

# Finanzierungsfragen der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft in Österreich

Autor(en): **Brauner, Rudolf**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **39 (1964)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103582>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Die Idee einer neuen Satellitenstadt

Endlich, mit einer Verspätung von 20 bis 40 Jahren gegenüber England, Amerika und den skandinavischen Staaten, tauchen auch bei uns in der Schweiz Ideen und Pläne auf für neue, grundsätzliche Lösungen im Städtebau. Zwar sind auch bei uns schon verschiedene neue und glänzende Lösungen vorgetragen worden, die ihren Niederschlag in Publikationen oder gar in einem Werk, betitelt «Die neue Stadt», eine Studie für das Furttal bei Zürich, fanden und auf unsere Fachwelt sehr anregend wirkten, aber letztlich denselben Bestimmungsplatz fanden wie so viele gute Ideen in der Schweiz, nämlich die berühmte Schublade. Trotzdem ist es immer wieder sehr anregend oder befruchtend, wenn Männer, wie National- und Stadtrat Dr. S. Widmer, mit neuen Ideen an die Öffentlichkeit treten. Im Rahmen der Veranstaltungen im «Gottlieb-Duttweiler-Institut» in Rüschlikon sprach am 2. November Dr. S. Widmer, Vorsteher des Bauamtes II der Stadt Zürich, über das Thema: «Satellitenstädte in den Voralpen als neue Siedlungsform». Dem Vortrag lag die Erkenntnis zugrunde, daß innert kurzem ein Ausweg gefunden werden müsse, aus dem heutigen Siedlungsdilemma – Streubauweise, Überwucherung des ganzen Mittellandes durch die Expansion der Städte, Wohnungsnot, unerschwingliche Baupreise und ins Phantastische gestiegene Bodenpreise. Diese Idee kann realisiert werden, wenn alle alten Vorstellungen überwunden werden, wenn ein grundlegendes Neudenken um sich greift. Im Voralpengebiet zwischen Zug, Zürich und Ziegelbrücke gibt es Gegenden, welche weder für die Landwirtschaft noch für die Industrie einen großen Anreiz bieten. Sie liegen in erreichbarer Nähe der heutigen Regionen Zürich und Zug und wären mit verantwortbaren Mitteln verkehrstechnisch zu erschließen. Mit ihrer Höhenlage von 800 bis 1200 Meter über Meer bieten sie klimatisch ausgezeichnete Verhältnisse und eine erstrebenswerte Naturverbundenheit. Städtebaulich ergäben sich für unsere Fachleute sehr interessante Möglichkeiten, alle ihre Ideen – und daran fehlt es bestimmt so wenig wie in andern Ländern – zu realisieren. Einer der wichtigsten Vorteile wäre aber der, daß in solchen Gegenden das Land noch zu *erschwinglichen* Preisen erhältlich ist, falls die Grundstücke vor der Bekanntgabe dieses Planes der Spekulation entzogen werden könnten. Hier aber

liegt die Achillesferse des Gedankens von Dr. Widmer. Das Problem einer Realisierung einer solchen Satellitenstadt in den Voralpen liegt nicht an den mangelnden Ideen unserer Planer, den Fähigkeiten unserer Architekten und Ingenieure oder in der Ausführung, ist nicht ein Mangel an Finanzen, sondern an den Grundstückpreisen, die beim Durchsickern einer derartigen Idee ins Unermeßliche emporschnellen würden. Der Berichtersteller ist überzeugt, daß sich ein solcher Gedanke weder von der Spekulation noch von der Spekulationslust der Grundstückbesitzer innerhalb einer derartigen Siedlung verheimlichen ließe. Unsere Gesetzgebung ist aber so gestaltet, daß sie die Spekulation mit Grundstücken in jeder Weise begünstigt, und welcher Bauer wird nicht zum kleinen Spekulanten, wenn er sein Land, das mit etwa 30 Rappen zu Buch steht, mit 300 Franken pro Quadratmeter verkaufen kann. Sobald aber die Grundstückpreise über 20 Franken pro Quadratmeter ansteigen würden, hätte diese Idee den Todesstoß erhalten, da die Erschließung solcher abgelegener Gebiete 30 bis 50 Franken pro Quadratmeter erfordern. Nach Dr. Widmer käme in erster Linie der Zugerberg für eine solche Siedlung in Frage. Doch auch da stellen sich vor allem rechtliche und politische Probleme, die die Souveränität der betreffenden Gemeinden und Kantone betreffen. Die ganze Aktion müßte nach Dr. Widmer von einem überparteilichen Komitee ausgehen. Die finanziellen Lasten könnten von Baufirmen und von der öffentlichen Hand und schließlich von einem breiten interessierten Publikum getragen werden. Dr. Widmer stellt sich die neue Stadt in der Größenordnung von 10 000 bis 40 000 Einwohnern vor. Er rechnet mit einem Landbedarf von 200 m<sup>2</sup> pro Person und damit, daß Zürich mit einem modernen Verkehrsmittel in maximal 35 Minuten erreichbar sein müßte. Die Diskussion zeigte, daß die vorerwähnten Bedenken von den meisten Rednern geteilt wurden. Es wurde darauf hingewiesen, daß die neuen Städte nicht nur Schlafstädte sein sollten, sondern auch Industriezonen haben sollten, wo die Bewohner ihren Lebensunterhalt fänden. Menschlich das Wichtigste aber wäre, daß der von jedem Schweizer Familienvater gehegte Wunschtraum eines eigenen Einfamilienhauses wieder zu erschwinglichen Preisen Realität werden könnte. J.

## Finanzierungsfragen der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft in Österreich

In Nr. 5 unserer Verbandszeitschrift veröffentlichten wir einen Artikel von Dr. Brauner, Wien, über «Die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft in Österreich». In der vorliegenden Nummer bringen wir vom gleichen Verfasser einen Beitrag über die finanziellen Probleme des genossenschaftlichen Bauens in Österreich. Red.

Die Finanzierungsquellen, welche für die Bauvorhaben der Baugenossenschaften und ähnlichen Wohnbauvereinigungen in Österreich in Betracht kommen, fließen weitgehend aus öffentlichen Mitteln. Im Hinblick darauf, daß der Wohnungsbau etwa 40 Prozent des gesamten österreichischen Bauvolumens darstellt, kommt selbstverständlich auch seiner Finanzierung aus öffentlichen Geldern große Bedeutung zu, die gerade bei den Bauvorhaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft den Grundstock der Finanzierung bildet. Folgende Aufstellung mag einen Einblick in die Wohnbaufinanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues gewähren.

	Anzahl der Wohnungen
1948 bis 1962	
A. Finanzierung aus Bundesmitteln	
a) Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds (Gesetz von 1921) . . . . .	85 144
b) ERP-Mittel (Aktion vorläufig abgeschlossen) . . . . .	5 375
c) Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (Gesetz von 1948) . . . . .	9 525
d) Wohnbauförderungsgesetz 1945 . . . . .	17 243
	<hr/>
	117 287
B. Finanzierung ohne Bundesmittel (Landesmittel oder Privathypothen) . . . . .	
	13 076
Insgesamt errichtet (siehe oben) . . . . .	130 363

Es darf allerdings nicht übersehen werden, daß diese große Anzahl von Wohnungen zwar mit wesentlicher, aber nicht ausschließlicher Finanzierung aus Steuermitteln geschaffen



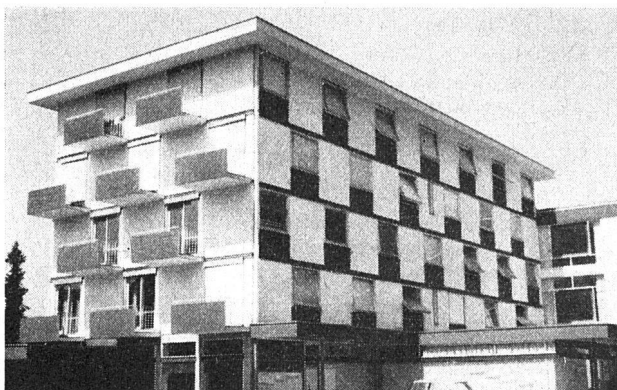
*Einfamilienhäuser-Siedlung der Vorarlberger Landesgenossenschaft bei Dornbirn*

wurde. Außer nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, welches im Interesse des Wiederaufbaus von Wohnhäusern, die durch Kriegsereignisse zerstört oder beschädigt worden waren, eine zinsfreie Vollfinanzierung aus Fondsmitteln vorsieht, müssen die Bauwerber sowohl nach den Vorschriften über den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds als auch nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 und den für die verschiedenen Landes-Wohnbaufonds und dergleichen geltenden Bestimmungen mindestens 10 Prozent der Gesamtbaukosten aus Eigenmitteln aufbringen. Die Restfinanzierung wird aus Hypotheken von Kreditinstituten, zur Hauptsache Spar- und Bau-sparkassen, bestritten.

Bei der Finanzierung des Wohnungsbaus der gemeinnützigen Bauwirtschaft ergeben sich zumeist die gleichen Probleme, die der Wohnbaufinanzierung in Österreich im allgemeinen eigen sind. Da die Finanzierung das Instrument zur Erzielung eines sozial tragbaren Mietzinses ist, entstehen beim Wohnungsbau für wirtschaftlich schwache Bevölkerungsschichten – der die Hauptaufgabe der gemeinnützigen Baugenossenschaften usw. darstellt – erhebliche Schwierigkeiten, sobald eine Privathypothek (mit einem Zinsfuß von mindestens 6 Prozent p. a. gegenüber 1 Prozent bei den meisten Krediten aus öffentlichen Geldern) herangezogen werden muß, bei welcher übrigens auch die Laufzeit wesentlich kürzer ist als bei den von der öffentlichen Hand oder von solchen Fonds gewährten Wohnbaurdarlehen.

Eine zusätzliche Schwierigkeit resultiert aus der Mannigfaltigkeit der nach den einzelnen Gesetzen sowie in den verschiedenen österreichischen Bundesländern für die Wohnbaufinanzierung geltenden – oft stark voneinander abweichenden – Vorschriften. Es ist daher vielfach die Forderung nach Vereinheitlichung der Finanzierungsbedingungen erhoben worden, wobei zahlreiche Vorschläge aus Fachkreisen erstattet wur-

*Wohnhaus einer gemeinnützigen Baugenossenschaft in Rankweil (Vorarlberg)*



den. Da jedoch das Für und Wider zu diesen Anregungen noch genauer Prüfung bedarf, konnten sich die zuständigen Gesetzgebungsorgane noch zu keiner Neuregelung entschließen.

Auch über die beste Methode der Finanzierung an sich herrschen divergierende Auffassungen: Während die eine Meinung dahin geht, die öffentlichen Mittel für den Wohnungsbau maßgeblich zu vermehren, fordern andere deren Beschränkung und die verstärkte Heranziehung von Geldern des freien Kapitalmarktes, verbunden mit individuellen staatlichen Beihilfen für leistungsschwache Wohnungsinhaber. Mehr oder weniger übereinstimmend ist man allerdings der Ansicht, daß die Wohnbauhilfe aus öffentlichen Mitteln zumindest als «Sockelfinanzierung» auf längere Sicht bestehen bleiben muß, zumal der Kapitalmarkt nicht nur wegen des hohen Zinssatzes, sondern auch wegen der Kreditbeschränkungen und der damit verbundenen Knappheit an Wohnbaurdarlehen als breite Basis der Finanzierung von Sozialwohnungen in einem dem hohen Wohnungsbedarf entsprechenden Ausmaß derzeit in Österreich noch nicht in Betracht kommt.

Eine mit den hohen Baukosten und dem Finanzierungsproblem eng zusammenhängende Erscheinung ist die verhältnismäßig geringe Größe der Neubauwohnungen. Im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist die durchschnittliche Wohnfläche der neu errichteten Wohnungen von 1956 bis 1961 von 56 Quadratmetern auf bloß 60 Quadratmeter angestiegen, obwohl gerade in diesen Kreisen der Bau familien-gerechter Wohnstätten wiederholt als Postulat aufgestellt worden ist. Bemerkenswert ist dabei noch, daß sich bezüglich der Wohnungsgröße ein stufenweiser «Abfall» von den westlichen nach den östlichen österreichischen Bundesländern zeigt. Die Ausstattung dieser Wohnungen entspricht allerdings durchaus einem – schon nach den Förderungsgesetzen verlangten – guten wohnkulturellen Standard.

Seit der Erlassung des Wohnungseigentumsgesetzes erfreut sich die darin festgelegte Rechtsform der Wohnungsinnehabung steigender Beliebtheit. Etwa 10 Prozent der von gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen seither erbauten Wohnungen wurden in das *Wohnungseigentum* der Bewerber übertragen. Dabei ist es umgekehrt wie bei der Wohnungsgröße: die meisten Eigentumswohnungen (nicht bloß absolut, sondern auch relativ!) sind in Wien, die wenigsten in Vorarlberg errichtet worden. Manche Wohnbauinstitutionen haben sich die Schaffung von Eigentumswohnungen im besonderen zum Ziele gesetzt. Während der Prozentsatz der erbauten Eigentumswohnungen von 1957 bis 1962 von 5,3 Prozent auf 13,2 Prozent anstieg, zeigt der Bau von *Siedlungshäusern* durch Wohnbaugenossenschaften und ähnliche Einrichtungen im selben Zeitraum rückläufige Tendenz (15,7 Prozent bis 13,3 Prozent). Das Gros bilden nach wie vor die *Mietwohnungen* beziehungsweise Genossenschaftswohnungen mit dem höchsten Stand von 1957 (78,8 Prozent) und dem letzten statistisch erfaßten von 1962 (73,5 Prozent).

Außer den nach dem Gesetz ausdrücklich als «gemeinnützig» anerkannten Wohnungsvereinigungen gibt es noch eine Anzahl ideeller Vereine, aber auch auf Gewinn berechneter Gesellschaften, die sich die Aufgabe gestellt haben, Eigentumswohnungen zu schaffen. Vor allem in der ersten Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg haben sich «Aufbaugemeinschaften» von Wohnungswerbern gebildet, die als Gesellschaften bürgerlichen Rechtes aufgetreten sind. In vielen Fällen sind aus solchen zunächst losen Rechtsgebilden anerkannte gemeinnützige Wohnbauvereinigungen hervorgegangen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und verwandten Einrichtungen den Grundstock und das Rückgrat des sozialen Wohnungsbaues in Österreich darstellt und zufolge der hier im Überblick geschilderten rechtlichen, finanziellen und tatsächlichen Konstellation der Gegebenheiten noch auf eine längere Zeitspanne hin auch in Zukunft bilden wird.

*Dr. Rudolf Brauner, Wien*