

Zeitschrift: Bauen, Wohnen, Leben
Band: - (1957)
Heft: 27

Artikel: Die Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungsvereinigung in Oesterreich
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-651065>

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: 16.10.2024

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

Die Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen in Oesterreich

Vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, Wien

Schon frühzeitig haben sich in Oesterreich die Wohnungsinteressenten zu Baugenossenschaften zusammengelassen, um sich auf diese Weise Wohnungen zu schaffen, die den Bedürfnissen der Wohnungsuchenden entsprachen, hygienisch einwandfrei waren und gleichzeitig auch zu

sozial tragbaren Mietzinsen

vergeben werden konnten. Die Errichtung solcher Wohnungen erfolgte schon damals meistens mit Unterstützung der öffentlichen Hand. Das Arbeiterwohnungsgesetz vom 8. Juli 1892 ist der erste Versuch einer sozialen Fürsorge auf dem Gebiete des Wohnungsweens. Dieses Gesetz gewährte für die Errichtung von Arbeiterwohnungen

Steuerbegünstigungen.

Im Jahre 1908 wurde mit einem Betrag von vier Millionen Kronen ein eigener Fonds für Wohnungszwecke, der Kaiser-Franz-Josef-I.-Regierungsjubiläums-Fonds, gegründet. Aus diesem Fonds konnten an Baugenossenschaften Baudarlehen gewährt werden, die ursprünglich unverzinslich blieben und erst nach Erteilung des Benützungskonsenses in Annuitätsraten zu 3½ Prozent abzustatten waren. Durch die Schaffung dieses Fonds erfuhr der Baugenossenschaftsgedanke eine starke Belebung, und es wurden um diese Zeit zahlreiche Baugenossenschaften errichtet.

Der Wohnungsfürsorgefonds

Im Jahre 1910 wurde ein Wohnungsfürsorgefonds geschaffen, der für die Errichtung von

Kleinwohnungshäusern

bestimmt war. Bis zu 90 Prozent der Baukosten konnten durch Darlehen aus diesem Wohnungsfürsorgefonds gedeckt werden. Dieses Gesetz enthält eine Definition des Begriffes

«Gemeinnützigkeit»

und betrachtet solche Bauvereinigungen als gemeinnützig, deren Satzungen die an die Mitglieder zu verteilende Dividende auf höchstens 5 Prozent der eingezahlten Anteile beschränkt und den Mitgliedern für den Fall der Auflösung der Genossenschaft nicht mehr als die Rückzahlung der von ihnen eingezahlten Anteilsbeträge zusichert, während der Rest des Genossenschaftsvermögens gemeinnützigen Zwecken dienen müssen.

Der Wohnbaufürsorgefonds

wurde durch Gesetze vom Jahr 1919 und 1921 zum Bundes-Wohn- und -Siedlungsfonds ausgestaltet, der auch heute noch besteht und vom Bundesministerium für soziale Verwaltung verwaltet wird. Dieser Fonds bildet die Hauptquelle der Finanzierung für die gemeinnützigen Baugenossenschaften Österreichs. Daneben haben auch alle Bundesländer Landeswohnbauförderungsfonds geschaffen, die ebenfalls, so wie der Bundes-Wohn- und -Siedlungsfonds, Baudarlehen zu günstigen Bedingungen für die Errichtung von Kleinwohnungshäusern zur Verfügung stellen. Mit Rücksicht auf den gemeinnützigen, im allgemeinen öffentlichen Interesse gelegenen Zweck der gemeinnützigen Baugenossenschaften, genießen diese auch weit-

Steuererleichterungen

Sie sind im großen und ganzen, mit Ausnahme von der Umsatzsteuer und der Grundsteuer, von allen Steuern befreit. Für Neubauten wird auf Grund eines bundesstaatlichen Ermächtigungsgesetzes durch die einzelnen Landesgesetze Steuerfreiheit für einen längeren Zeitraum (15 bis 20 Jahre) gewährt. Wichtige Bestimmungen für die gemeinnützigen Bauvereinigungen enthält das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom Jahre 1940, das während der Zeit der deutschen Besetzung in

Österreich eingeführt wurde und als reines Wirtschaftsgesetz auch heute noch in Geltung steht. Nach dem genannten Gesetze dürfen die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen nur Klein- und Mittelwohnungen bis zu einer Gesamtnutzfläche von

100 Quadratmeter pro Wohnung

errichten. Die Wohnungen dürfen nur zu angemessenen Mietzinsen vergeben werden, die auf Grund des Prinzips der Selbstkostendeckung zu berechnen sind: Die Mietzinsen dürfen also nicht höher aber auch nicht niedriger sein als zur Deckung der durch die Bauführung und eine ordnungsgemäße Wohnungsbewirtschaftung entstandenen Kosten notwendig ist. Die Mitglieder der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen dürfen bei der Verteilung des Reingewinns höchstens jährlich 4 Prozent der eingezahlten Kapitaleinlagen, sonst aber keine weiteren Vermögensvorteile erhalten. Bei Auflösung des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens und beim Ausscheiden der Mitglieder dürfen diese nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen zurückerhalten. Ein sonst sich bei der Auflösung ergebendes Vermögen ist gemeinnützigen Zwecken zuzuwenden.

Das Wohnungsbauförderungsgesetz

Im Jahre 1954 wurde zur Förderung des Wohnungsbaues in Österreich eine Reihe von wichtigen Gesetzen beschlossen; das bedeutendste dieser Gesetze ist das Wohnbauförderungsgesetz 1954. Durch dieses Gesetz werden rund 370 Millionen Schilling öffentliche Gelder für den Wohnungsbau mobilisiert. Mit diesen Geldbeträgen sollen Kleinwohnungen und Mittelwohnungen bis zu einer Nutzfläche von höchstens 130 Quadratmeter geschaffen werden. Ein Viertel der Geldmittel soll zum Ersatz von Barackenwohnungen verwendet werden. Je ein weiteres Viertel sollen die Gemeinden, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Private, letztere jedoch nur zur Errichtung von Eigentumswohnungen und Siedlungshäusern, erhalten. Die Förderungsmaßnahmen bestehen in der Gewährung von direkten Darlehen, in der Übernahme von Bürgschaften für Hypothekendarlehen und in der Gewährung von Annuitätzuschüssen und Baukostenzuschüssen. Es kann damit gerechnet werden, daß mit diesen Mitteln mindestens 5000 bis 7000 Wohnungen jährlich errichtet werden können.

Während der Zeit der deutschen Besetzung ist eine strukturelle Veränderung auf dem Gebiete der gemeinnützigen Bauvereinigungen insoweit vor sich gegangen, als neben den gemeinnützigen Baugenossenschaften, die bisher Hauptträger der gemeinnützigen Bautätigkeit gewesen waren, vielfach gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften gegründet wurden. Diese neu gegründeten Gesellschaften wurden reichlich mit öffentlichen Mitteln ausgestattet und hatten für bestimmte Gruppen der Wohnungsuchenden, so für öffentliche Angestellte, Bedienstete der Eisenbahn und der Postverwaltung sowie für die Angehörigen größerer industrieller und wichtiger volkswirtschaftlicher Betriebe Wohnungen zu errichten.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind heute im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, Wien I, Bösendorferstraße 7-11, als gesetzlichem Prüfungs- und Interessenverband zusammengeschlossen.

Im Jahr 1945 gehörten dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen insgesamt 161 Mitgliedsvereinigungen an, Ende 1954 betrug die Zahl der Mitgliedsvereinigungen bereits 349. Zum 31. Dezember 1954 verwalteten die gemeinnützigen Wohnungsunterneh-

men Österreichs insgesamt 82 432 Wohnungseinheiten. Rund 20 000 Siedlerstellen, die den einzelnen Siedlern bereits ins Eigentum übertragen wurden, sind in der vorgenannten Zahl von 82 432 Wohnungseinheiten nicht enthalten. Die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen haben daher seit ihrem Bestehen bis heute rund 107 500 Wohnungseinheiten erstellt.

Eine gemeinnützige Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung verwaltet im Durchschnitt 400 Wohnungen, eine Genossenschaft rund 110 Wohnungen.

In den letzten Jahren war die Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besonders reger.

Im Jahre 1952 wurden insgesamt 3250 Wohnungseinheiten geschaffen. Die Gesamtherstellungskosten belaufen sich auf nahezu 300 Millionen Schilling. Hievon wurden seitens des Bundes-Wohn- und -Siedlungsfonds Baudarlehen im Gesamtbetrag von rund 140 360 000 Schilling gewährt.

Im Jahre 1953 wurden 4439 Wohnungseinheiten erstellt; die Gesamtherstellungskosten betragen 430 802 Schilling. Von den Fondskrediten wurden rund 212 421 000 Schilling in Anspruch genommen.

Im Jahre 1954 beträgt die Zahl der errichteten Wohnungseinheiten 5290; die Herstellungskosten belaufen sich auf rund 492 400 000 Schilling, wobei der Bundes-Wohn- und -Siedlungsfonds Darlehen in der Gesamthöhe von 236 121 500 Schilling gewährte.

Die Finanzierung der Bauvorhaben erfolgte mit Eigenmitteln und öffentlichen Darlehen (aus dem Bundeswohn- und -Siedlungsfonds und den einzelnen Landeswohnbauförderungsfonds, beziehungsweise aus Landesmitteln).

Die durchschnittlichen Herstellungskosten einer Wohnungseinheit beziehungsweise eines Siedlungshauses betragen in den Jahren:

1948	40 000	Schilling
1949	45 000	>
1950	51 000	>
1951	66 000	>
1952	91 000	>
1953	97 000	>
1954	93 000	>

Die vom Bundeswohn- und -Siedlungsfonds gewährten Darlehen betragen pro Wohnungseinheit in den Jahren

1952	rund 43 500	Schilling
1953	> 46 950	>
1954	> 54 000	>

Der Anteil der Fondsdarlehen an den Gesamtbaukosten betrug in den Jahren

1952	rund 49,3 %
1953	> 48,5 %
1954	> 58 %

Arbeiterwohnungen

Auf Grund von Freibargen aus Counterpartmitteln in den Jahren 1949 bis 1952 sind für den Bau von Arbeiterwohnungen industriepolitisch wichtiger Unternehmungen Baudarlehen im Gesamtbetrag von 198 Millionen Schilling bewilligt worden. Die Gesamtbaukosten betragen rund 362 Millionen Schilling. Mit diesen Geldmitteln konnten 5470 Arbeiterwohnstätten und 200 Einzelzimmer errichtet werden.

Von den mit Counterpartmitteln (ERP-Mitteln) geförderten Wohnungen entfallen 3560 Wohnungen und 210 Einzelzimmer auf verstaatlichte Betriebe, während 2010 Arbeiterwohnstätten und 10 Einzelzimmer für nicht verstaatlichte Betriebe errichtet wurden.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Österreich haben

rund 3400 Wohnungen durch Kriegsschäden eingebüßt. Bis Ende 1954 konnten fast alle zerstörten Wohnungen wieder aufgebaut werden. Fast 2000 Wohnungseinheiten sind durch Eigenmittel, Hypotheken und teilweise durch Mittel des Bundeswohn- und -Siedlungsfonds sowie der Länderfonds aufgebaut worden. Für rund 1200 Wohnungseinheiten sind Ansuchen an den Wohnhauswiederaufbaufonds gestellt worden. Dieser Fonds ist im Jahre 1948 geschaffen worden, um den Wiederaufbau der kriegszerstörten Wohnhäuser durch Darlehen aus diesem Fonds (unverzinslich, mit Laufzeit von 100 Jahren, beziehungsweise 75 Jahren) zu ermöglichen. Der Fonds wird durch Dotierungen aus dem laufenden Budget und durch Beitragsleistungen der Eigentümer von Wohnhäusern, die nicht kriegszerstört wurden, der Hypothekargläubiger, deren Forderungen auf kriegszerstörten Liegenschaften sichergestellt waren und durch allfällige Aufnahme von Anleihen gespeist. Ueberdies fließen ihm namhafte Beträge durch eine eigene Zwecksteuer zu.

Die gesamte Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von 1945 bis Ende 1954 betrug rund 32 500 Wohnungseinheiten, mit Gesamtbaukosten von 2 Milliarden 482 Millionen Schilling. BWL



Von Azalee bis Zimmerlinde

Azaleen sollen regelmäßig begossen werden, und zwar so, daß die Feuchtigkeit den ganzen Erdballen tränkt. Mindestens einmal wöchentlich sollte man auch den ganzen Topf ins Wasser stellen, damit sich der Erdballen einmal ganz gründlich vollsaugen kann. Im Winter braucht die Pflanze allerdings weniger Flüssigkeit als während des Wachstums und in der Blütezeit. Uebrigens noch ein Tip: Daß zum Blumengießen niemals kaltes Leitungswasser verwendet werden darf, sollte jede Blumenfreundin wissen. Abgestandenes Wasser mit Zimmerwärme ist am besten.

Alpenveilchen werden bei falschem Gießen krank. Während der Blütezeit braucht diese Pflanze täglich Wasser. Allerdings darf kein Tropfen in den Knollenhals kommen.

Gummibäume müssen regelmäßig begossen werden. Außerdem sollte man von Zeit zu Zeit die Blätter mit einem Schwamm abwaschen.

Gloxinien lieben während der Blütezeit sehr viel Feuchtigkeit.

Hortensien, die zu treiben beginnen, brauchen mehr Feuchtigkeit als im Winter. Während der Blütezeit sollte man sogar zweimal am Tag gießen.

Fließige Lieschen verlangen viel Feuchtigkeit. Im Winter sollte man sie allerdings etwas trockener halten, da sonst die Stengel zu faulen beginnen.

Palmen müssen regelmäßig begossen werden. Bei älteren Gewächsen kann es vorkommen, daß die Wurzeln das Abflußloch verstopfen, so daß überflüssiges Wasser nicht abziehen kann. In solchem Fall muß dann die Pflanze umgetopft werden - eine Arbeit, die man übrigens besser dem Gärtner überlassen sollte. Palmen sind für häufiges Bespritzen dankbar.

Primeln müssen zwar regelmäßig, aber nicht reichlich begossen werden.

Schiefblattbegonien lieben nicht allzu viel Feuchtigkeit. Ganz besonders empfindlich sind sie allerdings, wenn Wassertropfen ihre Blätter berühren.

Zimmerlinden sollte man täglich gießen - größere Exemplare sogar zweimal am Tag.

Zierspargel muß regelmäßig begossen werden, allwöchentlich sollte man ihn in einen Topf mit abgestandenem Wasser setzen, damit sich der Erdballen vollsaugen kann.

Zimmertannen dürfen nie zu naß gehalten werden. In einem sehr stark geheizten Zimmer wäre häufiges Bespritzen zu empfehlen.

Schöne Zimmerfarne

Unter den vielen Topfpflanzen bilden die Farne eine besondere Gruppe. Sie nehmen auch botanisch eine Sonderstellung ein, denn sie gehören zu den sogenannten Sporenpflanzen. Es gibt viele schöne Arten, die sich als Zimmerpflanzen eignen, und sie sind es wert, bemerkt zu werden.

Farne sind von Natur aus Waldbewohner, viele unserer Zimmerfarne stammen aus tropischen Urwäldern, sie lieben also feuchten Boden und Halbschatten. Wenn man diese Ansprüche berücksichtigt, wird man keine Fehler bei ihrer Pflege machen. Wir müssen alle Farne vor stärkerer Sonnenbestrahlung schützen. Diese Pflanzen verlangen in der Regel mehr Feuchtigkeit, der Topfballen darf nie ganz austrocknen. Natürlich ist auch ein Zuviel an Gießen zu vermeiden, denn dann gibt es bald Fäulnisstellen an den Farnwedeln und im Wurzelballen.

Farne haben verschiedene Wärmeansprüche, je nach ihrer heimatischen Herkunft. Bei warmer, trockener Luft, wie in Räumen mit Zentralheizung, ist es notwendig, sie mit abgestandenem Wasser ganz leicht zu übersprühen. Nicht alle Arten vertragen aber diese Wasserbesprühung der Blätter; der Frauenhaarfarn (Adiantum) ist da zum Beispiel sehr empfindlich. Das Besprühen der Farnwedel soll bei diesen Pflanzen nur an heißen Tagen vorgenommen werden. Für den Blumenfreund, der noch wenig Erfahrung mit Zimmerfarnen hat, empfehle ich für den Anfang die einfacheren Pteris- und Aspidiumarten.

Anschließend eine kleine Auswahl der bekanntesten Zimmerfarne.

Nephrolepis, Schwert- oder Federfarn, ist einer der schönsten Zimmerfarne. Der Wuchs dieser Arten ist dicht und gedungen, die Wedel entwickeln sich gleichmäßig aus der Mitte der Pflanze. Ihre Heimat sind Mexiko und Südamerika. Sie hält sich am besten im mäßig bis normal temperierten Raum.

Adiantum, Frauenhaarfarn, ist eine zarte, dabei sehr dekorative Farnpflanze. In der Pflege ist sie aber anspruchsvoll. Sie ist im tropischen Amerika beheimatet; wir stellen sie daher in den normal temperierten Raum.

Aspidium falcatum, Schildfarn, ist mit seinen glänzenden grünen Wedeln eine widerstandsfähige Zimmerpflanze für kühle Räume. Der Schildfarn kann in den Sommermonaten auch auf einem schattigen Balkon oder im Garten seinen Standplatz haben.

Pteris, Saumfarn oder Flügelfarn. Von dieser Gattung gibt es viele Arten. Sie alle gedeihen sehr gut in nicht zu warmen Räumen. Man muß sie reichlich gießen.

Platycoerium, Gewelhfarn, ist wohl einer der elegantesten unter den Farnen. In seiner Heimat wächst er auf tropischen Bäumen (tropisches Afrika, Australien, Madagaskar). Der Gewelhfarn macht sich als Ampelpflanze in einem temperierten Raum sehr gut. Am besten eignet sich hierzu die Sorte *Platycoerium alcornoce*.

Asplenium nidus avis, der Nestfarn, hat lichtgrüne Blattwedel, die an junge Bananenblätter erinnern. Als Zimmerpflanze ist er allerdings etwas empfindlich; am besten gedeiht er im warmen Raum.