

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 39 (1964)
Heft: 5

Artikel: Die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft in Österreich
Autor: Brauner, Rudolf
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103531>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

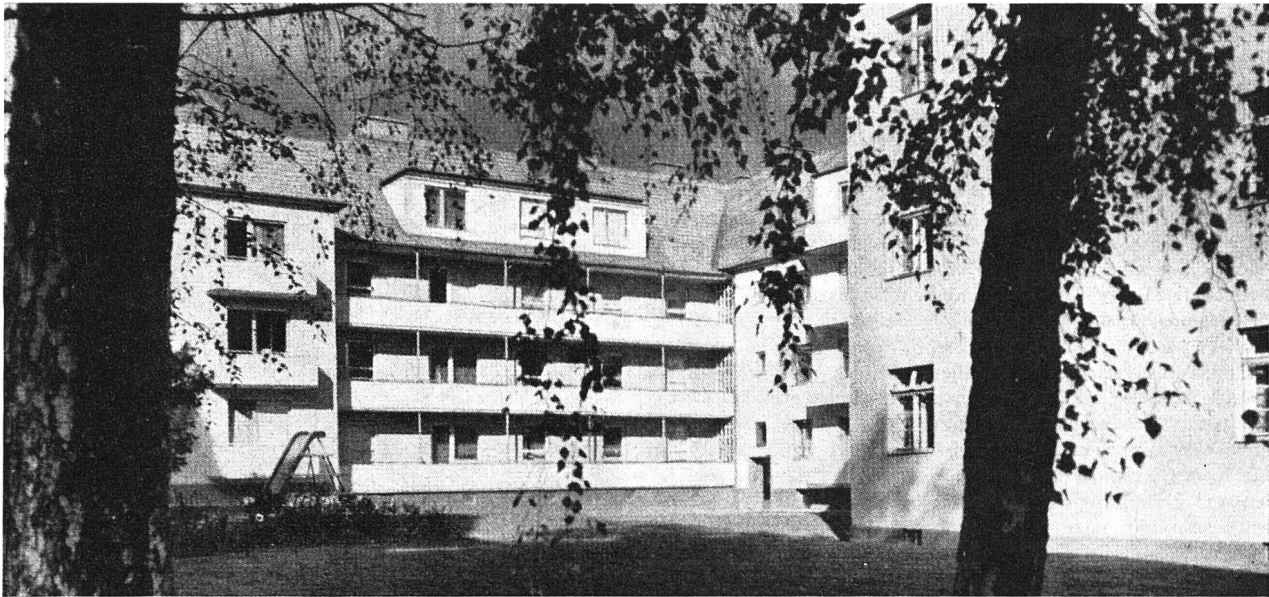
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Genossenschaftliche Wohnhausanlage in Wien XXIII (Liesing)

Die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft in Österreich

Die Rechtsgrundlagen

Wie in vielen andern Ländern, so sind auch in Österreich die Wohnbaugenossenschaften von maßgeblicher Bedeutung. Ihre Tätigkeit beruhte früher – außer auf den in Betracht kommenden gesellschaftsrechtlichen Vorschriften – auf den einzelnen Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Bundeswohn- und Siedlungsfonds aus dem Jahre 1921 und des Fondsstatuts. In diesen Bestimmungen waren bereits die wesentlichen Merkmale derartiger Vereinigungen festgelegt.

Als das deutsche Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz von 1940 in Österreich eingeführt wurde, sind die vorher angeführten Bestimmungen zwar außer Kraft getreten, die Voraussetzungen für die Anerkennung einer Wohnbau- oder Siedlungsvereinigung als «gemeinnützig» sind jedoch dieselben geblieben. Die formelle «Anerkennung» wird von der Landesregierung ausgesprochen, welche auch die öffentliche Aufsicht ausübt. Außerdem werden diese Vereinigungen von einem «gesetzlichen Prüfungsverband» beaufsichtigt, der eine Gebärungskontrolle durchführt und dem sie nach dem Gesetz angehören müssen. Nach der Rechtsform unterscheidet man bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen hauptsächlich *Genossenschaften* und *Gesellschaften mit beschränkter Haftung*.

Die Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Rein rechtlich und organisatorisch sind somit nicht alle gemeinnützigen Bauvereinigungen *Genossenschaften*, doch liegt die praktische Tätigkeit aller dieser Organisationen auf der gleichen Ebene, nämlich in der Errichtung von *Volkswohnungen*, die zur Befriedigung des Wohnbedarfes breiter Bevölkerungsschichten bestimmt sind.

Bezeichnend ist die starke Vermehrung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich, deren Zahl von 141 zu Ende 1945 auf 350 im Jahre 1960, somit um 134,7 Prozent, angewachsen ist. Derzeit besteht eine Sperre für Neugründungen. Die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen bestritten seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges rund ein Drittel des öster-

reichischen Wohnbauvolumens, welches seit 1950, dem Jahr des Wiederbeginnes einer maßgeblichen Wohnbautätigkeit in der Nachkriegszeit, jährlich etwa 40 000 Wohnungen umfaßt. In den letzten Jahren hat der Anteil der Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen an der Wohnbauproduktion im ganzen österreichischen Bundesgebiet 28 Prozent der gesamten Wohnbauleistung betragen; in den Städten erreichte er sogar mehr als 50 Prozent. Insgesamt

Moderne Wohnhäuser der gemeinnützigen Wohnungsvereinigung «Volksbau» in Wien X (Troststraße)



samt errichteten die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen in ganz Österreich von 1945 bis Ende 1963 rund 140 000 Wohnungen.

Der von solchen Bauvereinigungen verwaltete Bestand an Wohnungen erreichte am 31. Dezember 1962 die respektable Zahl von 189 396. Davon standen 15 642 Wohnungen nicht im Eigentum der Vereinigungen selbst (Eigentumswohnungen von Privatpersonen und dergleichen). Ein beachtenswerter Trend ist darin zu erblicken, daß die in größeren österreichischen Städten traditionelle *kommunale* Wohnbautätigkeit nach und nach weitgehend auf die gemeinnützige Wohnungswirtschaft übergeht. Hauptsächlich trifft dies seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges zu. Viele Gemeinden bedienen sich bei der Durchführung ihrer Wohnbauprogramme gemeinnütziger Bauvereinigungen, stellen gratis oder billig die Baugründe zur Verfügung und weisen die Mieter ein. Die Wohnungsgenossenschaften und ähnlichen Körperschaften dürfen auch «Betreuungsbauten» übernehmen, die sie im Namen und für Rechnung eines anderen ausführen, zum Beispiel in Fällen der Errichtung von Arbeiterwohnungen einer Industrieunternehmung.

Von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist auch der Bau von Siedlungen mit Ein- oder Zweifamilienhäusern durch solche Rechtsträger. Dabei wird häufig nach Bauvollendung oder zu einem späteren Zeitpunkt und unter bestimmten Bedingungen das Eigentum an diesen Häusern den Benützern übertragen. Manche Vereinigungen haben sich auf den Siedlungsbau spezialisiert, doch herrscht diesbezüglich keine strenge Trennung der Aufgabengebiete.

Grundbeschaffung und Baupreise

Das Problem der Grundbeschaffung droht in manchen Orten die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen lahmzulegen. Die zunehmende Erschließung des Geländes in Stadtrandlagen, die fortschreitende Wohnbautätigkeit, ja sogar die bloße Ankündigung jeder neuen Aktion zur Förderung des Wohnungsbaues ließ die Baugrundpreise in die Höhe schnellen, was auch in internationalen Dokumenten, zum Beispiel in den Jahresberichten der Wirtschaftskommission für Europa (ECE), festgestellt worden ist. So kommt es, daß der auf den einzelnen Wohnungsbewerber entfallende Grundkostenanteil oft dieselbe Höhe erreicht wie der von ihm zu leistende Eigenmittelbeitrag zu den Baukosten des Vorhabens.

Körperschaften öffentlichen Rechtes können nach einem Gesetz von 1912 an ihren Liegenschaften Baurechte für Wohnzwecke bestellen. Meist geschieht dies für 99 Jahre. Manche erblicken in dieser Möglichkeit eine entscheidende Lösung des Baulandproblems, die aber nur eine Teillösung ist, zumal auch die Körperschaften öffentlichen Rechtes nicht mehr über eine ausreichende Anzahl unbebauter Grundstücke verfügen. Bei manchen Gemeinden ist es üblich, Baugründe aufzukaufen

Wohnhaus einer gemeinnützigen Baugenossenschaft in Rankweil (Vorarlberg)

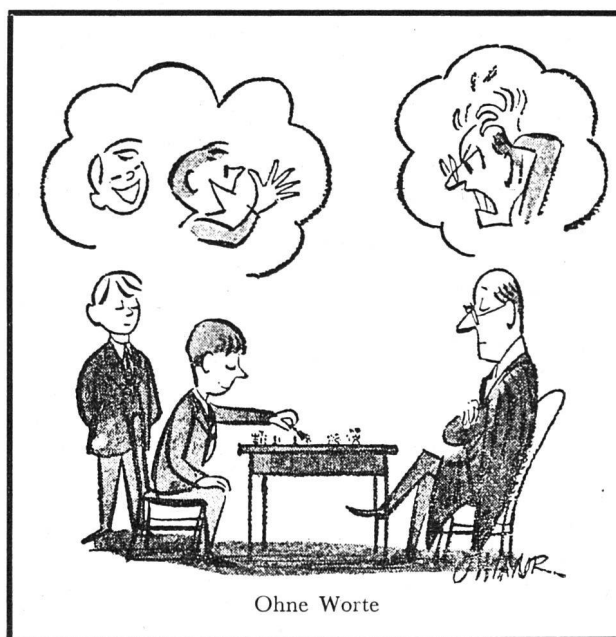


Wohnhäuser der Wohnungsgesellschaft der Stadt in Linz (Oberösterreich)

und dann zu einem billigen Baurechtszins an gemeinnützige Bauvereinigungen abzugeben. Auf diese Weise trägt zum Beispiel die Bundeshauptstadt Wien in verdienstvoller Art wenigstens zu einer Teilbereinigung der die Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaften hemmenden Baulandknappheit bei. Ein weiterer Hemmschuh für die Wohnbautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bedeuten die ständig steigenden Baukosten. Der Baupreisindex für Wien wies bereits 1962 die beachtliche Höhe von 147,3 Punkten, gegenüber 100 Punkten im Jahre 1945, auf. Seither ist aber der Baukostenindex noch weiter gestiegen, und niemand weiß, wann diese Entwicklung zum Stillstand kommen wird. Man bemüht sich daher um die Durchführung von Rationalisierungsmaßnahmen. Am Verbandstag 1962 hat der gesetzliche Prüfungsverband einen ständigen Arbeitsausschuß eingesetzt, der die hinsichtlich der Rationalisierung eingehenden Vorschläge laufend prüft oder selbst Vorschläge macht.

Trotz den verschiedenen nur zum Teil geschilderten Schwierigkeiten kann aber festgestellt werden, daß die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften das Fundament und Rückgrat des sozialen Wohnungsbaues in Österreich darstellt und auch in Zukunft sich ihrer Aufgaben im wohnwirtschaftlichen Sektor bewußt sein wird.

Dr. Rudolf Brauner, Wien



Ohne Worte