

# Wohnungswesen und Wäschereien

## Wohnungswesen

Im Jahre 1973 wurden von der Magistratsabteilung für rechtliche Angelegenheiten des Wohnungswesens sowie Wohnbauförderung 8.446 Wohnungswerber in **Vormerkung** genommen, und zwar 2.422 wegen bestehender oder drohender Obdachlosigkeit, 2.904 wegen Überbelages ihrer Wohnungen, 557 wegen gesundheitsschädlicher Wohnungen, 309 wegen getrennten Haushaltes von Ehegatten, 1.434 wegen hohen Alters oder schlechten Gesundheitszustandes, welche Umstände es unmöglich machen, eine in einem höheren Stockwerk gelegene Wohnung zu erreichen, 663 wegen unzureichender Untermietwohnung von Ehepaaren und schließlich 157 wegen bevorstehender Räumung einer Dienstwohnung infolge Pensionierung. Am Ende des Jahres 1973 waren 18.502 Wohnungssuchende vorgemerkt. Unter diesen 18.502 Vormerkungen befanden sich 1.890 sogenannte Notstandsfälle, das sind solche, bei denen Obdachlosigkeit bestand oder drohte.

Die 18 Außenstellen der Vormerkgungsgruppe hatten im Laufe des Jahres 21.739 Ansuchen von neuen wie auch von bereits vorgemerkt gewesenen Wohnungswerbern zu überprüfen. Hiezu waren 23.633 Erhebungen notwendig. In den Außenstellen und in der zentralen Auskunftsstelle der Magistratsabteilung für allgemeine und rechtliche Angelegenheiten des Wohnungswesens sowie Wohnbauförderung sprachen im Jahre 1973 insgesamt 112.243 Parteien vor.

Vom 1. Jänner bis 31. Dezember 1973 erfolgten 5.698 **Zuweisungen** von Gemeindewohnungen an Wohnungswerber. Von den zugewiesenen Wohnungen befanden sich 2.368 in Neubauten und wurden zum ersten Male vergeben; bei 1.378 dieser Wohnungen handelte es sich um Vorvergaben, sie wurden also vor der Fertigstellung vermietet. 2.894 Wohnungen in Gemeindebauten wurden neuerlich vermietet, und weitere 436 bereits bezogen gewesene Wohnungen wurden gegen Entrichtung eines Baukostenbeitrages an neue Mieter abgegeben.

Die meisten Mieter, nämlich 1.246 oder 21,87 Prozent, kamen aus überbelegten Wohnungen, 724 Familien (12,71 Prozent) waren obdachlos oder unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht gewesen, bei 598 (10,49 Prozent) handelte es sich um die Zuweisung einer günstiger gelegenen Wohnung wegen Krankheit, in 36 weiteren Fällen (0,63 Prozent) war offene Tuberkulose der Zuweisungsgrund und 340 Familien (5,97 Prozent) kamen aus gesundheitsschädlichen Wohnungen, 394 Ehepaare (6,91 Prozent) lebten bisher in fremder Untermiete, 136 weitere (2,39 Prozent) waren sogar gezwungen, einen getrennten Haushalt zu führen. 340 Mieter (5,97 Prozent) hatten bisher Wohnungen in Objekten, die wegen Assanierung des Gebietes oder wegen Bauvorhaben der Gemeinde Wien abgebrochen wurden, und 261 (4,58 Prozent) waren gezwungen, eine Dienstwohnung aufzugeben. 373 Familien (6,54 Prozent) hatten eine Wohnung erhalten, weil bei ihrer bisherigen Einsturzgefahr bestand. 1.250 Wohnungswerber (21,94 Prozent) hatten aus den verschiedensten Gründen eine Wohnung zugewiesen bekommen. Unter den Mietern, die eine Wohnung zugeteilt erhalten hatten, befanden sich 1.764 junge Ehepaare, das sind 30,96 Prozent der bedachten Wohnungswerber.

Eine Untersuchung der sozialen Stellung der Wohnungswerber, die eine Gemeindewohnung erhalten hatten, zeigt, daß es sich überwiegend um Personen handelte, die kein hohes Einkommen hatten. Unter ihnen befanden sich 2.144 (37,63 Prozent) Arbeiter, nur im Haushalt Tätige und Studenten, 1.541 (27,04 Prozent) Pensionisten, 1.019 (17,88 Prozent) Angestellte der Privatwirtschaft, 890 (15,62 Prozent) öffentlich Bedienstete, 103 (1,81 Prozent) freiberuflich oder selbständig Erwerbstätige und 1 Arzt (0,02 Prozent).

Ferner wurden 10.798 **Stundungen von Baukostenbeiträgen** behandelt. In 6.699 Fällen ergab das Ermittlungsverfahren keine Änderung der Vorschreibung, in 3.434 Fällen erfolgte eine Neubemessung der Ratenzahlungen. Die 234 eingelangten Neuanträge wurden hauptsächlich durch Gewährung von Ratenzahlungen erledigt. Volle Stundungen wurden in 4 Fällen gewährt. Die Summe der gestundeten Beträge, einschließlich der Beträge, die sich durch nachträgliche Stundungen von bisherigen Ratenzahlungen ergaben, betrug 14.069.663 S. Außerdem wurden 431 Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe nach § 15 Wohnbauförderungsgesetz 1968 bearbeitet. Durch Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (Fassung 1972) wurden neue Finanzierungsmöglichkeiten mit Hilfe von Eigenmittlersatzdarlehen geschaffen, deren Abwicklung der Zentralsparkasse

übertragen wurde. Dieser Umstand brachte es mit sich, daß seit Jänner 1973 nur noch einzelne neue Stundungsanträge einlangten. Der weitgehende Wegfall dieser Stundungsanträge wurde jedoch durch die Einführung der neuartigen Abwicklung der Wohnbeihilfen-Anträge im März 1973 ausgeglichen.

In der Zentralen Schlichtungsstelle wurden 392 Anträge eingebracht; davon entfielen 258 auf die Feststellung des Hauptmietzinses gemäß § 2 Wohnungseigentumsgesetz, 55 auf eine angestrebte Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 2 Zinsstopgesetz sowie 79 auf sonstige Streitfälle und Anträge. In 339 Fällen ergingen Entscheidungen, 7 Anträge wurden zurückgezogen und 5 weitere an das Bezirksgericht abgezogen; in 97 Fällen erfolgte eine sonstige Erledigung.

In Fondsmittelanlegenheiten waren 2 Entscheidungen zu treffen. Die sogenannte „Baubremse“ wirkte sich in der Zahl der Anträge auf Mietwertfestsetzung (Parifikation) nach dem Wohnungseigentumsgesetz deshalb noch nicht aus, weil ein Großteil der Bauträger die Mietwertfestsetzung erst nach Vollendung des Baues beantragt und die im Jahre 1973 vollendeten Bauten in der Regel bereits vor 2 oder 3 Jahren begonnen wurden.

Zu den Anträgen auf Mietzinserhöhung gemäß § 2 des Zinsstopgesetzes ist zu bemerken, daß zwar deren Anzahl nicht zugenommen hat, daß aber infolge der ständigen Teuerung auf dem Bausektor die Erhöhung der Mietzinse ein immer größeres Ausmaß annimmt, so daß die Belastung für die minderbemittelte Bevölkerung außerordentlich groß ist. Hier wird erst das in Beratung befindliche Bundesgesetz über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen (Nr. 852 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates, XIII. GP, vom 3. Juli 1973) wirksame Abhilfe bringen.

Der Vollständigkeit halber muß erwähnt werden, daß nach Art. II der vorerwähnten Regierungsvorlage für Räume, die den Bestimmungen des Zinsstopgesetzes, BGBl. Nr. 132/1954, unterliegen, in Hinkunft die Bestimmungen der §§ 16, 16 a, 17, 18, 18 a, 18 b, 42, 43 und 44 des Mietengesetzes und gemäß § 2 des Zinsstopgesetzes die §§ 6, 6 a, 6 b, 7, 8, 8 a, 9, 14, 15 und 29 des Mietengesetzes sinngemäß anzuwenden sein werden. Sobald diese Novelle in Kraft stehen wird, ist für die Zentrale Schlichtungsstelle eine wesentliche Erweiterung des Geschäftsbereiches wie auch des Arbeitsanfalls zu erwarten.

Der Amtliche Wohnungstauschanzeiger erschien in 8 Folgen; die Zahl der Einschaltungen nahm gegenüber den Vorjahren etwas zu.

Als Aufsichtsbehörde für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen trachtete die Magistratsabteilung für allgemeine und rechtliche Angelegenheiten des Wohnungswesens und Wohnbauförderung im Jahre 1973 vor allem die durch die Einführung der Mehrwertsteuer entstandenen Bilanz- und die damit verbundenen Prüfungsrückstände aufzuarbeiten. Es wurden 61 Prüfungsberichte bearbeitet; nötigenfalls wurde die Behebung der Mängel veranlaßt. In Verhandlungen mit den Wohnungsunternehmen wurde überdies erreicht, daß 165 Beschwerdeführern zu ihrem Recht verholfen und berechnigte Wünsche befriedigt wurden. In 101 Verhandlungen, die mit Förderungswerbern wegen der Festlegung der für das Vorschlagsrecht der Stadt Wien zur Verfügung zu stellenden Wohnungen geführt wurden, konnten für das Wohnungsberatungszentrum 581 geförderte Wohnungen zur Vergabe bereitgestellt werden.

In jüngster Zeit führte eine Häufung von Fällen, in denen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen exorbitante Nachzahlungen zu bereits geleisteten Finanzierungsbeiträgen gefordert wurden, zur Einleitung von Überprüfungen und Anordnungen, um die Einhaltung gemeinnützigkeitsrechtlicher Vorschriften sicherzustellen.

Diese Verfahren konnten bis Ende des Jahres 1973 nicht abgeschlossen werden.

Den Wohnungsunternehmen „Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa“ und „Verein der Freunde des Wohnungseigentums“ wurde die Gemeinnützigkeit zuerkannt. Ferner wurden 61 Prüfungsberichte des Verbandes gemeinnütziger Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen bearbeitet; 55 Geschäftsberichte und Bilanzen, 22 Satzungs- und Gesellschaftsvertragsänderungen sowie 6 Fusionierungen wurden geprüft, 72 Versammlungsprotokolle einer eingehenden Kontrolle unterzogen, 14 Ausnahmegenehmigungen von Bestimmungen des Gemeinnützigkeitsgesetzes sowie 3 Bewilligungen zur Einlegung von Bauphasen erteilt sowie 45 Gebarungs- und Gemeinnützigkeitsbestätigungen ausgestellt. Desgleichen war zu einer Verwaltungsgerichtshofbeschwerde eine Gegenäußerung zu erstatten und im Verfahren der Standpunkt des Wiener Magistrats als belangter Behörde zu vertreten. Bei 5 Versammlungen des Aufsichtsrates von Wohnungsunternehmen erwies sich die Teilnahme als notwendig, ebenso waren 79 Besprechungen mit Vertretern gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sowie 14 Besprechungen mit Vertretern des Verbandes gemeinnütziger Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen zu führen. In 9 Fällen waren Anfragen an andere Behörden, in 35 weiteren an Behörden und an den Prüfungsverband zu richten. An gemeinnützige Wohnungsunternehmen ergingen aus den verschiedensten Anlässen 19 Anfragen, Anweisungen und Aufforderungen. Es waren auch 61 Eingaben und

Beschwerden von Parteien zu behandeln und 129 Vorsprechende zu beraten. 101 Verhandlungen mit Förderungswerbern dienten der Festlegung der Zahl von Wohnungen, für die der Stadt Wien ein Vorschlagsrecht einzuräumen ist. Schließlich waren noch 21 Berichte und Antwortentwürfe zu Eingaben zu verfassen, die dem Amtsführenden Stadtrat für das Wohnungswesen, der Magistratsdirektion oder dem Bundesministerium für Bauten und Technik vorzulegen waren.

Im Rahmen der Wohnbauförderung 1968 wurden dem Beirat Ansuchen bezüglich der Förderung von 10.213 Wohnungen, 78 Lokalen und 1.828 Ledigenräumen zur Genehmigung vorgelegt; davon wurden 9.485 Wohnungen, 67 Lokale und 1.749 Ledigenräume positiv begutachtet.

Die Landesregierung genehmigte die Förderung von 8.565 Wohnungen, 95 Lokalen und 694 Ledigenräumen mit einem Gesamtdarlehen von 1.960,336.800 S.

Aus dem Wiener Wohnbauförderungs-Zuschußfonds konnten für 82 Bauvorhaben Annuitätzuschüsse zu Hypothekendarlehen in der Höhe von insgesamt 1.050,107.440 S zugesichert werden.

Im Jahre 1973 trat die Novelle zum Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 232/1972, in Kraft. Infolgedessen mußten die Verordnungen der Wiener Landesregierung über die angemessenen Gesamtbaukosten, über die Gewährung von Eigenmitteldarlehen und über die Wohnbeihilfenregelung ebenfalls geändert werden, was mit den Verordnungen LGBL. für Wien Nr. 1, 2 und 3/1973 geschehen ist. Wegen der im Laufe des Jahres 1973 eingetretenen Baukostenerhöhungen mußten zu Ende dieses Jahres bereits Vorbereitungsarbeiten für eine entsprechende Novellierung der Verordnung, betreffend die angemessenen Gesamtbaukosten, sowie der Wohnbeihilfenregelung getroffen werden.

Wegen Wohnungsverbesserungen fanden 3 Geschäftssitzungen des Beirates statt, dem 1.950 Einreichungen zur Begutachtung vorgelegt wurden. Für 1.345 Darlehen, von denen 23 auf die Gemeinde Wien entfielen, wurden Annuitätzuschüsse gewährt; die Darlehenssumme belief sich auf insgesamt 146,081.600 S, die Darlehen der Gemeinde Wien bezifferten sich auf 29,840.500 S.

## Verwaltung der städtischen Wohn- und Amtsgebäude

Das mit 1. Jänner 1973 in Kraft getretene Umsatzsteuergesetz 1972 wirkte sich auch bei der Erstellung der Mietzinse aus. Nach Artikel XII des Einführungsgesetzes zum Umsatzsteuergesetz ist bei Mietverträgen über Wohnungen, die dem Kündigungsschutz des Mietengesetzes unterliegen, der Vermieter, soweit für den Mietgegenstand ein vor dem 1. Jänner 1973 vereinbarter oder auf gesetzlicher Vorschrift beruhender Mietzins entrichtet wird, nur dann berechtigt, dem Mieter die vom Mietzins zu entrichtende Umsatzsteuer anzurechnen, wenn der Mieter dies ausdrücklich verlangt. Bei allen übrigen Mietverträgen über Wohnungen und bei Mietverträgen über sonstige Räumlichkeiten ist der Vermieter berechtigt, die vom Mietzins zu entrichtende Umsatzsteuer dem Mieter anzurechnen. In soweit der Vermieter die Umsatzsteuer selbst trägt, darf er sie als eine Auslage aus dem Mietzins verrechnen. Dadurch wird den Mietern von Geschäftslokalen die Umsatzsteuer seit 1. Jänner 1973 angerechnet. Desgleichen wird die Umsatzsteuer seit 1. Jänner 1973 bei Neu- und Wiedervermietung angelastet. Aber nicht nur der Mietzins, sondern auch der Baukostenbeitrag unterliegt der Umsatzsteuer. Der Baukostenbeitrag ist als Mietzinsvorauszahlung anzusehen, und es wird daher jeden Monat 1/600 des Baukostenbeitrags der Umsatzbesteuerung unterzogen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß zufolge Artikel III des Einführungsgesetzes zum Umsatzsteuergesetz in den Jahren 1973 bis 1983 Annuitätzahlungen im Rahmen des Bestandszinses, die zur Tilgung von Darlehen für Wohnhäuser gehören, für welche die Benützungsbewilligung nach dem 31. Dezember 1962 erteilt wurde, nicht der Umsatzsteuer unterliegen, insoweit die Annuitätzahlungen auf Leistungen entfallen, die vor dem 1. Jänner 1973 bewirkt worden sind. Der gleiche Grundsatz gilt bei Verwendung von Eigenmitteln der Stadt Wien.

Die Novelle zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 erforderte die Einführung einer neuen Art der Mietzinzberechnung und einer neuen Haustype (Type 12). Im Zusammenhang damit wurde der Baukostenbeitrag bei der Wiedervermietung für alle baukostenpflichtigen Objekte mit 10 Prozent der ursprünglichen Baukosten, also ohne Abwohnung, festgesetzt.

Mit dem Inkrafttreten des Einkommensteuergesetzes 1972 wurden ab 1. Jänner 1973 Rückzahlungen von Darlehen, die für den Bau städtischer Wohnhausanlagen von der Stadt Wien aufgenommen wurden, als Sonderausgaben vom Gesamtbetrag der Einkünfte abziehbar. Den Darlehen sind Eigenmittel der Stadt Wien gleichzuhalten.

Im Jahre 1973 wurde der Versuch unternommen, durch den Einsatz eines mobilen Teams von Hausinspektoren — in den Zeitungen wurden sie als „fliegende Hausinspektoren“ bezeichnet — eine Reihe von Übelständen in städtischen Wohnhausanlagen abzustellen. Dieses Team war probeweise in der Zeit vom 18. Juni bis 30. September 1973 im Einsatz. Auf Grund der dabei gemachten Erfahrungen kann der Versuch als gelungen bezeichnet werden, weshalb der Einsatz solcher Teams ab

dem Jahre 1974 zur dauernden Einrichtung gemacht werden wird. Sie sollen jedoch keinesfalls die Tätigkeit der für die einzelnen Wohnhausanlagen zuständigen Hausinspektoren ersetzen — dies wäre auch praktisch gar nicht möglich —, sondern lediglich sinnvoll ergänzen; sie werden deshalb nicht nur während der Amtsstunden, sondern auch abends unterwegs sein. Die Zahl der Mieter, die nicht bereit sind, die das Zusammenleben regelnden Vorschriften zu beachten, ist zwar gering, doch kann diese Minderheit den ordentlichen Mietern das Leben verbittern, weshalb eben neue Wege beschritten werden müssen, damit die Verwaltung gegen diese Störenfriede wirksame Handlungen setzen kann. Die beim probeweisen Einsatz des mobilen Teams vorliegenden Beschwerden betrafen zu 75 Prozent Ruhestörungen durch Halbwüchsige, Kinderlärm, Beschädigungen von Grünanlagen und von sonstigen Einrichtungen, die restlichen 25 Prozent der Klagen wurden wegen unleidlichen Verhaltens von Einzelmietern vorgebracht.

Dem immer wieder vorgebrachten Wunsche, die bargeldlose Mietenzahlung auch für Gemeindewohnungen einzuführen, so daß diese durch Abbuchung von einem Girokonto erfolgen kann, wurde nunmehr entsprochen. Versuchsweise wird dieses Zahlungssystem in der Per Albin Hansson-Siedlung im 10. Bezirk seit 1. November 1973 angewendet. Ab 1. Juli 1974 wird den Mietern städtischer Wohnhäuser in den Bezirken 4 bis 9 und 13 bis 17 die Möglichkeit der bargeldlosen Mietzinszahlung geboten werden. Ab dem Jahre 1975 sollen die städtischen Wohnhäuser in den übrigen Bezirken in dieses Zahlungssystem einbezogen werden. Die Schwierigkeit der neuen Verrechnungsart und somit auch der Umstellung liegt besonders darin begründet, daß für alle jene Mieter, die nicht über ein Girokonto verfügen, das alte System der Zinszahlung auf jeden Fall beibehalten werden muß. Die Mieter in der Per Albin Hansson-Siedlung Ost wurden in den Monaten Mai und Juni 1973 einzeln befragt, wer von ihnen überhaupt Interesse an der bargeldlosen Zahlung hat. Damals haben sich von den 4.190 Mietern 2.073, also 49,5 Prozent, für diese Zahlungsart ausgesprochen. Am 1. November 1973 wurden jedoch nur 1.489 Einzüge durchgeführt, und ab 1. Jänner 1974 werden es 1.631 Einzüge sein, so daß tatsächlich nur 38,9 Prozent der Mieter der dort bestehenden Objekte sich zur bargeldlosen Mietenzahlung entschlossen haben.

Der Personalstand der Verwaltung der städtischen Wohn- und Amtsgebäude umfaßte am 31. Dezember 1973, einschließlich der Lehrlinge und Praktikanten, 223 Bedienstete; davon waren in der Wohnhäuserverwaltung 216 und in der Amtshäuserverwaltung 7 Bedienstete tätig.

Am Ende des Jahres 1973 verwaltete die städtische **Wohnhäuserverwaltung** 1.251 Wohnhausneubauten mit 12.097 Stiegen, 173.832 Wohnungen und 7.939 Geschäftsräumen, 21 Wohnsiedlungen mit 4.529 Stiegen und Einzelobjekten, die 6.916 Wohnungen und 245 Geschäftsräume umfaßten, 611 Althäuser mit 775 Stiegen, 8.821 Wohnungen und 1.714 Geschäftsräumen, 37 Anteilhäuser mit 38 Stiegen, 315 Wohnungen und 82 Geschäftsräumen sowie 44 Stiftungshäuser mit 59 Stiegen, 748 Wohnungen und 154 Geschäftsräumen, somit insgesamt 1.964 Objekte und Liegenschaften mit 17.498 Stiegen und Einzelobjekten, in welchen 190.632 Wohnungen und 10.134 Geschäftsräume untergebracht waren.

Vom 1. Jänner bis 31. Dezember 1973 wurden in die Verwaltung übernommen: 8 Wohnhausneubauten mit 89 Stiegen, 2.447 Wohnungen und 165 Geschäftsräumen, 1 Lokal in einer Wohnsiedlung, 38 Althäuser mit 34 Stiegen, 181 Wohnungen und 88 Geschäftsräumen, 2 Anteilhäuser mit 2 Stiegen, 15 Wohnungen und 4 Geschäftsräumen sowie in den Stiftungshäusern 1 Wohnung und 1 Geschäftslokal.

Im Laufe des Jahres 1973 wurden aus der Verwaltung ausgeschieden: 1 Wohnhausneubau mit 67 Wohnungen und 7 Geschäftsräumen, 1 Wohnung in einer Wohnsiedlung, 69 Althäuser mit 75 Stiegen, 389 Wohnungen und 150 Geschäftsräumen, 4 Anteilhäuser mit 5 Stiegen, 13 Wohnungen und 1 Geschäftsraum, 2 Stiftungshäuser mit 2 Stiegen, 16 Wohnungen und 1 Geschäftsraum sowie die 6 gemeindeeigenen Kirchen; letztere werden nunmehr von der Amtshäuserverwaltung verwaltet.

Die Zahl der **Heimstätten für alte Leute** veränderte sich gegenüber dem Vorjahr nicht. Es standen somit am 31. Dezember 1973 weiterhin in 34 Objekten 801 Wohnungen für die Unterbringung von alten Menschen zur Verfügung.

Hingegen erhöhte sich im Jahre 1973 die Zahl der von der Gemeinde Wien mit **Badeeinrichtungen** ausgestatteten Wohnungen um 2.445 auf insgesamt 99.635; davon sind in 37.741 Wohnungen Brausebäder und in 61.894 Wannenbäder eingerichtet.

Auch die Anzahl der von den Mietern mit Eigenmitteln geschaffenen **Badeeinrichtungen** nahm im Jahre 1973 um 839 auf 31.302 zu. Es verfügten daher am Jahresende bereits 130.937 Gemeindewohnungen (68,69 Prozent) über Badeeinrichtungen.

Überdies gab es zu diesem Zeitpunkt in den städtischen Wohnhäusern 2.489 **Aufzüge**; von diesen wurden 131 im Laufe des Jahres 1973 errichtet, 56 wurden sogar nachträglich eingebaut.

Die Anzahl der zentralbeheizten Mietobjekte nahm im Jahre 1973 um 2.466 auf insgesamt 35.950 zu, und zwar wurden 35.422 Wohnungen und 528 Geschäftslokale zentral beheizt. 17.775 Mietobjekte wurden von einem Fernheizwerk aus mit Wärme versorgt.

Der Zuwachs an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge belief sich im Jahre 1973 auf 1.943. Am 31. Dezember waren von den insgesamt 18.485 zur Verfügung stehenden Abstellplätzen 16.684 (90,26 Prozent) vermietet.

Ferner waren am Ende des Jahres 1973 in 162 städtischen Wohnhausanlagen insgesamt 365 Fernsehgemeinschaftsantennen errichtet, an die 33.334 Mietobjekte angeschlossen waren.

Schließlich wurden in 14 Wohnhausanlagen 46 neue Spielgeräte aufgestellt.

Für die Betreuung der städtischen Wohnhäuser waren am 31. Dezember 1973 insgesamt 4.104 Hausbesorger bestellt, von denen 266 hauptberuflich beschäftigt waren. Insgesamt wurden im Laufe des Jahres 447 Hausbesorgerbestellungen vorgenommen. 31 Hausbesorger wurden gekündigt. Während des ganzen Jahres wurden an die Hausbesorger insgesamt rund 129,6 Millionen Schilling an Entgelten netto zur Auszahlung gebracht sowie 39,4 Millionen Schilling an Sozialversicherungsbeiträgen an die Versicherungsträger und weitere 8,8 Millionen Schilling für Lohnsteuer und Familienbeihilfenausgleichsfonds an das Finanzamt überwiesen. In 214 Fällen wurden Lohnpfändungen von Hausbesorgerbezügen durchgeführt. Das Inkrafttreten des Einkommensteuergesetzes 1972 mit 1. Jänner 1973 brachte selbstverständlich auch für die Lohnverrechnung der Hausbesorger Änderungen, die sich im Arbeitsumfang der verrechnenden Stelle auswirkten. Die Abrechnung der Hausbesorgerentgelte wird zwar von der elektronischen Datenverarbeitungsanlage durchgeführt, doch waren im Laufe des Jahres 1973 insgesamt 14.234 Lochvorlagen zu ändern.

In den Hausbadeanlagen der städtischen Wohnhäuser sank im Jahre 1973 die Zahl der verkauften Badekarten für Wannen- und Brausebäder im Vergleich zum Jahre 1972, wie unter dem Titel „Städtische Wäschereien“ angeführt, wesentlich; der Besucherrückgang betrug 26,8 Prozent. Auch über die Waschküchen wird unter dem genannten Titel berichtet.

Bei Erstbesiedlungen, bei Wiedervermietungen frei gewordener Mietobjekte oder beim Tausch von Wohnungen wurden im Jahre 1973 insgesamt 7.178 Mietverträge abgeschlossen. 2.094 weitere Mietverträge betrafen Kraftfahrzeugstellplätze.

Es wurden aber auch 617 Anträge auf zwangsweise Räumung, 1.100 Räumungsklagen und 326 Mahnklagen eingebracht sowie 1.405 Tagsatzungen besucht. Desgleichen wurden 3.395 Mietrechtsfortsetzungen behandelt. Die Zahl der eingelangten Tauschansuchen betrug 535; von diesen wurden 450 genehmigt.

Im Jahre 1973 wurden 33 Anträge im Sinne des Wohnungsverbesserungsgesetzes eingebracht, und zwar wurden 25 Anträge für den Einbau von 60 Aufzügen mit einer Kostensumme von 38.367.000 S und weitere 3 Anträge für den Umbau von Waschküchen mit einem Aufwand von 7.224.000 S gestellt. Außerdem wurde die Sanierung der elektrischen Installationen von 3 Wohnhausanlagen mit insgesamt 297 Mietern beantragt. 2 Aufträge mit einer Kostensumme von 2.572.500 S betrafen Sonderfälle, wie die Zusammenlegung von Wohnungen und die Errichtung von Trafostationen.

Am 31. Dezember 1973 verwaltete die städtische Amtshäuserverwaltung 136 gemeindeeigene Gebäude und 4 Patronate, das waren 73 Amtshäuser — von diesen stand das Amtshaus, 12, Niederhofstraße 21—23, im Wohnungseigentum —, 57 Häuser für verschiedene Zwecke sowie 6 Kirchen und Pfarrhöfe. In diesen Objekten befanden sich, außer den Amtsräumen der Stadtverwaltung, 60 Dienstwohnungen für Amtshauswarte und Hausbesorger, 10 Mietwohnungen sowie 80 an Privatpersonen vermietete Geschäftsobjekte. Neben diesen Bestandverhältnissen bestanden noch Benützungsrechte (Miet-, Bittleih-, Pacht- und Mitbenützungsverträge) an Räumen, die in 135 Fällen gemeindefremden juristischen Personen, in 61 städtischen Unternehmungen und in 60 Fällen betriebsmäßig veranschlagenden städtischen Dienststellen eingeräumt worden sind.

Außerdem waren zu diesem Zeitpunkt 15 Bestandsobjekte in Privathäusern gemietet und Dienststellen der Stadtverwaltung in der Stadt Wien gehörenden Objekten, und zwar in 93 Wohnhäusern, 2 Siedlungen, 6 Schulen, 1 Krankenanstalt, 7 für jeweils andere städtische Dienststellen errichteten Baulichkeiten sowie in 3 von der Städtischen Versicherung verwalteten Gebäuden, Räume zur Verfügung gestellt; in dem vorwiegend als Amtshaus benützten Gebäude, 3, Am Modenapark 1—2, wurden überdies Räumlichkeiten als Dienstwohnung benutzt.

## Wohnhäusererhaltung

Der Umfang des von der Magistratsabteilung für Wohnhäusererhaltung zu betreuenden städtischen Wohnhausbesitzes änderte sich im Jahre 1973 durch die Übernahme von Neubauten sowie den Ankauf und den Abbruch von Althäusern nicht wesentlich. Zu Jahresbeginn waren 198.508,

zu Jahresende 200.766 Mieteinheiten in 12.969 Stiegen und 4.529 Siedlungshäusern instand zu halten. Allerdings nahm der Arbeitsumfang bedeutend zu, was, neben dem Zuwachs von Wohnungen, auf die fortschreitende Alterung des Hausbesitzes und den Wunsch, den Wohnkomfort vor allem in den Wohnhausanlagen aus der Zwischenkriegszeit und aus der frühen Nachkriegszeit zu verbessern, zurückzuführen ist. Es waren umfangreiche Instandsetzungsarbeiten notwendig, und die Versorgungseinrichtungen mußten erneuert oder, dem steigenden Bedarf entsprechend, erweitert werden.

Erhaltungswürdige Althäuser wurden, soweit das Mietengesetz hierfür Möglichkeiten vorsieht, instand gesetzt. Überaltete Häuser mit äußerst schlechtem Bauzustand wurden abgebrochen, um die Grundstücke für Neubauzwecke frei zu machen. Auf die Durchführung von Arbeiten wirkte sich die Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft allerdings maßgeblich aus; daher konnten auch die nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz 1969 und dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zur Verfügung stehenden Mittel nicht zur Gänze ausgenützt werden.

Von den im Jahre 1973 durchgeführten Erhaltungsarbeiten seien die Instandsetzung des Rauchfangkopfmauerwerks in 914 Stiegen, die Dacheindeckung in 1.254 und die Reparatur der äußeren Fenster und Türen in 1.046 Stiegen erwähnt. Außerdem wurden die Fassaden in 152 Stiegen, die Stiegenhausmalerei in 473, die Hofgehwege in 480 und die Gehsteige in 12 Stiegen ausgebessert oder erneuert. 172 Stiegen wurden einer generellen Instandsetzung unterzogen, in 1.611 Stiegen wurden verschiedene jeweils notwendige Arbeiten durchgeführt. Ferner mußten 2.370 Rohrbrüche sowie sonstige Installationsgebrechen aller Art in insgesamt 7.970 Stiegen behoben werden. In 15 Stiegenhäusern wurden überdies die Stromversorgungseinrichtungen erneuert.

Für die Erhaltung und Sanierung von großen Wohnhausanlagen wurden Arbeitsprogramme erstellt, deren Ausführung sich über mehrere Jahre erstrecken wird.

Die elektrotechnischen und elektromechanischen Einrichtungen waren in insgesamt 4.282 Einzelwaschküchen, 2.276 Aufzügen, 351 Drucksteigerungsanlagen, 70 Pump- und Hebewerken sowie bei 365 Gemeinschaftsantennenanlagen in funktionsfähigem Zustand zu erhalten. Um dies zu erreichen, mußten an Waschkücheneinrichtungen 14.530, an Aufzügen 6.715 und an Antennenanlagen 204 Gebrechen behoben werden.

Außerdem wurden 953 Waschkücheneinrichtungen auf Erdgasbetrieb umgestellt, 38 Aufzüge mit verglasten Haltestellentüren versehen, 2 Aufzüge generell instand gesetzt und 20 Verstärkeranlagen bei Gemeinschaftsantennen modernisiert.

Sicherungsarbeiten mußten in 2 Häusern, wo einsturzgefährliche Deckenteile auszuwechseln waren, und in 46 Häusern in verschiedenster Art durchgeführt werden. 64 Objekte wurden vollständig und 2 weitere teilweise demoliert.

Bauliche Herstellungen waren als Ergänzung oder zur Fertigstellung neuerer Wohnhausanlagen auszuführen. Unter anderem wurden Teile von gärtnerischen Anlagen neu gestaltet, Geräteräume geschaffen, neue Kraftfahrzeugabstellplätze ausgebaut und kleinere Abänderungen verschiedener Art vorgenommen.

Mit dem Umbau von überalterten Mietobjekten für neue Verwendungszwecke, darunter mit dem Ausbau des Vortragssaals in der städtischen Wohnhausanlage in 11, Lorystraße 40—42, zu einem „Haus der Begegnung“, wurde begonnen. Desgleichen wurden frei gewordene Mietobjekte oder Nebengebäude unter Inanspruchnahme von Mitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zu modernen Wohnungen um- oder ausgebaut.

Den Verbesserungsarbeiten kommt besonders in den bis zu 50 Jahre alten städtischen Wohnhausanlagen, wo es darum geht, die Wohnsituation zu verbessern, große Bedeutung zu. Besonders der Ein- oder Anbau von Personenaufzügen ist für die meist älteren Bewohner dieser Wohnhäuser wichtig. Im Jahre 1973 konnten 39 Aufzüge fertiggestellt werden; mit den Planungs- und Bauarbeiten zu weiteren 158 Aufzügen wurde begonnen. Meistens handelt es sich hierbei um aufwendige Aufzugskonstruktionen, die an Außenfassaden angebracht werden mußten. Da Ansuchen für den Einbau von weiteren 270 Aufzügen vorliegen, besteht die Absicht, diese Arbeiten in einem Zuge ausführen zu lassen.

Der Umbau der veralteten zentralen Wohnhauswäschereien in den Wohnhausanlagen aus der Zwischenkriegszeit in Waschküchenanlagen mit völlig modern ausgestatteten Einzelwaschboxen wurde fortgesetzt und zum Teil bereits abgeschlossen. 215 veraltete Kleinwaschküchen wurden ebenfalls umgebaut und mit modernen Waschmaschinen ausgestattet.

Es wurden auch wieder frei gewordene Kleinwohnungen zu komfortablen Wohnungen mittlerer Größe zusammengelegt.

Im Jahre 1973 waren im Monatsdurchschnitt 445 Firmen, die 1.905 Arbeitskräfte einsetzten, mit der Ausführung der oben beschriebenen Arbeiten beschäftigt. Um die Beschäftigtenzahl auch während der Wintermonate möglichst hoch halten zu können, wurden Innenarbeiten vornehmlich in dieser

Jahreszeit ausgeführt. Gewisse Schwierigkeiten ergaben sich bei der Behebung der oft mutwillig vor allem von den jüngeren Bewohnern der städtischen Wohnhausanlagen verursachten Schäden infolge der bereits erwähnten Überlastung der Bauwirtschaft mit Aufträgen. Die Arbeiten wurden teils öffentlich, teils beschränkt zur Anbotstellung ausgeschrieben. Vor der Vergabe der Arbeiten wurden rund 700 Anbotverhandlungen geführt, die Ausführung wurde durch 438 kommissionelle Abnahmen, an welchen Vertreter des Kontrollamtes und von 931 Firmen teilnahmen, überprüft. Die eingelangten 34.187 Rechnungen wurden überprüft und zur Anweisung weitergeleitet. Im Schriftverkehr wurden überdies 23.800 Dienststücke erledigt. Soweit dies möglich war, wurden Vereinfachungen bei der administrativen Tätigkeit in Anspruch genommen.

## Städtische Wäschereien

In der Zentralwäscherei, 14, Steinbruchstraße 35, wurde im Jahre 1973 eine Waschleistung von insgesamt 5.974.284 kg erbracht. Davon entfielen 5.558.873 kg auf Kalanderwäsche, 269.130 kg auf Handbügelwäsche und 146.281 kg auf ungebügelte Trockenwäsche. Verrechnet wurde das Gewicht der Reinwäsche. Mit betriebseigenen Fahrzeugen wurden 5.862.797 kg Wäsche von den Anstalten abgeholt und wieder zugestellt.

Im Vergleich zum Jahre 1972 stieg die gesamte Waschleistung um 375.468 kg an, obwohl im Jahre 1973 nur ein Betriebstag mehr zur Verfügung stand als im Vorjahr; 1973 war die Wäscherei an 249 Tagen in Betrieb.

In der Chemischreinigungsanlage wurden 19.800 Spitaldecken und 16.536 Kindergartendecken gereinigt.

Die vom Arbeitsinspektorat aufgetragenen Verbesserungen wurden vorgenommen. Neuanschaffungen waren eine Frontalwaschmaschine, die in der Buntwäscheabteilung eingesetzt wurde, und ein Wäschetrockner, der in der Wäscherei „Heimhof“, 15, Pilgerimgasse 22, den bisher verwendeten ersetzte. Überdies wurde, um die Betriebssicherheit des Druckluftnetzes zu verbessern, ein neuer Kompressorraum geschaffen.

Im Jahre 1973 waren durchschnittlich 100 jugoslawische Gastarbeiter beschäftigt. Die Waschpreise, die seit 1. Jänner 1971 gegolten hatten, wurden ab 1. Jänner 1973 neu festgesetzt. Nunmehr kostet, die Umsatzsteuer nicht mit eingerechnet, 1 kg ungebügelte Trockenwäsche 3,97 S, 1 kg maschinengebügelte Kalanderwäsche 5,81 S, 1 kg handgebügelte Wäsche 7,93 S, die Zustellung von 1 kg Wäsche 0,41 S, das Reinigen von 1 Spitaldecke 8,30 S und von 1 Kindergartendecke 4,15 S.

Der überwiegende Teil der angefallenen Reparatur- und Erhaltungsarbeiten konnte vom eigenen Personal durchgeführt werden. Nur vereinzelt war es notwendig, Privatfirmen dazu heranzuziehen.

In der Wäscherei „Heimhof“, 15, Pilgerimgasse 22, wurden im Jahre 1973 insgesamt 10.895 kg Wäsche gereinigt.

Zu Beginn des Jahres 1973 standen 21 maschinell eingerichtete Wohnhauswäschereien in Betrieb. Von diesen wurden bis Ende März 1973 die Zentralwaschküchen, 3, Baumgasse 37, 12, Karl Löwe-Gasse 15, 18, Währinger Straße 182, 19, Heiligenstädter Straße 82, 20, Friedrich Engels-Platz 9, und 21, Freytaggasse 3, wegen ihres Umbaus in maschinell eingerichtete Kleinwaschküchen gesperrt.

Die montiert gewesenen Anlagen wurden von der Städtischen Heizwerkstätte abgenommen und weggebracht. In den Wohnhauswäschereien, 12, Wienerbergstraße 20, 12, Akazienhof, 14, Penzinger Straße 150, und 14, Hütteldorfer Straße 150, die ebenfalls in Kleinwaschküchen umgebaut wurden, konnte während der Bauarbeiten der Wäschereibetrieb aufrechterhalten werden. Am Jahresende standen daher 15 Zentralwaschküchen in Betrieb.

Die Wohnhauswäschereien wurden während des Jahres 1973 an insgesamt 4.145 Betriebstagen von 96.219 Waschparteien zur Reinigung der Haushaltswäsche benützt.

Die seit dem Jahre 1958 unverändert gebliebene Benützungsgebühr von 65 g je Quadratmeter Wohnfläche im Monat war nicht kostendeckend. Die Erhaltungsarbeiten an den maschinellen Einrichtungen wurden, soweit Kreditmittel vorhanden waren, von Fachfirmen, aber auch vom eigenen Personal durchgeführt.

Im Laufe des Jahres 1973 wurden, im Zusammenhang mit dem Umbau der Wohnhauswäschereien, die Wohnhausbadeanlagen, 12, Karl Löwe-Gasse 15, 19, Heiligenstädter Straße 82, Block 1, und 20, Friedrich Engels-Platz 9, gesperrt und frei gemacht. In den 25 Badeanlagen, die in Betrieb waren, standen den Badegästen 130 Wannen und 234 Brausen zur Verfügung. In den zentralen Badeanlagen wurden an 1.840 Betriebstagen 16.625 Wannen- und 44.743 Brausebäder verabreicht.

Die Benützungsgebühren waren denen der öffentlichen Bäder angeglichen und betragen für ein Brausebad 8 S und für ein Wannenbad 14 S.

In den Anstaltswäschereien wurden die maschinellen Einrichtungen von Fachfirmen sowie von eigenem Fachpersonal betreut. Für das Franz Joseph-Spital, das Zentralkinderheim, die Lungenheilstätte Baumgartner Höhe, das Schwesternwohnhaus der Rudolfstiftung, die Schwesternschule im Floridsdorfer Krankenhaus und für die Personalwaschküche des Psychiatrischen Krankenhauses Baumgartner Höhe waren insgesamt 5 Waschmaschinen, 2 Zentrifugen, 4 Wäschetrockner und 1 Wäschedesinfektionsanlage angeschafft.

Ferner wurden im Bezirkszentrum Kagran, im Amtshaus, 22, Siegesplatz 7, in den Jugendheimen „Rochusgasse“ und „Im Werd“, in den Schulen, 2, Vorgartenstraße 42, 11, Kaiser-Ebersdorfer Straße, 16, Flötzersteig 195, und 22, Ziegelhofstraße, im Kinderheim in Unter-Oberndorf, im Kindertagesheim, 23, Johann Hörbiger-Gasse, sowie in 10 weiteren Kindertagesheimen 21 Waschmaschinen, 2 Zentrifugen und 1 Wäschetrockner in Betrieb genommen.