
PROGNOSE DES
WOHNUNGSBEDARFES IN
ÖSTERREICH BIS 2000

Rezension von: J. Lamel, Ch. Festa,
R. Gisser, O. Lackinger, Prognose des
Wohnungsbedarfes in Österreich bis
2000, Trauner Verlag, Linz 1986,
288 Seiten.

Mit der vorliegenden Studie setzt die Autorengruppe – der neben den oben angeführten Personen noch K. Klein, J. Richter, F. Bauer und G. Lehner angehören – ihre einschlägigen Arbeiten aus den Jahren 1970 und 1975 fort. In Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Statistischen Zentralamt und dem Österreichischen Institut für Raumplanung wurde eine umfangreiche und detaillierte Untersuchung durchgeführt, deren Schwerpunkte die Abschnitte die Wohnungssituation in Österreich seit 1951, eine regionalisierte Bedarfsschätzung, eine Analyse und Prognose der gesamten Wohnungsnachfrage sowie die Möglichkeiten und Grenzen der Wohnbauförderung aus makroökonomischer Sicht bilden.

Aus der Fülle der vorgelegten Daten und Überlegungen seien im folgenden einige Elemente herausgegriffen und skizziert.

Eindrücklich wird bereits im Abschnitt über die Wohnungssituation in Österreich seit 1951 auf statistische Schwierigkeiten in diesem Bereich aufmerksam gemacht (obwohl es sich hier hauptsächlich um die Erfassung von Beständen handelt).

Schon bei der Erfassung des Gebäudebestandes, der sich zwischen 1971 und 1981 von 1,281.100 auf 1,586.800 erhöhte (= +23,9 Prozent), wurde durch eine genauere Erfassung 1981

die direkte Vergleichbarkeit gestört; es ist daher zu schließen, „daß sich der Gebäudebestand 1971–1981 bei gleichartiger Erfassung nur um etwa 19 Prozent erhöht hätte“. 1985 dürfte der Gebäudebestand ca. 1,665.000 Einheiten erreicht haben.

Der Bestand an Wohnungen hat sich – bei identischer Wohnungsdefinition – zwischen 1971 und 1981 um 14,5 Prozent auf 3,052.000 erhöht; für 1985 werden 3,170.000 Einheiten geschätzt. Schwierigkeiten bei der Erfassung bereitet auch der Umstand, daß Neubauten ohne Wohnungen sowie abgebrochene und verfallene Gebäude nicht laufend erfaßt werden; Umwidmung und Zusammenlegung von Wohnungen sind i. a. nicht bewilligungspflichtig und werden statistisch nicht erfaßt. Abschließend seien in diesem Zusammenhang noch die Abweichungen zwischen den Ergebnissen der Häuser- und Wohnstättenzählungen und der amtlichen Wohnbaustatistik erwähnt: Gemäß HWZ hat der Wohnungszugang zwischen 1971 und 1980 627.400 Einheiten betragen, laut Wohnbaustatistik lediglich 510.500; eine berichtigte Zahl von ca. 567.000 wurde schließlich als plausibel angesehen.

Trotz dieser Erfassungsschwierigkeiten scheinen doch einige Ergebnisse unumstritten: Österreich zählt mittlerweile zu den mit Wohnungen bestversorgten Ländern (mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner weisen die BRD, Dänemark, Frankreich, Schweden und die Schweiz auf).

Die seit den sechziger Jahren bemerkbare Verbesserung der Wohnungsausstattung hält ungebrochen an (von den bewohnten Wohnungen war 1961 noch ca. 1/3 dem Ausstattungstyp „Substandard“ zuzurechnen, 1985 waren es unter 10 Prozent). Die Nutzfläche je Person hat sich von ca. 22 m² im Jahr 1971 auf 28 m² 1981 erhöht (lt. HWZ).

Die Baukosten lt. Wohnbaustatistik sind zwischen 1970 und 1984 deutlich angestiegen (von S 3570/m² auf S

11.200/m², wobei durch Private erbrachte Eigenleistungen nicht berücksichtigt sind). Noch drastischer hat sich der durchschnittliche Wohnungsaufwand erhöht: Der Aufwand pro Wohnung ist zwischen 1960 und 1985 auf das Vierzehnfache; jener pro m² auf das Elffache gestiegen; im selben Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex lediglich auf das 3,4fache. Die Ursachen dafür sind in Mietrechtsänderungen, stark steigenden Betriebskosten und der zunehmenden Verrechnung von Nebenleistungen zu suchen. Wohnen wurde also teuer und erfordert einen ständig steigenden Anteil am Haushaltsbudget der Österreicher; Pensionisten und Arbeiter waren von den Wohnkostensteigerungen der letzten eineinhalb Jahrzehnte besonders stark betroffen.

Bezüglich der Wohnungsstruktur bildet Wien nach wie vor einen Sonderfall innerhalb Österreichs. Besondere Charakteristika sind dabei der hohe Anteil älterer Bauten sowie der bedeutende kommunale Wohnungsbesitz. Bemerkenswert ist u. a. der Umstand, daß die Wohnungen in Wien im Durchschnitt deutlich kleiner sind als im übrigen Österreich, und insbesondere der hohe Anteil von Substandardwohnungen: 1981 Österreich ohne Wien 12,5 Prozent Substandardwohnungen, Wien 18,7 Prozent; 1985 hat der Substandard-Anteil in Wien immer noch ca. 15 Prozent betragen. Niederösterreich und Steiermark wiesen in diesem Jahr mit jeweils ca. 11 Prozent Substandard-Anteil (Österreichdurchschnitt knapp 9 Prozent, Vorarlberg ca. 3 Prozent) ebenfalls hohe Werte aus. Demnach ist hinsichtlich der Ausstattungsverhältnisse der Wohnungen ein deutliches West-Ost-Gefälle innerhalb Österreichs zu konstatieren.

Für die regionalisierte Bedarfschätzung wurde das Bundesgebiet in 25 städtische und 20 ländliche Wohnungsmarktgebiete unterteilt. Daten der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, der Wohnungsstruktur und

Wohnbautätigkeit wurden auf diese Wohnungsmarktgebiete bezogen.

Wie zu erwarten tritt die Wohnungsproblematik in den Stadtregionen deutlicher zutage. In den städtischen Wohnungsmarktgebieten leben ca. 60 Prozent der österreichischen Gesamtbevölkerung, ca. zwei Drittel des Wohnungsbestandes entfallen auf diese Gebiete. Auf die fünf größten Stadtregionen entfällt ca. die Hälfte des Wohnungsbestandes. Von den zwischen 1971 und 1981 geschaffenen Wohnungen entfielen 63 Prozent (des Nettozuganges) auf die städtischen WMG. „Die schlecht ausgestatteten Wohnungen sind zu 67 Prozent in den städtischen WMG konzentriert.“ Damit stellen die städtischen WMG „den Schwerpunkt der Wohnungsproblematik sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht“ dar, wobei die 5 großstädtischen WMG „Kernräume der . . . Wohnungsmarktproblematik“ sind. Hinsichtlich Wohnungszuwachs, Wohnungsstandard, Mietniveau etc. „sind die Unterschiede zwischen den WMG West- und Ostösterreichs stärker ausgeprägt als zwischen den städtischen und ländlichen WMG“.

Innerhalb der WMG wurde eine Unterteilung zwischen Wohnungen in Bauernhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern, Häusern mit 3 und mehr Wohnungen, Wochenendhäusern, Wohnhäusern mit Büros sowie sonstigen Häusern vorgenommen. Weiters wurde getrennt nach WMG zwischen Miet- und Eigentumswohnungen unterschieden. Diese beiden Wohnungsarten waren klarerweise v. a. in den städtischen WMG konzentriert. Hinsichtlich der Problematik schlecht ausgestatteter Wohnungen wird das weiter oben skizzierte Ergebnis auf regionaler Ebene verdeutlicht: „Den mit Abstand geringsten Schlechtwohnungsbestand gibt es in den WMG Vorarlbergs, Tirols und Salzburgs, gleichgültig, ob städtisches oder ländliches WMG. Ein überdurchschnittlicher Schlechtwohnungsanteil ist aus-

nahmslos in den ostösterreichischen und südlichen WMG anzutreffen, wobei auch hier zwischen städtischen und ländlichen WMG nur geringfügige Unterschiede auftreten.“

Von bestimmten Normen ausgehend, welche ein Bündel aktueller Erfahrungen und Wünsche hinsichtlich der Versorgung mit Wohnraum reflektieren, wurde der gegenwärtige und zukünftige Bedarf an Wohnungen ermittelt; dabei wurde zwischen quantitativem und qualitativem Bedarf unterschieden: „Der quantitative Bedarf bezieht sich . . . auf die entsprechende Wohnraumversorgung und normative Belagsverhältnisse, während der qualitative Bedarf eine entsprechende Ausstattung der Wohnung zum Inhalt hat.“

Als Ergebnis dieser Betrachtungsweise wurde für 1981 in Summe ein Defizit von 309.000 Wohnungen ermittelt. Rund drei Viertel des Gesamtdefizits entfielen auf Wohnungen der „Ausstattungstypen IV und V“ (Wohnungen nur mit Wasserentnahme und Wohnungen ohne Wasserinstallation), und sind damit als qualitatives Defizit zu bezeichnen. Der Rest – quantitatives Defizit – waren besser ausgestattete, aber überbelegte Wohnungen. Die Wohnungsproblematik konzentrierte sich wiederum in den Stadtregionen: 70 Prozent des Gesamtdefizits entfielen auf diese, bei der Gebäudeart Mehrwohnungs- und sonstige Wohnbauten sogar 84 Prozent. Etwa die Hälfte des für Österreich ermittelten Defizits bei dieser Gebäudeart entfiel allein auf Wien, weitere 27 Prozent auf Niederösterreich und die Steiermark, wodurch wiederum das erwähnte West-Südost-Gefälle verdeutlicht wird.

Aufgrund der erwarteten Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung, des Wohnungsersatzbedarfs und einer künftigen Erhöhung des Anspruchsniveaus (welche allerdings für den Zeitraum bis zum Jahr 2000 als geringfügig angenommen – und v. a. auf externe Wohnmerkmale zurückge-

führt wird) wurde ein Gesamtbedarf 1981–2000 von ca. 734.000 Wohnungen ermittelt (1986–2000: ca. 555.000 Einheiten). Wegen der auf die Bundesländer Vorarlberg, Tirol, Salzburg und Oberösterreich konzentrierten Zunahme an Haushalten dürfte sich das Schwergewicht bei dieser Komponente des künftigen Wohnungsbedarfs nach Westösterreich verlagern.

An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, daß gegen die soeben skizzierten Ergebnisse einige schwerwiegende Einwände vorgebracht wurden: So hat das Institut für Stadtforschung darauf hingewiesen, daß bei der Ermittlung des normativen Defizits 1981 durch die „unkritische Übernahme formaler Zurechnungen“ des Österreichischen Statistischen Zentralamtes allein in Wien 52.000 mit Badenischen ausgestattete Substandard-Wohnungen (ohne WC) den „Standardwohnungen“ zugerechnet wurden, was zu einer erheblichen Unterschätzung des qualitativen Defizits führte. Auch die Werte für den Ersatzbedarf scheinen zu niedrig angesetzt: Sowohl Notwendigkeiten zur Verbesserung des Wohnumfeldes, eine Unterschätzung des Wohnungsabganges (allein für Wien laut IS zwischen 1971 und 1981 um 18.000 Einheiten mehr als berücksichtigt), die implizite Annahme einer zu hohen Restnutzungsdauer der Wohnungen, als auch eine den Nachholbedarf v. a. Wiens vernachlässigende Einschätzung des künftigen Anspruchsniveaus führen zu einer weiteren Unterschätzung des Bedarfs.

Untermauern lassen sich diese Kritikpunkte durch die Feststellung, daß die Studie einen Bedarf für Wien zwischen 1981 und 1985 von 2020 Wohnungen pro Jahr ausweist, tatsächlich aber eine Wohnbauleistung von über 6000 Einheiten pro Jahr erbracht wurde, und gleichzeitig keine nennenswerten Leerbestände bekannt wurden. Damit lassen sich auch Rückschlüsse auf die bestehende Nachfrage ziehen.

Dem festgestellten Wohnungsbe-

darf wurde die künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnungen gegenübergestellt. Dabei wurden Einkommensgrößen, Mietaufwand, demographische Merkmale sowie Finanzierungs- und Förderungsbedingungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der künftigen Nachfrage wurde festgestellt: „Die Wohnungsnachfrage dämpfende Einflüsse werden von der demographischen Entwicklung, dem schon erreichten Niveau der Bedarfssättigung und der Preisentwicklung des laufenden Aufwandes für das Gut ‚Wohnen‘ ausgehen.“ Aufgrund der Prognose könnte „die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 1990 auf ein Niveau von etwa 33.000, 1985 auf ein solches von etwa 27.000 Wohnungen zurückgehen“.

Obwohl ein genereller Trend in Richtung auf eine nachlassende Nachfrage wohl nicht anzuzweifeln ist, muß auf die – vom Autor selbst in aller Deutlichkeit beschriebene – unzureichende Datengrundlage der Nachfrageprognose hingewiesen werden. Das IS bemerkt wohl zu Recht, daß die der Prognose zugrunde liegende Wahl der Gruppe der 15–30jährigen als dominierender demographischer Variable zu einer Unterschätzung der Nachfrageentwicklung führt: Während die Zahl der 15–30jährigen in Österreich zwischen 1981 und 2000 voraussichtlich um 22 Prozent abnehmen wird, dürfte die Zahl der 25–45jährigen (einer für die Nachfrage wohl bedeutenderen Bevölkerungsgruppe) um 14 Prozent zunehmen.

Man müßte jedenfalls davon ausgehen, daß bei einer annähernden Verwirklichung der dieser Prognose zugrunde liegenden Annahmen (wie etwa mäßige Einkommenszuwächse, Höhe der Wohnungskosten bzw. des Mietaufwandes, etc.) ohne entsprechende Maßnahmen auch künftig ein großer Teil der Wohnungswünsche unerfüllt bleiben wird (laut Mikrozensus-Befragung sind 11 Prozent der Österreicher mit ihrer derzeitigen Wohnung nicht zufrieden, weitere

34 Prozent nur „halbwegs“ zufrieden). Damit vergrößerte sich die Diskrepanz zwischen Wohnungsbedarf und Nachfrage. Von dieser Entwicklung würden v. a. „kinderreiche Familien oder ältere Personen, die in nicht ‚normgerechten‘ Wohnungen leben“, betroffen werden.

Dabei scheinen die Voraussetzungen für eine bessere Erfüllung der Wohnungswünsche vom System der Wohnbaufinanzierung her betrachtet – wie im letzten Abschnitt der Arbeit erklärt wird – relativ günstig. Als Hauptaussagen seien in diesem Zusammenhang erwähnt: Was die Aufbringung an Finanzierungsmitteln (öffentliche Mittel, Kreditgewährung, Eigenleistungen) angeht, „daß nominelle Steigerungen des zu finanzierenden Bauvolumens (ohne Eigenleistungen) um durchschnittlich 7 Prozent pro Jahr ohne Überbeanspruchung des Finanzierungskreislaufes finanziert werden könnten“. Demgegenüber dürfte das „finanzierungsrelevante nominelle Bauvolumen ... voraussichtlich nur um durchschnittlich 2,5 Prozent pro Jahr steigen“. „Bezogen auf die Wohnbauförderung ergibt sich aus der Prognose ein Überschuß an öffentlichen Mitteln von 24 Milliarden Schilling im Jahr 2000.“ Erklärt wird die Entstehung von Überschüssen u. a. auch dadurch, „daß das System zunehmend Elemente der ‚Selbsttragung‘ entwickelt“ (systemimmanente Mittel, d. h. Saldo aus Rückflüssen minus verlorenen Annuitätzuschüssen). Berücksichtigt man jedoch die hinsichtlich der Bedarfs- und Nachfrageentwicklung erwähnten Einwände und die sich daraus für das zu erwartende Bauvolumen ergebenden Konsequenzen, so ist der ausgewiesene „Überschuß an öffentlichen Mitteln“ – zumindest was die Höhe betrifft – anzuzweifeln.

Trotz der angeführten Kritikpunkte und bei Berücksichtigung mittlerweile eingetretener Änderungen der Rahmenbedingungen (etwa Änderung der

Kostenbelastung aufgrund veränderter Energiepreise; Änderung der Bau-sparbedingungen, etc.) ist die Aussage der Autoren, wonach die „Liquidität an Finanzierungsmitteln . . . die Möglichkeit zur Weckung und Befriedigung einer zusätzlichen Nachfrage vor allem im Bereich der Wohnhaussanierung“ böte, und damit das qualitative Wohnungsdefizit abzubauen wäre, zu unterstützen.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß durch die Autorengemeinschaft mit offensichtlich hohem Arbeitsaufwand eine umfassende Darstellung des Themas versucht wurde. Aufgrund der gegebenen Datenlage konnten jedoch wichtige Fragen nicht be-

friedigend beantwortet werden (siehe insbesondere Nachfrageprognose und die sich daraus ergebenden Konsequenzen). Etwas irreführend – nachdem andere Bereiche zumindest ebenso sehr im Zentrum der Betrachtung standen wie die Bedarfsprognose – der Titel der Arbeit. Daß sich beim Umfang der Studie der „Druckfehler-teufel“ nicht gänzlich unterdrücken ließ, ist verständlich; das auf Seite 116 der Arbeit für Wien konstatierte Wohnungsdefizit „in Wehrwohnungs- und sonstigen Wohnbauten“ soll daher neben anderen Kleinigkeiten auf sein Konto gebucht werden.

Rudolf N. Reitzner