

## Zur Wohnbautätigkeit in Österreich

*Probleme der Wohnungswirtschaft und der Wohnraumversorgung zählen in fast allen Ländern zu den vordringlichen Anliegen der Wirtschaftspolitik. Eine wichtige Teilgröße für eine Analyse dieser Probleme ist der Wohnungsbau. Wiewohl die Wirtschaftspolitik seit vielen Jahren seine Entwicklung maßgebend beeinflusst, sind die empirischen Grundlagen über die Wohnbautätigkeit in Österreich unvollständig und mangelhaft.*

*Im folgenden Beitrag versucht das Institut die Lücken der bisherigen Wohnbaustatistiken durch Schätzungen und Annahmen zu schließen und einen Überblick über den Wohnungsbau der Nachkriegszeit zu geben.*

### Die statistischen Grundlagen

Der Wohnungsbau zählte in der Nachkriegszeit zu den größten Problemen der österreichischen Wirtschaft. Die Überalterung des Wohnungsbestandes zufolge der geringen Bautätigkeit in der Zwischenkriegszeit, schwere Einbußen durch Kriegszerstörungen, steigende Wohnungsansprüche im Wirtschaftswachstum, demographische Umschichtungen und wirtschaftspolitische Eingriffe in die Wohnungswirtschaft zogen einen strukturellen Mangel an Wohnraum nach sich. Die Wirtschaftspolitik hat den Wohnungsbau durch großzügige direkte und indirekte Hilfen kräftig gefördert, die Spannungen aber noch nicht beseitigen können.

Obwohl das Interesse am Wohnungsbau in zwei Jahrzehnten nicht nachgelassen hat, konnten die Mängel und Schwächen der Wohnbaustatistik bis in die jüngste Vergangenheit nicht behoben werden. Die Erhebungsmethoden wurden zwar mehrfach geändert, waren aber bis zuletzt unbefriedigend.

Von 1945 bis 1950 gab es keine laufende Statistik über den Wohnungsbau. Einige Aufschlüsse über die Bautätigkeit in dieser Zeit liefert die Wohnungszählung von 1951, welche die Häuser (mit Wohnungen) nach Baujahren ausweist. 1953 ordnete das Bundesministerium für soziale Verwaltung erstmals eine laufende Wohnbaustatistik an. Die Bundesländer wurden angewiesen, Änderungen des Bestandes an Häusern mit Wohnungen ab 1951 jährlich zu melden. Mit diesen Daten, die weitgehend auf Schätzungen beruhten, sollten die Ergebnisse des Zensus von 1951 fortgeschrieben werden. 1955 wurde die Erhebungsmethode geändert. Die statistische Erhebung wurde den Baubehörden erster Instanz übertragen, die dem Statistischen Zentralamt Baubewilligungen und Baufertigstellungen zu

melden hatten. Rechtliche und administrative Schwierigkeiten beeinträchtigten die Ergebnisse, die in einzelnen Bundesländern mehr oder minder lückenhaft blieben. Daten aus dieser Erhebung liegen seit 1956 vor. Der Wohnungszensus von 1961 lieferte neue Ergebnisse für die Zeit seit 1951, weil er die Ergebnisse wieder nach Baujahren gliederte. 1965 wurde die Wohnbaustatistik grundlegend reformiert. Ab 1966 werden mehr und detailliertere Angaben über den Wohnungsbau erhoben als zuvor. Meldepflichtig ist nun der Bauherr, der Baubeginn, Baukosten, Finanzierung, Baufortschritt und Fertigstellung zu melden. Ergebnisse dieser Statistik liegen noch nicht vor.

Um die Diskrepanzen zwischen den verschiedenen Quellen der Wohnbaustatistik zu überbrücken und offensichtliche Fehler auszumerzen, hat das Institut im Einvernehmen mit dem Statistischen Zentralamt, die verfügbaren Daten korrigiert und eine

### Statistische Daten der Wohnbautätigkeit seit 1945

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen		Differenz	in %
	Neue Reihe <sup>1)</sup>	Behördenstatistik		
Ø 1945 bis 1950	29 803			
1951	29 093	} 70 345		
1952	34 325			
1953	33 186	38 188	- 5 002	-13,1
1954	37 252	40 496	- 3 217	- 8,0
1955	40 498	41 620	- 1 122	- 2,7
1956	40 456	29 244	+11 212	+38,3
1957	40 725	34 552	+ 6 173	+17,9
1958	43 481	36 192	+ 7 289	+20,1
1959	41 666	35 541	+ 6 125	+17,2
1960	44 505	38 932	+ 5 573	+14,3
1961	45 760	40 933	+ 4 827	+11,8
1962	45 690	40 842	+ 4 848	+11,9
1963	48 140	42 027	+ 6 111	+14,5
1964	51 010	44 744	+ 6 269	+14,0
1965	50 610			
1945 bis 1965	775 400			

<sup>1)</sup> 1945 bis 1950 Ergebnisse der Wohnungszählung 1951; 1951 bis 1960 Wohnungszählung 1961; 1961 bis 1965 Schätzung des Institutes.

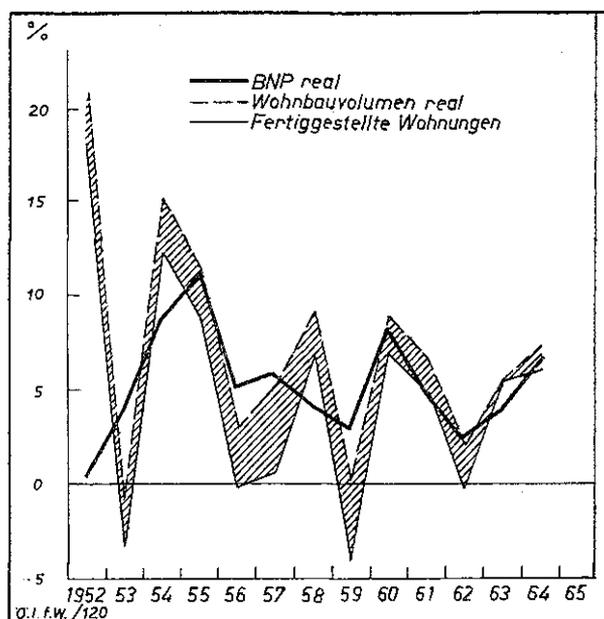
neue Reihe über die Zahl der fertiggestellten Wohnungen für die Jahre 1951 bis 1965 erstellt. Obwohl die neuen Daten keineswegs Anspruch auf statistische Exaktheit erheben können, dürften sie doch die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Österreich besser wiedergeben als die ursprünglichen Quellen. Die Abweichungen der neuen Reihe von den Daten der Behördenstatistik streuen in den einzelnen Jahren zwischen  $-13\%$  und  $+38\%$ . Bis 1955 hat die sogenannte Behördenstatistik den Wohnbau offensichtlich weit überschätzt, ab 1956 beträchtlich unterschätzt. In beiden Phasen der Behördenstatistik wurde der Fehler (gegenüber der neuen Reihe) allmählich geringer.

### Kräftige Expansion des Wohnungsbaues

Seit 1945 sind in Österreich insgesamt 775 000 Wohnungen gebaut worden, das ist rund ein Drittel des derzeitigen Wohnungsbestandes. Die verfügbaren Daten widerlegen die seit etwa zehn Jahren in der wirtschaftspolitischen Diskussion vorherrschende Meinung, daß der Wohnungsbau nicht ausgeweitet werden könne. Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen hat von 1951 bis 1955 um fast  $75\%$  zugenommen. Von kurzfristigen Schwankungen im Konjunkturablauf abgesehen, blieb die Wachstumsrate des Wohnungsbaues seit 1951 mit  $3,4\%$  je Jahr bemerkenswert konstant. 1951 wurden rund 29 000, 1955 etwa 40 000 Wohnungen gebaut und 1964 mit 51 000 der bisher höchste Stand erreicht.

Die Daten zeigen auch einen bemerkenswert engen Zusammenhang des Wohnungsbaues mit der Entwicklung der Gesamtwirtschaft. Von 1951 bis 1964 beträgt die Elastizität des Wohnungsbaues bezogen auf das Brutto-Nationalprodukt  $0,65$  (Korrelationskoeffizient:  $r^2=0,93$ ). Das bedeutet, daß die Zahl der neu gebauten Wohnungen um ein Drittel langsamer zugenommen hat als das Sozialprodukt. Allerdings muß berücksichtigt werden, daß die Zahl der Wohnungen die Entwicklung des Wohnungsbaues nicht ausreichend genau angibt, weil sich Größe (Nutzfläche) und Qualität der Wohnungen geändert haben. Während die Bedeutung von Qualitätsänderungen mangels Unterlagen nicht quantifiziert werden kann, liegen für die Entwicklung der Wohnungsgröße Daten aus der Behördenstatistik vor. Danach ist die durchschnittliche Nutzfläche der Neubauwohnungen von 1951 bis 1964 von rund  $52 m^2$  auf  $72 m^2$  gestiegen und hat demnach um fast  $39\%$  zugenommen. Seit 1962 hat sich das Wachstum merklich verlangsamt.

Reale Wohnbauleistung und Gesamtwirtschaft  
(Linearer Maßstab; Veränderung gegen das Vorjahr in %)



Sowohl die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen als auch die Entwicklung der durchschnittlichen Nutzfläche je Wohnung hängen auffallend eng mit der Entwicklung der Gesamtwirtschaft zusammen (Korrelationskoeffizient  $r^2=0,925$  bzw.  $r^2=0,973$ ). Die Zunahme der Fertigstellungen blieb pro Jahr um rund ein Drittel ( $\eta=0,654$ ), die Wohnungsgröße um die Hälfte ( $\eta=0,516$ ) hinter dem Wachstum des Brutto-Nationalproduktes zurück. Seit 1951 nahm die Zahl der Fertigstellungen im Durchschnitt um  $3\%$ , die Nutzfläche je Wohnung um  $2,9\%$ , das aus beiden resultierende reale Wohnbauvolumen um  $6\%$  zu. Die unter- bzw. überproportionale Zunahme des Wohnbauvolumens gegenüber den Fertigstellungen ergibt sich aus dem unterschiedlichen Wachstum der Wohnungsgröße.

### Wohnbautätigkeit und Wohnbauvolumen seit 1945

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen		Durchschnittliche Nutzfläche $m^2$	Wohnbauvolumen	
	Zahl	1951 = 100		1951 = 100	1951 = 100
Ø 1945 bis 1950	29 803				
1951	29 093	100,0	51,7	100,0	100,0
1952	34 325	118,0	52,9	102,3	120,7
1953	33 186	114,1	54,2	104,8	119,6
1954	37 252	128,0	55,6	107,5	137,7
1955	40 498	139,2	57,0	110,3	153,4
1956	40 456	139,1	58,7	113,5	157,8
1957	40 725	140,0	61,4	118,8	166,2
1958	43 481	149,5	62,8	121,5	181,5
1959	41 666	143,2	65,6	126,9	181,7
1960	44 505	153,0	66,9	129,4	197,9
1961	45 760	157,3	69,4	134,2	211,0
1962	45 690	157,0	70,9	137,1	215,3
1963	48 140	165,5	70,9	137,1	226,9
1964	51 010	175,3	71,8	138,9	243,4
1965	50 610	174,0			
1945 bis 1965	775 400				

Berücksichtigt man nicht nur die Zahl der Wohnungen, sondern auch ihre Größe, dann erhält man eine neue Reihe, die das reale Wohnbauvolumen darstellt. Da die durchschnittliche Wohnungs-

größe stetig zugenommen hat, ist das Wohnbauvolumen seit 1951 viel stärker gestiegen als die Zahl der Wohnungen. Bis 1964 vergrößerte sich die jährliche Zahl der Neubauwohnungen um 75%, die durchschnittliche Nutzfläche um 39% und das Wohnbauvolumen um 143%.

Die Entwicklung des Wohnbauvolumens ist eng mit dem Sozialprodukt korreliert (Korrelationskoeffizient 0,97) und zeigt eine bemerkenswert hohe Elastizität von 1,2. Das gesamte Wohnbauvolumen wächst demnach um ein Fünftel rascher als das Brutto-Nationalprodukt. Kurzfristig schwankt das Wohnbauvolumen annähernd parallel mit der Gesamtkonjunktur und ist etwas reagibler. Extreme Schwankungen der Wohnbautätigkeit hat es jedoch in den letzten zehn Jahren nicht gegeben. Die jährlichen Veränderungsdaten bewegen sich in dieser Zeit zwischen -4% und +9%.

Im internationalen Vergleich liegt Österreich im Wohnbau, ähnlich wie bei den Einkommen, hinter den westeuropäischen Ländern. Auf 1.000 Einwohner entfielen in Österreich in der Zeit von 1955 bis 1959 pro Jahr durchschnittlich 5,9 fertiggestellte Wohnungen, von 1960 bis 1964 6,6. Soweit es statistische Unterlagen gibt, ist seit 1960 in neun westeuropäischen Ländern mehr gebaut worden. An der Spitze liegen (Durchschnitt 1960 bis 1964) die Bundesrepublik Deutschland und Schweden mit je 10,2 Wohnungen auf 1.000 Einwohner, es folgen die Schweiz (9,8), Finnland (8,3), Norwegen (7,7), die Niederlande (7,3), Italien (7,3), Belgien (7,1) und Frankreich (7,0).

Unter Berücksichtigung der Nutzfläche ist der Abstand noch größer. In Österreich wurden im Durchschnitt 1955 bis 1959 0,36 m<sup>2</sup>, von 1960 bis 1964 0,46 m<sup>2</sup> Wohnungsnutzfläche je Einwohner fertiggestellt, in Westdeutschland dagegen 0,67 m<sup>2</sup>

und 0,77 m<sup>2</sup>, in Schweden 0,57 m<sup>2</sup> und 0,72 m<sup>2</sup>. Vergleichsweise belief sich die Nutzfläche in der ČSSR auf 0,33 m<sup>2</sup> und 0,38 m<sup>2</sup>. In Deutschland hat in den letzten Jahren die Wohnungsgröße besonders stark zugenommen, die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner stieg jedoch schwächer als in Österreich.

### Die regionale Verteilung des Wohnungsbaues

In den vergangenen 15 Jahren wurde rund ein Viertel aller neu errichteten Wohnungen in Wien geschaffen. Gegliedert in Fünfjahresperioden hat sich der Anteil der Steiermark und Tirols deutlich vergrößert, jener Oberösterreichs und Kärntens verringert. In den übrigen Bundesländern war die Entwicklung uneinheitlich. Die höchsten Bauleistungen je Einwohner werden seit Jahren in Salzburg erbracht. Am geringsten sind sie in den drei östlichen Bundesländern und in Vorarlberg.

Mit Ausnahme von Vorarlberg läßt sich ein Zusammenhang zwischen Zuwachs der Wohnbevölkerung und Fertigstellung von Wohnungen je Einwohner feststellen. In Salzburg wurden von 1951 bis 1955 7,1, von 1956 bis 1960 7,8 und von 1961 bis 1965 9 Wohnungen je 1.000 Einwohner errichtet. Die Wohnbevölkerung stieg von 1951 bis 1961 um 6%. Auch in anderen Bundesländern mit kräftig steigenden Einwohnerzahlen, wie Tirol (+8%), Kärnten (+4%) und Steiermark (+3%), hat der Wohnungsbau kräftig zugenommen. Dort wurden von 1961 bis 1965 mehr als 7 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut. Noch stärker nahm die Wohnbautätigkeit (7,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner) allerdings im weniger bevölkerungsexpansiven Oberösterreich (+2%) zu. In Wien wurden früher weit mehr Wohnungen fertiggestellt als im österreichischen Durchschnitt, seit 1960 blieb aber die

### Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

Jahr	Österreich		Deutschland		Schweden <sup>2)</sup>		Tschechoslowakei	
	Wohnungen	Volumen <sup>1)</sup>	Wohnungen	Volumen <sup>1)</sup>	Wohnungen	Volumen <sup>1)</sup>	Wohnungen	Volumen <sup>1)</sup>
1951	4,2	0,22						
1952	5,0	0,26						
1953	4,8	0,26						
1954	5,4	0,30						
1955	5,8	0,33	10,7	0,66	7,9	0,52	4,2	0,26
1956	5,8	0,34	11,2	0,69	7,8	0,52	5,1	0,32
1957	5,8	0,36	10,5	0,66	8,6	0,58	5,1	0,31
1958	6,2	0,39	9,5	0,63	8,4	0,59	4,3	0,40
1959	5,9	0,39	10,7	0,72	9,3	0,64	5,4	0,34
Ø 1955 bis 1959	5,9	0,36	10,5	0,67	8,4	0,57	5,8	0,33
1960	6,3	0,42	10,4	0,76 <sup>3)</sup>	9,1	0,63	6,0	0,36
1961	6,5	0,45	10,1	0,76	9,8	0,68	6,7	0,40
1962	6,4	0,45	10,1	0,77	10,0	0,70	6,6	0,39
1963	6,7	0,48	9,9	0,77	10,7	0,76	6,4	0,38
1964	7,1	0,51	10,7	0,85	11,4	0,85	6,2	0,36
Ø 1960 bis 1964	6,6	0,46	10,2	0,77	10,2	0,72	6,4	0,38

<sup>1)</sup> Fertiggestellte Nutzfläche (m<sup>2</sup>) je Einwohner — <sup>2)</sup> Ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin — <sup>3)</sup> Nur in Neubauten

Wohnbautätigkeit relativ zurück — auch die Bevölkerung nahm nur schwach zu (0,7%) — und lag mit 6'99 nur knapp über dem Durchschnitt. In Vorarlberg hat bisher der Wohnbau dem Bedarf weitgehend entsprochen; es scheint sich bereits eine gewisse Sättigung abzuzeichnen. Beträchtlich unter dem gesamtösterreichischen Durchschnitt liegen die Bundesländer mit abnehmender Einwohnerzahl Niederösterreich und Burgenland, obwohl in beiden Ländern mehr Wohnungen errichtet wurden als früher.

### Der Wohnungsbau in den Bundesländern

	Anteil der Bundesländer an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen			Fertiggestellte Wohnungen je 1 000 Einwohner		
	1951/55	1956/60	1961/65	1951/55	1956/60	1961/65
Wien	24,4	26,2	23,6	5,27	6,81	6,99
Niederösterreich	15,3	14,3	15,6	3,80	4,35	5,47
Burgenland	4,0	2,8	2,9	5,04	4,35	5,08
Oberösterreich	18,2	17,7	17,5	5,72	6,65	7,48
Salzburg	6,7	6,2	6,5	7,14	7,80	9,01
Steiermark	14,5	15,1	16,5	4,56	5,69	7,01
Kärnten	7,9	7,7	7,4	5,78	6,69	7,20
Tirol	6,2	6,7	7,1	5,09	6,32	7,45
Vorarlberg	2,8	3,3	2,9	5,07	6,54	6,21
Österreich insgesamt	100,0	100,0	100,0	5,03	6,02	6,82

Das Wachstum des Wohnbaues ist auch nach der Größe der Gemeinden stark differenziert. In den Jahren 1960 bis 1964 expandierte die Wohnbautätigkeit am stärksten in den Gemeinden mit einer Wohnbevölkerung von mehr als 100.000 (ohne Wien). Die Bauleistungen stiegen pro Jahr um 14%. Trotz des relativ mäßigen Bevölkerungswachstums in den vier Großstädten (ohne Wien) war dort die Neubautätigkeit überdurchschnittlich intensiv. Allerdings hatten die Städte Linz, Salzburg, Graz und Innsbruck 1961 zusammen ein Wohnungsdefizit von 18% des Bestandes an Normalwohnungen, 33.000 Menschen wohnten in Notquartieren. Die drückende Wohnungsnot dürfte seit 1960 stark gemildert worden sein. Am zweitstärksten war der jährliche Zuwachs in Wien (+4,7%). Offensichtlich haben sich die Ballungszentren mit mehr als 100.000 Einwohnern

besonders um den Wohnungsbau bemüht. In den Gemeinden mit 10.000 bis 100.000 Einwohnern stagniert die Bautätigkeit. Von 1951 bis 1961 nahm dort die Bevölkerung um 6% zu, die Wohnbauleistung aber etwas ab (-2%). Relativ (je 1.000 Einwohner) wird aber in den mittleren Städten am meisten gebaut. Auch in den Gemeinden mit 2.000 bis 5.000 Einwohnern bleibt der Bauzuwachs (2%) hinter dem Bevölkerungswachstum zurück. Entsprechend der Abwanderung aus den kleinen Gemeinden stagniert dort die Neubautätigkeit. Zusammenfassend zeigt sich, daß die Bautätigkeit in den Agglomerationszentren analog der hohen Zuwanderung zunimmt, wogegen sie in den Gemeinden ohne Wanderungsgewinn annähernd konstant bleibt.

### Kapitalaufwand für den Wohnungsbau

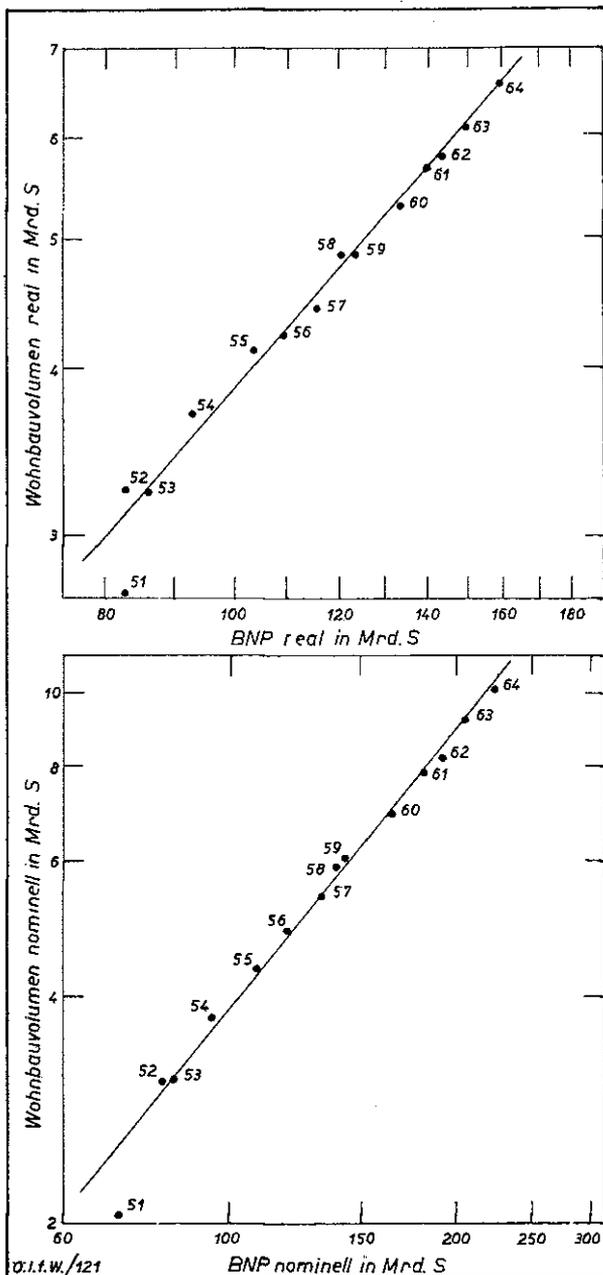
Die Kosten der jährlich fertiggestellten Wohnungen — das nominelle Wohnbauvolumen — können nur geschätzt werden, weil es bisher keine amtliche Statistik darüber gab. Erst die neue Wohnbaustatistik wird ab 1966 auch die Kosten und die Art der Finanzierung (Eigenmittel, Fremdmittel, Darlehensgeber) erfassen. Bisher hat die Verbindungsstelle der österreichischen Bundesländer versucht, ein Wohnbauvolumen zu ermitteln, wobei sie je nach Objekt mit einer, zwei, drei oder mehr Wohnungen und nach verschiedenen Regionen differenzierte Baukosten berücksichtigt. Die Institutsberechnung des nominellen Wohnbauvolumens fußt auf einem Basiswert des Jahres 1954 und schreibt diesen entsprechend der Entwicklung des realen Wohnbauvolumens und eines Baukostenindex aus der Volkseinkommensrechnung fort.

Das so ermittelte jährliche Wohnbauvolumen zu laufenden Preisen entspricht den Baukosten aller Wohnungen, die im betreffenden Jahr fertiggestellt wurden, unter der Annahme, daß Baubeginn und Baufertigstellung in das gleiche Jahr fallen. Weil Wohnbauten durchschnittlich länger als zwei Jahre

### Fertiggestellte Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen

Gemeinden mit	Einwohner	Fertiggestellte Wohnungen					Durchschnittl. Wachstum 1960/64 %	Bevölkerungs-entwicklung Veränderung 1961 gegen 1951 %	Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner im Jahr 1961
		1960	1961	1962	1963	1964			
Bis 2.000		7.439	7.228	7.405	7.629	7.476	+0,1	-0,8	3,2
	1960 = 100	100	97,2	99,5	102,6	100,5			
2.001 bis 5.000		6.924	7.243	6.675	6.800	7.584	+2,3	+3,3	5,8
	1960 = 100	100	104,6	96,4	98,2	109,5			
5.001 bis 10.000		3.622	3.869	3.570	3.555	3.967	+2,3	+0,8	7,8
	1960 = 100	100	106,8	98,6	98,2	109,5			
10.001 bis 100.000		6.208	6.857	5.170	5.572	5.851	-1,5	+6,0	8,8
	1960 = 100	100	110,5	83,3	89,8	94,2			
100.000 und darüber		14.739	15.736	18.018	18.471	19.866	+7,8	+1,8	6,9
	1960 = 100	100	106,8	122,2	125,3	134,8			

### Wohnbauvolumen — Brutto-Nationalprodukt (Doppelt-logarithmischer Maßstab)



Nominell.. Regressionsgleichung:  $\log y = 1,2475 \log x - 2,6517$   
Korrelationskoeffizient:  $r^2 = 0,995$

Real .. Regressionsgleichung:  $\log y = 1,1762 \log x - 2,2974$   
Korrelationskoeffizient:  $r^2 = 0,971$

Das jährliche Wohnbauvolumen hat sich real von 1951 bis 1964 um 143% erhöht, das Brutto-Nationalprodukt um 93%. Im Durchschnitt nahm das Wohnbauvolumen um 18% stärker zu als die Gesamtwirtschaft (Elastizität  $\eta = 1,1762$ ). Die Preissteigerung war im Wohnbau kräftiger als die implizite Preissteigerung des Brutto-Nationalproduktes ( $\eta = 1,248$ ).

dauern, müßte das Volumen eigentlich auf Jahre aufgeteilt werden, unter Berücksichtigung der jeweiligen Baukostenentwicklung. Dafür fehlen aber

geeignete statistische Unterlagen. Somit sind Vergleiche des nominellen Wohnbauvolumens mit dem Brutto-Nationalprodukt oder den Brutto-Investitionen eines Jahres nur beschränkt aussagekräftig, dagegen wird bei einem mehrjährigen Vergleich der Fehler weitgehend ausgeglichen.

### Wohnbauvolumen

Jahr	Zu laufenden Preisen		Zu Preisen 1954		Preisindex 1954 = 100
	Mrd S	Veränderung gegen das Vorjahr %	Mrd S	Veränderung gegen das Vorjahr %	
1951	2,2		2,7		83,2
1952	3,0	+35,9	3,2	+20,7	93,7
1953	3,1	+0,5	3,2	-0,9	95,0
1954	3,7	+21,2	3,7	+15,1	100,0
1955	4,3	+16,0	4,1	+11,4	104,1
1956	4,8	+12,7	4,2	+2,9	114,1
1957	5,3	+10,3	4,5	+5,3	119,5
1958	5,9	+10,0	4,9	+9,2	120,3
1959	6,0	+2,7	4,9	+0,1	123,4
1960	6,9	+14,5	5,3	+8,9	129,7
1961	7,8	+13,1	5,7	+6,6	137,6
1962	8,3	+5,7	5,8	+2,0	142,6
1963	9,2	+11,9	6,1	+5,4	151,4
1964	10,3	+11,2	6,6	+7,3	156,8

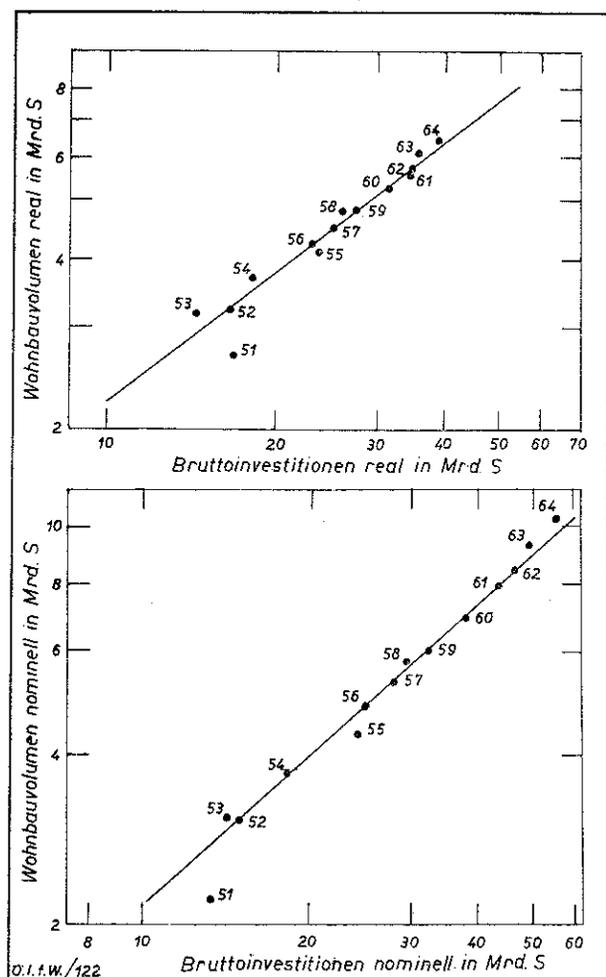
Im Jahr 1951 wurden Wohnungen im Wert von 2,2 Mrd S fertiggestellt, bis 1964 hat sich dieses Volumen nahezu verfünffacht (+368%). Real betrug die Zunahme 143%, die Preissteigerung etwa 90%. Pro Jahr wuchs das Wohnbauvolumen nominal durchschnittlich um 12% und real um 6,5%.

In den Jahren 1951 bis 1964 ist die Korrelation zwischen nominellem Wohnbauvolumen und Brutto-Nationalprodukt noch enger ( $r^2 = 0,995$ ) als zwischen den realen Größen. Gleichfalls größer ist auch die Elastizität mit 1,25 gegen 1,18. Die Preise im Wohnbau sind viel stärker gestiegen als die impliziten Preiserhöhungen des Brutto-Nationalproduktes (1951 bis 1964 Wohnbau 89%, Brutto-Nationalprodukt 65%). Da das Wohnbauvolumen stärker zunahm (Durchschnitt 1951 bis 1964 Wohnbauvolumen +12,4%, Brutto-Nationalprodukt +9,3%), stieg auch der Anteil des Wohnbaues am nominellen Nationalprodukt von 3,7% (1951 bis 1955) auf 4,5% (1961 bis 1964). Zu Preisen 1954 war die Zunahme entsprechend der Elastizität von 1,18 geringer (1951 bis 1955 3,8%, 1961 bis 1964 4,1%).

Die Wohnbauinvestitionen haben nicht nur real, sondern auch nominell langsamer zugenommen als die gesamten Brutto-Investitionen der österreichischen Wirtschaft, obwohl die Preise der Gesamtinvestitionen schwächer stiegen als im Wohnbau. Sein Anteil an den nominellen Investitionen ist von 19,4% (Durchschnitt 1951 bis 1955) auf 18,3% (Durchschnitt 1961 bis 1964) gesunken (real von 19,1% auf 16,7%).

**Wohnbauvolumen — Brutto-Investitionen**

(Doppelt-logarithmischer Maßstab)



Nominell Regressionsgleichung:  $\log y = 0,9468 \log x - 0,4876$   
 Korrelationskoeffizient:  $r^2 = 0,984$   
 Real Regressionsgleichung:  $\log y = 0,765 \log x + 0,1473$   
 Korrelationskoeffizient:  $r^2 = 0,934$

Die Wohnbauinvestitionen blieben seit 1951 sowohl real als auch nominell hinter der Entwicklung der Gesamtinvestitionen zurück (real  $\eta = 0,797$ , nominell  $\eta = 0,947$ ). Dadurch sank der Anteil des Wohnbaues am gesamten Investitionsvolumen nominell von 19% (Durchschnitt 1951 bis 1955) auf 18% (1961 bis 1964) und real von 19% auf 17%.

Die Ausgaben für Wohnhausbauten wachsen auch langsamer als die Investitionen für andere Bauten (Straßenbau und übriger gewerblicher Bau). Die Elastizität, bezogen auf die gesamten baulichen Brutto-Investitionen, beträgt 0,878. Im Durchschnitt 1951 bis 1955 waren noch 40,5% aller baulichen Investitionen auf den Wohnbau entfallen, 1961 bis 1964 nur noch 37,7%.

Verglichen mit der Bundesrepublik Deutschland, Schweden und der Schweiz ist in Österreich der Anteil des Wohnbaues sowohl am nominellen Brutto-Nationalprodukt als auch an den gesamten

Investitionen eher niedrig. Sein Anteil an den gesamten baulichen Investitionen ist dagegen gleich hoch wie in Schweden und nur geringer als in Deutschland und der Schweiz.

*Wohnungsbau und Gesamtwirtschaft*

Wohnbauvolumen in %	Ø 1951/55	Ø 1956/60	Ø 1961/64
des Brutto-Nationalproduktes nominell	3,7	4,2	4,5
zu Preisen 1954	3,8	4,0	4,1
der Brutto-Investitionen nominell	19,4	18,9	18,3
zu Preisen 1954	19,1	17,8	16,7
der baulichen Investitionen zu Preisen 1954	40,5	39,4	37,7

	Wohnbauvolumen (nominell) in %					
	des Brutto-Nationalproduktes		der Gesamtinvestitionen		der baulichen Brutto-Investitionen	
	Ø 1956/60	Ø 1961/64	Ø 1956/60	Ø 1961/64	Ø 1956/60	Ø 1961/64
Österreich	4,2	4,5	18,9	18,3	39,4	37,7
Bundesrepublik Deutschland <sup>1)</sup>	5,1	5,6	22,5	22,2	45,6	43,8
Schweden <sup>1)</sup>	5,2	5,6	25,0	24,1	38,4	37,0
Schweiz <sup>2)</sup>	5,3	7,2	24,8	26,4	37,1	40,3

<sup>1)</sup> Annual Bulletin of Housing and Building Statistics, UNO 1965

**Die öffentlichen Mittel für den Wohnungsbau**

Die neue Wohnbaustatistik wird auch die Art der Finanzierung ausweisen. Damit ist es möglich, den Anteil der öffentlichen Hand und die Zahl der geförderten Bauvorhaben genauer zu ermitteln. Bisher gab es Daten über die öffentlichen Wohnbaumittel nur aus dem Bundesrechnungsabschluss, aus Angaben des Statistischen Zentralamtes, aus Anfragen und diversen Veröffentlichungen. Die jährlich festgestellten Beträge dürften tatsächlich verbaut worden sein. Insgesamt standen 1954 2,2 Mrd. S öffentliche Gelder für den Wohnbau zur Verfügung, 1965 5,3 Mrd. S (+142%). Die Veränderungsraten schwankten stärker als die Gesamtkonjunktur und entwickelten sich weitgehend unabhängig von ihr. Nur in den Jahren zwischen 1957 und 1962 wurden die Mittel antizyklisch vergeben. Im Durchschnitt nahmen die öffentlichen Mittel zwischen 1954 und 1965 um jährlich 8,4% zu, die Gesamtwirtschaft wuchs (nominell) um 8,9%.

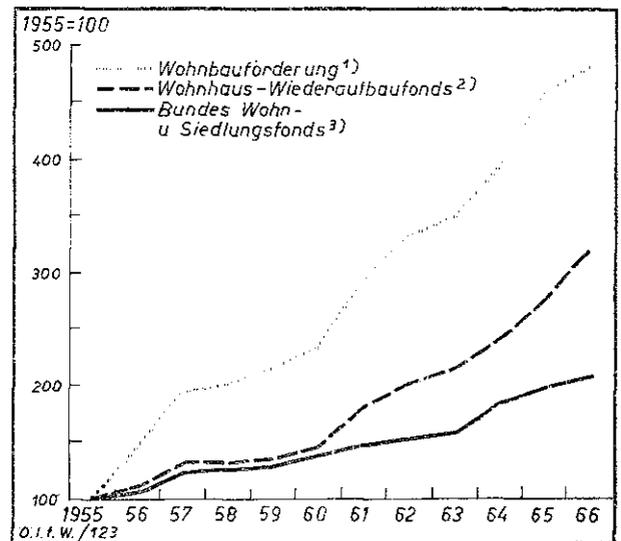
Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds sowie Wohnhaus-Wiederaufbaufonds sind gemessen an den jährlich ausgezahlten Darlehen an den privaten Sektor die wichtigsten Verteiler öffentlicher Mittel. Im Durchschnitt 1956 bis 1960 wurden 40%, im Durchschnitt 1961 bis 1965 35% über diese beiden Fonds weitergeleitet. Sie haben ihre Darlehen von 1,1 Mrd. S (1954) auf 2,1 Mrd. S (1965) erhöht (+85%). Die Zunahme der Darlehen blieb damit weit hinter den übrigen Ausgaben öffentlicher Mittel (+200%) für Wohnbauten zurück. Die Ausgaben der Länder stiegen von 170 Mill. S auf

1 4 Mrd S (+724%), die der Gemeinden (einschließlich Wien) von 850 Mill S auf 1 8 Mrd S (+112%).

Der *Wohnhaus-Wiederaufbaufonds* wird aus Zuschlägen zur Einkommen-, Lohn-, Kapitalertrag- und Körperschaftsteuer sowie aus Leistungen der Eigentümer von Wohnhäusern und Grundstücken, ferner aus Leistungen der Hypothekargläubiger sowie durch Bundeszuwendungen und Anleihen gespeist. Bis 1958 wurden auf dem Wege der Vorfinanzierung zusätzliche Mittel mobilisiert. Die Beiträge aus den Einkommen sind seit 1954 stetig gewachsen (Durchschnitt +10 3%) und waren 1965 mit 1 7 Mrd S um 127% höher als 1954. Tatsächlich wurden allerdings vom Fonds weit mehr Mittel vergeben. Durch eine Anleihe von 400 Mill. S und eine Netto-Vorfinanzierung von 440 Mill. S standen dem Fonds 1954 rund 1 Mrd S zusätzlich zur Verfügung; die Darlehen lagen mit rund 550 Mill S über den laufenden Einnahmen des Fonds. Bis 1958 wurden so zusätzliche Mittel in den Wohnbau geleitet, und die Höhe der vergebenen Darlehen entsprach annähernd der Summe aus laufenden Einnahmen und außerordentlichen Finanzierungen. Obschon seither die Vorfinanzierung und die Anleihen in steigendem Maße zurückgezahlt wurden, standen mehr Mittel zur Verfügung, vor allem da mehr Beiträge einströmten, neue Anleihen aufgenommen wurden und sich die Darlehensrückflüsse stark erhöhten. Die Vergabe von Darlehen blieb seither weit hinter den zufließenden Mitteln zurück.

Der *Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds* wird aus den Wohnbauförderungsbeiträgen, aus Bundeszuschüssen und Anleihen gespeist. Die Höhe der von diesem Fonds vergebenen Darlehen richtete sich bisher weitgehend nach der Entwicklung der Beitragsleistungen. Einschränkungen der Bundeszuschüsse in den Jahren 1962 und 1964 wurden durch Fondsanleihen überkompensiert. Der nächstwichtigste Vergeber öffentlicher Mittel ist die Gemeinde Wien. Ihr Anteil an der öffentlichen Wohnbaufinanzierung

Entwicklung der Beiträge an die Fonds  
(Linearer Maßstab; 1955 = 100)



- 1) Beitrag vom Einkommen
- 2) Beiträge vom Einkommen und nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz
- 3) Wohnbauförderungsbeitrag

Seit 1955 haben sich die Beiträge vom Einkommen für die Länder zur Wohnbauförderung (WBF) um das Vierfache (+385%), für den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (WWF) um das Doppelte (+223%) erhöht. Beide Fonds werden durch Beiträge aller Einkommensteuerpflichtigen gespeist, der WWF zusätzlich durch Einkünfte nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz. Weil diese Einkünfte konstant blieben, ist die Zunahme gegen die WBF 1954 nur unterproportional. Die Wohnbauförderungsbeiträge sind am schwächsten gestiegen (+107%), weil sie auf der Beitragsgrundlage zur Krankenversicherung basieren und durch die Höchstbeitragsgrundlage begrenzt sind.

betrug 27% (1956 bis 1960) und 26% (1961 bis 1965). Drei Viertel der Gelder (72%) wurden für den gemeindeeigenen Bau und der Rest für die Förderung aufgewendet.

Stark gestiegen ist der Anteil der Länder, von 19% (1956 bis 1960) auf 26% (1961 bis 1965). Im Gegensatz zur Gemeinde Wien haben sie sehr wenig selbst gebaut, fast alle Mittel wurden der Förderung

Wohnbaufinanzierung aus öffentlichen Mitteln

	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965 <sup>1)</sup>
	Mill S											
Darlehen der Wohnbaufonds <sup>2)</sup> . . .	1 242	1 201	1 099	1 133	1 382	1 443	1 355	1 283	1 266	1 401	1 612	2 357
davon an Länder und Gemeinden <sup>3)</sup>	106	91	108	122	113	148	147	161	179	201	237	250
Privater Sektor	1 136	1 110	991	1 011	1 269	1 295	1 208	1 122	1 087	1 200	1 575	2 107
Bundesmitten <sup>4)</sup>	53	147	86	118	215	115	131	104	187	185	150	80
Länder . . .	170	272	380	476	667	654	637	736	892	1 048	1 227	1 400
Gemeinden	850	894	825	1 087	1 044	1 089	1 157	1 131	1 299	1 453	1 605	1 750
Öffentlich finanziertes Wohnbauvolumen insgesamt	2 209	2 423	2 282	2 692	3 195	3 153	3 133	3 093	3 465	3 886	4 557	5 337
Veränderung gegen das Vorjahr in %		+9 7	-5 8	+18 0	+18 7	-1 3	-0 6	-1 3	+12 0	+12 2	+17 3	+17 1

1) Zum Teil vorläufige Angaben - 2) des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, unter Berücksichtigung der Vorfinanzierungen und der Rückzahlungen für Vorfinanzierungen - 3) Zur Vermeidung von Doppelzählungen muß der Betrag abgezogen werden. - 4) Ohne Zuschüsse an die Wohnbau-fonds, sonst Doppelzählung

Entwicklung der Abgaben an die Fonds

Jahr	Bundes-Wohn- u. Siedlungsfonds			Wohnhaus-Wiederaufbaufonds			Wohnbauförderung 1954 <sup>*)</sup>			Summe	
	Wohnbau- förderungs- beiträge	Bundes- zuschüsse	Insgesamt	Beiträge vom Ein- kommen	Beiträge nach dem WW-Gesetz <sup>2)</sup>	Bundes- bei- träge	Insgesamt	Beiträge vom Ein- kommen <sup>3)</sup>	Landes- beiträge		Insgesamt
	Mill. S										
1954	195 0	96 0	291 0	489 0	48 0	55 0	592 0	—	—	—	883 0
1955	304 0	101 2	405 2	483 0	50 0	100 0	633 0	155 2	120 3	275 5	1 313 7
1956	334 0	0 6	334 6	535 8	51 2	—	587 0	226 5	125 4	351 9	1 273 5
1957	366 5	122 0	488 5	648 2	52 0	100 0	800 2	300 6	214 9	515 5	1 804 2
1958	379 0	150 1	529 1	660 3	49 8	267 0	977 1	314 2	179 1	493 3	1 999 5
1959	395 8	133 1	528 9	665 6	50 2	17 1	732 9	332 8	208 5	541 3	1 803 1
1960	419 9	150 8	570 7	726 2	51 4	150 2	927 8	363 1	186 6	549 7	2 048 2
1961	450 5	95 5	546 0	908 5	52 5	80 0	1 041 0	454 3	181 1	635 4	2 222 4
1962	476 5	47 8	524 3	1 025 7	53 4	45 0	1 124 1	514 9	257 1	772 0	2 420 4
1963	483 9	10 4	494 3	1 083 9	54 5	9 7	1 148 1	541 9	270 0	811 9	2 454 3
1964	562 2	50 6	612 8	1 231 7	52 1	50 0	1 333 8	615 8	300 0 <sup>4)</sup>	915 8	2 862 4
1965	603 6	—	—	1 421 4	50 4	50 0	1 521 8	710 7	350 0 <sup>4)</sup>	1 060 7	—
1966	630 0 <sup>5)</sup>	—	—	1 670 8 <sup>5)</sup>	50 0 <sup>5)</sup>	—	—	751 9 <sup>5)</sup>	370 0 <sup>5)</sup>	1 121 9	—

<sup>1)</sup> WW = Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz — <sup>2)</sup> für die Länder zur Wohnbauförderung — <sup>3)</sup> Wohnbauförderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 — <sup>4)</sup> Schätzung  
— <sup>5)</sup> Bundesvoranschlag

zugeführt. Unter den Gemeinden außer Wien — ihr Anteil an den öffentlichen Mitteln beträgt 90% — überwiegt der gemeindeeigene Bau die Förderung. Der Bund stellte den Großteil seiner Mittel für Förderungszwecke zur Verfügung und sah nur in den Jahren 1960 bis 1963 nennenswerte Mittel für den eigenen Wohnbau vor.

Insgesamt entfielen seit 1956 durchschnittlich 37% der gesamten öffentlichen Mittel für den Wohnbau auf Darlehen der Fonds an den privaten Sektor, 28% auf den eigenen Wohnbau von Bund, Ländern und Gemeinden und 35% auf ihre Förderung. Der eigene Wohnbau von Bund, Ländern und Gemeinden hatte sinkende, die Förderung steigende Tendenz.

Verteilung der öffentlichen Wohnbaumittel

Jahr	Darlehen der Fonds <sup>1)</sup>	Ins-gesamt	Eigener Bund-Länder	Wohnbau davon		Förderung davon				
				Wien	Gemeinden %	Ins-gesamt	Bund	Länder	Wien	Gemeinden
1956	43 4	30 4	0 5	22 7	7 2	26 2	3 8	16 1	5 6	0 7
1957	37 7	31 0	0 4	22 2	8 4	31 3	4 3	17 3	8 8	0 9
1958	39 7	25 0	0 3	16 9	7 8	35 3	6 7	20 6	7 4	0 6
1959	41 1	24 9	0 3	16 3	8 3	34 0	3 6	20 4	8 1	1 9
1960	38 6	27 5	0 6	18 3	8 6	33 9	3 9	20 0	8 0	2 0
1961	36 3	29 5	0 7	20 5	8 3	34 2	3 0	23 5	5 6	2 1
1962	31 4	27 7	0 3	19 1	8 3	40 9	5 3	25 5	7 2	2 9
1963	30 9	26 2	0 3	18 5	7 4	42 9	4 7	26 8	8 4	3 0
1964	34 6	25 8	0 2	19 6	6 0	39 6	3 3	26 7	6 8	2 8
1965	39 5	—	—	18 2	—	—	—	—	—	—

<sup>1)</sup> An den privaten Sektor

Der jährliche Anteil der öffentlichen Hand am Wohnbau läßt sich nicht ermitteln. In den letzten 15 Jahren wurden etwa 45 Mrd S an öffentlichen Mitteln dem Wohnbau zugeführt und etwa 650 000 Wohnungen errichtet, deren Kosten auf etwa 92 Mrd S geschätzt werden können. Wenn man alle auf irgendeine Art und Weise durch die öffentliche Förderung mobilisierten Mittel einschließt, so waren an drei Vierteln der gebauten Wohnungen öffentliche Gelder beteiligt. Nach Institutsberechnungen war das öffentlich finanzierte Wohnbauvolumen in den Jahren 1953 bis 1959 zu 54% am Wohnbauvolumen beteiligt, von 1959 bis 1962 zu 45%, von 1962 bis 1964 zu 43%. Wiewohl der Anteil in den letzten Jahren zurückgegangen ist, dürften die öffentlichen Gelder wirksamer eingesetzt worden sein. Da mehr Mittel für die Wohnbauförderung verwendet wurden, konnte in verstärktem Maße Eigenkapital für den Wohnbau mobilisiert werden.

Anteil der öffentlichen Mittel am gesamten Wohnbauvolumen

Zeit	Anteil in %	Zeit	Anteil in %
Ø 1950/1954	54	Ø 1953/1959	54
Ø 1955/1959	52	Ø 1959/1962	45
Ø 1960/1964	43	Ø 1962/1964	45

Karl Musil