

WALTER MATZNETTER

Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik in Wien

Internationale Trends und lokale Besonderheiten

Kurzfassung

Ausgehend von einem Überblick über die jüngsten Ergebnisse international vergleichender Wohnungspolitikforschung wird im folgenden Beitrag versucht, konvergente und divergente Formen der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik eines österreichischen Bundeslandes, des "Stadtstaates" Wien, zu unterscheiden. Zu den konvergenten Entwicklungen gehören insbesondere die verschiedenen Folgen einer zunehmend marktkonformen Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus, so der Wechsel von staatlichen Billigdarlehen zu degressiv subventionierten Bankdarlehen, die Anhebung der erforderlichen Eigenmittel und die soziale Abfederung dieser Maßnahmen durch steigende Subjektförderungen. Nur im Bereich der steuerlichen Förderung ist Österreich insgesamt nicht dem internationalen Trend gefolgt. Weitere Divergenzen lassen sich vor allem im Bereich der Bauträger, des Mietrechts, der Sanierungs- und der Eigentumspolitik feststellen. In diesen organisatorisch-institutionellen Fragen haben sich viele Eigenarten der Wiener Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik bis heute erhalten.

1. Einleitung

"Während der Arbeitsmarkt in der westlichen Welt weitgehend den Prinzipien der internationalen Verflechtung unterliegt, ist die Wohnungswirtschaft sehr viel stärker den nationalen Systemen verhaftet und von den nationalen Besonderheiten der Gesellschaftspolitik abhängig, ..." (1)

In wenigen Worten sind hier die Erfahrungen der Wiener Stadtgeographie und Stadtforschung zusammengefaßt, wenn das eigene, gemischtwirtschaftliche System der Wohnungswirtschaft mit anderen Systemen verglichen wird. Ein solcher Vergleich stellt insgesamt eine ziemlich junge Forschungsrichtung dar, deren Ergebnisse erst im Laufe der 80er Jahre veröffentlicht wurden. Dennoch lassen sich innerhalb der Vergleichenden Wohnungs(politik)forschung bereits einige Phasen und Fortschritte erkennen.

Einfache Verallgemeinerungen der angelsächsischen Entwicklung hin zu immer höheren Eigentumsquoten, wie sie etwa Michael Harloe (2) in seiner These von der Reprivatisierung des Wohnungswesens zusammengefaßt hat, stellten einen Beginn und eine Herausforderung dar. Rainer Neef (3) hat zur selben Zeit auf die immer stärkere Beteiligung des Kapitalmarkts an der Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik Deutschland aufmerksam gemacht, welche hier die wichtigste Form der "Vernachlässigung" darstellt. Mitte der 80er Jahre konnte die US-amerikanische Geographin Carolyn T. Adams (4) bereits eine ganze Reihe von Veränderungen auflisten, welche für die (Re-)Privatisierung des Wohnungswesens in kapitalistischen Staaten kennzeichnend waren: Subjektförderungen sind an die Stelle traditioneller Formen der Objektförderung getreten, direkte

Förderungen wurden durch indirekte, steuerliche Förderungen ersetzt, Darlehen wurden nicht mehr durch den Staat, sondern durch die Banken vergeben, der Anteil der Mietwohnungen ist zurückgegangen, private Bauherren haben die staatlichen und parastaatlichen Bauträger verdrängt, u.a.m.

Heute, am Beginn der 90er Jahre, sind vor allem die Versuche zu erwähnen, die vorliegenden Kataloge an Veränderungen zu systematisieren. Welches sind die konvergenten Formen der Wohnungspolitik in Staaten mit kapitalistischem Wirtschaftssystem? In welchen Punkten divergieren diese Staaten voneinander, bzw. gibt es Divergenzen innerhalb dieser Staaten, zwischen ihren Ländern und Gemeinden (5)?

Diesbezügliche Untersuchungen werden derzeit vor allem an den britischen Universitäten von Essex (6) und von Sussex (7) sowie am Schwedischen Institut für Bauforschung in Gävle (8) betrieben.

Die Erweiterung des Vergleichs auf heute im Umbruch befindliche sozialistische Staaten stellt ein Projekt dar, das mit einer Konferenz (9) in Ungarn 1989 begonnen wurde. Forschungsberichte aus Ungarn, der Sowjetunion, Bulgarien, Jugoslawien, Polen und der Tschechoslowakei enthielten durchwegs Informationen über verschiedene Formen einer "Vernachlässigung" des Wohnungswesens auch in diesen Staaten. Ein bleibender Eindruck von dieser Konferenz ist die Tatsache, daß offensichtlich auch innerhalb des COMECON die jeweilige Wohnungspolitik eine sehr nationale Angelegenheit geblieben war: Kaum einer der anwesenden Experten zeigte sich über die Entwicklungen in den anderen sozialistischen Staaten informiert.

Auch die Wohnungspolitik der ehemaligen DDR ist eine besondere geblieben. Nach den wenigen Vergleichsdaten, die vorliegen, gilt diese Aussage sowohl im Vergleich mit anderen sozialistischen wie auch mit kapitalistischen Staaten: Kaum irgendwo in der entwickelten Welt dürfte in den 80er Jahren eine derart umfangreiche Wohnbautätigkeit wie hier entfaltet worden sein (10), bei einer so geringen Quote an Eigentümerwohnungen und Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf Ost-Berlin trafen diese Feststellungen in noch stärkerem Maße zu (11). Wohnungsausstattung und Belegungsziffern der ehemaligen DDR nahmen im Rahmen der COMECON-Staaten einen Spitzenrang ein und dürften im Ost-Berliner Wohnungsbestand auch heute über dem Durchschnitt der neuen Bundesländer liegen.

Umgekehrt liegen die Verhältnisse in Österreich, wo Wien bei vielen Merkmalen des Wohnungswesens das Schlußlicht der Republik bildet: Die Neubaurate ist seit geraumer Zeit die niedrigste von allen Bundesländern, der Altbaubestand ist größer als in allen anderen Ländern, dementsprechend schlecht ist die Ausstattung; dafür zählen die Wiener Wohnungsmieten zu den niedrigsten im Staat. Ganz im Gegensatz zur gesamtösterreichischen Eigentumsquote von ca. 53 % stehen nur 17 % aller Wiener Wohnungen im Eigentum ihrer Bewohner. Im Gegensatz zu anderen österreichischen Städten gibt es in Wien bis heute einen umfangreichen Wohnungsbau und Wohnungsbestand (26 %) der Gemeinde, der überwiegend nach Bedürfniskriterien verge-

ben wird. Rein privatwirtschaftliche Bauherren sind von der Neubautätigkeit fast völlig ausgeschlossen geblieben, sie wird mehrheitlich von gemeinnützigen Bauträgern betrieben. An der Oberfläche betrachtet, hat es den Anschein, als hätte sich viel von der Wohnungspolitik des Roten Wien (12) (der Jahre 1919–1934) bis in unsere Tage erhalten.

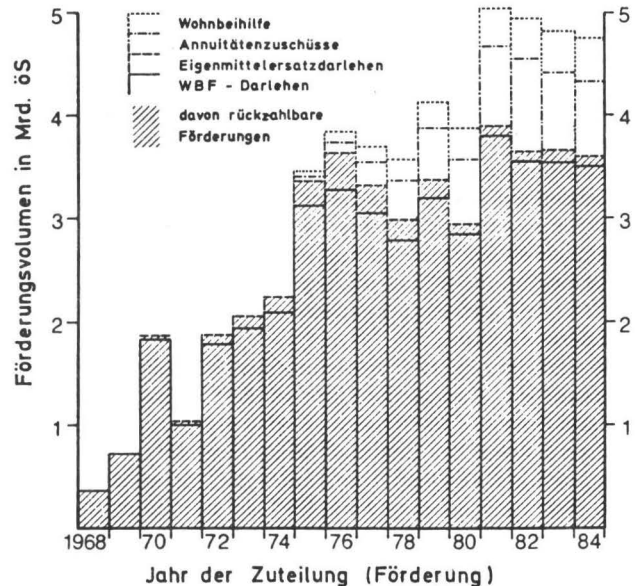
Das Ziel der folgenden Ausführungen ist es, zu zeigen, daß vielfach nur die Institutionen der österreichischen Wohnungspolitik die gleichen geblieben sind wie in der 1. oder in den Anfängen der 2. Republik. Die gleichen Bauträgerformen hat es vor 70 Jahren schon gegeben, der Preis- und Kündigungsschutz bei den Althausmieten wurde aus dem Mietengesetz von 1922 übernommen, und auch staatliche Darlehen gibt es im wesentlichen erst seit den ersten Jahren der Republik (13). Ihre wohl größte Blüte erlebte die österreichische Wohnungspolitik in den Jahren des Wiederaufbaus, als staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt durch einen breiten politischen Konsens der beiden Regierungsparteien (ÖVP–SPÖ) abgesichert waren. Mit der sukzessiven Wiederherstellung marktwirtschaftlicher Verhältnisse in der Produktion und am Kapitalmarkt geriet dieser Konsens in den 60er Jahren ins Wanken. Die konservative Alleinregierung der Jahre 1966–1970 setzte die ersten entscheidenden Schritte in Richtung einer "Wieder-Vermarktwirtschaftlichung" des österreichischen Wohnungswesens, welche aber vielfach unter anderen Formen erfolgte als die der "Re-Kommodifizierung", von der angelsächsische Studien berichten. Trotz gegensteuernder Maßnahmen in bestimmten Teilmärkten hat die sozialdemokratische Regierung Kreisky (1970–1983) vor allem die Neubaupolitik eines Sozialen Wohnungsbaus für die kaufkräftige Mittelschicht fortgesetzt. Mit der Verfassungsnovelle 1988 hat die regierende Große Koalition (SPÖ–ÖVP) das Ende bundesstaatlicher Interventionen in den Wohnungsmarkt in die Wege geleitet. Bestehende Mehrheitsverhältnisse in den Bundesländern lassen eine Angleichung an westeuropäische Regelungen erwarten.

Die folgenden Ausführungen aber gelten der Vergangenheit, und sie betreffen die Wohnungspolitik nur eines Bundeslandes, die des "Stadtstaates" Wien, in den Jahren 1968 bis 1984. Sie sind gegliedert nach Merkmalen der Wohnungspolitik, wie sie im Rahmen der Vergleichenden Wohnungsforschung (14) diskutiert werden. In der Reihenfolge der Punkte besteht eine Zweiteilung insofern, als die Punkte 1–5 die Finanzierung des Wohnungswesens betreffen, und die Punkte 6–8 die Organisation von Wohnungsbau, Vergabe und langfristiger Nutzung behandeln. Das österreichische Beispiel und internationale Vergleichsstudien legen die These nahe, daß die Angleichung verschiedener Formen der Wohnbaufinanzierung leichter und rascher erfolgt als Veränderungen bei den Bauträgern und ihren Produkten. Im Bereich der Finanzierung sind die nationalen Besonderheiten der österreichischen und die regionalen Besonderheiten der Wiener Wohnungspolitik zuerst verlorengegangen. In der Mieten- und Sanierungspolitik, bei der Sonderrolle gemeinnütziger Bauträger, in der bevorzugten Förderung des Mietwohnungsbaus wurden viele Besonderheiten Österreichs zumindest bis heute bewahrt.

1. Budgetkosten wohnungspolitischer Maßnahmen

Eine finanzwissenschaftliche Eckzahl jeder Art von Wohnungspolitik stellt die Summe der durch sie verursachten Staats- bis Gemeindeausgaben dar. Unter 18 OECD-Staaten lag Österreich mit einer Kopfquote von ca. 100 US-\$ (15) an 6. Stelle, deutlich hinter den Niederlanden und Schweden mit 160 bis 170 \$ und hinter Frankreich mit 130, aber ebenso klar vor der Bundesrepublik Deutschland (16), der Schweiz, Spanien und Italien mit nur 25 bis

Abbildung 1:
Förderungsvolumen des Landes Wien
nach Wohnbauförderungsgesetz 1968–1984,
unterschieden nach Verwendungsart*



* Wohnbeihilfe, Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen, Eigenmittelerstattungsdarlehen, Wohnbauförderungsdarlehen des Landes

Quelle: Magistratsabteilung 50

unter 10 \$ direkter Subventionen (17) für das Wohnungswesen. Durch die gesetzliche Bindung an das Einkommensteueraufkommen sind diese Ausgaben des Bundes bis vor kurzem (18) laufend gestiegen, in einem Ausmaß, das durchaus mit dem Baukostenindex Schritt halten konnte. Durch die Umschichtung in der Verwendung der Gelder ist es dennoch zu einer Stagnation bis Abnahme der geförderten Wohnungsproduktion in Österreich gekommen.

In Abbildung 1 läßt sich sowohl der Förderungsboom der 70er Jahre als auch die Mitte der 70er Jahre einsetzende Verwendung der Gelder zur Abfederung von teuren Kapitalmarktdarlehen sowie für Subjektförderungen erkennen. Unter Punkt 3 bis 5 sollen diese Umschichtungen, die ganz im Einklang stehen mit Trends in anderen kapitalistischen Staaten, genauer besprochen werden.

2. Direkte und indirekte Förderungsformen

In historischer Perspektive standen indirekte Formen der Wohnbauförderung (etwa die in Wien gewährten Steuerfreijahre) am Beginn staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt. Wohlfahrtsstaatliche Wohnungspolitik hingegen bediente sich vor allem eines direkten Instrumentariums an Förderungen, durch Bürgschaften, subventionierte Darlehen und verlorene Zuschüsse. Wirtschaftskrise, Staatsverschuldung und politischer Wandel haben in zahlreichen kapitalistischen Staaten eine Zurücknahme wohnungspolitischer Subventionen mit sich gebracht. Da steuerliche Erleichterungen im Wohnungswesen gleichzeitig beibehalten oder

ausgeweitet wurden, konnte die Vergleichende Wohnungsforschung einen breiten Trend hin zu indirekten Formen der Förderung feststellen: Zumindest in den USA, in Großbritannien und in der Bundesrepublik Deutschland überwiegen die Steuerminder-einnahmen aus diesen Titeln das Ausmaß der direkten Förderungsmittel für den Wohnungsbau.

Im Gegensatz zu dieser konvergenten Entwicklung in vielen kapitalistischen Staaten haben österreichische Finanzminister immer darauf geachtet, die steuerliche Absetzbarkeit des Wohnungsaufwands in Grenzen zu halten. Unter den sechs (west)europäischen Staaten, die in *Karl Czásny's* wohnungspolitischer Vergleichsstudie enthalten sind, hat Österreich den geringsten Prozentsatz an indirekter, steuerlicher Wohnbauförderung (19) zu verzeichnen, niedriger sogar als Schweden, mit dessen System der Wohnbauförderung wichtige Parallelen bestehen.

Es gibt im wesentlichen drei Formen indirekter Förderung in Österreich: die Bausparförderung, Absetzbeträge von der Einkommensteuer "zur Schaffung von begünstigtem Wohnraum" sowie, bis 1987, die Befreiung des Sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer.

Die wichtigste indirekte Förderung des Wohnungsbaus stellen die pauschalen Steuererstattungen an die vier österreichischen Bausparkassen dar. Sie bestanden ursprünglich aus einem 25prozentigen Zuschuß zur jährlichen Bausparrate, der bis zur Hochzinsphase Anfang der 80er Jahre schrittweise (20) reduziert wurde, dann wieder angehoben und seit 1987 auf sein bisheriges Minimum von 8 % verringert wurde. Die Kosten für diese Förderung eines geschützten Kapitalteilmarktes für den Wohnungsbau sind von 1,5 Mrd. (1973) auf 3,0 Mrd. öS (1979 und 1980) gestiegen und seither gefallen (2,2 Mrd. 1988 (21)). Dabei ist allerdings zu bedenken, daß diese Beträge durchaus nicht nur dem Wohnungsbau zugute kommen, sondern zu einem beträchtlichen Teil reine Sparförderung darstellen.

Zunehmend an Bedeutung gewonnen haben die Sonderausgaben nach § 18 (1) 3 Einkommensteuergesetz 1972, die im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum geltend gemacht werden können. Im Gegensatz zu vergleichbaren Absetzbeträgen etwa in der Bundesrepublik Deutschland oder in Großbritannien ist bemerkenswert, daß diese Regelung auch auf geförderte Mietwohnungen Anwendung findet, wodurch die regressiven Folgen gemildert werden (22). Obendrein besteht eine obere Grenze des Absetzbetrags, die nach familienpolitischen Gesichtspunkten gestaffelt ist und welche ab 1989 weiter eingeschränkt wurde. Schätzungen über den resultierenden Steuerausfall liegen erst für die Zeit ab 1978 vor und zeigen einen nominellen Anstieg von damals 1,9 Mrd. öS auf 2,6 Mrd. öS 1983 und heute etwa 3,0 Mrd. Schilling.

Nur über eine dritte Art der indirekten Förderung, die bis 1987 gültige Grunderwerbsteuerbefreiung für geförderte Neubauten, liegen noch Schätzungen vor. Vom Finanzministerium (23) wird für 1983 ein Betrag von 1,2 Mrd. öS angegeben. Seit 1987 werden alle Grundstückstransaktionen, ob gefördert oder nicht, ob Alt- oder Neubau, gleich behandelt; allerdings wurde der Grunderwerbsteuersatz auch von 8 % auf 3,5 % ermäßigt.

3. Objektförderungen und Subjektförderungen

Als weiteres Indiz für den zunehmenden Trend zur Privatisierung des Wohnungswesens führt *Adams* (24) die weit verbreitete Verschiebung von angebotsseitigen zu nachfrageseitigen Förderungen an. Beginnend mit der Bundesrepublik Deutschland hätten Wohngeldzahlungen (25), hätten subjektfördernde Maßnahmen gegenüber der früher dominierenden Objektförderung an Bedeu-

tung gewonnen. Tatsächlich lassen sich solche Verschiebungen innerhalb der staatlichen Ausgaben für das Wohnungswesen in fast allen westeuropäischen Staaten feststellen. Bereits 1972-1978 betrug der Anteil der wichtigsten Subjektförderung, des Wohngelds, 40 % aller direkten Förderungsmittel der Bundesrepublik Deutschland, gegenüber damals nur 2 % aller direkten Förderungsmittel in Österreich (26). Spitzenreiter ist heute Frankreich (27), wo eine starke Verschiebung von der "aide à la pierre" der Nachkriegszeit zur "aide à la personne" stattgefunden hat.

In Österreich, wo subjektfördernde Regelungen für den Neubau erst mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, für den Altbaubestand erst mit dem Einkommensteuergesetz 1972 geschaffen worden waren (28), wird der starke Anstieg dieser Kosten, obwohl international auf niedrigstem Niveau (29), dennoch mit Sorge verfolgt und vielfach als ein Fremdkörper in der Wohnungs(bau)politik empfunden. Das gilt insbesondere auch für Wien, dessen Entwicklung in Abbildung 1 dargestellt wurde. Ein wichtiges Argument zugunsten dieser politischen Weichenstellung bildet in jedem Fall die größere sozialpolitische Treffsicherheit individueller Zuschüsse, wodurch "Fehlbelegungen" (30) und Mittelstandsförderung (31), wie sie etwa das österreichische System der überwiegenden Objektförderung kennzeichnen, hintangehalten werden können. Dabei ist allerdings zu bedenken, daß die österreichische Form der Wohnbeihilfe die Nebenkosten (Betriebskosten) unberücksichtigt läßt, bisher die ausländische Wohnbevölkerung nicht erfaßt und schließlich das bürokratische Verfahren viele Anspruchsberechtigte zurückschrecken läßt. Ähnliches gilt für die zweite Form der Subjektförderung in Österreich, das "Eigenmitteldarlehen", das wiederum die Grundstückskosten nicht erfaßt, die auch im Sozialen Wohnungsbau in beträchtlicher Höhe anfallen (vgl. Punkt 5).

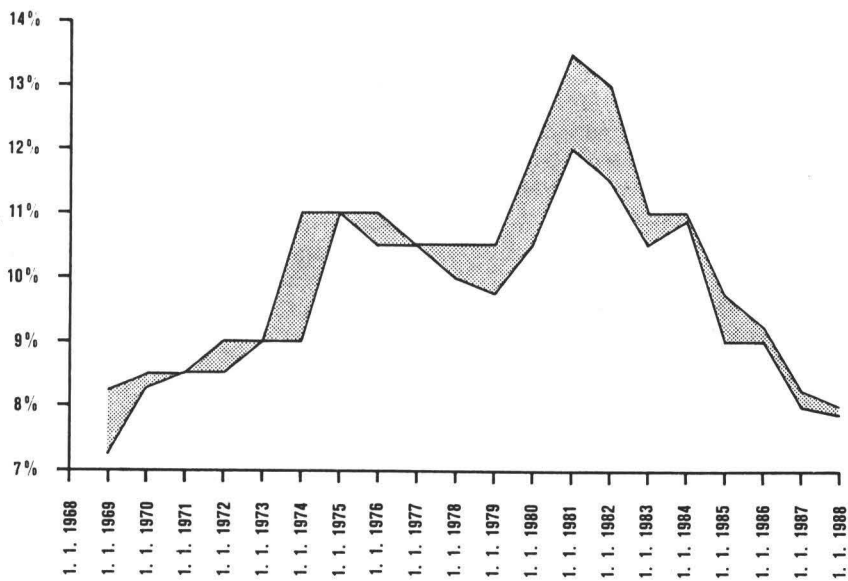
4. Staatliche und Kapitalmarkt-Darlehen

Die m.E. wichtigsten Veränderungen in Richtung Marktwirtschaft erfolgten, wie gesagt, im Bereich der Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus. Ausgehend von unverzinslichen Wiederaufbaudarlehen mit 100jähriger Laufzeit, welche die gesamten Baukosten abdeckten, wurden die Finanzierungsmodalitäten seit 1948 schrittweise marktkonformer gestaltet. Wie in der Bundesrepublik Deutschland wurde die "Vermarktwirtschaftlichung" (32) des Wohnungswesens auf zweierlei Weise erreicht: durch veränderte Konditionen bei staatlichen Darlehen einerseits, durch die immer stärkere Beteiligung des Bankenapparats an der Wohnbaufinanzierung andererseits.

Wegen des weitgehend angewandten Prinzips der Kostenmiete (33) haben diese Regelungen immer höhere Kostenbeteiligungen im Sozialen Wohnungsbau nach sich gezogen. Höhere Zinssätze, kürzere Laufzeiten, fallende Annuitätenzuschüsse zu einem immer größer werdenden Anteil frei zu finanzierender Kosten haben die unterschiedliche Höhe und den unterschiedlichen Anstieg der Kosten bewirkt (34).

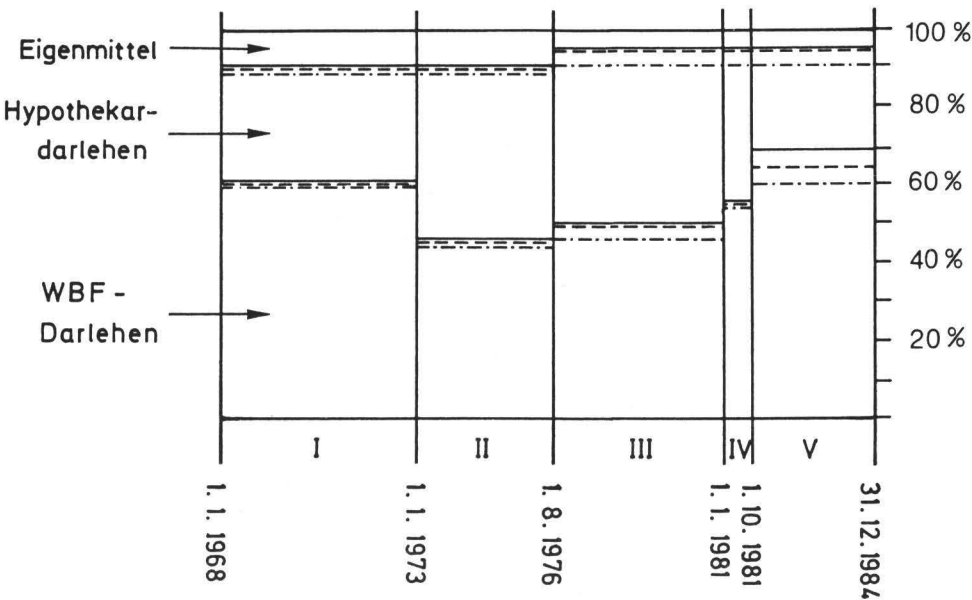
Im Detail sind Änderungen des Finanzierungsschlüssels im geförderten Wohnungsbau sehr häufig erfolgt. Für das langjährig wirksame Wohnbauförderungsgesetz 1968 wurden solche Phasen der mehr oder weniger intensiven Förderung in Abbildung 2 zusammen mit dem jeweils geltenden Hypothekenzinssatz der Wiener Banken dargestellt. Deutlich zu erkennen ist jedenfalls der Versuch der Wiener Wohnungspolitik, dem hohen Zinsniveau der frühen 80er Jahre mit umfangreicheren staatlichen (Billig-)Darlehen zu begegnen, und das in nach Rechtsformen differenzierter Weise. In der Niedrigzinsphase der frühen 70er Jahre waren noch ganz gegenläufige Entscheidungen getroffen worden (35), Regelungen, die vor wenigen Jahren, bei einem ähnlich niedrigem Zins-

Abbildung 2a:
Bandbreite des im geförderten Wohnungsbau
zulässigen Hypothekarzinsniveaus in Wien 1969–1988



Quelle: Köppl, F.; Pohl, E.: Wohnen in Wien 2.
Probleme der Wohnbauförderung. – Wien:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für
Wien 1988, hier S. 147

Abbildung 2b:
Finanzierungsschlüssel zwischen Wohnbauförderungs-Darlehen,
Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln im Rahmen
der Vollziehung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968
durch die Wiener Landesregierung



Phasen der Wohnbauförderung in Wien
(Finanzierung der Gesamtbaukosten in Prozent)

Quelle: Magistratsabteilung 50

niveau wie damals, von manchen Bundesländern bereits wieder aufgegriffen wurden.

5. Eigenmittel

Eine besondere Form der Privatisierung des österreichischen Wohnungswesens (36) stellen die hohen Eigenmittel dar, die beim Eintritt in die meisten Wohnungsteilmärkte, ob Miete oder Eigentum, ob preisregelt oder frei vereinbart, ob Altbau oder Neubau, in der Regel erforderlich sind. Diese Entwicklung hat verschiedene Ursachen: Teilweise handelt es sich um die kapitalisierte Abgeltung der Lagerente, teilweise sind es echte Investitionsabgeltungen an den Vermieter, teilweise ist es schlichte Steuerhinterziehung, die von Eigentümern, Verwaltern und Mietern betrieben wird.

Auch im Sozialen Wohnungsneubau der 2. Republik waren die Grundstückskosten von Anfang an von der Förderung ausgenommen. Außer im Fall von Baurecht sind üblicherweise die vollen Grundstückskosten von den zukünftigen Mietern oder Eigentümern zu tragen. Zwar dürfen diese Kosten bestimmte Grenzwerte je m² Wohnnutzfläche nicht überschreiten, doch entsprechen diese dem durchschnittlichen Marktpreis (37). Als bemerkenswertes Relikt sozialdemokratischer Wohnungspolitik werden bis heute im Wohnungsbau der Gemeinde Wien keine Grundstückskosten verrechnet.

Seit 1968 sind überdies im gesamten Sozialen Wohnungsbau Baukostenbeiträge in der Höhe von 5 % (Mietwohnungen seit 1976) bzw. 10% (alle Wohnungen bis 1976, bis 1988 alle Eigentumswohnungen) der Baukosten (vgl. Abb. 2) zu zahlen. Im Zuge der "Veränderung" der österreichischen Wohnungspolitik hat das Land Wien 1989 beschlossen, den Eigenmittelanteil neuerlich zu erhöhen: auf 12,5 % bei Mietwohnungen und 20 % bei gefördertem Eigentum. Die Zielgruppe des Sozialen Wohnungsbaus dürfte sich somit noch mehr als heute auf einkommensschwache Jungfamilien mit beträchtlichen Barmitteln einschränken.

In Abbildung 3 sind die Kostenverläufe der beiden Eigenmittel-Bestandteile des Sozialen Wohnungsbaus für Wien dargestellt. Deutlich zeigt sich der steile Anstieg der Grundstückskosten, wobei die unterschiedlichen Kosten bei Eigentumswohnungen und bei Mietwohnungen einen Hinweis auf die unterschiedliche Lage dieser Rechtsformen im Stadtgebiet geben. Die Höhe der Baukostenbeiträge hingegen konnte ziemlich stabil gehalten werden, in den letzten Jahren ist es sogar zu einer Preissenkung gekommen.

6. Neubauförderung und Sanierungspolitik

Wie in den meisten entwickelten Staaten haben die 70er Jahre auch in Österreich und Wien eine Verschiebung von der Neubaupolitik zur Bestands- und Sanierungspolitik mit sich gebracht. Bemerkenswert erscheint, daß der Fluß der Förderungsgelder mit der symbolischen Hinwendung zur Stadterneuerung bei weitem nicht mithalten konnte. Die Subventionen für Wohnungsverbesserung und Dachbodenausbauten sind in Wien zwar von null auf 745 Mio. öS (1984) erhöht worden, die Vergleichsziffer für alle Formen der Neubauförderung betrug allerdings konstante 4,98 Mrd. öS (1981-1984) (38). Die Investitionen in den großen Wiener Altbaubestand (39) haben sich bei weitem dynamischer entwickelt, so daß in den Medien und der Öffentlichkeit heute der Eindruck einer Wohnungspolitik der überwiegenden Stadterneuerung besteht.

Die in Wien heute tatsächlich weit verbreitete Sanierungstätigkeit ist wesentlich stärker nach marktwirtschaftlichen Prinzipien

organisiert als die Errichtung neuer Wohnbauten. Der Altbaubestand ist weitgehend in privater Hand, die Sanierungskosten (ohne Modernisierung) werden von den Mietern getragen, Modernisierungen können (bei größerem Umfang) die Freigabe der Miete mit sich bringen, die Finanzierung am Kapitalmarkt wird durch ein gestaffeltes System von Annuitätenzuschüssen (40) erleichtert. Eine wichtige Voraussetzung für die laufende Erneuerung wurde 1981 mit dem Mietrechtsgesetz geschaffen. Unter Beibehaltung vieler Elemente des Mietengesetzes der 1. Republik wurde versucht, die extremen Unterschiede im Mietenniveau, wie sie durch die seit 1951 gleichgebliebenen Altmieten (41) und die 1967 erfolgte Freigabe bei den Neuvermietungen entstanden waren, einzugrenzen. Bestandsmieten können seither um einen "Erhaltungsbeitrag" erhöht werden, bei Neuvermietungen gilt seither ein "Kategoriemietzins" (42) in vier Stufen. In Summe haben die Jahre 1982/83 einen beträchtlichen Preissprung der Altmieten mit sich gebracht, der allerdings (bis auf eine "Investitionsprämie" von 20 %) innerhalb von 5 Jahren für Erhaltungsmaßnahmen verwendet werden muß.

Das heute durchgehend angewandte Prinzip der hausweisen Kostendeckung, für die Errichtungskosten im Fall des Neubaus, für die Erhaltungskosten im Altbau, hat die Wohnungskosten in Abhängigkeit vom Gebäudealter gebracht. Es ist nicht nur der überdurchschnittliche Anstieg der Baukosten, der die Bewohner neu errichteter oder sanierter Häuser viel stärker belastet, sondern auch der schrittweise Rückzug des Staates aus der Wohnbaufinanzierung, wie er bereits bei Punkt 4 dargestellt wurde. So kommt es, daß die Kostendifferenzierung zwischen Wohnungen der 50er und solchen der 70er Jahre in Österreich 1:2 beträgt, was wieder ein extremer Wert innerhalb der von Csanzy (43) untersuchten kapitalistischen Staaten ist. In Großbritannien hingegen, mit seinem ansonsten sehr marktwirtschaftlichen Wohnungswesen, sind solche Probleme durch das System des "rent pooling" fast unbekannt.

Nationale und regionale Besonderheiten, wie der vorhandene Baubestand und die überkommene Struktur seiner Eigentümer, dürften in bezug auf das jeweilige Ausmaß der Sanierungspolitik von größerer Bedeutung sein als der weltweite Trend zur Erneuerung alter Häuser. Wegen des sehr großen Altbaubestands und der kleinteiligen Besitzverhältnisse wird sich der Schwerpunkt der Wiener Wohnungswirtschaft auf absehbare Zeit immer weiter zur Sanierung verlagern.

7. Bauträger

Von manchen Autoren (44) ist eine allgemeine Entwicklung der Organisation der Wohnungsbaus hin zu hochintegrierten Unternehmen behauptet worden. Der britische oder nordamerikanische "speculative developer", der vom Grundstückskauf über die eigentliche Bautätigkeit bis zur Vermarktung alle Agenden in sich vereinigt, wäre das Endprodukt dieser Entwicklung. Jüngere Vergleichsstudien (45) sind zu dem Ergebnis gekommen, daß zwischen Staaten gleichen wirtschaftlichen Entwicklungsstandes beträchtliche Unterschiede in der organisatorischen Struktur ihres Wohnungsbaus und in der Rechtsform der errichteten Wohnungen zu beobachten sind. In Österreich, in der Bundesrepublik Deutschland, aber auch in vielen sozialistischen Staaten spielen genossenschaftliche und gemeinnützige Bauträger, die den Bau organisieren, aber nicht selbst bauen, eine große Rolle, und auch die individuelle Errichtung von Eigenheimen ist oft von großer Bedeutung.

Während in Österreich insgesamt seit den 80er Jahren die Fertigstellungen im Eigenheimbau überwiegen, wird der Wiener Wohnungsbau nach wie vor vom kommunalen und zahlreichen

Abbildung 3a:
Höhe der aus Eigenmitteln
zu zahlenden Grundkostenanteile (GKA)*

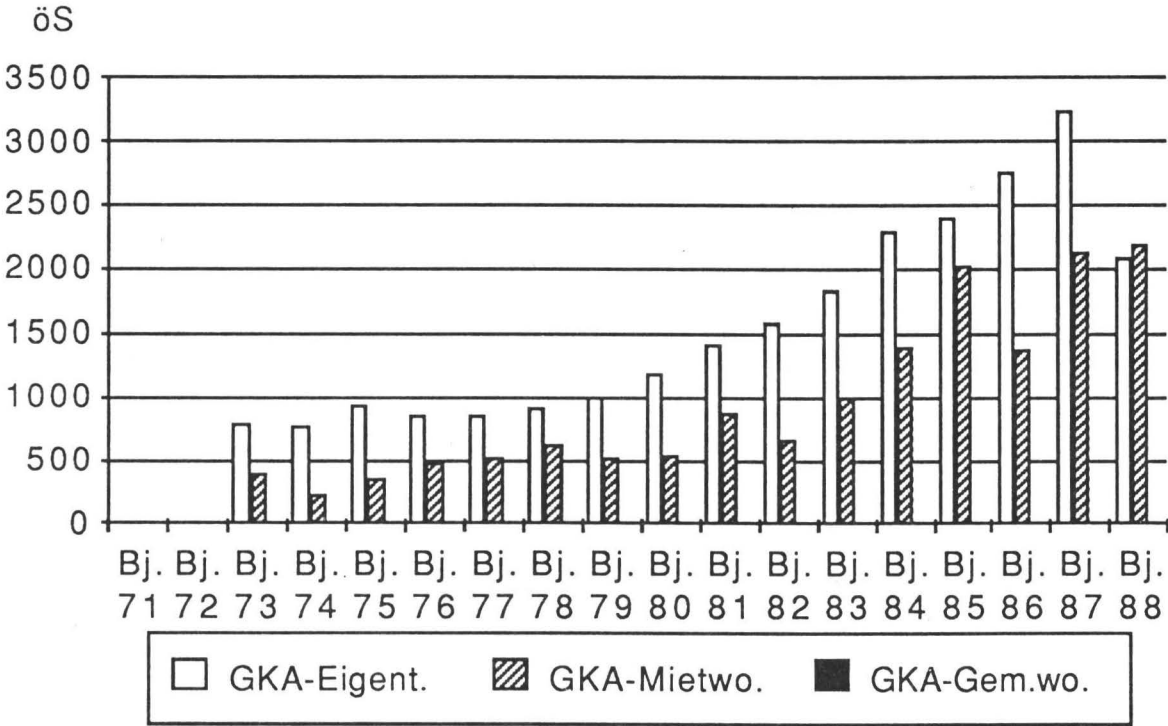
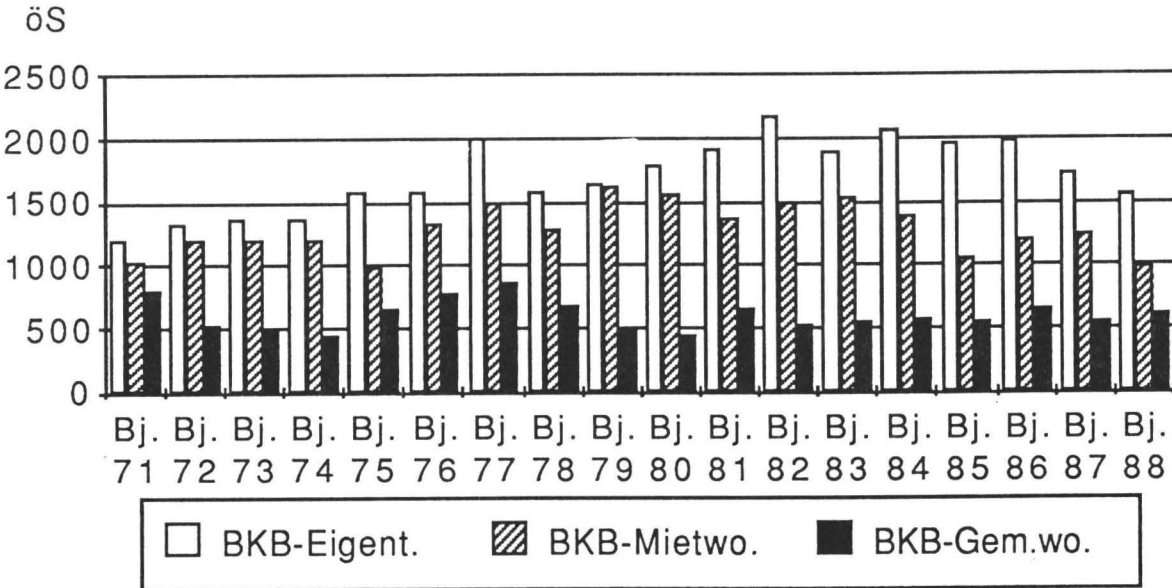
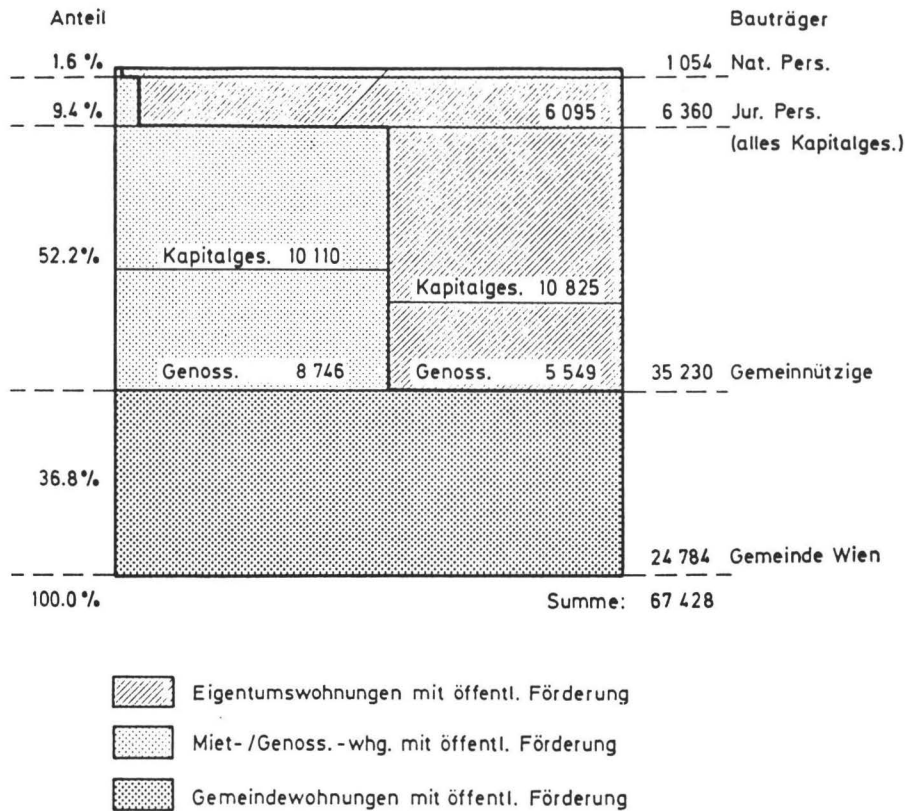


Abbildung 3b:
Höhe der aus Eigenmitteln
zu zahlenden Baukostenbeiträge (BKB)*



* je m² Wohnnutzfläche in Neubauwohnungen
des kommunalen und gemeinnütziger
Bauträger in Wien. Fertigstellungsjahrgänge
1971/1973 bis 1988, unterschieden nach
Rechtsformen

Abbildung 4:
Bauträger und Rechtsform der in Wien 1973 bis Mitte 1982
geförderten Neubauwohnungen im Mehrfamilienhausbau



Quelle: Magistratsabteilung 50

gemeinnützigen Bauträgern getragen. In Abbildung 4 ist die Struktur der Wiener Neubauträger für die Förderungsjahre 1973 bis 1982 dargestellt. Deutlich zeigt sich die große Abhängigkeit von staatlichen Förderungsmitteln sowie die bis vor kurzem noch sehr bedeutende Stellung des kommunalen Wohnungsbaus. Innerhalb der Gemeinnützigen haben die im Durchschnitt älteren Genossenschaften (46), die auch noch stärker dem Mietwohnungsbau verpflichtet waren, im Laufe des Wiederaufbaus zugunsten der "moderneren" Kapitalgesellschaften an Bedeutung verloren.

Die umfangreiche Beteiligung gemeinnütziger Bauträger am geförderten Wohnungsbau stellt ein Ergebnis vor allem der Wohnungspolitik der Wiederaufbauzeit dar. Um in den Genuß der Förderungsmittel zu kommen, waren damals zahlreiche gemeinnützige Bauvereinigungen gegründet worden, die durchwegs einer der beiden Regierungsparteien der Großen Koalition (ÖVP oder SPÖ) nahestanden. Nur Eigentumswohnungen und Eigenheime, nicht aber Mietwohnungen, dürfen bis heute von Bauträgern ohne Gemeinnützigkeitsstatus mit Förderungsmitteln errichtet werden.

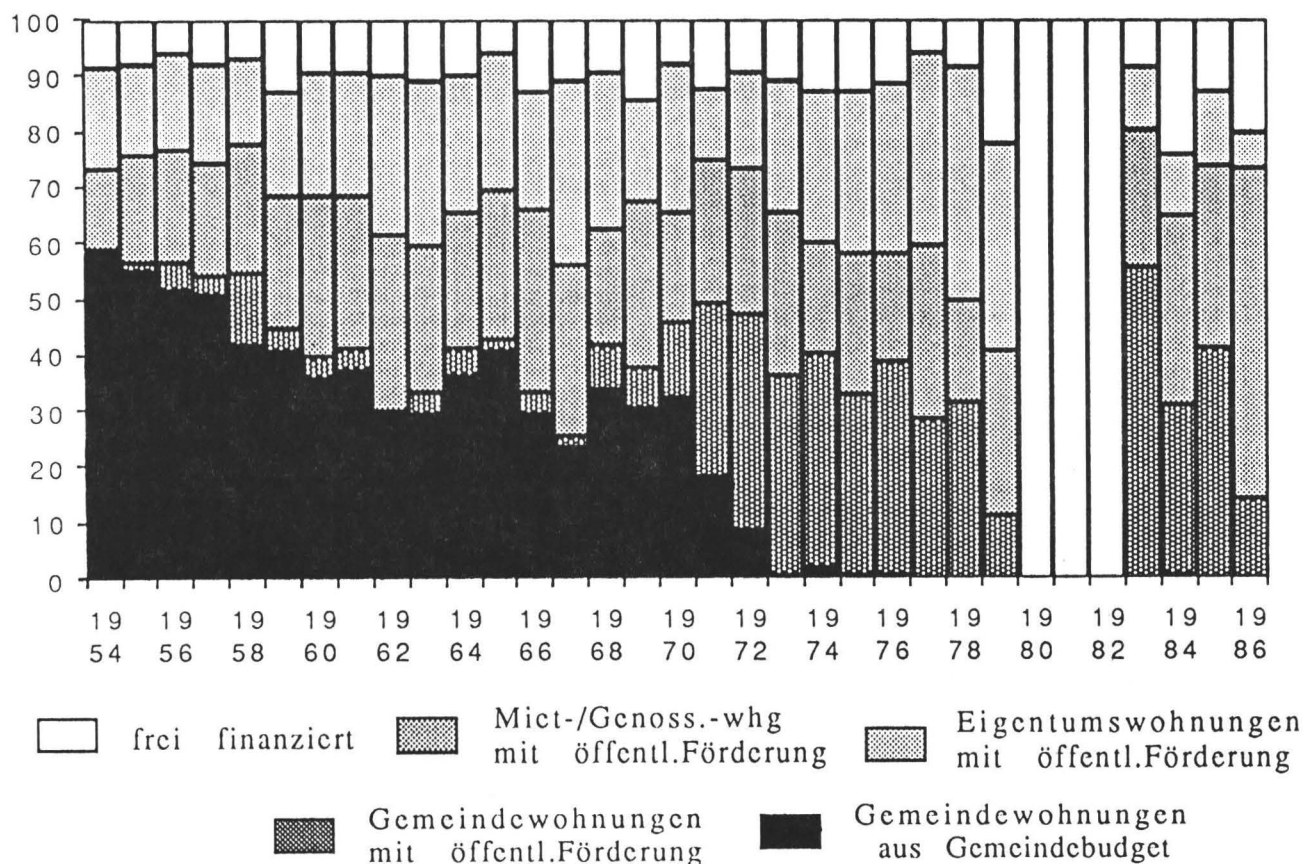
Seit 1955 wurde die große Zahl kleiner Gemeinnütziger in Österreich wieder verringert, durch Fusionierung, Liquidation, Verwaltungsgemeinschaften und zuletzt auch Konkurse. Nicht nur betriebswirtschaftliche Gründe stehen hinter dieser Konzentration

sbewegung zu immer größeren Firmengruppen, sondern auch die Abhängigkeit von den beiden großen Parteien. Seit Mitte der 70er Jahre, als die Zahl der mit dem stagnierenden Darlehensvolumen (vgl. Abb. 1) förderbaren Wohnungen zu sinken begann, hat in den Reihen der Wiener Gemeinnützigen ein Verdrängungswettbewerb eingesetzt, der in den 80er Jahren zu einer strikten Kontingentierung der Förderungsmittel geführt hat (47).

8. Miete oder Eigentum

Mit Absicht soll hier das Wohnungsmerkmal zuletzt behandelt werden, welchem im angelsächsischen Raum so hohe Bedeutung zugemessen wird. Wie erwähnt, wurde die jeweilige Eigentumsquote eines Staates als wichtigster Gradmesser (48) für die Vermarktwirtschaftlichung oder Privatisierung des Wohnungswesens angesehen. Erst im Zuge jüngerer Vergleichsstudien ist der Stellenwert der Eigentumsfrage zurückgedrängt worden: Zu unterschiedlich sind die rechtlichen Möglichkeiten, die in verschiedenen Staaten aus dem Eigentumstitel (49) oder auch aus dem Mietvertrag resultieren. Zu unterschiedlich sind die Eigentumsquoten in politisch und ökonomisch vergleichbaren Staaten.

Abbildung 5:
Anteil verschiedener Rechtsformen der Wohnnutzung an den
in Wien in den Jahren 1954 bis 1986 fertiggestellten Wohnungen



Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Wien

Offensichtlich handelt es sich um ein eher kulturell divergentes Merkmal des Wohnens, das mit städtebaulich-architektonischen Traditionen mehr zu tun hat als mit der Höhe des Volkseinkommens oder auch mit dem politischen System.

Wie schon erwähnt, ist die Eigentumsquote (im Gegensatz zu Gesamt-Österreich) in Wien besonders niedrig. Ein Großteil der Wohnungen ist in Miete vergeben, daran hat sich seit der Gründerzeit wenig geändert. Nur 9,3 % (1961), 12,9 % (1971) und schließlich 16,9 % (1981) aller Wohnungen standen im Eigentum ihrer Bewohner. Dieser langsame Zuwachs erfolgte bis dahin vor allem in Form von Eigentumswohnungen, die zusammen mit den Eigenheimen 30 %, maximal 40 % eines Fertigstellungsjahrgangs ausgemacht haben. Innerhalb der Wohnbauförderung 1968 (vgl. Abb. 4) waren es knapp 35 % aller Wohnungen, die so von den Bauträgern vergeben wurden.

Was die geförderten Rechtsformen im Neubau betrifft, hat die

Wiener Wohnungspolitik in den 80er Jahren einen Kurswechsel vollzogen, der eine Konzentration der knapper werdenden Mittel auf den Bau von Mietwohnungen bewirkt. Probleme mit der Verwaltung und Sanierung bestehender Eigentumswohnhäuser lassen zunehmend auch bürgerliche Bauträger von der Errichtung solcher Häuser Abstand nehmen. Wie aus Abbildung 5 ersichtlich, hat sich diese Politik bereits in den Fertigstellungsdaten der letzten Jahre niedergeschlagen; der Anstieg bei den frei finanzierten Fertigstellungen (meist Eigentum) vermag die Einschränkung des geförderten Eigentums nicht wettzumachen. Durch die Umwandlung bestehender Mietwohnungen in Eigentum, in Wien eine sehr junge Entwicklung, wird es dennoch auch in Zukunft zu einem langsamen Anstieg der Eigentumsquote kommen. Die zunehmend marktkonforme Finanzierung und Vergabe aller Wohnungen stellt jedoch einen wesentlich bedeutsameren Aspekt der Wiener Wohnungswirtschaft dar.

Zusammenfassung

Der österreichische Staat hat sich später und langsamer als andere europäische Staaten aus der Wohnungswirtschaft zurückgezogen. Ähnlich wie in skandinavischen Wohlfahrtsstaaten (50) werden für direkte und indirekte Förderungen des Wohnungssektors auch heute noch mehr als 2 % des österreichischen BIP aufgewandt. Eine "Vermarktwirtschaftlichung" der Wohnbaufinanzierung, wie sie für die Bundesrepublik Deutschland festgestellt wurde (51), hat dennoch stattgefunden: Auch in Österreich, auch in Wien ist der Anteil subjektfördernder Maßnahmen angestiegen, auch hier ist eine Umstellung von der Kapitalsubventionierung zur Aufwands- subventionierung erfolgt, auch hier wurde der Barwert der Förderung laufend verringert und das Ausmaß der Eigenmittel laufend erhöht. Doch die Veränderungen waren eher graduell, und die großzügigen Rahmenbedingungen sind bis vor kurzem unangetastet geblieben.

Noch langsamer als diese finanziellen Umstellungen sind organisatorische Änderungen erfolgt: Gemeinnützige Bauträger, in Wien auch die Gemeinde selbst, sind die wichtigsten Organisatoren des städtischen Wohnungsbaus geblieben, und sie haben in den 80er Jahren wieder zunehmend Mietwohnungen errichtet. Eine "Privatisierung" des Wohnungswesens, im Sinn etwa einer überwiegend privatwirtschaftlichen Errichtung von Eigentümerwohnungen, wird sich in Wien und in anderen österreichischen Großstädten auf absehbare Zeit nicht einstellen. Bauhistorische, institutionelle und ideologische Gründe werden diese spezifisch angelsächsischen Folgen einer zunehmend marktwirtschaftlichen Wohnungsversorgung hintanhaltend.

Anmerkungen

(1) Lichtenberger, E.: Stadtgeographie 1: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. – Stuttgart: B.G. Teubner 1986, S. 165

(2) Harloe, M.: Die Reprivatisierung des Wohnens. In: Krämer, J.; Neef, R. (Hrsg.): Krise und Konflikte in der Großstadt im entwickelten Kapitalismus. Texte zu einer "New Urban Sociology". – Oldenburg: Gesellschaft zur Förderung regionalwissenschaftlicher Erkenntnisse; Basel: Birkhäuser 1985. = Geographische Hochschulmanuskripte, H. 11 (engl. Original 1981)

(3) Neef, R.: Kapitalistischer Wohnungsmarkt und die Krise des sozialen Wohnungsbaus. In: Soziale Welt 1981, S. 219–248

(4) Adams, C.T.: Housing Policy, Chapter 4. In: Heidenheimer, A.; Heclo, H.; Adams, C.T. (Eds.): Comparative Public Policy. The Politics of Social Choice in Europe and America. 2nd Ed. – New York: St. Martin's Press 1983; dies.: The Politics of Privatization. In: Scandinavian Housing and Planning Research (1987), Suppl. No. 1, S. 127–155

(5) Vgl. dazu insbesondere Dickens, P.; Duncan, S.; Goodwin, M.; Gray, F.: Housing, States and Localities. – London: Methuen 1985

(6) Ball, M.; Harloe, M.; Martens, M.: Housing and Social Change in Europe and the USA. – London: Routledge 1988

(7) Barlow, J.; Ambrose, P.; Duncan, S.: Housing provision in high growth regions: a comparative study of four European regions. In: Scandinavian Housing and Planning Research 5 (1988) 1, S. 33–38; Barlow, J.: Understanding Housing Provision Systems: A Framework for Analysis. – Brighton: University of Sussex 1989. = Urban and Regional Studies, Working Paper 68

(8) Schmidt, S.: Convergence Theory, Labour Movements and Corporatism: The Case of Housing. In: Scandinavian Housing and Planning Research 6 (1989) 2, S. 83–101

(9) International Research Conference on Housing Reforms in Eastern Europe, Noszvaj, 27.–30.6.1989, insbesondere die Grundsatzpapiere von Peter Marcuse und Hegedüs/Tócsics. Diese Konferenz stellte eine erste Aktivität der "Working Group on East European Housing Policies" im Rahmen des "European Network for Housing Research" (ENHR) dar. Vgl. dazu Matznetter, W.: Wohnungspolitische Reformen in Osteuropa. Die internationale Tagung über "Housing Reforms in Eastern Europe", Noszvaj bei Eger, Ungarn, 27.–30. Juni 1989. In: Österreichische Osthefte 32 (1990) 1, S. 118–121

(10) Die Fertigstellungsziffern im Wohnbau wurden von international sehr niedrigen Werten von unter 2 pro 1 000 Einwohner in den frühen 50er Jahren kontinuierlich auf Werte von regelmäßig über 10 pro 1 000 Einwohner in den 80er Jahren gesteigert. Diese Steigerung erfolgte im Gegensatz zur Verringerung der Wohnbauleistung in fast allen kapitalistischen und vielen sozialistischen Staaten, wo 1985 zwischen 3,4 (Großbritannien) und 7,2 (Sowjetunion, Bulgarien) Wohnungen fertiggestellt wurden (Daten aus Beyme, K. von: Der Wiederaufbau. Architektur und Städtebaupolitik in beiden deutschen Staaten. – München, Zürich: Piper 1987, hier Tab. 11.4; Czásny, K.: Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sozial Schwacher. – Wien: Eigenverlag des Instituts für Stadtforschung 1988. = Publikationen des Instituts für Stadtforschung, Nr. 78, hier Tab. 11).

(11) Der Anteil Ost-Berlins am Wohnungsbau der gesamten ehemaligen DDR ist in den 70er und 80er Jahren beträchtlich gestiegen (Schulz, M.: Bevölkerungsstruktur und Wohnbedingungen. In: Zimm, A. (Hrsg.): Berlin und sein Umland. Eine geographische Monographie. – Gotha: Hermann Haack 1988. = Petermanns Geographische Mitteilungen, Ergänzungsheft Nr. 286, S. 251–257, hier S. 257; vgl. auch Beyme, K. von: Der Wiederaufbau . . . , a.a.O., hier Tab. 11.7).

(12) Vgl. etwa Frei, A.G.: Rotes Wien. Austromarxismus und Arbeiterkultur. Sozialdemokratische Wohnungs- und Kommunalpolitik 1919–1934. – Berlin (West): DVK-Verlag 1984 oder Tafuri, M.: Vienna Rossa. La politica residenziale nella Vienna socialista, 1919–1933. – Milano: Electa Editrice 1980

(13) Wohnungsfürsorgefonds 1919, umgestaltet zum bis heute aktiven Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds 1921

(14) Z.B. Adams, C.T.: Housing Policy, a.a.O.; dies.: The Politics of Privatization, a.a.O.

(15) Mittelwert der Jahre 1970–1984 nach Schmidt, S.: The Dynamics of Housing Policy and Housing Markets: Convergence Theory and Housing – An Empirical Test. = Paper presented at the International Research Conference on Housing, Policy and Urban Innovation, Amsterdam, 27 June – 1 July 1988, S. 7

- (16) Für einen detaillierteren Vergleich der wohnungspolitischen Ausgaben der Bundesrepublik Deutschland und Österreichs vgl. *Matznetter, W.; Sitte, C.*: Berlin und Wien. Wohnungspolitik und ihre Folgen. In: *geographie heute* 4. Jg. (1983) H. 18, S. 47–51
- (17) Leider werden in internationalen Vergleichsstudien meist nur die direkten, und nicht auch die steuerlichen Subventionen erfaßt (vgl. Punkt 2).
- (18) Mit dem Wohnbauförderungs-Zweckzuschuß-Gesetz 1988 wurde der Anteil an der Einkommen- und Körperschaftsteuer von 11,45 % auf 9,223 % gesenkt. Das durch die Steuerreform 1989 verringerte Steueraufkommen wird das Förderungsvolumen ebenso verringern wie die Auswirkungen der "Verlängerung".
- (19) Geschätzte 22 % aller staatlichen Ausgaben für den Wohnungsbau resultieren aus Steuererleichterungen (*Czasny, K.*: Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten . . . , a.a.O., hier Tab. 37).
- (20) Pauschbeträge nach § 108 EStG 1972: 1973–1976 25 % auf 6 Jahre, 1976–1979 17 % auf 6 Jahre, 1979–1981 10 % auf 5 Jahre, 1982–1987 13 % auf 6 Jahre, seit 1987 8 % auf 6 Jahre, ab 1989 mit 10 % Kapitalertragsteuer belegt.
- (21) Nach *Czerny, M.* (Koordin.): Zur Neugestaltung der Wohnungspolitik in Österreich. – Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung 1990, hier S. 32
- (22) Vgl. *Czasny, K.*: Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten . . . , a.a.O., hier S. 39
- (23) *Kitzmantel, E.; Moser, E.* (Koordin.): Staatliche Verteilungspolitik in Österreich. – Wien: Bundesministerium für Finanzen o.J. (1987), hier S. 54
- (24) *Adams, C.T.*: Housing Policy, a.a.O.; dies.: The Politics of Privatization, a.a.O.
- (25) Ab 1960/1965 (*Neef, R.*: Kapitalistischer Wohnungsmarkt . . . , a.a.O., hier S. 229 bzw. *Marcuse, P.*: Determinants of State Housing Policies . . . , a.a.O., hier S. 95)
- (26) Die Berechnung erfolgt hier nach den Daten in *Langer, E.*: Wohnbauförderung und Wohnbaufinanzierung in Österreich. – Wien: Österreichischer Wirtschaftsverlag 1982. = Schriftenreihe der Bundeswirtschaftskammer, H. 44, hier S. 87, für die Jahre 1972–1978. Nach *Czasny, K.*: Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten . . . , a.a.O., hier Tab. 21, haben sich die Werte inzwischen einander angenähert, mit 30 % (Bundesrepublik Deutschland) zu 7 % (Österreich 1982, vgl. dazu auch *Langer, E.*, hier S. 133).
- (27) Mit 46 % Subjektförderung an den direkten Förderausgaben 1983, dicht gefolgt von Schweden und Großbritannien mit 40 % (*Czasny, K.*: Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten . . . , a.a.O., hier Tab. 21, vgl. auch Tab. 32); die jüngsten britischen Werte dürften noch deutlich höher liegen (vgl. *Boeat, M.*: Housing in Britain. – London: The Building Societies Association 1986, S. 24).
- (28) Und das mit beschämend niedrigen Einkommensgrenzen, wodurch fast keine Kosten entstehen: zwischen 44 Mio. 8S (1978, laut *Langer, E.*: Wohnbauförderung und Wohnbaufinanzierung in Österreich, a.a.O., hier S. 111) und 0,2 Mrd. 8S (1983, laut *Kitzmantel, E.; Moser, E.* (Koordin.): Staatliche Verteilungspolitik in Österreich, a.a.O., hier S. 53). Sozialpolitisch möglich war diese Vernachlässigung der Altbaumieten durch die langjährige Mietpreisbindung, jedenfalls bis zum Mietrechtsgesetz 1981 (vgl. *Czasny, K.*: Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten . . . , a.a.O., S. 172).
- (29) Letzter Rang in *Czasnys* Vergleichsstudie (*Czasny, K.*: Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten . . . , a.a.O., hier Tab. 21).
- (30) Vgl. *Bauer, E.; Stägel, W.*: Fehlbelegungen im Sozialwohnungsbestand. – Wien: Eigenverlag des Instituts für Stadtforschung 1986. = Publikationen des Instituts für Stadtforschung, Nr. 76
- (31) Vgl. *Czerny, M.*: Verteilungswirkungen der Wohnbauförderung in Österreich. In: *Guger, A.* (Koordin.): Umverteilung durch öffentliche Haushalte in Österreich. – Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung 1987, S. 291–376, hier S. 372 f.
- (32) *Neef, R.*: Kapitalistischer Wohnungsmarkt . . . , a.a.O.
- (33) Nur die Gemeinde Wien hat, in Fortsetzung der Wohnungspolitik des Roten Wien, bis Ende der 50er Jahre auf jede Refinanzierung der Baukosten verzichtet.
- (34) In der Fehlbelegungsstudie von *Eva Bauer und Wolfgang Stägel* ist eine Grafik enthalten, welche diese langfristigen Steigerungen in vorzüglicher Weise veranschaulicht (*Bauer, E.; Stägel, W.*: Fehlbelegungen im Sozialwohnungsbestand, a.a.O., hier S. 44).
- (35) Verringerung des staatlichen WBF-Darlehens auf 45 % der Baukosten, bei gleichzeitiger Einführung degressiver Annuitätenzuschüsse zur Tilgung der ebenfalls 45 % Hypothekendarlehen.
- (36) In der internationalen Literatur gibt es nur wenige Hinweise auf ähnliche Entwicklungen; so hat Ungarn im Zuge seiner ersten Phase der Vermarktung wirtschaftlich 1971 Eigenmittelzahlungen eingeführt (*Lowe, S.; Tócsics, I.*: The Social Use of Market Processes in British and Hungarian Housing Policies. In: *Housing Studies* 3 (1988) 3, S. 159–171, hier S. 167).
- (37) In Wien wurde in den 80er Jahren mit Erfolg versucht, den Grundstückspreis dadurch zu senken, daß alle Grundstücke des geförderten Wohnungsbaus über einen monopsonistischen Zwischenhändler, den neugegründeten Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF), erworben werden müssen. Mit dem Immobilienboom der letzten Jahre überschreiten aber immer größere Teile des Stadtgebiets die gebotenen Preislimits von derzeit 1 100 bis 1 500 8S (vgl. Profil v. 7.8.1989, S. 60).

- (38)
Eigene Berechnungen aus Verbindungsstelle der Bundesländer (Hrsg.): Die Wohnbaufinanzierung des Bundes, der Bundesländer und Gemeinden 1983 und 1984. – Wien: Eigenverlag 1987, hier Tab. 15a, 15b und 16
- (39)
46,5 % aller 1981 bewohnten Wohnungen wurden vor 1919 errichtet. Zum Vergleich: In Berlin (West) waren 1978 nur noch 37,8 % aller bewohnten Wohnungen so alt.
- (40)
Aber nicht etwa durch langfristige staatliche Darlehen wie im Neubau.
- (41)
Pro "Friedenskrone" in den historischen Mietverträgen von 1914 war 1 Schilling an monatlicher Miete zu zahlen; 1985 wurden in 16 % aller privaten Altbauwohnungen noch solche Mieten eingehoben.
- (42)
Beide richten sich nach der sanitären Ausstattung der Wohnung, berücksichtigen aber keine Merkmale des Wohnumfeldes. Die Erhaltungsbeiträge heben die Altmiete auf 2/3 der entsprechenden Kategoriemiete an. Letztere betragen derzeit 8S 6,70/m² für Kategorie D (Substandard), 8S 13,40/m² für C (Innen-WC), 8S 20,20/m² für B (mit Bad) und 8S 26,90/m² für A (mit Zentralheizung), wobei der letzte Wert seit 1986 nur mehr zur Berechnung des Erhaltungsbeitrags dient.
- (43)
Czasny, K.: Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten . . . , a.a.O., hier Tab. 65
- (44)
Z.B. Cardoso, A.; Short, J.: Forms of Housing Production: Initial Formulations. In: Environment and Planning A, 15 (1983), S. 917–92
- (45)
Z.B. Barlow, J.: Understanding Housing Provision Systems . . . , a.a.O.
- (46)
Zur Entwicklung der österreichischen Baugenossenschaften vgl. Novy, K.: Selbsthilfe als Reformbewegung. Der Kampf der Wiener Siedler nach dem 1. Weltkrieg. In: ARCH+ 55 (1981), S. 26–40 sowie Patera, M. (Hrsg.): Genossenschaftsentwicklung im österreichischen Wohnungsbau. – Frankfurt a.M.: Campus 1987. = Campus Forschung, Bd. 552
- (47)
Vgl. dazu Matznetter, W.: Bauträger zwischen Staat und Markt. Strukturen des Sozialen Wohnungsbaus in Wien. – Frankfurt a.M.: Campus 1991. = Campus Forschung, Bd. 664, hier Kap. 5.3
- (48)
Vgl. die ausführliche Kritik von Barlow, J.; Duncan, S.: The Use and Abuse of Housing Tenure. In: Housing Studies 3 (1988) 4, S. 219–231
- (49)
Vgl. Siksið, O.: Learning from Tenure: An International Comparison on the Meaning of Tenure in Nine European Countries – East and West. In: Conseil International du Batiment (CIB) (Ed.): Housing Evaluation. Proceedings from the 8th Meeting CIB Working Commission W69 Housing Sociology. – Rotterdam 1990. = CIB Proceedings Publication 118, S. 151–173
- (50)
Österreich 2,75 % (Czerny, M. (Koordin.): Zur Neugestaltung der Wohnungspolitik in Österreich, a.a.O.), Dänemark 4,7 %, Schweden 3,9 %, Finnland 2,1 %, Norwegen 1,6 % (Werte für 1984 aus Turner, B.: Housing Finance in the Nordic Countries. In: Housing Studies 5 (1990) 3, S. 168–183).
- (51)
Neef, R.: Kapitalistischer Wohnungsmarkt . . . , a.a.O.

Dr. Walter Matznetter
Institut für Geographie
Universität Wien
Universitätsstraße 7
A – 1010 Wien