

HERBERT BAUMHACKL

Die Aufspaltung der Wohnfunktion

Die Subventionierung des Zweitwohnungswesens der Wiener durch die Wohnungspolitik?

Kurzfassung

Die Volkszählung 1981 stand in Österreich im Banne der Zweitwohnsitzproblematik. Jeder Bürger, der über mehrere Wohnsitze verfügte, konnte angeben, wo der "Mittelpunkt seiner Lebensinteressen" liegt, welchen Wohnsitz er als Hauptwohnsitz betrachtete. Die Wohnsitznachfrage hatte enorme politische Brisanz erhalten, weil damit weitreichende Konsequenzen für die Zuteilung von Mitteln aus dem Finanzausgleich bzw. die Mandatsverteilung verbunden sind.

Der Beitrag geht den Gründen für die auch im Vergleich zu anderen Großstädten Europas hohe Zweitwohnungsintensität (ca. 37 % der Wiener Haushalte verfügen über einen Zweitwohnsitz)

nach. Die Ausgangsthese ist: Die Hauptunterschiede im Ausmaß und in den Formen der Aufspaltung des Wohnens in den industrialisierten Ländern sind in den Rahmenbedingungen der jeweiligen politischen Systeme zu suchen, den Zielsetzungen der Gesellschaftspolitik, politisch-administrativen Strukturen, städtebaulichen Determinanten und vor allem der Wohnungspolitik und -wirtschaft. Länder mit einer liberalen Wohnungspolitik verzeichnen eine geringe Zweitwohnungsintensität und eine hohe Bevölkerungs-Suburbanisierungsrate, solche mit einer restriktiven Wohnungspolitik und größeren Segmenten geschützter Wohnungsteilmärkte haben dagegen eine hohe Zweitwohnungsintensität und eine vergleichsweise geringe Bevölkerungs-Suburbanisierungsrate. Der Anteil der Kosten des Hauptwohnsitzes am

Haushaltseinkommen bestimmt die Möglichkeit der Aufspaltung des Wohnens.

Das Zweitwohnungswesen der Wiener wird durch die spezifischen Mechanismen der Wiener Wohnungspolitik und –wirtschaft determiniert. Durch die geringe Mietkostenbelastung in den geschützten Wohnungsteilmärkten haben viele Haushalte Kaufkraftreserven. Wohnbauförderungsmittel sind auch dem Zweitwohnungsmarkt zugänglich. Die indirekte Förderung des Hauptwohnsitzes (geringe Wohnkostenbelastung vor allem bei den gemeinnützigen Wohnungsteilmärkten und im Althaussektor) und die Objektförderung der verschiedenen Zweitwohnsitzklassen (Zweithaus und Zweitwohnung) kann man als "Subventionierung" des Zweitwohnungswesens und damit als zentralen Erklärungsansatz für die Entwicklung des Wiener Zweitwohnsitzwesens ansehen.

Das gewünschte Anspruchsniveau im Hinblick auf Wohn- und Wohnstandortqualität wird durch den Zweitwohnsitz realisiert. Viele Zweitwohnsitze sind daher besser ausgestattet (der Zweitwohnsitz als Ersthaus) als der städtische Wohnsitz, der bei Verlagerung des Hauptwohnsitzes ins Stadtumland nicht aufgegeben werden muß, sondern als "Vorratswohnung" für Kinder und Enkel gehalten wird. Diese Wohnungen werden dadurch dem Wohnungsmarkt "entzogen".

Eine Liberalisierung der Wohnungspolitik würde für Wien große Auswirkungen haben: Viele Haushalte mit Zweitwohnsitz würden ihren Wiener Wohnsitz aufgeben und sich für ihren Zweitwohnsitz entscheiden, der häufig bereits als (späterer) Hauptwohnsitz konzipiert wurde.

1. Einleitung

Die Aufspaltung der Wohnfunktion in einen Erst- und einen Zweitwohnsitz bzw. der Standorte in einen Wohn-, einen Arbeits- und einen Freizeitstandort ist in den modernen Industrieländern einer der aufregendsten und zugleich wichtigsten Vorgänge im Siedlungsraum der Gegenwart. Es handelt sich um ein "neues Raumproblem einer postindustriellen Gesellschaft", das die Kernstädte, suburbane Räume und auch Gemeinden des ländlichen Raumes betrifft (1).

Für immer mehr Menschen, vor allem in den Großstädten, erfolgt

- eine zunehmende räumliche Parzellierung des Lebens und der Lebensbezüge,
- eine Aufspaltung der Aktionsräume und der sozialen Kontakte sowie "zentraler Rollen" (Problem: Mittelpunkt der Lebensinteressen),
- eine Aufspaltung der Wahrnehmungsräume,
- ein Leben in zwei Gesellschaften, einer städtischen und einer ländlichen.

Für den Staat kommt es zum Problem der Bevölkerungszuordnung (2). Damit wird die zunehmende "Aufspaltung der Wohnfunktion" immer mehr zu einer Frage von politischer Brisanz und gesamtstaatlicher Tragweite (3).

Eine zunehmende Zahl der Bewohner der Kernstädte werden zu "Bewohnern auf Zeit", zu "modernen Nomaden" mit neuen Raum-Zeit-Bezügen, zu einer "Ghostbevölkerung" (4), die immer weniger Zeit in der Großstadt verbringen will, sich aber doch häufig der Infrastruktureinrichtungen der Städte bedient, ohne die Kosten für diese mitzutragen.

Dieser Beitrag behandelt einen Teilaspekt eines weitgespannten Forschungsprojekts mit dem Thema: "Die Aufspaltung der Wohn-

funktion. Eine Analyse des Zweitwohnens am Beispiel des städtischen Systems Wien" (5).

Generelles Ziel dieser Untersuchung war, zur Erklärung des vielschichtigen und komplexen Ursache-Wirkungs-Systems des Zweitwohnungswesens am Wiener Beispiel beizutragen. Eine Grundfrage war: Inwieweit bestehen Zusammenhänge zwischen dem Phänomen der Aufspaltung ("Zweitwohnen"), der sozialen und räumlichen Organisation einer Gesellschaft sowie politisch-administrativen Strukturen des Staates und der Stadt?

Von der Konzeption her wurden in der Zweitwohnungsforschung neue Wege eingeschlagen:

1. Erstmals wurde das Zweitwohnungswesen vom städtischen System, also vom Quellgebiet her, untersucht. Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt in einer klar definierten Ausgangsbasis: der Verortung des Zweitwohnungshaushalts im städtischen Raum und in einem klar zuordenbaren Zweitwohnungsstandort.

2. Zweitwohnen wurde als eine Form der Entstädtung betrachtet und daher im Zusammenhang mit generellen Fragen der Stadtentwicklung, der Entwicklung einer städtischen postindustriellen Gesellschaft (mit ihrem sozialen, gesellschaftlichen und technologischen Wandel) wie auch der Mechanismen politisch-administrativer Rahmenbedingungen, wie der Wohnungspolitik usw., studiert.

3. Ebenfalls erstmals wurden nicht nur Zweitwohnungshaushalte in die Untersuchung einbezogen, sondern, als Kontrast- bzw. Referenzgruppe, auch Haushalte, die über keinen Zweitwohnsitz verfügen (wollen) oder sich keinen leisten können. Ihnen kommt bei der Beantwortung der Frage nach der Bedeutung städtischer Lebensqualität in allen Facetten besondere Bedeutung zu.

4. Untersucht wurden Freizeitwohnsitze sowie Zweitwohnsitze, die als spätere Hauptwohnsitze errichtet wurden. Nicht in die Untersuchung einbezogen wurden ausbildungs- und berufsbedingte Zweitwohnsitze.

- Das Projekt ist als Mehrebenenanalyse angelegt. Erhebungseinheiten sind Personen und Haushalte, Wohnungen und Häuser.
- Es handelt sich um eine Eigenerhebung. Die Haushalte wurden über eine disproportional geschichtete repräsentative 2%-Flächenstichprobe aus der Wählerevidenzliste des Wiener Magistrats gezogen.
- Die Befragung erfolgte mit Hilfe eines sehr umfangreichen standardisierten Fragebogens.

In diesem Beitrag soll die zunehmende Aufspaltung der Wohnfunktion – als "Zweitwohnsitzproblematik" in Österreich spätestens seit der Volkszählung 1981 auch der breiteren Öffentlichkeit bekannt – im Hinblick auf die Rolle der Wohnungspolitik als Push- oder Hemmfaktor bei diesem Phänomen

1. im Vergleich politischer Systeme, von Staaten des Privatkapitalismus und sozialen Wohlfahrtsstaaten, und damit in einem internationalen Rahmen Einflüsse der Gesellschafts- und Wohnungspolitik auf die Aufspaltung der Wohnfunktion diskutiert und

2. am Beispiel des Wiener Zweitwohnungswesens die "Subventionierung" dieser Aufspaltung durch die spezifischen Mechanismen der Wiener Wohnungspolitik dargestellt werden. Sowohl die Erst- als auch die Zweitwohnsitze sind in diese Überlegungen einbezogen.

2. Die politischen Determinanten

Bei einem interkulturellen Vergleich hinsichtlich der Aufspaltung der Wohnfunktion in Erst- und Zweitwohnsitze sind folgende generelle Aussagen möglich:

- Die Aufspaltung in einen Erst- und einen Zweitwohnsitz tritt als Massenphänomen unserer Zeit in allen Industriestaaten auf,
- der Aufspaltungsprozeß korreliert nicht mit dem sozioökonomischen Entwicklungsstand (bzw. individuell erlebten Lebensstandard), sondern hängt sehr wesentlich von politisch-ökonomischen und administrativen Strukturen der einzelnen Länder ab, und hier vor allem von der Wohnungswirtschaft und der Wohnungspolitik.
- "Verursacher" des Vorgangs sind die großen Städte mit vorherrschender Miethausstruktur.

Die Hauptunterschiede sowohl im Ausmaß als auch in den Formen der Aufspaltung des Wohnens in den industrialisierten Ländern sind, dies sei die Ausgangsthese, in den Bedingungsrahmen der jeweiligen politischen Systeme zu suchen: den Zielsetzungen der Gesellschaftspolitik, der Wohnungspolitik, der Verkehrspolitik, den Steuersystemen, aber auch den Stadtstrukturen usw. Sie sind als Umfeld, wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung, entscheidend für eine mehr oder weniger große Zweitwohnungsintensität in einem Staat.

2.1 Einflüsse politisch-administrativer Strukturen auf das Zweitwohnungswesen (6)

In der sehr umfangreichen Literatur zum Zweitwohnsitzwesen wurde der Aspekt des Einflusses politisch-administrativer Gegebenheiten auf dieses Phänomen bisher kaum berücksichtigt. Dies ist um so überraschender, als die so unterschiedliche Bedeutung des Zweitwohnungsphänomens in den verschiedenen Ländern ja nicht nur mit dem "sozialen Wandel" bzw. mit dem erreichten Lebensstandard ausreichend erklärt werden kann. Bei interkulturellen Vergleichen fällt z.B. die eher geringe Intensität des Zweitwohnungswesens in den USA oder in der Bundesrepublik Deutschland auf, während Großstädte des (ehemaligen) Ostblocks, etwa Prag, Budapest, Ostberlin, trotz des geringeren Lebensstandards eine hohe Intensität erreichen. Darin kommt zum Ausdruck, daß das Zweitwohnsitzphänomen weder durch ein politisches noch durch ein wirtschaftliches System grundsätzlich determiniert wird. Die stereotype Erklärung, daß in Ländern des bisherigen Ostblocks (7) der Zweitwohnsitz die "einzige Möglichkeit zur Befriedigung" vorhandener und durch andere Waren nicht abgedeckter Konsumansprüche darstellt (8), reicht aber nicht aus, dieses Phänomen hinreichend zu erklären.

Ein Vergleich der Gesellschaftssysteme (der Staat "erzeugt" die Ideologien einer Gesellschaft) zeigt vor allem Differenzen in bezug auf den Besitz der Produktionsmittel, auf den Zugang zu Grund und Boden, auf die Zubilligung oder Einschränkung autonomer Handlungsbereiche ("Grundfreiheiten"), in der Einstellung zu materiellen Gütern, bei der Sozialgesetzgebung (Ar-

beitszeit-, Urlaubsregelung), im Lohnniveau, in der Versorgung mit Konsumgütern, bei den sozialen Wohlfahrtseinrichtungen usw.

In den "kapitalistischen" Ländern des Westens mit einer pluralistischen Gesellschaftsordnung ist eine weitgehende Liberalisierung bzw. eine "offene" (autonome) Gesellschaft kennzeichnend. Der Handlungsspielraum des einzelnen bzw. die Restriktionen sind vor allem von seiner ökonomischen Leistungskraft abhängig. Die Aufspaltung der Wohnfunktion (eines Zweitwohnsitzes) ist in erster Linie eine Frage der Finanzierbarkeit, des Bestehens überschüssiger Kaufkraft und des Lebensstils. Sie unterliegt den Gesetzen des Marktes (Zweitwohnsitz- und Bodenmarkt, Baupreise usw.), dem aber auch andere zentrale Daseinsgrundbereiche, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß, vor allem das Wohnen, unterliegen. Damit kommen der Wohnungspolitik und den Kosten für das lebensnotwendige Gut "Wohnen" zentrale Bedeutung für die Intensität des Zweitwohnens zu. Zweitwohnsitze werden in unterschiedlichster baulicher Ausführung (Kleinform bis Landhaus), in unterschiedlichster Entfernung vom Hauptwohnsitz (Extremform: in Flugdistanz im Ausland) errichtet.

In den ehemaligen sozialistischen Ländern (9) ist/war der Boden weitestgehend kollektiviert, der autonome Handlungsbereich des einzelnen eingengt. Die Versorgung mit Konsumgütern weist immer noch Lücken auf. Andererseits übernimmt der Staat die Zuteilung zentraler Güter an den Bürger; im Bereich des Wohnens ist der Marktmechanismus ausgeschaltet; der Wohnungsaufwand ist gering. Zweitwohnen ist daher wohl eine "Flucht in ein Konsumgut" (Eigentum, Sachwerte schaffen), wird aber auch möglich gemacht durch günstige Wohnkosten.

2.2 Städtebauliche Determinanten

Neben politisch-administrativen Strukturen sind vor allem die physische Struktur von Großstädten, die stadtmorphologischen und stadtsoziologischen Determinanten von eminenter Bedeutung für die Intensität des Zweitwohnens von Großstädtern. Folgende Gegebenheiten scheinen dabei wichtig:

- Die Stadtgröße bestimmt die Möglichkeit der Erreichbarkeit von "Natur", des Stadt-Land-Verbunds (10). Je umfangreicher die bauliche Struktur ist, desto geringer sind diese Kontaktmöglichkeiten für den Großteil der Bevölkerung.
- Die Dichte der städtischen Verbauung bestimmt den Umfang der Freiräume in der Stadt, wobei den Gegebenheiten im Wohnumfeld besondere Bedeutung zukommt.
- Massenmiethaus (Geschoßwohnbau) versus lockere Reihenhausverbauung bzw. Eigenheim mit Garten sind weitere Gegenpole, die die städtische Lebensqualität beeinflussen.

Wesentliche Merkmale der Großstadt und eine Folge der physischen Struktur lassen sich wie folgt kennzeichnen:

- Die Massengesellschaft bietet zwar dem Individuum weitestgehende Anonymität und daher "Schutz" vor Sozialkontrolle und damit die Möglichkeit nonkonformen Verhaltens, bedeutet aber zugleich Mangel an Sozialkontakten bzw. fehlende Befriedigung sozialer Bedürfnisse, Einsamkeit, das Fehlen der Geborgenheit in einer kleinen Gemeinschaft, eines sozialen Netzes, Mangel an Identifikationsraum. Diese Defizite bestehen gerade in Massenmiethäusern, wo sich häufig die Bewohner selbst des gleichen Stockwerks nicht mehr kennen oder keinen Kontakt pflegen.

"In der modernen Großstadt ist man dem Mitmenschen näher als irgendwo sonst und gleichzeitig ferner als sonstwo" (11).

- Territoriale Bedürfnisse können in Massenmiethäusern bzw. in städtischen Teilgebieten mit hoher Dichte nicht befriedigt werden, ebenso wenig auch der Wunsch nach Privatheit, nach einem Refugium mit Kontakt zur Natur, das man "ohne Einschränkungen" gestalten kann, nach individuellem Besitz usw.

Als Alternativen und Gegenstrategien, aber auch um den Städtern lebensnahe Bedingungen in der Stadt zu verschaffen, wurde das "neue Massenmiethaus" entwickelt, das "vollwertige Wohnen" definiert und wurden "gestapelte Einfamilienhäuser" geplant (12); es ist ein Abweichen von bisher gültigen städtebaulichen Traditionen. Begrünte Terrassen (vgl. Wohnpark-Alterlaa) und eine Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen im Haus (Sauna, Schwimmbad, Solarium usw.) und Versorgungs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen in der Wohnanlage sollen nicht nur die Sozialkontakte fördern, sondern ein "dorfähnliches Erleben" suggerieren. Verschiedene Untersuchungen (13) konnten belegen, daß solche Konzeptionen von den Bewohnern sehr positiv aufgenommen werden.

2.3 Einflüsse der Wohnungspolitik auf die Aufspaltung des Wohnens

Lichtenberger weist darauf hin, "daß die Struktur und künftige Entwicklung von Zweitwohnungen nur unter Berücksichtigung der vorhandenen städtischen Wohnbauformen, des Wohnungs-

marktes und der Wohnungspolitik, die ihrerseits das Verhalten der Bevölkerung und die Bewertung der Zweitwohnung wesentlich mitbedingen", erklärt und abgeschätzt werden kann (14):

Die Aufspaltung der Wohnfunktion in Arbeits- und Freizeitwohnsitze ist ein europäisches Problem und als solches eingebunden in die jeweiligen nationalen Strategien der Wohnungswirtschaft und die Reglementierung der physischen Struktur der Siedlungen in der Weise, daß

- das Miethaus in Kombination mit restriktiven Eingriffen des Staates in die Wohnungswirtschaft (Mieterschutz, Mietzinsbeihilfen, Mietenobergrenzen usw.) entscheidend zum Zweitwohnungsboom beigetragen hat (vgl. Wien, sozialistische Länder Osteuropas, Frankreich, Schweden). Eine Aufgabe des städtischen Wohnsitzes ist häufig nicht zwingend notwendig. (Eine Nutzungssukzession ist aber von vielen im Alter (Ruhesitz) vorgesehen).
- ein hoher Anteil von Einfamilienhäusern in Großstädten bzw. ein freier Wohnungsmarkt infolge hoher Kosten für die Wohnung dämpfend auf die Entwicklung des Zweitwohnungswesens einwirkt (vgl. Bundesrepublik Deutschland, Großbritannien). Subjektiv empfundene Defizite hinsichtlich der Wohn- und Wohnumfeldqualität werden häufig mit einer Abwanderung ins Stadt-Umland beantwortet. Der städtische Wohnsitz wird aufgegeben.

Übersicht 1 stellt einige wichtige Unterschiede bzw. grundlegenden Mechanismen der Gesellschaftsordnung und einer "liberalen" oder "restriktiven" Wohnungspolitik im Privatkapitalismus und im sozialen Wohlfahrtsstaat generalisierend und dichotom gegenüber:

Übersicht 1:

"Privatkapitalismus"	"sozialer Wohlfahrtsstaat"
Gesellschaftspolitik	
• Rendite- und Profitstreben • individuelle Daseinsvorsorge (ökonomische Leistungsfähigkeit) • berufliche Mobilität als Wert	• soziale Sicherheit des Individuums (z.B. Sicherheit des Wohnstandortes) • staatliche Zuteilung (z.B. Gesundheits-, Altersvorsorge) • Sicherheit des Arbeitsplatzes (soziale Abpufferung)
Wohnungspolitik	
• transparenter Wohnungsmarkt • hoher Anteil von Eigentum in metropolitanen Gebieten • "hohe" Wohnkostenbelastung (freie Mieten) • Aufspaltung des Wohnstandortes nicht möglich • Befriedigung des Anspruchsniveaus "Wohnen" nur möglich durch Umzug (Stadt oder Umland) • "hohe" Suburbanisierungsrate • geringe Zweitwohnungsintensität	• soziale Wohnungsteilmärkte (sozialer Wohnungsbau, Mieterschutz im Altbau, Genossenschaftswohnungen, Objekt- und Subjektförderung) • hoher Anteil von Mietwohnungen in metropolitanen Gebieten • "geringe" Wohnkostenbelastung (geregelter Mieten) • Aufspaltung des Wohnstandortes möglich (Erst- und Zweitwohnsitz) • Befriedigung des Anspruchsniveaus "Wohnen" durch "Ergänzung" (Zweitwohnsitz) • "niedrige" Suburbanisierungsrate • große Zweitwohnungsintensität

Je nach dem Anteil des öffentlichen Sektors auf dem Boden- und Wohnungsmarkt bestehen von Staat zu Staat beachtliche Unterschiede, die als zusätzliche unabhängige Determinanten wirksam werden. Länder mit einer ausgeprägten dualen Wirtschaft und einem breiten Instrumentarium auf dem Gebiet sozialer Wohlfahrt (15) (vgl. z.B. Österreich, Schweden) nehmen damit eine Zwischenposition zwischen den "Hardlinern" der freien Marktwirtschaft (vgl. Bundesrepublik Deutschland) und den ehemaligen Ostblockstaaten ein, deren Stellung bzw. Rahmenbedingungen infolge der politischen Wende allerdings mittel- bis langfristig neu zu bewerten sein werden.

Aus der Ideologie des sozialen Wohlfahrtsstaates, der die Sicherheit des Wohnstandorts durch Gesetze und Maßnahmen aufrechtzuerhalten sucht, ist eine gewisse Immobilisierung der Bevölkerung entstanden und damit das systemimmanente Problem von Über- und Unterbelegung im Laufe des Lebenszyklus.

Im sozialen Wohlfahrtsstaat wird der Marktmechanismus durch monetär nicht substituierbare Garantien teilweise außer Kraft gesetzt und derart der Schnittstelle zwischen Wohnungen und Haushalten eine andere Funktion zugewiesen. Diese Schnittstelle ist dagegen in privatkapitalistischen Systemen durch die Fähigkeit der Haushalte, eine bestimmte Miete zu bezahlen, definiert (16).

Wenn man davon ausgeht, daß die Anschaffung eines Zweitwohnsitzes und damit die Fähigkeit der Aufspaltung der Wohnfunktion in erster Linie eine Frage der Finanzierbarkeit, der Verfügbarkeit überschüssiger Kaufkraft als "ökonomische Restkategorie" und des Lebensstils ist, so kommt der Wohnungspolitik und der Wohnungswirtschaft determinierende Wirkung zu.

Ein Vergleich der unterschiedlichen Wohnungspolitik, liberaler versus restriktiver, führt zu folgenden Basishypothesen im Hinblick auf die Aufspaltungsmöglichkeiten von Haushalten (vgl. Tab. 1):

Hypothese 1:

Länder mit einer liberalen Wohnungspolitik (d. h. einer nach marktwirtschaftlichen Prinzipien funktionierenden Wohnungswirtschaft) und nur kleinen geschützten Wohnungsteilmärkten haben eine geringe Zweitwohnungsintensität und eine hohe Bevölkerungs-Suburbanisierungs-Rate.

Länder mit einer restriktiven (sozialen) Wohnungspolitik und größeren Segmenten geschützter Wohnungsteilmärkte weisen eine hohe Zweitwohnungsintensität und eine vergleichsweise geringere Bevölkerungs-Suburbanisierungs-Rate auf.

Hypothese 2:

Der Anteil der Kosten des Hauptwohnsitzes am Haushaltseinkommen ist determinierend für die Möglichkeit der Aufspaltung des Wohnens in einen Erst- und einen Zweitwohnsitz.

Trotz der nur sehr eingeschränkten Vergleichbarkeit der Zweitwohnsitzintensität hinsichtlich des Erhebungszeitpunktes und auch der Zweitwohnsitzdefinition scheinen sich diese Hypothesen zu bestätigen.

3. Das Wiener Zweitwohnungswesen – eine Folge der Wohnungspolitik?

3.1 Der Umfang der Aufspaltung der Wohnfunktion

Bevor auf die Bedeutung der Wohnungspolitik für die Aufspaltung der Wohnfunktion bei Wiener Haushalten näher eingegangen

Tabelle 1:
Zweitwohnsitzintensität

Großstädte		"liberale"	"soziale"
		Wohnungspolitik	
		% der Haushalte	% der Haushalte
Hamburg (1)	(1970)	7,0 verfügen	
München (1)	(1968)	7,3 verfügen	
London (2)	(1973)		2,0 besitzen
Paris (3)	(1973)		ca. 20,0 besitzen
Stockholm (2)	(1970)		ca. 22,0 besitzen
Wien (4)	(1973)		ca. 19,0 besitzen
Wien (5)	(1984)		ca. 23,0 besitzen
Prag (2)	(1973)		135 000 Einheiten

Quellen:

- (1) Ruppert, K.: Der Zweitwohnsitz – geographisches Faktum und landesplanerisches Problem. In: Geographische Aspekte der Freizeitwohnsitze. In: WGI-Berichte zur Regionalforschung, Bd. 11 (1973), S. 1-34
- (2) Coppock, J.T. (Ed.): Second Homes. Curse or Blessing. – Oxford: Pergamon 1977. = Geogr. Series
- (3) Clout, H.D.: The Growth of Second-Home Ownership: An Example of Seasonal Suburbanisation. In: Johnson, J.H. (Ed.): Suburban Growth. – London: Wiley 1974, S. 101-127
- (4) Österreichisches Institut für Raumplanung (Hrsg.): Freizeitwohnsitze und Zweitwohnungen der Wiener. Ergebnisse aus der Untersuchung: Freizeitverhalten der Bevölkerung im Wiener Raum. Im Auftrag des Wiener Magistrats. – Wien 1975
- (5) Baumhackl, H.: Eigenenhebung 1984

wird, sei anhand einiger Kennzahlen die Größenordnung (17) dieser Aufspaltung dokumentiert (vgl. Tab. 2).

Umfang sowie Bau- und Rechtsformen der Wiener Zweitwohnsitze bedürfen einer kurzen Kennzeichnung:

1. Im Gegensatz z.B. zur Bundesrepublik Deutschland sind die meisten Zweitwohnsitze der Wiener das Resultat individueller, oft spontaner, Standortentscheidungen und Bautätigkeit. Dadurch gibt es die unterschiedlichsten Bautypen und Bauweisen. Eine klare Unterscheidung von Freizeit-(Zweit)wohnsitzen und Hauptwohnsitzen ist oft nicht möglich. Eine Vermarktung über Aufschließungs- und/oder Bauträgergesellschaften erfolgte nur vereinzelt und beschränkte sich vor allem auf Schotterteiche und punktuell auf den Neusiedlersee.

2. Die Errichtung eines Zweitwohnsitzes erfolgt meist losgelöst von Renditeüberlegungen, eine kommerzielle Nutzung (Vermietung) zur besseren Auslastung des Zweitwohnsitzes außerhalb der Zeit der Eigennutzung kommt, im Gegensatz zu Fremdenverkehrsgebieten bzw. zu anderen Ländern (z.B. Schweiz), kaum vor, häufig ist dagegen die Mitbenützung durch Verwandte und Bekannte.

Tabelle 2:
Wiener Haushalte mit Zweitwohnsitzen 1984 nach Basistypen und Rechtsformen
einschließlich Mitbenützung (Hochrechnung und %-Werte)

Rechtsform	Kleinformen		Massivhäuser		Zweitwohnungen		Summe	
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
Besitz	33 372	12,3	111 722	41,1	19 588	7,2	164 682	60,6
Miete/Pacht	8 706	3,2	40 626	14,9	13 784	5,1	63 116	23,2
<i>insgesamt</i>	<i>42 078</i>	<i>15,5</i>	<i>152 348</i>	<i>56,0</i>	<i>33 372</i>	<i>12,3</i>	<i>227 798</i>	<i>83,8</i>
Mitbenützung	22 490	8,3	13 058	4,8	8 488	3,1	44 036	16,2
<i>Summe</i>	<i>64 568</i>	<i>23,8</i>	<i>165 406</i>	<i>60,8</i>	<i>41 860</i>	<i>15,4</i>	<i>271 834</i>	<i>100,0</i>

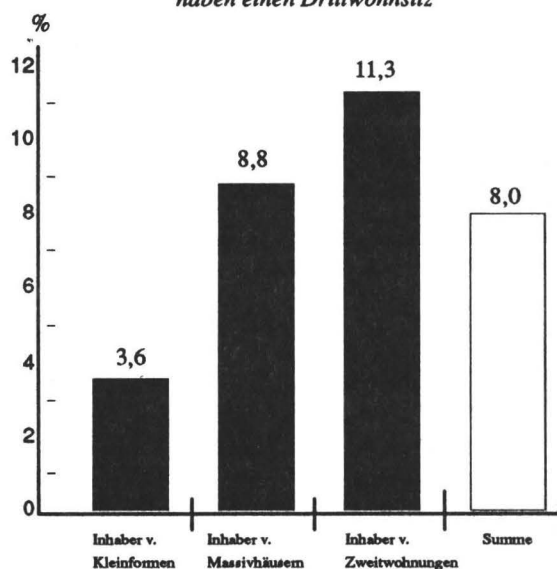
Quelle: Eigenerhebung 1984, Hochrechnung

Tabelle 3:
Zweitwohnungstypen bezogen auf alle Wiener Haushalte (= Zweitwohnsitzintensität)

Rechtsform	Kleinformen %	Massivhäuser %	Zweitwohnungen %	Summe % der Haushalte
Besitz	4,60	15,36	2,67	22,64
Miete/Pacht	1,20	5,59	1,90	8,69
<i>insgesamt</i>	<i>5,80</i>	<i>20,95</i>	<i>4,57</i>	<i>31,32</i>
Mitbenützung	3,14	1,81	1,17	3,1
<i>Summe</i>	<i>8,96</i>	<i>22,76</i>	<i>5,75</i>	<i>37,47</i>

Quelle: Eigenerhebung 1984, Hochrechnung

Abbildung 1:
Von den Inhabern eines Zweitwohnsitzes
haben einen Drittwohnsitz



Quelle: Eigenerhebung 1984

3. Rund 55 % der Wiener Zweitwohnsitzinhaber der Rechtsform Besitz und Miete/Pacht haben zu ihrem Zweitwohnsitzstandort enge soziokulturelle bzw. emotionelle Beziehungen. Ein Fünftel stammt aus der jeweiligen Gemeinde, ca. jeder zehnte hat Verwandte im Ort und fast ein Viertel ist durch Erbschaft zu seinem Grundstück oder Zweitwohnsitz gekommen.

Etwa 3 % der Wiener Haushalte, hochgerechnet ca. 21.750, verfügen noch über einen Drittwohnsitz (vgl. Abb. 1), das sind ca. 8 % aller Inhaber von Zweitwohnsitzen (18).

Bei Einbeziehung der Haushalte, die laut Enquete 1984 angaben, in den nächsten fünf Jahren einen Zweitwohnsitz anzustreben (6,6 % der Haushalte ohne Zweitwohnsitz), ergab sich für 1989 ein theoretisch denkbarer Gesamtbestand von ca. 370 000 Einheiten, anders ausgedrückt: ca. die Hälfte der Wiener Haushalte könnte über einen Zweitwohnsitz verfügen (vgl. Tab. 4).

Tabelle 4:
Bestand 1989 (Hochrechnung)

	Einheiten	% der Wiener Haushalte
Zweitwohnsitze (alle Rechtsformen)	271 834	37,37
Drittwohnsitze	21 750	3,00
Summe	293 584	40,47
errechnete Zuwächse (1984-1989)	75 000	10,37
Gesamtbestand 1989	368 584	50,84

3.2 Die Wohnkostenstruktur der Haushalte mit Zweitwohnsitzen

Die Wohnungskosten des Erst- und Zweitwohnsitzes wurden mit Hilfe folgender Variablen erfaßt (19):

Hauptwohnsitz in Wien:

- monatlicher laufender Wohnungsaufwand (20): Miete, Betriebskosten, Kosten nach dem § 7-Verfahren, Tilgungsraten, Instandhaltungsfonds, Annuitäten,
- Anteil der Wohnungskosten am Haushaltseinkommen,
- monatlicher Wohnungsaufwand pro Quadratmeter Wohnfläche,
- laufender Wohnungsaufwand total (einschließlich der Kosten für Heizung, Garage oder Parkplatz, Strom und Gas) (21),
- Anteil der Wohnungskosten insgesamt am Haushaltseinkommen

Zweitwohnsitz:

- laufende Kosten des Zweitwohnsitzes,
- Anteil der laufenden Kosten des Zweitwohnsitzes am Haushaltseinkommen,

Haupt- und Zweitwohnsitz:

- laufende Gesamtkosten,
- Anteil der laufenden Kosten beider Wohnsitze am Haushaltseinkommen.

3.2.1 Wohnkostenbelastung und Partizipation am Zweitwohnen

Der finanzielle Handlungsspielraum eines Haushalts wird wesentlich von der Wohnkostenbelastung, bezogen auf das Haushaltseinkommen, determiniert. Je höher der Wohnkostenanteil, desto kleiner ist die verbleibende finanzielle Kapazität und desto schwieriger ist es, Kaufkraftreserven zu gewinnen.

Als 1. Basisthese wird angenommen: Je geringer der Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen, desto höher ist die Beteiligung am Zweitwohnen.

Ein Vergleich der Wohnkostenbelastungsstruktur der Haushalte mit und ohne Zweitwohnsitz belegt diese These sehr eindrucksvoll (vgl. Abb. 2 und 3):

Bis zu einem Wohnkostenanteil von 10 % des Haushaltseinkommens sind die Haushalte mit Zweitwohnsitz stark überrepräsentiert, darüber hinaus die Haushalte ohne Zweitwohnsitze.

Ein Vergleich der kumulierten Wohnkostenstruktur (vgl. Abb. 3) zeigt sehr anschaulich die höhere Wohnkostenbelastung der Haushalte ohne Zweitwohnsitz.

2. Basisthese: Die Niedrigmietenpolitik hat die Entstehung des Zweitwohnungswesens (= Aufspaltung der Wohnfunktion) der Wiener ab den 60er Jahren entscheidend "mitsubventioniert" und die Aufspaltung der Wohnfunktion in eine Erst- und in eine Zweitwohnung (= Ersthaus) gefördert.

Hypothese 1: Eine restriktive (soziale) Wohnungspolitik fördert das Zweitwohnungswesen.

Durch die spezifischen Verhältnisse der Wiener Wohnungswirtschaft und die vergleichsweise geringe Mietkostenbelastung haben viele Haushalte finanzielle Mittel übrig, die nur z.T. in den städtischen Wohnsitz investiert werden.

Der Zweitwohnsitz ist daher vielfach ein "Ersthaus". Er ist häufig besser ausgestattet als der städtische Wohnsitz.

(1) Je geringer die Wohnkostenbelastung (% des Haushaltsnettoeinkommens), desto größer ist der Anteil am Zweitwohnungsmarkt. Eine Differenzierung ergibt sich durch die unterschiedlichen Wohnungsteilmärkte, die soziale Stellung des Haushalts (höheres Haushaltsnettoeinkommen), Beziehungen zum ländlichen Raum usw.

(2) Die Wohnungsteilmärkte am Hauptwohnsitz und am Zweitwohnsitz sind meist komplementär (Wohnung - Haus usw.).

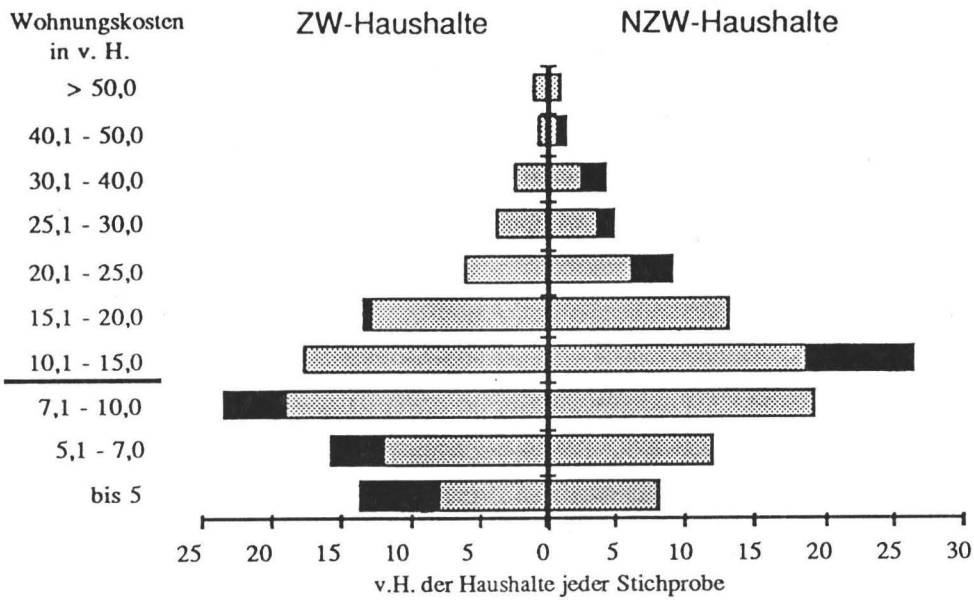
(3) 64 % der Besitzer von Zweitwohnsitzen wohnen am Hauptwohnsitz in subventionierten Wohnungen: in Gemeinde-, Bundes-, Genossenschafts- bzw. Althausmietwohnungen.

(4) Ca. 70 % der Besitzer von Kleinformen leben am Hauptwohnsitz in gemeinnützigen bzw. Althausmietwohnungen.

Hypothese 2: Wohnbauförderungsmittel sind auch dem Zweitwohnungsmarkt zugänglich und wirken als Impulsgeber für das Zweitwohnungswesen.

Ca. 20 % der Zweitwohnungsbesitzer und ebenso 20 % der Zweithausbesitzer (22) gaben an, Mittel aus der Wohnbauförderung bezogen zu haben (Dunkelziffer?). Durch die Zweckentfremdung von Wohnbauförderungsmitteln fehlen sie jenen, die erst ihren primären Wohnungsbedarf decken wollen. Die Volkszählung 1981 wurde von dieser Problematik (vgl. auch Wohnsitzfrage; "family splitting"; zur Doppelförderung; Finanzausgleich; Anfechtung der Volkszählung durch Wien beim Verfassungsgerichtshof usw. (23)) überschattet.

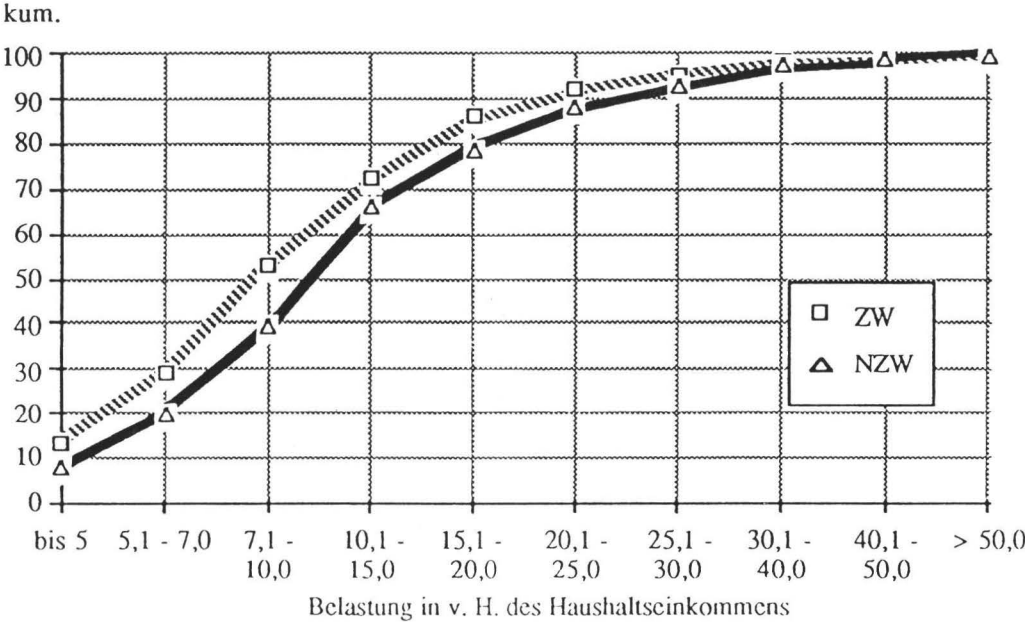
Abbildung 2:
Anteil der Wohnungskosten (einschl. Betriebskosten)
am Haushaltsnettoeinkommen und Partizipation am Zweitwohnen



Quelle: Eigenerhebung 1984

■ Überbesatz

Abbildung 3:
Anteil der Wohnkosten (+ Betriebskosten)
am Haushaltsnettoeinkommen



Quelle: Eigenerhebung 1984

Tabelle 5:
Wohnungsteilmärkte am Hauptwohnsitz, Wohnkostenbelastung und Anteile an den ZW-Teilmärkten

Wohnungsteilmärkte am Hauptwohnsitz	durchschnittlich Wohnkostenbelastung (% v. HH-Eink.)		Wohnungsteilmarkt Zweitwohnsitz (1)			
	1	2	Haus	Wohnung	Kleinformen	Summe
Gemeindewohnungen, Bundeswohnungen	11,8	21,5	62,1 (18,4)	7,1 (12,3)	30,7 (30,5)	20,1
Wohnbaugenossenschaften	11,3	21,0	58,6 (10,8)	16,1 (17,3)	25,3 (15,6)	12,5
Altbauwohnungen	12,7	20,6	72,5 (33,4)	11,9 (32,4)	15,6 (24,1)	31,4
Eigentumswohnungen	9,4	16,6	71,3 (23,7)	(12,7) (24,7)	15,9 (17,7)	22,6
Besitzer von Althäusern	12,3	19,7	65,4 (3,6)	23,1 (7,4)	11,5 (2,1)	3,7
Eigenheimbesitz	22,5	28,6	68,4 (2,7)	21,1 (4,9)	10,5 (1,4)	2,7
			(100)*	(100)*	(100)*	100,0

1 = Miete und Betriebskosten
(Grundkosten)

(1) Besitzer

2 = alle Wohnkosten

* Summe ist ungleich 100 %. Nicht enthalten sind Wohnungsteilmärkte v. Firmen etc.

Quelle: Eigenerhebung 1984

Die indirekte Förderung des Hauptwohnsitzes (geringe Wohnkostenbelastung vor allem bei den gemeinnützigen Wohnungsteilmärkten und im Althaussektor) und die Objektförderung der verschiedenen Zweitwohnsitzklassen (Zweithaus und Zweitwohnung) kann man als "Subventionierung" des Zweitwohnungswesens und damit als zentralen Erklärungsansatz für die Entwicklung des Wiener Zweitwohnsitzwesens ansehen.

Hypothese 3: Die geringe Wohnkostenbelastung am Hauptwohnsitz erlaubt die Beibehaltung dieses Hauptwohnsitzes auch bei Verlegung an den Zweitwohnsitzstandort.

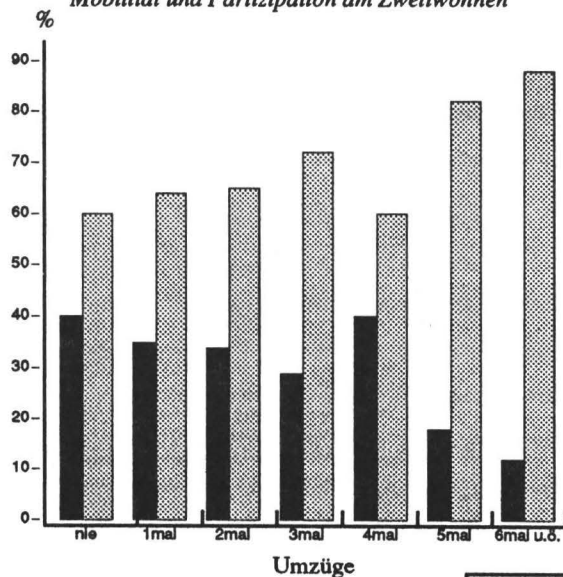
Viele Wiener Haushalte vertauschen in einer späteren Lebenszyklusphase (meist nach der Pensionierung) ihre beiden Wohnsitze, behalten also den städtischen Wohnsitz als Zweitwohnsitz oder als "Vorratswohnung" für Enkel oder Kinder bei (ca. 40 % aller Zweitwohnsitzhaushalte) und umgehen damit die "Probleme der Neuvermietung" (Neueinstieg zu anderen Bedingungen). *Lichtenberger* (24) hat auf die "Verschiebungen im Verhältnis von Hauptwohnsitz und Zweitwohnsitz im Lebenslauf des einzelnen" hingewiesen.

Da auch Wohnungen mit schlechtem Standard gehalten werden, verhindern diese "Lösungen" Residential Blight. Sie werden aber dem Wohnungsmarkt entzogen: Ca. 10 % der Wiener Wohnungen, rund 100 000, stehen "leer". Der städtische Wohnsitz wird aber häufig aufgegeben, wenn dies ökonomische Zwänge (nur mehr ein Wohnsitz leistbar) erzwingen.

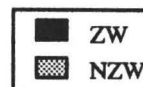
Hypothese 4: Restriktive Wohnungspolitik bedingt geringe Mobilität am Wohnungsmarkt (25).

Ein Vergleich der Haushalte mit und ohne Zweitwohnsitz hinsichtlich der Mobilität und der Partizipation am Zweitwohnen (vgl. Abb. 4) belegt die These: Je geringer die Mobilitätsbereitschaft der Haushalte, desto höher ist die Partizipation.

Abbildung 4:
Mobilität und Partizipation am Zweitwohnen



Quelle: Eigenerhebung 1984



Die empirische Erhebung erbrachte, daß

- ca. 76 % der Besitzer von Zweithäusern, 76 % der Zweitwohnungsbesitzer und 70 % der Besitzer von Kleinformen in den letzten zehn Jahren ihren Hauptwohnsitz *nicht* gewechselt haben; dagegen nur 58 % der Haushalte ohne Zweitwohnsitz (viele Altenhaushalte, die an sich schon immobil sind),
- ca. 70 % der Zweitwohnsitzhaushalte ihren Hauptwohnsitz schon vor 1970 bezogen haben, fast 50 % schon vor 1965.

Man könnte daraus ableiten, daß das gewünschte Anspruchsniveau im Hinblick auf Wohn- und Wohnstandortqualität am städtischen Wohnsitz für viele von sekundärer Bedeutung wird, wenn sich die geforderten Wohnansprüche am Zweitwohnsitz realisieren lassen. Damit ist keine Notwendigkeit gegeben, den kostengünstigen städtischen Wohnsitz aufzugeben.

Es ist daher nicht verwunderlich, daß ca. 42 % der Wiener Zweithausbesitzer, ca. 36 % der Besitzer von Zweitwohnungen und sogar 13 % der Besitzer von Kleinformen diese bereits als "potentielle Hauptwohnsitze" errichtet haben, ebensowenig, daß ca. 32 % der Besitzer von Zweitwohnsitzen angaben, in den Zweitwohnsitz mehr und noch ca. 16 % in beide gleichviel investiert zu haben.

Ein weiterer Hinweis ist die oft größere Wohnfläche des Zweitwohnsitzes im Vergleich zum Hauptwohnsitz (28 % aller Zweitwohnsitze).

4. Schlußfolgerungen

Für die Stadt Wien entscheidende Fragen müssen daher lauten: Wie würden Haushalte, die einen Zweitwohnsitz besitzen, auf Kostensteigerungen ihres Hauptwohnsitzes reagieren, wie auf Reallohnseinbußen? Bei der Befragung gaben 14 % an, den Hauptwohnsitz aufzugeben, allerdings auch 9 % den Zweitwohnsitz.

Jeder Eingriff in die bestehende Wohnungspolitik (26) in Richtung einer Liberalisierung des Wohnungsmarktes (z.B. Mietenfreigabe) würde sich für Wien negativ auswirken. Einige dieser angesprochenen Tendenzen wurden schon im Zuge der Volkszählung 1981 offenbar. Durch die Anfechtung der Volkszählung beim Verfassungsgerichtshof wurde bis zur nächsten Volkszählung ein Aufschub der bereits laufenden Prozesse erwirkt. Diese vitalen Probleme bedürfen aber einer unaufschiebbaren Lösung.

In der momentanen Situation müßte es im Interesse Wiens liegen, die bisherige Wohnungspolitik fortzuführen, um die Abwanderung zu bremsen.

Zusammenfassung

Der Staat finanziert und subventioniert indirekt den Bau von Eigenheimen außerhalb der städtischen Gemarkung, indem er über das Mietengesetz, Wohnbauförderung, Wohnbeihilfen usw. dem potentiellen Zweitwohnsitzinteressenten bzw. Abwanderer "hilfreich unter die Arme greift". Es kann angenommen werden, daß der europaweit vergleichsweise hohe Anteil von Zweitwohnsitzen sehr wesentlich durch die jahrzehntelange Ausschaltung des Privatkapitalismus in der Wohnungswirtschaft gesteuert wurde.

Anmerkungen

- (1) Baumhackl, H.: Szenarien und Modellrechnungen zur Entwicklung des Zweitwohnungswesens in Österreich bis zum Jahr 2011. In: *Lichtenberger, E.* (Hrsg.): Österreich - Raum und Gesellschaft zu Beginn des 3. Jahrtausends. Prognosen, Modellrechnungen und Szenarien. Hrsg.: Österreichische Akademie der Wissenschaften. - Wien 1989. = Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung, Bd. 9, S. 204-235
- (2) Vgl. Volkszählung 1981 in Österreich
- (3) Baumhackl, H.; Zottl, B.: Freizeitwohnsitze der Wiener. Probleme ihrer statistischen Erfassung. In: *Geographischer Jahresbericht aus Österreich*, Bd. XLII (1983). 1985, S. 25-69
- (4) Lichtenberger, E.: *Leben in zwei Gesellschaften*. - Wien, Köln, Graz: Böhlau 1984
- (5) Baumhackl, H.: Die Aufspaltung der Wohnfunktion. Eine Analyse des Zweitwohnens am Beispiel des städtischen Systems Wien. - Wien 1989, Habilitationsschrift
- (6) Vgl. Baumhackl, H.: Das Zweitwohnungswesen im Rahmen der Wohnungswirtschaft. Manuskript. Vortrag im Rahmen des Österreich-DDR-Symposiums der Österreichischen Akademie der Wissenschaften gemeinsam mit der Akademie der Wissenschaften der DDR am 29.5.1988 in Krems
- (7) In den sozialistischen Staaten fehlt eine Suburbanisierung im westlichen Sinn, eine Privatisierung des Wohnens ist in erster Linie in Form des Zweitwohnungswesens entstanden (*Lichtenberger, E.*: Zweitwohnungen im Stadtumland. In: *Berliner Geographische Arbeiten, Sonderheft 4* (Jubiläumskonferenz 1986 der Sektion Geographie der Humboldt-Universität zu Berlin), S. 68-74)
- (8) Ruppert, K.: Der Zweitwohnsitz im Freizeitraum. In: *Berichte zur Raumforschung und Raumplanung* 17 (1973) 4, S. 3-8
- (9) Obwohl in den meisten Ländern die Demokratisierung in Gang gesetzt worden ist, werden die Folgen für das Wirtschaftssystem, auf den Besitz der Produktionsfaktoren usw., erst in Jahren durchschlagen.
- (10) Vgl. Moewes, W.: *Grundsatzfragen der Lebensraumgestaltung*. - Berlin, New York: De Gruyter 1980
- (11) Eibl-Eibesfeldt, I.; Haas, H.; Freisitzer, K.; Gehmacher, E.; Glück, H.: *Stadt und Lebensqualität. Neue Konzepte im Wohnbau auf dem Prüfstand der Humanethologie und der Bewohnerurteile*. - Stuttgart: Deutsche Verlagsanstalt; Wien: Österreichischer Bundesverlag 1985
- (12) Vgl. Glück, H. (1985): vgl. Anm. (11)
- (13) Vgl. Eibl-Eibesfeldt, I.; Haas, H.; Freisitzer, K.; Gehmacher, E.; Glück, H.: *Stadt und Lebensqualität ...*, a.a.O.

(14)

Lichtenberger, E.: Die Stellung der Zweitwohnungen im städtischen System. Das Wiener Beispiel. In: Berichte zur Raumforschung und Raumordnung (1980) H. 1, S. 3-14, hier S. 6

Bereits 1977 bezeichnete Coppock das Zweitwohnen als "... a very difficult sector of wider fields of housing" (Coppock, J.T. (Ed.): Second Homes. Curse or Blessing. - Oxford: Pergamon 1977. = Geogr. Series)

(15)

In allen sozialen Wohlfahrtsstaaten ist allerdings ein sukzessiver "Rückbau" zu diagnostizieren.

(16)

Lichtenberger, E.; Fassmann, H.; Mühlgassner, D.: Stadtentwicklung und dynamische Faktorialökologie. Hrsg.: Österreichische Akademie der Wissenschaften. - Wien 1987. = Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung, Bd. 8

(17)

Infolge der Koppelung des Zweitwohnsitzes an die Gebäude- und Wohnungsdefinition und an die Regelmäßigkeit des Besuches ist von einer eklatanten Untererfassung des Zweitwohnens durch die amtliche Statistik auszugehen (vgl. Baumhackl, H.: Die Aufspaltung der Wohnfunktion. Eine Analyse des Zweitwohnens am Beispiel des städtischen Systems Wien. Habil.Schrift Wien 1989, S. 189 ff.)

(18)

Ebenda

(19)

Die besondere Schwierigkeit der Erhebung der laufenden Wohnungskosten bestand darin, daß sich die laufenden Wohnungskosten aus mehreren Bestandteilen zusammensetzen, deren Einzelbeträge dem Befragten häufig nicht bekannt sind (vgl. auch Kaufmann, A.; Knoth, E.; Hartmann, B.: Wohnungskosten und ökonomische Situation der Haushalte. - Wien 1979. = Publikation des Instituts für Stadtforschung, Bd. 65, hier S. 327)

(20)

Aus erhebungstechnischen Gründen, da die Betriebskosten in den monatlichen Abrechnungen oft nicht gesondert ausgewiesen oder nur jährlich abgerechnet werden (vgl. auch Kaufmann, A.; Knoth, E.; Hartmann, B.: Wohnungskosten ..., a.a.O., S. 319 f. und Kaufmann, A.; Bauer, E.: Wohnsituation, Wohnungsaufwand und Haushaltseinkommen 1981. - Wien 1984. = Publikation des Instituts für Stadtforschung, Bd. 71, hier S. 108 bzw. Erfahrungen anlässlich des Pretest für die eigene Studie), wurde auf eine gesonderte Erhebung der Teilkosten (Nebenkosten) der laufenden monatlichen Wohnungskosten verzichtet.

(21)

Diese Kostenarten sind auch getrennt erhoben worden. Dies ist besonders von Bedeutung - auch Kaufmann, A.; Bauer, E.: Wohnsituation ..., a.a.O., S. 108 weisen auf diese Problematik der Kostenerfassung hin -, weil die Kosten für Hauszentralheizung, Warmwasserversorgung, Garagenbenützung häufig nicht gesondert monatlich ausgewiesen werden, wodurch Neu- und Althauswohnungen nicht streng vergleichbar sind.

(22)

Quelle: Eigenerhebung 1984

(23)

Die bereits publizierten Ergebnisse wurden durch den Einspruch Wiens in ca. 30 000 Fällen obsolet.

(24)

Lichtenberger, E.: Die Stellung der Zweitwohnungen ..., a.a.O., S. 4

(25)

Kaufmann, A.; Artner, G.; Diebalek, Ch.; Dularitz, H.: Motive und Formen der Wohnungsmobilität. - Wien 1976. = Publikation des Instituts für Stadtforschung, Bd. 49

(26)

Lichtenberger, E. (Hrsg.): Österreich - Raum und Gesellschaft zu Beginn des 3. Jahrtausends. Prognosen, Modellrechnungen und Szenarien. Hrsg.: Österreichische Akademie der Wissenschaften. - Wien 1989. = Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung, Bd. 9

Prof. Dr. Herbert Baumhackl
Institut für Geographie
Universität Wien
Universitätsstraße 7
A - 1010 Wien