsarbeiter	41,2	49,6	60,6	66,4	72,8
Insgesamt	46,7	65,3	75,0	82,2	94,4

Den Wohnungswechslern der höchsten Berufsschicht ist es also im Schnitt gelungen, die Wunschgrößen zu realisieren, während die unterste Berufsschicht nicht einmal die durchschnittliche österreichische Wohngrößensituation erreichte.

Im allgemeinen ist dazu abschließend festzuhalten, daß die quantitative Wohnversorgung hinsichtlich einer haushaltsadäquaten Wohnungsgröße noch nicht als befriedigend gelöst betrachtet werden kann, obwohl eine gewisse Entspannung zu konstatieren ist. Somit ergeben sich günstigere Möglichkeiten, verstärkt die qualitativen Aspekte der Wohnung zu berücksichtigen.

9.1.2 Wohnraumtypen und Wohnfunktionen

Übereinstimmender Trend in den einschlägigen Forschungsarbeiten ist, daß eine rein quantitative Soll- oder Wunschbestimmung der Wohnungsgröße nicht ausreicht, um Richtlinien einer für die Familie bedürfnisgerechten Wohnung zu ermitteln. Zur Konkretisierung bedarf es der Erforschung der Bedürfnisse sowohl aus soziologischer wie psychologischer Sicht. Vorerst läßt sich aus den geäußerten Wünschen ein für die Familien adäquater Wohnungsstandard anführen, der neben Wohnzimmer, Eltern- und Kinderzimmer, Küche und Bad auch einen Abstellraum, einen geschützten Freiraum (Balkon oder Loggia) und – mit zunehmender Familiengröße stärker erwünscht – ein Gästezimmer einschließt (11).

Von seiten der Soziologie wird die Wohnungsstrukturierung dabei insbesondere unter den Aspekten der Sozialisation und des Familienlebenszyklus untersucht.

Dabei werden im generellen folgende Funktionen der Familie bezeichnet: Erzeugung von Nachkommenschaft, Sozialisation der Kinder, Positions- und Statuszuweisung, physisch-ökonomische Erhaltung, psychisch-emotionale Erhaltung. Aus diesen Funktionen läßt sich nicht eindeutig – auch bei gegebener gesellschaftsbestimmter Gewichtung dieser Funktionen untereinander – die Lebensweise einer Familie objektivieren, da diese durch eine sehr große Zahl von subjektiven und objektiven Umständen beeinflusst wird (Angebot an Dienstleistungen und kollektiven Einrichtungen in der Wohnumgebung, Art und Ausmaß der Berufstätigkeit der Familienmitglieder, Länge des Arbeitsweges, PKW- oder Zweitwohnungsbesitz, schichtspezifische Bedeutung der Wohnung, Intensität der Wohnungsbenützung im Zusammenhang mit dem Alter der Bewohner usw.) (12).

Aus psychologischer Sicht werden für eine familiengerechte Wohnungsdefinition derzeit insbesondere verhaltenstheoretische Überlegungen eingebracht. Dabei wird die Bedeutung des Wohnraums als Befriedigungsmittel der „basalen psychologischen Notwendigkeiten des Lebens“ herausgestrichen. Nach R. Aurdrey werden Identität, Stimulierung und Sicherheit als die drei im Hinblick auf die Motivierung für den Wohnraum wesentlichen Grundbedürfnisse angeführt 4). Ähnlich nennt die ökologische Psychologie die Abschirmung (Schutz, Sicherheit, Unge-störtheit), die Privatheit oder Intimität eines Raumes und die Identifikation (persönlicher Bezug zu einem Raum) als die zwei grundlegenden Dimensionen menschlicher „Revier-Bildung“. Scheint damit zunächst ein umstrittener Analogieschluß des Verhaltens des Menschen zum

tierischen Verhalten gezogen zu sein, so ist diese Theorie – zumindest in der österreichischen Adaptierung – doch mit der Ansicht verbunden, daß solche Verhaltensweisen durch die sozialen Verhältnisse überformt sind: „Die Siedlung wird also nur insofern zur Heimat, als der einzelne im Rahmen der Siedlung auch eine soziale ‚Heimat‘, das heißt ein befriedigendes Netz sozialer Bindungen findet“ (13). Dem Streben nach Identifikation und Abschirmung müssen also adäquate räumliche Möglichkeiten geboten werden, doch wird das Gelingen dieser Bestrebungen durch soziale Beziehungen und deren Qualität mitbedingt.

Knapper Raum vermindert die möglichen Alternativen des individuellen Verhaltens. Der anhaltende Zwang, sein Verhalten mit anderen Personen koordinieren zu müssen, verstärkt dieses Engeerlebnis. Unter bestimmten Bedingungen kann dieser Engestreß kognitive Inkonsistenz und emotionale Unausgeglichenheit bewirken, die einen psychologischen Widerstand hervorrufen, d. h. „ein Verhalten, das sich auf die Wiederherstellung der bedrohten oder entzogenen Freiheit richtet“ (14).

Nicht immer wird anhaltende oder unfreiwillige Beengtheit kompensiert (etwa durch Ausweichen ins Gasthaus oder durch Rückzug von der sozialen Interaktion), so daß das Engegefühl über Frustrations- und Ungeduldsercheinungen sich in psychischen und physiologischen Störungen manifestieren kann. Insbesondere trifft dies das Kind, dessen Möglichkeiten zur kompensatorischen Abwehr von Engeerlebnissen minimal sind. In der bekannten Untersuchung von *Marie-José Chombart de Lauwe*, „Psychopathologie sociale de l'enfant inadapté“ (Paris 1959) konnte der Zusammenhang von psychischen Störungen bei Kindern (Neurosen, Verhaltensstörungen, Zurückbleiben in der psychomotorischen Entwicklung, Deblilität) mit der Belagsdichte der Wohnung nachgewiesen werden.

Daraus wurden konkrete Schwellenwerte in Bezug auf Wohnfläche und Belag gewonnen:

„kritische“ Schwelle: 12–14 m² pro Person/2 Personen je Raum,

„pathologische“ Schwelle: 8–10 m² pro Person/2,5 Personen je Raum (33).

Eine österreichische Forschungsarbeit ergab, daß schlechte Kleinkindwohnungen eine zwar nicht sehr hohe, jedoch dauerhafte und nachhaltige traumatische Wirkung auf die psychische Entwicklung des Kleinkindes haben. Dabei wurde hinsichtlich der Wohnungsmerkmale eine starke Wirkung der Dimension „Raum für sich allein“ auf die Rate der psychisch Gestörten nachgewiesen. Diese war bei Vorhandensein eines „Raumes für sich allein“ in der Kleinkindwohnung des Befragten signifikant niedriger. Krasser Überbelag und schlechte Raumaufteilung (kein individueller Rückzugsraum für jede Person) wirken besonders traumatisch (15).

Eine gewisse Bestätigung erfährt dieser Sachverhalt in den Ergebnissen der Erhebungen über die Wohnwünsche und -Bedürfnisse. So zeigte sich im Zusammenhang mit dem Ruhe- und individuellen Rückzugsbedürfnis, daß mehr als die m²-Größe einer Wohnung die Zahl beziehungsweise die Anordnung der Räume für die Familie von Wichtigkeit ist. Erst dann folgen die Überlegungen hinsichtlich der gewünschten Flächenausdehnung. Dies ist auch hinsichtlich der geschlechtsspezifischen Rollenverteilung von Bedeu-

tung, da es faktisch häufig so ist, „daß der Vater das Wohnzimmer bewohnt, die Mutter mehr die Küche, aber auch das Elternschlafzimmer“ (4).

Auch was die Wohnfunktion betrifft, konnte das Verhältnis „ein Zimmer pro Person“ als Mindestforderung in den Untersuchungen untermauert werden, da sich der deutlichste Abfall an Funktionserfüllung vom Verhältnis „eine Person und weniger pro Zimmer“ zum Verhältnis „1,1 bis 1,7 Personen pro Zimmer“ ergab (4). Über diese Mindestforderung hinaus erscheint für die Wahrnehmung der Wohnfunktionen der Zugang aller Räume vom Vorzimmer aus optimal. Dieser Zugang wird vor allem für das Wohnzimmer, die Küche, das Bad und WC gefordert, während die besonders in älteren Wohnungen häufigeren Durchgangszimmer nicht erwünscht sind, da die Wohnabläufe der Familie dadurch entscheidend gestört werden. Schlechte Anordnung und Gestaltung der Räume gehören zu den gravierendsten Belastungen der österreichischen Haushalte in bezug auf Wohnungseigenschaften (16).

Bezüglich der einzelnen Raumtypen zeigte sich generell das Bevorzugen einer jeweils größeren Variante der Raumtypen (2). Dies dürfte weniger Ausdruck bloßer Prestigevorstellungen sein, als vielmehr eine Reaktion auf bestehende Verteilungsmuster der familiären Wohnfunktionen in den bis heute üblichen Wohnungstypen. So erfüllt das Wohnzimmer häufig über seine Hauptzwecke, wie Gemeinschaftsraum, Repräsentation und Gemütlichkeit zusätzliche Funktionen, wie Essen, Hobbytätigkeit, Mittagsschlaf, Bewegungsraum für die Kinder usw. Durch diese Überlastung werden die grundlegenden Funktionen dieses Raumes eingeschränkt. Diesem Umstand wird im Wunsch nach einem großen Wohnzimmer, mit zirka 25 m² und mehr, Rechnung getragen bzw. in der geäußerten Forderung nach einem Arbeits- oder Hobbyraum, d. h. der Hinausverlagerung von Wohnfunktionen aus dem Wohnzimmer (17).

Das Bedürfnis nach einem großen Elternschlafzimmer mag teils dem psychologischen Stellenwert dieses Raumes hinsichtlich der Tabuisierung der Sexualität geschuldet sein, doch drückt sich hier wohl auch eine Anpassung an die Tatsache aus, daß der Frau weitgehend ein persönlich zugeschriebener Raum fehlt. Die Funktionen des Schlafzimmers – ungestört schlafen, sich entspannen, sich sicher und geborgen fühlen, ungestörte Ausübung der Sexualität – äußern sich darin, diesen Raumtyp im zurückgezogensten, von den gemeinschaftlichen Räumlichkeiten maximal abgeschirmten Platz der Wohnung zu wollen (4).

Familiengerechtes Wohnen kann schließlich nur heißen, die kindlichen Bedürfnisse nach Spiel, Bewegung, Lärm-entfaltung, Schlaf in besonderer Weise zu berücksichtigen. Dabei weist auch der Wissenschaftliche Beirat für Familienfragen beim Bundesministerium für Jugend, Familie und Gesundheit (BRD) insbesondere auf die zentrale Bedeutung des Spiels für die Entwicklung des Kleinkindes hin, der ungestörten Handhabung des Spielmaterials und des Spielverlaufs. Bei beengten Raumverhältnissen liegt dagegen ein restriktives Eingreifen der Erzieher sehr nahe, wodurch negative Sozialisationseffekte (Hemmung der kognitiven Entwicklung, Förderung von Aggressionen und neurotischer Verhaltens-tendenzen) auftreten (10). Aus dieser Bedeutung eines ausreichenden Bewegungsraumes für das Kleinkind innerhalb der Wohnung, ist es keineswegs übertrieben, auch für

das Kleinkind ein jeweils eigenes Kinderzimmer für erforderlich zu halten. Für Kinder in fortschreitendem Alter gilt, daß ihr Bestreben nach einem eigenen Bereich in der Wohnung in den Vordergrund tritt, insbesondere wenn der Jugendliche mit Beginn der Pubertät eine überaus starke Empfindlichkeit gegenüber Störungen seiner Autonomiebestrebungen entwickelt. Auch hier erweist sich ein Individualraum als notwendig. Weiters sollte beachtet werden, daß Kinder – vor allem im Alter von 2 bis 6 Jahren, wenn sie ihre räumliche Umwelt in steigender Ausdehnung in Erfahrung bringen – zusätzliche Bereiche innerhalb der Wohnung brauchen, wobei sie aber dadurch nicht mit anderen Wohnfunktionen in Gegensatz geraten sollten.

Vielfach wurden auch Wünsche nach einer großen Küche geäußert, die nicht nur die Entlastung des Wohnzimmers von der alltäglichen Mahlzeit im Auge haben, sondern auch im Zusammenhang mit den kommunikativen Möglichkeiten einer Wohnküche stehen. Dabei sollte auch bedacht werden, daß Kleinküchen einen aktiven Einbezug der anderen Familienmitglieder in die zum Essen notwendigen hauswirtschaftlichen Vorgänge behindern und somit einen Beitrag zur Erhaltung von Ungleichheit in der familiären Arbeitsteilung leisten.

Hohe Unzufriedenheit der Bewohner konnte mit der Größe des Vorzimmers ermittelt werden. Am kleinen Vorzimmer wird nicht nur mangelnder Platz an Garderobeablage usw. bemängelt; hier dürften auch weniger gut verbalisierbare Funktionen eingeschränkt sein, wie etwa das Bedürfnis nach Einhaltung einer Mindestdistanz gegenüber eintretenden fremden Personen und die Bedeutung des ersten Eindrucks beim Betreten der Wohnung bzw. der Vielgestaltigkeit der Wohnungslandschaft. Darüber hinaus kommt dem Vorzimmer nicht nur Bedeutung als „Eingangsschleuse“ zu, sondern auch als Vermittlungs- beziehungsweise Trennungsort der verschiedenen Wohnfunktionen (4).

Eine Ermittlung und Verwirklichung familiengerechter Wohnungen kann auch nicht von dem typischen Verlauf der Gegenwartsfamilie absehen: Einer relativ kurzen Phase der Familiengründung folgt die Phase des Familienwachstums (Kleinkindfamilie), darauf die Periode der Ausbildung der Kinder, schließlich die Reduktionsphase mit dem Ausscheiden der Kinder aus dem Haushalt und dann dem Tod des Ehepartners. Insbesondere ist dabei heute die starke Verlängerung jener Phase bedeutsam, in der die Kinder aus dem Haushalt ausgeschieden sind und das verbliebene Ehepaar in „nachelterlicher Gefährtschaft“ (L. Rosenmayr) lebt. Alle diese Stufen sind mit spezifischen Aktivitäten und Verhaltensweisen verbunden, die wiederum unterschiedliche Ansprüche an die Wohnung stellen. „Diese drücken sich zunächst in wachsendem Raumanspruch aus, mit zunehmendem Alter der Kinder in wachsendem Separierungsbedürfnis und auf der Stufe der Restfamilie in höheren Ansprüchen an Bequemlichkeit“ (8).

Aus diesen Veränderungen resultieren die Bedürfnisse und Forderungen nach sinnvoller Variabilität des Grundrisses und nach möglichst weitgehender Flexibilität der Nutzung (Räume sollen eine Vielzahl an alternativen Nutzungsmöglichkeiten nicht verhindern), die die Anpassung der Wohnung an die funktionalen Erfordernisse der Lebensphasen ermöglichen sollen.

Diese Forderung an eine moderne Wohnung ergibt sich aber auch aus der Überlegung, daß die heute geäußerten Wohnwünsche, -bedürfnisse und -normen beeinflusst sind vom Anpassungsprozeß an die derzeit vorhandenen Wohnmöglichkeiten (hinsichtlich Größe, Qualität, Kosten, Rechtsform usw.) – beziehungsweise an deformierte Wohngewohnheiten. Die Nichtbeachtung der Forderung nach Flexibilität würde zu einer im wahrsten Sinn des Wortes „Einzementierung“ der derzeitigen Lebensweise führen. Variabilität und Flexibilität der Wohnung hingegen bewirken, daß die vorhandene Wohnfläche und Raumaufteilung auf verschiedene Weise interpretierbar und nützlich ist und somit einer Veränderung der Wohnbedürfnisse eher offensteht.

Allerdings warnen die Ergebnisse einer Untersuchung über die Nutzung der Variabilität und Flexibilität an Hand eines Saalwohnungsmodells vor übertriebenen Erwartungen in diesem Bereich, da eine Anpassung der Wohnung an den Lebenszyklus eine von vornherein genügend große (über 100 m²) Wohnfläche als Voraussetzung hat (18). Insofern scheinen Vorschläge begrenzter Variabilität und Flexibilität von großer Realitätsnähe. Dazu zählt z. B. der Vorschlag für ein Kinderzimmer in der Größe von 25 m², welches bei Bedarf in zwei Individualräume unterteilbar ist. Falls die Familie dabei nicht über ein Kind hinauswächst, könnte der auf diese Weise neu gewonnene Raum auch anderen Nutzungen dienen und damit eine bessere Verteilung der Wohnfunktionen mit sich bringen (4). Eine solche sinnvolle Eingrenzung wird auch durch die bisherigen Erfahrungen in einschlägigen Demonstrativbauten nahegelegt.

9.1.3 Ausstattung und Schallschutz

Bezüglich der sanitären Einrichtungen wird ein Badezimmer mit zirka 6 m² als ausreichend empfunden. Doch wird dabei häufig noch mangelnder Platz festgestellt, auch wird häufig die Entlüftung des Bades beanstandet. Für eine gewisse Entspannungs- und Fitnessfunktion des Badezimmers wurde eine Größe von zirka 8 m² vorgeschlagen (4).

Was die Beheizung betrifft, läßt sich deutlich der Wunsch nach wartungsfreien Beheizungsanlagen belegen, wobei insbesondere das Interesse an Beheizung nach individuellem Bedarf beziehungsweise nach einzelnen Räumen festzuhalten ist (4).

Die außerordentliche Wichtigkeit des Schallschutzes geht aus den Untersuchungen unzweideutig hervor:

Es fühlen sich durch Lärm von gestört (in %)

	vor 1918 errichteten Mehrfamilienhäuser	nach 1960 errichtete Mehrfamilienhäuser
Wasserinstallationen	16,6	33,6
WC-Spülung des Nachbarn	11,9	37,6
Stiegenhaus	15,2	38,2
Nachbargespräche	17,9	35,6
Spielende Kinder	12,7	35,6
Gehen des Nachbarn	16,6	33,8
Radio- und TV-Programm des Nachbarn	21,7	33,7

In den Altbauwohnungen, vor allem in den dicht verbauten Stadtteilen, besteht das Problem hauptsächlich in der

Lärmstörung von der Straße her, was insbesondere bei nur straßenseitig gelegenen Wohnungen zu einer Beeinträchtigung der Ruhe- und Entspannungsfunktion führt. Bei den Neubauwohnungen hingegen dominieren die Lärmbelastungen durch die Nachbarwohnung beziehungsweise innerhalb der Wohnung. Das für die kindliche Entwicklung und nicht zuletzt auch für die Entwicklung der erwachsenen Persönlichkeit wichtige Ausleben spontaner Emotionen wird verhindert. „Während sich der Organismus an mehr oder minder starken Lärm konstanter Art, sofern bestimmte Grenzwerte nicht überschritten werden, gewöhnen kann, ist unregelmäßiger, nicht erwarteter Lärm – z. B. in der Nachbarwohnung – besonders störend und

alarmierend.“ (4) Mehr als zwei Drittel von Familien in Neubauwohnungen gaben an, daß sie hören, was sich in der Nachbarwohnung tut (4) (16). Als unabdingbare Forderung stellt sich daraus eine ausreichende Schallisolierung zwischen den Wohnungen, so daß zumindest laute und erregte Nachbargespräche nicht gehört werden können. Innerhalb der Wohnung müssen zumindest die Schlafräume eine entsprechende Schallisolierung haben.

Zusammenfassend sollen noch einige Vorstellungen zu den Größen der einzelnen wichtigen Raumtypen dargestellt werden:

	Mindestanforderung (5)			Ch. Riccabona/ Wachberger (6)				R. Weichinger et. al. (4)	
	EP1K	EP2K	EP3K		EP2K	EP3K	EP1K	EP2K	EP3K
Wohnzimmer	16	20	22	22	24	26	25	25	25
Elternschlafzimmer	16	16	16	15	15	15	20	20	20
Kinderzimmer	9	9/9	13/9	10	15	15/9,5	25	12,5/12,5	12,5/12,5/12,5
Küche	11	11	11	6	7	9	12	12	12
Bad (ohne WC)	3	3	6	4	4	6	8	8	8

9.2 Hausform und Wohnumgebung

9.2.1 Hausform

Der starke Wunsch nach einem Einfamilienhaus wurde in Untersuchungen mehrfach festgestellt. Ungefähr drei

Viertel der befragten Österreicher wollten ein eigenes Haus, wobei dieser Wunsch allerdings mit steigender Gemeindegröße zugunsten der Alternativen „moderne Wohnhausanlage“ beziehungsweise „modernisierte, schöne Altbauwohnung“ abnimmt (19):

	bis 5 000 E	5 001 bis 20 000 E	20 001 bis 1 Mill. E	Wien	Insgesamt
Einfamilienhaus	87	85	64	51	76
Moderne Wohnhausanlage	6	7	19	26	12
Moderne Altbauwohnung	2	5	12	17	7
Hochhaus	1	1	4	2	1
Anderes, keine Angabe	4	2	1	4	4
	100	100	100	100	100
	(N = 1 974)	(N = 612)	(N = 451)	(N = 932)	(N = 3 974)

Als grundlegende Bedingung des Einfamilienhauswunsches muß also zunächst die vorhandene Angebotsstrukturierung der Hausformen im Kontinuum „ländlicher Raum – Großstadt“ berücksichtigt werden. Doch ist dies augenscheinlich noch keine hinreichende Erklärung. Der „Drang zum Eigenheim“ gilt gleichermaßen für alle Berufs- und Einkommenschichten. Vor allem bestärkt das Vorhandensein von Kindern die Neigung für diesen Haustyp (20). Daraus kann jedoch nicht etwa eine primäre Forcierung des Eigenheimbaus beziehungsweise ein Zusammenhang dieses Wunsches mit lediglich traditionellen Reminiszenzen abgeleitet werden. Eher sind Überlegungen dahin gehend anzustellen, ob die vorherrschende Sympathie für das Einfamilienhaus aus einem „schweren Manko an Funktions-Angeboten in Wohnanlagen“ erwächst, wo „es nicht gelungen ist, biologisch und psychologisch adäquate Abschirm- und Entfaltungsräume zu schaffen“ (13). Für diese Überlegung sprechen die Gründe des gegenüber anderen Hausformen hohen sozialen Prestige-Wertes des Eigenheimes, die in der günstigen Anordnung und Größe der Räume, der modernen Ausstattung, der Anlage und der Lage gefunden

wurden (21). Diese günstigen Faktoren gehen aber nicht zuletzt darauf zurück, daß die Familie im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten und Wohnvorstellungen ihre Wünsche in höherem Maß realisieren kann beziehungsweise durch Selbstbeteiligung am Bauprozeß eine höhere Identität mit ihrer Wohnstätte entwickelt. „Ganz allgemein liegt bei den Siedlern mit manuellen Berufen das Schwergewicht auf der Selbstarbeit. Bei den nichtmanuellen Berufen sinkt der Anteil der Selbsthilfe mit dem Steigen der sozialen Stellung und dem Einkommen der Bauherren.“ (22)

Solche Bedingungen fehlen im modernen Massenwohnungsbau durch die Trennung von Planung und Herstellung auf der einen Seite und von Benutzervorstellungen und -aktivitäten auf der anderen Seite beinahe völlig. Abgesehen von Muster- und Demonstrativbauten wird der Benutzer bestenfalls in aggregierten numerischen Daten ins Kalkül gezogen beziehungsweise wird die Eigengestaltung eher auf den Bereich des Wohnungsausbaues (Wandverkleidung, Bodenbeläge, elektrische Anlagen u. a.) eingegrenzt (23).

In jüngster Zeit wurden jedoch in Österreich einige Konzeptionen entwickelt, die eine Verschmelzung der Eigenheim-Charakteristika mit Eigenschaften der Urbanität anstreben, nicht zuletzt als Gegenstrategie zu drohenden Verhüttelungen im ländlichen Gebiet und in den städtischen Randzonen: der verdichtete Flachbau und der Vorschlag zur Erstellung von Rohbauzellen.

Das Konzept des verdichteten Flachbaues wurde schon in mehreren Projekten realisiert. Dabei erwiesen sich die Vorteile dieser Hausform insbesondere in bezug auf eine positive Veränderung der Wohnungsumweltfaktoren. In Verbindung mit der Teilnahme der Benützer an Planung und Ausführung und mit bewußter Einbeziehung der Wohnungsumgebungsplanung entwickelt sich hier eine konkrete Alternative zum vielgeschossigen Wohnblockbau, die die Wohnbedürfnisse der Familien mit Kindern in hohem Maß berücksichtigen kann und auch im Hinblick auf ein soziales Beziehungsfeld im Wohngebiet, auf soziale Identifikation, bessere Umweltbedingungen schafft. Offen bleibt derzeit noch die Frage der höheren Kosten solcher Siedlungen, verursacht durch vermehrte Bauneben- und Erschließungskosten (24).

Der Vergleich zweier Wohnungsanlagen – der Atriumhaus-Siedlung in Puchenau und der Hochhauswohnanlage in Urfahr – im Umland der Stadt Linz, zeigte auch, daß der Wohnbereich zu Erholungszwecken umso weniger verlassen wird, je eher die Wohnsituation es erlaubt, sich in naturnahe Wohnbereiche zurückzuziehen (24). Diesem Bedürfnis kommt die Flachbaukonzeption entgegen. In bezug auf Sozialkontakte und Freundschaftsbeziehungen, der Herausbildung eines sozialen Identifikationsfeldes im Wohnbereich, erweisen sich besonders die aufgelockerten Flachbauformen als günstig. Dagegen wirkt die von der Hausform erzwungene Ballung keineswegs kontaktfördernd (24). In Verbindung mit einer durchgehenden Partizipation der Bewohner scheint die Bereitschaft zu Sozialkontakten noch mehr zuzunehmen (25).

Der Vorschlag zur Errichtung rationeller Wohnbauten durch Rohbauzellen basiert auf der Integrierung des Eigengestaltungsbedürfnisses in die verschiedenen möglichen Wohnhausformen (26). Dem Benutzer wird dabei eine normierte Rohbauzellenstruktur angeboten, die schlüsselfertig, mit Naßeinheiten ausgestattet und optimal schall- und wärmeisoliert sind. Somit soll eine hohe Flexibilität der Wohnungsgröße und Einzelraumverteilung erreicht werden. Solche bezugsfertige, aber nur gering vorgestaltete Rohbauzellen können vom Bewohner im Rahmen der entsprechenden Angebote der Ausstattungsindustrie in Eigenleistung ausgestaltet werden. Damit soll dem wechselnden Raumbedürfnis im Verlauf des Familienlebenszyklus, den individuellen Anspruchsniveaus und dem Bedürfnis nach Veränderung und Eigengestaltung Rechnung getragen werden. Allerdings sind dies bis jetzt noch theoretische Überlegungen geblieben, da eine Realisierung u. a. einschneidende Strukturveränderungen des Wohnungsproduktionssektors erfordert.

Ein anderer Weg zur Verschmelzung von Vorteilen des Eigenheimes und der Urbanität wurde mit der Idee des „gestapelten Einfamilienhauses“ beschritten, die in Form von Wohnbauten mit hochwertigen Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Sauna, Sonnenterrasse) realisiert wurde. Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus war bei den Bewohnern dieser Terrassenhäuser deutlich niedriger

beziehungsweise die Identifikation mit der eigenen Wohnhausform eindeutig höher als bei Bewohnern herkömmlicher Wohnungsneubauanlagen (27).

9.2.2 Wohnunggebung

Der vielfache Wunsch nach dem Einfamilienhaus und gerade der von Familien mit Kindern im städtischen Bereich geäußerte Wunsch nach einer Zweitwohnung steht nicht zuletzt in starkem Zusammenhang mit der Qualität der Wohnungsumwelt in den städtischen Wohngebieten. Nachfolgend einige der wichtigsten Bedingungen und Bedürfnisse hinsichtlich einer qualitativ ansprechenden Wohngegend:

- verkehrstechnische Versorgung (PKW-Abstellplatz, Garage, öffentliches Verkehrsmittel),
- Versorgung des täglichen Bedarfes (Lebensmittel usw.),
- Ausbildung und Erziehung (Kinderspielplätze, Kindergarten, Schule),
- gesundheitliche Versorgung (praktischer Arzt, Zahnarzt, Kinder- und Frauenarzt, Apotheke),
- physische Streßfreiheit (hohe Umweltqualität: Lärmfreiheit, gute Luft),
- ästhetische Wahrnehmung (Schönheit der räumlichen Umwelt),
- physische Eigenbetätigung (Ausgleichstätigkeit und Sport),
- kreativer Selbstausdruck (Hobby- und Kunstaktivitäten),
- Sozialkontakte und soziale Bindung (Gemeinschaftseinrichtungen verschiedenster Art).

Was das gewünschte Wohngebiet betrifft, sind dem Wohnungssuchenden wie dem Bewohner heute enge Grenzen vorgegeben. Aufgrund finanzieller und anbotsmäßiger Bedingungen beziehungsweise fehlender Motivation und Möglichkeit eines aktiven Eingreifens wird das Hauptaugenmerk auf die Wohnung selber, weniger auf den Standort gelegt, worunter schließlich auch die Artikulationsfähigkeit hinsichtlich der Mängel und Vorzüge der betreffenden Wohngegend leidet. Bei den Wünschen zur Wohnungsumgebung werden vor allem folgende artikuliert:

- viel Grün,
- zu Fuß erreichbares Einkaufszentrum,
- zu Fuß erreichbare Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels,
- eigener Parkplatz oder Garagenplatz (29).

Bei den Familien mit jüngeren Kindern wird außerdem der Kinderspielplatz beziehungsweise ein Kindergarten gefordert.

In diesem Zusammenhang muß auf die Bedeutung der Wohnungsumwelt für die Sozialisation des Kindes verwiesen werden. Im Vorschulalter – der zweiten Sozialisationsphase – tritt das Kind aus dem wohnungszentrierten engeren Familienbereich heraus: Die Nahumgebung der Wohnung wird zum wichtigen Bewegungs- und Erfahrungsfeld. Sie sollte deshalb eine vielfältige, anregende und gefahrenfreie Spielumwelt darstellen, welche auch dem Aspekt Rechnung trägt, daß „dem Kleinkind die

Unterscheidung zwischen Person und Sache noch nicht geläufig ist“, sondern daß es die Sachen „mit Reflexen seiner eigenen Emotionen“ besetzt, d. h. die gegenständliche Umwelt als emotional besetzte Personifikation verarbeitet (30). Wegen der unterschiedlichen Spielgeohnheiten im Altersablauf der Kinder sollten solche Spielumwelten auch getrennte Spielplätze für Kleinkinder, Schulkinder und Jugendliche einschließen, wobei für die Kleinkinderspielplätze guter Kontakt zur elterlichen Wohnung ein dringendes Erfordernis ist (31). Solche kinderfreundliche, autofreie Spielzonen müßten auch in dichtverbauten Wohngebieten – bei Maßnahmen der Stadtanierung – angestrebt werden (32). Die ausreichende Ausstattung mit kollektiv benutzten Einrichtungen ist sicherlich eine weitere wesentliche Grundlage des Gelingens der sozialen Integration in einem Wohngebiet. Dies betrifft im besonderen die durch die erforderliche Abdeckung des quantitativen Wohnungsbestandes am Stadtrand entstandenen Neubauwohngebiete, in denen der Verlust von Sozialkontakten zunehmend zum Problem wird (16). Gerade hier ist der Anteil von Familien mit Kindern relativ hoch. Aus Untersuchungen stammen folgende Vorschläge:

- ausreichendes Angebot an Grünflächen mit einladenden Ruheplätzen,
- Einrichtung spezialisierter Sport- und Spielmöglichkeiten (Schwimmbad, Tennisplatz usw.),
- Einplanung von Geschäften und Gewerbebetrieben beziehungsweise Limitierung des Verkehrs, Anlage von breiten Gehsteigen mit Baumsäumung und Bänken zur Förderung eines „Bürgersteiglebens“ (7),
- Angebot von Vereins-Klub-Lokalen und Gaststätten (13).

Doch muß trotz der Bereitstellung solcher, die Identifikation und die „heimatliche Vertrautheit“ fördernder Einrichtungen bewußt sein, daß ein Wohngebiet nur insofern zu einer „Heimat“ werden kann, als – in Analogie zu verhaltenstheoretischen Begriffen – das Bedürfnis nach einem sozialen Wohnraum befriedigt werden kann. Dies setzt einerseits räumliche Überschaubarkeit und Orientierung, andererseits ein soziales Feld gemeinsamer Beziehungen, Handlungen, Interessen und Lebensziele voraus.

Größere Bedeutung kommt auch den Gemeinschaftseinrichtungen innerhalb des Hauses beziehungsweise der Stiege zu, da diese einerseits eine Entlastung der Wohnung durch Hinausverlagerung von Wohnfunktionen und andererseits die Herausbildung solcher sozialer Kontaktfelder ermöglichen. In dieser Hinsicht wird insbesondere die Einrichtung eines Kindergemeinschaftsraumes, eines Hobbyraumes, einer Sauna und eines Wirtschaftsraumes mit Wasch- und Bügelautomaten gewünscht, woraus folgende Vorschläge resultieren (7):

- Einplanung eines nutzungsflexiblen Gemeinschaftsraumes pro Haus (für Kinder bei Schlechtwetter, Hobby, Tischtennis usw.),
- bei einer bestimmten Wohnungsanzahl pro Etage ein Wirtschaftsraum (verbessert auch die Nutzungsintensität gegenüber der Keller-Waschküche),
- Vorrichtung zur Ermöglichung zufälliger Kontakte (kleine Vorhäuser mit den Stiegen, offene Parterre-geschosse, Sauna usw.).

Durch den Fortschritt in der Erforschung der Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse und die Versuche der

praktischen Verwirklichung der Ergebnisse ist heute sichtbar geworden, daß zwischen Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit eine Differenz aufscheint, die letztlich für viele Familien nur durch die Lösung des finanziellen Problems überbrückbar gemacht werden kann.

9.3 Demonstrativbauten

Um die theoretischen Befragungen und Erkenntnisse, die im Bereich des Wohnbaus durchgeführt wurden, auch in die Praxis umzusetzen beziehungsweise Innovationsanstöße für das Wohnbewußtsein einzuleiten, startet das Bundesministerium für Bauten und Technik eine groß angelegte Serie von Demonstrativbauten, die aus der Wohnbauförderung finanziert und darüber hinaus mit Mitteln aus der Wohnbauforschung für zusätzlichen Aufwand bei flankierenden Forschungsmaßnahmen abgestützt wurden.

Zu den allgemeinen Zielsetzungen des Demonstrativbauprogramms des Bundesministeriums für Bauten und Technik zählen vor allem die vorbildliche Durchführung öffentlich geförderter Wohnbauten nach den neuesten Erkenntnissen in den Bereichen Städtebau, Baukunst, Bautechnik und Bauwirtschaft, die Entwicklung neuer Wohnformen und Geländekonstruktionen, die Erarbeitung von Assanierungsprogrammen und Verbesserungsvorschlägen für bestehende Wohngebiete und deren Realisierung.

Unter der Fülle der durchgeführten Demonstrativbauten ist die Wettbewerbsserie „Wohnen morgen“ zu erwähnen, die nicht nur in Österreich, sondern im gesamten europäischen Raum größte Beachtung fand. Der Wettbewerb hatte das Ziel, bei der Planung von Wohnungen optimalen Wohnwert anzustreben, wobei die zu errichtenden Wohnungen kostenmäßig die für den sozialen Wohnbau vorgeschriebenen Bedingungen zu erfüllen hatten.

Der Wettbewerb wurde in allen 9 Bundesländern (Wien; Niederösterreich – Hollabrunn; Burgenland – Oberwart; Steiermark – Leoben; Kärnten – Klagenfurt; Oberösterreich – Linz; Salzburg – Neumarkt; Tirol – Hall; Vorarlberg – Dornbirn) durchgeführt, wobei in jedem Bundesland ein Grundstück auszuwählen war, das den spezifischen Bedürfnissen und Wohnanforderungen dieser Region gerecht werden sollte.

Die Forderung nach möglichst optimalem Wohnwert zu den Bedingungen des sozialen Wohnbaus muß aber auch als Impuls verstanden werden, da das Bauen von Objekten mit beispielgebendem Wohnwert auch in engen pekuniären Grenzen möglich sein sollte.

Darüber hinaus waren in den Ausschreibungstexten folgende Forderungen festgelegt: Die Wohnungen sollen

- einen entsprechend hohen familiengerechten Wohnwert aufweisen,
- das psychische Wohlbefinden ihrer Bewohner gewährleisten,
- in funktionaler Hinsicht den zu erwartenden Anforderungen gerecht werden,
- mit handelsüblichen Möbeln eingerichtet werden können.

Reduziert man den Wohnbau in Österreich auf seine wesentlichen Grundformen, so ergibt sich auf der einen Seite das System des Geschoßwohnbaus, der vorwiegend

von gemeinnützigen Bauvereinigungen betrieben wird, und auf der anderen Seite der Einfamilienhausbau mit privater Initiative. Die Dominanz dieser beiden Siedlungsformen wechselt je nach regionalen Gegebenheiten. Anzunehmen ist, daß beide Möglichkeiten Wohnbedürfnisse entsprechend gut erfüllen und somit auch weiterhin mit Berechtigung nebeneinander existieren werden. Für beide Formen mußten aber Alternativen entwickelt werden, die den Erfordernissen der heutigen Zeit entsprechen und darüber hinaus wesentliche Aspekte für die Zukunft aufzeigen. Während im Geschoßbau in der Nachkriegszeit bis in die sechziger Jahre tradierte Grundrißformen und Gestaltungsmodelle realisiert wurden, die in mancher Hinsicht nicht mehr voll den Wohnansprüchen der heutigen Familie entsprechen, wurde andererseits im Umland der großen und mittleren Städte durch verstärkten Bau von Einfamilienhäusern das Problem der Zersiedelung aktuell.

Für beide Siedlungsformen wurde im Rahmen der Wettbewerbe „Wohnen morgen“ nach zukunftsorientierten Lösungen gesucht. Wenn man die Ergebnisse dieser Wettbewerbe betrachtet, fällt auf, daß sich einheitlich die Erkenntnis durchsetzte, Fahr- und Fußgeherverkehr streng zu trennen, die von den Wohngebäuden umgebenen Flächen autofrei zu halten und den Baukörper als Lärm- und Sichtschwelle zu benützen. Dies ergibt jedoch eine weitere Konsequenz: Das neue Objekt wird aus dem restlichen Ortsgefüge ausgeklammert, wodurch gleichsam ein neuer Ortsteil mit autonomem Charakter entsteht und der Anschluß an die umliegende, gewachsene Infrastruktur erschwert wird. Eine schwere Aufgabe für die Wettbewerbsteilnehmer war die Realisierung der von den Ausschreibungstexten geforderten Flexibilität, also der freien Grundrißgestaltung durch die Bewohner. Nur wenige der eingereichten Planungen spielten den Lebensrhythmus einer Familie planerisch konsequent durch.

Gleichfalls problematisch sind viele Lösungsversuche im Bereich der Wirtschafts- und Sanitärräume, da diese Räume zumeist äußerst knapp dimensioniert vorgeschlagen wurden.

Die eingereichten Grundrisse für das Kommunikations- und Individualzonenangebot schlagen vorwiegend die übliche Funktionsanordnung vor: Schlafräume übernehmen die Funktion des Individualbereiches der einzelnen Familienmitglieder, während das Wohnzimmer die Kommunikationszone für die gesamte Familie bildet. Diese Lösungen erscheinen im Zeitalter des vermehrten Freizeitangebotes und der Forderung nach verstärkter berufsbezogener Weiterbildung nicht mehr richtungweisend, da diese Aktivitäten in einem derartigen Raumverband nur unbefriedigend durchgeführt werden können.

Unterschiedliche Beachtung fanden bei den Wettbewerbsteilnehmern die Kommunikationsmöglichkeiten der Bewohner im Wohnschwellbereich. Grundsätzlich konnte zwar durch die allgemeine Verbesserung der Funktionsabläufe vor Betreten der eigenen Wohnung eine Verbesserung festgestellt werden. In vielen Projekten gibt es aber keine Ansatzpunkte, um den vermehrten Kontakt der Bewohner untereinander zu fördern.

Sicher sind diese wenig zukunftsorientierten Aspekte bei den vorgeschlagenen Wohnformen auch dadurch bedingt, daß die Bauten mit den limitierten Mitteln der öffentlichen

Förderung ausführbar sein sollten. Einzelne Teilnehmer haben den Versuch unternommen, neue Möglichkeiten des menschlichen Zusammenlebens im Bereich der Familie zu schaffen, die Wohnung durch Raumzellen jederzeit vergrößerbar zu gestalten bzw. durch die Orientierung um einen zentralen Sanitärkern den Wohnbereich variabel zu gestalten. Diese Ideen waren jedoch durch den vorgegebenen Kostenrahmen und mangelnde technische Voraussetzungen nicht realisierbar.

Faßt man die bisherigen Aussagen zusammen, so erbrachten die Arbeiten des Wettbewerbs in vielen Bereichen eindeutige Verbesserungen für die qualitative Wohnversorgung der österreichischen Familie. Nur die kontinuierliche Beschäftigung der Fachleute mit den aufgezeigten Problemen wird zu weiteren Verbesserungen im Bereich von Wohnung und Wohnumwelt führen.

Das Bundesministerium für Bauten und Technik unterstützt auch Wohnprojekte, die nicht auf Initiative des Bundes entstanden, die aber als besonders zukunftsfruchtig erscheinen.

So untersuchte man etwa beim Demonstrativbauvorhaben Graz/St. Peter, ob die Schaffung einer mehrgeschoßigen Terrassenhausanlage mit Bewegungsräumen und Folgeeinrichtungen sowie einem breitgefächerten Angebot an Wohnungstypen und -größen und weitgehende Mitbestimmung bei der Raumaufteilung die Lücke zwischen Bewohnerwünschen und Wohnzufriedenheit schließen kann; in Marchtrenk, OÖ., einer Wohnhausanlage mit derzeit 124 Einheiten, versuchte man die Kommunikation der Bewohner untereinander und zu ihrer Nahumwelt wesentlich zu intensivieren.

Die Mitgestaltung des Wohnbereiches durch die Bewohner hat sich bei vielen Demonstrativbauten als besonders wichtig erwiesen. Der „partizipatorische“ Aspekt, d. h. der Versuch, die Bewohner zur Mitbestimmung ihrer unmittelbaren Umwelt anzuregen, wurde bei mehreren Projekten als wesentlicher Bestandteil eines neuen Wohnbewußtseins betrachtet. Prinzipiell muß dabei zwischen zwei Formen der Mitbestimmung unterschieden werden. Die eine Möglichkeit besteht darin, daß der künftige Bewohner unter mehreren angebotenen Grundrißtypen die für ihn am besten geeignete auswählen kann. Diese Variante hat den Vorteil, daß sich der Konsument an vorgegebenen Modellplanungen orientieren kann und dadurch sein Vorstellungsvermögen nicht überfordert wird. Die zweite Variante besteht darin, daß sich der Bewohner seine künftige Wohnung unter Vorgabe von gewissen konstruktiven Rahmenbedingungen komplett selbst erarbeiten kann; er wird dabei durch ein Team von Fachleuten betreut, da der durchschnittliche Wohnungswerber heute noch nicht in der Lage ist, seine Wohnbedürfnisse exakt zu definieren.

Dies traf zum Beispiel auch beim Mitbestimmungsmodell Deutschlandsberg zu, wo die Wohnwünsche vorerst in Diskussionen artikuliert werden mußten, bevor eine Umsetzung in die Planung möglich war. Dieses Modell stellt die derzeit konsequenteste Form der Miteinbeziehung der Bewohner in das Baugeschehen dar, da hier auch die Erbringung von manuellen Eigenleistungen durch den künftigen Benützer unter fachmännischer Anleitung möglich war.

Das Bundesministerium für Bauten und Technik initiierte auch Versuchsbauten in kleinerem Rahmen und in anderen

Bereichen der Wohnversorgung. (Das Bauvorhaben Haberlgasse/Wien ist ein Beispiel für kleinere Stadterneuerungsprojekte im dicht verbauten innerstädtischen Gebiet, bei dem auf den Wunsch nach Erholungsflächen in Form eines gemeinsam benutzten Dachgartens Bedacht genommen wurde; mehrfach wurden auch bäuerliche Wohnhäuser in Form von Demonstrativbauten untersucht – sowohl am Beispiel von Neubauten als auch an Beispielen sinnvoller Adaptierung von erhaltungswürdigen Altbauten.)

Seit die Möglichkeit der Ausführung von Demonstrativbauten von der Bundesregierung sichergestellt wurde, hat das Bundesministerium für Bauten und Technik rund 30 Wohnbauvorhaben mit zirka 2 500 Wohnungen gefördert. Diese Bauten haben hinsichtlich ihres planerischen Konzepts und ihrer baulichen Qualität wesentlich dazu beigetragen, die Wohnsituation der österreichischen Familien zu verbessern und zukunftsweisende Beispiele für die Wohnbautätigkeit zu setzen. Die Funktion von Demonstrativbauten soll auch künftig beibehalten werden, um mit den laufend gewonnenen neuen Erkenntnissen den Wohnstandard in Österreich weiter zu verbessern.

10 WOHNVERSORGUNG UND WOHNFORMEN IM ABLAUF DES FAMILIENLEBENSZYKLUS

10.1 Wohnversorgung

Die folgende Analyse beruht auf der Häuser- und Wohnungszählung 1971. Die seither eingetretene Entwicklung kann nur soweit berücksichtigt werden, als es die Daten des Mikrozensus 1976 erlauben.

Laut Häuser- und Wohnungszählung 1971 gab es zu Beginn dieses Jahrzehnts in Österreich rund 2 432 000 bewohnte Wohnungen mit rund 7 305 000 Bewohnern ⁴⁾, womit sich je Wohnung eine durchschnittliche Bewohneranzahl von 3 Personen ergibt. Die Durchschnittsgröße der Wohnungen betrug 2,74 Wohnräume oder 66 m², auf einen Bewohner entfiel demnach knapp ein Wohnraum (0,93) oder 22 m². Rund 52% der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die vor 1945 erbaut worden sind.

Informativer als diese Durchschnittswerte ist eine Aufgliederung der bewohnten Wohnungen und deren Bewohner nach der Anzahl der Wohnräume oder nach der Wohnnutzfläche (Tabelle 1). Nur jede vierte Wohnung verfügte 1971 über vier und mehr Wohnräume, ein weiteres Viertel hatte drei Räume, knapp ein Drittel zwei Räume und ein Fünftel nur einen Wohnraum. Diese Wohnungsgrößenstruktur hat sich in den letzten Jahren sowohl durch Ersatz von Kleinwohnungen, vor allem aber durch Neubautätigkeit verbessert. So ist zwischen 1971 und 1978 der Anteil der Wohnungen mit 60 m² oder mehr

von 52% auf 61% angestiegen ⁵⁾. Ebenso hat sich der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen von 53% auf rund 73% erhöht. 1977 betrug die durchschnittliche Nutzfläche der fertiggestellten Wohnungen 89 m² und hat damit gegenüber 1970 um 9 m² zugenommen.

Für die Fragestellung dieses Berichts sind die weiteren, eher bewohnerorientierten Betrachtungen von Interesse. 14% der Österreicher lebten 1971 in Einraumwohnungen, ein Viertel in Zweiraumwohnungen, 60% in Wohnungen mit drei oder mehr Wohnräumen. Ein erster, etwas genauerer Einblick in vorhandene Unterschiede in der Wohnversorgung kann durch eine Aufgliederung der bewohnten Wohnungen nach Haushalts- und Wohnungsgröße gewonnen werden. Hier geht es vor allem um die Frage, in welchem Ausmaß Haushalts- und Wohnungsgröße korrespondieren. Eine von der Wohnungsgröße ausgehende Betrachtung (Tabelle 2) zeigt zunächst, daß sich in mehr als der Hälfte der Einraumwohnungen Haushalte mit zwei oder mehr Personen befinden: Auf einen Wohnraum entfallen hier also bereits zwei oder mehr Personen. Für drei Viertel der Bewohner von Einraumwohnungen ergibt dies einen starken Überbelag (2 oder mehr Personen je Wohnraum). Auch bei rund 40% der Bewohner von Zweiraumwohnungen sind noch recht beengte Wohnverhältnisse gegeben, bei den Bewohnern von Dreiraumwohnungen trifft dies bei rund 20% zu.

Geht man von der relativ einfachen, aber auch in Österreich vielfach verwendeten Norm „jeder Person ein Wohnraum“ aus, so wird diese Norm bei der Hälfte der Einraumwohnungen (52,6%), bei 43% der Zweiraumwohnungen, bei 40% der Dreiraumwohnungen und bei rund einem Drittel der Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen nicht erreicht. Anzumerken ist jedoch, daß Wohnküchen, auch wenn sie als Wohnräume benützt werden, nicht als solche gezählt sind.

Bei einer von der Haushaltsgröße ausgehenden Betrachtung (Tabelle 3) ergibt sich mit zunehmender Anzahl der Personen im Haushalt ein deutlicher Anstieg des Anteiles der Haushalte, die diese Norm nicht erreicht: dies trifft für ein Viertel (24,9%) der Zweipersonenhaushalte, für fast die Hälfte (48,6%) der Dreipersonenhaushalte, für zwei Drittel (67,3%) der Vierpersonenhaushalte und für 88% der Fünfpersonenhaushalte zu.

Das Verhältnis zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße kann anhand von Belagsberechnungen noch deutlicher dargestellt werden. Ausgehend von der Norm „jeder Person mindestens ein Wohnraum“ werden alle Wohnun-

⁴⁾ Die Zahl der Privathaushalte lag mit 2 536 000 um 4,3% über der Anzahl der bewohnten Wohnungen, womit sich für etwa diesen Anteil der Wohnungen ein Doppelhaushalt ergibt. Dieser Aspekt der Doppelbelegung fand aber bei der Auswertung der Häuser- und Wohnungszählung keine Berücksichtigung.

⁵⁾ Die Daten aus dem Mikrozensus hinsichtlich der Anzahl der Wohnräume sind mit den Daten der Häuser- und Wohnungszählung 1971 nicht streng vergleichbar, weil im Mikrozensus Wohnküchen auch als Wohnräume gezählt werden. So weist der Mikrozensus des Jahres 1971 nur 7,6% Einraumwohnungen aus, während die Häuser- und Wohnungszählung des gleichen Jahres 21,7% Einraumwohnungen ermittelte. Aus diesen Mikrozensusdaten 1971 läßt sich eine durchschnittliche Wohnraumanzahl von 3,34 errechnen, ein Wert, der um 0,60 größer ist als der entsprechende Wert aus der Häuser- und Wohnungszählung. Dies kann auch dahingehend interpretiert werden, daß im Mikrozensus bei annähernd 60% der Wohnungen die Küche als Wohnraum mitgezählt wird. Für die Darstellung der in den letzten Jahren erfolgten Veränderung der Wohnungsgrößenstruktur kann demnach nur die Verschiebung in den Quadratmeterklassen herangezogen werden.

Tabelle 1: Daten zur Wohnungsgröße und Wohnungsausstattung der bewohnten Wohnungen, Österreich

	Wohnungen absolut	1971 %	Bewohner absolut	%	Wohnungen 1978 absolut in 1 000	%
a) nach Anzahl Wohnräumen						
1 Wohnraum	527 262	21,7	1 009 922	13,8	176	6,7
2 Wohnräume	749 169	30,8	1 948 546	26,7	575	21,9
3 Wohnräume	568 861	24,4	1 863 989	25,5	730	27,8
4 Wohnräume	281 542	11,6	1 079 621	14,8	527	20,1
5 und mehr Wohnräume	305 068	12,5	1 043 022	19,2	613	23,4
b) nach Quadratmeterklassen						
bis unter 35	366 270	15,1	663 134	9,1	557	21,2
35 bis unter 45	310 598	12,8	698 735	9,6		
45 bis unter 60	482 253	19,8	1 298 179	17,8	465	17,7
60 bis unter 90	748 893	30,8	2 460 468	33,7	885	33,8
90 bis unter 130	347 550	14,3	1 366 871	18,7	491	18,7
130 und mehr	176 338	7,3	817 713	11,2	225	8,6
c) nach Ausstattungstypen						
I	358 626	14,8	1 253 317	17,2	959	36,5
II	928 780	38,2	2 999 575	41,1	953	36,3
III	409 195	16,8	1 119 077	15,3	260	9,9
IV	350 138	14,4	1 042 265	14,3	279	10,6
V	385 163	15,8	890 866	12,2	142	5,4
Zusammen	2 431 902	100,0	7 305 100	100,0	2 624	100,0

Quelle: 1971: HWZ, Tabelle B 12, 1978, Mikrozensus März 1978, Statistische Nachrichten, Heft 9, 1978, S. 377.

Tabelle 2: Die bewohnten Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume und nach der Anzahl der Personen

	Insgesamt	1	davon in Wohnungen mit ... Wohnräumen	2	3	4	5 und mehr
Wohnungen bewohnt von Haushalten mit ... Personen							
1	22,2	47,4	23,5	12,6	8,8	5,6	
2	26,6	30,5	33,5	24,9	19,4	13,0	
3	18,2	12,2	20,2	22,4	19,1	15,2	
4	14,7	6,0	12,7	20,0	20,8	19,3	
5	8,4	2,3	5,7	10,4	14,5	16,8	
6 oder mehr	4,7	1,6	4,4	9,6	17,5	30,1	
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
(Anzahl)	(2 431 902)	(527 262)	(749 169)	(568 861)	(281 542)	(305 068)	
Wohnbevölkerung in Haushalten mit ... Personen							
1	7,4	24,7	9,0	3,9	2,3	1,2	
2	17,7	31,9	25,8	15,2	10,0	5,6	
3	18,2	19,2	23,3	20,6	14,9	9,9	
4	19,6	12,6	19,5	24,4	21,7	16,8	
5	14,1	5,9	10,9	15,8	18,9	18,3	
6 oder mehr	23,0	5,8	11,4	20,1	32,1	48,2	
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
(Anzahl)	(7 305 100)	(1 009 922)	(1 948 546)	(1 863 989)	(1 079 621)	(1 403 022)	

Quelle: HWZ 1971, Tabelle B 15.

Tabelle 3: Die Haushalte nach der Anzahl der Personen und nach der Anzahl der Wohnräume der Wohnungen

Haushalte mit Personen	Insgesamt (N = 100%)	davon in Wohnungen mit Wohnräumen				
		1	2	3	4	5 und mehr
1	539 908	46,3	32,7	13,3	4,6	3,1
2	647 799	24,9	38,8	21,9	8,4	6,1
3	443 517	14,5	34,1	28,8	12,1	10,4
4	358 119	8,9	26,6	31,8	16,4	16,4
5	205 544	5,8	20,7	28,7	19,9	24,9
6 und mehr	237 015	3,4	13,9	23,0	20,8	38,8
Zusammen	2 431 902	21,7	30,8	23,4	11,6	12,5

Quelle: HWZ 1971, Tabelle B 15.

gen, in denen die Personenanzahl gleich oder kleiner als die Wohnraumanzahl ist, als „normal belegt“ bezeichnet. Wohnungen mit mehr als doppelt so großer Raumanzahl wie Personenanzahl (auf eine Person entfallen demnach mehr als zwei Wohnräume) werden als „unterbelegte“ Wohnungen ausgesondert. Alle Wohnungen, in denen die Personenanzahl größer ist als die Wohnraumanzahl, werden als „überbelegt“ bezeichnet. Um aber Problemsituationen sichtbar zu machen, wird innerhalb dieser Gruppe noch nach dem Ausmaß des Überbelages

differenziert. Wohnungen mit mehr als einer, aber weniger als zwei erwachsenen Personen je Wohnraum, werden daher als „schwach überbelegt“, Wohnungen mit doppelter Personenanzahl als Raumanzahl als „stark überbelegt“ und Wohnungen, in denen auf einen Wohnraum mehr als zwei Personen entfallen, als „sehr stark überbelegt“ bezeichnet.

Entsprechend dieser Definition ergibt sich aus dem Datenmaterial der Häuser- und Wohnungszählung 1971 für Österreich folgendes Bild:

Tabelle 4: Die bewohnten Wohnungen Österreichs und deren Bewohner nach dem Wohnungsbelag

Belagskategorien	Wohnungen		Bewohner	
	absolut	%	absolut	%
unterbelegt	165 339	6,8	231 853	3,2
normal belegt	1 288 781	53,0	2 895 190	39,6
schwach überbelegt	459 555	18,9	2 077 962	28,4
stark überbelegt	294 673	12,1	962 531	13,2
sehr stark überbelegt	223 554	9,2	1 137 564	15,6
Zusammen	2 431 902	100,0	7 305 100	100,0

Quelle: Berechnungen nach: HWZ 1971, Tabelle B 15.

Es zeigt sich, daß fast 60% der Wohnungen normal (bzw. unter-) belegt waren. 19% waren schwach überbelegt, rund 21% stark bis sehr stark überbelegt. Rund 43% der Bevölkerung lebten in normal bzw. unterbelegten Wohnungen. 28,4% in schwach überbelegten und rund 30% in stark bzw. sehr stark überbelegten Wohnungen.

Verteilt man die einzelnen Haushaltsgrößen auf die hier unterschiedenen Belagskategorien, so zeigt sich, daß vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte in normal bzw. unterbelegten Wohnungen leben. Ein Viertel der Zweipersonenhaushalte lebte in Wohnungen mit nur einem Wohnraum. Rund die Hälfte der Dreipersonenhaushalte

lebte in normal belegten, ein weiteres Drittel in schwach überbelegten, d. h. in Wohnungen mit zwei Wohnräumen; 14% lebten in sehr stark überbelegten, d. h. in Wohnungen mit nur einem Wohnraum. Mit weiter steigender Haushaltsgröße geht der Anteil der normal (bzw. unter-) belegten Wohnungen von 34% (vier Personen) auf 14% (sechs Personen und mehr) zurück. In diesen Gruppen erreicht der Anteil der schwach überbelegten Wohnungen Werte zwischen 32 und 48%, sodaß der Anteil der normal bzw. schwach überbelegten Wohnungen insgesamt zwischen 54 und 73% schwankt. Allerdings leben von den Fünfpersonenhaushalten etwa mehr als ein Viertel, von den Sechs- und Mehrpersonenhaushalten 47% in stark bzw. sehr stark überbelegten Wohnungen.

Tabelle 5: Die Belagsverhältnisse der einzelnen Haushaltsgrößenklassen

Anzahl Personen	Wohnungen insgesamt	sehr stark	davon		normal belegt	unter- belegt
			stark	schwach überbelegt		
1 Person	539 908	—	—	—	78,9	21,1
2 Personen	647 799	—	24,9	—	69,0	6,1
3 Personen	443 517	14,5	—	34,1	49,3	2,1
4 Personen	358 119	8,9	26,6	31,8	32,0	2,1
5 Personen	205 544	26,5	—	48,5	24,9	—
6 und mehr Personen	237 015	30,7	16,3	40,0	13,0	—
Zusammen	2 431 902	9,2	12,1	18,9	53,0	6,8

Quelle: Berechnungen nach: HWZ 1971, Tabelle B 15.

Beengte und unzureichende Wohnversorgung war stets ein Charakteristikum der unteren sozialen Schichten. Hinweise darauf, daß diese soziale Differenzierung in der Wohnver-

sorgung auch heute noch besteht, können aus einer Darstellung der Belagsverhältnisse nach der beruflichen Einstufung des Haushaltes gewonnen werden.

Tabelle 6: Die bewohnten Wohnungen Österreichs nach Belagskategorien sowie nach beruflicher Einstufung des Haushaltsvorstandes

Berufliche Stellung des Haushaltsvorstandes	Wohnungen insgesamt (N = 100%)	sehr stark	davon		normal belegt	unter- belegt
			stark	schwach überbelegt		
Selbständige in der Landwirtschaft	160 196	13,4	9,8	34,6	38,3	4,0
Sonstige Selbständige	173 708	7,3	7,8	21,4	53,8	9,7
Angestellter und Beamter	592 414	7,5	10,6	24,1	52,5	5,2
Arbeiter	607 635	18,3	16,1	26,2	37,2	2,2
Rentner und Pensionist	896 937	3,8	11,6	7,2	66,4	10,9
Zusammen	2 430 890	9,2	12,1	18,9	53,0	6,8

Quelle: Berechnungen nach: HWZ 1971, Tabelle B 15.

Vor allem bei den Arbeiterhaushalten ist der Anteil der sehr stark oder stark überbelegten Wohnungen beachtlich. Jede dritte Arbeiterwohnung ist sehr stark oder stark überbelegt. Von den landwirtschaftlichen Haushalten weist jede vierte Wohnung sehr starken oder starken Überbelag auf, bei den Angestellten und Beamten etwa jede sechste Wohnung. Da ein Überbelag zumeist nur bei den größeren Haushalten gegeben ist, ist der Anteil der Bewohner, die in überbelegten Wohnungen leben müssen, stets höher als der Anteil der überbelegten Wohnungen.

stark überbelegten Wohnungen, d. h. in Wohnungen, in denen auf einen Wohnraum zwei oder mehr Personen entfallen. Bei den Arbeitern ist dies eher auf einen hohen Anteil von Haushalten in Kleinstwohnungen zurückzuführen, bei den Landwirten eher auf die größere Kinderzahl oder auf das Zusammenleben mehrerer Generationen im gleichen Haushalt. Sowohl bei den bauerlichen Selbständigen wie auch bei den Arbeiterhaushalten ist die durchschnittliche Bewohnerzahl um rund eine Person größer als die durchschnittliche Raumanzahl. Dadurch kommt in beiden Gruppen ein erheblicher Anteil überbelegter Wohnungen zustande.

Berufliche Stellung des Haushaltsvorstandes	Anteil der Wohnbevölkerung in	
	sehr stark überbelegten	stark Wohnungen
Selbständiger in der Landwirtschaft	18,0	10,9
Sonstiger Selbständiger	16,0	8,7
Angestellter und Beamter	10,9	11,7
Arbeiter	25,2	15,8
Rentner und Pensionist	8,9	14,7

Berufliche Stellung des Haushaltsvorstandes	Personen pro Wohnung	Wohnräume pro Wohnung	Personen pro Wohnraum
Selbständiger in der Landwirtschaft	5,18	4,18	1,24
Sonstiger Selbständiger	3,56	3,68	0,97
Angestellter und Beamter	3,12	2,89	1,08
Arbeiter	3,65	2,63	1,38
Rentner und Pensionist	1,99	2,29	0,87
Insgesamt	3,00	2,75	1,09

Rund 40% der Arbeiter und annähernd 30% der landwirtschaftlichen Bevölkerung leben in sehr stark oder

10.2 Wohnverhältnisse verschiedener Familienformen

Nach diesem kurzen Überblick über die wichtigsten Grundstrukturdaten hinsichtlich Haushalts- und Wohnungsgröße kann aus dem vorhandenen Datenmaterial der Häuser- und Wohnungszählung die Wohnversorgung verschiedener Familienformen dargestellt werden. Neben der Wohnungsgröße wird auch die Wohnungsausstattung in die Betrachtung einbezogen, wobei eine einfache Qualitätstypisierung vorgenommen wird: Die gut ausgestatteten Wohnungen (Wohnungen mit Badegelegenheit, Fließwasser und WC in der Wohnung und eventuell auch Zentral- oder Etagenheizung) werden nach der Wohnungsgröße (ein und zwei, drei sowie vier oder mehr Wohnräume) untergliedert. Die Wohnungen des Ausstattungstyps III (WC und Fließwasser in der Wohnung) werden hinsichtlich der Wohnungsgröße nur mehr in zwei Gruppen (ein oder zwei sowie drei oder mehr Wohnräume) untergliedert. Da die Substandardwohnungen (Ausstattungstyp IV und V) zu 75% Kleinwohnungen mit einem oder zwei Wohnräumen sind, ist hier eine Größenuntergliederung nicht mehr sinnvoll.

Eine Aufgliederung dieser Wohnungsqualitätstypen nach Haushalts- und Familienstrukturmerkmalen vermittelt einen Überblick über die Wohnversorgung der wichtigsten Lebenszyklus- und Altersgruppen (Tabelle 8, Darstellung 1). Zur genaueren Übersicht über die Wohnungsgröße oder über die Ausstattungsverhältnisse einzelner

Familienformen werden auch die entsprechenden Aufgliederungen nur nach der Wohnungsgröße bzw. nur nach Ausstattungstypen angeführt (Tabelle 9).

Verfolgt man die Wohnsituation für die wichtigsten Familientypen im Ablauf des Lebenszyklus, so läßt sich zunächst eine deutliche generationsmäßige Trennung in der Wohnraumversorgung erkennen. Es ist zwar auch bei den jungen Einpersonenhaushalten, aber auch bei jungen Ehepaaren der Anteil derer, die in älteren und schlechter ausgestatteten Wohnungen leben, relativ hoch, vor allem leben aber ältere Ehepaare und alleinstehende Personen (vorwiegend Frauen) in den schlechter ausgestatteten Kleinwohnungen. Bei den Ehepaaren mit Kindern steigt mit zunehmender Kinderzahl die Wohnungsgröße deutlich an, nimmt aber auch der Anteil der schlechter ausgestatteten Wohnungen leicht zu. Dies hängt teilweise damit zusammen, daß mit steigender Kinderzahl auch der Anteil der bäuerlichen Haushalte zunimmt, deren Wohnungsausstattung teilweise noch mangelhaft ist.

Familien mit Kindern sind im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen in erheblich besseren Wohnsituationen anzutreffen. Allerdings leben von den Kernfamilien mit 2 Kindern noch 35% in Ein- oder Zweiraumwohnungen, von den Kernfamilien mit 3 Kindern 26% und von jenen mit 4 Kindern noch 20%, wobei ein Teil dieser Kleinwohnungen eine sehr gute Ausstattung aufzuweisen hat.

Darstellung 1: Die Wohnungsqualität verschiedener Haushalts- und Familientypen

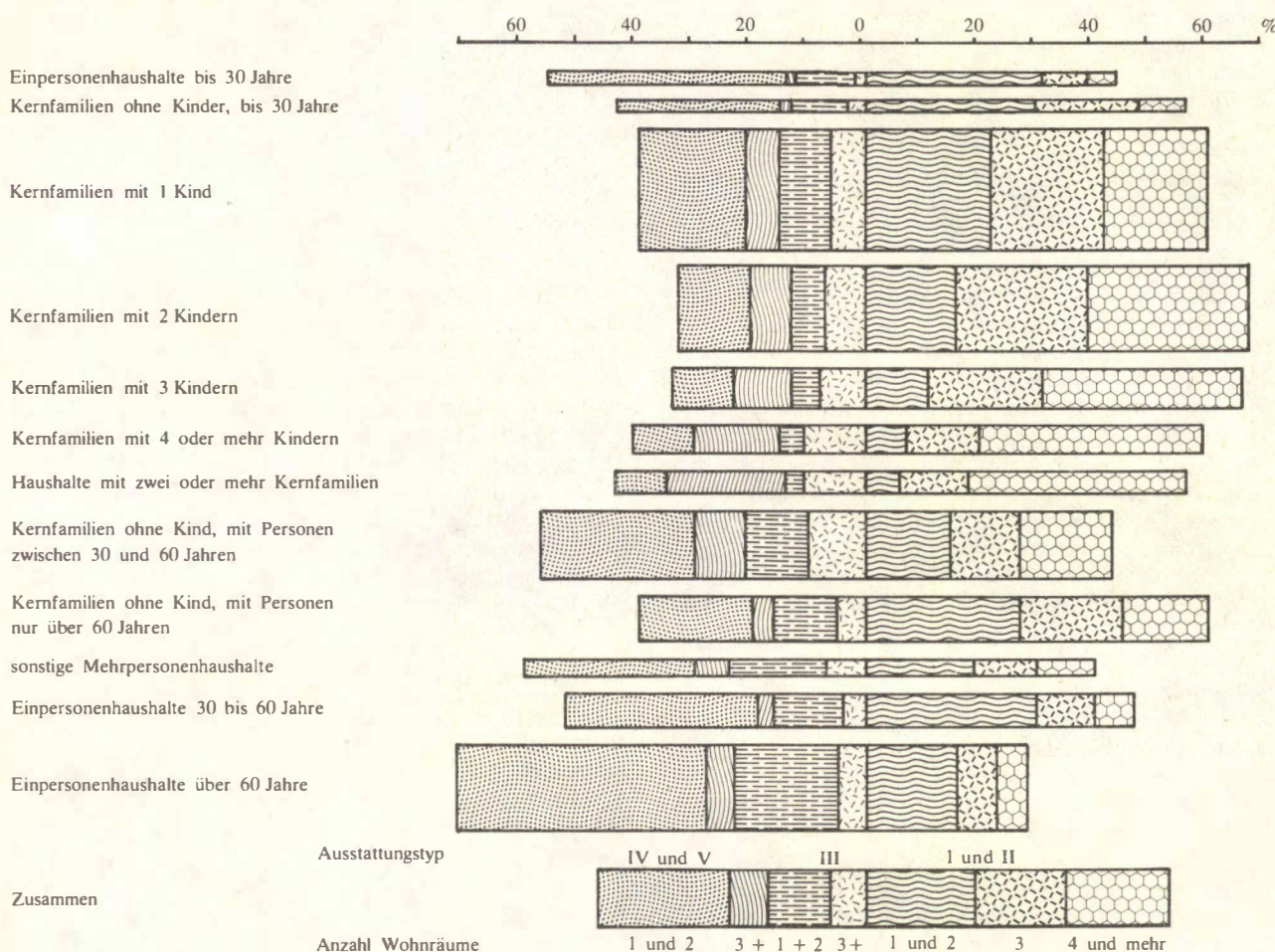


Tabelle 7: Die bewohnten Wohnungen Österreichs nach Haushalts- und Familientypen sowie nach Wohnungsqualitätstypen

Wohnungen bewohnt von			Insgesamt	IV und V		davon in Wohnungen mit Ausstattungstyp		I und II		3	4 oder mehr
				1 oder 2	3 oder mehr	III		1 oder 2	3		
				Wohnräumen	Wohnräumen	1 oder 2	3 oder mehr	Wohnräumen	Wohnräumen		
Einpersonenhaushalten bis 30 Jahre	abs.		42 428	17 639	976	4 255	1 012	13 282	3 286	1 978	
	rel.	1,7	100,0	41,6	2,3	10,0	2,4	31,3	7,7	4,7	
Kernfamilien ohne Kinder, bis 30 Jahre	abs.		37 191	10 905	851	3 724	1 086	11 152	6 521	2 952	
	rel.	1,5	100,0	29,3	2,3	10,0	2,9	30,0	17,5	7,9	
Kernfamilien mit 1 Kind	abs.		511 728	97 318	32 360	47 229	31 067	110 316	102 362	91 076	
	rel.	21,0	100,0	19,0	6,3	9,2	6,1	21,6	20,0	17,8	
Kernfamilien mit 2 Kindern	abs.		359 884	47 217	26 531	22 469	23 785	56 042	84 588	99 252	
	rel.	14,8	100,0	13,1	7,4	6,2	6,6	15,6	23,5	27,6	
Kernfamilien mit 3 Kindern	abs.		165 003	18 680	16 405	8 048	13 531	17 936	32 547	57 856	
	rel.	6,8	100,0	11,3	9,9	4,9	8,2	10,9	19,7	35,1	
Kernfamilien mit 4 oder mehr Kindern	abs.		127 589	13 617	19 385	4 640	14 137	8 580	17 342	49 888	
	rel.	5,0	100,0	10,7	15,2	3,6	11,1	6,7	13,6	39,1	
Haushalten mit zwei oder mehr Kernfamilien	abs.		92 621	8 921	19 396	2 619	10 154	5 449	11 134	34 948	
	rel.	3,8	100,0	9,6	20,9	2,8	11,0	5,9	12,0	37,7	
Kernfamilien ohne Kinder, zwischen 30 und 60 Jahren	abs.		298 361	20 400	6 526	31 861	15 500	81 556	53 935	43 523	
	rel.	12,3	100,0	26,7	8,5	10,7	5,2	27,3	18,1	14,6	
Personen nur über 60 Jahre	abs.		202 920	58 611	13 375	34 017	13 987	38 543	23 418	20 562	
	rel.	8,3	100,0	19,6	4,4	16,8	6,9	19,0	11,5	10,1	
sonstigen Mehrpersonenhaushalten	abs.		76 467	60 554	11 839	8 803	7 318	11 701	9 238	12 481	
	rel.	3,1	100,0	29,8	5,8	11,5	9,6	15,3	12,1	16,3	
Einpersonenhaushalten 30 bis 60 Jahre	abs.		152 663	51 661	5 241	18 794	5 672	45 453	15 201	10 641	
	rel.	6,3	100,0	33,8	3,4	12,3	3,7	29,8	10,0	7,0	
Einpersonenhaushalten über 60 Jahre	abs.		365 047	159 513	17 380	65 939	19 548	58 987	23 995	19 685	
	rel.	15,0	100,0	43,7	4,8	18,1	5,4	16,2	6,6	5,4	
Zusammen	abs.		2 431 902	560 036	170 265	252 398	156 797	458 997	383 567	444 842	
	rel.	100,0	100,0	23,2	7,0	10,4	6,4	18,9	15,8	18,3	

Quelle: HWZ 1971, Tabelle B 25.

Tabelle 8: Die bewohnten Wohnungen Österreichs nach Haushalts- und Familientypen sowie nach der Wohnungsgröße und nach der Ausstattung

Wohnungen bewohnt von		Insgesamt	davon in Wohnungen mit ... Wohnräumen					davon mit Ausstattungstyp ...				
			I	2	3	4	5 oder mehr	I	II	III	IV	V
Einpersonenhaushalten bis 30 Jahre	abs.	42 428	24 522	10 654	4 704	1 441	1 107	7 582	10 964	5 267	7 356	11 259
	rel.	100,0	57,8	25,1	11,1	3,4	2,6	17,9	25,8	12,4	17,3	26,5
Kernfamilien ohne Kinder, bis 30 Jahre	abs.	37 191	12 236	13 545	7 928	2 289	1 193	8 779	11 846	4 810	5 282	6 474
	rel.	100,0	32,9	36,4	21,3	6,2	3,2	23,6	31,9	12,9	14,2	17,4
Kernfamilien mit 1 Kind	abs.	511 728	81 564	173 299	140 906	60 920	55 039	84 911	218 843	78 296	66 276	63 402
	rel.	100,0	15,9	33,9	27,5	11,9	10,8	16,6	42,8	15,3	13,0	12,4
Kernfamilien mit 2 Kindern	abs.	359 884	32 297	93 431	111 822	58 805	63 529	78 398	161 484	46 254	41 851	31 897
	rel.	100,0	9,0	26,0	31,1	16,3	17,7	21,8	44,9	12,9	11,6	8,9
Kernfamilien mit 3 Kindern	abs.	165 003	10 292	34 372	46 808	31 617	41 914	35 780	72 559	21 579	20 895	14 190
	rel.	100,0	6,2	20,8	28,4	19,2	25,4	21,7	44,0	13,1	12,7	8,6
Kernfamilien mit 4 oder mehr Kindern	abs.	127 589	5 844	20 993	30 627	26 114	44 011	22 044	53 766	18 777	20 282	12 720
	rel.	100,0	4,6	16,4	24,0	20,4	34,4	17,3	42,1	14,7	15,9	10,0
Haushalten mit zwei oder mehr Kernfamilien	abs.	92 621	3 096	13 893	22 276	19 251	34 105	13 662	37 869	12 773	19 843	8 474
	rel.	100,0	3,3	15,0	24,1	20,8	36,8	14,8	40,9	13,8	21,4	9,1
Kernfamilien ohne Kinder, zwischen 30 und 60 Jahren	abs.	76 467	16 397	24 507	17 162	8 778	9 623	8 154	25 266	16 121	11 861	15 065
	rel.	100,0	21,4	32,0	22,4	11,4	12,6	10,7	33,0	21,1	15,5	19,7
Personen nur über 60 Jahre	abs.	198 361	58 554	113 474	72 801	29 553	23 979	46 430	132 584	47 361	36 080	35 906
	rel.	100,0	19,6	38,0	24,4	9,9	8,0	15,6	44,4	15,9	12,1	12,0
sonstigen Mehrpersonenhaushalten	abs.	202 920	53 630	79 484	41 023	16 645	12 138	16 385	66 138	48 004	34 070	38 323
	rel.	100,0	26,4	39,2	20,2	8,2	6,0	8,1	32,6	23,7	16,8	18,9
Einpersonenhaushalten 30 bis 60 Jahre	abs.	152 663	65 634	50 274	22 689	8 017	6 049	18 916	52 379	24 466	22 362	34 540
	rel.	100,0	43,0	32,9	14,9	5,3	4,0	12,4	34,3	16,0	14,6	22,6
Einpersonenhaushalten über 60 Jahre	abs.	365 047	163 196	121 243	50 115	18 112	12 381	17 585	85 082	85 487	63 980	112 913
	rel.	100,0	44,7	33,2	13,7	5,0	3,4	4,8	23,3	23,4	17,5	30,9
Zusammen	abs.	2 431 902	527 262	749 169	568 861	281 542	305 068	358 626	928 780	409 195	350 138	385 163
	rel.	100,0	21,7	30,8	23,4	11,6	12,5	14,7	38,2	16,8	14,4	15,8

Quelle: HWZ 1971, Tabelle B 25.

Hinsichtlich der Ausstattungsqualität sind in den letzten Jahren in allen Haushaltstypen erhebliche Verbesserungen eingetreten. Mikrozensusergebnisse deuten darauf hin, daß hier Verschiebungen von etwa 15 Prozentpunkten in Richtung besserer Wohnungsausstattung anzunehmen sind. So ist beispielsweise zwischen 1971 und 1978 bei den älteren Alleinstehenden der Anteil der in Substandardwohnungen Lebenden von 48% auf etwas unter 33% abgesunken. Der Anteil der Wohnungen der Ausstattungsqualitäten I und II hat sich von 55,5% auf 73% erhöht.

10.3 Wohnraumversorgung verschiedener Bevölkerungsgruppen

Wurde bisher die derzeit bestehende Versorgung der Familien und Haushalte anhand von Belagsziffern und Strukturdaten dargestellt, so wird im folgenden die Versorgung an Wohnfläche mit einigen normativen Vorstellungen konfrontiert. Die Daten stammen aus einer rund 6 000 Haushalte umfassenden repräsentativen Befragung, die im Rahmen eines von der Wohnbauforschung finanzierten und vom Institut für Stadtforschung durchgeführten Forschungsprojektes durchgeführt wurde (36). Die Studie bezieht sich zwar nur auf die österreichischen Groß- und Mittelstadregionen, mit rund 63% des österreichischen Wohnungsbestandes, doch kommt ihr insofern relativ große Aussagekraft zu, als die kleineren und schlechter ausgestatteten Wohnungen eher Mietwohnungen sind, die sich zu über 80% (1971: 81,4%) in den Groß- und Mittelstadregionen befinden.

Um die Unterschiede in den Normfestlegungen bzw. den ihnen zugrunde liegenden Zieldimensionen wenigstens teilweise zu berücksichtigen, werden zwei verschiedene Normschwellen angewendet:

1. Mindestwert: Die Unterschreitung dieses Mindestwertes der Quadratmetergröße der Wohnung bei gegebener Haushalts- bzw. Familiengröße zeigt eine Mangelsituation der Wohnflächenversorgung an. Diese Mindestnorm entspricht im großen und ganzen den Festlegungen in den von der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen im Jahr 1972 erarbeiteten „Mindestanforderungen an eine Wohnung“ (5).

2. Standardwert: Der Standardwert wurde in etwa aus den Höchstgrenzen der gesetzlichen Bestimmungen zur Gewährung einer Wohnbeihilfe (welche länderweise differieren) gewonnen. Er entspricht auch den soziokulturellen Standardwerten in- und ausländischer Untersuchungen (Laage-Herr/Warta). Eine Unterschreitung indiziert, daß die Wohnungsgröße den aus psychologischen und soziologischen, insbesondere sozialisationstheoretischen Erkenntnissen resultierenden Anforderungen nicht entspricht.

Angenommene Schwellenwerte der Mindest- und Standardversorgung in m² nach der Haushaltsgröße:

Personen im Haushalt	Mindestwert	Standardwert
1	35	45
2	45	60
3	60	75
4	70	90
5	90	105
6	105	120
7	115	130
8 +	125	150

Diese quantitativen Werte der Wohnversorgung werden zusätzlich mit einem qualitativen Indikator verbunden. Dazu wurden die sanitären Ausstattungsmerkmale herangezogen. Als gut ausgestattet gilt eine Wohnung, wenn sie mindestens fließendes Wasser, WC und eine Badegelegenheit (Badezimmer oder Dusche) hat, als „schlecht“ ausgestattet, wenn kein Bad oder Dusche vorhanden ist. Dieser Einteilung entspricht die Zusammenfassung der in den öffentlichen Statistiken üblichen Ausstattungstypen I und II als „gute“, die Typen III, IV und V als „schlechte“ Ausstattung. Die Festlegung der Ausstattungsnorm basiert auf der Überlegung, daß für den heutigen Wohnungsbau das Badezimmer zur Mindestausstattung gerechnet wird. Somit ergibt sich folgendes Kategorienschema für die Wohnversorgung:

- unter dem Mindestwert/schlecht ausgestattet,
- unter dem Mindestwert/gut ausgestattet,
- Mindestwert bis unter dem Standardwert/schlecht ausgestattet,
- Mindestwert bis unter dem Standardwert/gut ausgestattet,
- Standardwert und darüber/schlecht ausgestattet,
- Standardwert und darüber/gut ausgestattet.

Zur Plausibilität der Mindest- und Standardwerte sei zunächst eine Gegenüberstellung mit den Belagsverhältnissen der Wohnungen (Personen pro Wohnraum) angeführt.

Personen pro Wohnraum	unter dem Mindestwert	Mindestwert bis unter Standardwert	Standardwert und darüber
bis 0,49 (N = 821)	(1,3) ¹⁾	4,3	94,5
0,50-1,00 (N = 3 940)		16,8	26,3
1,01-1,49 (N = 461)		41,9	37,0
1,50-1,99 (N = 439)		68,1	23,8
2,00 (N = 306)		83,1	13,7
2,01 und mehr (N = 127)		97,9	(0,9)
(N = 6 095)		25,3	22,9

¹⁾ Bei eingeklammerten Werten handelt es sich bereits um niedrige Absolutwerte der Stichprobe (unter 20).

Daß die Kategorie „Standardwert und darüber“ noch in Belagsklassen über eine Person pro Wohnraum hineinragt, kann damit erklärt werden, daß etwa bei Altwohnungen oder Einfamilienhäusern mit großen Wohnräumen sich wohl hinsichtlich der Fläche, nicht aber hinsichtlich der Raumanzahl eine ausreichende Versorgung ergibt. Umgekehrt fallen doch erhebliche Anteile der Belagskategorien zwischen 0,5 bis 1,5 Personen je Wohnraum hinsichtlich der Nutzfläche unter die Mindestnorm. Hier handelt es sich in erster Linie um Wohnungen mit mehreren Kleinräumen (z. B. Kinderzimmer unter 10 m²), sodaß sich zwar hinsichtlich der Raumanzahl, nicht aber hinsichtlich der Gesamtnutzfläche positive Versorgungswerte ergeben.

Bevor auf die Unterschiede in der Wohnraumversorgung verschiedener sozialer Gruppen eingegangen wird, sei zunächst kurz dargestellt, welches Bild der Wohnverhältnisse sich insgesamt und für die verschiedenen Familientypen auf dem Hintergrund dieser normativen Orientierung abzeichnet.

Tabelle 9: Wohnversorgung der Groß- und Mittelstadtregionen

	unter dem Mindestwert		zwischen Mindest- und Standardwert		Standardwert und besser		schlecht ausgestattet insgesamt
	insgesamt	schlecht ausgestattet	insgesamt	schlecht ausgestattet	insgesamt	schlecht ausgestattet	
Insgesamt (6 095)	25	13	23	7	52	10	31
Ostösterreich (4 419) ¹⁾	27	14	24	8	50	11	33
Westösterreich (1 676) ²⁾	22	9	21	5	58	9	23
Eigenheime (1 664)	13	5	14	3	73	11	19
Nicht-Eigenheime (4 432)	30	16	26	9	44	10	35

¹⁾ Stadtregionen: Wien, Graz, Krems, St. Pölten, Wr. Neustadt, Bruck-Kapfenberg, Leoben.

²⁾ Stadtregionen: Linz, Steyr, Wels, Salzburg, Innsbruck, Klagenfurt, Villach, Bregenz, Dornbirn, Feldkirch.

Nach den zuvor erläuterten Einstufungen hinsichtlich des Mindestflächenbedarfes in verschiedenen Haushaltsgrößen erreicht ein Viertel der städtischen Haushalte nicht die Mindestnorm. Gut ein Fünftel liegt zwischen Mindestnorm und Standardnorm, gut die Hälfte verfügt über eine der Standardnorm entsprechende Wohnfläche. Hinsichtlich der Wohnungsausstattung erreicht knapp ein Drittel nicht den heute gültigen Standard mit einer Badegelegenheit in der Wohnung. Regional gesehen gibt es hier nicht allzu große Unterschiede: in den westlichen Groß- und

Mittelstädten ist die Wohnungsausstattung deutlich besser als im Osten, die hier auf die Haushaltsgröße bezogene Wohnfläche ergibt im Westen etwas bessere Versorgungswerte als im Osten. Deutlich stärkere Unterschiede dagegen zeichnen sich sowohl hinsichtlich der Wohnungsgröße als auch der Ausstattung zwischen den beiden Wohnformen Eigenheime und Nichteigenheime ab.

Von Interesse ist weiter die Frage, welches Bild der Wohnversorgung sich im Phasenablauf des Familienlebenszyklus ergibt (Tabelle 10).

Tabelle 10: Wohnversorgung im Ablauf des Familienlebenszyklus (Groß- und Mittelstadtregionen)

Typen im Familienzyklus		Insgesamt N = 100%	unter dem Mindestwert		zwischen Mindest- und Standardwert		Standardwert und besser		schlecht ausgestattet insgesamt
			insgesamt	schlecht ausgestattet	insgesamt	schlecht ausgestattet	insgesamt	schlecht ausgestattet	
Alleinstehende	bis 30	171	28	22	20	6	51	10	39
	30 bis 45	187	21	17	19	8	61	17	42
Ehepaar ohne Kind, Frau	bis 30	168	22	13	16	7	62	8	28
	30 bis 45	127	18	11	20	4	62	6	21
Ehepaar mit Kindern, jüngstes Kind	bis 6	599	39	15	22	3	39	2	20
	6 bis 15	1 060	35	9	23	2	42	2	14
	15 und älter	682	24	9	25	4	49	3	16
Elternteil mit Kindern, jüngstes Kind	bis 15	192	31	15	34	6	36	3	24
	15 und älter	247	24	17	23	5	53	13	35
Ehepaar ohne Kind, Frau	45 bis 60	647	14	9	25	5	61	7	22
	60 und älter	521	23	17	27	10	50	11	37
Alleinstehende	45 bis 60	449	18	16	19	13	63	20	48
	60 und älter	1 046	20	16	21	16	60	25	56
Insgesamt		6 095	25	13	23	7	52	10	31

Aus der Tabelle 10 ist ersichtlich, daß Alleinstehende und Ehepaare ohne Kinder hinsichtlich der Wohnfläche am häufigsten den Standardwert erreichen bzw. überschreiten, jedoch überdurchschnittlich stark in schlecht ausgestatteten Wohnungen leben; besonders trifft dies für Alleinstehende über 45 Jahren zu (48–56%). In der Häufigkeit schlecht ausgestatteter Wohnungen folgen alleinstehende Elternteile mit Kindern, wobei hier bei Kindern unter 15 Jahren auch eine relativ starke Unterversorgung hinsichtlich der Wohnungsgröße besteht. Ehepaare mit Kindern weisen die geringsten Anteile schlecht ausgestatteter Wohnungen auf, haben jedoch am häufigsten Wohnungen, die hinsichtlich der Größe unter dem Mindestwert liegen. In dieser Gruppe sind die Verhältnisse hinsichtlich Wohnungsgröße und Ausstattung bei Ehepaaren mit Kindern unter 6 Jahren am ungünstigsten. Mit zunehmendem Alter des jüngsten Kindes nehmen diese Anteile an Unterversorgung ab. Eine Anpassung der Wohnungsgröße an die Familienerfordernisse gelingt

zunehmend erst mit fortschreitendem Familienzyklus, mit steigendem durchschnittlichen Alter der Familie.

In der Aufgliederung nach Typen im Familienlebenszyklus wurde sichtbar, daß unter den Standardwerten liegende Wohnflächen am häufigsten bei Familien mit Kindern zu finden sind. Es erscheint deshalb sinnvoll, entsprechende Aufgliederungen nach der Kinderzahl der Familien zu betrachten. Hier ist vor allem eine Unterscheidung zwischen Eigenheimen und Nichteigenheimen sinnvoll, da die Problematik der Unterversorgung mit Wohnraum in Mietwohnungen verschärft auftritt.

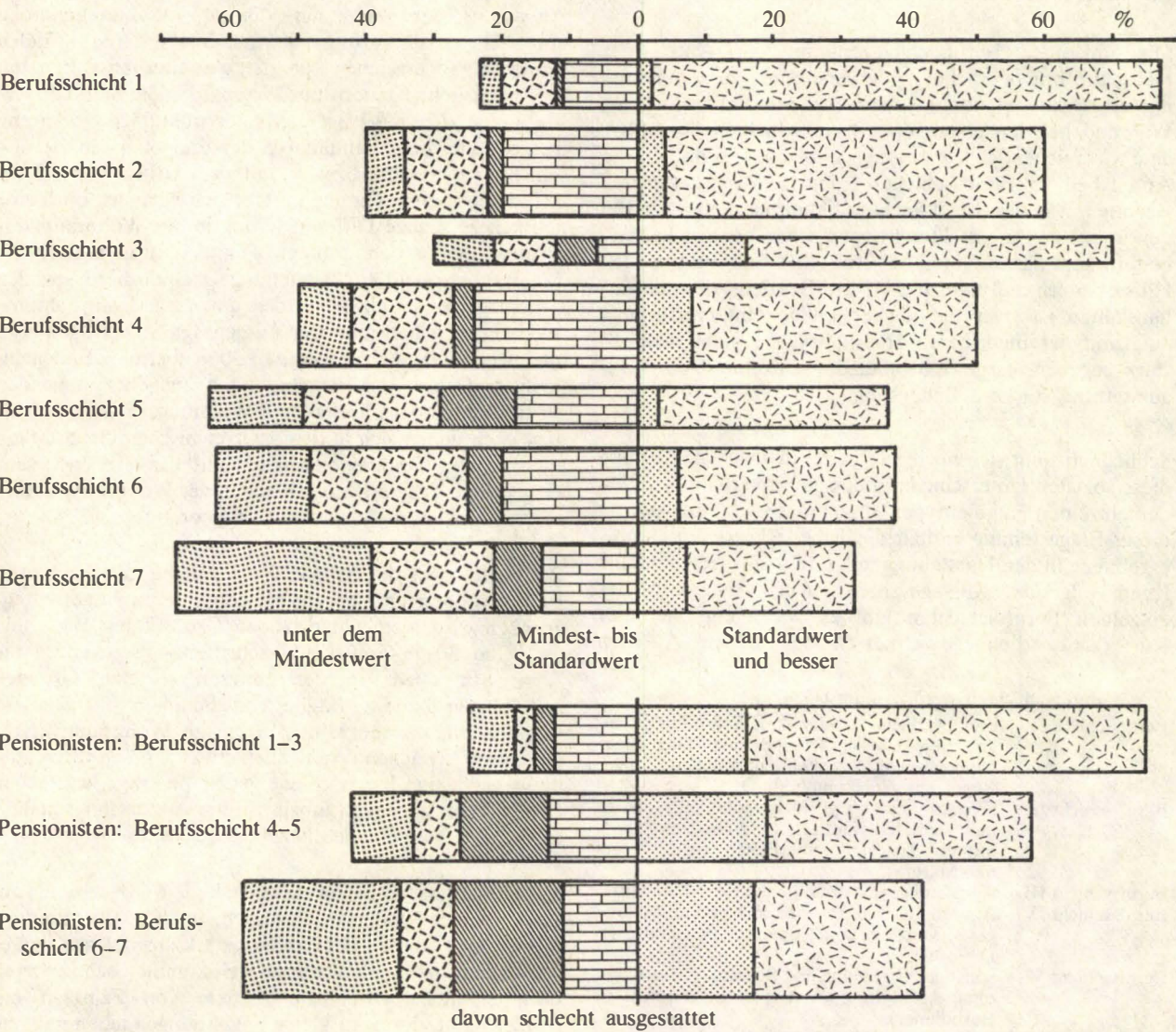
Auch diese Übersicht zeigt deutlich die bessere Ausstattung der Wohnungen der Ehepaare mit Kindern, wobei sich auch mit steigender Kinderzahl keine Verschlechterung ergibt. Gleichfalls zeigt sich, daß mit steigender Kinderzahl der Anteil von zu kleinen Wohnungen rasch zunimmt, wobei dies besonders für Familien in Nichteigenheimwohnungen gilt.

Tabelle 11: Anteil mit Versorgung unter der Mindestnorm hinsichtlich ...

Familientyp Kinderzahl	Gesamt		Eigenheime		Nicht-Eigenheime	
	Fläche	Ausstattung	Fläche	Ausstattung	Fläche	Ausstattung
Ehepaar ohne Kind (1 454)	18	27	5	18	23	31
Ehepaar mit 1 Kind (1 037)	28	19	10	11	35	22
Ehepaar mit 2 Kindern (852)	30	13	15	8	40	15
Ehepaar mit 3 Kindern (449)	53	17	35	15	76	21
Elternteil mit Kindern (435)	27	30	9	22	33	32
Alleinstehende Personen (1 849)	20	51	8	41	23	53
Zusammen (6 076)	25	30	13	19	30	35

Nach dieser Übersicht über die Wohnraumversorgung der verschiedenen Familientypen stellt sich die Frage nach den Unterschieden zwischen verschiedenen Berufs- und Einkommensgruppen, woraus ersichtlich wird, in welchem Ausmaß soziale und ökonomische Gegebenheiten Einfluß auf die Wohnverhältnisse haben. Einblick in diese

Darstellung 2: Wohnversorgung nach Berufsschichten



Die Säulenbreite entspricht dem Anteil jeder Berufsschicht an der Gesamtzahl der Haushalte

Tabelle 12: Wohnversorgung nach Berufsschichten

	insgesamt N = 100%	unter dem Mindestwert		zwischen Mindest- und Standardwert		Standardwert und besser		schlecht ausgestattet insgesamt
		insgesamt	schlecht ausgestattet	insgesamt	schlecht ausgestattet	insgesamt	schlecht ausgestattet	
Berufsschicht 1	397	11	3	12	1	77	2	6
Berufsschicht 2	793	18	6	22	3	60	4	12
Berufsschicht 3	227	18	9	12	6	70	16	31
Berufsschicht 4	693	23	8	27	3	50	8	19
Berufsschicht 5	372	34	14	29	11	37	13	28
Berufsschicht 6	671	37	14	25	5	38	6	25
Berufsschicht 7	625	47	29	21	7	32	7	43
Pensionisten Berufsschichten 1-3	624	11	7	15	3	75	16	26
Pensionisten Berufsschichten 4-5	619	16	9	26	13	58	19	41
Pensionisten Berufsschichten 6-7	995	31	23	27	16	42	17	56
Sonstige	78	26	15	26	7	48	12	34
Zusammen	6 095	25	13	23	7	52	10	31

Zusammenhänge vermitteln entsprechende Aufgliederungen nach Berufsschichten ⁵⁾ (Tabelle 12, Darstellung 2).

Mit sinkender Berufsschicht nimmt der Anteil der Haushalte mit deutlicher Unterversorgung zu, der Anteil mit einer dem Standard entsprechenden Versorgung ab. Während bei den ersten drei Berufsschichten über 60% eine ausreichende Versorgung aufweisen, sinkt dieser Anteil bei der Berufsschicht 4 (niedrige Angestellte und Beamte mit in der Regel Fachausbildung) auf 50% ab. Bei den untersten Angestelltengruppen sowie bei den Facharbeitern liegt dieser Anteil bei etwa 40% und sinkt bei den Hilfsarbeitern auf nahezu 30% ab. Bei den Pensionistenhaushalten ist zwar die flächenmäßige Unterversorgung aufgrund der niedrigeren Haushaltsgröße nicht mehr so stark gegeben, es gewinnt aber die schlechte Wohnungsausstattung stärkere Bedeutung.

Schließlich stellt sich noch die Frage, in welchem Ausmaß diese sozialen Unterschiede in den Wohnverhältnissen bei den einzelnen Familientypen ausgeprägt sind. Aussagen zu dieser Fragestellung enthält die Tabelle 13, deren Hauptergebnisse in den Darstellungen 3 und 4 illustriert sind. Sie legen folgende Aussage nahe: Auch innerhalb der einzelnen Berufsschichten gibt es vor allem nach der Kinderzahl erhebliche Unterschiede in den Anteilen

ausreichender oder mangelhafter Wohnversorgung, wobei allerdings in den höheren sozialen Gruppen eine Anpassung der Wohnungsgröße an die Familiengröße erheblich besser erfolgt als in den unteren sozialen Gruppen. So erreichen von den Arbeiterhaushalten mit drei oder mehr Kindern nur knapp 20% die Standardversorgung und nur 30% die Mindestwohnfläche, während dies bei gleichem Familientyp der drei obersten Berufsschichten zur Hälfte bzw. zu gut zwei Drittel der Fall ist. Bei kinderreichen Familien ergibt sich demnach noch eine deutlichere soziale Differenzierung in der Wohnraumversorgung als in den anderen Familiengruppen. Bei der Ausstattungsqualität (Darstellung 4) sind diese sozialen Unterschiede vor allem bei den unvollständigen Familien und bei den Alleinstehenden ausgeprägt. So verfügen etwa alleinwohnende Arbeiter nur zu 30% über eine Badegelegenheit. Diese Aspekte sind auch aus entsprechenden Strukturdaten der Häuser- und Wohnungszählung ersichtlich, nach denen sich in den österreichischen Großstädten auch bei den Familienhaushalten mit Kindern noch sehr ausgeprägte soziale Unterschiede in der Wohnraumversorgung zeigen. Ein Beispiel soll dies erläutern (37).

Betrachtet man die Anteile von Familien mit Kindern in Kleinstwohnungen – bereits bei den unteren Angestellten- und Gruppen wird hier in den beiden Großstädten Wien und Graz die 50-%-Grenze überschritten –, so werden die zuvor vor allem in den unteren sozialen Gruppen angeführten hohen Anteile von Familien mit Kindern verständlich, die die Mindestnorm an Wohnraumversorgung nicht erreichen. Wenn auch etwas abgeschwächt, sind diese sozialen Unterschiede auch in den westlichen Großstädten gegeben. Einzig in der Ausstattungsqualität ergibt sich hier ein deutlich besseres Bild.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß mit zunehmender Kinderzahl das flächenmäßige Versorgungsniveau der Familien mit Kindern stark absinkt und daß es vor allem in den unteren einkommensschwächeren Gruppen noch erhebliche Anteile von Familien mit Kindern gibt, die in zu kleinen Wohnungen leben müssen. Die ausstattungsmäßige Versorgung dagegen ist bei den Familien mit Kindern relativ gut.

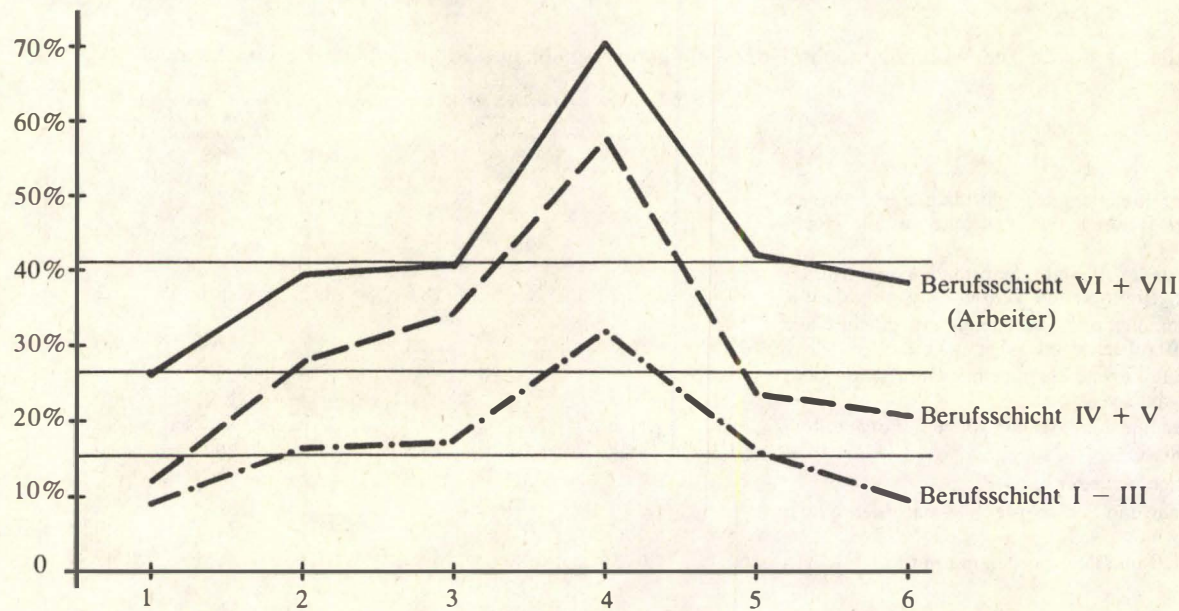
⁵⁾ Als Berufsschichten werden unterschieden:

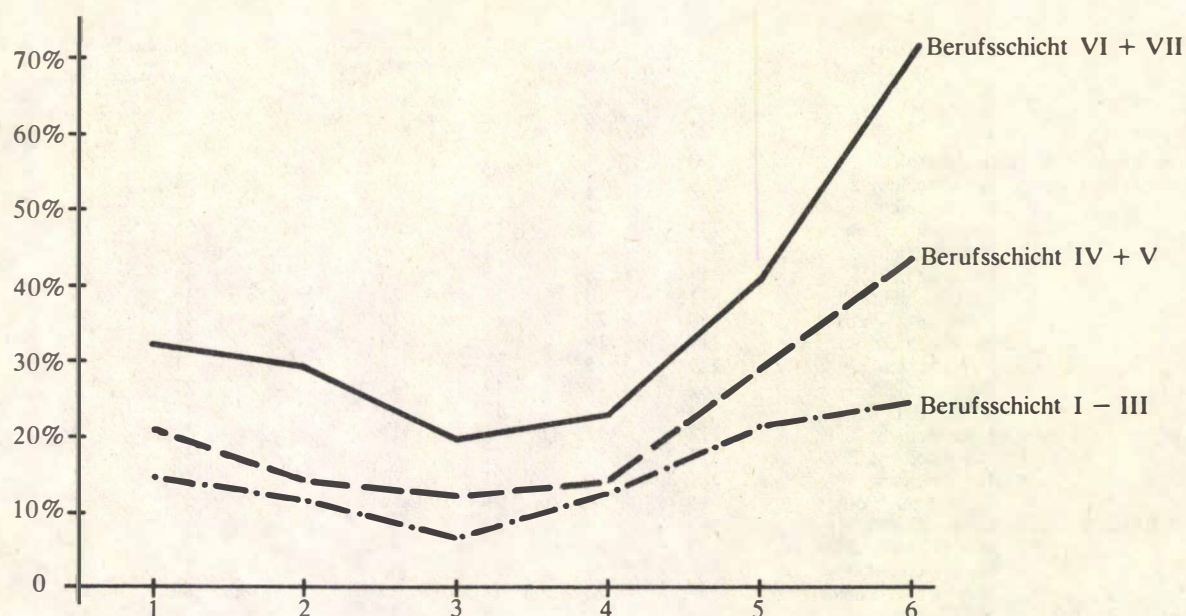
- Berufsschicht I: Freiberufliche Akademiker, Selbständige mit größerem Betrieb (5 und mehr Dienstnehmer), leitende Angestellte und Beamte (in der Regel mit Hochschulbildung).
- Berufsschicht II: Freiberufliche ohne Hochschule, Selbständige mit kleinerem Betrieb (1-4 Dienstnehmer), mittlere Angestellte und Beamte (in der Regel mit Matura).
- Berufsschicht III: Selbständige mit Familienbetrieb, Landwirte.
- Berufsschicht IV: Angestellte und Beamte mit Fachausbildung (z. B. Kanzleibeamte, Beamte des technischen Dienstes).
- Berufsschicht V: Sonstige Angestellte und Beamte (in der Regel ohne Ausbildung im ausgeübten Beruf, z. B. Bürodienner).
- Berufsschicht VI: Facharbeiter, Vorarbeiter, Werkmeister.
- Berufsschicht VII: Angelernte Arbeiter, Hilfsarbeiter, Land- und Forstarbeiter.

Tabelle 13: Wohnversorgung nach Familientypen und Berufsschichten

		Ins- gesamt N = 100%	unter dem Mindestwert		zwischen Mindest- und Standardwert		Standardwert und besser		schlecht aus- gestattet ins- gesamt
			ins- gesamt	schlecht aus- gestattet	ins- gesamt	schlecht aus- gestattet	ins- gesamt	schlecht aus- gestattet	
Ehepaar ohne unverheiratete Kinder	Berufsschicht 1	300	9	5	15	2	76	7	14
	Berufsschicht 2	184	12	7	30	6	58	7	20
	Berufsschicht 3	237	27	19	20	6	54	6	32
Ehepaar mit 1 Kind	Rentner u. Pens.	733	21	15	28	9	51	10	33
	Berufsschicht 1	319	17	5	18	3	65	3	11
	Berufsschicht 2	254	28	9	26	2	46	1	13
	Berufsschicht 3	311	40	18	25	6	35	5	29
Ehepaar mit 2 Kindern	Rentner u. Pens.	153	26	11	29	5	43	5	22
	Berufsschicht 1	317	18	4	23	2	59	1	6
	Berufsschicht 2	229	35	8	34	2	31	2	12
	Berufsschicht 3	262	41	14	32	4	27	1	19
	Rentner u. Pens.	44	31	17	21	2	47	3	23
Ehepaar mit 3 Kindern	Berufsschicht 1	177	31	8	17	1	52	4	12
	Berufsschicht 2	77	57	12	9	—	34	2	14
	Berufsschicht 3	180	70	21	11	2	19	1	23
	Rentner u. Pens.	15	70	23	4	—	27	8	30
Elternteil mit Kindern	Berufsschicht 1	81	16	11	18	1	67	9	21
	Berufsschicht 2	91	24	11	40	12	36	6	29
	Berufsschicht 3	106	42	28	33	6	25	7	41
	Rentner u. Pens.	157	25	14	21	3	54	11	27
Alleinstehende Person	Berufsschicht 1	221	10	5	14	5	76	14	25
	Berufsschicht 2	228	20	15	23	12	57	16	43
	Berufsschicht 3	195	39	38	19	12	42	21	70
	Rentner u. Pens.	1 204	19	15	21	15	61	24	54
Zusammen	Berufsschicht 1	1 146	16	5	18	3	66	6	14
	Berufsschicht 2	1 063	27	10	28	6	45	6	22
	Berufsschicht 3	1 292	42	22	23	6	35	6	34
	Rentner u. Pens.	2 306	21	15	23	11	56	17	43

Darstellung 3: Prozentanteile der Haushalte unter der Mindestnorm nach Familientypen und Berufsschichten



Darstellung 4: Prozentanteile der Haushalte mit schlechter Ausstattung nach Familientypen und Berufsschichten

- 1 = Ehepaar ohne Kind
 2 = Ehepaar mit 1 Kind
 3 = Ehepaar mit 2 Kindern
 4 = Ehepaar mit 3 und mehr Kindern
 5 = Elternteil mit Kind(ern)
 6 = Alleinstehende Personen

Tabelle 14: Daten zur Wohnungsqualität der Familienhaushalte mit Kindern nach Berufsschichten

	Von 100 Familien mit Kindern nebenstehender Anteil in Kleinstwohnungen (1 oder 2 Wohnräume)				Anteil in Substandardwohnungen (Ausstattungstyp IV und V)			
	Wien	Graz	Linz	S, I, K ¹⁾	Wien	Graz	Linz	S, I, K ¹⁾
Angestellte, Beamte, Selbständige und Mithelfende, Rentner und Pensionisten mit Hochschule	17,0	17,6	14,2	11,2	4,4	2,6	1,9	1,9
Angestellte, Beamte, Selbständige und Mithelfende, Rentner und Pensionisten mit Matura	30,9	29,2	25,4	18,0	8,3	6,1	3,2	2,3
Selbständige und Mithelfende mit Pflichtschule und Berufslehre oder Fachschule	40,3	36,2	27,3	22,1	18,7	17,4	9,0	7,4
Angestellte und Beamte mit Berufslehre oder Fachschule	55,1	54,4	46,9	36,5	17,3	15,6	6,0	6,5
Angestellte und Beamte mit nur Pflichtschule	59,2	58,8	52,1	39,8	22,9	18,5	8,4	8,1
Facharbeiter	64,5	65,4	58,8	56,8	28,9	26,0	11,0	13,1
Sonstige Arbeiter	70,6	73,3	63,9	56,8	40,2	37,0	16,1	18,9
Rentner und Pensionisten mit Berufslehre oder Fachschule	53,8	50,5	49,3	35,8	24,7	21,9	8,9	10,5
Rentner und Pensionisten mit nur Pflichtschule	61,4	62,0	58,0	47,1	32,3	29,8	15,7	14,8
Zusammen	53,3	51,6	47,9	35,3	23,0	19,7	9,4	8,8

¹⁾ Salzburg, Innsbruck, Klagenfurt.

11 SCHLUSSFOLGERUNG

Die Wohnversorgung der österreichischen Bevölkerung hat sich in den letzten Jahren verbessert; es konnten sehr wesentliche Erfolge erzielt werden. Zwei Schwerpunkte treten besonders hervor: der rein zahlenmäßige Erfolg, der im wesentlichen zu einer Bedeckung des quantitativen Fehlbestandes führte, und eine Fülle von Detailverbesserungen im architektonisch-technischen Bereich, durch die eine qualitative Verbesserung der einzelnen Wohnungen erreicht werden konnte. Dies gilt sowohl für die Größe als auch für die Ausstattung der Wohnungen. Es darf aber nicht übersehen werden, daß es immer noch Gruppen von Familien gibt, deren Wohnbedürfnisse nicht ausreichend befriedigt werden können. Hier handelt es sich vor allem um Familien aus einkommensschwachen Schichten der Bevölkerung – teilweise mit mehreren Kindern. Diese Gruppe wurde durch die Novelle 1976 zum WFG besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen dieser Novelle können derzeit mangels ausreichender Daten noch nicht festgestellt werden.

Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche unterliegen einem ständigen Wandel. In den letzten Jahren ist in Österreich

ein besonderes Innovationsdenken zu bemerken, das durch die bisher erreichten Verbesserungen geweckt wurde.

Grundsätzlich können zwei Tendenzen des Umdenkens festgestellt werden:

- Im unmittelbaren Wohnbereich artikuliert sich verstärkt die Forderung nach einer Mitgestaltung der Wohnung durch den späteren Nutzer (Partizipationsgedanke).
- Die bisher eher im Hintergrund stehende Wohnumwelt gewinnt immer mehr an Bedeutung und wird in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Begriff der Lebensqualität betrachtet. Insbesondere stehen hier die Fragen der Infrastruktur, die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Stadterneuerung und Stadterweiterung sowie die Belästigungen durch Immissionen und Emissionen im Vordergrund.

Um bei diesen Problemen neue Erkenntnisse zu gewinnen und daraus Strategien für die Zukunft zu entwickeln, wurde im Bundesministerium für Bauten und Technik ein „Schwerpunktprogramm der Wohnbauforschung in Österreich“ für die XIV. Legislaturperiode (1975–1979) erarbeitet, das die Grundlage der weiteren Wohnbaupolitik auf der Basis der neuen Wohnwünsche bilden soll.

ANHANG

Stadterneuerung im Rahmen der Wohnbauforschung

- F 10: „Sanierung von Altwohnungen“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen;
- F 13: „Kosten der Althausanierung“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen;
- F 14: „Rechtliche Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Althausanierung“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen;
- F 70: „Altstadterneuerung von Krems, Grundlagenforschung“, Verein zur Förderung der Erneuerung von Krems;
- F 92: „Großräumige Erneuerung städtischer Sanierungsgebiete am Modell Braunau“, Gruppe M;
- F 112: „Statistische Erhebungen der Kosten von in Althäusern durchgeführten Verbesserungsarbeiten“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen;
- F 115: „Rationalisierung von Wohnungsverbesserungsarbeiten durch generelle Änderung der inneren Erschließung des Wohnobjektes“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen;
- F 161: „Kriterien für die Beurteilung der Erhaltungs- und Sanierungswürdigkeit alter Wohnungen, Wohnhäuser und Wohngebiete“, Österreichisches Institut für Bauforschung;
- F 165: „Demonstrativbauvorhaben Bürgerspitalkomplex Krems/Altstadt“, Verein zur Förderung der Erneuerung von Krems;
- F 201: „Vorschlag zur Ausarbeitung einer Studie über Organisationsformen und Strategien zur Durchführung der Stadterneuerung in dicht bebauten Gebieten Österreichs“, Österreichisches Zentrum für Architekturforschung;
- F 248: „Grundbesitzverhältnisse in historischen Stadtkernen und ihr Einfluß auf die Stadterneuerung“, Österreichische Gesellschaft für Raumforschung und Raumplanung;
- F 264: „Informations- und Diskussionsveranstaltung über Sanierungsprobleme in großen Städten (Berlin – Wien)“, Österreichisches Institut für Bauforschung;
- F 274: „Das REHAB-System zum Einbau von Sanitärinstallationen in Altbauwohnungen innerhalb von 36 Stunden (ohne Mieterumsiedlung)“, Architekt Dipl.-Ing. Erich Bramhas;
- F 281: „Strukturelle Analyse des Althausbestandes und Erstellung eines Stichproben-Modells zur Bewertung dieses Bestandes“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen;
- F 284: „Stadterneuerungsprojekt Salzburg-Maxglan“, Salzburger Arbeitsgruppe Stadterneuerung, Salzburg;
- F 327: „Erneuerungsprojekt Braunau Enknachseite“ (Fortsetzung von F 92), Gruppe M, *Reinisch/Ziesel/Bramhas/Haiden/Schmidl*, Wien;
- F 358: „Altstadtsymposium Braunau am 29. und 30. Juni 1974 (zugehörig zum Auftrag „Großräumige Erneuerung städtischer Sanierungsgebiete – Modell Braunau“), Stadtgemeinde Braunau am Inn;
- F 372: „Stadterneuerung – Modell Braunau – 3. Auftragsstufe“, Stadtgemeinde Braunau am Inn;
- F 379: „Projekt Planquadrat 4“, Magistrat der Stadt Wien, MA 19, Stadtgestaltung;
- F 404: „Die Lebenssituation von Althausbewohnern und ihre Bereitschaft zur Beteiligung an Sanierungsmaßnahmen“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien;
- F 427: „Revitalisierung einer Altstadt – am Beispiel Graz – Wohnen in der Altstadt“, Forschungszentrum Graz, Institut für Umweltforschung, Graz;
- F 450: „Assanierung von Stadtgebieten“, Projektgruppe Arch. Ing. Mag. K. Neugebauer „Assanierung von Stadtgebieten“ (ZT-ARGE), Wien;
- F 467: „Bedarf an Wohnungsverbesserung und Stadterneuerung in den österreichischen Groß- und Mittelstadregionen“, Institut für Stadtforschung, Wien;
- F 473: „SAN – THA System für Althausanierungen“, Arch. Ing. *Gertrud Thaler*, Wien;
- F 486: „Stadterneuerung – Modell Braunau, 4. Auftragsstufe. Praktische Anwendung des Stadterneuerungsgesetzes. Assanierungsgebiet „In der Scheiben“, Stadtgemeinde Braunau am Inn;
- F 506: „Stadterneuerung in Wien“. Probleme der Stadterneuerung in größeren Städten am Beispiel „Assanierungsgebiet Ottakring“, URBANBAU, Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsges. m. b. H., Wien;
- F 520: „Entscheidungsmodelle zur Wohnhaussanierung“, Österreichisches Institut für Bauforschung, Wien;
- F 517: „Stadterneuerung und -sanierung im Rahmen einer gesamtstaatlichen Raumordnung“, Österreichisches Institut für Raumplanung, Wien;
- F 530: „Die Ortskernsanierung Mörbisch als Modell“, Dipl.-Ing. *Rüdiger Reichel*, Dipl.-Ing. *Wolfgang Kaitna*, *Kurt Smetana*, Wien.

Informationen über alle geförderten und abgeschlossenen Projekte der Wohnbauforschung erteilt die Abteilung 2 der Sektion V des Bundesministeriums für Bauten und Technik.

Literatur zu den Abschnitten 9 und 10

- (1) A. Kaufmann, Motive und Formen der Wohnungsmobilität, Institut für Stadtforschung, Wien 1976.
- (2) W. Breinbauer/H. Rieser/H. Wottawa, Wohnwünsche der Wiener Bevölkerung, Wien 1975 (Publikationen des Institutes für Stadtforschung Nr. 31).
- (3) W. Breinbauer/H. Rieser/H. Wottawa, Wien 1975; Die finanzielle Leistungsbereitschaft für eine optimale Wohnung, Institut für empirische Sozialforschung, Wien 1972 a; Anforderung an die Wohnungen in Abhängigkeit vom Lebenszyklus, IFES, Wien 1972 b; H. Rieser/Ch. Bauer/H. Wottawa/HG. Zilian, Wohnen zwischen Wunsch und Wirklichkeit, Institut für Höhere Studien, Wien 1971; Einstellung der Bevölkerung zu einem Anbot an Wohnerziehung, IFES, Wien 1974.
- (4) R. Weichinger/W. Schulz/G. Graefe, Kriterien der Wohnungsgestaltung (gefördert aus den Mitteln der Wohnbauforschung), Wien 1973, unveröffentlichtes Manuskript.
- (5) Mindestanforderungen an die Wohnung, Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Heft 49, Wien 1972.
- (6) Ch. Riccabona/M. Wachberger, Wohnqualität, Österreichisches Institut für Bauforschung, Wien 1977.
- (7) D. Warta, Psychologische Aspekte der Rationalisierung, in: Untersuchung von Möglichkeiten für eine rationellere Errichtung von Wohnbauten (gefördert aus Mitteln der Wohnbauforschung), Manuskript Teil 1.
- (8) G. Laage/M. W. Herr, Die Wohnung von heute für Ansprüche von morgen, GEWOS-Schriftenreihe Neue Folge 5, Hamburg 1971.
- (9) Neufassung der Kölner Empfehlungen 1971, Ständiger Ausschuß Miete und Familieneinkommen des IVWSR, Luxemburg 1971.
- (10) Familie und Wohnen, Gutachten des wissenschaftlichen Beirates für Familienfragen beim Bundesministerium für Jugend, Familie und Gesundheit, Schriftenreihe des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit, Band 20, Stuttgart 1975.
- (11) W. Breinbauer/H. Rieser/H. Wottawa, Wien 1975; IFES 1974, IFES 1972 b.
- (12) H. Kreutz/U. Wuggenig, Kindheit und Jugend in der Großstadt – Expertenurteil und Wirklichkeit, unveröffentlichtes Manuskript.
- (13) Intimsphäre und Öffentlichkeitsraum im Wohnbereich, IFES, Wien 1972 c.
- (14) D. Stokols, Ein sozialpsychologisches Modell menschlicher Engephänomene, in: Materialien zur Siedlungssoziologie, Hrsg. P. Atteslander/B. Hamm, Köln 1974.
- (15) H. Strotzka/E. Gehmacher/A. Kaufmann, Wohnen und psychische Gesundheit, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Monographie Nr. 26, Wien 1977.
- (16) Struktur der Belastungen durch negative Wohnungseigenschaften, IFES 1972 d.
- (17) R. Weichinger/W. Schulz/G. Graefe, Wien 1973; IFES 1972 b.
- (18) Mobilisierbares Interesse an Saalwohnungen, IFES, Wien 1975.
- (19) IFES 1972 a.
- (20) IFES 1972 b.
- (21) Sozialpsychologische Einflüsse auf die Wohnkultur, IFES, Wien 1974.
- (22) O. Lackinger, Selbstarbeit am Eigenheim – offene und ungelöste Fragen, in: Der Aufbau, Nr. 4/5, 1975; siehe dazu auch: E. Knoth, Verteilungswirkungen des Wohnungswesens, Institut für Stadtforschung, unveröffentlichtes Manuskript, Wien 1978.
- (23) Interesse an Eigengestaltung der Wohnung, IFES, Wien 1974.
- (24) Wohnerfahrung und Wirtschaftlichkeit einer fußläufigen Gartenstadt, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien 1974.
- (25) Dazu die Ergebnisse des „Wohndorfes Raaba“ der „Projektgruppe Kooperatives Wohnen“, in: Wohnbau Nr. 9, Wien 1978.
- (26) E. Gehmacher, Soziologie und Psychologie, in: Untersuchung von Möglichkeiten für eine rationellere Errichtung von Wohnbauten (gefördert aus Mitteln der Wohnbauforschung), Manuskript, Teil 1.
- (27) K. Freisitzer, Zur Soziologie der Wohnbauforschung, in: Wohnbau Nr. 4, Wien 1978.
- (28) Vgl. im folgenden: E. Gehmacher, Die Wiener Umgebung: Erholungsland oder Wohnland?, in: Wien aktuell, Heft 6, 1977.
- (29) IFES 1972 a, 1972 b; Dr. Warta, Psychologische Aspekte der Rationalisierung.
- (30) G. Kapner, Architektur als psychischer Umweltschutz, in: Wien aktuell, Heft 8/9, 1978.
- (31) Methode der Bewertung geplanter/bestehender Wohnungstypen, 1. Teil, Institut für Bauforschung, Wien 1971.
- (32) Kinder in Altwohngebieten, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Heft 70, Wien 1976.
- (33) Marie-José Chombart de Lauwe, Dégénération du logement et ses conséquences, in: Paul Henry Chombart de Lauwe, Famille et habitation, Band I, Paris 1967.
- (34) F. Bruckmayer/J. Lang, Richtlinien für die Anwendung wirtschaftlicher Schallschutzmaßnahmen im Wohnungsbau als Vorbereitung für legislative Maßnahmen, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Heft 55, Wien 1974.
- (35) G. Bruckmann, Ch. Festa, R. Gisser, O. Lackinger und J. Lammel, Prognose des Wohnungsbedarfes bis 1985, Linz 1975.
- (36) Institut für Stadtforschung, Wohnkosten und ökonomische Situation der Haushalte, Forschungsprojekt gefördert vom Bundesministerium für Bauten und Technik, in Bearbeitung.
- (37) Albert Kaufmann, Sozialräumliche Gliederung der österreichischen Großstadtreionen, Kleinräumige Analyse der Wohnverhältnisse in den Stadtregionen Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck, Klagenfurt, Institut für Stadtforschung, Wien 1978.

Demonstrativbauvorhaben im Rahmen der Wohnbauforschung des Bundesministeriums für Bauten und Technik, insbesondere die Wettbewerbe „Wohnen morgen“.

„Auswertung der Architektenwettbewerbe Wohnen morgen“, Österreichisches Institut für Bauforschung (gefördert durch das Bundesministerium für Bauten und Technik).

F 6: „Studium neuer Konzeptionen auf dem Gebiet der Altenwohnungen und Heime. Ihre Integration im heutigen und zukünftigen Städtebau“, Architekt Rupert Falkner.

- F 19: „Zusammenhänge zwischen Wohnbedingungen und psychischen Störungen“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen.
- F 22: „Lebensbereich des Kindes“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen.
- F 69: „Wohnungen für Körperbehinderte“, Architekt Windbrechtinger.
- F 71: „Humane Aspekte im Wohnungsbau“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen.
- F 110: „Soziale Aspekte in der Wohnbautätigkeit“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen.
- F 134: „Kriterien in der Wohnungsgestaltung“, Eine Untersuchung über die Anforderungen an das Wohnen und deren architektonische Verwirklichung, Architekt Weichinger.
- F 135: „Soziale Faktoren städtischen Wohnens, Empirische Situationsanalyse und soziologische Optimierungsmodelle am Beispiel der Stadtregion Linz“, Arbeitsgemeinschaft Sozialforschung Bodzenta/Vaskovics.
- F 136: „Untersuchung des künftigen Wohnungsbedarfes (bis 1980) sowie der bauwirtschaftlichen und finanziellen Voraussetzungen (Möglichkeiten) zu deren Abdeckung“, Arbeitsgemeinschaft Prof. G. Bruckmann.
- F 143: „Arbeiterunterkünfte“, Österreichisches Institut für Bauforschung.
- F 166: „Zusammenhänge zwischen Wohnbedingungen und psychischen Störungen – II. Teil“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen.
- F 172: „Studentisches Wohnen“, Architekten Marchart, Moebius, Müller-Hartburg.
- F 188: „Planungs- und Bewertungsgrundlagen für bäuerliche Wohnhäuser“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen.
- F 231: „Zusammenhänge zwischen Wohnbedingungen und psychischen Störungen, Teil III – weitere Auswertung der Ergebnisse“ (Fortsetzung von F 19 und F 166), Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen.
- F 232: „Ermittlung des Wohnungsbedarfes von Erst-Ehen und aus Wanderungsbewegungen“, Dr. Otto Lackinger, Dr. Josef Hofinger, Linz.
- F 237: „Intimsphäre und Öffentlichkeitsraum im Wohnbereich“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 240: „Struktur der Belastungen durch negative Wohnungseigenschaften“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 241: „Die finanzielle Leistungsbereitschaft für eine optimale Wohnung“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 242: „Anforderungen an die Wohnungen in Abhängigkeit vom Lebenszyklus“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 253: „Die Beeinträchtigung des Wohnwertes in bestimmten Wohngebieten“, Österreichisches Institut für Raumforschung und Raumplanung.
- F 258: „Entwicklung von guten Planungsbeispielen für das landwirtschaftliche Wohnhaus am Hang“, Österreichisches Kuratorium für Landtechnik.
- F 282: „Kinder in Altwohngebieten“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen.
- F 313: „Sozialpsychologische Einflüsse auf die Wohnkultur, (Die Wohnung als Prestige-Symbol)“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 314: „Interesse an Eigengestaltung der Wohnung“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 316: „Vorteile und Nachteile des innerstädtischen Wohnens“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 317: „Mobilisierbares Interesse an Saalwohnungen“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 318: „Reaktion der Bevölkerung auf ein Anbot an Wohnerziehung“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 332: „Sozialräumliche Gliederung der österreichischen Mittelstadtregionen, Kleinräumige Analyse der Wohnverhältnisse in den österreichischen Mittelstadtregionen“, Institut für Stadtforschung.
- F 333: „Sozialräumliche Gliederung der österreichischen Großstadtregionen, Kleinräumige Analyse der Wohnverhältnisse in den sechs österreichischen Großstadtregionen“, Institut für Stadtforschung.
- F 368: „Dachgarten Haberlgasse – Wohnbereich integriertes Grün“, Stadt Wien, MA 24.
- F 386: „Durchführung von Um- und Ausbauten von erhaltungswürdigen landwirtschaftlichen Wohnhaustypen“, Österreichisches Kuratorium für Landtechnik, Wien.
- F 388: „Begleitende Analysen, Untersuchungen und anwendbare Auswertungen für das Partizipationsmodell Wohnhausanlage Purkersdorf, Dr. Hild-Gasse“, Architekten Dipl.-Ing. H. Prader, Dipl.-Ing. F. Fehringer, Dipl.-Ing. E. Ott.
- F 404: „Die Lebenssituation von Althausbewohnern und ihre Bereitschaft zur Beteiligung an Sanierungsmaßnahmen“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 414: „Wohnerziehung“, ARGE Wohnerziehung, Wien (in Arbeit).
- F 427: „Revitalisierung einer Altstadt am Beispiel Graz – Wohnen in der Altstadt“, Forschungszentrum Graz, Institut für Umweltforschung, Graz (in Arbeit).
- F 447: „Das Freizeitverhalten Jugendlicher in Abhängigkeit von Wohnverhältnissen und das Angebot an Freizeiteinrichtungen unter besonderer Berücksichtigung von Gemeinschaftsräumen“, IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- F 448: „Wohnen junger Arbeiter“, Arbeitsgruppe Österreichisches Institut für Berufsbildungsforschung und Architekt Dipl.-Ing. Dr. techn. Werner Obermann, Wien (in Arbeit).
- F 460: „Integration sozialer Infrastruktur am Beispiel von Einrichtungen der Ersatzerziehung – planerische Konsequenzen für den Wohnbau in Stadterneuerungs- und Stadterweiterungsgebieten“, Projektgruppe „Integration – Ersatzerziehung“, Wien.
- F 466: „Wohnkosten und ökonomische Situation der Haushalte“, Institut für Stadtforschung, Wien (in Arbeit).
- F 469: „Wohnbedürfnisse und Wohnmöglichkeiten von Studenten“, Österreichische Hochschülerschaft, Zentralausschuß, Wien (in Arbeit).
- F 474: „Wohninformation – Wohnberatung, I. Teil: Untersuchung über Verbesserungsmöglichkeiten“, Österreichisches Institut für Bauforschung (in Arbeit).
- F 478: „Behindertenkategorien und Wohnungsgestaltung in der Praxis im Hinblick auf den neuen ÖNORM-Entwurf“, Architekt Dipl.-Ing. Dr. Günther Feuerstein, Wien.
- F 499: „Mieterbeteiligung im kommunalen Wohnhausbau, Modell der Planungsbeteiligung und Mitbestimmung (Schwerpunkt, Unterschichtbevölkerung), untersucht am Beispiel eines Wohnhausneubaues der Gemeinde Wien in Wien 16., Feßtgasse 12–16“, Stadt Wien, MA 24 (in Arbeit).
- F 515: „Durchführung von Um- und Ausbauten erhaltungswürdiger landwirtschaftlicher Wohnhäuser (ÖÖ. und NÖ.), Österreichisches Kuratorium für Landtechnik, Wien (in Arbeit).
- F 531: „Soziale und medizinische Prophylaxe durch ein Pensionistenwohnheim (Altersitz „Liechtenstein“)“, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „AUSTRIA“ A. G., Maria Enzersdorf-Südstadt (in Arbeit).

Informationen über alle geförderten und abgeschlossenen Projekte der Wohnbauforschung erteilt die Abteilung 2 der Sektion V des Bundesministeriums für Bauten und Technik.

Zusammenstellung 1 (Bundesgesetze)

A. Wohnbauförderungs- und Wohnbaufinanzierungsgesetze

1. Bundesgesetz vom **29. Juni 1967** über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen (**Wohnbauförderungsgesetz 1968**), BGBl. Nr. 280.
Novelle 1972: Bundesgesetz vom **30. Mai 1972**, mit dem das Wohnbauförderungsgesetz 1968 geändert wird, BGBl. Nr. 232.
„Anteilegesetz“: Bundesgesetz vom **24. November 1972** über die Zuweisung von Anteilen an der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer für Zwecke der Wohnbauförderung und des Familienlastenausgleichs, BGBl. Nr. 443.

- Stadterneuerungsgesetz: Bundesgesetz vom **3. Mai 1974** betreffend die Assanierung von Wohngebieten (**Stadterneuerungsgesetz**), BGBl. Nr. 287.
- Novelle 1974: Bundesgesetz vom **12. Juli 1974**, mit dem das Wohnbauförderungsgesetz 1968 geändert wird, BGBl. Nr. 449.
- Novelle 1975: Bundesgesetz vom **11. Juni 1975**, mit dem das Wohnbauförderungsgesetz 1968 geändert wird, BGBl. Nr. 366.
- Novelle 1976: Bundesgesetz vom **6. Juli 1976**, mit dem das Wohnbauförderungsgesetz 1968 geändert wird, BGBl. Nr. 386.
- BGBl. Nr. 280/1978 – Art. XIII – (Ehegattenerbrecht, Ehegüterrecht und Ehescheidungsrecht).
2. Bundesgesetz vom **22. Oktober 1967** über die Förderung der Verbesserung von Klein- und Mittelwohnungen (**Wohnungsverbesserungsgesetz**), BGBl. Nr. 426.

Novelle 1971: Bundesgesetz vom **16. Juli 1971**, mit dem das Wohnungsverbesserungsgesetz geändert wird, BGBl. Nr. 337.

Novelle 1972: Bundesgesetz vom **9. Juli 1972**, mit dem das Wohnungsverbesserungsgesetz geändert wird, BGBl. Nr. 268.

Novelle 1973: Bundesgesetz vom **3. Juli 1973**, mit dem das Wohnungsverbesserungsgesetz geändert wird, BGBl. Nr. 369.

Novelle 1974: Bundesgesetz vom **12. Juli 1974**, mit dem das Wohnungsverbesserungsgesetz geändert wird, BGBl. Nr. 447.

Novelle 1975: Bundesgesetz vom **11. Juni 1975**, mit dem das Wohnungsverbesserungsgesetz geändert wird, BGBl. Nr. 367.

Novelle 1978: Bundesgesetz vom **30. Juni 1978**, mit dem das Wohnungsverbesserungsgesetz geändert wird, BGBl. Nr. 337.
 3. Bundesgesetz vom **7. Juli 1954** ⁷⁾, womit Bestimmungen über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen getroffen und Grundsätze über die Schaffung von Wohnbauförderungsbeiräten aufgestellt werden (**Wohnbauförderungsgesetz 1954**), BGBl. Nr. 153, zuletzt geändert durch das **Wohnbauförderungsgesetz 1968**, BGBl. Nr. 280/1967.
 4. Bundesgesetz vom **15. April 1921** ⁷⁾ betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds, BGBl. Nr. 252, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz vom **25. Jänner 1967**, BGBl. Nr. 55, und das **Wohnbauförderungsgesetz 1968**, BGBl. Nr. 280/1967. (Statut des Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds in der Fassung der Kundmachung des Bundesministeriums für soziale Verwaltung vom 19. Feber 1926, BGBl. Nr. 45.)
 5. Bundesgesetz vom **16. Juni 1948** ⁷⁾ betreffend die Wiederherstellung der durch Kriegseinwirkung beschädigten oder zerstörten Wohnhäuser und den Ersatz des zerstörten Hausrates, BGBl. Nr. 130 (**Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz**), zuletzt geändert durch die **Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz-Novelle 1967**, BGBl. Nr. 54, und das **Wohnbauförderungsgesetz 1968**, BGBl. Nr. 280/1967.
- ⁷⁾ Diesen Gesetzen wurde durch das WFG 1968 derogiert; die zur Abwicklung der bis dahin gewährten Förderungen notwendigen Bestimmungen blieben aufrecht.
6. Bundesgesetz vom **16. Juli 1971** über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand, BGBl. Nr. 336.

Novelle 1974: Bundesgesetz vom **12. Juli 1974**, mit dem das Bundesgesetz über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand geändert wird, BGBl. Nr. 448.

Novelle 1977: Bundesgesetz vom **29. Juni 1977**, mit dem das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz geändert wird, BGBl. Nr. 393.
 7. Bundesgesetz vom **24. November 1972** über die Zuweisung von Anteilen an der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer für Zwecke der Wohnbauförderung und des Familienlastenausgleiches, BGBl. Nr. 443.
 8. Bundesgesetz vom **17. Dezember 1951** über die Einhebung eines Wohnbauförderungsbeitrages, BGBl. Nr. 13/1952, zuletzt geändert durch Bundesgesetz vom **26. November 1963**, BGBl. Nr. 285.
- ### B. Mietenrecht (Auswahl)
1. Bundesgesetz vom **7. Dezember 1922** über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, BGBl. Nr. 872 (**Mietengesetz**).

Novelle 1967: Bundesgesetz vom **30. Juni 1967** über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften (**Mietrechtsänderungsgesetz**), BGBl. Nr. 281.

Novelle 1974: Bundesgesetz vom **12. Juli 1974** über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen, BGBl. Nr. 409.
 2. Bundesgesetz vom **29. Juni 1954**, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden, BGBl. Nr. 132 („**Zinsstoppgesetz**“), zuletzt geändert durch Bundesgesetz vom **12. Juli 1974**, BGBl. Nr. 409.
 3. Bundesgesetz vom **21. September 1951** über Wohnungsbeihilfen, BGBl. Nr. 229, zuletzt geändert durch Bundesgesetz vom **6. Mai 1976**, BGBl. Nr. 289.
- ### C. Wohnungsrechtliche Nebengesetze (Auswahl)
1. Bundesgesetz vom **3. Mai 1974** betreffend die Assanierung von Wohngebieten (**Stadterneuerungsgesetz**), BGBl. Nr. 287.
 2. Bundesgesetz vom **3. Mai 1974** betreffend die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen (**Bodenbeschaffungsgesetz**), BGBl. Nr. 288.
 3. Bundesgesetz vom **1. Juli 1975** über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (**Wohnungseigentumsgesetz 1975 – WEG 1975**), BGBl. Nr. 417.
 4. Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)** vom **29. Feber 1940**, deutsches RGBl. I S. 438. [Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (WGG/DV), deutsches RGBl. I S. 1012.]

5. Bundesgesetz vom **16. Dezember 1958** über die Regelung des Kleingartenwesens (**Kleingartengesetz**), BGBl. Nr. 6/1959.

Zusammenstellung 2 (Ausführungsverordnungen der Länder aufgrund des WFG 1968)

- A. Verordnungen, mit denen in Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (§ 2 Abs. 2) die **angemessenen Gesamtbaukosten** je Quadratmeter sowie die **normale Ausstattung** der zu fördernden Baulichkeiten festgesetzt werden.

Burgenland: VO vom 13. Dezember 1972, LGBl. Nr. 44, i. d. F. der VO vom 13. September 1978, LGBl. Nr. 41.

- Kärnten: 1. VO vom 31. Oktober 1978, LGBl. Nr. 105.
2. (Richtlinien der Kärntner Landesregierung für die Berücksichtigung von Kostenerhöhungen bei Bauten nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, Erlasse des Amtes der Kärntner Landesregierung Zl. WuS-29/7/70 vom 10. November 1970 und Zl. WuS-9/1/72 vom 31. Juli 1972.)

Niederösterreich: VO vom 13. Juli 1976, LGBl. 1976, 78. Stück, 8303/1-0.

Oberösterreich: VO vom 23. Mai 1977, LGBl. Nr. 22, i. d. F. der VO vom 20. März 1978, LGBl. Nr. 15, und vom 26. Juni 1978, LGBl. Nr. 38.

Salzburg: VO vom 28. Mai 1973, LGBl. Nr. 78, i. d. F. der VO vom 17. August 1978, LGBl. Nr. 67.

- Steiermark: 1. VO vom 11. Dezember 1972, LGBl. Nr. 144, i. d. F. der VO vom 7. Juli 1975, LGBl. Nr. 55, und vom 19. Dezember 1977, LGBl. Nr. 79.

2. (Richtlinien der Steiermärkischen Landesregierung für die Berücksichtigung von Kostenerhöhungen bei Bauten nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968; verschiedene Erlasse des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 14 – Wohnungs- und Siedlungswesen.)

3. (Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 vom 11. Juli 1977, Zl. 14 506 W 34/158-1977, Grazer Zeitung – Amtsblatt für die Steiermark vom 15. Juli 1977, Stück 28.)

Tirol: VO vom 19. Dezember 1978, LGBl. Nr. 4/1979.

Vorarlberg: 1. VO LGBl. Nr. 6/1973, i. d. F. der VO LGBl. Nr. 43/193, der VO LGBl. Nr. 10/1975 und der VO LGBl. Nr. 39/1978.
2. (Wohnbauförderungsrichtlinien 1977.)

Wien: VO vom 12. Dezember 1972, LGBl. Nr. 3/1973, i. d. F. der VO vom 26. Feber 1974, LGBl. Nr. 7, vom 17. Dezember 1974, LGBl. Nr. 2/1975, vom 8. April 1975, LGBl. Nr. 13; vom 16. Dezember 1975, LGBl. Nr. 2/1976, und vom 28. Juni 1978, LGBl. Nr. 19.

- B. Verordnungen, mit denen in Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (§ 11 Abs. 5 bis 7) nähere Bestimmungen über **Eigenmittlersatzdarlehen** getroffen werden.

Burgenland: VO vom 22. Dezember 1976, LGBl. Nr. 1/1977.

Kärnten: VO vom 20. März 1973, LGBl. Nr. 33, i. d. F. der VO vom 14. September 1976, LGBl. Nr. 105.

Niederösterreich: VO vom 30. November 1976, LGBl. 1976, 130. Stück, 8303/2-0 i. d. F. der VO vom 21. August 1978, 149. Stück 8303/2-1.

Oberösterreich: VO vom 18. Dezember 1972, LGBl. Nr. 57, i. d. F. der VO vom 23. August 1976, LGBl. Nr. 45.

Salzburg: VO vom 6. Dezember 1976, LGBl. Nr. 3/1977.

Steiermark: VO vom 11. Dezember 1972, LGBl. Nr. 145, i. d. F. der VO vom 5. April 1976, LGBl. Nr. 32 und vom 18. Dezember 1978, LGBl. Nr. 2/1979.

Tirol: VO vom 12. Oktober 1976, LGBl. Nr. 67, i. d. F. der VO vom 6. Dezember 1977, LGBl. Nr. 57.

Vorarlberg: VO LGBl. Nr. 7/1973, i. d. F. der VO LGBl. Nr. 11/1975 und LGBl. Nr. 47/1976.

Wien: VO vom 7. September 1977, LGBl. Nr. 26, i. d. F. der VO vom 5. Dezember 1978, LGBl. Nr. 38.

- C. Verordnungen, mit denen in Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (§ 15 Abs. 8) nähere Bestimmungen über die Gewährung von Wohnbeihilfen festgesetzt werden.

Burgenland: VO vom 20. Dezember 1972, LGBl. Nr. 47, i. d. F. der VO vom 22. Dezember 1976, LGBl. Nr. 2/1977.

Kärnten: VO vom 14. September 1976, LGBl. Nr. 110 i. d. F. der VO vom 6. Dezember 1977, LGBl. Nr. 71.

Niederösterreich: VO vom 30. November 1976, LGBl. 1976, 131. Stück, 8303/3-0.

Oberösterreich: VO vom 18. Dezember 1972, LGBl. Nr. 55, i. d. F. der VO vom 24. Juni 1974, LGBl. Nr. 27, vom 23. Juni 1975, LGBl. Nr. 31, und vom 23. August 1976, LGBl. Nr. 46.

Salzburg: VO vom 6. Dezember 1976, LGBl. Nr. 2/1977, i. d. F. der VO vom 19. August 1977, LGBl. Nr. 76, und vom 15. Feber 1978, LGBl. Nr. 24.

Steiermark: VO vom 26. April 1977, LGBl. Nr. 21, i. d. F. der VO vom 10. Juli 1978, LGBl. Nr. 38.

Tirol: VO vom 12. Oktober 1976, LGBl. Nr. 68, i. d. F. der VO vom 6. Dezember 1977, LGBl. Nr. 58.

Vorarlberg: VO LGBl. Nr. 8/1973, i. d. F. der VO LGBl. Nr. 44/1973, der VO LGBl. Nr. 12/1975, der VO LGBl. Nr. 48/1976 und der VO LGBl. Nr. 40/1978.

Wien: Vo vom 12. Dezember 1972, LGBl. Nr. 1/1973, i. d. F. der VO vom 17. Dezember 1974, LGBl. Nr. 1/1975, vom 16. Dezember 1975, LGBl. Nr. 1/1976, vom 16. Feber 1977, LGBl. Nr. 4 und vom 5. Dezember 1978, LGBl. Nr. 39.

Zusammenstellung 3 (Landesgesetzliche Wohnbauförderungsvorschriften)

Burgenland: 1. Gesetz vom 16. Mai 1950 betreffend die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Land Burgenland, LGBl. Nr. 11.
2. Richtlinien betreffend den Burgenländischen Wohnbauförderungsfonds, zuletzt geändert durch Beschluß der Burgenländischen Landesregierung Zl. VIII/2-2500280/467-1977 vom 22. Juni 1977.

Kärnten: Gesetz vom 17. Dezember 1971, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird, LGBl. Nr. 7/1972, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1975, LGBl. Nr. 25/1976.

Niederösterreich: 1. Gesetz vom 15. Dezember 1977 über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. 1978, 36. Stück (NÖ. Landeswohnbauförderungsgesetz 1977).
2. Kundmachung der NÖ. Landesregierung vom 28. Februar 1978 über das Statut des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich (Landeswohnbauförderungsgesetz 1977), LGBl. Nr. 8300/1-0.
3. Gesetz vom 23. Juli 1964 über die Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohnbauförderungsfonds für Niederösterreich, LGBl. Nr. 250, i. d. F. des Gesetzes vom 18. Juli 1972, LGBl. 1972, 79. Stück.

Oberösterreich: 1. Gesetz vom 20. Juli 1950 über die Errichtung eines Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds (Landes-Wohnungs- und Siedlungsfondsgesetz), LGBl. Nr. 57, i. d. F. des Gesetzes vom 7. März 1962, LGBl. Nr. 10.
2. Verordnung der OÖ. Landesregierung vom 2. Mai 1977, mit der die Satzung des OÖ. Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds erlassen wird, LGBl. Nr. 23.
3. Richtlinien der OÖ. Landesregierung für die Gewährung von Annuitätenzuschüssen zur Minderung des Wohnungsaufwandes

vom 19. Dezember 1977, Zl. Wo-02030206/1-1977, Amtliche Linzer Zeitung 3/1978.

4. Richtlinien für Förderungen bei Beschaffung von Wohnungen und Eigenheimen, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 gefördert werden können, zuletzt geändert durch Beschluß der OÖ. Landesregierung vom 29. Juli 1976, Zl. Fin-58/255-II/Ke-1976, Amtliche Linzer Zeitung 32/1976, S. 862.

Salzburg: Salzburger Wohnbauförderungsfondsgesetz 1977 vom 19. Oktober 1977, LGBl. Nr. 4/1978.

Steiermark: Gesetz vom 24. April 1974 über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Land Steiermark (Landeswohnbauförderungsgesetz 1974), LGBl. Nr. 66, i. d. F. des Gesetzes vom 25. Feber 1977, LGBl. Nr. 20.

Tirol: Gesetz vom 17. Juli 1951 über die Errichtung eines Tiroler Landeswohnbaufonds, LGBl. Nr. 27, i. d. F. der Gesetze vom 29. Mai 1958, LGBl. Nr. 20, und vom 29. Mai 1970, LGBl. Nr. 50.

Vorarlberg: 1. Gesetz über die Errichtung eines Wohnbaufonds für das Land Vorarlberg, LGBl. Nr. 13/1950, i. d. F. LGBl. Nr. 56/1976.
2. Satzungen des Wohnbaufonds für das Land Vorarlberg vom 13. Feber und 14. Mai 1968, Amtsblatt Nr. 10 und 23.
3. Richtlinien vom 10. Jänner 1978 für die Gewährung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 und aus dem Wohnbaufonds für das Land Vorarlberg (Wohnbauförderungsrichtlinien 1978).

Wien: 1. Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Wien vom 28. Feber 1977, Pr. Z. 513, wird eine Förderung nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungszuschußfonds im Anschluß an eine Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 nicht gewährt, sofern die Förderungszusicherung nach den Bestimmungen der Novelle vom 6. Juli 1976, BGBl. Nr. 386, erfolgte.
2. Beschluß des Wiener Gemeinderates vom 16. Dezember 1976, Pr. Z. 4 426, über die Förderungsaktion zum Ausbau von Dachböden für Wohnzwecke.

Tabelle 1: Bewohnte Wohnungen (in 1 000), Rechtsverhältnis, Nutzfläche, Ausstattungstyp
Jahr: 1977

Rechtsverhältnis	Wohnungen insgesamt	Nutzfläche in Quadratmetern					
		bis unter 45	45 bis unter 60	60 bis unter 70	70 bis unter 90	90 bis unter 130	130 und mehr
Österreich insgesamt							
Hauseigentümer	1 062	66	188	122	241	333	182
Verwandter, Verschwägerter des Hauseigentümers	81	27	16	9	15	10	5
Wohnungseigentümer (Eigentumswohnung)	178	25	39	30	53	29	3
Hauptmieter	1 114	387	272	159	185	87	24
Untermieter	30	15	6	3	4	2	1
Sonstiges Rechtsverhältnis	137	53	26	16	21	16	5
Insgesamt	2 609	575	478	339	520	477	220
Ausstattungs­typ I und II ¹⁾							
Hauseigentümer	856	29	75	91	194	299	168
Verwandter, Verschwägerter des Hauseigentümers	48	11	8	6	11	8	4
Wohnungseigentümer (Eigentumswohnung)	174	23	37	30	52	28	3
Hauptmieter	715	122	193	128	168	80	23
Untermieter	17	6	4	2	3	2	1
Sonstiges Rechtsverhältnis	77	14	15	12	17	15	4
Insgesamt	1 889	206	333	269	446	432	203
Ausstattungs­typ III ¹⁾							
Hauseigentümer	76	13	15	9	18	14	6
Verwandter, Verschwägerter des Hauseigentümers	13	5	4	1	2	1	0
Wohnungseigentümer (Eigentumswohnung)	1	1	0	0	0	0	0
Hauptmieter	123	61	34	14	9	4	0
Untermieter	3	1	1	0	0	0	–
Sonstiges Rechtsverhältnis	18	10	4	2	1	1	0
Insgesamt	235	91	58	27	31	21	7
Ausstattungs­typ IV ¹⁾							
Hauseigentümer	87	14	18	14	21	15	5
Verwandter, Verschwägerter des Hauseigentümers	13	7	3	2	1	1	0
Wohnungseigentümer (Eigentumswohnung)	1	1	0	0	0	0	0
Hauptmieter	173	123	30	11	6	2	0
Untermieter	5	4	1	0	0	0	–
Sonstiges Rechtsverhältnis	24	16	4	1	1	0	0
Insgesamt	304	166	56	29	29	18	6
Ausstattungs­typ V ¹⁾							
Hauseigentümer	33	8	7	6	5	4	2
Verwandter, Verschwägerter des Hauseigentümers	7	4	2	0	0	0	0
Wohnungseigentümer (Eigentumswohnung)	1	0	0	–	0	0	–
Hauptmieter	95	76	13	4	2	0	0
Untermieter	4	3	0	0	0	–	–
Sonstiges Rechtsverhältnis	16	11	2	1	1	0	0
Insgesamt	155	103	25	12	9	4	2

¹⁾	Ausstattungstyp	Zentralheizung	Badezimmer (Duschnische)	Abort	Wasseranschluß
I		Ja	Ja	Ja	Ja
II		Nein	Ja	Ja	Ja
III		Nein	Nein	Ja	Ja
IV		Nein	Nein	Nein	Ja
V		Nein	Nein	Nein	Nein

Quelle: Wohnungserhebung des Mikrozensus März 1977 (in „Wohnungsdaten 1976/77“).

Tabelle 2: Fertiggestellte Wohnungen nach der Nutzfläche, dem Bauherrn und dem Rechtsverhältnis

Jahr: 1976

Jahr: 1976		Wohnungen									Durchschnitt- liche Nutzfläche pro Wohnung in m ²
Bauherr Gemeindegrößenklasse	Insgesamt	bis unter 18	18 35	35 45	mit ... 45 60	m ² Nutzfläche bis unter 75	75 90	90 110	110 130	130 und mehr	
Österreich											
1. Insgesamt (einschließlich Wohnungen mit unbekanntem Rechtsverhältnis)											
Gebietskörperschaften	3 989	—	279	202	409	765	1 827	410	89	8	72
Gemeinnützige Bauvereinigungen	14 820	—	989	1 352	1 960	3 192	4 559	2 167	525	76	71
Sonstige juristische Personen	3 496	2	546	435	625	531	631	491	157	78	66
Physische (private) Personen	22 281	24	511	604	1 263	2 216	3 182	4 878	5 273	4 330	104
Zusammen	44 586	26	2 325	2 593	4 257	6 704	10 199	7 946	6 044	4 492	88
2. In Eigenbenützung des Hauseigentümers											
Gebietskörperschaften	4	—	—	—	—	1	1	—	2	—	96
Gemeinnützige Bauvereinigungen	110	—	1	1	26	8	32	24	14	4	87
Sonstige juristische Personen	49	—	2	2	4	4	4	13	10	10	109
Physische (private) Personen	18 728	—	100	215	737	1 605	2 562	4 414	5 003	4 092	110
Zusammen	18 891	—	103	218	767	1 618	2 599	4 451	5 029	4 106	110
3. Eigentumswohnungen											
Gebietskörperschaften	97	—	—	1	14	18	57	7	—	—	75
Gemeinnützige Bauvereinigungen	8 318	—	550	715	1 222	1 682	2 585	1 212	294	58	71
Sonstige juristische Personen	2 606	1	369	342	538	392	464	329	128	43	65
Physische (private) Personen	800	—	61	86	89	134	171	131	81	47	78
Zusammen	11 821	1	980	1 144	1 863	2 226	3 277	1 679	503	148	71
4. Mietwohnungen											
Gebietskörperschaften	3 536	—	77	198	380	720	1 705	367	84	5	74
Gemeinnützige Bauvereinigungen	5 358	—	331	495	607	1 222	1 664	844	183	12	72
Sonstige juristische Personen	141	—	20	13	17	22	28	36	4	1	70
Physische (private) Personen	1 170	19	148	120	150	240	239	138	61	55	69
Zusammen	10 205	19	576	826	1 154	2 204	3 636	1 385	332	73	72
5. Sonstiges Rechtsverhältnis											
Gebietskörperschaften	352	—	202	3	15	26	64	36	3	3	50
Gemeinnützige Bauvereinigungen	1 032	—	107	141	104	280	277	87	34	2	66
Sonstige juristische Personen	696	—	155	77	66	112	134	113	15	24	67
Physische (private) Personen	545	4	67	60	63	73	97	96	47	38	76
Zusammen	2 625	4	531	281	248	491	572	332	99	67	66
6. Urlaubs- oder Wochenendwohnungen											
Gebietskörperschaften	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Gemeinnützige Bauvereinigungen	2	—	—	—	1	—	1	—	—	—	72
Sonstige juristische Personen	4	1	—	1	—	1	1	—	—	—	49
Physische (private) Personen	1 038	1	135	123	224	164	113	99	81	98	74
Zusammen	1 044	2	135	124	225	165	115	99	81	98	74
In Gemeinden mit ... Einwohnern											
bis 1 999	9 382	14	205	246	525	1 050	1 382	2 040	2 147	1 773	104
2 000 bis 4 999	10 167	2	175	305	937	1 478	1 824	2 082	1 887	1 477	97
5 000 bis 9 999	4 051	3	117	198	417	570	962	810	590	384	89
10 000 bis 19 999	3 783	—	161	358	309	484	996	749	438	288	84
20 000 bis 99 999	4 997	—	410	498	649	936	1 113	761	392	238	76
100 000 bis 999 999	5 794	6	995	564	806	966	1 327	681	261	188	68
1 000 000 und mehr (Wien)	6 412	1	262	424	614	1 220	2 595	823	329	144	76

Quelle: Wohnbautätigkeit 1976 (in „Wohnungsdaten 1976/77“).

Tabelle 3: Wohnbauförderungsgesetz 1968 (zur Verfügung stehende Mittel 1968–1977)

Jahr	Bundesmittel S	Ländermittel S	Rückzahlungen und sonstige Einnahmen S	Insgesamt zur Verfügung stehende Mittel S
1968	1 197 292 873,54	317 229 408,—	224 702 842,75	1 739 225 124,29
1969	2 692 251 810,97	518 979 116,83	259 602 234,55	3 470 833 162,35
1970	3 361 856 774,20	414 856 774,50	323 897 781,90	4 100 611 330,60
1971	4 012 701 726,—	450 539 142,32	398 090 030,40	4 861 330 898,72
1972	4 872 313 530,26	897 337 450,40	598 939 901,14	6 368 590 881,80
1973	5 481 981 074,70	638 202 803,51	778 558 122,48	6 898 742 000,69
1974	6 778 246 175,67	755 006 505,46	983 179 017,78	8 516 431 698,91
1975	7 097 984 466,80	887 122 816,49	1 089 578 016,22	9 074 685 299,51
1976	7 454 821 011,20	1 555 041 238,24	1 212 845 914,18	10 222 708 163,62
1977	8 514 747 417,98	1 238 289 951,23	1 505 810 785,85	11 258 848 155,06
1968–1977	51 464 196 861,32	7 672 605 206,98	7 375 204 647,25	66 512 006 715,55

Quelle: Berichte der Länder.

Tabelle 4: Wohnbauförderungsgesetz 1968

Zusicherungen 1968–1977

Förderungsmaßnahmen nach § 1 Abs. 1 lit. a–d (Neubauten und Verbesserungen)

Jahr	Darlehen (§ 11 Abs. 1) S	Davon für Eigenheime S	Förderungs- zusagen für Wohnungen insgesamt	Davon in Eigen- heimen	Eigenmittel- ersatzdarlehen (§ 11 Abs. 5) S	Wohnbeihilfen (§ 15) S	Annuitäten- zuschüsse (§ 15 a) insgesamt 15 Jahre S
1968	1 723 744 000,—	320 792 561,—	12 080	2 751	—	—	—
1969	4 161 522 293,—	—	27 744	5 847	26 541 110,—	251 343,—	—
1970	5 086 223 105,—	557 809 745,—	28 658	4 165	68 662 842,—	7 586 558,80	—
1971	4 819 455 736,—	820 994 011,—	27 445	6 923	88 967 092,—	31 175 142,67	—
1972	8 992 222 986,—	1 931 501 018,—	41 596	11 670	162 522 328,—	37 034 119,68	—
1973	6 212 177 309,—	1 218 966 920,—	33 995	8 110	233 864 702,—	51 268 246,69	1 870 302 498,35
1974	7 022 649 295,75	1 456 521 940,—	29 064	9 099	280 786 376,—	136 696 333,35	1 993 922 542,38
1975	9 348 849 952,—	1 670 767 905,—	33 686	10 262	508 398 043,—	347 833 034,06	3 231 724 057,79
1976	9 543 533 964,—	1 919 977 494,—	32 945	12 372	732 899 506,—	553 691 715,37	3 841 528 796,49
1977	9 685 372 409,—	1 829 347 486,—	29 809	9 559	686 638 736,—	654 844 714,39	3 320 391 204,21
	66 595 751 049,75	11 726 679 080,—	297 022	80 758	2 789 280 735,—	1 820 381 208,01	14 257 869 089,22
Storni	— 784 178 480,30	—	— 799	—	—	—	— 27 796 544,01
1968–77	65 811 572 569,45	11 726 679 080,—	296 223	80 758	2 789 280 735,—	1 820 381 208,01	14 230 072 545,21

Quelle: Berichte der Länder.

Tabelle 5: Wohnungsverbesserungsgesetz

Einnahmen 1970–1977

Jahr	Zugeteilte Bundesmittel (§ 4 WVG) S	Bereitgestellte Landesmittel (§ 5 WVG) S	Verwendete WFG-1968-Mittel (§ 4 Abs. 5 WVG) S	Erträge aus Förderungs- mitteln S	Sonstige Einnahmen S	Summe der Einnahmen S
1970	20 000 000,—	10 000 000,—	—	—	—	30 000 000,—
1971	40 000 000,—	20 000 897,50	—	—	30 507,26	60 031 404,76
1972	60 000 000,—	30 000 454,34	—	—	22 108,96	90 022 563,30
1973	80 000 000,—	40 000 817,60	—	—	58 082,80	120 058 900,40
1974	100 000 000,—	50 000 686,90	11 912 297,78	—	2 991 924,44	164 904 909,12
1975	120 000 000,—	60 000 024,58	29 485 724,52	—	10 991 597,15	220 477 346,25
1976	140 000 000,—	70 000 421,40	55 864 484,16	11 406 781,56	2 887 394,86	280 159 081,98
1977	160 000 000,—	80 000 181,94	96 744 185,15	20 911 345,14	5 698 818,—	363 354 530,23
1970–1977	720 000 000,—	360 003 484,26	194 006 691,61	32 318 126,70	22 680 433,47	1 329 008 736,04

Quelle: Berichte der Länder.

Tabelle 6: Wohnungsverbesserungsgesetz

Zusicherungen 1970–1977

Jahr	Anzahl der Verbesserungen in Wohnungen	Annuitätenzuschüsse für die Dauer der jeweiligen Laufzeit S	Positiv erledigte Begehren
1970	14 980	266 857 304,40	6 248
1971	15 781	338 001 673,95	5 339
1972	19 118	342 923 768,78	7 620
1973	15 563	331 196 660,38	5 446
1974	17 327	489 961 291,25	6 135
1975	26 446	617 506 325,04	10 017
1976	45 442	1 070 806 999,35	18 140
1977	40 259	925 909 182,94	14 772
1970–1977	194 916	4 383 163 206,09	73 117

Quelle: Berichte der Länder.

Tabelle 7: Wohnungsverbesserungsgesetz

Jahr	Anzahl der geförderten Baulichkeiten		Anzahl der geförderten Klein- oder Mittelwohnungen
	mit 1 oder 2 Wohnungen	mit 3 oder mehr Wohnungen	
1970	5 543	1 606	10 951
1971	4 619	2 060	8 829
1972	5 643	1 425	11 502
1973	4 513	1 617	9 833
1974	3 612	3 017	9 607
1975	3 306	829	16 299
1976	3 994	670	30 151
1977	4 591	1 675	22 131
1970–1977	35 821	12 899	119 303

Quelle: Berichte der Länder.

Tabelle 8: Wohnbauförderungsgesetz 1968
Zugesicherte Eigenmittlersatzdarlehen (§ 11 Abs. 5) bei Errichtung von Wohnungen
Jahr: 1977

Objekte	Jungfamilien		Kinderreiche Familien		Soziale Härtefamilie		Summe		
	Anzahl	Betrag S	Anzahl	Betrag S	Anzahl	Betrag S	Anzahl	%	Betrag S
Eigenheime	152	14 555 510	84	8 550 310	39	3 068 380	275	2,70	26 174 200
Miet-, Genossenschafts- und sonstige Wohnungen ¹⁾	4 170	193 791 096	472	22 834 194	2 281	78 160 930	6 923	52,71	294 786 220
Eigentumswohnungen ¹⁾	3 357	204 843 746	307	23 441 936	2 271	115 851 534	5 935	45,19	344 137 216
Summe	7 679	413 190 352	863	54 826 440	4 591	197 080 844	13 133	100,00	665 097 636

¹⁾ Ohne Eigenheime.
Quelle: Berichte der Länder.

Tabelle 9: Wohnbauförderungsgesetz 1968
Gewährte Wohnbeihilfen (§ 15) bei Errichtung von Wohnungen
Jahr: 1977

Objekte	Anzahl der Bescheide		Gesamtbetrag der gewährten Wohnbeihilfen		Anzahl der Förderungsempfänger ³⁾ im Berichtsjahr							
	positiv	negativ ¹⁾	in S	in %	Einzel- personen Haushalte	Mehr- personen ohne Kind	1	2	Einzel- personen und Familien mit Kindern	3	4	5 und mehr
Eigenheime	2 672	309	29 703 806,56	5,50	50	89	279	714	518	295	291	
Miet-, Genossenschafts- und sonstige Wohnungen ²⁾	25 506	2 750 (17)	315 799 236,70	58,44	3 226	2 578	8 150	8 043	2 599	1 188	749	
Eigentumswohnungen ²⁾	16 316	2 446 (9)	194 899 641,27	36,06	3 404	1 879	4 623	3 565	1 131	315	135	
Summe	44 494	5 505 (26)	540 402 684,53	100,00	6 680	4 546	13 052	12 322	4 243	1 798	1 175	

¹⁾ Zurückziehungen sind gesondert in Klammer angegeben.
²⁾ Ohne Eigenheime.
³⁾ Muß nicht mit der Anzahl der Bescheide ident sein.
Quelle: Berichte der Länder.

Tabelle 10: Wohnbauförderungsgesetz 1968
Durchschnittliche Wohnbeihilfe (§ 15) nach Haushaltsgröße
Jahr: 1977

Monatliches Familieneinkommen in Schilling	Bescheidmäßige Zuerkennung im Berichtsjahr (monatlicher Durchschnitt in Schilling)							
	1	2	3	4	5	6	7	8 und mehr
bis 3 000	618,84	899,89	1 121,63	1 071,87	1 192,43	1 139,95	1 348,35	1 130,24
3 001– 4 000	521,66	827,64	999,42	1 115,64	1 189,35	1 291,60	1 348,23	770,13
4 001– 5 000	496,15	769,05	943,59	1 066,39	1 096,50	1 459,28	1 282,19	1 207,54
5 001– 6 000	395,57	700,79	958,90	1 034,53	1 039,27	1 236,95	1 198,07	1 220,00
6 001– 7 000	322,96	631,62	864,58	999,86	1 100,49	1 115,81	1 096,48	1 425,18
7 001– 8 000	242,75	634,13	836,43	873,58	971,23	1 158,85	1 130,02	1 001,85
8 001– 9 000	178,00	680,43	875,50	806,11	942,00	954,27	916,73	1 098,61
9 001–10 000	–	603,39	809,52	791,04	1 046,04	909,67	1 167,18	1 201,59
10 001 und darüber	629,00	460,65	463,60	716,00	722,00	963,80	833,59	875,92

Quelle: Berichte der Länder.

Tabelle 11: Wohnbauförderungsgesetz 1968

Empfänger von Wohnbeihilfen (§ 15) nach Familieneinkommen und Beruf (soziale Stellung)

Jahr: 1977

Monatliches Familien- einkommen in Schilling	Pensionisten	Selbständig Erwerbstätige (freie Berufe)	Einteilung der Förderungswerber			Sonstige Förderung- swerber
			Öffentlich Angestellte (inklusive Beamte im Ruhestand)	Privat- angestellte	Arbeiter	
			Anzahl			
bis 3 000	1 530	165	560	1 035	1 348	643
3 001– 3 500	369	19	126	209	471	99
3 501– 4 000	380	34	282	338	685	116
4 001– 5 000	590	104	822	1 029	1 438	278
5 001– 6 000	444	88	1 157	1 617	2 072	300
6 001– 7 000	353	102	1 189	1 659	2 170	279
7 001– 8 000	176	86	1 056	1 486	2 025	263
8 001– 9 000	131	60	1 074	1 816	1 961	303
9 001–10 000	52	32	498	904	1 192	242
10 001 und darüber	42	38	602	1 481	1 116	464
Insgesamt	4 067	728	7 366	11 574	14 478	2 987
In %	9,87%	1,77%	17,88%	28,09%	35,14%	7,25%

Quelle: Berichte der Länder.