Zeitschrift: Bauen, Wohnen, Leben Herausgeber: Bauen, Wohnen, Leben

**Band:** - (1957)

Heft: 27

**Artikel:** Die Entwicklung der gemeinnützigen Wohungsvereinigung in

Oesterreich

Autor: [s.n.]

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-651065

## Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

## **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF: 27.11.2025** 

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

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

sammengetan, um sich auf diese Weise Wohnungen zu schaffen, die den Bedürfnissen der Wohnungs-suchenden entsprachen, hygienisch einwandfrei waren und gleichzeitig

#### sozial tragbaren Mietzinsen

vergeben werden konnten. Die Errichtung solcher Wohnungen er-folgte 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 Wohnungsweesns. 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 Bau-genossenschaften Baudarlehen ge-währt werden, die ursprünglich un-verzinslich blieben und erst nach Erteilung des Benützungskonsenses in Annuitätsraten zu 3½ Prozent abzustatten waren. Durch die Schaffung dieses Fonds erfuhr der Baugenos-senschaftsgedanke eine starke Be-lebung, und es wurden um diese Zeit zahlreiche Baugenossenschaften er-

### Der Wohnungsfürsorgefonds

Im Jahre 1910 wurde ein Woh-nungsfürsorgefonds 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 ent-hält eine Definition des Begriffes

### «Gemeinnützigkeit»

und betrachtet solche Bauvereiniund betrachtet solche Bauvereini-gungen als gemeinnützig, deren Satzungen die an die Mitglieder zu verteilende Dividende auf höch-stens 5 Prozent der eingezahlten Anbeschränkt und den Mitgliedern für den Fall der Auflösung de Genossenschaft nicht mehr als d 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 Fi-nanzierung für die gemeinnützigen Baugenossenschaften Österreichs. Daneben haben auch alle Bundesländer Landeswohnbauförderungsfonds geschaffen, die ebenfalls, so wie der geschaften, die ebenfalls, so wie der Bundes-Wohn- und -Siedlungsfonds, Baudarlehen zu günstigen Bedin-gungen für die Errichtung von Kleinwohnungshäusern zur Verfü-gung stellen. Mit Rücksicht auf den gemeinnützigen, im allgemeinen öf-cattlichen Igten, aus allgemeinen öffentlichen Interesse gelegenen Zweck der gemeinnützigen Baugenossen-schaften, genießen diese auch weitgehende

## 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 bundesstaatwird auf Grund eines bundesstaat-lichen Ermächtigungsgesetzes durch die einzelnen Landesgesetze Steuer-freiheit für einen längeren Zeitraum (15 bis 20 Jahre) gewährt. Wich-tige Bestimmungen für die gemein-nützigen Bauvereinigungen enthält das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom Jahre 1940, das während der Zeit der deutschen Besetzung in

Schon früzeitig haben sich in Österreich eingeführt wurde und als Oesterreich die Wohnungsinteressenten zu Baugenossenschaften zu- 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 Mietzinse dürfen also nicht höher aber auch nicht niedriger sein als zur Deckung der durch die Bauführung und eine ordnungsgemäße Wohnungsbewirtschaftung entstandenen Kosten not-wendig ist. Die Mitglieder der ge-meinnützigen 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

#### Das Wohnungsbauförderungsgesetz

Vermögen ist gemeinnützigen Zwek-

ken zuzuwenden.

Im Jahre 1954 wurde zur Förderung des Wohnungsbaues in Öster-reich eine Reihe von wichtigen Gesetzen beschlossen: das bedeutendste dieser Gesetze ist das Wohnbau-förderungsgesetz 1954. Durch dieses Gesetz werden rund 370 Millionen Schilling öffentliche Gelder für den Wohnungsbau mobilisiert. Mit die-sen Geldbeträgen sollen Kleinwoh-nungen 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 Vier-tel sollen die Gemeinden, die ge-meinnützigen Wohnungsunternehmen und Private, letztere jedoch nur zur Errichtung von Eigentumswoh-nungen und Siedlungshäusern, erhalten. Die Förderungsmaßnahmen bestehen in der Gewährung von di-rekten Darlehen, in der Uebernahme rekten Darlehen, in der Uebernahme von Bürgschaften für Hypothekardarlehen und in der Gewährung von Annuitätenzuschüssen und Baukostenzuschüssen. Es kann damit gerechnet werden, daß mit diesen Mitteln mindestens 5000 bis 7000 Wohnungen jährlich errichtet werden könsen. den können

Während der Zeit der deutschen Besetzung ist eine strukturelle Ver-änderung auf dem Gebiete der ge-meinnützigen Bauvereinigungen insoweit vor sich gegangen, als neben den gemeinnützigen Baugenossen-schaften, die bisher Hauptträger der gemeinnützigen Bautätigkeit gewesen waren, vielfach gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesell-schaften gegründet wurden. Diese neu gegründeten Gesellschaften wur-den reichlich mit öffentlichen Mit-teln ausgestattet und hatten für bestimmte Gruppen der Wohnungsstillte, Bedienstete der Eisenbahn-und der Postverwaltung sowie für die Angehörigen größerer industrieller und wichtiger volkswirtschaftlicher Betriebe Wohnungen zu errichten.

Die gemeinnützigen Wohnungs-unternehmen sind heute im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsver-einigungen, Wien I, Bösendorfer-straße 7-11, als gesetzlichem Prüfungs- und Interessenverband zu

sammengeschlossen.
Im Jahr 1945 gehörten dem Österreichischen Verband gemeinnützi-ger Bau-, Wohnungs- und Siedlungs-vereinigungen insgesamt 161 Mitgliedsvereinigungen an, Ende 1954 betrug die Zahl der Mitgliedsver-einigungen bereits 349. Zum 31. De-zember 1954 verwalteten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Österreichs insgesamt 82 432 Wohnungseinheiten. Rund 20 000 Siedlerstellen, die den einzelnen Siedlern bereits ins Eigentum übertragen wurden, sind in der vorge-nannten Zahl von 82 432 Wohnungseinheiten nicht enthalten. Die ge-meinnützigen Wohnungsvereinigun-gen haben daher seit ihrem Beste-hen bis heute rund 107 500 Wohnungseinheiten erstellt.

Eine gemeinnützige Bauvereini-gung in der Rechtsform einer Ge-sellschaft mit beschränkter Haftung verwaltet im Durchschnitt 400 Wohnungen, eine G 110 Wohnungen. eine Genossenschaft rund

den letzten Jahren war die Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besonders rege.

Im Jahre 1952 wurden insgesamt 3250 Wohnungseinheiten geschaffen. Die Gesamtherstellungskosten belaufen sich auf nahezu 300 Millio-nen Schilling. Hievon wurden seitens des Bundes-Wohn-und-Siedlungs-fonds Baudarlehen im Gesamtbe-trage von rund 140 360 000 Schilling gewährt.

Im Jahre 1953 wurden 4439 Wohnungseinheiten erstellt; die Gesamtherstellungskosten betrugen 430 802 Schilling, Von den Fonds-krediten wurden rund 212 421 000 Schilling in Anspruch genommen.

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

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 betrugen 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 be-trugen pro Wohnungseinheit in den

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

Der Anteil der Fondsdarlehen an den Gesamtbaukosten betrug in den

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

### Arbeiterwohnungen

Auf Grund von Freigaben aus Counterpartmitteln in den Jahren 1949 bis 1952 sind für den Bau von Arbeiterwohnungen industriepoli-tisch wichtiger Unternehmungen Baudarlehen im Gesamtbetrag von 198 Millionen Schilling bewilligt worden. Die Gesamtbaukosten betrugen rund 362 Millionen Schilling. Mit diesen Geldmitteln konnten 5470 Arbeiterwohnstätten und 200 Einzel-zimmer errichtet werden.

Von den mit Counterpartmitteln (ERP-Mitteln) geförderten Wohnungen entfallen 3560 Wohnungen und 210 Einzelzimmer auf verstaatlichte Betriebe, während 2010 Arbeiter-wohnstätten und 10 Einzelzimmer für nicht verstaatlichte Betriebe er-

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 teil-weise durch Mittel des Bundeswohnund -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 Bud-get 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 An-leihen gespeist. Ueberdies fließen ihm namhafte Beträge durch eine eigene Zwecksteuer zu.

Die gesamte Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunterneh-men von 1945 bis Ende 1954 beträgt rund 32 500 Wohnungseinheiten, mit Gesamtbaukosten von 2 Milliarden 482 Millionen Schilling.



# 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 Flüs-sigkeit als während des Wachstums und in der Blütezeit. Uebrigens noch ein Tip: Daß zum Blumengießen niemals kaltes Leitungswasser verwen-det werden darf, sollte jede Blumenfreundin freundin wissen. Abgestandenes Wasser mit Zimmerwärme ist am

Alpenveilchen werden bei falschem Gießen krank, Während der Blüte-zeit 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 Blütezeit sehr viel Feuchtigkeit.

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

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

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 Ar-beit, die man übrigens besser dem Gärtner überlassen sollte. Palmen sind für häufiges Bespritzen dank-

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. BAUEN WOHNEN LEBEN

27

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

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

## Schöne Zimmerfarne

Unter den vielen Topfpflanzen bilden die Farne eine besondere Gruppe. Sie nehmen auch botanisch eine Sonderstellung ein, denn sie ge-hören zu den sogenannten Sporen-pflanzen. Es gibt viele schöne Arten, die sich als Zimmerpflanzen eignen und sie sind es wert, mehr beachtet

Farne sind von Natur aus Wald-Farne sind von Natur aus Wald-bewohner, viele unserer Zimmer-farne stammen aus tropischen Ur-wäldern, sie lieben also feuchten Bo-den und Halbschatten. Wenn man diese Ansprüche berücksichtigt, wird man keine Fehler bei ihrer Pflege machen. Wir müssen alle Farne vor stärkerer Sonnenbestrahlung schütstarkerer Sonnenbestrahlung schutzen. Diese Pflanzen verlangen in der Regel mehr Feuchtigkeit, der Topf-ballen darf nie ganz austrocknen. Natürlich ist auch ein Zuviel an Gie-ßen zu vermeiden, denn dann gibt es bald Fäulnisstellen an den Farn-recht nach im Wurstellellen. wedeln und im Wurzelballen.

Farne haben verschiedene Wärmeansprüche, je nach ihrer heimat-lichen Herkunft. Bei warmer, trockener Luft, wie in Räumen mit Zentralheizung, ist es notwendig, sie mit abgestandenem Wasser ganz leicht zu übersprühen. Nicht alle Arten ver-tragen 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 An-fang die einfacheren Pteris- und Aspidiumarten.

Anschließend eine kleine Auswahl der bekanntesten Zimmerfarne.

Nephrolepsis, Schwert- oder Federfarn, ist einer der schönsten Zimmerfarne. Der Wuchs dieser Arten ist dicht und gedrungen, 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 tempe-

Aspidium falcatum, Schildfarn, t mit seinen glänzend grünen Wedeln eine widerstandsfähige Zimmerpflanze für kühle Räume. Der Schildfarn kann in den Sommer-monaten 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.

Platycerium, Geweihfarn, ist wohl einer der eigentartigsten unter den Farnen. In seiner Heimat wächst er auf tropischen Bäumen (tropisches Afrika, Australien, Madagaskar). Der Geweihfarn macht sich als Am-pelpflanze in einem temperierten Raum sehr gut. Am besten eignet sich hiezu die Sorte Platycerium

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