



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

70 JAHRE

ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND



70 JAHRE

ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

IMPRESSUM

70 Jahre Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen

ISBN 978-3-200-04643-6

Printed in Austria

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers/Medieninhabers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Herausgeber/Medieninhaber:
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen -
Revisionsverband,
1010 Wien, Bösendorferstraße 7/2
September 2016

Gestaltung:
NO SUN Werbeagentur GmbH
8010 Graz, Opernring 7

Produktion:
Reiber & Reimer OG
8042 Graz-St.Peter, St. -Peter-Hauptstraße 119

1	GELEITWORTE & VORWORTE	S. 7
2	70 JAHRE „VERBAND“: GESCHICHTE - AUFGABEN - STRUKTUR	S. 19
3	SZENEN EINER WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT	S. 25
4	DIE ENTWICKLUNG DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT. WURZELN - STRUKTUR - EIGENTÜMER	S. 31
5	DIE LEISTUNGEN DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT	S. 41
6	PANORAMA 70. EIN BAUTYPOLOGISCHER STREIFZUG DURCH WOHNHÄUSER DER GBV VON 1946 - 2016	S. 51
7	REVISION - UNTER AUFSICHT UND KONTROLLE	S. 73
8	GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND WOHNBAUFINANZIERUNG - EFFIZIENTE INSTRUMENTE DER WOHNUNGSPOLITIK	S. 79
9	GEMEINNÜTZIGER WOHNBAU - EINE EUROPÄISCHE PERSPEKTIVE	S. 87
10	EINIGE VON VIELEN: FACETTEN DES WOHNENS	S. 91
11	GBV-ADRESSEN	S. 105
12	AUTOREN/-INNEN-VERZEICHNIS / KONTAKT	S. 129



GELEITWORTE & VORWORTE

GELEITWORT

PARTNER MIT HOHER SOZIALER VERANTWORTUNG

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen nimmt seit 70 Jahren eine Schlüsselstellung im heimischen Wohnbau ein. Er steht für leistbares Wohnen und ist ein zuverlässiger Partner für Wirtschaft, Politik und Wohnungssuchende. Er agiert im Namen der Konsumentinnen und Konsumenten als Schnittstelle für innovative Wohnideen und trägt als Kontrollinstanz zur hohen Leistungsfähigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen bei.

Der Wohnbau hat eine hohe Priorität für die österreichische Bundesregierung. Besonders in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist es wichtig, in die Errichtung von Wohnraum zu investieren, um so die Konjunktur zu stärken. Wir tragen damit aber auch der demographischen Entwicklung sowie dem wachsenden Wohnungsbedarf infolge der steigenden Attraktivität städtischer Ballungsräume Rechnung.

In diesem Bereich ist es für uns besonders wichtig, starke Partner zu haben. Ich danke daher dem Verband für die Wahrnehmung seiner verlässlichen Kontrolltätigkeit und die Ausübung seiner Funktion als Interessensvertreter mit hoher sozialer Verantwortung. Zum 70-jährigen Bestandsjubiläum gratuliere ich dem Verband sowie seinen Mitgliedern sehr herzlich und wünsche für die weitere Tätigkeit alles Gute und viel Erfolg für die Zukunft.



MAG. CHRISTIAN KERN

Bundeskanzler

GELEITWORT

SÄULE ÖSTERREICHISCHER WOHNUNGSPOLITIK

Als Zusammenschluss aller gemeinnützigen Bauvereinigungen fungiert der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen seit 70 Jahren als wichtiges Sprachrohr und Interessenvertretung für seine Mitglieder und deren Kunden. Davon profitiert nicht nur die heimische Wirtschaft, sondern besonders auch die Bevölkerung, weil mehr Wohnraum in Österreich geschaffen wird.

Wohnen muss leistbar sein, das ist eine der wichtigsten Aufgaben für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Wesentliche Eckpfeiler der heimischen Wohnungspolitik, wie die Wohnungsgemeinnützigkeit, die öffentliche Wohnbauförderung und die bewährten Finanzierungsinstrumente tragen dazu bei, dass Österreich im europäischen Vergleich besser abschneidet als viele andere EU-Staaten. Wir müssen uns aber laufend um eine Durchforstung und Vereinfachung überbordender Standards bemühen. Mit der Novelle des Normengesetzes haben wir hier wichtige Verbesserungen eingeleitet.

Ein weiterer Schritt ist die jüngste Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Zusätzlich haben wir uns als Ergänzung zur klassischen Wohnbaufinanzierung für die Einrichtung der Wohnbauinvestitionsbank eingesetzt. Über sie können in einem ersten Schritt 700 Millionen Euro zusätzlicher Wohnbaumittel von der Europäischen Investitionsbank abgeholt und in Form möglichst langfristiger Kredite an Wohnbauträger weitergeleitet werden. Damit sollen in den nächsten Jahren zusätzliche 30.000 Wohnungen und damit leistbares Wohnen für rund 68.000 Menschen geschaffen werden.

Der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen ist ein starker Partner in der gemeinsamen Gestaltung von leistbarem Wohnraum. In diesem Sinne gratuliere ich dem Verband zum Jubiläum und wünsche viel Erfolg für die Zukunft.



DR. REINHOLD MITTERLEHNER

Vizekanzler

GELEITWORT

SEHR GEEHRTE LESERINNEN UND LESER!

Lebensqualität ist eng mit der Güte des Wohnens verknüpft und damit auch mit grundlegenden gesellschaftlichen und politischen Zugängen. Soziale Fairness und der Zugang breiter Bevölkerungsschichten zu hochwertigem und leistbarem Wohnraum resultieren aus der Auffassung, dass Wohnen ein Grundrecht und Teil der Daseinsvorsorge ist.

Allein in Wien leben mehr als 450.000 Menschen in Wohnungen, deren Errichtung von der Stadt Wien gefördert wurde und die den Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes unterliegen. Noch einmal rund 500.000 Menschen sind in den Wiener Gemeindebauten zuhause. Das bedeutet nicht nur eine hohe Wohnqualität, sondern vor allem Mieten, die ausschließlich der Kostendeckung dienen. Diese, für die Bevölkerung essenzielle Leistung, die auch international weit an der Spitze liegt, funktioniert nur mit starken Partnern.

Allen voran trägt der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband entscheidend dazu bei, dass qualitätsvoller und leistbarer Wohnraum ein Markenzeichen von Wien und Österreich geworden ist. Das 70-Jahr-Jubiläum des GBV ist für mich daher ein willkommener Anlass, dem Verband und seinen Mitgliedern für ihr außerordentliches Engagement und die jahrzehntelang bewährte, hervorragende Zusammenarbeit zu danken.

Alle Leserinnen und Leser möchte ich herzlich dazu einladen, sich im Rahmen der vorliegenden Festschrift näher über die Geschichte, Leistungen und Pläne des Verbandes gemeinnütziger Bauträger zu informieren



DR. MICHAEL HÄUPL

Bürgermeister und Landeshauptmann
von Wien

GELEITWORT

WICHTIGER UND VERLÄSSLICHER PARTNER IM WOHNBAU

Das eigene Zuhause ist der wichtigste Platz auf der Welt. Das gilt ganz besonders für die eigenen vier Wände, in denen man aufwächst, Ruhe und Erholung findet und alt werden kann. Hohe Wohnqualität erreicht man am besten durch eine energiebewusste und nachhaltige Bauweise. Die Verwendung von ökologischen Baustoffen ist dabei nicht nur die beste Grundlage für ein lebenswertes Zuhause, sondern hat auch positive Auswirkungen auf unsere Umwelt.

Mit der NÖ Wohnbauförderung wollen wir die Bürgerinnen und Bürger beim Bauen und Sanieren mit aller Kraft unterstützen, beraten und informieren. Besonderes Augenmerk legen wir auf Umwelt- und Energiebewusstsein. Steigende Energiekosten und immer knapper werdende fossile Brennstoffe machen einen sinnvollen Einsatz von Energie notwendig. Ein verlässlicher Partner dabei sind unsere gemeinnützigen Bauvereinigungen. Gemeinsam mit ihnen unterstützen wir die Menschen bei der Verwirklichung ihres Traumes von den eigenen vier Wänden.

„Niemand baut für sich allein, jeder baut die Welt des anderen mit.“ Aus diesem Spruch hat sich ein Verantwortungsgefühl entwickelt, das von unseren Vorfahren übernommene Erbe so zu hegen und zu pflegen, dass wir es eines Tages gut übergeben können. In diesem Sinne gratuliere ich dem Österreichischen Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen zu seinem 70-Jahr-Jubiläum, danke allen Verantwortungsträgern für die verlässliche Partnerschaft und freue mich darauf, weiterhin die Wohnträume vieler Menschen gemeinsam zu erfüllen.



DR. ERWIN PRÖLL

Landeshauptmann Niederösterreich

VORWORT

KONTINUITÄT IM WANDEL

91 % der Bewohner gemeinnütziger Wohnungen und 85% der Gesamtbevölkerung sprechen den Gemeinnützigen in einer österreichweiten Umfrage des Gallup-Instituts eine hohe Bedeutung für das Wohnungswesen zu. Es ist ein positives Zeugnis, das den Gemeinnützigen ausgestellt wird. Der gute Ruf ist Ergebnis ihrer Arbeit und fußt auf ihrem Geschäftsmodell, das sie grundlegend von privaten, profitorientierten Wohnungsunternehmen unterscheidet. Nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung sondern die preiswerte Vermietung und die langfristige Sicherung des Substanzwertes durch die kontinuierliche spekulationsfreie Bewirtschaftung und Instandhaltung im Interesse der Bewohner steht im Mittelpunkt der gemeinnützigen Gestion. Sie legt nicht nur den Grundstein für die hohe Wertschätzung der Gemeinnützigen als – nunmehr auch in einer Umfrage testierte – grundsolide, zuverlässige und vertrauenswürdige Unternehmen, sondern ist auch verantwortlich für die Erfolgsgeschichte der Wohnungsgemeinnützigkeit in der 2. Republik schlechthin.

Bester Beweis: Vor 70 Jahren verfügten die GBV über knapp 60.000 Wohnungen, was einen Anteil von 5% am gesamten Wohnungsbestand ausmachte. Durch die stabile Bautätigkeit erhöhte er sich bis heute auf fast 900.000 gemeinnützige Wohnungen bzw. einem Anteil von über einem Fünftel. Es ist gerade dieser sozial gebundene Sektor mit seinen gut in Schuss gehaltenen Häusern, der in Zeiten knapper Haushaltseinkommen breiter Bevölkerungsschichten immer wichtiger wird. Er sichert zwei Millionen Menschen ein stabiles, leistbares und vor Überraschungen gefeites Wohnungsleben.

Dieses Potential entwickelte sich im Rahmen einer auch für das gesellschaftliche und wirtschaftliche Gefüge in Österreich so wichtigen Partnerschaft. Hier nur die über Jahrzehnte fruchtbringende Kooperation mit der Wohnbauförderung und öffentlichen Hand zu nennen, würde dem spezifischen „Ansatz“ der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sicherlich nicht gerecht. Er umfasst alle zu einem gedeihlichen Miteinander Beitragenden. Ausschlaggebend dafür sind engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der gemeinnützigen Bauvereinigungen ebenso wie ihre Bewohner.

*Leistbares
Wohnen
für zwei
Millionen
Menschen*

Während der Zufriedenheitsgrad der Kunden mit ihren professionell wirtschaftenden Unternehmen erwiesenermaßen eine sehr hoher ist, haben sich die sozialen und ökonomischen und mit ihnen auch die politischen Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der Gemeinnützigen zuletzt erheblich verändert. Alle Herausforderungen an dieser Stelle zu nennen, würde den Rahmen sprengen. Angeführt seien hier nur die Ausdünnung der Wohnbauförderung bei gleichzeitig immer dichter werdenden bautechnischen Auflagen vor allem im energetischen Bereich, fehlende bzw. unerschwingliche Grundstücke, ein baukostentreibendes Normendickicht und immer zeitaufwändigere bürokratische Verfahren.

Diesen Hemmnissen für eine bedarfsgerechte Wohnversorgung steht eine hohe Erwartungshaltung der Bevölkerung gegenüber. 60% der Österreicherinnen und Österreicher räumen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in der Umfrage künftig einen noch größeren Stellenwert bei der Sicherung leistbaren Wohnens ein. Und tatsächlich zeichnet sich auch eine „neue Wohnungsfrage“ immer mehr ab. Um diesem gesellschaftspolitischen Auftrag gerecht werden zu können, gilt es die Schlagkraft der GBV deutlich zu erhöhen. Dazu braucht es ein klares Bekenntnis zu ordnungspolitischen Maßnahmen, die die Grundstücksbeschaffung und die Deregulierung der Bauauflagen und -verfahren ebenso betreffen wie die Flexibilisierung der gesetzlichen Operationsgrundlage der Gemeinnützigen. Nur durch ein Mehr an unternehmerischem Gestaltungsspielraum lassen sich auch mehr Wohnungen zu günstigen Konditionen verwirklichen.



PROF. MAG. KARL WURM

Obmann des Österreichischen
Verbandes gemeinnütziger
Bauvereinigungen – Revisionsverband

VORWORT

WOHNUNGS- GEMEINNÜTZIGKEIT – BEWÄHRT UND ZUKUNFTSFIT

Ursprünglich aus dem Genossenschaftsgedanken und Siedlervereinen hervorgegangen, trägt die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft seit mittlerweile 70 Jahren als verlässlicher Partner der Kommunen zu einer geordneten Wohnraumversorgung der Bevölkerung bei, und sorgt mit inzwischen rd. 882.000 verwalteten Miet- bzw. Eigentumswohnungen für eine stabile Marktentwicklung.

Stand am Anfang der Wiederaufbau des Landes im Mittelpunkt, ermöglichte später die auf Fleiß und Einsatzfreudigkeit beruhende Wohlstandsentwicklung eine verstärkte Schaffung von Eigentum.

In den letzten Jahren zeigt sich – nicht zuletzt durch die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung – vor allem in den Ballungszentren eine besorgniserregende Preisentwicklung, nachdem die Förderungsgenehmigungen hinter dem gestiegenen Bedarf blieben und der gewerbliche Sektor sich intensiv dieser „Marktlücke“ zuwendet. Im Gegensatz zum langfristigen solidarisch geprägten Geschäftsmodell der Gemeinnützigen im Sinne eines „Generationenvertrages“ treten kurzfristige Erfolge in den Vordergrund, die gemeinsam mit der Immobilienertragssteuer auch am Grundstücksmarkt drastische Preisanstiege zeigen. Im Lichte stagnierender Realeinkommen ist für das Wohnen ein immer größerer Anteil aufzuwenden, wodurch das Konsumverhalten sinkt und die Wirtschaft nur gering wächst.

Ein weiteres Spannungsfeld ergibt sich aus dem verstärkten Zuzug in die Städte, der auch die ländlich geprägten Regionen in Bedrängnis bringt. Um der Landflucht – meist dem Arbeitsplatzmangel geschuldet – und der daraus resultierenden Überalterung entgegen zu wirken, wird mit attraktiven Wohnungsangeboten wie „Junges Wohnen“ oder „Betreutes Wohnen“ in kleinen Strukturen versucht, die Infrastruktureinrichtungen aufrecht zu erhalten, da die frühere „Großfamilie“ auch dort kaum mehr besteht.

*Herausforderungen
gemeinsam
angehen*

Umso mehr ist die Partnerschaft mit gemeinnützigen Bauvereinigungen gefragt, da auch der traditionelle Eigenheimbau immer mehr abnimmt und im Reihenhausbau eine sinnvolle, bodenschonendere Alternative findet. Besonders im „Speckgürtel“ von Wien, Graz, Salzburg, Linz oder Innsbruck entsteht ein enormer Druck, da „Arbeiten in der Stadt“ und „Wohnen auf dem Land“ sehr beliebt ist, und meist gut ausgebaute öffentliche Verkehrsmittel das Pendeln nicht allzu sehr erschweren.

Gesellschaftliche Veränderungen hin zu mehr „Single-Haushalten“ und „Patchwork-Familien“ stellen die politischen Verantwortungsträger durch die geänderte Interessenslage vor große Herausforderungen, und brauchen neben einem verstärkten Einsatz von Wohnbauförderungsmitteln auch mehr Betreuungseinrichtungen und vor allem eine Regulierung des Grundstücksmarktes, um dem Ziel „Leistbares Wohnen“ rasch gerecht zu werden. Trotz wichtiger Umweltargumente ist dabei aber auch der technische Standard zu hinterfragen.

Die Gemeinnützigkeit ist daher mehr denn je gefordert, und der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen steht bei dieser Aufgabe auch künftighin gerne mit großer Erfahrung und engagierten Unternehmen als Partner zur Verfügung, sodass auch weiterhin gilt: Gut, sicher, gemeinnützig wohnen.



BMSTR. ING. ALFRED GRAF

Obmann-Stellvertreter
des Österreichischen Verbandes
gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband

VORWORT

SOZIALER WOHNBAU IM FOKUS

Erschreckende Bilder der aktuellen Flüchtlingskrise führen uns drastisch vor Augen, wie hilflos und verzweifelt Menschen ohne sichere Wohnungsmöglichkeit sind, und dass leistbarer Wohnraum leider nicht selbstverständlich ist. Als nach dem zweiten Weltkrieg die Wohnungsnot besonders groß war, wurde im November 1946 der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband mit dem Ziel gegründet, den Wiederaufbau und so die Wohnversorgung der notleidenden Menschen zu unterstützen und sicherzustellen.

In den vergangenen 70 Jahren sind die qualitativen Anforderungen an ökologische, energetische und architektonische Aspekte sowie an die soziale Nachhaltigkeit im Wohnen enorm gestiegen. Vom ursprünglichen Anspruch „ein Dach über dem Kopf“ zu haben bis zu den heute gültigen Qualitätsanforderungen im sozialen Wohnbau war es ein langer Weg.

In Zukunft wird es verstärkt notwendig sein, neben der Erhaltung der hohen Wohnwertigkeit unserer Wohnungen auch der Wirtschaftlichkeit wieder mehr Augenmerk zu geben. Die zum Teil überbordenden Qualitätsansprüche, die gesetzlichen Rahmenbedingungen, Richtlinien und Normen müssen für den sozialen Wohnbau auf ein sinnvolles Maß zurückgeführt werden. Ziel muss sein, gerade für die jüngeren Generationen kostengünstigen Wohnraum zu errichten und damit das Wohnen wieder leistbarer zu machen.

Denn gerade jüngere Menschen haben es aufgrund von geänderten Arbeitsmarktstrukturen und stagnierenden Einkommen oft besonders schwer, leist-

baren Wohnraum zu finden. Die Bedeutung der öffentlichen Wohnbauförderung ist ein wesentliches Element der österreichischen Wohnungspolitik und muss auch im Interesse eines Generationenausgleichs weiterhin mit ausreichenden finanziellen Mitteln ausgestattet werden, um die österreichische Erfolgsgeschichte im Wohnbau auch in Zukunft sicherzustellen und weiterführen zu können. Das System der Wohnbauförderung hat es möglich gemacht, dass es in Österreich zu keiner Segmentierung der Gesellschaft nach Herkunft und sozialem Status gekommen ist und sozialer Friede und eine hohe Wohnzufriedenheit erreicht wurde. Zusätzliche Initiativen wie die Wohnbauinvestitionsbank sind eine wichtige Ergänzung zur Wohnbauförderung.

Die Herausforderungen für die Zukunft sind angegriffen und es wird großer Anstrengungen bedürfen, diese zu bewältigen. Aber ein Verband, dessen Mitgliedsunternehmen eine kumulierte Bilanzsumme von 50 Mrd. Euro repräsentieren und somit eine der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Österreich darstellt, der heuer die 1.000.000ste Wohnung übergeben hat und so Wohnraum für 2 Millionen Menschen geschaffen hat, deren Mieten österreichweit nach einer aktuellen Auswertung der Statistik Austria sogar um 23% günstiger sind als im privaten Bereich, wird mit seinen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern diesen Herausforderungen auch in Zukunft weiterhin gerecht werden.



© ÖSW / Foto: Pflügl

PROF. MICHAEL PECH, MRICS

Vorsitzender des Aufsichtsrates
des Österreichischen Verbandes
gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband



FRANK SCHNEIDER

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates
des Österreichischen Verbandes
gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband

1946

2

MITTEILUNGEN

des Österr. Verbandes gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen

Organ der staatlichen Wohnungspolitik

Wien I. Bösendorferstraße 7/11

Nummer 1 Wien, am 1. Juli 1946 1. Jahrgang

INHALT: Geleitworte des Bundespräsidenten Dr. Karl Renner / Die Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich. Von Dr. Heinz Huber, Wien / Die Auswirkung der diesmaligen Nachkriegsverhältnisse auf die Vermögens- und Ertragslage der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Von Finanzgerichtspräsident i. R. Dr. Franz Nitsch, Linz / Aus dem Verbandsleben: Erste Tagung des Verbandes / Radioreportage über das gemeinnützige Wohnungswesen im Wiener Sender / Rechtliche Grundlagen und Organisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich nach dem derzeitigen Stand der Gesetzgebung. Von Dr. Walter Tenschert, Wien.

Geleitworte des Bundespräsidenten Dr. Karl Renner

Der Herr Bundespräsident hat uns nachfolgende Begrüßungsworte zum Abdruck in der ersten Nummer unserer Verbands-Mitteilungen übermittelt:

„Aus Anlaß des Erscheinens der ersten Nummer der Mitteilungen Ihres Verbandes spreche ich Ihnen meine warmsten Glückwünsche aus und hoffe, daß dieser Publikation bester Erfolg beschieden sein wird.“

Renner e. h.“

Anläßlich der ersten Mitgliedertagung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen, die am 6. Dezember 1945 im großen Sitzungssaal der Kammer für Handel, Gewerbe und Industrie in Wien stattfand und an der Vertreter gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen aus ganz Österreich teilnahmen, erhielten wir seitens des Herrn Bundespräsidenten und ehemaligen Staatskanzlers ein Begrüßungs- und Glückwunschsreiben, dessen Wortlaut wir nachstehend unseren Lesern zur Kenntnis bringen:

„Gehrter Verbandsvorstand!

Zu meinem Bedauern bin ich verhindert, an Ihrer Tagung teilzunehmen und bitte Sie, Ihrer Vereinigung meine schriftlichen Grüße zu verlesen. Es hat mich immer mit Stolz erfüllt, daß ich in der Legislaturperiode 1907 bis 1911 im damaligen Abgeordnetenhaus zusammen mit dem Abgeordneten Groß die Errichtung des Wohnungsfürsorgefonds betrieben und durchgesetzt habe und auf Grund dieses Gesetzes das erste Genossenschaftswohnhaus in meinem Wohnorte Gloggnitz zu erbauen in der Lage war. Seitdem habe ich Ihren gemeinnützigen Bestrebungen immer das größte Interesse entgegengebracht. Ich beglückwünsche Sie zu Ihrer Tagung, welche alle Vertreter und Förderer der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit zusammenfassen soll und wünsche Ihnen im Interesse des Wiederaufbaues unseres schwer heimgesuchten Landes den besten Erfolg.

Staatskanzler Renner e. h.“

Die Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich

Von Dr. Heinz Huber, Wien,

öffentlicher Verwalter des Österr. Verbandes gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen.

Der Herausgabe unserer Zeitschrift haben sich in letzter Zeit unerwartet Hindernisse entgegen gestellt. Es wird voraussichtlich noch einige Zeit dauern, bis wir unseren Wunsch, mit einer eigenen Zeitschrift in die Öffentlichkeit zu treten, erfüllen können.

Inzwischen wollen wir jedoch schriftliche Mitteilungen an unsere Mitglieder hinausgehen lassen. Der Hauptzweck dieser Mitteilungen ist, alle unserem Verbands angeschlossenen Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen über die Bestrebungen und die Zielsetzung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich zu unterrichten und die Idee und die

Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu fördern. Unsere Verbandsmitteilungen sollen auch das Sprachrohr sein für die Behandlung und Regelung wohnungspolitischer Fragen. Hat doch der Krieg mit seiner organisierten Vernichtungsmaschinerie gerade auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens derartige Wunden geschlagen, daß es aller Kräfte bedarf, um den ärgsten Notstand zu beheben und vielen notleidenden Menschen ein Dach über dem Kopfe zu errichten. Gerade eine auf demokratischer Grundlage aufgebaute Kulturpolitik muß der Lösung des Wohnungsproblems in erster Linie gerecht werden.

Theodor Österreicher / Tatjana Weiler

70 JAHRE „VERBAND“:

GESCHICHTE AUFGABEN STRUKTUR

Mit Wiedererrichtung der Republik Österreich im April 1945 waren die gemeinnützigen Bauvereinigungen noch in zwei „baugenossenschaftlichen Prüfungsverbänden“ organisiert, die unter öffentlicher Verwaltung standen: Der „Verband donauländischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -Gesellschaften) e.V.“ mit dem Sitz in Wien und der „Verband alpenländischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -Gesellschaften)“ mit dem Sitz in Graz, beide gegründet 1938, hatten den am 9. Juni 1938 zwangsaufgelösten Zentralverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen ersetzt. Ihr Wirkungsbereich erstreckte sich – in damaliger Diktion – auf das Gebiet der Gaue Oberdonau, Niederdonau und Wien, respektive Steiermark, Kärnten, Salzburg und Tirol.

Im „Donauländischen Verband“, der seinen Vereinsnamen auf „Österreichischer Verband gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen in Wien“ geändert hatte, wurde im August 1946 ein provisorischer Vorstand – bestehend aus dem öffentlichen Verwalter Dr. Heinz Huber sowie Dr. Karl Putz und Rudolf Maschl – bestellt und damit der Grundstein der heutigen Verbandsorganisation gelegt. Am 9. November 1946 wurde im Festsaal der Wiener Handelskammer eine Arbeitstagung der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen abgehalten. Diese Tagung zeigte, dass der Verband während der Zeit der öffentlichen Verwaltung wieder neu organisiert und schlagkräftig aktiviert worden und sowohl in der Revision als der Interessenvertretung zu einem geeigneten Instrument der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich geworden war. Am 17. September 1947 hielt der „Verband alpenländischer Wohnungsunternehmen“ in Wien einen Verbandstag ab, der einstimmig die Liquidation dieses Verbandes und die Überführung seines Vermögens in den „Österreichischen Verband gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen“ beschloss. Anschließend erfolgte die Aufnahme der Mitglieder des aufgelösten Verbandes in den Österreichischen Verband. Für

diesen wurden weiters neue Verbandsatzungen und die derzeitige Firmenbezeichnung einstimmig beschlossen. Somit war der „Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen“ alleiniger Prüfungs- und Interessensverband aller gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen in Österreich geworden. Die Revisionsbefugnis für alle dem Verband angehörenden Genossenschaften wurde vom Bundesministerium für Inneres erteilt. Die Prüfung der Gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen in anderer Rechtsform erfolgte auf Grund der Bestimmungen des § 26 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1940, welche jedoch gleichzeitig auch eine Grundlage für die Prüfung gemeinnütziger Wohnungsgenossenschaften darstellte.

Den grundlegenden Rechtsrahmen der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – (WGG) vom 29.2.1940¹ sowie die Durchführungsverordnung hierzu (WGGDV) vom 23.7.1940², die durch Verordnung des Reichsarbeitsministers vom 15.4.1940³ in Österreich eingeführt worden waren und – austrifiziert – in ihren wesentlichen Bestimmungen bis 1979 galten.

Abgelöst wurde es durch das Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG)⁴, das seither rund 30 Mal novelliert wurde.⁵ Operativ ergänzt wird es durch vier Verordnungen⁶, nämlich zu den Prüfungsrichtlinien, den Entgeltrichtlinien, den Gebarungsrichtlinien und der Bilanzgliederung.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz umfasst sowohl organisationsrechtliche wie revisionsrechtliche Bestimmungen als auch wohnzivilrechtliche Regulierungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen anzuwenden sind.

Gemäß § 1 der Verbandsatzung ist der Verband Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsrevisionsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die 1946 äußerst bescheidene Prüfungstätigkeit mit vier im Einsatz stehenden Prüfern konnte in sieben Jahrzehnten zu einer fachlich versierten und mit 30 unabhängigen Revisoren und 21 Prüfungsassistenten schlagkräftigen Prüfungsorganisation ausgebaut werden. 1998 wurde, bedingt durch den ansteigenden Platzmangel, die organisatorische Entflechtung der Revision und der Interessensvertretung durch die Auslagerung

der Revisionstätigkeit in ein nahegelegenes Büro in der Mahlerstraße vollzogen und die Funktion der Koordinatoren als Bindeglied zwischen dem ebenfalls neu eingeführten Revisionsvorstand (vorher Prüfungsdienstleiter) und dem einzelnen Revisor eingeführt. Zur Klärung grundsätzlicher Fragen der Revision wird seit 1998 ein Fachbeirat für Revisionsfragen herangezogen.

Der Ursprung der genossenschaftlichen Revision lag in der Frühzeit der Genossenschaften in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, in der diese überwiegend auf ehrenamtlicher Leitung und Mitarbeit aufgebaut waren, wobei mitunter das wirtschaftliche Know how zu kurz kam. Daraus ergab sich das Verlangen nach einer sachverständigen Revision sowie fachkundiger Beratung und es lag nahe, diese Aufgaben durch von den Genossenschaften selbst geschaffene Organisationen durchführen zu lassen, nämlich durch die schon frühzeitig durch Zusammenschluss von Genossenschaften gegründeten Verbände. Die Revisionen wurden vorerst auf freiwilliger Basis durchgeführt, erst später wurde in Österreich die genossenschaftliche Pflichtrevision eingeführt⁷. Es muss als besonderer Erfolg der genossenschaftlichen Bestrebungen bezeichnet werden, dass ihre Revision den durch Zusammenschluss gegründeten Verbänden übertragen wurde und nicht irgendwelchen staatlichen Stellen. Durch die Genossenschaftsnovellen 1934 und 1936 wurde in Österreich der Verbandszwang, die Pflichtzugehörigkeit für alle Genossenschaften zu einem Verband, eingeführt. Sie werden in das Genossenschaftsregister beim zuständigen Gericht nur dann eingetragen, wenn ein Revisionsverband sich zu ihrer Aufnahme und Revision bereiterklärt.

Mit dem Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997⁸ wurde ein entscheidender Schritt zur Anpassung der Prüfung an europäische und internationale Standards gesetzt, der in der Folge ständig weiterentwickelt wurde (siehe Kapitel „Revision“).

Die Anzahl der Mitglieder des Verbandes stieg von ursprünglich 141 im Gründungsjahr zunächst in der Wiederaufbauphase auf über 350 an, verringerte sich in Folge aber vor allem durch zahlreiche Fusionen, aber auch vereinzelt Insolvenzen und/oder Entziehungen der Gemeinnützigkeit sowie durch Ausscheiden aus dem WGG der 5 Bundesgesellschaften (wohingegen die Landesgesellschaften mit ihren 45.000 Wohnungen durch Opting-in den Status der Gemeinnützigkeit behielten) auf

derzeit 186 gemeinnützige Bauvereinigungen. Die Gemeinnützigen starteten Ende 1945 mit 59.000 Wohnungen und konnten 2016 die Fertigstellung der 1.000.000sten Wohnung feiern.

RECHTLICHE ORGANISATION DES VERBANDES

Alle gemeinnützigen Bauvereinigungen sind in einem Dachverband, dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, zusammengefasst.

Der Verband fungiert einerseits als genossenschaftlicher Revisionsverband im Sinne des Genossenschaftsrevisionsgesetzes sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und andererseits als Interessensvertretung seiner als gemeinnützig anerkannten Mitglieder und einiger kleiner nicht gemeinnütziger Wohnungsgenossenschaften. Seine Tätigkeit erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen, die in einem Bundesland ihren Sitz haben, bilden zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben in ihrem Land eine Landesgruppe, die beratende Funktion hat. Sie sind die regionalen Anlaufstellen des Verbandes und ihnen kommen seit Verlängerung der Wohnbauförderung 1988/89 verstärkt die Aufgaben einer WGG-kompatiblen Gestaltung der jeweiligen Landeswohnbauförderungen zu.

Als Generalversammlung fungiert der einmal jährlich abgehaltene „Verbandstag“, der sich aus den Vertretern aller Mitgliedsunternehmen zusammensetzt. Diese wählen alle drei Jahre die ehrenamtlichen Verbandsorgane: den Vorstand (Verbandsobmann und Verbandsobmann-Stellvertreter sowie zwei weitere Mitglieder) und den Verbandsaufsichtsrat (12 Mitglieder). →

1 RGBL I S. 438
2 RGBL I S. 1012
3 RGBL I S. 658
4 BGBl. Nr. 139/1979 idF
5 In der Fassung des BGBl. I Nr. 157/2015
6 PRVO, StF: BGBl. 521/1979 zuletzt geändert BGBl. II Nr. 348/2003; ERVO, StF: BGBl. 924/1994 zuletzt geändert BGBl. II Nr. 90/2013; GRVO, StF: BGBl. 523/1979 zuletzt geändert BGBl. II Nr. 109/2007; BCVO, BGBl. II Nr. 157/1997

7 Gesetz vom 10.6.1903, RGBL. Nr. 133, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften; in Deutschland durch das Genossenschaftsgesetz von 1889
8 BGBl. I Nr. 127/1997

Vor 2004 bewegte sich die Mitgliederzahl des Vorstandes im zweistelligen Bereich, sodass zur Führung der laufenden Geschäfte die Verbandsleitung – bestehend aus dem Verbandsobmann, seinen beiden Stellvertretern und fünf weiteren gewählten Vorstandsmitgliedern unter Beiziehung des Aufsichtsratsvorsitzenden – betraut war.

Seit der Satzungsreform 2004 entsenden die Landesgruppen – entsprechend der Größe ihres Verwaltungsbestandes jeweils auf drei Jahre – insgesamt 53 Mitglieder in die Delegiertenversammlung, die den Revisionsvorstand sowie einen Fachbeirat für Revisionsfragen wählt und den Verbandsdirektor bestellt. Der Delegiertenversammlung obliegt u.a. die Beratung des Vorstandes in Fragen der Interessensvertretung, die Kommunikation zwischen den Landesgruppen und Verbandsorganen und die Erstellung des Wahlvorschlages für den Vorstand und Verbandsaufsichtsrat sowie die Beschlussfassung über die Rechnungslegung des Verbandes.

Der Vorstand besteht nunmehr aus dem Verbandsobmann, seinem Stellvertreter und zwei weiteren gewählten Mitgliedern. Er vollzieht die Interessensvertretung, in bedeutsamen Fragen in Abstimmung mit der Delegiertenversammlung. Der Vorstand kann auch Arbeitsausschüsse zur Behandlung für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bedeutsamer Themenbereiche einsetzen. Als fachliche Beratung des Vorstandes sind derzeit regelmäßig der Prüfungsausschuss, der Wohnrechtsausschuss und der Technische Ausschuss im Einsatz.

Die Abwicklung der laufenden Geschäfte und die Vertretung des Vorstandes obliegt dem hauptberuflichen Verbandsdirektor, in Fragen der Revision in Zusammenarbeit mit dem Vorsitzenden des Revisionsvorstandes.

Im für die Kontrolle zuständigen Verbandsaufsichtsrat muss jede Landesgruppe durch ein Mitglied vertreten sein. Der Vorsitzende und sein Stellvertreter sind berechtigt, an den Sitzungen des Vorstandes teilzunehmen.

Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder des Verbandes müssen dem Vorstand oder Aufsichtsrat einer gemeinnützigen Bauvereinigung angehören oder Geschäftsführer einer solchen sein.

Die Kosten des Prüfungsdienstes werden durch Prüfungsgebühren gedeckt, die sich – ähnlich wie bei privaten Wirtschaftsprüfern – aus Bilanzsumme und Prüfungsdauer ergeben. Eine Reform 2004 sollte adäquate Prüfungsgebühren sichern, sodass die Revision nicht durch Mitgliedsbeiträge „quer-subventioniert“ werden muss.

Für seine sonstigen Aufgaben hebt der Verband Mitgliedsbeiträge ein. Diese richten sich nach der Anzahl der Wohnungen, die von den jeweiligen Mitgliedsunternehmen verwaltet werden. Zusätzlich werden leistungsbezogene Kostenersätze für Schulung, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit eingehoben. Aufgrund der Erträge aus der Dienstleistungserbringung in den Bereichen Revision und Interessensvertretung sowie einer extrem sparsamen Gestion konnten diese Kostenersätze seit 2004 unverändert gehalten werden, obwohl der hohe Personalkostenanteil durch die jährlichen kollektivvertraglichen Erhöhungen eine dementsprechende Steigerung erfahren hat.

Der Verband wird satzungsgemäß durch den Verbandsobmann (geschäftsführender Obmann), bei dessen Verhinderung durch den Verbandsobmann-Stellvertreter oder durch den Verbandsdirektor, soweit dieser durch die Geschäftsordnung oder durch den Verbandsobmann (geschäftsführenden Obmann) dazu ermächtigt wurde, vertreten. Dasselbe gilt für das Recht zur Unterfertigung von Ausfertigungen, Bekanntmachungen und Beschlüssen des Verbandes. In allen die Revisionstätigkeit betreffenden Angelegenheiten wird der Verband durch den Vorsitzenden des Revisionsvorstandes und den Verbandsdirektor gemeinsam vertreten. In diesen Angelegenheiten ist der Zusatz „Revisionsverband“ zum Verbandsnamen zu verwenden.

In Österreich gibt es 14 genossenschaftliche Revisionsverbände, nämlich die Österreichischen Raiffeisenverbände (ein Bundes- und neun Landesverbände) für das gesamte landwirtschaftliche Genossenschaftswesen und Kreditgenossenschaften, den Österreichischen Genossenschaftsverband für das gewerbliche Genossenschaftswesen und für weitere Kreditgenossenschaften (Volksbanken), den Konsumverband für die Österreichischen Konsumgenossenschaften, einen kleinen regionalen Verband in Kärnten und unseren Verband. Während bei den anderen genannten österreichischen Genossenschaftsverbänden nur Genossenschaften Mitglieder sind, zählt der Verband gemeinnützi-

ger Bauvereinigungen nicht nur Genossenschaften, sondern auch gemeinnützige Bauvereinigungen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung und der Aktiengesellschaft (bis zum WGG 1979 auch des Vereins), soweit sie eben von den Landesregierungen gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes als gemeinnützige Bauvereinigungen anerkannt sind, zu seinen Mitgliedern.

AUFGABEN DES VERBANDES

Als Interessensvertretung ist der Verband zuständig für Gesetzes-Initiativen, Begutachtung von Gesetzesvorlagen, Mitwirkung in Gremien und Arbeitskreisen, Öffentlichkeitsarbeit, Schulung und Weiterbildung, sowie für Information und Beratung der Mitgliedsunternehmen. Die Ergebnisse interner Diskussionen und Meinungsbildungsprozesse zu aktuellen Herausforderungen haben in der Vergangenheit vielfach Eingang in vom Verbandstag verabschiedete Resolutionen gefunden.⁹

Das intensive Einbringen der Anliegen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in den Gesetzwerdungsprozess gehört zu den Hauptaufgaben der Interessensvertretung des Verbandes, was sich auch in ausführlichen Stellungnahmen und Vorschlägen niederschlägt. Aber auch umgekehrt ist der Verband mit seiner Expertise für Verwaltung und Politik ein wichtiger Ansprechpartner.

Die gesetzlich festgelegten Anhörungsrechte¹⁰ im Verfahren bei Aufsichtsbehörden, aber auch bei Erlassung von Verordnungen und Aufgaben¹¹ zählen ebenfalls zu den Aufgaben des Verbandes.

Mit der Europäisierung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen erweiterte sich auch die Interessensvertretungstätigkeit des Verbandes.

Der Verband konzentriert sich hier vor allem auf die Mitarbeit in zwei Organisationen: HOUSING Europe – die europäische Föderation von öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsunternehmen in Europa – bündelt die Interessen ihrer Mitglieder auf Ebene der EU und fungiert weiters als Plattform des Informationstransfers im gesamteuropäischen Rahmen. Der Internationale Genossenschaftsverband (ICA) mit seiner Spezial-

organisation für Wohnen „ica-housing“ sieht seine Aufgabe vor allem in der internationalen Kooperation von landesweit agierenden Dachorganisationen der Genossenschaften und der Unterstützung von Aktivitäten zur zeitgemäßen Umsetzung genossenschaftlicher Prinzipien.

Mit dem schweizerischen und dem deutschen Verband (auch nach Aufhebung des WGG in Deutschland) werden enge Kontakte gepflegt und auch inhaltlich immer wieder eng zusammengearbeitet, wie zuletzt in der Frage zur Kostensenkung im Baugeschehen (Neubau und Sanierung).

Die Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO)¹² sieht auch einen Schulungsauftrag des Verbandes vor, dem der Verband in regelmäßigen Seminarreihen in ganz Österreich für seine Mitglieder zu den verschiedenen für gemeinnützige Bauvereinigungen spezifischen Themenbereichen nachkommt.

Zur regelmäßigen Information der Verbandsmitglieder und der Öffentlichkeit bedient sich der Verband einer Palette zielgruppenspezifischer Medien, darunter etwa die Verbandszeitschrift Wohnen Plus und der elektronisch verbreitete „Newsletter“. Die Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes besteht in Stellungnahmen von Vertretern des Verbandes insbesondere des Verbandsobmannes zu aktuellen Fragen der österreichischen Wohnungswirtschaft, wobei es immer wieder gelingt, Themen zu forcieren, die in der Folge breite politische Resonanz gewinnen, wie z.B. seit 2013 das Problem der zu hohen Standards und Anforderungen im Wohnbau, die leistbaren Wohnbau tendenziell verunmöglichen.

In der jährlichen Bilanzpressekonferenz des Verbandes wird der Öffentlichkeit ein wirtschaftlicher Überblick über die gesamte Branche der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft geliefert, die über die vergangenen Fertigstellungszahlen und Bauprososen hinaus ein weites Feld an Informationen bietet. Diese Daten werden vom Wohnwirtschaftlichen Referat des Verbandes erstellt, das sie über die Prüfberichte und standardisierte eigene Erhebungen bei

→

⁹ So z.B. 1999 die Forderung nach Abschaffung des unzeitgemäßen Hausbesorgergesetzes

¹⁰ WGG, §§ 5 Abs. 2, 7 Abs. 4c, 7 Abs. 6a, 13 Abs. 3, 14 Abs. 5b, 14d Abs. 3, 23 Abs. 5, 24 Abs. 2, 33 Abs. 2

¹¹ z.B. § 28 WGG

¹² Siehe § 3 Abs. 2 GRVO

den Mitgliedern gewinnt, aggregiert und analysiert. Diese Daten und Studien zu wohnwirtschaftlichen Fragestellungen werden auch von politischen Entscheidungsträgern als treffsichere Information und Ausgangspunkt von Initiativen verwendet.

Die seit vielen Jahren bewährte Praxis der Verlautbarung wohnwirtschaftlicher Werte – wie z.B. die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge oder die Verwaltungskostenpauschalen – durch den Verband (berechnet vom Wohnwirtschaftlichen Referat) wurde in der WGG-Novelle 2016 sogar durch eine diesbezügliche Verordnungsermächtigung gewürdigt.

Innerhalb des Verbandes hat sich ein Arbeitgeberverein (AGV) konstituiert, der die jährlichen Gehaltsrunden für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft mit der Gewerkschaft der Privatangestellten abwickelt. Die Mitgliedschaft dazu ist freiwillig, aber fast alle gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Angestellten sind dabei. Dem Arbeitgeberverein wurde vom Obersten Gerichtshof (OGH)¹³ die Kollektivvertragsfähigkeit für alle Arbeitnehmer (auch Hausbetreuer) konstatiert, deren Dienstgeber Mitglieder des AGV sind. Für die Angestellten gibt es seit 1964 einen eigenen Kollektivvertrag, der laufend angepasst wird.

Die Tätigkeit des Verbandes wird seit seiner Einstufung als „großer Verein“ durch das Vereinsgesetz 2002 bezüglich qualifizierter Rechnungslegung und Gebarung von einem Wirtschaftsprüfer, der auf Antrag des Aufsichtsrates von der Delegiertenversammlung bestellt wird, jährlich geprüft.

Die personelle Besetzung der Spitzenpositionen des Verbandes war geprägt von Kontinuität. In 70 Jahren führten fünf Obmänner den Verband, standen fünf Personen an der Spitze des Aufsichtsrates, waren zur Leitung der Verbandsgeschäfte „nur“ drei Verbandsdirektoren tätig. ✕

VERBANDSOBMANN

1945 – 1947	Dr. Heinz Huber, öffentlicher Verwalter
10. August 1946	Provisorischer Verbandsvorstand: Dr. Heinz Huber, Dr. Karl Putz, Rudolf Maschl
1947 – 1952	Dr. Heinz Huber, Verbandsobmann
1952 – 1961	LR Alois Heinz
1961 – 1976	Dr. Anton Kimml
1976 – 1992	Dr. Alfred Holoubek
1992 – dato	Prof. Mag. Karl Wurm

AUFSICHTSRATS-VORSITZENDER

1947 – 1950	NR Max Eibegger
1950 – 1953	Jakob Sereinigg
1953 – 1977	Dr. Albert Schöpf
1977 – 1995	Josef Klemen
1995 – 2016	Prof. Dr. Klaus Lugger
Ab 6/2016	Prof. Dipl.Ing. Michael Pech

VERBANDSDIREKTOR

1946 – 1962	Dr. Walter Tenschert
1962 – 1982	Dr. Erhard Weinberger
1982 – 2016	Theodor Österreicher

PRÜFUNGSDIENSTLEITER

AB 1998 VORSITZENDER DES REVISIONSVORSTANDES

1955 – 1969	Dkfm. Otto Ertlbauer
1969 – 1977	Dkfm. Dr. Horst Oberhofer
1977 – 2004	Dkfm. Bernd Scherz
2004 – 2015	WP Mag. Bernhard Obereder
2015 – dato	WP Mag. Stephan Bauer

3



Theodor Österreicher / Andreas Sommer

SZENEN EINER WOHNUNGS- GEMEIN- NÜTZIGKEIT¹

¹³ 9 Ob 43/05x vom 16.12.2005

Die Wohnungsgemeinnützigkeit hatte in der Vergangenheit und hat in der Gegenwart in vielerlei Hinsicht eine Fülle von Facetten. Die Idee einer Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen ist jedenfalls älter als 150 Jahre und wird, unabhängig von Grad und Ausmaß staatlicher Interventionen, auch weit in das Morgen reichen.²

¹ Titel in Anlehnung an das Filmdrama „Szenen einer Ehe“ von Ingmar Bergman aus dem Jahr 1973.

² 63% aller ÖsterreicherInnen meinen nach einer Gallup-Untersuchung aus 2016, dass die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich steigen wird, 24% glauben: gleichbleibend und nur 7% gehen von einem Sinken aus. Die Gemeinnützigen in Österreich haben seit ihrem Bestehen eine Stadt in der Größe von knapp ganz Wien gebaut und bauen mit rd 15.000 Wohnungen jedes Jahr eine Stadt im Ausmaß von Wiener Neustadt. Am 11. April 2016 ist in Tirol die Übergabe der 1.000.000-sten gemeinnützig errichteten Wohnung gefeiert worden.

³ Verband Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften (Hrsg.): Geschichte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Berlin, Berlin 1957, S. 24 ff.

⁴ Unter den Erst-Aktionären fanden sich neben Mitgliedern des preußischen Königshauses u.a. Bankiers, Versicherungen, die evangelische und die katholische Kirche, mehrere Freimaurer-Logen aber auch verschiedene Handwerksmeister. Siehe FN 3.

⁵ Ludl, Herbert: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, in: Kemmetmüller/Schmidt (Hrsg.): Genossenschaftliche Kooperationspraxis, Wien 1998, S. 233.

⁶ RGBl., Nr. 242/1910

⁷ Verordnung des Reichspräsidenten (Paul von Hindenburg) zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930, RGBl. Nr. 47/1930.

⁸ Koppe, Fritz: Die neue Notverordnung vom 1. Dezember 1930, Berlin 1930, Vorwort.

⁹ Siehe den siebenten Teil der Notverordnung: „Wohnungswirtschaft“, Kap. III: „Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen“.

¹⁰ Anerkennungserfordernisse (§§ 1 bis 3), Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes (§ 4), fokussierter Personenkreis (§ 5), Geschäftskreis (§ 6), modifizierte Kostendeckung iS einer „Angemessenheit“ (§ 7), Vermögensbindung (§§ 8, 9 und 11), Übergangsrecht (§ 10), Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit der Verwaltung (§§ 12 und 13), Revisionspflicht (§ 14), Bedarfsvorsatz (§ 15), Verfahren und Zuständigkeit zur Anerkennung (§§ 16 bis 19 und 21), Laufende Aufsicht (§ 20) und Strafbestimmungen (§ 22).

¹¹ RGBl. I S. 438.

¹² RGBl. I S. 658.

¹³ Damals „Reichsgaue der Ostmark“.

¹⁴ Samt WGGDV, deutsches RGBl. I S. 1012.

¹⁵ Rechts-Überleitungsgesetz vom 1. Mai 1945, StGBI. Nr. 6/1945.

¹⁶ BGBl. Nr. 139/1979.

ENTWICKLUNG

Sowohl in Berlin als auch in Wien war es zur Mitte des 19. Jahrhunderts bekanntermaßen nicht unüblich, dass „dem armen Miethsmann eine elende ungesunde Spelunke zu fast unerschwinglichem Wucherpreis“³ angeboten worden ist. Schon 1848 haben daher altruistische und/oder kluge Menschen⁴ in Berlin die Gründung einer „Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft“ durchgesetzt. In Wien hat man rund zwanzig Jahre später mit der „Wiener gemeinnützigen Bau-Gesellschaft“⁵ nachgezogen.

Erstmals sind dergestalt Unternehmen am deutschsprachigen Wohnungsmarkt aufgetreten, die sich mit dem Adjektiv „gemeinnützig“ im Firmennamen, eine sozial orientierte Wohnbautätigkeit in einem sich rasant entwickelnden städtischen Umfeld zur Zielsetzung machten.

Die erste Vorläuferbestimmung zur Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich findet sich im Wohnungsfürsorgefonds 1910, der Gelder an öffentliche Körperschaften und gemeinnützige Bauvereinigungen „zum Zwecke des Baus von Kleinwohnungen“ vergab und die Anerkennung von „gemeinnützigen“ Bauvereinigungen mit der Aufnahme der Dividendenbeschränkung von 5% und der Vermögensbindung in die Statuten junktimierte.⁶ Die erste gesetzliche Kodifikation des „Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts“ im deutschsprachigen Raum erfolgte in der Weimarer Republik.⁷ Einem nach damaliger Diktion: „Gesetzgebungswerk von weitesttragender Bedeutung“⁸. Tatsächlich waren darin⁹ bereits alle Elemente der modernen Wohnungsgemeinnützigkeit enthalten.¹⁰

Mit dem „Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen ... vom 29. Feber 1940“¹¹ wurden einerseits nur die bereits kodifizierten, gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätze differenzierter ausgefeilt, andererseits aber nach nationalsozialistischem Gedankengut umformuliert. Mit Verordnung vom 15. April 1940¹² ist das neue Recht u.a. in Österreich¹³ eingeführt worden.

In einer entnazifizierten Fassung ist das WGG¹⁴ aus 1940 in den Rechtsbestand der II. Republik übernommen worden¹⁵ und war bis zum Inkrafttreten des mit 8. März 1979 im Nationalrat beschlossenen, noch heute geltenden WGG¹⁶ Teil der österreichischen Rechtsordnung.

BESTANDSAUFNAHME

Die in der BRD im Verhältnis zu Österreich auch nach dem 2. Weltkrieg und der Erlassung des (österreichischen) WGG in der Grundtendenz gleichlaufende wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Ausrichtung fand mit der Aufhebung des (deutschen) WGG mit Wirkung vom 1. Jänner 1990 ein jähes Ende.¹⁷

Das mit 31. März 1979 in Kraft getretene, „austrifizierte“ WGG hat in den 37 Jahren seither hingegen 31 mehr oder weniger bedeutsame Novellierungen erfahren.

Beginnend mit einer Novellierung des WGG im Rahmen des WFG 1984¹⁸, sind insbes. mit den folgenden drei Wohnrechtsänderungsgesetzen¹⁹ bis heute letztlich konsequent zwei Zielrichtungen verfolgt worden:

Einerseits eine Anpassung an geänderte wohnungspolitische Herausforderungen sowie eine schrittweise und partielle Modifikation des streng objektbezogenen Kostendeckungsgrundsatzes - mit dem Ziel einer Stärkung der unternehmerischen Gestion.²⁰ Andererseits ein dichteres „Knüpfen“ des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips, um das praktisch stiftungsartig gebundene Kapital im wohnungswirtschaftlichen Kreislauf zu erhalten und dessen Einsatz zugunsten zukünftiger Wohnungsnachfrager zu sichern.

Mit der Wohnrechtsnovelle 1999²¹ wurden, neben einer Vielzahl von formalrechtlichen Anpassungen, vor allem Akzente im Wohnungsbestand gesetzt. Der Bogen reicht bspw. von einer „Deckelung“ der Entgelte im Altbestand²² bis hin zur Einführung einer Verzinsung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Die Fülle von überaus detaillierten, unter dem Titel „Wohnkostensenkung“ erlassenen, streng auf Kostendeckung und Objektbezogenheit ausgerichteten Neuregelungen standen allerdings auch eine Reihe deregulierender Maßnahmen²³ sowie ein verstärkter Schutz der gemeinnützigen Vermögensbindung²⁴ gegenüber.

Nur zehn Monate danach ist mit 1. Juli 2000 ein ganzes Paket an Änderungen im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2000²⁵ in Kraft getreten. Die Neuregelungen reichen von einer Flexibilisierung des genehmigungsfreien Geschäftskreises zugunsten „wohnungsbezogener“ Dienstleistungen, wohnzivil-

rechtlichen Erleichterungen bei der Durchführung von Sanierungen und Contracting-Modellen bis hin zu einer gänzlichen Neufassung des Normenkomplexes rd. um die Mieter-Einmalzahlungen sowie einer erleichterten, nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum.

Das wohnrechtliche Stakkato hat mit der Wohnrechtsnovelle 2002²⁶ seine Fortsetzung gefunden, die neben einer Verschärfung der Reinvestitions-pflicht für gemeinnützig gebundenes Kapital und einer weiteren Deregulierung für gewerbliche Töchter²⁷ vor allem die Preisbildung bei der nachträglichen Wohnungseigentums-Begründung an gemeinnützigen Mietwohnungen auf eine völlig neue rechtliche Basis²⁸ gestellt hat.

Die Wohnrechtsnovelle 2006²⁹ hatte zwei Hauptzielrichtungen: Einerseits eine möglichst deckungsgleiche Übernahme der im MRG getroffenen Neuregelungen iZm einer rigideren Definition der

¹⁷ Vgl. Galonska, Jürgen/Kühne-Büning, Lidwina: Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, in: Kühne-Büning, Lidwina/Heuer, Jürgen (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Frankfurt/Main, 1994, S. 85 ff.

¹⁸ BGBl. Nr. 482.

¹⁹ 1. WÄG, BGBl. Nr. 340/1987; 2. WÄG, BGBl. Nr. 68/1991; 3. WÄG, BGBl. Nr. 800/1993.

²⁰ Z.B. Einführung eines einheitlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages, Modell der dynamischen Kostendeckung, Möglichkeit der Wiedervermietung zu Kategoriemietzinsen bzw. zu einem angemessenen Entgelt etc.

²¹ WRN 1999, BGBl. I Nr. 147.

²² Bei Wiedervermietung sowie bei „entschuldeten Wohnungen“.

²³ Vor allem rd. um die Verwaltung und den Erwerb von nicht gemeinnützigen Objekten.

²⁴ Etwa iZm mit der Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus.

²⁵ WRN 2000, BGBl. I Nr. 36.

²⁶ WRN 2002, BGBl. I Nr. 162/2001.

²⁷ Grundsätzliche Möglichkeit der Geschäftskreiserweiterung auch in Richtung Mittel-/Osteuropa sowie zugunsten regionaler EU-Kooperationen.

²⁸ Anstelle einer gerichtlichen Preisermittlung flexiblere, aus Käufersicht tendenziell preismindernde Fixpreise.

²⁹ WRN 2006, BGBl. I Nr. 124.

„Bewohnergefährdung“ im Bereich der Erhaltungspflichten des Vermieters³⁰ und eine Erweiterung des Kataloges ersatzfähiger Mieterinvestitionen³¹ sowie andererseits und vor allem eine Schaffung eines stringenten Abrechnungs- und Bewirtschaftungssystems für sogenannte „Mischobjekte“.³²

Im Rahmen einer „kleinen“ Wohnrechtsnovelle 2009³³ wurde u.a. klargestellt, dass – wie bei allen nicht gemeinnützigen Bauträgern, Vermietern und Verwaltern auch – nur solche GBV Energieausweise ausstellen dürfen, die über entsprechend qualifiziertes Personal verfügen.³⁴

Mit einer weiteren „kleinen“ WGG-Novelle³⁵ iZm dem Zahlungsverzugsgesetz³⁶ wurde die neu geregelte „Mietzinsfälligkeit“ nach MRG³⁷ grundsätzlich auch in den Geltungsbereich des WGG übernommen.³⁸

Seit der Wohnrechtsnovelle 2015³⁹ sind analog zum MRG die GBV für Erhaltung und Reparatur von u.a. mitvermieteten Heizthermen und Heißwasserboilern zuständig.

Neben einem Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank⁴⁰ und einer Änderung des „WohnbaubankenG“⁴¹ erfolgte mit BGBl. I Nr. 157/2015 die seit 2006 inhaltsreichste WGG-Novellierung 2016. Bedeutsame Änderungen sind sowohl im wohnzivilrechtlichen Teil⁴² als auch im öffentlichrechtlichen Teil⁴³ normiert worden.

³⁰ Stichworte: Bleirohre und Elektroanlagen.

³¹ Heiztherme, Wasserboiler etc.

³² Gemeint sind damit Baulichkeiten, an denen - aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Miet-/Kaufoptionen - nachträglich Wohnungseigentum begründet worden ist, wobei im Spannungsfeld zwischen den die GBV (als Teil der Eigentümergemeinschaft) verpflichtenden, wohnungseigentumsrechtlichen Vorgaben mit den WGG-rechtlichen Vermietungsregeln Problemlösungen gefunden werden mussten.

³³ WRN 2009, BGBl. I Nr. 25/2009.

³⁴ Mit einer sondergewerberechtigten Geschäftskreisregelung wurde zudem sichergestellt, dass eine „befugte und zuverlässige“, letztlich für die Bewohner kostengünstigere Energieausweis-Ausstellung durch GBV nur für solche Objekte erfolgen darf, die auch von einer GBV zulässigerweise verwaltet werden. Wie bei der Erbringung anderer technischer Leistungen auch, ist eine GBV verpflichtet, nur so einen Kostenersatz (im Weg über den EVB) zu verrechnen, der unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegt.

³⁵ BGBl. I Nr. 51/2013.

³⁶ ZVG, BGBl. I Nr. 50/2013.

³⁷ § 15 Abs. 3 MRG.

³⁸ Die WGG-Entgeltsbestandteile, die zur objektbezogenen Refinanzierung herangezogen werden (also Fremd- und Eigenmittelkomponenten sowie Bauzins) plus EVB plus Rücklagenkomponente werden als eine Art „WGG-rechtlicher Hauptmietzins“ fingiert, womit klargestellt werden soll, welches zulässige, richtig berechnete und angemessene Entgelt, wann zu entrichten ist.

³⁹ WRN 2015, BGBl. I Nr. 100/2015.

⁴⁰ WBIB - zur Sonderfinanzierung von bundesweit zusätzlich 30.000 Wohnungen mit Hilfe von EIB-Mitteln.

⁴¹ BG über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus, BGBl. Nr. 253/1993, womit Wohnbaubanken nunmehr ausdrücklich auch die Möglichkeit zur Finanzierung von kommunalen Wohninfrastruktur-Maßnahmen eingeräumt worden ist.

⁴² Siehe insbes.: § 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a und 39 Abs. 18 (Neudefinition einer Art „gemeinnützigen Grundentgelts“), § 14 Abs. 2b (Sanierungsvereinbarungen auch mit qualifizierter Mietermehrheit), § 14a (erweiterter Erhaltungsbegriff im Inneren der Wohnung), § 14d (Neuregelung des EVB-Systems), § 15g (Spekulationsfrist und Nachbesserungspflicht bei nachträglich erworbenem Wohnungseigentum), § 17b iVm § 14 Abs. 1 (Entgeltsanpassung bei Um- und Anschlussfinanzierungen sowie Baurechtsverlängerungen) etc.

⁴³ Siehe insbes.: § 3 („Zuverlässigkeit“ auch von GBV-Eigentümern gefordert, Mindest-Eigenkapitalausstattung), § 7 Abs. 4 Z 3 und Abs 4b Z 4 sowie § 9a Abs. 2 Z 2, Abs. 2a, Abs. 3, Abs. 5 und Abs. 6 (Compliance), § 7 Abs. 4c (sofortige Informationspflicht an Revisionsverband bei allen Ausnahmegeschäften), § 10a Abs. 1 lit c, Abs. 2 lit a und lit b (Veräußerung ganzer Wohnbauten nur mit aufsichtsbehördlicher Zustimmung), § 10b (aufsichtsbehördliche Zustimmungspflicht bei Sitzverlegung), § 15g (Nachbesserungspflicht bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung, Spekulationsfrist), § 24 (Compliance, Fit&Proper und Corporate Governance), § 36 (Geldleistung bei Aberkennung der Gemeinnützigkeit) etc.

PERSPEKTIVEN

Die überwiegend mit 1. Jänner 2016⁴⁴ in Kraft getretene jüngste WGG-Novelle ist mit den Stimmen der beiden Regierungsfractionen⁴⁵ sowie der Grünen beschlossen worden. Einzelne Teile der Reform, im Besonderen die für die Zukunft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft kaum zu unterschätzende, ausdrückliche Normierung eines Generationenausgleichs im neu eingefügten § 1 Abs. 3 finden aber zweifelsohne auch in anderen Oppositionsparteien eine breite Zustimmung.

It. Regierungsvorlage⁴⁶ werden mit „der ausdrücklichen Normierung eines Generationenausgleichs“ die Ziele des im WGG „gründenden gemeinnützigen Wohnbaus sowie der Gesetzeszweck des WGG in knapper und anschaulicher Weise programmatisch dargestellt“.

Mit dieser Bestimmung wird daher gleichsam präambelhaft einerseits der Gesetzeszweck (die ratio legis) im Allgemeinen und andererseits im Speziellen das „in § 1 und den folgenden Einzelregelungen schon de lege lata vielfach ausgestaltete, gemeinnützigkeitsrechtliche Vermögensbindungsprinzip ... zusammengefasst“⁴⁷. Fehlentwicklungen, wie sie etwa in der BRD in den 1980-iger Jahren diskutiert und aufgezeigt worden sind, sollen dergestalt, im Verbund mit einer Fülle gesetzlicher „Nachbesserungen“⁴⁸ hintangehalten werden.

In einem durchaus platonischen Sinn⁴⁹ soll das Gemeinwohl fördernde Ganze des gemeinnützigen Wohnrechtsregimes auch für zukünftige Wohnungsnachfrager deutlich gemacht werden, das für die Einzelfälle schon wohnversorgter, „bestehender“ Wohnungsnutzer (beati possidentes) eben auch bedingt, über eine strenge und reine Kostendeckung hinaus, zugunsten „zukünftiger Nutzer“ – und eines revolvierenden Einsatzes gemeinnützig gebildeten Eigenkapitals im Wohnbau – moderat zu den „nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete(n) ... gesetzlich beschränkten Erträgen GBV“⁵⁰ beizutragen.

Wie auch mehrfach u.a. vom Rechnungshof gefordert⁵¹, ist sohin erstmals positivrechtlich ausdrücklich klargestellt worden, dass GBV die ihnen gesetzlich eingeräumten Ertragsmöglichkeiten zum Zweck einer nachhaltigen Eigenkapitalbildung⁵² grundsätzlich auch nutzen sollen. Ziel ist „die Zurverfügungstellung von Wohnraum zu sozialen Bedingungen durch GBV“, womit „gewährleistet sein soll, dass auch mehrere Generationen von Wohnungssuchenden unabhängig von Schwankungen des gewerblichen Wohnungsmarkts Wohnraum (iS von Volkswohnungswesen⁵³) ... zur Verfügung gestellt bekommen“⁵⁴.

Ein gesellschaftspolitischer Auftrag, der gerade in diesen Tagen – 70 Jahre nach Gründung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen–Revisionsverband – kaum zu hinterfragen ist. ✕

⁴⁴ Der Entfall des § 7 Abs. 7 WGG ist am 29. Dezember 2015 in Kraft getreten, die §§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, 14d Abs. 2 und 39 Abs. 18 mit 1. Juli 2016.

⁴⁵ SPÖ und ÖVP.

⁴⁶ RV, 760/NR GP XIV.

⁴⁷ RV, 760/NR GP XIV.

⁴⁸ Siehe FN 42.

⁴⁹ Barta, Heinz: Platons Plädoyer für Gesetzespräambeln. Dargestellt anhand der Arzt-Patient-Beziehung, in: Juridikum 2003, 214.

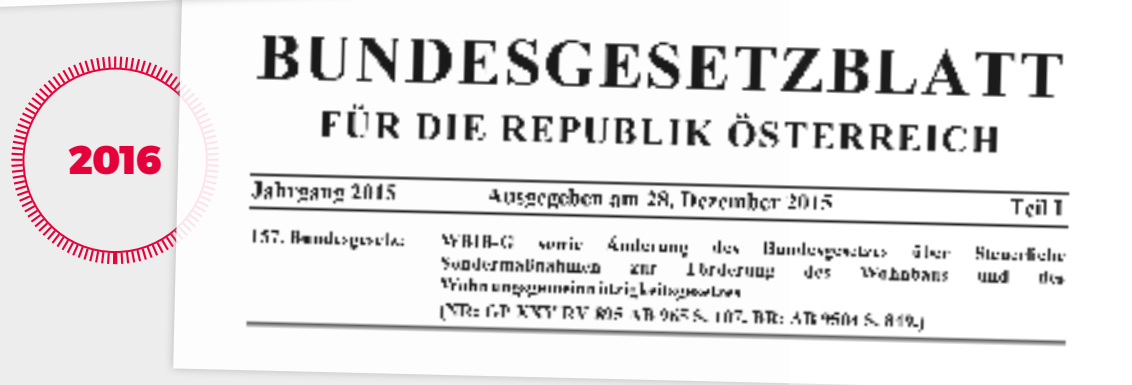
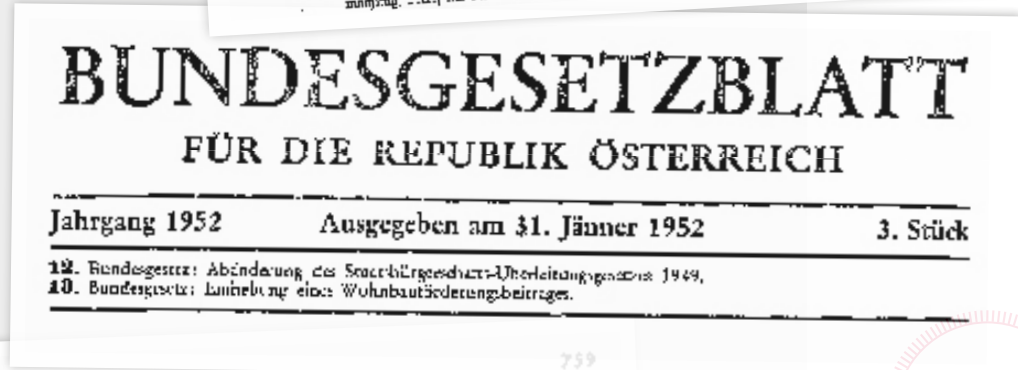
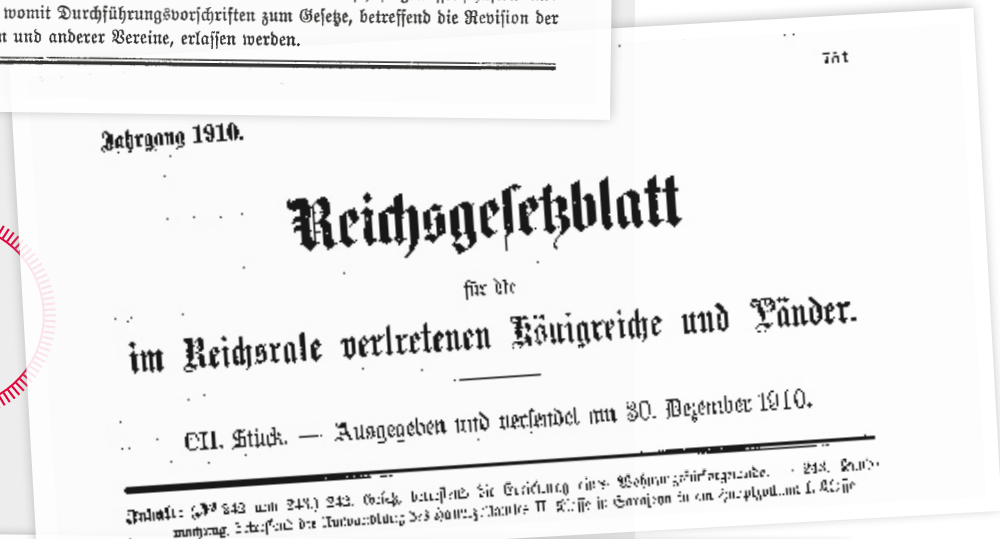
⁵⁰ Holoubek, Michael: Möglichkeiten und Funktionen einer konkreten Ausformulierung des Generationenausgleichs im WGG, in: Durchschnittliche Betriebsverhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen und die Verankerung des Generationenausgleichs im WGG, Studie im Auftrag des BMWFJ, 2010.

⁵¹ Siehe z.B. Bericht des Rechnungshofes, Reihe Bund 2009/7, III-73 der Beilagen XXIV. GP, S. 77-109.

⁵² Holoubek: Möglichkeiten und Funktionen einer konkreten Ausformulierung des Generationenausgleichs im WGG, aaO.

⁵³ Gem. Art 11 Abs. 1 Z 3 B-VG.

⁵⁴ Holoubek: Möglichkeiten und Funktionen einer konkreten Ausformulierung des Generationenausgleichs im WGG, aaO.



4

Artur Streimelweger

DIE ENTWICKLUNG DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

WURZELN STRUKTUR EIGENTÜMER

Das namenlose Elend der Gegenwart stellt die gemeinnützige Wohnungswirtschaft als Hauptträger der sozialen Wohnungspolitik in Österreich in den Brennpunkt öffentlich relevanter Entscheidungen. Der über unser Vaterland hinweggezogene Krieg mit all seinen Folgeerscheinungen hat auch den Einrichtungen der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen tiefe Wunden geschlagen“. So pathetisch diese Worte von Heinz Huber, dem ersten Obmann des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen nach Ende des 2. Weltkrieges, heute erscheinen mögen, so sehr spiegelt sein 1947 in den „Mitteilungen“ des Verbandes veröffentlichter Aufruf aber auch den „Scheideweg“ wider, auf dem sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft angesichts der Vielzahl an unbewältigten Problemen in den ersten Nachkriegsjahren befand. Ob dies die „Behebung und Linderung der herrschenden drückenden Wohnungsnot“, die Beseitigung und der Ersatz der zerstörten Bausubstanz, die fehlenden Finanzierungsmittel oder der Mangel an Arbeitskräften und Baustoffen sowie die ungeklärten Eigentumsverhältnisse einer Reihe von in der NS-Ära gegründeten Kapitalgesellschaften waren, der gemeinnützige Wohnbausektor sah sich nach 1945 einem Gemengelage an Herausforderungen von historischem Ausmaß gegenüber. Herausforderungen, deren Bewältigung für den „Weiterbestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“ (Verbandsobmann Huber) bereits am 9. November 1946 im Mittelpunkt einer Arbeitstagung der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen gestanden sind und auch Eingang in eine Resolution des damals noch unter öffentlicher Verwaltung stehenden „Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen“ gefunden haben.

Diese Hürden konnten nicht nur überwunden, sondern in den darauffolgenden Jahrzehnten ein, wie es Verbandsobmann Alfred Holoubek und der Vorsitzende des Verbandsaufsichtsrates, Josef Klemen, in der 40-Jahres-Jubiläumsschrift des Verbandes auf den Punkt brachten, „beispielloses Aufbauwerk“ vollbracht werden. 1946 verfügte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft über rd. 60.000 verwaltete Wohnungen, 1966 betrug der Verwaltschaftbestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) 250.000 Wohnungen, 1986 waren es bereits 550.000 und Anfang 2016 schließlich 882.000 verwaltete Wohnungen.

Als mit Bescheid der Vereinsbehörde 1946 ein provisorischer Vorstand zwecks Neukonstitu-

ierung des Verbandes eingesetzt wurde, bedeutete dies für den gemeinnützigen Wohnbausektor somit keine Stunde Null, sondern vielmehr einen Wiederbeginn oder Neustart unter gewiss wirtschaftlich schwierigen Vorzeichen, aber auf neuer demokratischer Grundlage im Rahmen der noch jungen 2. Republik. Dabei konnte er auf bereits vorhandene Strukturen und Institutionen aufbauen, dessen Wurzeln bis in die Monarchie zurückreichen.

WURZELN

Die Anfänge gemeinnütziger Bautätigkeit lassen sich im Wesentlichen auf drei unterschiedliche, parallel laufende Entwicklungen ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückverfolgen. Sie können als Reaktion auf die heute kaum mehr vorstellbare Wohnungsnot infolge der Industrialisierung und der daraus resultierenden sozialen Veränderungen angesehen werden: der genossenschaftliche Wohnungsbau, der Werkswohnungsbau und der „ausgelagerte“ öffentliche Wohnungsbau.

Wohnungsgenossenschaften sind zweifellos eine der ältesten Säulen der Wohnungsgemeinnützigkeit. Ihr Entstehungsbild ist kein einheitliches. Es finden sich sowohl genossenschaftliche Initiativen von Beamten und Angestellten zur eigenen Wohnversorgung als auch Selbsthilfe-Bewegungen von Siedlern. Während erstere überwiegend von außen angeregt und pragmatisch agierende Zweckgemeinschaften wie etwa die durch den Kaiser-Franz-Josef-Jubiläumfonds geförderten Beamten-genossenschaften darstellten, standen bei den anderen sozialreformerrisch-gemeinschaftliche Modelle der Wohnversorgung im Vordergrund. Prominenteste Ausformung dieser emanzipatorischen Selbsthilfeszusammenschlüsse ist hier wohl die Wiener Siedlerbewegung. Gemein ist allen Wohnungsgenossenschaften aber, jenseits marktwirtschaftlicher Bedingungen und staatlicher Organisation Wohnraum kollektiv durch ihre Mitglieder zu organisieren und damit eine Kooperationsrendite zu schaffen, die durch isolierte Vorgangsweise nicht möglich gewesen wäre. Als älteste, heute noch aktive Bauvereinigung aus dieser Entwicklungsphase gilt die 1895 gegründete Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft reg. Gen.m.b.H.

Dadurch unterscheiden sie sich von der zweiten Wurzel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, dem Werks- oder Dienstgeberwohnungsbau. Industriebetriebe und Eisenbahngesellschaften stellten

als erste Unternehmen im 19. Jahrhundert in größerem Umfang Wohnungen für die Arbeiterfamilien bereit. Verschiedene Eisenbahngesellschaften unterstützten dabei die Gründung von Baugenossenschaften. Unternehmenseigene Pensionsfonds steuerten Mittel zur Finanzierung der Wohnbauten bei und können als Vorläufer der Wohnbauförderung angesehen werden. Da Industriebetriebe und hier vor allem jene von Montan- und Bergbauunternehmen sowie Eisenbahnstützpunkte vorwiegend außerhalb der städtischen Gebiete lagen, war der Werks- bzw. Dienstgeberwohnungsbau weit verbreitet und spielte für die Wohnversorgung eine bedeutende Rolle. Zunächst waren die Träger des Werks- und Dienstgeberwohnungsbaus die Betriebe selbst, danach wurde diese Tätigkeit jedoch zunehmend in eigene gemeinnützige Wohnungsunternehmen ausgelagert. Speziell nach 1945 wurde mit Unterstützung und Förderung von Industriebetrieben wie beispielsweise die Österreichische Alpine Montangesellschaft eine Reihe von gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Betriebsangehörigen ins Leben gerufen. Durch die wirtschaftlichen Strukturveränderungsprozesse der letzten Jahrzehnte nahm der Stellenwert dieser Variante gemeinnützigen Wohnbaus aber sukzessive ab.

Der „ausgelagerte“ öffentliche Wohnungsbau als dritte Quelle der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist deutlich jüngeren Ursprungs. Er hielt mit der Nazi-Herrschaft ab 1938 Einzug in Österreich und zielte mit der Gründung einer Vielzahl an im Eigentum bzw. Einflussbereich von Gebietskörperschaften stehenden gemeinnützigen Kapitalgesellschaften auf die Wohnversorgung in den Kommunen ab.

ENTWICKLUNG UND STRUKTUR

Entscheidenden Einfluss auf die Dynamik der Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus übte die staatliche Unterstützung für das Wohnungswesen aus. Von grundlegender Bedeutung war in diesem Zusammenhang der 1910 etablierte Wohnungsfürsorgefonds. Mit ihm wurden nicht nur in größerem Ausmaß Kredite für die gemeinnützige Bautätigkeit bereitgestellt, sondern erstmals auch die „Gemeinnützigkeit“ u.a. mit der Normierung der Gewinnbeschränkung festgeschrieben. Dies – so wie zuvor der Kaiser Franz Josef I. Regierungs-Jubiläumfonds – führte zur Gründung zahlreicher Mittelstands- und Beamten-Baugenossenschaften. 1910 bestanden 97 gemeinnützige

Bauvereinigungen, im Jahr 1912 waren es bereits 184, wovon allerdings viele den 1. Weltkrieg nicht „überlebten“. Heute sind noch 20 in dieser Periode gegründete Unternehmen aktiv.

Eine zweite, kurze Gründungswelle brachte der 1921 etablierte Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds. Die Blütezeit erstreckte sich jedoch nur auf einen ebenso kurzen Zeitraum wie die erste und ebte durch das Ausbleiben der Fördermittel ab dem Jahr 1924 wieder ab, die Wirtschaftskrise in der 2. Hälfte der 1920er Jahre bremste die Bautätigkeit. Neben Liquidierungen von Bauvereinigungen kam es erstmals auch zu Fusionierungen, wie z.B. auf Wiener Ebene die Verschmelzung kleinerer Genossenschaften zur „Siedlungsunion“.

Die in ihrer Grundstruktur jedoch nach wie vor bestehende, bunte und vielfältige Genossenschaftsstruktur mit viel Selbstverwaltungs-Engagement sah sich bereits in der Ära des Austrofaschismus ab 1934 Restriktionen gegenüber, 1938 fiel sie der NS-Herrschaft zum Opfer. Die Baugenossenschaften als Teil der gesellschaftlichen und demokratischen Vielfalt war den Nationalsozialisten ein störendes Element, das dem „Führerprinzip“ zuwiderlief. Es folgten Liquidierungen und Zwangsfusionierungen von Genossenschaften, Funktionäre wurden abgesetzt und durch „linientreue“ Funktionäre ersetzt. Parallel dazu nahm die Bedeutung der Kapitalgesellschaften erheblich zu. Obgleich in Form der Heimstätten-Gesellschaften, der von der Deutschen Arbeitsfront gegründeten Neuen Heimat und industrieeigener Aktiengesellschaften neue Kapitalgesellschaften hinzugekommen waren, schlug sich dies weniger in ihrer Quantität als im wirtschaftlichen Stellenwert nieder. Wesentlich trug dazu das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940 bei, das zu einer Gleichstellung der Wohnungsunternehmen in ihren unterschiedlichen Rechtsformen (Genossenschaften, Ges.m.b.H., Aktiengesellschaften, Vereine, Stiftungen, öffentlich-rechtliche Körperschaften) führte.

Insgesamt verursachte das Zerstörungswerk der Nationalsozialisten eine nachhaltige Strukturveränderung des gemeinnützigen Wohnungswesens. Es reduzierte sich die Zahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen von 265 im Jahre 1938 auf nur mehr 141 im Jahre 1945. Während die Genossenschaften dabei um mehr als die Hälfte von 241 auf 102 Unternehmen zurückgingen, erhöhten sich die Kapitalgesellschaften von 24 auf 39 Unternehmen. Mit

16.000 Einheiten stagnierte der Wohnungsbestand der Genossenschaften in diesem Zeitraum, jener der Kapitalgesellschaften stieg hingegen auf 43.000 Wohnungen an.

In der 2. Republik erlebte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft einen beispiellosen Aufschwung, der mit der dritten und bedeutendsten Gründungswelle gemeinnütziger Bauvereinigungen verbunden war. Dabei spielten vor allem der große Nachholbedarf an Wohnraum aufgrund der Zerstörungen des 2. Weltkrieges und auch der Ausbau der staatlichen Förderung für den Wohnungsneubau eine wichtige Rolle. Insbesondere der wiederbelebte und bis 1967 existierende Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds (BWSF), für den als Förderwerber nur gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Gemeinden zugelassen waren, und der 1948 gegründete Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (WWF), haben die Expansion der Gemeinnützigen und ihren maßgeblichen Beitrag zum Wiederaufbau und zur Erneuerung des österreichischen Wohnungsbestandes ermöglicht und unterstützt. Mit der Institutionalisierung des Wohnungseigentums 1948 entstanden auf die Errichtung von Wohnungen dieser Rechtsform spezialisierte gemeinnützige Bauträger.

Bis 1955 erhöhte sich die Zahl der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf den Rekordwert von 361. Der Kreis der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften wuchs zwischen 1945 und 1955 von 102 auf 248, jener der Kapitalgesellschaften von 39 auf 113. Zusammen konnten sie den Wohnungsbestand um 37.000 auf 96.000 Wohnungen ausbauen. Bei den neu gegründeten Genossenschaften stand vielfach der Gedanke der genossenschaftlichen Selbsthilfe im Vordergrund, bei weiteren handelte es sich zum Großteil um Tochtergesellschaften der privaten und staatlichen Industrie, die die Errichtung von Wohnungen für ihre Arbeitnehmer zum Ziel hatten.

Seit Mitte der 1950er Jahre ist die Zahl der Gemeinnützigen kontinuierlich im Sinken. Eine Reihe kleinerer Genossenschaften löste sich nach Erfüllung ihres Zweckes wieder auf oder schlossen sich aus Gründen einer effizienteren Abwicklung der Projekte mit anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zusammen. Während die Kapitalgesellschaften nach anfänglichen Rückgängen 1975 ihren Höchststand mit 117 Unternehmen erreichten und ihre Zahl bis Mitte der 1980er Jahre relativ konstant blieb, schrumpften die Genossenschaften bis dahin auf die Hälfte ihres Bestandes der 1950er. Erst da-

nach reduzierte sich auch die Zahl der Kapitalgesellschaften durch Fusionen und Firmenzusammenschlüsse sowie Liquidationen, Enthebungen und Entziehungen der Gemeinnützigkeit. Eine Zäsur bildete dabei sicherlich das Ausscheiden von fünf bundeseigenen Wohnungsgesellschaften durch den Verkauf an zwei Investorenkonsortien.

Bautätigkeit wurde und wird darin ein – wenn auch im unterschiedlichen Ausmaß – maßgeblicher Stellenwert eingeräumt.

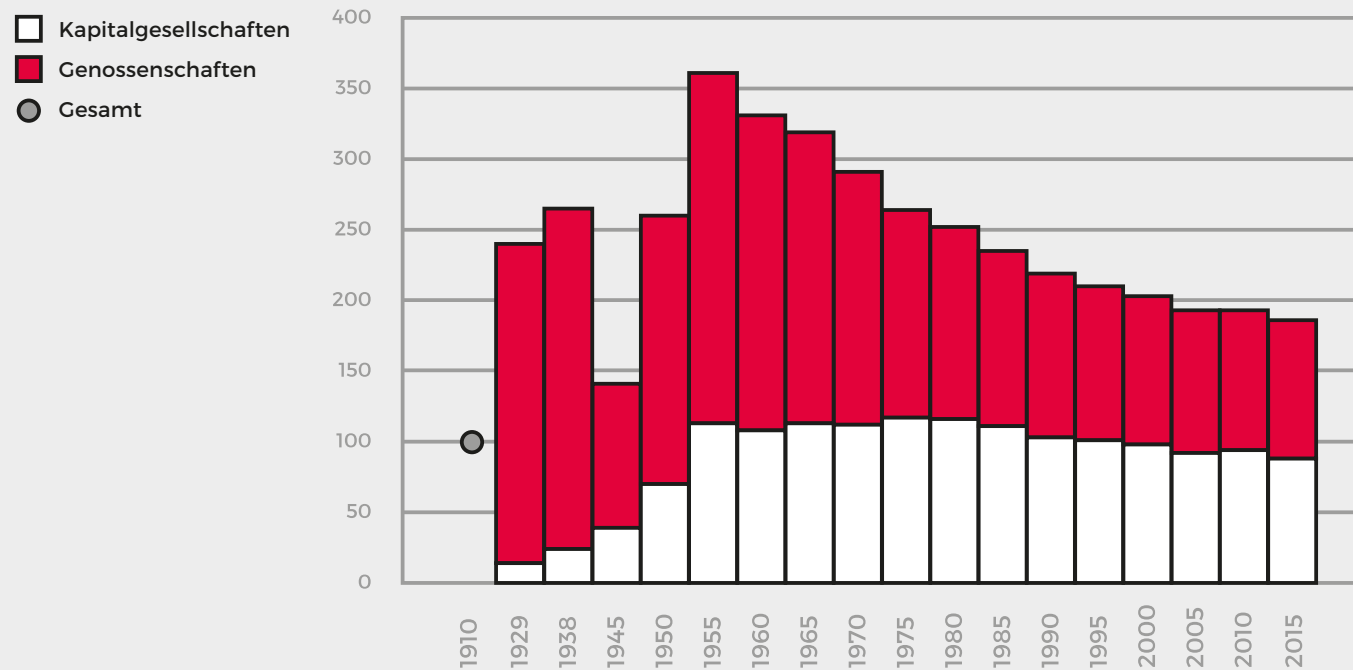
FUNKTION

Zu kurz gegriffen wäre in diesem Zusammenhang allerdings, die gemeinnützige Wohnungswirtschaft als wohnungspolitisches Vollziehungsinstrument des Staates zu qualifizieren. Diese oftmals vorgenommene Verortung würde dem autonomen Charakter der gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht zuletzt aufgrund ihrer vielfältigen und zunächst ohne staatliche Einflussnahme erfolgten Entstehung nicht gerecht. Das Prinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit und das mit ihr verknüpfte unternehmerische Verhalten sind sehr viel älter als die staatlicher Förderung und das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG). Erst später erfolgte eine Verknüpfung zwischen staatlicher Begünstigung (Steuerbefreiung, Förderung) gemeinnütziger Bautätigkeit im Austausch mit bestimmten Reglementierungen (Vermögensbindung).

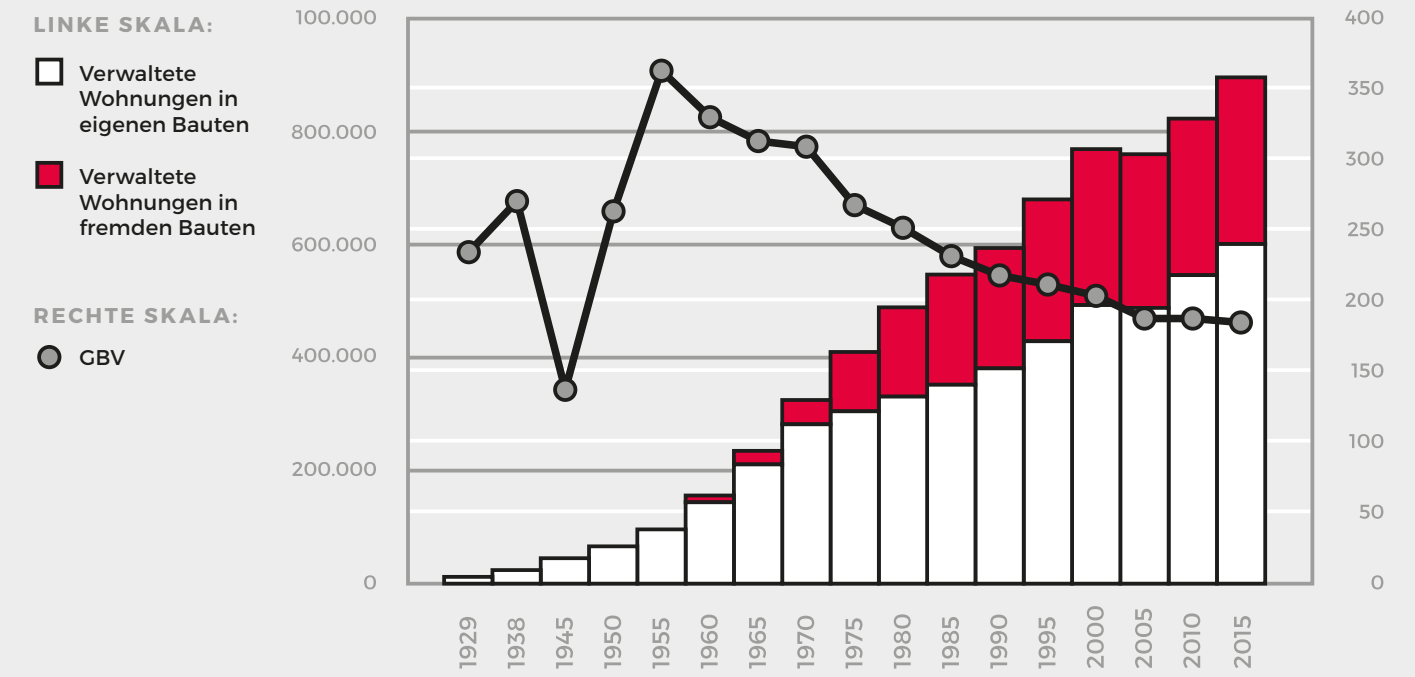
Das WGG ist dabei Ausdruck der staatlichen Mitverantwortung zur Wohnversorgung der Bevöl-



ENTWICKLUNG DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN NACH RECHTSFORM (GENOSSENSCHAFT, KAPITALGESELLSCHAFT) 1910 - 2015



ENTWICKLUNG DER VERWALTETEN WOHNUNGSBESTANDES DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN 1929 - 2015



kerung und gleichzeitig Operationsgrundlage der gemeinnützigen Wohnbauträger als „privatautonom organisierte, aber funktional für Zwecke des Gemeinwohls in Dienst genommene“ Unternehmen in einem marktwirtschaftlichen Rahmen. Als solche haben sie ihre Investitionsentscheidungen in Verbindung mit ihren spezifischen gesetzlichen Bindungen (Vermögensbindung, Gewinnbeschränkung, Kostendeckung, Baupflicht) allesamt unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und in Abhängigkeit von der Bedarfssituation zu treffen. Insoweit erscheint die der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zugedachte „Mittlerrolle zwischen Staat und Markt“, wie sie etwa in der 50-Jahres-Jubiläumsschrift angesprochen wird, als nicht adäquat bzw. funktionsgerecht. Die Positionierung als Erfüllungsgehilfe staatlicher Wohnungspolitik übersieht die wesentlichen Qualitäten und Eigenheiten des gemeinnützigen Wohnbaus, der in seinen Grundzügen viel eher einen „Dritten Sektor“ zwischen marktwirtschaftlicher Orientierung und staatlicher Versorgung konstituiert.

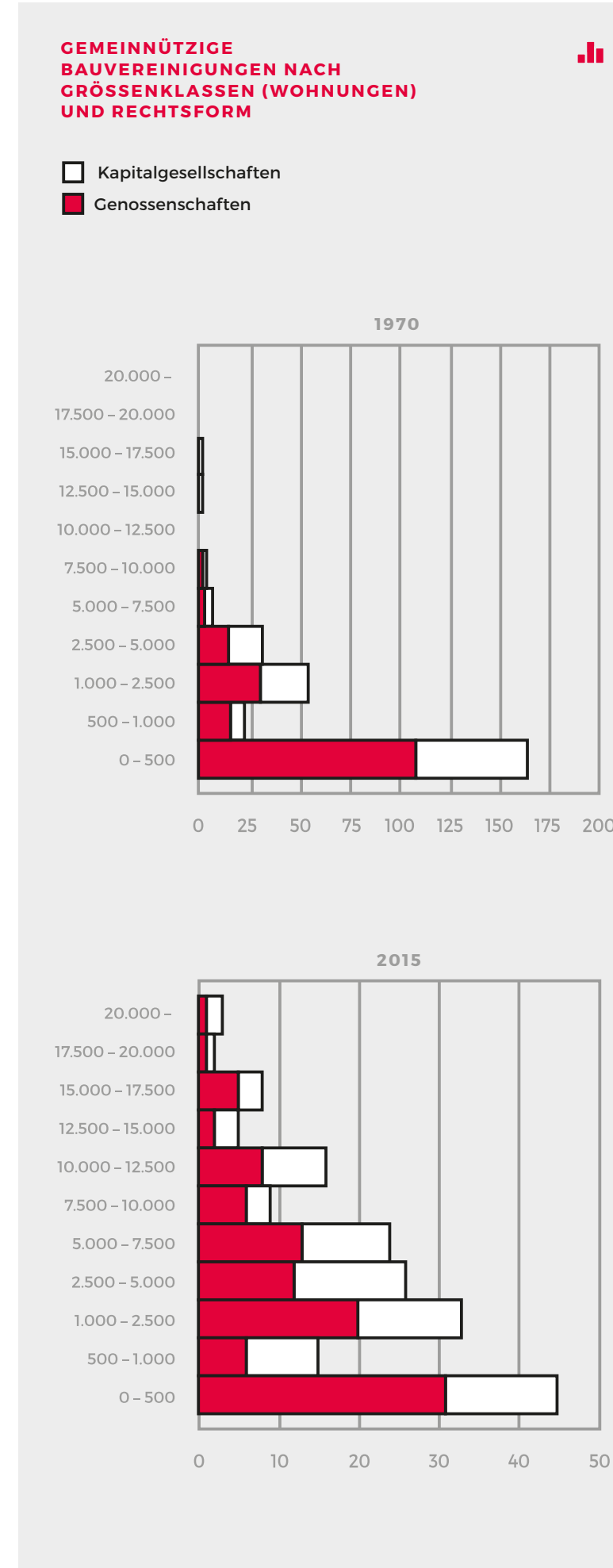
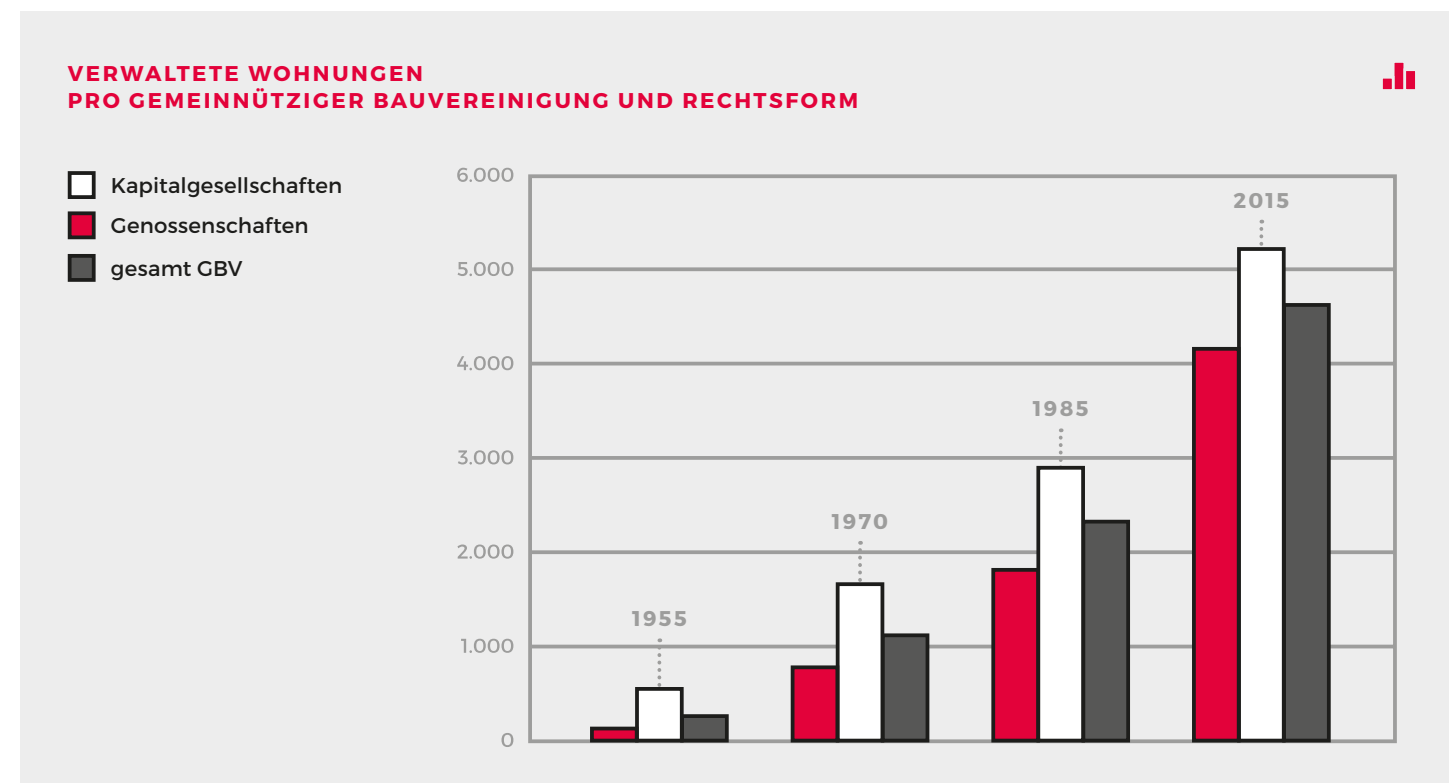
KONZENTRATION

Bereits 1968 machte der Verbandstag der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Klagenfurt auf die Notwendigkeit einer Konzentration und Zusammenarbeit seiner Mitgliedsunternehmen aufmerksam. In einer dazu beschlossenen Resolution heißt es: „Die große Anzahl von Kleinst-

unternehmen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreich lässt es angezeigt erscheinen, dass auf dem Wege der Kooperation und Konzentration eine stärkere Zusammenfassung aller in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs tätigen Vereinigungen erzielt wird. Der Verbandstag ist der Auffassung, dass die Verbandsleitung alle Bestrebungen zum Verbund kleinerer Wohnungsvereinigungen zu größeren Unternehmungen unterstützen möge und auch an die Landesregierungen als Aufsichtsbehörde mit der Bitte um Unterstützung herantritt.“

Wie sich zeigt, ist dieser angestrebte Konzentrationsprozess durch Abgänge vor allem im Wege von Fusionen und Liquidierungen auch tatsächlich eingetreten. 1955 belief sich der durchschnittliche Verwaltungsbestand pro GBV auf 260 Wohnungen, 1970 lag er bei 1.118 Wohnungen, 1985 bei 2.325 Wohnungen und 2015 entfielen im Schnitt 4.626 Wohnungen auf ein Unternehmen. Insgesamt lässt sich die Zahl der Unternehmenszusammenschlüsse auf zwischen 90 und 100 beziffern, weitere 100 Abgänge sind durch Auflösungen, Entzug oder Enthebung der Gemeinnützigkeit zustande gekommen.

Ausfluss der Unternehmenskonzentrationen bzw. -kooperationen ist auch eine steigende Anzahl an Konzernen. Aktuell sind 52 GBV in 15 Konzernen zusammengeschlossen, 2000 waren es erst 4.



Mit dem Konzentrationsprozess haben auch die Unternehmensgrößen zugenommen. Demzufolge hat sich die Zahl jener Gemeinnützigen, die unter 500 Wohnungen verwalten, zwischen 1970 und 2015 von 164 auf 45 Mitgliedsunternehmen reduziert. Während der Anteil dieser Größenklasse 1970 noch bei fast 60% lag und sich in dieser Gruppe mit einem Anteil von zwei Drittel überwiegend Genossenschaften befanden, beträgt er heute nur mehr knapp ein Viertel. Nach wie vor überwiegen hier die Genossenschaften. Dagegen ist eine Vielzahl an GBV durch Unternehmenskonzentrationen und rege Bautätigkeit in höhere Größengruppen „gesickert“.

- 64% aller gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten 2015 bis zu 5.000 Wohnungen, wobei auf diese mit rd. 166.000 Wohnungen ein Anteil von 19% am Gesamtbestand entfällt. 1970 belief sich der Unternehmensanteil an dieser Größenklasse noch auf 94%. Insgesamt umfassten die rd. 230.000 verwalteten Wohnungen damit rd. 70% des gesamten Verwaltungsbestandes.
- Aktuell weisen 29% aller GBV eine Größe zwischen 5.000 und 15.000 Wohnungen auf, was einen Anteil am verwalteten Wohnungsbestand von 54% (477.000 Wohnungen) ausmacht. Demgegenüber verfügten im Jahr 1970 3,5% aller Unternehmen über einen Verwaltungsbestand zwischen 5.000 und 15.000 Wohnungen, insgesamt umfassten diese Größenklasse rd. 24% der Wohnungen.
- 7% der Gemeinnützigen verfügten 2015 über mehr als 15.000 Wohnungen. Diese 13 Unternehmen verwalten insgesamt rd. 237.000 Wohnungen: das ist ein Anteil am Wohnungsbestand von 27%. Zum Vergleich: 1970 befand sich nur eine GBV in dieser Größenklasse. Ihre knapp 17.000 Wohnungen nahmen einen Anteil von 5% des gemeinnützigen Verwaltungsbestandes ein.

Bemerkenswert ist, dass der Konzentrationsprozess zu Unternehmen mit größeren Wohnungsbeständen vorrangig von den Kapitalgesellschaften getragen wird. Bei den GBV mit über 5.000 Wohnungen verfügen sie heute über einen Anteil von 15% am gesamten Wohnungsbestand, 1970 lag er noch bei 3%.

Die Gemeinnützigen haben sich nicht nur in Bezug auf den Verwaltungsbestand und die Bauleistung kräftig weiterentwickelt, sondern auch hinsichtlich ihrer Eigenkapitalstärke. Diese stieg von 12,5% im Jahr 1951 auf 20,5% im Jahr 2015 an. →

EIGENTÜMER

So wie die strukturelle Zusammensetzung der Mitgliedsunternehmen im Hinblick auf deren Rechtsform zwischen 1945 und 2015 einer nachhaltigen Veränderung unterlegen ist und sich von einem anfänglichen starken Übergewicht der Genossenschaften hin zu einer relativen Ausgeglichenheit entwickelt hat, so hat sich auch die Eigentümerstruktur der gemeinnützigen Bauvereinigungen in den sieben Jahrzehnten gewandelt. In den 1950er und 1960er Jahren war die gemeinnützige Wohnungswirtschaft innerhalb des Sektors der Kapitalgesellschaften noch überwiegend von Eigentümern der öffentlichen Hand und Unternehmen der verstaatlichten Industrie geprägt.

Durch die wirtschaftlichen Veränderungen ist es in den letzten Jahrzehnten zu einer Gewichts-

verschiebung der Eigentümerstruktur im Sektor der gemeinnützigen Kapitalgesellschaften gekommen. Der Anteil der öffentlichen Eigentümer ist dabei stark zurückgegangen, jener der privaten Eigentümer bzw. sonstigen Gesellschafter (Banken/Versicherungen, Stiftungen und Vereine) gestiegen. 1955 belief sich der Anteil der Kapitalgesellschaften der öffentlichen Hand (Bund, Länder, Kommunen, verstaatlichte Industrie, Betriebe) noch auf fast 80% des in diesem Sektor verwalteten Wohnungsbestandes, die Gruppe der privaten/sonstigen Mehrheits-eigentümer fristete mit einem Anteil von 2% noch ein Schattendasein. 2015 hat sich das Verhältnis mit 29% zu 43% deutlich zugunsten der privaten Eigentümer aus der Bank- und Kreditwirtschaft und dem Stiftungswesen verlagert. Ausgeweitet haben ihr Engagement als Mehrheitseigentümer bei Kapitalgesellschaften auch die gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften. ✕

VERBANDSSTATISTIK: DAMALS UND HEUTE

Gesamtbestand per 31. Dezember 1947

	Genossen-schaften	Kapital-gesellsch.	Wohnungen	Läden	Siedlerstellen
Wien	13.611	13	14.100	244	5.207
N.o.	2.663	2	1.740	19	626
O.o.	7.217	11	19.112	239	884 29 235
Steiermark	3.453	5	7.469	33	335
Tirol	601	2	4.129	72	76
Salzburg	669	2	1.467	19	183
Kärnten	917	3	3.054	25	-
Gesamt	29.131	38	51.071	651	7.311

Handwritten notes: 29.131, 38, 51.071, 651, 7.311, 29.131, 38, 51.071, 651, 7.311

1947

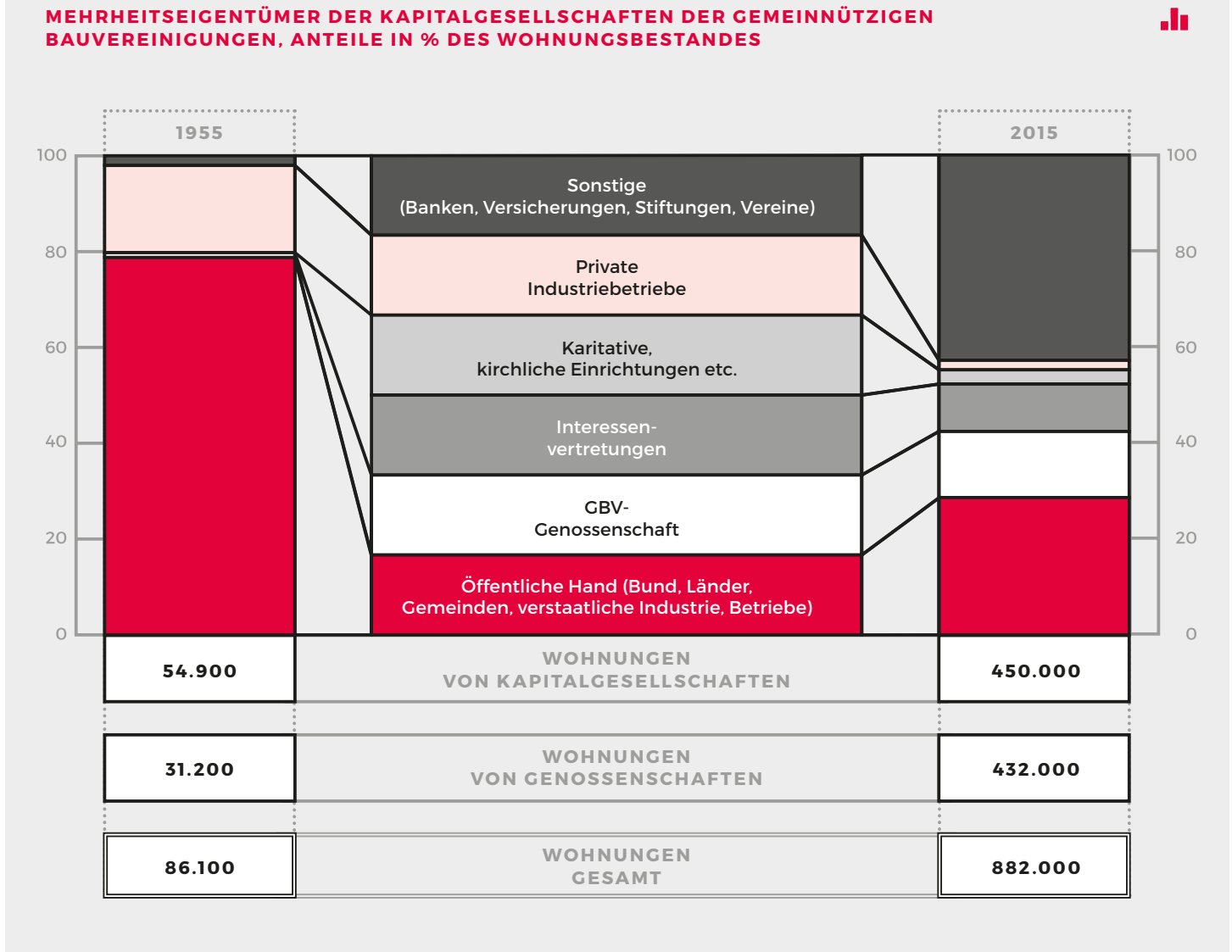
2015

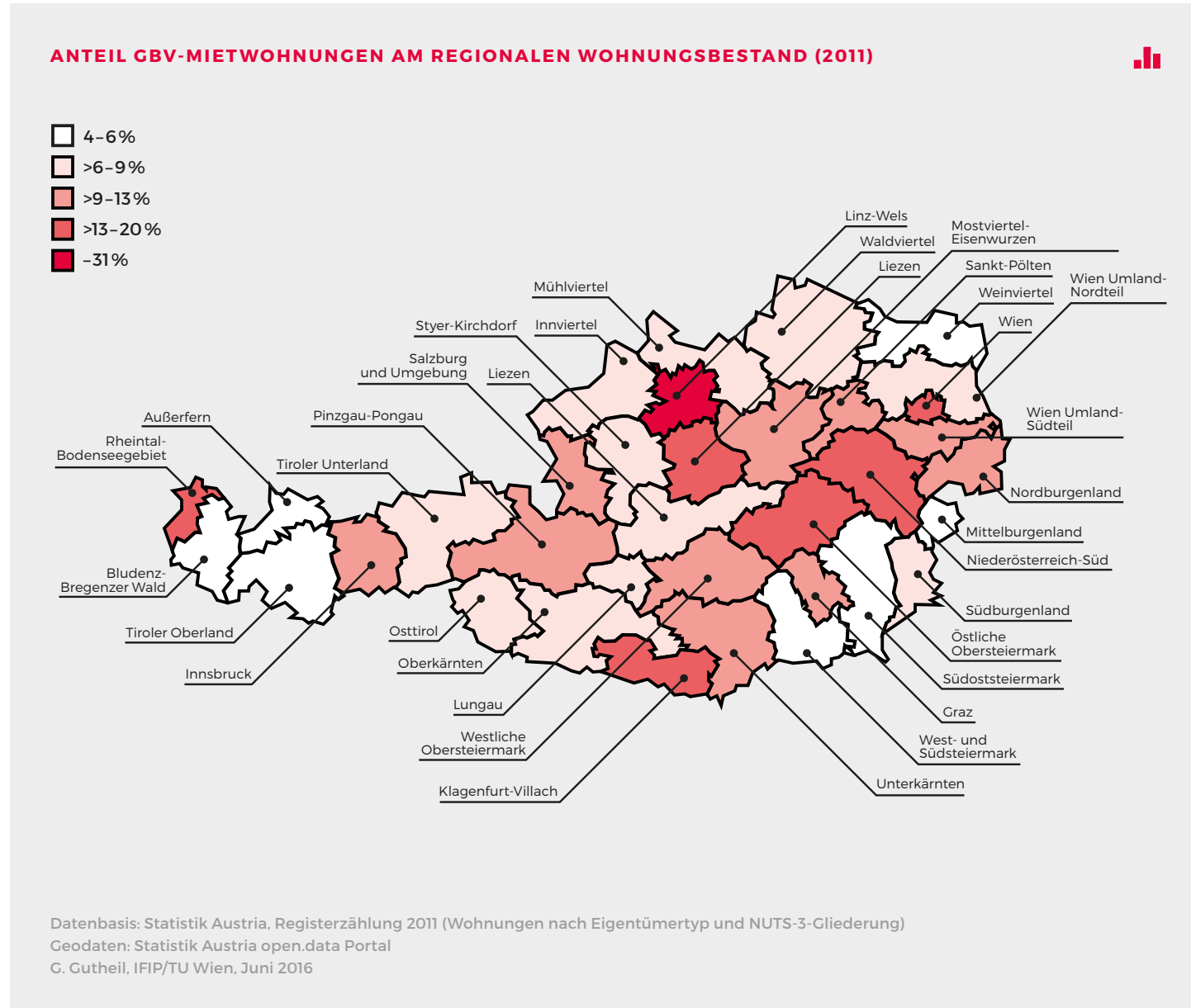
VERBANDSSTATISTIK 2015. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen

1 - Mitgliedsvereinigungen, verwaltete Einheiten und Wohnungen 2015 nach Unternehmenssitz und Unternehmensform

Sitz der GBV in	Genossenschaften			Gesellschaften mit beschränkter Haftung			Aktiengesellschaften			alle Mitgliedsvereinigungen		
	Unternehmer/Verwaltungseinheiten	Wohnungen	Anteil %	Unternehmer/Verwaltungseinheiten	Wohnungen	Anteil %	Unternehmer/Verwaltungseinheiten	Wohnungen	Anteil %	Unternehmer/Verwaltungseinheiten	Wohnungen	Anteil %
Burgenland	2	50	31.038	87	21.627	87	2	50	4.701	13	3.355	14
Kärnten	5	38	30.199	45	22.676	48	8	62	36.192	55	24.547	53
Niederösterreich	15	48	72.807	45	55.591	48	14	45	65.851	41	45.300	39
Oberösterreich	15	56	113.588	46	81.828	48	11	41	114.714	47	78.662	46
Salzburg	5	45	33.930	33	23.525	34	5	45	67.791	67	47.183	67
Steiermark	17	61	89.152	54	71.510	56	11	39	75.789	46	56.588	45
Tirol	4	33	13.328	14	7.296	12	8	67	78.990	86	53.369	89
Vorarlberg	1	33	8.641	25	4.971	24	2	67	26.050	75	16.126	77
Wien	34	60	174.288	48	118.411	50	17	30	108.172	30	70.622	30
ÖSTERREICH 2015	98	53	566.971	45	407.435	46	78	42	578.250	46	395.752	45

Additional tables for Aktiengesellschaften and alle Mitgliedsvereinigungen follow a similar structure.





5



Eva Bauer

DIE LEISTUNGEN DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Leistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft kann man unter mehreren Aspekten betrachten. Von Bedeutung sind neben der Funktion der Wohnversorgung auch die institutionellen Spezifika der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) als leistungsstarke Unternehmen in ihrer Bedeutung für die Finanzierung und nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnraum.

Wesentliche Wurzeln der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft liegen in der genossenschaftlichen Selbstversorgung mit Wohnraum, dem Werkwohnungswesen, sowie dem „ausgelagerten“ kommunalen Wohnbau. Gemein ist diesen die Orientierung an der Bedürfnisbefriedigung anstelle der Gewinnmaximierung bei betriebswirtschaftlicher Ausrichtung. Die ersten derartigen Organisationen entstanden zunächst aus Eigeninitiative, in der Folge boten die Wohnbauförderung sowie Steuererleichterungen Anreize zur Bildung gemeinnütziger Wohnbauträger.

Im Hintergrund der Etablierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft stand die Linderung der Wohnungsnot, die seit etwa Mitte des 19. Jahrhunderts v.a. die im Zuge der Industrialisierung rasch gewachsenen Städte prägte, wo die Bevölkerung fast ausschließlich auf das Angebot von mangelhaften Kleinwohnungen im Rahmen des privaten Zinsbaus angewiesen war.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sollte dazu eine Alternative bilden. Die selbst auferlegte oder im Austausch gegen die Förderung eingegangene Gemeinwohlverpflichtung sollte einen Beitrag leisten zur Schaffung von qualitativ besserem und gleichzeitig erschwinglichem Wohnraum; die Vermögensbindung im Unternehmen hat die Schaffung von eigenkapitalstarken Wohnungsunternehmen zum Ziel.

Die folgenden Ausführungen legen das Schwergewicht auf die wohnungswirtschaftliche Leistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, den gemeinnützigen Bauvereinigungen ist ein eigener Beitrag gewidmet.

NEUBAULEISTUNG UND WOHNVERSORGUNG

→ DIE ETAPPEN VOR 1945

Trotz der in den Jahren 1908/1910/1921 etablierten Wohnbauförderungsfonds blieb die Bautätigkeit der teilweise schon im 19. Jhd. gegründeten gemeinnützigen Bauvereinigungen – dominiert von Genossenschaften – zunächst eher bescheiden. Die Bekämpfung der Wohnungsnot sahen viele Gemeinden eher durch eigene Wohnbauprogramme gewährleistet, die finanziellen Förderungsmittel blieben aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse auf niedrigem Niveau. In politischer Hinsicht fanden die Genossenschaften ebenfalls wenig Rückendeckung. In der Ära des Austrofaschismus wurden die sozialdemokratisch orientierten sogar ihrer Autonomie beraubt. Bis zum Jahr 1938 hatten die gemeinnützigen Bauvereinigungen rd. 20.000 Wohnungen und Siedlerstellen errichtet. Mit der Machtergreifung des Nationalsozialismus mussten sämtliche Genossenschaften ihre Aktivitäten einstellen. Der Wohnbau wurde in die Hände von gemeinnützigen Gesellschaften im Eigentum der Rüstungsbetriebe bzw. nationalsozialistischer Institutionen gelegt, die bis Kriegsende etwa 30.000 Wohnungen errichteten.

→ DIE WIEDERAUFBAUPHASE 1945 - 1970

Die Wohnversorgung in Österreich Ende der 1940er/Anfang der 1950er Jahre war äußerst schlecht – und das nicht nur aufgrund der Kriegszerstörungen. Es gab ein hohes quantitatives Defizit an Wohnungen, das auf rd. 200.000 geschätzt wurde und gemessen an den vorhandenen Wohnungen rd. 10% betrug. Städte wiesen dabei einen überdurchschnittlichen Fehlbestand auf.¹

Die Wohnungen waren klein und schlecht ausgestattet: selbst unter Einbeziehung der Einfamilienhäuser hatten zwei Drittel der Wohneinheiten maximal 1,5 Wohnräume. Nur etwa 11% der Wohnungen waren mit einem Badezimmer ausgestattet, 31% mit einem WC und nur 34% mit einer Wasserleitung. Bei den Wohnungen handelte es sich zu rd. 65% um Mietwohnungen, der Rest verteilte sich zu etwa jeweils der Hälfte auf Bauernhäuser und Eigenheime.² Schlechte Wohnversorgung war ein allgemeines Phänomen und nicht auf eine Minderheit beschränkt. Die rd. 1,3 Mio. Mietwohnungen befanden

sich zum überwiegenden Teil im Besitz von Privatpersonen („Zinshäuser“), rd. 120.000 gehörten Gemeinden, rd. 60.000 gemeinnützigen Bauvereinigungen – das entsprach etwa 2,8% des Gesamtbestandes und 4,5% des Bestandes an Mietwohnungen.

Für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft war dies die Ausgangssituation für einen Neustart, begünstigt durch wohnungspolitische Zielsetzungen und die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln durch die öffentliche Hand.

Insgesamt wurden in der Wiederaufbauphase, deren Ende sich mit den beginnenden 1970er Jahren datieren lässt, etwas mehr als eine Million Wohnungen neu errichtet, davon von gemeinnützigen Bauvereinigungen etwa ein Fünftel (235.000 Wohnungen, darunter rd. 90.000 Eigentumswohnungen). In dieser Phase betrug ihr Anteil am Mietwohnungsbau damit rd. ein Drittel, jener am Eigentumswohnungsbau zwei Drittel. Bewerkselligt wurde dies durch eine ab den 1950er Jahren stark gewachsene Zahl an gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Die Zahl der Mietwohnungen erhöhte sich in diesem Zeitraum nicht, die Neubauleistung diente dem Ersatzbedarf. Die Erhöhung des Wohnungsbestandes erfolgte im Eigentumsbereich, begünstigt durch die Institutionalisierung des Wohnungseigentums im Jahre 1948 in Zusammenhang mit der Förderung für den kriegszerstörten Wohnraum sowie durch die Einbeziehung des Eigenheimbaus in die Förderung.

Der gemeinnützige Wohnungsneubau diente hauptsächlich der Versorgung junger Familien – die Wohnungen der Gemeinnützigen wiesen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Haushalten mit Kindern auf, umgekehrt waren SeniorInnen und Single-Haushalte unterrepräsentiert.³

Die Wohnbauförderung unterstützte die Finanzierung, verfolgte aber das Ziel eines möglichst hohen Outputs, weshalb die Förderungsintensität beschränkt blieb und das Mietenniveau im geförderten Neubau deutlich über jenem des – damals regulierten – Altbestandes lag. Insgesamt wurden etwas mehr Eigentumswohnungen und Eigenheime als Mietwohnungen gefördert. Hintergrund dafür war neben dem wohnungspolitischen Ziel der Steigerung der Eigentumsquote die Mobilisierung von privaten Finanzierungsmitteln einkommensstär-

kerer Haushalte. Einkommensgrenzen waren konsequenterweise nicht vorgesehen, Wohnbeihilfen gab es vorerst nicht. Wie spätere Untersuchungen zeigten, war die Einkommenssituation von BewohnerInnen geförderter Wohnungen – auch jener der Mietwohnungen – günstiger als im Durchschnitt, aber auch die Belastung durch Wohnungskosten war höher als jene von Haushalten im Altbau. Eine Untersuchung des Verbandes aus den 1960er Jahren qualifizierte das Mietenniveau im Neubau als „Kernproblem des künftigen Wohnungsbaues“ und damit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.⁴

Am Ende der 1960er Jahre hatte sich die Wohnsituation in Österreich gegenüber der Ausgangssituation zwar deutlich verbessert, der überwiegende Teil der Haushalte musste sich aber mit bescheidenen Wohnverhältnissen zufriedengeben und Überbelag in Kauf nehmen. Nicht einmal 15% der Wohnungen wiesen Kat-A-Standard (Bad+Zentralheizung) auf, die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug – einschließlich der größeren Eigenheime – 2,7 Zimmer bzw. 66 Quadratmeter. Eine durchschnittliche Mietwohnung bot eine Größe von knapp 55 Quadratmetern.

→ DIE PHASE DER VERBESSERUNG DER WOHNVERHÄLTNISSE 1971 - 1990

Die Wohnbautätigkeit in den beiden Folgejahrzehnten brachte eine schubhafte Verbesserung der Wohnverhältnisse: Dem Neubau in Höhe von insgesamt 1,35 Mio. Wohnungen stand ein Zuwachs von 535.000 Hauptwohnsitzen gegenüber, der Rest diente im Wesentlichen dem Ersatz unzureichenden oder abbruchreifen Wohnraums. Der Anteil von neu errichteten Eigenheimen und Eigentumswohnungen – weit überwiegend gefördert – erreichte absolut und relativ mit über 70% ein historisches Hoch. Rückläufig hingegen war der Mietwohnungs-Neubau. Die Zahl der Mietwohnungen insgesamt blieb daher auch in dieser Periode fast unverändert, ihr Anteil – bezogen auf die als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen – fiel bis

→

¹ WIFO: Zur Frage des Wohnungsdefizits in Österreich, Nr. 10, 1953, S. 11

² Österreichisches Statistisches Zentralamt 1953, S. 32ff

³ Vgl. dazu die Analyse „Der gemeinnützige Wohnungsbau und seine Bewohner“ des Verbandes aus dem Jahre 1972

⁴ Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 1965, S. 25

1991 unter die 50% Marke. Der Anteil an Kat-A-Wohnungen stieg auf 67%, die durchschnittliche Wohnungsgröße erhöhte sich auf 85 Quadratmeter bzw. 3,1 Wohnräume (Mietwohnungen: 64 Quadratmeter). Zum Teil verdankte sich die Modernisierung auch der intensivierten Förderung von Sanierungsmaßnahmen in diesem Zeitraum.

Es war dies auch die Periode der stärksten Bauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen – die über 300.000 errichteten Wohnungen (Miete: 142.000, Eigentum 160.000) bedeuteten einen Anteil von über einem Viertel an der Gesamtwohnbauleistung. Der damit erreichte Anteil an den neu errichteten Geschoßwohnungen in Höhe von fast 60% stellte ebenfalls einen historischen Höhepunkt dar (Miete: 46%, Eigentum: 79%). Die Anteilssteigerung der Gemeinnützigen bei den Mietwohnungen war auch Effekt einer wesentlichen wohnungspolitischen Entwicklung – dem schrittweisen Rückzug der Gemeinden aus dem Neubau. Somit hatten die Gemeinnützigen zu Beginn der 1990er Jahre mit ihren Mietwohnungen quantitativ zum Bestand an Gemeindewohnungen fast aufgeschlossen und stellten ein Viertel des Gesamtbestandes an Mietwohnungen.

Die neu errichteten Miet- und Eigentumswohnungen des gemeinnützigen Wohnbaus wurden überwiegend von jüngeren Haushalten, darunter vielen Familien mit Kindern, in Anspruch genommen. Lebensstil, Präferenzen und Wohnverhältnisse differenzierten sich aber in diesem Zeitraum zunehmend: Familien mit Kindern „verlagerten“ sich in die Eigenheime im Stadtumland. Der Trend zum Single- und Alleinerzieherhaushalt setzte ein und fand in den Geschoßwohnungen das entsprechende Angebot.

Die Mieten der geförderten Neubauten lagen auch in dieser Periode über dem Durchschnitt, auf ähnlichem Niveau befanden sich die Mieten neu vermieteter, besser ausgestatteter Altmietwohnungen (eine Mietenreform hatte diese im Jahr 1968 bei Wiedervermietung frei gegeben), deutlich darüber lagen sie im freifinanzierten Neubau. Die beiden betrachteten Jahrzehnte wiesen einen rasanten Anstieg der Mieten auf, was zu einem Gutteil dem Ersatz der – billigen – schlecht ausgestatteten privaten Altmietwohnungen durch den Neubau zuzuschreiben ist. Die Kostenmiete im gemeinnützigen Sektor erwies sich dabei durch die moderate Dynamik im älteren Bestand als dämpfender Faktor.

Ende der 1980er Jahre war auch jener Zeitpunkt, in der die Zahl der jährlichen Wiedervermietungen und das Neubauangebot bei gemeinnützigen Mietwohnungen mit jeweils rd. 10.000–15.000 Wohnungen ungefähr dieselbe Größenordnung erreichten. Die günstigen Mieten in den älteren wiedervermieteten Wohnungen boten zunehmend auch finanziell schwächeren Nachfragern ein entsprechendes Angebot.

→ NEUE HAUSHALTSDYNAMIK UND RENAISSANCE DER MIETE AB 1991

Während die Bautätigkeit in den 1980er Jahren allmählich abgeflaut war, wies die Bedarfs- und Nachfragesituation in eine ganz andere Richtung. Mit den Jugoslawien-Kriegen gab es eine starke Flüchtlingswelle mit Wohnraum-Bedarf, vor allem aber kamen die geburtenstarken 1960er Jahrgänge in die Phase der Haushaltsgründung. Der Zuwachs an Haushalten lag deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Darauf reagierte die Wohnbauförderung in den 1990er Jahren mit einer Offensive im Geschoßwohnbau, die nicht nur eine Erhöhung der Förderungsleistung brachte, sondern auch in vielen Bundesländern in eine Einbeziehung des gewerblichen Wohnbaus in die Mietförderung mündete. Der Neubau im Eigenheim-Sektor war hingegen rückläufig. Mit der Jahrtausendwende ging der Bedarf durch Haushaltsneugründungen der ansässigen Bevölkerung dann stark zurück, gleichzeitig setzte eine starke Zuwanderung insbesondere aus dem EU-Raum ein – wohl auch begünstigt durch die gute Angebotsituation auf den Wohnungsmärkten zu diesem Zeitpunkt.

Auch bei den Gemeinnützigen erfolgte eine Neuorientierung. Mit der Einführung der Eigentumsoption und der neuen Bedarfssituation ging der Bau von „reinen“ Eigentumswohnungen drastisch zurück, die Errichtung von Mietwohnungen hingegen erreichte eine Rekordmarke, die sich bei „Umschichtung“ der später übereigneten Optionswohnungen zwar reduzierte, aber immer noch über der Leistung der vorangegangenen Jahrzehnte liegt. Mit dem Neubau von rd. 320.000 Miet- und 51.000 Eigentumswohnungen in den letzten 25 Jahren haben die Gemeinnützigen einen Anteil von mehr als einem Viertel der Gesamtleistung erbracht (Geschoßwohnbau: 45%, Miete 52%, Eigentum 25%). Von den errichteten Mietwohnungen waren rund 135.000 Wohnungen mit einer gesetzlichen Eigen-

tumsoption ausgestattet, in Anspruch genommen wurde sie im genannten Zeitraum von etwa 30.000 Haushalten.

Auch eine räumliche „Verlagerung“ der gemeinnützigen Bautätigkeit hat in den letzten Jahren stattgefunden. Durch eine Steigerung des Neubaus in weniger dicht besiedelten Gemeinden in Ostösterreich hat der gemeinnützige Wohnbau in Niederösterreich und Burgenland stark an Gewicht gewonnen, während die Bautätigkeit in den „traditionellen“ österreichischen Zentralräumen mit starker gemeinnütziger Beteiligung sowie in den großen Städten an Anteilen verloren hat.

ZUSAMMENFASSUNG, STATUS QUO UND AUSBLICK

Die starke Beteiligung des gemeinnützigen Wohnbaus am Neubau seit 1945 mit rund 25% der Gesamtleistung und knapp der Hälfte im Geschoßwohnbau (Miete 45%, Eigentum 56%) hat zur Verbesserung der Wohnversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht ebenso beigetragen wie zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums und Stabilisierung der Mietentwicklung.

Rund 35% der heute als Hauptwohnsitz genutzten Mietwohnungen stehen im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen.⁵ Der ältere Bestand – die rund 200.000 vor 1970 gebauten Mietwohnungen – gehört zum kostengünstigsten Segment, der Rest befindet sich in der mittleren Kostenklasse. Jährlich werden rd. 35.000 Wohnungen aus dem Bestand wiedervermietet, diese kommen vor allem jungen Wohnungssuchenden zugute. Damit leistet der gemeinnützige Wohnbau auch einen Beitrag zur Unterstützung neuer Lebens- und Wohnformen jenseits der familiären Tradition, gleichzeitig aber zeigen die Zahlen, dass vor allem jüngere Familien mit Kindern nach wie vor zum Hauptklientel des gemeinnützigen Mietwohnungsbaus gehören. Mit einem verstärkten Angebot an Wohnraum in ländlicheren Regionen wurde in den letzten Jahrzehnten eine Alternative zum Eigenheim geschaffen, was sowohl in sozialer Hinsicht als auch unter umweltpolitischen Gesichtspunkten ein Positivum darstellt.

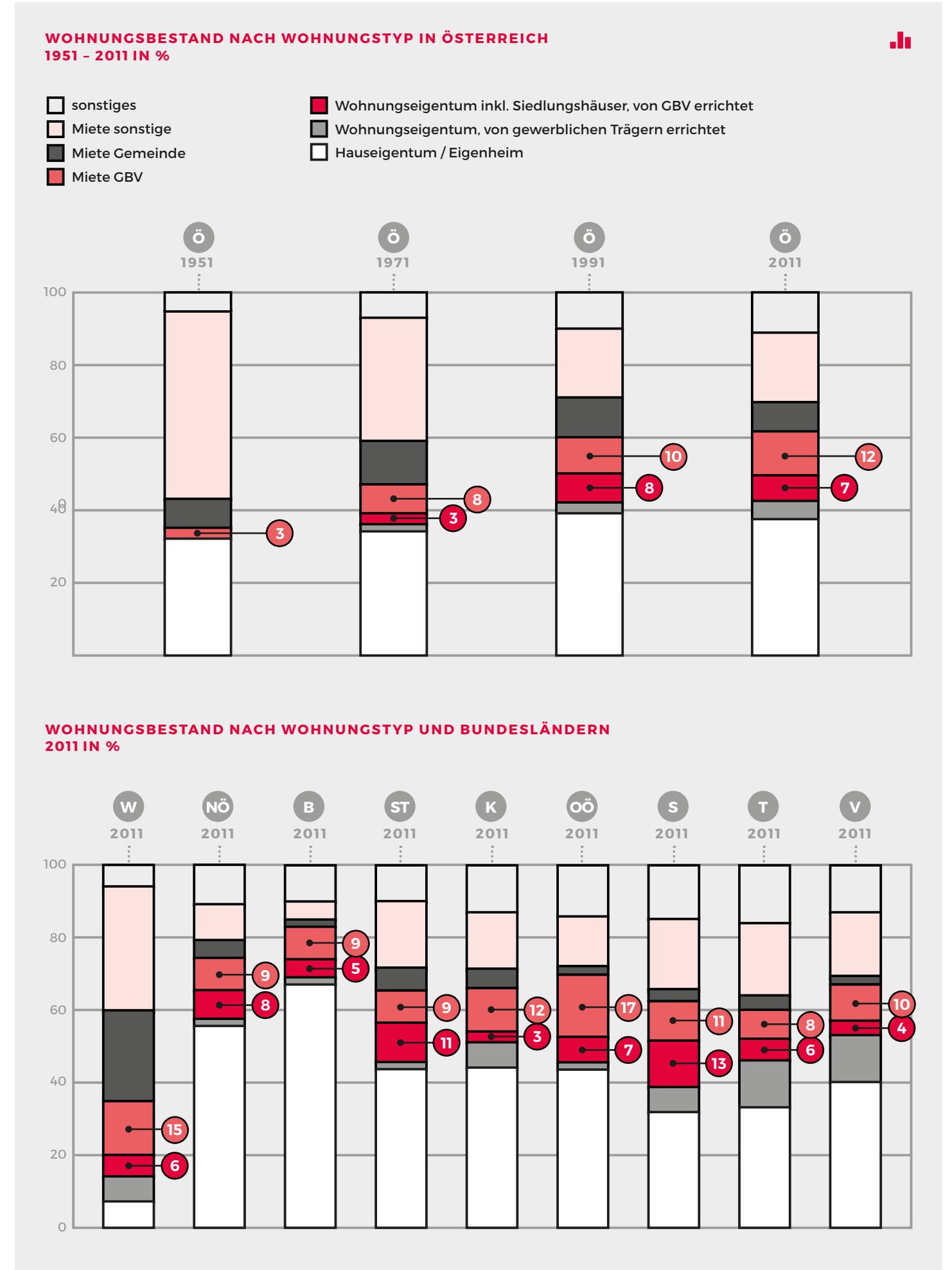
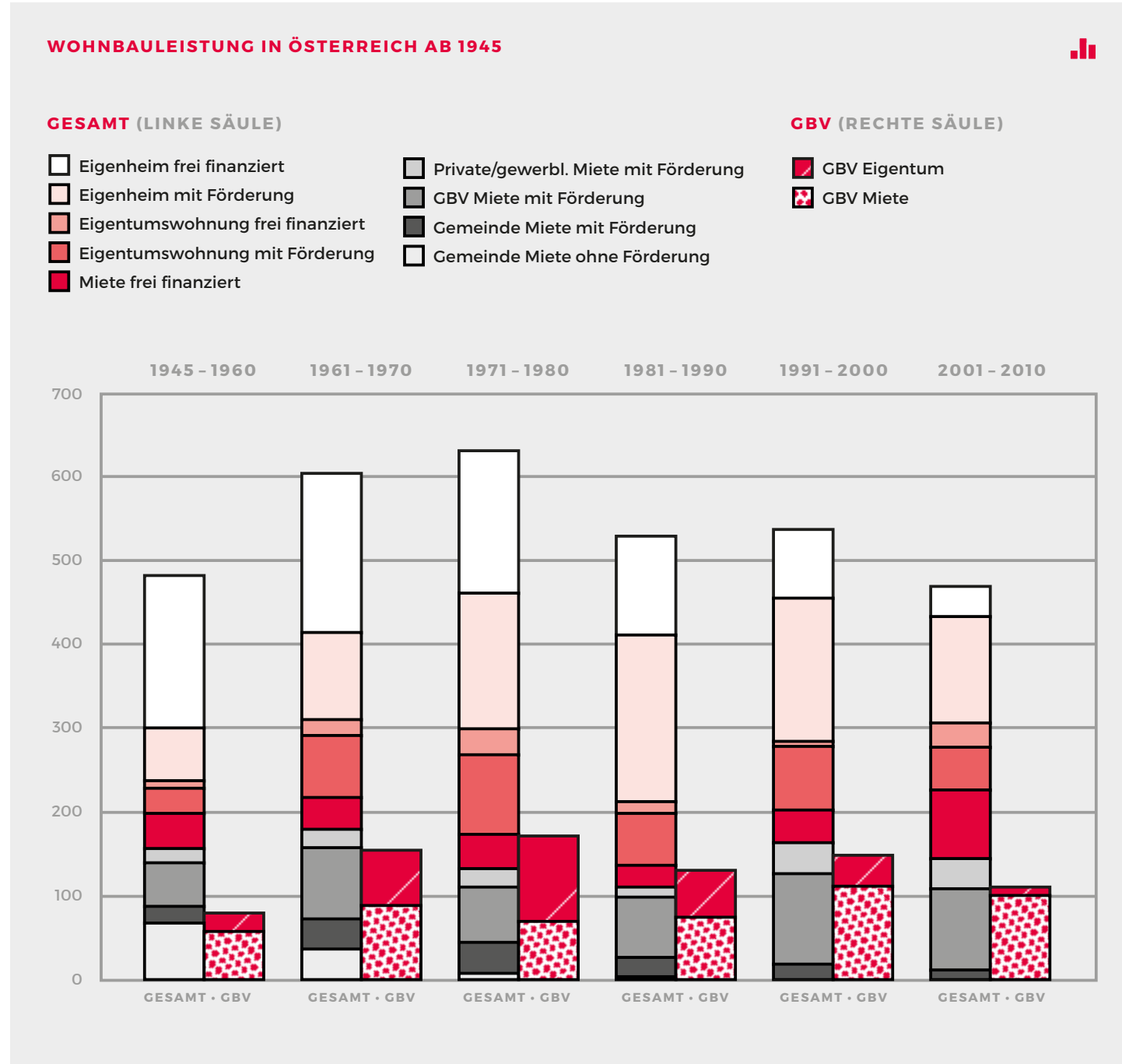
Was die Neubauqualität anbelangt, steht der gemeinnützige Wohnbau an der Spitze bei der Umsetzung, Erprobung und Evaluierung neuer Bauweisen und Technologien – wobei aber nicht nur diese

Technik „an sich“ im Fokus steht, sondern auch deren Kosten, Effizienz und Nutzerfreundlichkeit. In der Erhaltung und Verbesserung des Bestandes ist der gemeinnützige Wohnbau in Bezug auf Sanierungsraten ebenfalls Spitzenreiter. Der überwiegende Teil der vor 1980 errichteten Gebäude ist heute thermisch saniert. Auch die Nachrüstung mit Aufzügen in Hinblick auf die Benutzung für SeniorInnen oder/und Personen mit Handicap erfolgt schrittweise mit Bedacht auf den Erhalt der Leistungsfähigkeit.

Die Rahmenbedingungen für die Zukunft unterscheiden sich deutlich von jenen früherer Jahrzehnte. Der Mietwohnungsbau steht vor neuen Herausforderungen, Zusatzbedarf und Leistungsfähigkeit haben ein höheres Gewicht. Die Deckung dieses Bedarfs liegt seit dem Rückzug der Gemeinden aus dem Neubau allein in Händen der Gemeinnützigen, umso mehr als bei den privaten Mietwohnungen nach der De-Facto-Freigabe der Mieten mit der Einführung des Richtwertsystems und der Sanierung der Bestände die Altbaumieten an das Niveau des freifinanzierten Neubaus aufgeschlossen und den Stellenwert eines zum Teil günstigen Segments verloren haben.

Auf der anderen Seite ist der Bau geförderter Eigentumswohnungen fast völlig zum Erliegen gekommen. Damit verlieren BezieherInnen mittlerer Einkommen das entsprechende Angebot und drängen verstärkt in das Segment geförderter Mietwohnungen. So ist die gemeinnützige Wohnungswirtschaft gefordert, im Dialog mit der Wohnungspolitik entsprechende Lösungsansätze zu entwickeln. ✕

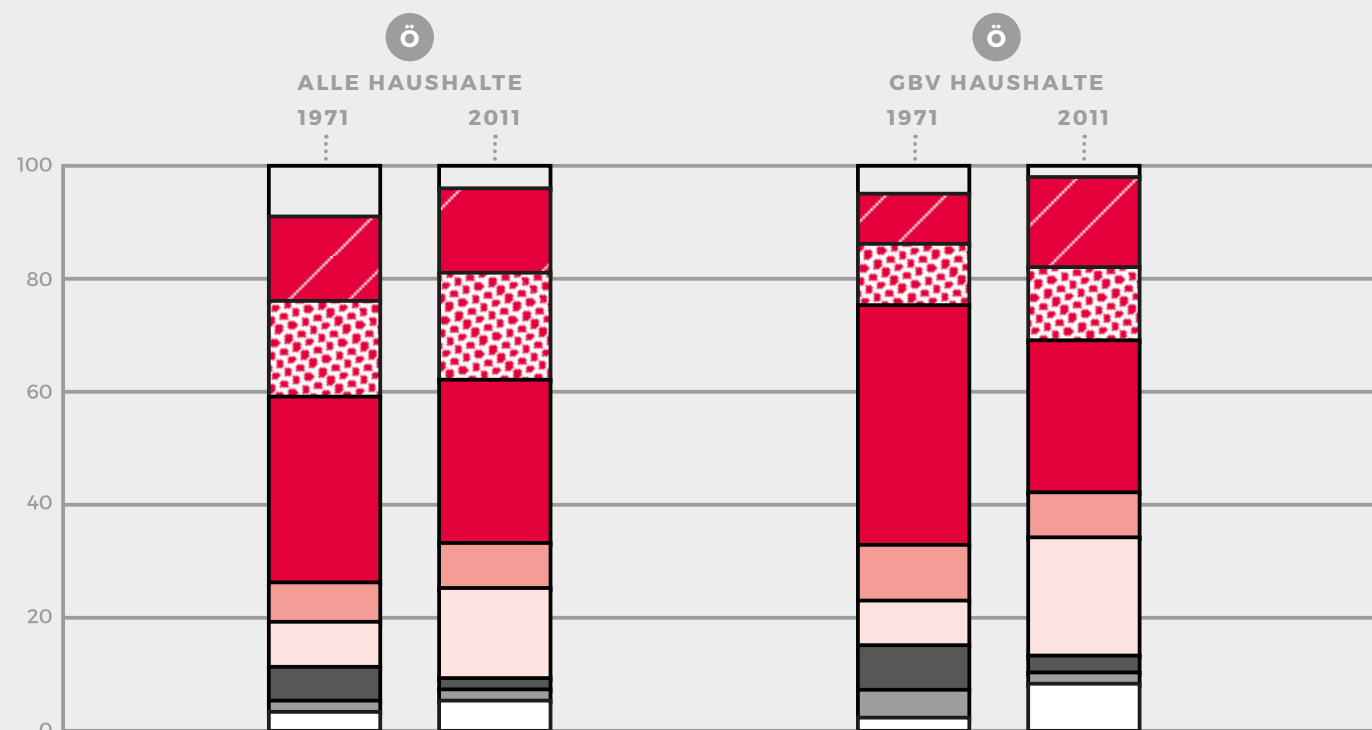
⁵ Der Anteil der den Kostendeckungs-Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegenden Bestandes ist noch etwas höher, da dem auch die Mietwohnungen der ehemaligen gemeinnützigen Gesellschaften zuzurechnen sind.



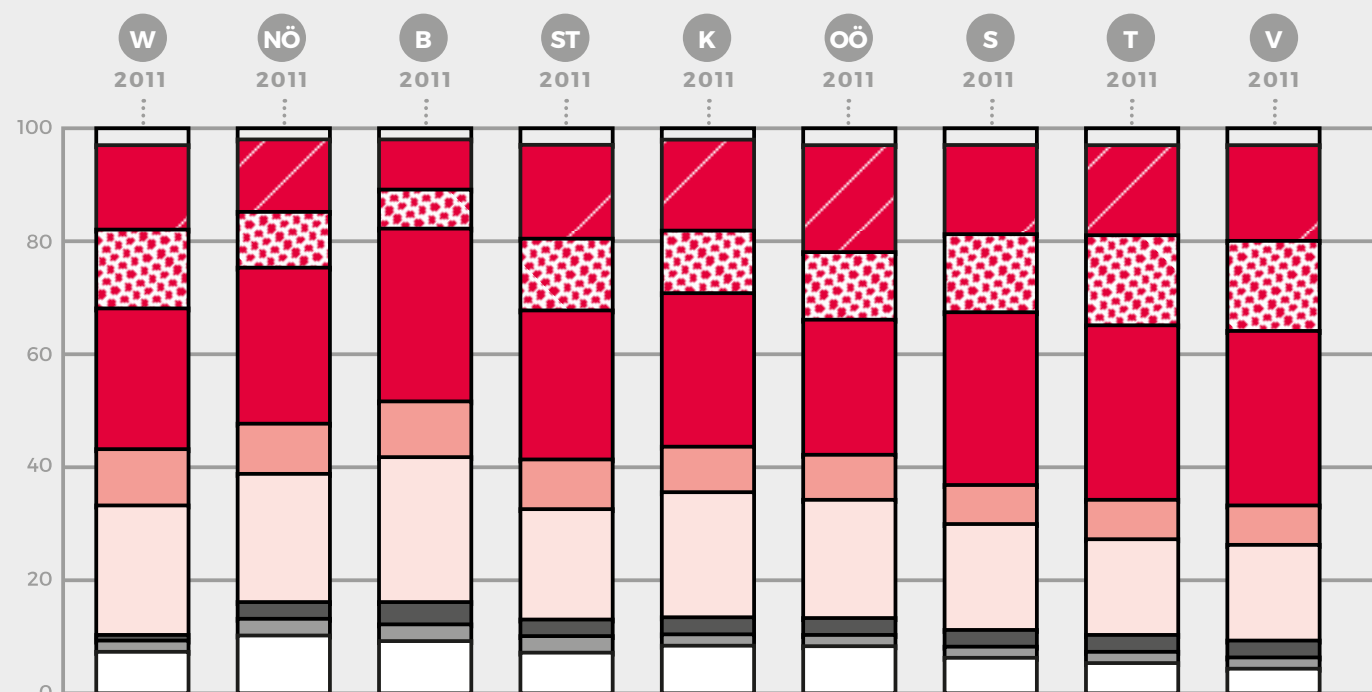
**HAUSHALTSTYPEN: GESAMT UND IN GBV-MIETWOHNUNGEN
1971 - 2011 IN %**



- sonstiger Haushalt
- 60+ Single
- 60+ Mehrpersonen-Haushalt
- 30-60 mit Kind(ern)
- 30-60 ohne Kind
- 30-60 Single
- bis 30 mit Kind(ern)
- bis 30 Paar ohne Kind
- bis 30 Paar Single



**HAUSHALTSTYPEN IN GBV-MIETWOHNUNGEN: EINZELNE BUNDESLÄNDER
2011 IN %**



→ ZAHLEN & FAKTEN



REGIONALE BESONDERHEITEN

• Zu Beginn der 2. Republik am stärksten vertreten waren die Gemeinnützigen in Oberösterreich und Tirol mit einem Anteil von jeweils rd. 6% am Gesamtwohnungsbestand bzw. 13% am Geschoßwohnungsbestand (Österreich-Schnitt: 3 bzw. 5%).

• Die stärkste Dynamik in den Jahren bis 1971 ist bei den Salzburger Gemeinnützigen zu beobachten: Sie konnten ihren Anteil am Gesamtwohnungsbestand des Landes von 2 auf 20% steigern.

• Rund ein Viertel beträgt der Anteil der GBV-Wohnungen in Oberösterreich und Salzburg, das ist der Spitzenwert unter allen Bundesländern.

• In Oberösterreich überwiegt dabei der gemeinnützige Mietwohnungsbau deutlich, in Salzburg liegt aber nach wie vor – und damit entgegen dem österreichweiten Trend – die Zahl der errichteten Eigentumswohnungen über jener der Mietwohnungen.

• Die höchste Beständigkeit fertiggestellter Eigentumswohnungen findet sich bei den Tiroler Gemeinnützigen. Während die Produktion von „reinen“ Eigentumswohnungen in den letzten 20 Jahren gegenüber den 1970er- und 1980er Jahren österreichweit um rd. zwei Drittel zurückgegangen ist, ist sie in Tirol fast gleichgeblieben.

• Die stärkste Expansion des gemeinnützigen Wohnungssektors seit den 1970er Jahren ist in Niederösterreich und Burgenland zu beobachten. In diesen Bundesländern haben die GBV ihre Neubauleistung verdreifacht und damit ihren Anteil am gesamten gemeinnützigen Wohnbau von 10 auf 25% gesteigert.

• Bei den Landeshauptstädten weist Linz mit 51% den höchsten Anteil an gemeinnützigen Mietwohnungen auf, Graz den geringsten mit 11%.

• Über 30% betragen die Anteile der gemeinnützigen Mietwohnungen in Steyr, Wels und Bregenz, knapp unter dieser Marke liegen sie in Eisenstadt, Wiener Neustadt, Leoben und Kapfenberg.

• In den Wiener Bezirken Simmering, Donaustadt und Liesing gibt es – im nationalen Vergleich – mit rd. 30% überdurchschnittliche Anteilewerte gemeinnütziger Wohnungen. Die gemeinnützige Bautätigkeit war dort in den letzten 20 Jahren mit 40–50% der Gesamtleistung besonders hoch.

• Eine Betrachtung nach Gemeindegröße zeigt, dass sich rd. ein Viertel aller gemeinnützigen Mietwohnungen in der Bundeshauptstadt befinden, weitere 18% (rd. 102.000 Wohnungen) aber in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern liegen. An der Bauleistung der letzten 20 Jahre haben die Kleingemeinden sogar einen Anteil von mehr als einem Viertel.

6



Alfred Fröh

PANORAMA 70

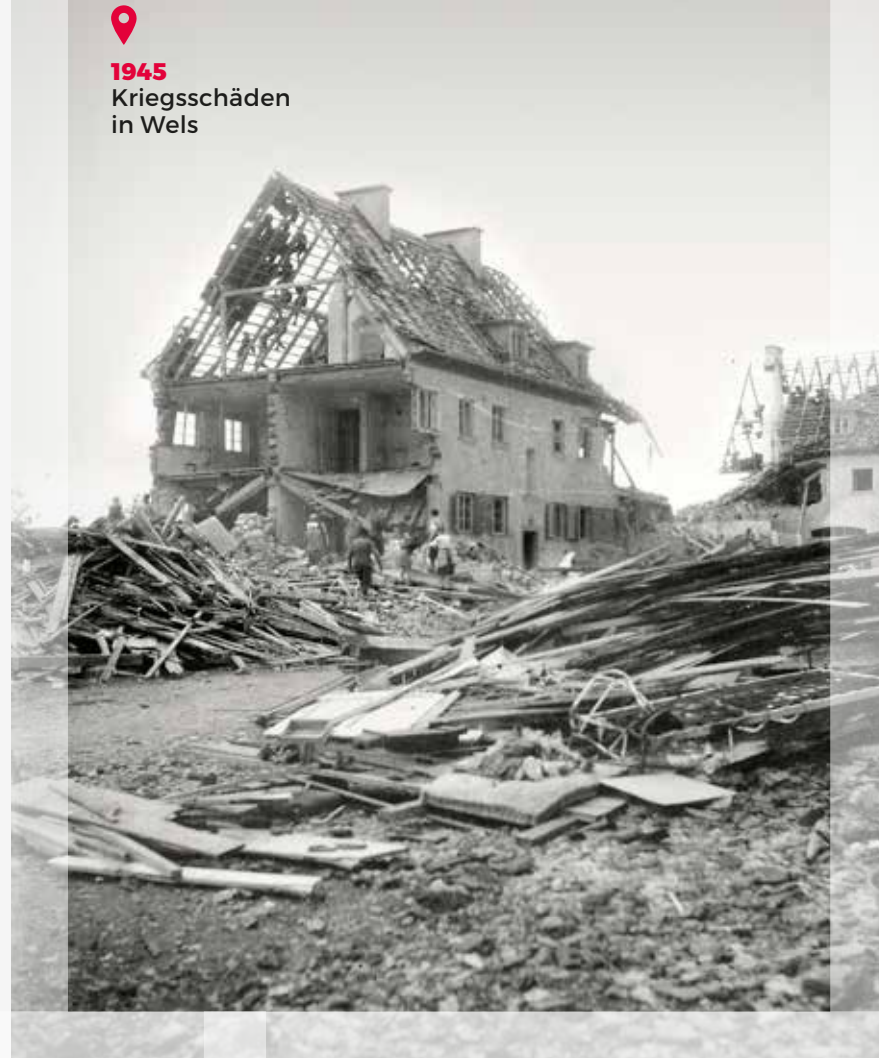
EIN BAUTYPOLOGISCHER STREIFZUG
DURCH WOHNHÄUSER DER GBV
VON 1946 - 2016

Die folgende Revue illustriert mit der Konzentration auf Wohnbauten nur ein Segment gemeinnütziger Bautätigkeit und kann damit nicht den Anspruch einer repräsentativen Leistungsschau der Gemeinnützigen erheben. „Ausgespart“ in der Darstellung bleiben nicht nur Projekte der GBV im Bereich der Infrastruktur wie Feuerwehrrhäuser, Kindergärten oder Geschäfte und Gemeinschaftseinrichtungen in den Wohnanlagen, sondern auch das, worum es ganz wesentlich im Wohnbau geht: Er soll ein „Forum“ sein, in dem die Bewohner ihre individuellen, familiären und sozialen Bedürfnisse optimal entfalten können. Dazu gehört – und das ist ein zentrales Anliegen der Gemeinnützigen – die Möglichkeit, sich im selbst gewählten Maß aktiv in die Hausgemein-

schaft einbringen zu können. Auch dieser, für die Wohnzufriedenheit so wichtige Aspekt, der sich in Bewohnerfesten, Hobby- und Kindergruppen und einer Vielzahl anderer Freizeit-Aktivitäten artikuliert, „fehlt“ im Bild. Aus editorischen Gründen muss sich die Darstellung auf einen „bautypologischen Längsschnitt“ gegenüber einer breiten Präsentation „der Gemeinnützigen“ konzentrieren. Gezeigt soll werden, wie sich „die Häuser“ verändert haben und was im Rahmen der Gemeinnützigkeit im österreichischen Wohnbau möglich war und ist: Ein Wohnbau auf „Höhe der Zeit“.

1946-1959

Parallel zur Beseitigung der Kriegsschäden kam der Neubau vergleichsweise langsam in Schwung. Die Bautätigkeit war von Materialknappheit gekennzeichnet. Typisch dafür sind z.B. „Kleinsiedlungen“, errichtet teilweise unter Mithilfe der späteren Mieter. Der starken Nachfrage, der Wohnungsnot, konnte letztendlich nur mit dem Geschoßbau entsprochen werden. In den wirtschaftlichen Zentren entstehen erste großflächige Wohnanlagen. Die „Moderne“ zieht mit dem Hochhaus auch in Österreich ein.



1945
Kriegsschäden
in Wels

© Welser Heimstätte



1955
Conrathstraße 54-56, Gmünd,
Ein- und Mehrfamilien-
häuser Baugenossenschaft



1957-1959
„Wienerfeld West“,
Birnbäumgasse,
Wien - Favoriten,
Genossenschaft Altmannsdorf
und Hetzendorf

1946-1954
Neubau im Siedlungsgebiet „Vogelweide“, Wels,
Welser Heimstätte



© Welser Heimstätte



Ab 1946
Typische Kleinsiedlung in Vorarlberg,
Vogewosi,
Siedlungshäuser, errichtet unter Mithilfe
der zukünftigen Mieter

1955
Voesthof I, Linz - Kleinmünchen
Giwog





1958
Am Tivoli, Wien - Meidling
Volksbau



© Helmut Reisinger



1957, san. 2014,
Fassadengestaltung 2015
Wiener Straße 56-58, Kapfenberg
Wohnbauvereinigung für Privatangestellte



1955, san. 2012
Zeppelinstraße - Simonystraße -
Hochwangerstraße, Linz
GWG



1958, san. 2006
Makartstraße, Linz
Giwog
Sanierung auf Passivhausstandard,
Staatspreis 2006 für Architektur
und Nachhaltigkeit



1960-1979

Immer noch von einer stark geöffneten Schere von Wohnungsangebot und -nachfrage gekennzeichnet, steigen mit dem Wirtschaftsaufschwung nicht nur die Motorisierung, sondern auch die Erwartungen der Menschen, was Komfort und Qualität des Wohnraumes aber auch des Umfeldes betrifft. Symbolisch dafür Balkon und Loggia, gleichsam „Vermittler“ von draußen und drinnen. Die Formen der Gebäude werden differenzierter, die Verwendung vorgefertigter Bauteile greift um sich. Gut saniert, erweisen sich die Häuser dieser Epoche als durchaus „fit“ für heute. Am Spittelberg in Wien kommt die Revitalisierung eines alten Stadtviertels in Schwung und löst damit eine österreichweite Entwicklung aus.



1965, san. 1999
Lannerstraße,
Dornbirn - Schoren
Vogewosi



1969, san. 2004
Johann-Böhm-Hof
Nestroystraße 13-17, Wiener Neustadt
Neue Heimat



© Christof Quinger

1962
Rossbachstraße 5, Innsbruck
Volkshelm



1968
Iselgasse 1-3, Wien - Floridsdorf
Heimbau

1968, san. 2015
Brucknerstraße 6, Graz
Grazer Wohnungsgenossenschaft



1967
Johann Dunkelgasse,
Wien - Liesing
Wien-Süd



1978, san. 2009
Unterer Flößerweg, Traun
Baureform - Wohnstätte



Ab 1976 (Bild 2015)
Spittelberg, Wien - Neubau
Gesiba
Pilotprojekt zur Revitalisierung



1978
Friedrich Inhauserstraße 2-4,
Salzburg
Die Salzburg



1978, san. 2009
Stenografengasse 4, Wien - Liesing
Wien-Süd
Ethouse Award 2009 für vorbildliches Sanieren



1980-1999

Experimentierfreude bei Bauformen und Material, vielfältiger Grünbezug – sei es in Höfen, Loggien oder Dachgärten –, „Themenbauten“ mit spezifischem Angebot und die „Umnutzung“ historisch wertvoller Objekte charakterisieren diese Epoche, gegen deren Ende Konzeptionen einer höheren Energieeffizienz und des Energiesparens zentral in den planerischen Blickpunkt treten.

1985, san. 2012
Leonfelderstraße 115 / Am Anger 1-5, Linz
WSG



1984
Dreierschützengasse 28-40 „Alte Poststraße“, Graz
Siedlungsgenossenschaft Rottenmann
Modellprojekt für Mitbestimmung im Geschoßwohnbau



© Büro Szyszkowitz-Kowalski



1981
Kaiserebersdorferstraße 86,
Wien - Simmering
Wohnbau



1984
Kernhaussiedlung Maria Trost, Graz
OWGES
Holzbau mit erweiterbarer Wohnfläche im Erdgeschoß



© Gruppe 3 - Nussmüller - Peyker - Schuster



1989
Schloss Primmersdorf
Genossenschaft „Waldviertel“
Sanierung und Umnutzung



1985
Biberhaufenweg 15, Wien - Donaustadt
ÖSW
Pilotprojekt für „urbane Strukturen am Ortsrand“

1996
Bachstraße,
Bregenz
Wohnbau-
selbsthilfe



1992
Dorf 59 + 60, Thurn
Osttiroler Siedlungsgenossenschaft



1995
Hagedornweg 2-6,
Wien - Donaustadt
Volksbau



© Bildarchiv Gemeinde Puchenuau

1967-1969 (234 Wohnungen)
1978-2000 (749 Wohnungen)
Gartenstadt Puchenuau, Linz
Neue Heimat Oberösterreich

1997
Mitterweg 157-159,
Innsbruck
Neue Heimat Tirol
Erstes mehrgeschossiges
Energiesparhaus Tirols,
Bauherrenpreis Tirol 1999



1993
Zehnergasse 20, Wiener Neustadt
Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baugenossenschaft

1999
Nordmannngasse 25,
Wien - Floridsdorf
Gewog
„Autofreie
Mustersiedlung“:
Dachgärten
statt Tiefgarage



2000-2016

Hohe energetische Auflagen bis hin zum Passivstandard, Einsatz ökologie-zertifizierter Materialien, ein dichtes Netz bautechnischer Normen, weitgehende Barrierefreiheit, Ziele der Raumordnung, ein vielfältiges Angebot bei Bautypologie, Wohnungsgrundrissen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie Knappheit an erschwinglichem Bauland: Es ist ein äußerst komplexes Anforderungsprofil, mit dem der Wohnbau im neuen Jahrtausend konfrontiert ist. Zu erfüllen gilt es all das unter den Rahmenbedingungen einer sehr hohen Nachfrage, steigender Baukosten, sich rasch ändernder Finanzierungsbedingungen und der Bedachtnahme auf die Leistbarkeit des Wohnens für breite Schichten der Bevölkerung. Mit Übergabe der 1.000.000sten Wohnung haben die Gemeinnützigen bisher Wohnraum für 2 Millionen Österreicherinnen und Österreicher geschaffen. Eine Leistung, die Ansporn ist für die Zukunft.



2000
Anton-Baumgartner-Straße
127-129, Wien - Liesing
Urbanbau
Wohnmodell interethnische
Nachbarschaft, 1. Wiener
Wohnbaupreis 2009



2013
Josef Bauer Straße 6,
Biedermannsdorf
Niederösterreichisches
Friedenswerk
Niederösterreichischer
Wohnbaupreis 2014



2004
Am Hundssteig, Krems
Gedesag
ZVA Bauherrenpreis 2004



2010
Pörtschach - Pritschitz
Kärntner Siedlungswerk

2014 / 2016
Karl Plentznerstraße,
Gmunden
ÖÖ Wohnbau

2009
Wulkaprodersdorf
Neue Eisenstädter
Neuinterpretation des Streckhofes,
Burgenländischer Architekturpreis 2010



© polar-siegfried loos



2005
Gartenstadt Aigen,
Valkenauerstraße 19-41,
Salzburg
GSWB

© Paul Ott



2008
Attemsgasse 5
ÖSW

© Arge Prochazka / Baumschlager Eberle P.A.R.C



2006
Mühlweg / Fritz-Kandl-Gasse,
Wien - Floridsdorf
BWSC
Bauträgerwettbewerb
„Holz im Wohnbau“



2013
Herzogenburg
SG Neunkirchen
Holzfertigteilbauweise

2007
Kundratstraße 6,
Wien - Favoriten
Wohnbau-
vereinigung der
Privatangestellten



© Anna Blau

2010
Moserhofgasse, Graz
CWS
Erstes gefördertes
mehrgeschossiges
Passivhaus
(Studentengästehaus)
in der Steiermark



2013
Gartenweg, Pörtlach
Kärntner Friedenswerk





2011
Unterziegerberg II,
Tschaggungs
Vogewosi



2015
Dobersdorf
Oberwarter
Siedlungsgenossenschaft
EnergiePlus Wohnhaus:
Passivbauweise, Photovoltaik,
LED-Beleuchtung

2014
Wirtsgründen II, Flurling
Wohnungseigentum Tirol



2013
Johann-Böhm-Straße,
Kapfenberg
SG Ennstal
1. Plusenergie-Sanierung
eines Wohnhauses aus den
60er-Jahren



2015
Niederalm
Heimat Österreich
Zero Carbon Building:
Energy Globe Austria 2016,
Kategorie „Erde“



2008
Gemeindehaus Karrösten
Alpenländische Heimstätte
Umbau eines Gebäudes aus den
60ern auf Passivstandard

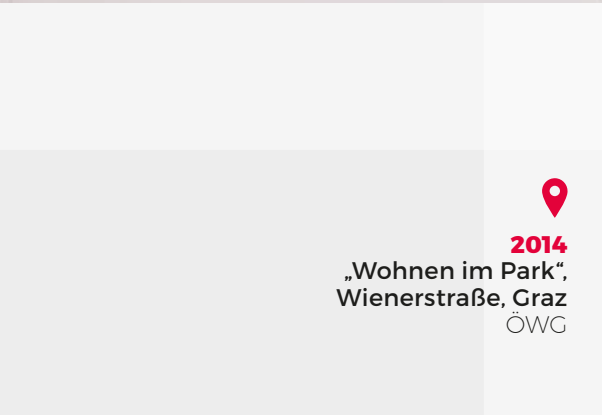




2010
Haus am Böhmertor, Freistadt
WSC
Generalsanierung und Umnutzung, älteste Teile des Objektes aus dem 15. Jhd.



2013
„Rosa Zukunft“, Rosa-Hofmann-Straße, Salzburg
Salzburg Wohnbau, Die Salzburg Generationenübergreifendes Wohnen



2014
„Wohnen im Park“, Wienerstraße, Graz
ÖWG



© ÖWG Wohnbau



2015
Seestadt Aspern Bauplatz D 4, Ilse-Arlt-Straße 20 - 22, Wien - Donaustadt,
Gesiba



© Hawelka

2013
Lange Allee BA I, Linz
Neue Heimat Oberösterreich
Erster Bauteil von insges. 450 Wohnungen von 7 Bauträgern



2016
Am Pfarrfeld, Radfeld
Neue Heimat Tirol
1.000.000ste Wohnung der Gemeinnützigen



7

 Stephan Bauer

REVISION - UNTER AUFSICHT UND KONTROLLE

Das Kontroll- und Aufsichtssystem für die gemeinnützigen Bauvereinigungen umfasst die Landesbehörden als staatliche Aufsicht und den Revisionsverband. Von den derzeit 186 gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegen 20 Mitgliedsunternehmen, die aufgrund ihrer Gesellschafterverhältnisse im öffentlichen Eigentum stehen, darüber hinaus der Rechnungshofprüfung. Wie die gemeinnützigen Bauvereinigungen selbst, unterliegen auch der Revisionsverband und seine Revisoren, wie jeder Abschlussprüfer und jede Prüfungsgesellschaft, einer externen Aufsicht und Kontrolle.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER REVISION DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN

Die Grundsatzbestimmung in § 1 Abs 2 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG) bestimmt unter anderem, dass Bauvereinigungen, die auf Grund des WGG als gemeinnützig anerkannt sind, ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen lassen müssen, und gibt damit bereits einen Hinweis auf die zentrale Stellung, die der Revision im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit zukommt.

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben, ohne Rücksicht auf die Rechtsform, in der sie errichtet wurden, einem nach dem Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997 (GenRevRÄG) zulässigen Revisionsverband anzugehören und sich den Prüfungen durch den Revisionsverband zu unterziehen.^{1,2}

Für die Durchführung der Prüfung gilt das Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 (GenRevG) mit den Ergänzungen, die sich aus dem WGG ergeben. Auch bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder der Aktiengesellschaft hat die Prüfung diesen Vorschriften zu entsprechen.³

Die Prüfung ist in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buch-

führung und des Lageberichtes zu prüfen und unter Anwendung der Vorschriften des § 274 UGB mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen. Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Jahresabschluss nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluss ist rechtsunwirksam.⁴ Des Weiteren umfasst die Prüfung auch die Gebarung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen und hat sich auch auf die Einhaltung des § 1 Abs 2 und der §§ 3 bis 27 WGG zu erstrecken.⁵ Damit sind im Wesentlichen die zivilrechtlichen Bestimmungen und die Ordnungs- und Organisationsvorschriften des WGG Gegenstand der Prüfung. Im Detail ist der (insbesondere auch der WGG-spezifische) Prüfungsumfang in der auf Grundlage des § 5 Abs 2 WGG erlassenen Prüfungsrichtlinienverordnung (PRVO) geregelt.

Die Prüfung hat demnach zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung sowie der Einhaltung des örtlichen Geschäftsbereiches und des Geschäftskreises die rechtlichen Grundlagen der Bauvereinigung, die Organisation und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes, die Buchführung, die Jahresabschlüsse und Lageberichte, die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit und die wirtschaftliche Lage zu umfassen.⁶ Der Inhalt dieser Prüfungsgegenstände ist in der PRVO jeweils weiter präzisiert.

Die jährliche gesetzliche Revision der Gemeinnützigen Bauvereinigungen umfasst daher die Abschlussprüfung gemäß UGB, die unter Anwendung der Vorschriften des § 274 UGB mit einem Bestätigungsvermerk abgeschlossen wird, und darüber hinaus die Gebarungsprüfung gemäß den Bestimmungen des GenRevG, des WGG und der PRVO.

Die Abschlussprüfung ist eine Zusicherungsleistung des Abschlussprüfers (Revisors) über Abschlüsse für allgemeine Zwecke (insbesondere Jahresabschlüsse und konsolidierte Abschlüsse), die mit einem Bericht mit hinreichender (aber nicht mit absoluter) Sicherheit abgeschlossen wird. Der Zweck einer Abschlussprüfung besteht darin, das Maß an Vertrauen der vorgesehenen Nutzer in den Abschluss zu erhöhen. Dies wird dadurch erreicht, dass der Abschlussprüfer ein Prüfungsurteil darüber abgibt, ob der Abschluss in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit einem maßgebenden Regelwerk der Rechnungslegung (für gemeinnützige Bauvereinigung im Wesentlichen dem UGB, WGG, der Bilanzgliederungsverordnung [BGVO] sowie etablierter Grundsätze ordnungsge-

mäßer Bilanzierung) aufgestellt wurde. Als Grundlage für das Prüfungsurteil muss der Abschlussprüfer durch seine Prüfungshandlungen hinreichende Sicherheit darüber erlangen, ob der Abschluss als Ganzes frei von einer wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellung ist.⁷

Während die Abschlussprüfung eine Gesetz-, Satzungs- und Ordnungsmäßigkeitsprüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes ist und vorrangig im Gläubigerinteresse erfolgt, geht die Gebarungsprüfung darüber hinaus. Sie ist eine im Eigentümerinteresse und bei gemeinnützigen Bauvereinigungen auch im öffentlichen Interesse durchgeführte Prüfung, die eine Aussage über die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit des unternehmerischen Handelns und insbesondere seiner Geschäftsführung sowie über die Erfüllung des Förderauftrags abgibt. Bestandteil der Gebarungsprüfung ist dabei auch das Aufzeigen von Schwachstellen und von Verbesserungsmöglichkeiten, wobei die Entscheidung über die Umsetzung von der geprüften Bauvereinigung – unter der behördlichen Überwachung der jeweiligen Landesregierung als Aufsichtsbehörde⁸ – zu treffen ist. Dadurch soll zu einer nachhaltig positiven Entwicklung des geprüften Unternehmens beigetragen werden. Die Adressaten der Berichterstattung über die Gebarungsprüfung sind demnach die Genossenschaft bzw. Gesellschaft und ihre Mitglieder bzw. Gesellschafter, die Eigentümervertreter (Aufsichtsräte) sowie die Geschäftsführung, aber auch gesetzliche Aufsichtsbehörden. Mit der Erteilung einer Zusicherung als Ergebnis der Gebarungsprüfung wird den Berichtsadressaten ein entsprechender Grad an Vertrauen in die Erfüllung bzw. Einhaltung der für das Unternehmen maßgebenden Vorgaben zugesichert.⁹

Die Abschlussprüfung und die Gebarungsprüfung sind vom Revisor risikoorientiert und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wesentlichkeit durchzuführen, wobei in der Regel bei der Durchführung der Prüfungshandlungen Stichprobenprüfungen vorgenommen werden.¹⁰

Das Ziel des Abschlussprüfers besteht darin, aus dem Verstehen des geprüften Unternehmens und dessen Umfeldes, einschließlich des „Internen Kontrollsystems“ (IKS), die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen auf Abschluss- und Aussageebene

zu identifizieren und zu beurteilen, um dadurch eine Grundlage für seine Prüfungshandlungen zu schaffen und in weiterer Folge ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den beurteilten Risiken wesentlicher falscher Darstellungen zu erhalten, indem der Abschlussprüfer ein angemessenes Vorgehen in Hinblick auf diese Risiken plant und umsetzt.¹¹

Planung und Durchführung der Gebarungsprüfung beruhen ebenfalls auf der Analyse und Beurteilung von Prüfungsrisiken. Dabei sind bei der Prüfungsdurchführung ziel- und risikoorientierte Wesentlichkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. Die Wesentlichkeit (qualitativ und quantitativ) von einzelnen Sachverhalten bestimmt sich nach deren Maßgeblichkeit für den Informationsbedarf der Berichtsadressaten der Gebarungsprüfung und die vorzunehmende Aussage über die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit des unternehmerischen Handelns und der Geschäftsführungstätigkeit.¹² →

1 § 5 Abs 1 WGG
2 § 27 Z 2 WGG
3 § 28 Abs 1 WGG
4 § 28 Abs 3 WGG
5 § 28 Abs 4 WGG
6 § 4 Abs 2 PRVO

7 KFS/PE 1, „Rahmenkonzept zu Auftragsarten“, Rz 7f und Anlage 2 (Definitionen) unter Hinweis auf Internationaler Prüfungsstandard (ISA) 300.3 und 200.5, Fachsenat für Unternehmensrecht und Revision, 3. März 2014

8 § 29 WGG

9 Entwurf einer Gebarungsprüfungsrichtlinie der VÖR (Vereinigung Österreichischer Revisionsverbände), 2012, Rz 8f und 44

10 Abschlussprüfung: Internationaler Prüfungsstandard (ISA) 530 (Stichprobenprüfungen); Gebarungsprüfung: z.B. § 11 Abs 2 PRVO

11 Internationaler Prüfungsstandard (ISA) 315.3 und 330.3

12 Entwurf einer Gebarungsprüfungsrichtlinie

AUFSICHT UND KONTROLLE DER REVISION

Die Aufsicht und Kontrolle der Revision als Abschlussprüfer und Gebarungsprüfer wird durch das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMWF), u.a. als Aufsichtsinstitut der Vereinigung österreichischer Revisionsverbände (VÖR), sowie das Bundesministerium für Finanzen (BMF) wahrgenommen.¹³

Gemäß einer Empfehlung der Europäischen Kommission vom 15. November 2000 über Mindestanforderungen an Qualitätssicherungssysteme für die Abschlussprüfung in der EU sollen die Mitgliedstaaten Schritte einleiten, um alle Personen, die Abschlussprüfungen durchführen, in ein Qualitätssicherungssystem einzubinden.¹⁴ Dieser Empfehlung wurde in Österreich 2005 durch die Schaffung des Abschlussprüfungs-Qualitätssicherungsgesetzes (A-QSG) nachgekommen. Das A-QSG wird seitdem durch die Qualitätskontrollbehörde im BMWF und den Arbeitsausschuss für externe Qualitätsprüfungen (AeQ) vollzogen. Durch die Richtlinie 2014/56/EU vom 16. April 2014 zur Änderung der

Richtlinie 2006/43/EG (Abschlussprüfer-Richtlinie) und die Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (Abschlussprüfer-Verordnung) muss das bisherige System der Abschlussprüferaufsicht grundlegend geändert werden, wodurch die Schaffung eines neuen Gesetzes erforderlich ist. Das neue Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz (APAG)¹⁵ löst, mit Inkrafttreten frühestens am 17. Juni 2016, das A-QSG ab.

Das APAG gilt, so wie bisher das A-QSG, für alle Abschlussprüfer (inklusive Revisoren) sowie Prüfungsgesellschaften (inklusive Revisionsverbände und Sparkassen-Prüfungsverband), die Abschlussprüfungen, also Pflichtprüfungen von Jahresabschlüssen und konsolidierten Abschlüssen nach österreichischem Recht, vornehmen. Zur Durchführung von Abschlussprüfungen müssen Abschlussprüfer und Prüfungsgesellschaften über eine aufrechte Bescheinigung gemäß § 35 oder § 36 APAG verfügen.¹⁶ Die Abschlussprüfer-Aufsichtsbehörde (APAB) hat ein öffentliches Register aller Abschlussprüfer und Prüfungsgesellschaften, die über eine aufrechte Bescheinigung gemäß § 35 oder § 36 APAG verfügen, zu führen.¹⁷

Kern und wesentlichste Neuerung im Bereich der Abschlussprüferaufsicht sind die Schaffung einer einzigen, letztverantwortlichen und vor allem unabhängigen Behörde (APAB) mit einer Qualitätsprüfungskommission als Beirat, sowie die Einführung von Inspektionen bei Abschlussprüfern und Prüfungsgesellschaften, die Unternehmen von öffentlichem Interesse¹⁸ prüfen, zusätzlich zu Qualitätssicherungsprüfungen, die für alle Abschlussprüfer und Prüfungsgesellschaften gelten.¹⁹

Das APAG verpflichtet Abschlussprüfer und Prüfungsgesellschaften, Regelungen festzulegen, die eine hohe Qualität der von ihnen durchzuführenden Prüfungen gewährleisten. Aufgrund anerkannter nationaler und internationaler Prüfungsstandards und Berufsgrundsätze umfassen diese Regelungen Maßnahmen zur allgemeinen Organisation des Prüfungsbetriebs (internes Qualitätssicherungssystem), zur Auftragsabwicklung und zur Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit des Qualitätssicherungssystems.²⁰

Abschlussprüfer und Prüfungsgesellschaften unterliegen hinsichtlich ihrer Regelungen zur Qualitätssicherung sogenannten Qualitätssicherungsprüfungen und, wenn sie Unternehmen von öffentlichem Interesse prüfen, zusätzlich Inspek-

tionen. Anstelle des Revisors unterliegt der Prüfungsbetrieb des Revisionsverbandes den Qualitätssicherungsprüfungen bzw. Inspektionen, wenn der Abschlussprüfer (Revisor) für den Revisionsverband tätig wird und ihm der Revisionsverband die Methode der Qualitätssicherung vorgibt.²¹

Qualitätssicherungsprüfungen werden mindestens alle sechs Jahre von Qualitätssicherungsprüfern (Revisoren, Prüfer des Sparkassenprüfungsverbandes, Wirtschaftsprüfer oder Prüfungsgesellschaften) durchgeführt, die gesetzlich definierte allgemeine und fachliche Voraussetzungen erfüllen müssen und von der APAB mit Bescheid anerkannt werden. Qualitätssicherungsprüfer werden auf Basis eines Dreivorschlags des jeweiligen Prüfungsbetriebes von der APAB bestellt. Im Rahmen einer Qualitätssicherungsprüfung sind alle gesetzlichen Regelungen zur Qualitätssicherung, welche im Zusammenhang mit Abschlussprüfungen stehen, zu prüfen. Die Prüfung hat insbesondere die oben aufgezählten Regelungen zu umfassen, soweit diese für die Tätigkeit des Abschlussprüfers oder der Prüfungsgesellschaft relevant sind.²²

Abschlussprüfer und Prüfungsgesellschaften, die Unternehmen von öffentlichem Interesse prüfen, werden darüber hinaus von Inspektoren geprüft, die gesetzlich definierte allgemeine und fachliche Voraussetzungen erfüllen müssen und bei der APAB angestellt oder anderweitig von ihr beauftragt sind. Inspektionen sind idR mindestens alle drei Jahre durchzuführen. Neben den Regelungen, die auch im Rahmen einer Qualitätssicherungsprüfung zu prüfen sind, sind spezifische Grundsätze und Verfahren gemäß der Abschlussprüfer-Verordnung zu berücksichtigen.²³

Auf Basis der Qualitätssicherungsprüfung und Inspektionen wird den Abschlussprüfern und Prüfungsgesellschaften eine Bescheinigung gemäß § 35 oder § 36 APAG erteilt, die die rechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Durchführung von Abschlussprüfungen und für die Erteilung von Bestätigungsvermerken gemäß § 274 UGB ist.

In Ergänzung zum internen Qualitätssicherungssystem und der externen Qualitätssicherung sind die gesetzlich normierten Berufsgrundsätze der Revisoren, ihre Gewissenhaftigkeit, Sorgfalt, Eigenverantwortlichkeit, Unabhängigkeit, Unparteilichkeit, Verschwiegenheit, Verpflichtung zur Einhaltung der vom Revisionsverband gesetzten

Qualitätssicherungsmaßnahmen, Mitwirkung an der externen Qualitätsprüfung ihres Revisionsverbandes, fachliche Ausbildung, nachgewiesene Qualifikation und laufende Fortbildung ausgewiesene Garanten für eine ordnungsgemäße Abwicklung der Genossenschaftsrevision.²⁴

Eine wesentliche Funktion nimmt dabei die Verpflichtung zur umfangreichen Aus- und kontinuierlichen Fortbildung ein.

Die Voraussetzungen für die Zulassung als Revisor sind die volle Handlungsfähigkeit, die Hochschulreife, eine besondere persönliche Vertrauenswürdigkeit, geordnete persönliche wirtschaftliche Verhältnisse sowie eine zumindest dreijährige Tätigkeit bei einem Revisionsverband, Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und eine erfolgreich abgelegte Fachprüfung.²⁵

Die Fachprüfung zum Genossenschaftsrevisor umfasst drei jeweils siebenstündige schriftliche Klausuren sowie eine mündliche kommissionelle Prüfung und dient der Feststellung, ob der Prüfungskandidat eine theoretische Ausbildung auf dem Niveau eines Universitätsabschlusses erhalten hat. Die Prüfung hat überdies die Fähigkeit des Prüfungskandidaten zur praktischen Anwendung der erforderlichen theoretischen Kenntnisse bei der Revision und der Abschlussprüfung zu gewährleisten.

Die VÖR hat einen Revisionsanwärter, der die Fachprüfung zum Genossenschaftsrevisor erfolgreich abgelegt hat und die sonstigen Voraussetzungen erfüllt, auf dessen Antrag als Revisor zuzulassen und in die öffentlich zugängliche Liste der eingetragenen Revisoren aufzunehmen.²⁶ Des Weiteren ist ein Genossenschaftsrevisor, der für einen Revisionsverband tätig wird und dem der Revisionsverband die Methode der Qualitätssicherung vorgibt,



¹³ Während nach dem bisher gültigen Abschlussprüfungs-Qualitätssicherungsgesetz (A-QSG) das BMWF für die Vollziehung der Abschlussprüfer-Aufsicht alleine zuständig ist, wird die Vollziehung gemäß dem ab Juni 2016 gültigen Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz (APAG) im Wesentlichen vom BMF übernommen.

¹⁴ Empfehlung der Kommission vom 15.11.2001, (2001/256/EG), Kapitel 1

¹⁵ Die folgenden Ausführungen zum APAG beziehen sich auf die Regierungsvorlage vom 23. Februar 2016. Bis zum Inkrafttreten des APAG (frühestens am 17. Juni 2016) wird die Abschlussprüfer-Aufsicht noch durch die Qualitätskontrollbehörde im BMWF sowie den Arbeitsausschuss für externe Qualitätsprüfungen (AeQ) gemäß A-QSG vollzogen.

¹⁶ § 2 APAG (idF Regierungsvorlage vom 23.2.2016)

¹⁷ § 52 APAG (idF Regierungsvorlage vom 23.2.2016)

Rz 7f und Anlage 2 (Definitionen) unter Hinweis auf Internationaler Prüfungsstandard (ISA) 300.3 und 200.5, Fachsenat für Unternehmensrecht und Revision, 3. März 2014

¹⁸ Bei Unternehmen von öffentlichem Interesse handelt es sich im Wesentlichen (mit Ausnahmen) um kapitalmarktorientierte Unternehmen, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen (§ 189a Z 1 UGB).

¹⁹ §§ 3 bis 22 APAG (idF Regierungsvorlage vom 23.2.2016)

²⁰ § 23 APAG (idF Regierungsvorlage vom 23.2.2016)

²¹ § 24 Abs 6 APAG (idF Regierungsvorlage vom 23.2.2016)

²² § 24 APAG (idF Regierungsvorlage vom 23.2.2016)

²³ §§ 43 bis 50 APAG (idF Regierungsvorlage vom 23.2.2016)

²⁴ Verordnung der VÖR über die Berufsgrundsätze von Genossenschaftsrevisoren (Genossenschaftsrevisoren-Berufsgrundsätzeverordnung 2008)

²⁵ § 13 GenRevG

²⁶ § 17a GenRevG; Liste abrufbar unter www.vor.or.at

für die Durchführung von Abschlussprüfungen und Erteilung von Bestätigungsvermerken gemäß § 274 UGB in das öffentlich zugängliche Register aller Abschlussprüfer und Prüfungsgesellschaften der APAB beim jeweiligen Revisionsverband einzutragen.²⁷

Nach der Zulassung sind Genossenschaftsrevisoren sowohl für den Bereich der Abschlussprüfung als auch der Gebarungsprüfung zur kontinuierlichen Fortbildung im Ausmaß von mindestens 120 Stunden (in einem Zeitraum von drei Jahren, mindestens aber 30 Stunden pro Jahr) gesetzlich verpflichtet.

Ein Verstoß gegen Berufsgrundsätze kann mit dem Widerruf der Zulassung als Genossenschaftsrevisor, mit Verwaltungsstrafen gemäß APAG, mit dem Entzug der Bescheinigung bzw. Ausschluss eines Wirtschaftsprüfers bzw. Revisors aus der Bescheinigung gemäß § 35 oder § 36 APAG einer Prüfungsgesellschaft bzw. eines Revisionsverbandes bis hin zum Verlust des besonderen Kündigungsschutzes eines Genossenschaftsrevisors gemäß § 19 Abs 5 GenRevG sanktioniert werden.²⁸

REVISION - SÄULE NACHHALTIGEN ERFOLGES

Die Maßnahmen zur Aufsicht und Kontrolle der Abschlussprüfer (inkl. Revisoren) und Prüfungsgesellschaften (inkl. Revisionsverbände und Sparkassen-Prüfungsverband) stellen sicher, dass das Ziel der Abschlussprüfung und Gebarungsprüfung durch den Revisor des Revisionsverbandes, nämlich das Maß an Vertrauen der vorgesehenen Berichtsadressaten in die Rechnungslegung und die Geschäftsführung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen zu erhöhen, erreicht wird. Sie stellen damit das Fundament des Kontroll- und Aufsichtssystems für die gemeinnützigen Bauvereinigungen dar, welches einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Gesetz-, Satzungs- und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Wirtschaftlichkeit,

Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit des unternehmerischen Handelns und der Geschäftsführung, sowie die Erfüllung des Förderauftrags der gemeinnützigen Bauvereinigung liefert. Dadurch wird die Qualität jedes einzelnen geprüften Unternehmens und damit letztlich jene der ganzen Branche gefördert, was wiederum zum nachhaltigen Erfolg der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft beiträgt. ✕

8

 Bernd Rießland

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT UND WOHNBAU- FINANZIERUNG

EFFIZIENTE INSTRUMENTE DER
WOHNUNGSPOLITIK

²⁷ § 54 APAG (idF Regierungsvorlage vom 23.2.2016); bis zum Inkrafttreten des APAG frühestens mit 17. Juni 2016 erfolgt die Registrierung noch gemäß § 23 A-QSG unter www.bmwf.w.gv.at/Unternehmen/Qualitaetskontroll-behoerde

²⁸ § 19 GenRevG, §§ 41 und 65 APAG

GEMEINNÜTZIGER WOHNBAU: MODELL ZUR BREITEN WOHNVERSORGUNG UND WIRTSCHAFTLICHEM AUFSCHWUNG

Als im Jahre 1946 der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband gegründet wurde, umfassten die Zerstörungen durch den 2. Weltkrieg alle Bereiche der Wirtschaft. Unmittelbare Aufgabe der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) war in den ersten Nachkriegsjahren denn auch die Beseitigung der Kriegsschäden und angesichts der drückenden Wohnungsnot der rasche Wiederaufbau bzw. die Ausweitung des Wohnungsangebots.

Neben dem Wohnungsmarkt lag auch der Geld- und Kapitalmarkt darnieder. Erste Aufgabe der Wirtschafts- und Sozialpolitik war es daher, die Investitionsfinanzierung zur Errichtung der erforderlichen Infrastruktur und damit der Sicherung öffentlicher Einnahmen und Schaffung von Masseneinkommen in Gang zu setzen.

Die Wohnbaupolitik kann als exemplarisches Beispiel für die im historischen Rückblick als „Wirtschaftswunder“ bezeichnete Entwicklung herangezogen werden. Diese fußt auf drei Instrumenten:

Erstens trug die öffentliche Hand mit ihren unterschiedlichen Förderungsschienen im hohen Ausmaß zur Finanzierung der Wohnbauprojekte bei. Der 1923 gegründete und 1946 wieder reaktivierte Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds gewährte Darlehen bis zu 90%, der 1948 installierte Wohnhaus-Wiederaufbaufonds finanzierte gar 100% der Gesamtbaukosten und nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 steuerte die öffentliche Hand Förderungskredite bis zu 90% der Gesamtbaukosten bei.

Zur nachhaltigen Sicherung der Wohnbauförderung wurde ein gesetzlich fixierter Anteil der Steuereinnahmen für diesen Zweck gewidmet. Dadurch wurde ein volkswirtschaftlicher Kreislauf (Errichtung ertragsbringender Infrastruktur – Schaffung von Masseneinkommen – Sicherung von Steuerentnahmen) festgelegt, der einen wesentlichen Beitrag zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung Österreichs in der Nachkriegszeit leistete und – noch immer – leistet.

Zweitens: Die zügige Umsetzung der erforderlichen Investitionen in den Wohnungsbau wurde in enger Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) sichergestellt. Die in den ersten Jahrzehnten nach 1945 erfolgte förderungspolitische Priorisierung ließ eine Vielzahl neuer GBV entstehen, die gemeinsam mit dem kommunalen Wohnungsbau maßgeblich zur Ankurbelung der Wohnbauleistung beitrugen.

Durch die Reglementierungen des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes konnte im Zusammenspiel mit der Wohnbauförderung ein selbsttragender Wohnbaufinanzierungskreislauf aufgebaut und aufgrund der gesetzlichen Kostentransparenz, Vermögensbindung und Reinvestitionspflicht ein wachsender Multiplikatoreffekt geschaffen werden.

Drittens wurden mit den Wohnbaubanken und Bausparkassen regional tätige Wohnbauspezialbanken geschaffen. Die steuerlich geförderte Mittelaufbringung erfolgt durch die Sparleistung österreichischer Haushalte und Institutionen. Die Mittelverwendung erfolgt zweckgebunden im österreichischen Wohnbau. Dieser Teil der österreichischen Vermögensbildung ist hypothekarisch sichergestellt und stellt eine 100% gesicherte Veranlagung ohne spekulative Elemente dar.

DAS ÖSTERREICHISCHE WOHNUNGSMARKTMODELL

Der österreichische Wohnungsmarkt stellt im internationalen Vergleich ein Vorzeigemodell dar. Er unterscheidet sich grundsätzlich von rein marktgesteuerten Modellen wie z.B. in Spanien oder den USA, die mit ihren stark eigentumsorientierten Wohnungsmärkten und liberalisierten Wohnbaufinanzierungssystemen nicht nur hausgemachte Immobilienkrisen zu bewältigen haben, sondern dadurch auch den internationalen Kapitalmarkt erheblich in Mitleidenschaft gezogen haben.

Die wesentlichen Säulen des wohnungspolitischen Erfolgsmodells in Österreich sind

- ein kommunaler Wohnungsbau, der insbesondere zur Sicherung der Wohnversorgung der Bewohner niedriger Einkommen herangezogen wird,
- eine gezielte Angebotspolitik der öffentlichen Hand über die Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln, durch die im Gegensatz zu anderen EU-Ländern (Spanien, Großbritannien) Boom-

and-Bust-Zyklen auf dem Wohnungsmarkt erschwert werden,

- die gemeinnützigen Bauvereinigungen als „privatautonom organisierte, aber funktional für Zwecke des Gemeinwohls in Dienst genommene“ (Korinek/Holoubek) Wohnungsunternehmen und maßgebliche „Umsetzer“ der öffentlichen Angebotspolitik, die zu kostenbezogenen Preisen qualitativ hochwertige Mietwohnungen errichten und vermieten,
- eine weitgehende Abkopplung der Wohnbaufinanzierung von den internationalen Kapitalmärkten,
- Preisregelungen im Altbestand des Mietwohnungssektors, die gesetzlich begrenzte Ertragsmöglichkeiten eröffnen und die Erhaltung und Verbesserung der Objekte sichern.

DIE GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN - FUNDAMENTALER BESTANDTEIL DES ÖSTERREICHISCHEN WOHNUNGSWESENS

Die Errichtung von Mehrgeschosswohnungen wurde in den letzten Jahrzehnten überwiegend durch die gemeinnützigen Wohnbauträger gesichert. Die GBV verfügen aktuell über einen Verwaltungsbestand von rd. 882.000 Miet- und Eigentumswohnungen, das entspricht etwas mehr als einem Fünftel des gesamten Wohnungsbestands in Österreich.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft fußt auf folgenden Prinzipien:

- das Kostendeckungsprinzip, das einen auf Nutzungsdauer der Wohnung weit unter Marktniveau liegenden Mietzins sicherstellt.
- die Vermögensbindung, durch die das erwirtschaftete Eigenkapital wieder in den Wohnungsneubau investiert wird.
- der hierdurch entstehende Finanzierungskreislauf ermöglicht die Bildung von gemeinnützigem Wohnbaueigenkapital.
- das engmaschige Netz aus öffentlicher Aufsicht und Kontrolle, das solide Wohnungsunternehmen gewährleistet.

Damit steht ein Instrument zur Verfügung, das im Zusammenwirken mit der Wohnbauförderung eine stete Wohnbauleistung ermöglicht. Zusammen mit dem Wohnbaufinanzierungssystem kön-

nen dadurch Versorgungsgaps, die unmittelbar zu steigenden Preisen im frei finanzierten Wohnbau führen würden, vermieden werden.

DAS WOHNBAUFINANZIERUNGS- SYSTEM DER GBV

Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Wohnbaufinanzierungssystems ist die Existenz von Unternehmen hoher Bonität, deren Geschäftspolitik es ist, Wohnbauinvestitionen über einen Zeitraum von 30 bis 40 Jahren zu refinanzieren. Dies unterscheidet die GBV von anderen Wohnungsunternehmen, die eine Entschuldung innerhalb von 20 bis 25 Jahren anstreben. Allein diese Differenz führt zu einer Senkung der Wohnkosten um ca. 30%. Ergänzt wird dies dadurch, dass aufgrund der sehr guten Bonität der eigenkapitalstarken GBV Konditionen am Kapitalmarkt erzielt werden, die deutlich unter jenen anderer Marktteilnehmer liegen. Insgesamt sichert das GBV-System folgende Finanzierungsstruktur:

- Eigenkapital der Wohnungsunternehmen, mit 10% bis 15% der Investitionskosten das auf Bestandsdauer in den Wohnobjekten verbleibt (gemeinnütziges Wohnbaueigenkapital).
- Eigenkapital der Haushalte, mit dem je nach finanzieller Leistungsfähigkeit 5% bis 15% der Investitionskosten mit einer Laufzeit von 100 Jahren abgedeckt werden (individueller Generationenausgleich – Risikoversicherungsvertrag).
- Wohnbauförderungsmittel im Ausmaß von 25% bis 50% der Investitionskosten mit einer Laufzeit von 30 bis 40 Jahren (kollektiver Generationenausgleich – Risikoversicherungsvertrag).
- Fremdkapital der Spezialbanksysteme Bausparkassen und Wohnbaubanken im Ausmaß von 20% bis 50% der Investitionskosten und einer Laufzeit bis zu 30 Jahren.
- Die Restfinanzierung erfolgt auf dem Kapitalmarkt mit Darlehenslaufzeiten bis zu 25 Jahren.

Durch diese Finanzierungsstruktur kommt es zu einer im internationalen Vergleich einzigartigen Zins- und Risikostruktur. Der über den Kapitalmarkt finanzierte Teil liegt bei max. 50%. Der Effekt: seit Jahrzehnten sind keine Kreditausfälle zu verzeichnen. International gelten Immobilienfinanzierungen als Hochrisikofinanzierungen. Im Gegensatz dazu gewährleistet das österreichische Wohnbaufinanzierungsmodell eine der sichersten Finanzierungsformen bzw. Veranlagungsformen.

→

Diese für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt entscheidenden Bedingungen, widersprechen den heute propagierten Markt- und Wettbewerbsregeln. In der Theorie wird von den deregulierten wettbewerbszentrierten Wohnungsmärkten behauptet, sie tendieren zum Gleichgewicht. In der Praxis zeigt sich aber vielmehr, dass von den liberalen und deregulierten Wohnungsmärkten gerade in der jüngsten Vergangenheit krisenhafte Entwicklungen mit massiven Kollateralschäden für Kapitalmärkte und Weltwirtschaft ausgehen und es in weiterer Folge zu Ghettobildungen mit sozial und ökonomisch negativen Folgewirkungen kommen kann.

KAPITALMARKTKRISE UND WOHNBAUFINANZIERUNG

Es stellt daher ein durchaus lohnenswertes Unterfangen dar, die Säulen des österreichischen Wohnungsmarktmodells sowohl als wohnungspolitisches Best-Practice-Modell als auch als Voraussetzung für erfolgreiche Wirtschaftspolitik den gescheiterten wettbewerbsorientierten Systemen gegenüber zustellen und vor allem auch Argumente für dessen Erhalt zu liefern.

Zunächst könnte man in der Sprache der EU-Verträge von einem effizienten Umsetzungsmodell für den Bereich der Daseinsvorsorge sprechen. Dies aufgrund folgender Bestimmungsgrößen:

- dem generationenübergreifenden Ansatz
- der Mittelaufbringung zu Konditionen der öffentlichen Hand
- der privatwirtschaftlich organisierten Umsetzungsstruktur
- der Offenheit für die Einbindung privater Finanzierungsmittel
- die kostenbezogene Preisbildung und öffentliche Aufsicht

Entstanden ist dieses System nach dem 2. Weltkrieg als Teil jener Maßnahmen, die in Europa und den USA einen beispiellosen wirtschaftlichen Aufschwung ermöglichten. Voraussetzung und Grundlage dafür war ein wirtschaftspolitischer Kurswechsel nach den Erfahrungen der Weltwirtschaftskrise der 1930er Jahre. Dies basierte auf den Analysen von J.M. Keynes, die Grundlage für eine nachfrageorientierte Wirtschaftspolitik wurden.

Dieser wirtschaftspolitische Kurs war lange Jahre erfolgreich. Hohe Wachstumsraten, Vollbe-

schäftigung und breite Wohlstandsgewinne für alle soziale Schichten waren das Ergebnis. Dieser positive „Output“ ging im kollektiven Bewusstsein zusehends verloren, sodass die Grundpfeiler der Nachfragesteuerung in den 1970er Jahren allmählich in Vergessenheit gerieten und sich der „Washington Consensus“ als angebotsorientierte Wirtschaftsweise allmählich durchzusetzen begann und damit die wirtschaftliche Steuerung aus den Händen demokratisch legitimierter Systeme in jene privater Einflussysteme gelegt wurde. Das Ergebnis war ein beispielloser Konzentrationsprozess von Wirtschaftsmacht in der Hand von immer weniger Eigentümern und Eigentümerinstitutionen. Damit ging seit 1995 ein Rückgang der Einkommen für praktisch alle Haushalte unter dem Medianeinkommen einher.

Freier Kapitalverkehr, Deregulierung der Märkte, Privatisierung, Abbau von Subventionen, Liberalisierung der Handelspolitik und Begrenzung des Haushaltsdefizits sind wesentliche Teile dieser neoliberalen Wirtschaftsphilosophie, die trotz eindeutiger empirischer Evidenz der negativen ökonomischen Folgen als „Lösungsideologie“ auch von den Wettbewerbs„experten“ der Europäischen Union hochgehalten wird. Sie hängen auch jetzt noch dem Dogma der effizienten Steuerung der Wirtschaft durch den freien Markt an, nachdem die „Marktsteuerung“ beinahe den gesamten Finanzsektor in den Abgrund geführt hätte. Dass es dazu nicht gekommen ist, ist dem staatlichen Eingreifen und massiver öffentlicher Ausgabenprogramme – also dem Gegenteil der aktuellen Leitidee – zu verdanken.

Bezogen auf die Wohnbaupolitik kann als Voraussetzung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ein ausreichendes und für alle Lebenslagen bedarfsgerechtes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen angeführt werden. Dies kann nicht ohne steuernde Eingriffe der öffentlichen Hand vor allem im Wege von objektorientierten Wohnbauförderungsmaßnahmen, wohnrechtlichen Rahmenbedingungen und baulandmobilisierenden Instrumentarien gewährleistet werden.

Dem stehen eine Vielzahl von Risikoelementen eines gänzlich unregulierten Wohnungsmarktes gegenüber: Wie auch zahlreiche Studien der EU-Kommission und OECD nachgewiesen haben, können hohe berufsbedingte Mobilitätsanfordernisse der Haushalte, zusammen mit einem einseitigen, eigentumszentrierten Wohnungsangebot und

liberalisierten Wohnbaufinanzierungssystemen die Überschuldung der Haushalte begünstigen und dadurch zu krisenhaften Entwicklungen auf den Hypothekar- und Wohnimmobilienmärkten führen. Die in solchen Ländern zu beobachtende steuerliche Absetzbarkeit für Wohnraumschaffung führt in vielen Fällen zu zyklischem Investitionsüberhang, mit anderen Worten: zu Kreditblasen. Damit geht in der Regel auch eine spekulative Entwicklung am Grundstücksmarkt einher. Zinssatzschwankungen auf deregulierten Kapitalmärkten erhöhen die Wohnkostenbelastung der Haushalte – im Worst Case drohen die Verarmung der betroffenen Haushalte und Unternehmenskonkurse.

AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

Auch in Österreich sind mittlerweile die Folgen dieser neoliberalen Wirtschaftsdeologie zu spüren. Die Haushaltsmonatseinkommen des untersten Quartils von ca. €1.200 netto sind im letzten Jahrzehnt real hinter der Zunahme der Einkommen des obersten Quartils zurückgeblieben. Die Einkommen des Mittelstandes stagnieren, während demgegenüber einzig das oberste Quartil deutliche Einkommenszuwächse verzeichnet.

Aufgabe einer das Wohl möglichst breiter Bevölkerungsschichten ins Blickfeld nehmenden Politik ist es, Investitionen in die Zukunft vorzunehmen, die Arbeitsplätze und Personeneinkommen schaffen und damit auch Impulse und Gewinne für den Unternehmenssektor generieren.

In Österreich kann dies unter besonders günstigen wirtschaftlichen und demographischen Bedingungen erfolgen. Die Wettbewerbsfähigkeit der österreichischen Wirtschaft sichert eine der höchsten Exportquoten aller Industriestaaten. Österreich ist wirtschaftlich und sozial einer der attraktivsten Standorte der Welt. Kombiniert mit der günstigen geographischen und klimatischen Situation, führte dies in den letzten 15 Jahren zu einer starken Zunahme der Bevölkerung. Da das Durchschnittsalter der Einwanderer niedriger und die Fertilität höher als im österreichischen Schnitt liegt, liefert die Zuwanderung das Potential, unseren Wohlstand langfristig zu erhalten. Aufgrund der notwendigen wirtschaftlichen Impulse und des starken Bevölkerungswachstums erscheint daher eine Ankerbelung des Wohnungsneubaus erforderlich und zweckmäßig.

Starke inländische Nachfrageimpulse als Gegengewicht zur starken Exportabhängigkeit der österreichischen Wirtschaft könnten von der in den nächsten Jahren erforderlichen Neubauleistung in den Städten von jährlich über 30.000 Mietwohnungen ausgehen. Dabei ist zu beachten, dass das Bevölkerungswachstum und die Errichtung von Wohnungen einen zusätzlichen Bedarf an sozialer und technischer Infrastruktur notwendig machen. Bei dieser dringend erforderlichen Forcierung der Wohnbau- und Infrastrukturleistung und damit auch der Ankerbelung des Wirtschaftsmotors ist zu berücksichtigen, dass die Kapitalmarktkrise insbesondere für die Langfristfinanzierung in Folge neuer Regulative für Banken und Versicherungen besonders negative Auswirkungen zeigte:

- Das Volumen an verfügbaren Langfristfinanzierungen für den Wohnbau ist deutlich eingeschränkt und aufgrund der Regulative nur für 50% der Investitionskosten gesichert.
- Die Kosten für sichere Staatsanleihen sind auf einen historischen Tiefstand gesunken und liegen bei Anleihen mit 10-jähriger Laufzeit aktuell bei 0,5% bis 0,6% und Anleihen mit 30-jähriger Laufzeit bei 0,9% bis 1,1%.
- Die Staaten – auch jene mit bester Bonität – stehen hinsichtlich ihrer Verschuldungsentwicklung unter Beobachtung der „Märkte“.

Aus diesem Grund braucht es eine Stärkung der Selbstfinanzierungskraft des österreichischen Wohnbaufinanzierungssystems durch die Erschließung günstiger langfristiger Finanzierungen.

Durch das für sichere Veranlagungen stark gesunkene Zinsniveau liegt der Wohnbaufixzinsatz für GBV bei einer Bindungsdauer zwischen 10 und 25 Jahren und erstrangiger hypothekarischer Sicherstellung sowie einer Belehnungsgrenze von bis zu 50% aktuell bei 1,8% bis 2,8%. Diese Mittel sind jedoch nicht in ausreichender Menge verfügbar und deutlich teurer als die öffentliche Mittelaufbringung. Weiters ist die Finanzierung über der Belehnungsgrenze von 50% nicht gesichert. Es bietet sich daher an, die Lücke durch die öffentliche Hand etwa mit den Langfristfinanzierungen der Europäischen Investitionsbank (EIB) zu erheblich günstigeren Konditionen (1% und 1,5%) zu schließen. Dadurch kann auch die erforderliche urbane Infrastruktur ohne weitere öffentliche Verschuldung finanziert werden. Für die von der Wohnbauinvestitionsbank zusätzlich zu den EIB-Mitteln aufgenommenen

Finanzierungen lässt sich mit Hilfe des österreichischen Wohnbaufinanzierungssystems plausibel zeigen, dass es sich dabei um Investitionsmittel handelt, die ausfallsicher sind und daher zu keiner Belastung der öffentlichen Haushalte führen.

Die Wohnbauoffensive und die zu diesem Zweck zu gründende Wohnbauinvestitionsbank stellen einen wichtigen und innovativen Schritt zur nachhaltigen Absicherung des bewährten österreichischen Wohnungswesens dar. ✕

→ ZAHLEN & FAKTEN



(BE)MERKENSWERT

- Gemeinnützige Mietwohnungen sind im Schnitt um 20% günstiger als jene von privaten, profitorientierten Vermietern.
- Durch die vergleichsweise günstigeren Mieten ersparen sich die GBV-Bewohner jährlich rd. 1 Mrd. Euro, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie bei privaten oder gewerblichen Vermietern wohnen.
- Die Sanierungsrate lag bei den GBV in den letzten Jahren bei 5% und war damit deutlich höher als im gewerblichen Immobiliensektor mit 2%.
- Durch kontinuierliches Sanieren – insbesondere im energetischen Bereich – ersparen sich die Mieter jährlich rd. 250 Euro pro Jahr.
- Die GBV tragen überproportional zur CO²-Reduktion im Wohnbau bei. Ihre Wohnungen nehmen nur 12% der gesamten Wohnfläche ein, sind aber für 30% der Treibhausgas-Verringerung (seit 1990) verantwortlich.
- Das größte „Einzelgebäude“ bei den Gemeinnützigen umfasst 1.061 Wohnungen und ist einer von drei Blöcken im Wohnpark Alt-Erlaa in Wien.
- 2015 wurde alle 28 Minuten eine Wohnung der Gemeinnützigen fertig.
- Die Gemeinnützigen verwalten so viele Wohnungen, dass alle 1.840.226 Einwohner von Wien (Stand 1.1.2016) darin mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte untergebracht werden könnten.
- Die bisher von den Gemeinnützigen errichteten 1.000.000 Wohnungen (Gesamtbauleistung seit ca. 1900 plus im Jahr 2016 bislang übergebene Wohnungen) nehmen bei einer Durchschnittsgröße von 71 m² eine Fläche ein, die rund 1/6 von Wien entspricht.
- Die Gemeinnützigen waren die ersten, die neue Technologien etwa beim Holzbau oder im Energiebereich (Solaranlagen, Wärmepumpen, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, Passivstandard usw.) im großvolumigen Wohnbau nicht nur einsetzten, sondern auch durch Begleitstudien deren Wirkungsweise und Effizienz untersuchten.

9



Eva Bauer

GEMEINNÜTZIGER WOHNBAU

EINE EUROPÄISCHE PERSPEKTIVE

Das Modell der Wohnungsgemeinnützigkeit ist in vielen Ländern Europas in unterschiedlichen Ausprägungen präsent. Die Rahmenbedingungen ihrer Entstehung und die ersten Ansätze sind relativ ähnlich, die Entwicklungen haben aber unterschiedliche Richtungen genommen. Das gemeinsame Charakteristikum eines Dritten Sektors jenseits von Markt und Staat ist aber im Wesentlichen erhalten geblieben.

So finden sich genossenschaftliche Zusammenschlüsse zur Lösung der Wohnungsfrage in vielen Ländern Europas. Nicht überall haben sie aber die Unterstützung erhalten wie etwa in Mittel- und Nordeuropa. Dennoch steht ein nicht unbeträchtlicher Anteil der Wohnungsbestände des angesprochenen Dritten Sektors heute in genossenschaftlichem Eigentum. Im 19. und 20. Jahrhundert war das Werkswohnungswesen in den meisten europäischen Ländern ein wichtiger Teil der Wohnversorgung. Einige seiner Proponenten haben damit weitreichende sozial- und gesellschaftspolitische Reformen verbunden und ansatzweise auch umgesetzt. Viele der heute noch existierenden (ehemaligen) gemeinnützigen Gesellschaften gehen auf derartige Gründungen zurück. Einerseits hat sich diese Form der vom Markt abgekoppelten Bereitstellung von Wohnraum überlebt, andererseits deuten sich vor dem Hintergrund eines erhöhten Bedarfs an leistbarem Wohnraum für Arbeitskräfte in Ländern mit einem schwächer ausgeprägten gemeinnützigem Segment neue Ansätze dafür an. Der kommunale Wohnbau ist zwar in der Mehrheit der europäischen Länder vertreten, allerdings in höchst unterschiedlichen Formen. Diese reichen von einem öffentlichen Wohnbau in Ergänzung zum gemeinnützigem (z.B. Österreich, Vereinigtes Königreich), über die Bildung von kommunalen (gemeinnützigen) Gesellschaften wie etwa in Deutschland und Schweden bis zur „bloßen“ Vertretung von Gemeinden in Beiräten von gemeinnützigen Gesellschaften oder reinen Belegungsrechten. Wohnbauvereinigungen in Händen kirchlicher, karitativer und gewerkschaftlicher Organisationen sind ein ebenfalls in vielen Ländern präsentem Modell.

Die im Europäischen Dachverband der genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungswirtschaft – Housing Europe zusammengeschlossenen Verbände verfügen mit ihren insgesamt 43.000 Wohnungsunternehmen über mehr als 26 Mio. Wohnungen. Diese repräsentieren Anteile von rd. 5 bis an die 30% der nationalen Wohnungsbe-

stände und bis zu 80% der Mietwohnungsbestände. Österreich liegt mit über 20 bzw. 35% im Spitzenfeld, übertroffen nur von den Niederlanden und etwa gleichauf mit Dänemark. Gemessen an der aktuellen Bautätigkeit erbringen die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften und -genossenschaften in Österreich, Holland und Frankreich die größte laufende Wohnbauleistung, während sie in anderen Ländern mit hoher Repräsentanz (ehemals) gemeinnütziger Träger eher bescheiden ist (Deutschland, Schweden, Vereinigtes Königreich).

Ein direkt dem österreichischen System vergleichbares Modell der Wohnungsgemeinnützigkeit findet sich nach Abschaffung der Gemeinnützigkeit in Deutschland Ende der 1980er Jahre nicht. In anderen Ländern bestehen aber ähnliche Bindungen in Form von unternehmensspezifischen Merkmalen wie etwa im Falle von Stiftungen, förderungsrechtlich auferlegten Vorschriften sowie einer selbst gewählten und statuarisch verankerten Gemeinnützigkeit. Meist findet sich ein Zusammenwirken mehrerer der angesprochenen Elemente. Ebenfalls unterschiedlich gestaltet ist das Verhältnis zwischen Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit. Auf der einen Seite sind relativ integrierte Modelle wie z.B. in Frankreich oder Dänemark vertreten, auf der anderen Seite des Spektrums befindet sich das desintegrierte Modell österreichischer Prägung, indem Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit eigenständige Systeme darstellen.

„REFORMEN“ UND „REAKTIVIERUNG“

Nicht nur in Deutschland haben Reformen in Richtung Abschaffung bzw. Redimensionierung des gemeinnützigen Sektors Platz gegriffen. In Schweden wurde erst von Kurzem die ursprünglich den kommunalen Gesellschaften auferlegte Gemeinnützigkeit aufgehoben. In den Niederlanden haben etwa mit der Einführung niedriger Einkommensgrenzen und der Besteuerung gemeinnütziger Unternehmen – teilweise in Zusammenspiel mit der Europäischen Union – weitreichende Eingriffe in das System stattgefunden. Auch in Österreich musste die Enthebung der großen bundeseigenen Gesellschaften von der Gemeinnützigkeit hingenommen werden. Spätestens mit dem gestiegenen Wohnungsbedarf in Zusammenhang mit den Wanderungs- und Flüchtlingsbewegungen sind in einigen Ländern Bestrebungen zur „Reaktivierung“ ei-

nes gemeinnützigen Wohnungswesens sowie dessen Unterstützung durch geeignete Förderungsmaßnahmen zu beobachten. Prominente Beispiele sind aktuell Deutschland und Schweden. Das Beispiel Österreichs dient in diesen Ländern als Orientierung, ebenso wie in einigen benachbarten (süd-) osteuropäischen Ländern.

Ähnliche Tendenzen sind in Bezug auf die Wohnbauförderung zu beobachten. Sie wurde in vielen Ländern nach einer – zwischenzeitlich erreichten oder auch vermeintlichen – Deckung des Wohnungsbedarfs seit etwa den 1980er Jahren sukzessive zurückgefahren bzw. von der Objekt- auf die Subjektförderung bzw. indirekte (steuerliche) Förderungsmaßnahmen verlagert. Doch diese Systeme zeigen Ineffizienzen vor allem durch hohe Belastungen der öffentlichen Budgets ohne Anreize für eine Ausweitung der Wohnbautätigkeit – und dies bei steigendem Bedarf an leistbarem Wohnraum. Deshalb sind in mehreren Ländern Reformbestrebungen vorhanden, bei denen wiederum das österreichische Modell der Wohnbauförderung als Vorbild dient.

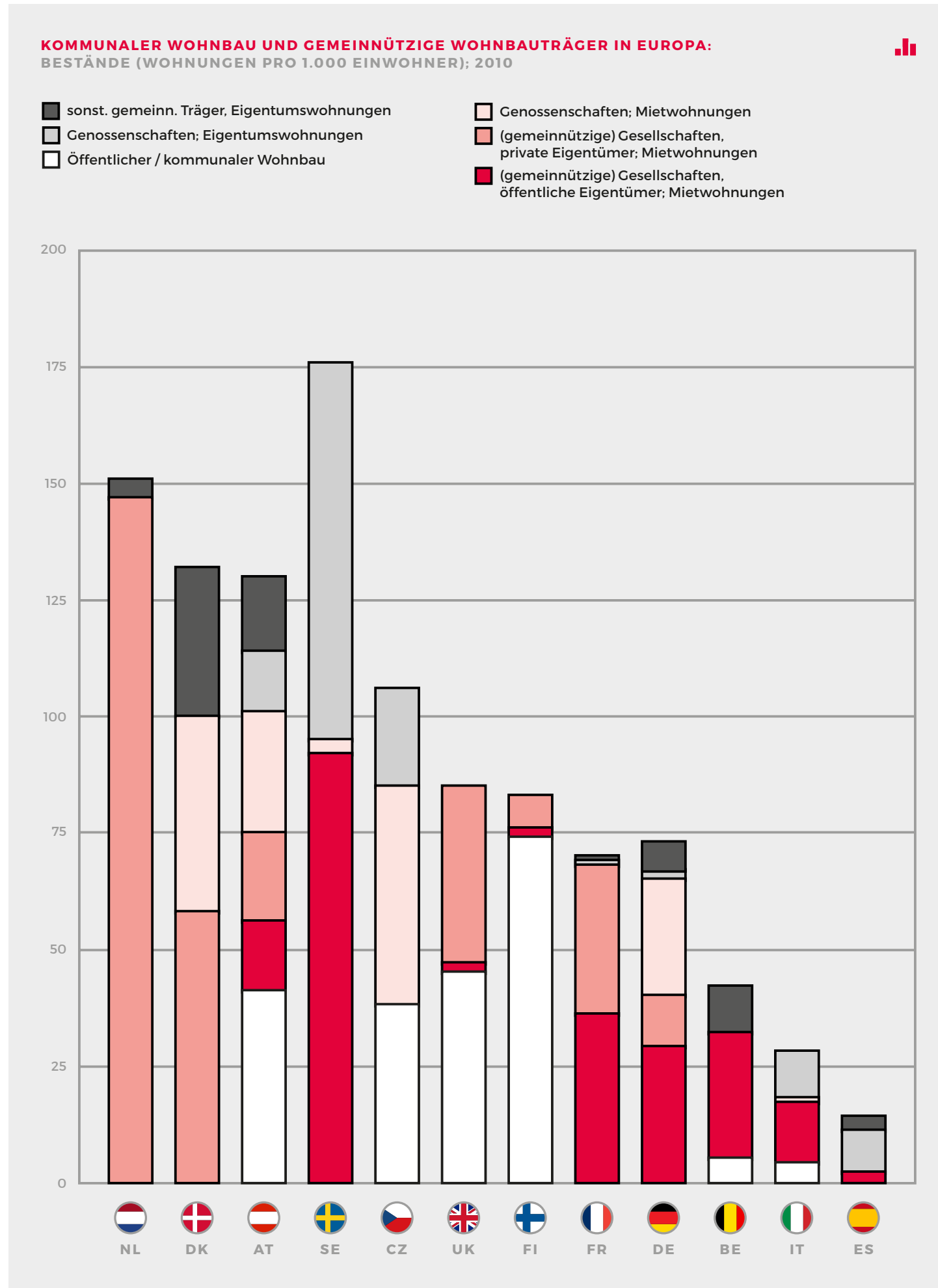
EU-„WOHNUNGSPOLITIK“

In einem gewissen Gegensatz zu diesen Bemühungen befinden sich jene Facetten der europäischen Politik, die den Wohnbau stark betreffen, ohne dass dieser eine gemeinsame EU-Angelegenheit – wie etwa die Klimapolitik – darstellt. Dazu gehört an erster Stelle das Beihilfewesen, das den Abbau von Wettbewerbsverzerrungen sowie die Reduzierung der Staatsausgaben als Zielsetzung hat. Zwar sind unter gewissen Rahmenbedingungen Förderungen im Wohnbau möglich und genießen auch Erleichterungen hinsichtlich der Genehmigung bei Neueinführung. Die Beihilfevorschriften sowie das Eingreifen in den Niederlanden bringen aber eine eindeutige Präferenz für einen sozialen Wohnbau als einen auf die sozial schwächsten Haushalte beschränkten Residualsektor zum Ausdruck. Damit wird weder dem Subsidiaritätsprinzip noch der bestehenden Realität des gemeinnützigen Wohnungssektors sowie der hohen Effizienz einer breiten Förderung Rechnung getragen. In nur wenigen EU-Ländern findet sich das angesprochene Residualmodell – Wohnverhältnisse, Wohnungsangebot und Kostenbelastung sind dort alles andere als zufriedenstellend. Darüber hinaus zeigt sich in vielen Mitgliedsstaaten, dass die nicht unter den „Beihilfenbann“ fallenden individuellen

Beihilfen und steuerlichen Förderungsmaßnahmen die öffentlichen Budgets weit stärker belasten als die Objektförderung.

Unabhängig von seiner Ausprägung hat der gemeinnützige Wohnbau die Versorgung breiter Schichten mit adäquatem Wohnraum zum Ziel und stellt damit eine Antwort auf eine quantitative und qualitative Unterversorgung, unsichere Mietverhältnisse und latente Angebotsknappheit dar. Davon betroffen waren und sind nicht nur die sozial Schwächsten, sondern auch die Mittelschichten. Nicht übersehen werden sollte dabei auch, dass Arbeitsmärkte und Wirtschaft von einer funktionierenden Wohnversorgung und moderaten Belastung durch Wohnungskosten profitieren. Ebenso haben sich Länder mit einem ausreichend großen Mietwohnungssektor gegenüber Immobilienkrisen resistenter erwiesen andere mit einem stark eigentumszentrierten Wohnungsmarkt.

Sosehr das aktuelle geopolitische Geschehen und die schlechte Wirtschaftsentwicklung für Europa eine nachhaltige Belastung darstellen, könnte mit den in einigen Ländern angestrebten Reformen auf dem Gebiet des Wohnungswesens eine Chance zu nachhaltigen positiven Impulsen bestehen. Eine restriktive Wohnungspolitik auf europäischer Ebene sollte dabei nicht im Wege stehen. ✕



10

Alfred Früh

EINIGE VON VIELEN

12 FAMILIEN GEBEN EINBLICK IN IHREN WOHNALLTAG: EIN AUSSCHNITT AUS DEN „FACETTEN DES WOHNENS“ VON 2.000.000 MENSCHEN, DIE UNTER GEMEINNÜTZIGEM DACH LEBEN.

Forever Young



© Alterlaasolar

WOHNPAK ALT ERLAA
Anton-Baumgartner-Straße
Wien
Wohnpark Alt Erlaa AG



© w.andel



Mögen Architekten und Stadtplaner auch noch nach 40 Jahren über den Wohnpark Alt Erlaa Disput führen, für die Bewohner fällt und fiel ihr Urteil über die markanten Türme in Wien – Liesing stets eindeutig aus: Die Wohnzufriedenheit ist sehr hoch, die Vision einer „Stadt in der Stadt“ hat sich über all die Jahre bewährt. Seit seinem Einzug Anfang 1977 hat sich Karl Schöbinger besonders engagiert, den „Wohnpark mit Leben zu erfüllen“. Die zahlreichen Gemeinschaftsräume, die nur darauf warteten, „bespielt“ zu werden, wurde sukzessive zum Forum für vielfältige Aktivitäten, die sich organisatorisch im Freizeit-Club bündelten. Mehr als 30 Jahre war er als Obmann Impulsgeber und tatkräftiger Umsetzer für Veranstaltungen, Hobby-Runden oder geselliges Beisammensein. Zum Highlight entwickelte sich der Theatersaal, der Amateure und schauspielerische Prominenz gleichermaßen anzieht. Heute unterstützt Herr Schöbinger seine Tochter bei der Organisation von Musical-Workshops für Kinder und Jugendliche. So wie für den Wohnpark gilt auch für ihn: Forever Young

Urfahr ist mein Zuhause



RIEGLSTRASSE
Linz-Urfahr
GWG

© Luftbild Pertlwieser



Ihre Kindheit und Jugend hat Melanie G. in Urfahr verbracht und am Wohlfühlen in diesem Stadtteil von Linz hat sich für sie auch in den Folgejahren nichts geändert. Zur perfekten Infrastruktur und viel Grün in der Umgebung kam vor sechs Jahren eine generalsanierte Mansardenwohnung in der Rieglstraße (Bild Mitte), in deren Grundriss sich die Büroangestellte „gleich verliebt“ hat: „Die Raumaufteilung ist sehr gut durchdacht und ich liebe die Ruhe hier in den Seitenstraßen.“ Zusammen mit ihrem Sohn genießt sie auch, „dass man sich um nichts kümmern muss. Du richtest dir die Wohnung gemütlich ein, aber die GWG schaut, dass alles passt und wohnlich bleibt.“



GROSSPERTHOLZ
Schönere Zukunft

Im Ruhestand, hinaus auf's Land

Die Sehnsucht nach dem Waldviertel hatten Gertraud und Helmut Domayer schon immer, aber berufsbedingt ließ sich diese nur am Wochenende und im Urlaub „ausleben“. Erst in der Pension ergab sich für die gebürtigen Wiener die Gelegenheit zum „Daueraufenthalt“ fernab der Großstadt. Nach einem Intermezzo in einem Geschosßbau bot die Schönere Zukunft in Großpertholz „genau das, was wir suchten“: Ein Haus in sanfter Hanglage, Teil eines Gebäudeverbunds, der nachbarschaftliche Nähe und Privatheit gleichermaßen ermöglicht. „Im Ort haben wir alles, was wir brauchen“, bilanziert das sehr agile Ehepaar nach fünf Jahren, und auf den gepflegten Nordic Walking-Strecken in der Nähe von Weitra können „wir so richtig Aufatmen.“

Im Messequartier von Graz wächst durch die Wohnbaugruppe Ennstal sukzessive der größte Wohnbau der Steiermark heran. Der erste, mit dem Staatspreis für Nachhaltigkeit und Architektur prämierte Bauabschnitt bietet Platz für 149 Wohnungen, 21 Seniorenapartments, ein Studentenheim, Dachpool, Gemeinschaftsanlagen und zahlreiche Geschäfte. David und Marianne Gruber wohnen bereits seit 5 Jahren im Messequartier und haben – „nach einer kurzen Eingewöhnungsphase“ – die Vorzüge des Passivhauses schätzen gelernt: „Wohltemperierte Räume und die richtige Luftfeuchtigkeit gepaart mit einem idealen Luftaustausch sorgen für ein tolles Wohnklima. Die im Gegensatz zu unserer alten Wohnung überschaubaren Betriebs- und Heizkosten sind ein zusätzlicher Pluspunkt“.

Ein Sehr Gut für's Wohnklima

MESSEQUARTIER
Klosterwiesgasse /
Münzgrabengasse
Graz
ENW



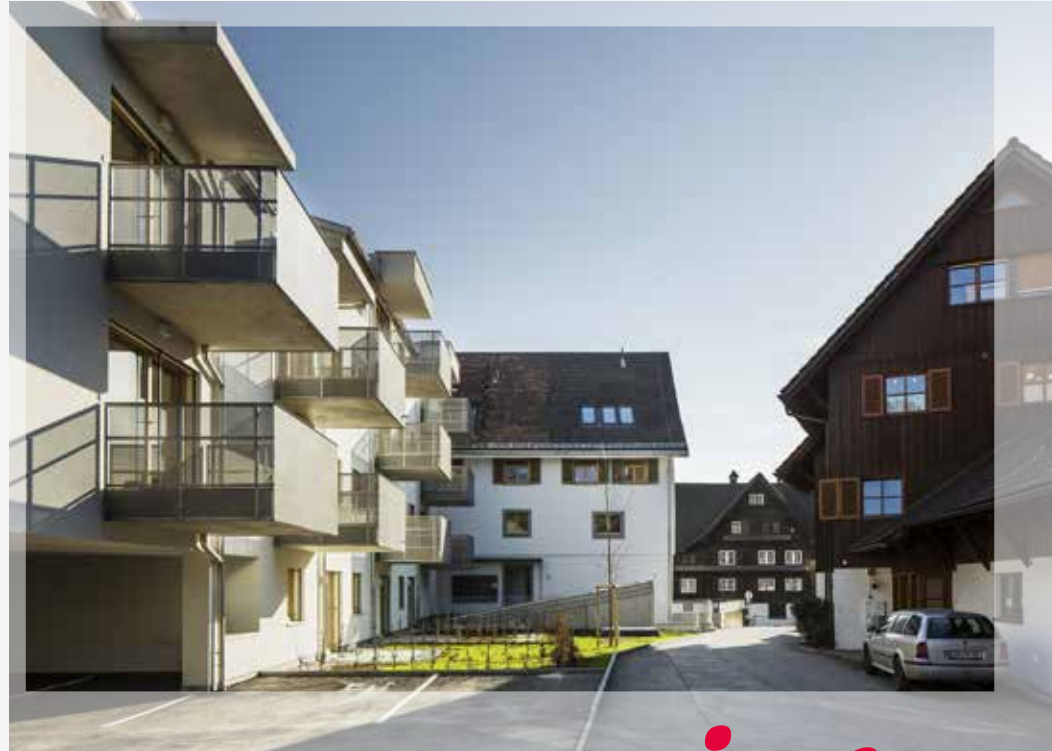
© Paul Ott

HAGEDORNWEG
Wien
Volksbau



Ein Haus, das passt

Insgesamt sechs behindertengerechte Einheiten offerierte die Reihenhaussiedlung der „Volksbau“ am Hagedornweg in Wien – Donaustadt. Eine davon hat sich Frau Brigitte Fink 1995 gesichert und sie erweist sich bis heute, nach kleinen Adaptierungen wie z.B. dem Austausch des nicht rollstuhlgerechten Spannteppichs gegen einen Laminat-Boden, als „eine sehr gute Lösung“. Nur ein Erdgeschoß, ohne Barrieren zwischen den Räumen und den 265 Quadratmetern Garten, breitere Türen und spezifische Dimensionierung der Sanitärbereiche ermöglichen Frau Fink maximale Mobilität. Das gilt auch für „draußen“, denn das vom Gatten chauffierte Auto kann bis in den Eingangsbereich des Vorgartens vorfahren und erspart ihr so den Weg zu den (nahe gelegenen) PKW-Abstellplätzen.



SCHLOSSBRÄU
Dornbirn - Oberdorf
Vogewosi

Leben im Raumwunder

Eine Wohnung, deren Wände sich durch Kurbeln verschieben lassen, hat Architekt Angelo Roventa für die Vogewosi entworfen. Manuel Lebar ist der Pionier, der die erste „elastic living unit“ in einem Neubau, der an das sanierte ehemalige Schlossbräu in Dornbirn andock, testet. Sein Befund für das 51m² große Apartment fällt positiv aus: „Meistens habe ich zwei Räume offen. Das Kurbeln ist bei mir schon automatisch. Für mich als Single ist diese Wohnform perfekt.“



Aktiv am Lebensabend

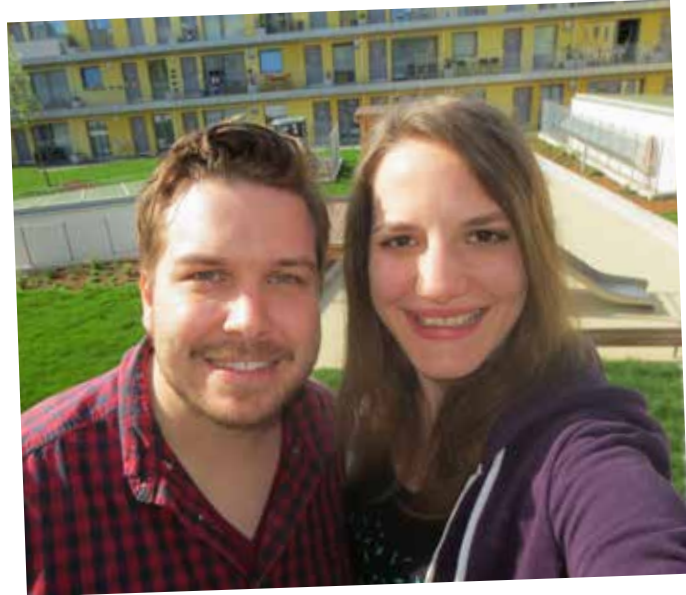


© Lukas Schaller

**WOHNHEIM
OLYMPISCHES DORF**
Innsbruck
Neue Heimat Tirol

Preisgekrönte Objekte haben nicht immer zwingend auch für die Nutzer ebenso hohe Qualität. Beim Wohnheim Olympisches Dorf in Innsbruck, errichtet von der NH Tirol, ist es klar. Hier findet die Würdigung durch den Bauherrenpreis der Zentralvereinigung der Architekten ihre Entsprechung im Lob der Senioren für Haus und Betreuung. Elisabeth und Walter Kaller haben seit zwei Jahren ein Apartment gemietet und sind „von Anfang bis Ende“ mit dem Heim zufrieden. Deutlich macht das rüstige Ehepaar aber auch, wie wichtig es ist, bei aller Rundum-Versorgung aktiv zu bleiben und dass jeder Heimbewohner selbst zu seinem Wohlbefinden beitragen muss. Ihr Erfolgsrezept: „Jeder ist seines Glückes Schmied!“





Smart am Dach

Premiere in Wien. Die WBV GPA setzt auf das Dach des Auhofcenters in Wien einen Vierkanthof mit vielfältig nutzbarem Innenbereich. Eine „feine Sache“ für Monika und David, die hier ihre erste gemeinsame Wohnung beziehen konnten: „Der Wienerwald in Radlerdistanz, Einkaufsmöglichkeiten vor der Haustür und eine Smart-Wohnung, die durch guten Zuschnitt Platz genug bietet und erschwinglich ist“, fasst Monika ihr „Wohnglück“ zusammen. Ein Projekt, das bereits Schule gemacht hat.



© PID / C. Jobst

**WOHNEN AM DACH
DES AUHOFCENTERS**
Albert-Schweitzer-Gasse 6
Wien
WBV GPA

Bei uns ist immer etwas los!



SO.VIE.SO
Sonnwendgasse
Wien
BWSG

© Alexander Schindler



Aus einem von der BWSG gewonnenen Bauträgerwettbewerb für ein Teilareal am neuen Zentralbahnhof in Wien resultiert das Projekt so.vie.so. SONNENDVIERTEL SOLIDARISCH steht für eine Wohnanlage mit Mitbestimmungsmöglichkeit bei der Raumformatierung innerhalb der eigenen vier Wände und den Gemeinschaftseinrichtungen. Eine der Bewohnerinnen ist Alexandra Bauer, die mit ihrer 100m² großen Wohnung „voll zufrieden“ ist. Für sie war „das hohe Engagement aller Beteiligten – von den zukünftigen Bewohnern über die Architekten bis zum Bauträger - beeindruckend“ und für das Gelingen solch eines komplexen Vorhabens unabdingbar. Dieser Elan setzt sich auch in der „Wohnphase“ fort, wo BewohnerInnen und Arbeitsgruppen mit unterschiedlichsten Aktivitäten für eine lebendige Nutzung der Gemeinschaftsanlagen – wie z.B. Fitness- und Kleinkinderspielraum, Küche, oder Mediathek – sorgen: „Bei uns ist immer etwas los!“

Grüne Oase

Den Vorgarten ihres Hauses am Tolletweg 4 in Rufling bei Leonding hat die Familie Resch mit viel Liebe und Mühe in eine „Grüne Oase“ verwandelt und im gleichnamigen Wettbewerb der WSG 2014 Siegeslorbeer geerntet. Ein üppiges, vielfältiges Biotop mit einer übermannsgroßen Engelstropfpete als botanischem Highlight und der selbstgegrabene Teich, an dem sich neben den Bewohnern auch „Libellen, Schwimmkäfer und Molche“ erfreuen, lassen auch im Alltag „Urlaubsfeeling“ aufkommen, meint Andrea Resch: „Wir wohnen drinnen und draußen.“



TOLLETWEG
Rufling
WSG



Zum Nutzen der Gemeinschaft



AM ROSENHÜGEL
Rosenhügelstraße
Wien
Genossenschaft
Altmannsdorf und
Hetzendorf



Vier Jahrzehnte lang, bis 2008, hat sich Karl Semmelrath als Mitglied des Siedlerausschusses „Am Rosenhügel“ für alle ins Zeug geworfen. Selbstverständlich ehrenamtlich, und mit einem Aufwand, der – speziell 1981/86, als die 559 Reihenhäuser generalsaniert wurden – einem Halbtags-Job ohne fixe Dienststunden gleichkam: „Wenn ich durch die Anlage gegangen bin, hat mich immer irgendwer wegen eines ganz dringenden Problems angesprochen. Da musste man gleich was tun und zum Beispiel den Tischler den Auftrag für eine Kleinreparatur geben. Bei mir Zuhause konnte man jederzeit anklopfen, das wussten alle.“ Auf die „Eigenständigkeit unserer 1926 fertiggestellten Siedlung innerhalb der Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf haben wir immer großen Wert gelegt“, erinnert sich Semmelrath. Und dieser Elan einer Gemeinschaft ist bei den „Rosenhüglern“ nach wie vor ungebrochen.

AM PFARRFELD
Radfeld
Neue Heimat Tirol

**DIE
1.000.000^{STE}
WOHNUNG**



© Vandory

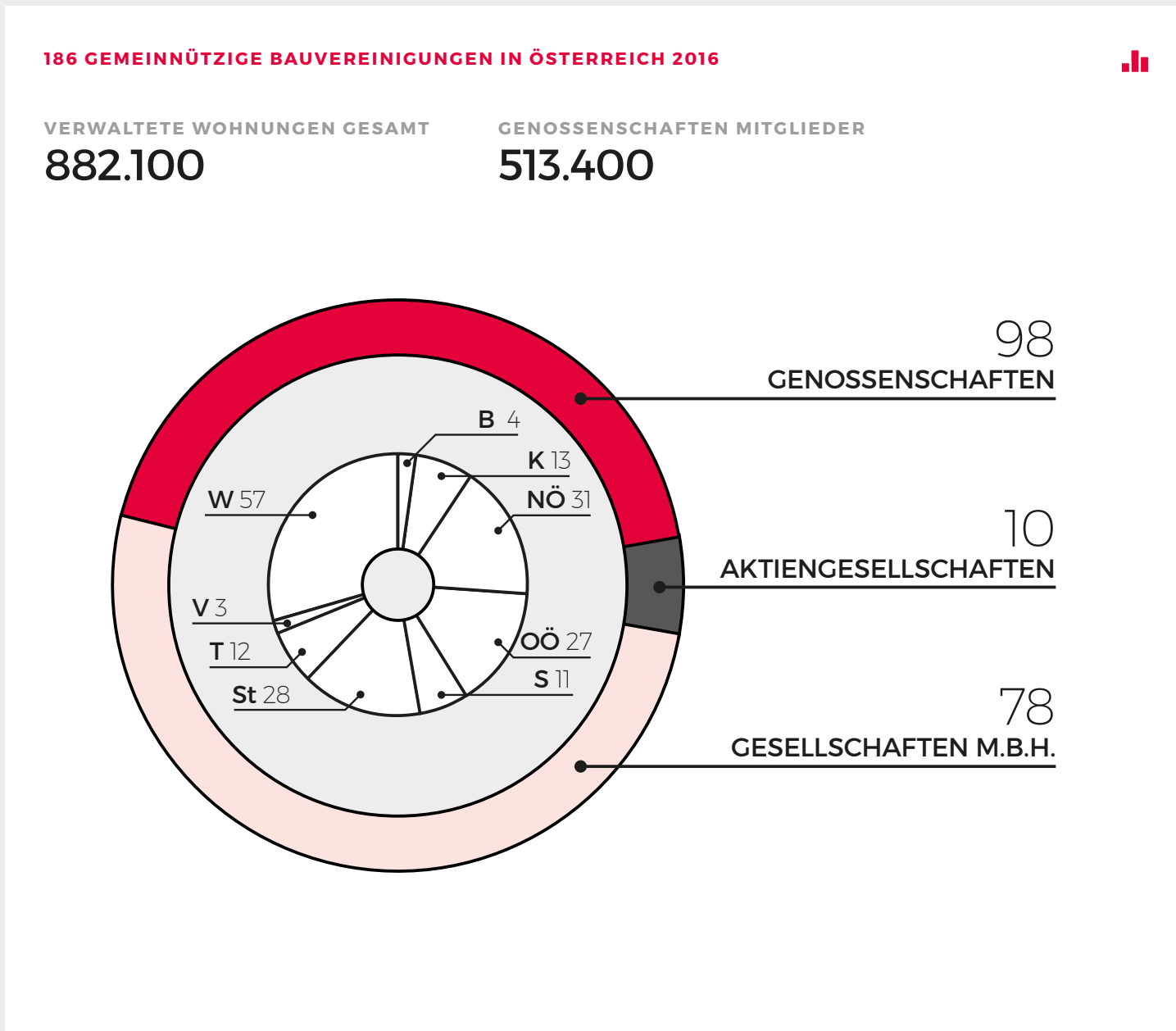
Eine gute Wahl

Eine Jungfamilie mit Kindern, wohnen in der gewünschten Umgebung, hoher Standard zu leistbarer Miete – die 1.000.000ste Wohnung der Gemeinnützigen erfüllt wirklich punktgenau die Vorstellungen der Familie Stock-Zelger. Von den Kindern Hannah, Maurits und Lilly hat jedes nun sein „eigenes Reich“, mit einem Garten davor - und Radfeld (bei Schwaz in Tirol) war als Standort ohnedies die erste Wahl. Die Neue Heimat Tirol hatte für den Wunsch das richtige Angebot parat. Und nachdem Wohnen nicht erst in den eigenen vier Wänden beginnt, hoffen die Zelgers auch auf „eine gute Hausgemeinschaft.“



11

GBV-ADRESSEN



BURGENLAND	SEITE 107
KÄRNTEN	SEITE 107
NIEDERÖSTERREICH	SEITE 109
OBERÖSTERREICH	SEITE 112
SALZBURG	SEITE 115

STEIERMARK	SEITE 117
TIROL	SEITE 120
VORARLBERG	SEITE 121
WIEN	SEITE 121

📍 Kontakt 🏠 Gründungsjahr 🏠 Verwaltete Wohnungen



































BURGENLAND

	B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	📍 Marktstraße 3 7000 Eisenstadt b-sued.at	🏠 1949 🏠 9.238
	Erste Burgenländische Gemeinnützige Siedlungs- genossenschaft reg.Gen.m.b.H.	📍 Amtsgebäude 1 7033 Pötttsching ebsg.at	🏠 1947 🏠 9.238
	Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	📍 Mattersburger Straße 3a 7000 Eisenstadt nebau.at	🏠 1982 🏠 3.493
	Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.	📍 Rechte Bachgasse 61 7400 Oberwart osg.at	🏠 1951 🏠 13.093




































KÄRNTEN

	Drau Wohnbau Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	📍 Karnerstraße 1 9020 Klagenfurt dw-wohn.at	🏠 1949 🏠 744
	Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Kärnten „Fortschritt“, reg.Gen.m.b.H.	📍 Kinoplatz 6/1 9020 Klagenfurt fortschritt.at	🏠 1951 🏠 4.700
	Kärntner Friedenswerk gemeinnützige Wohnungs- gesellschaft m.b.H.	📍 Pischeldorfer Straße 38 9020 Klagenfurt wohnbaugruppe.at	🏠 1949 🏠 791
	Kärntner Heimstätte Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungs- vereinigung, Ges.m.b.H.	📍 Ferdinand Seeland Str. 27 9022 Klagenfurt lwbk.at	🏠 1942 🏠 5.234




































KÄRNTEN

	Kärntnerland Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	 Bahnhofstraße 38c 9020 Klagenfurt kaerntnerland-gbv.at	 1951  6.281
	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der KELAG, Ges.m.b.H.	 Arnulfplatz 2 9021 Klagenfurt wohnbau.kelag.at	 1959 
	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft für Kärnten in Klagenfurt e.Gen.m.b.H.	 Kinoplatz 6/1 9020 Klagenfurt 0463 / 51 52 80	 1951  907
	Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	 Karnerstraße 1 9020 Klagenfurt ksw-wohn.at	 1951  5.544
	meine Heimat Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	 Zeno-Goess-Straße 13a 9503 Villach heimat-villach.at	 1908  8.810
	Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten, Gesellschaft m.b.H.	 Ferdinand Seeland St. 27 9022 Klagenfurt lwbk.at	 1940  11.041
	Gemeinnützige Treibacher Siedlung Gesellschaft m.b.H.	 St. Stefaner Weg 21 9330 Althofen 0 42 62 / 36 34	 1956  950
	Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH. Villach	 Neue Heimat 13 9500 Villach lwbk.at	 2002  649
	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft „Vorstädtische Kleinsiedlung“ in Klagenfurt e.Gen.m.b.H	 Pischeldorfer Straße 38 9020 Klagenfurt wohnbaugruppe.at	 1932  2.380





































NIEDERÖSTERREICH

	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Alpenland“, reg.Gen.m.b.H.	 Siegfried Ludwig-Platz 1 3100 St. Pölten alpenland.ag	 1949  11.471
	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Amstetten e.Gen.m.b.H.	 Arthur-Krupp-Str. 1/3. St. 3300 Amstetten diesiedlung.at	 1934  5.494
	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.	 Neugasse 11 2560 Berndorf wiensued.at	 1938  1.971
	Atlas Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	 Triester Straße 10/4/3. St. 2351 Wiener Neudorf atlas-wohnbau.at	 1921  4.530
	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Austria“ Aktiengesellschaft	 Bahnhofplatz 1 2340 Mödling noe-wohnbaugruppe.at	 1938  6.429
	Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft	 Bahnzeile 1/2. St. 3500 Krems/Donau gedesag.at	 1939  10.836
	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Donautal“ reg.Gen.m.b.H.	 Burgstraße 10 3400 Klosterneuburg 0 22 43 / 25 11 1	 1952  188
	EGW Wohnbau gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	 Pernerstorferstraße 38/187 2700 Wiener Neustadt egw-noe.at	 2010  38
	Familienwohnbau Niederösterreich gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.	 p.A. Märzstraße 1 1150 Wien gwbno.at	 1922  812












NIEDERÖSTERREICH

	Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Gartenstadt“, reg.Gen.m.b.H.	 Burgstraße 10 3400 Klosterneuburg 0 22 43 / 25 11 1	 1911  140
	GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.	 Bahnhofplatz 1 2340 Mödling noe-wohnbaugruppe.at	 1973  6.017
	Gebös Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg.Gen.m.b.H.	 Gebösstraße 1 2521 Trumau geboes.at	 1946  6.502
	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH	 p.A. Davidgasse 48 1100 Wien hoe.at	 2011  210
	Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft „KAMPTAL“ GmbH	 Thurnhofgasse 18 3580 Horn kamptal-gbv.at	 1976  2.904
	Bau-, Wohnungs- und Siedlungs- gesellschaft Kirchberg am Wagram, gemeinn. Ges.m.b.H.	 p.A. Feldgasse 6-8 1080 Wien kaw.at	 1968  2.392
	Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg.Gen.m.b.H.	 Ferdinand Buchberger-G. 9 2340 Mödling baugenmoed.at	 1912  3.431
	Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs- gesellschaft, Ges.m.b.H.	 p.A. Hernalser Gürtel 1 1170 Wien neueheimat-wohnen.at	 1938  13.653
	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.	 Bahnstraße 25 2620 Neunkirchen sgn.at	 1910  5.327




















NIEDERÖSTERREICH

	Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter & Angestellte, reg.Gen.m.b.H.	 Südstadtzentrum 4 2344 Maria Enzersdorf noe-wohnbaugruppe.at	 1953  4.761
	Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsges.m.b.H.	 p.A. Hietzinger Hauptstr. 119-121, 1130 Wien frieden.at	 1951  2.125
	Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung u. Alternatives Wohnen, NÖSTA, gemeinn. Ges.m.b.H.	 Siegfried Ludwig-Platz 1 3100 St. Pölten noesta.at	 1975  359
	Gemeinnützige Bau- und Siedlungs- genossenschaft Pielachtal e. Gen.m.b.H. in Ober-Grafendorf	 Rudolf Krippel Platz 1 3200 Obergrafendorf sgpielachtal.at	 1950  1.410
	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft, Ges.m.b.H.	 p.A. Hietzinger Hauptstr. 119, 1130 Wien schoenerezukunft.at	 1952  7.068
	Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten	 Josefstraße 70-72 3100 St. Pölten wohnungsgen.at	 1921  9.011
	SÜDRAUM Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	 Linsbergerstraße 1/1/3 2822 Bad Erlach suedraum.at	 2010  94
	Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft „Terra“ GmbH	 Siegfried Ludwig-Platz 1 3100 St. Pölten terra.ag	 1993  849
	Tullnbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	 Nußallee 3 3430 Tulln tullnbau.at	 1949  188






















NIEDERÖSTERREICH

	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“ reg.Gen.m.b.H.	 Wohnbauplatz 1 3820 Raabs a.d. Thaya waldviertel-wohnen.at	 1953  3.151
	Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft in Wiener Neudorf reg.Gen.m.b.H.	 Reisenbauer Ring 2/1/1 2351 Wiener Neudorf wng.at	 1931  1.390
	Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	 Bahnhofplatz 1 2340 Mödling noe-wohnbaugruppe.at	 1973  8.312




































OBERÖSTERREICH

	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl reg.Gen.m.b.H.	 Kurhausstraße 10 4820 Bad Ischl siedlung.at	 1948  1.371
	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Baureform-Wohnstätte“ e.Gen.m.b.H.	 Dinghoferstraße 63 4020 Linz brw.at	 1922  6.034
	Gemeinnützige Donauländische Wohnungs-Genossenschaft, e.Gen.m.b.H.	 Stifterstraße 22/4. St. 4020 Linz dwg.at	 1953  699
	Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft „Eigenheim“ Linz, reg.Gen.m.b.H.	 Schörgenhubstraße 43 4030 Linz eigenheim-linz.at	 1948  3152
	Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft „Familie“ in Linz e.Gen.m.b.H.	 Hasnerstraße 31 4020 Linz familie-linz.at	 1912  6.203

















OBERÖSTERREICH

	GEWOG Neues Heim Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.	 Benno-Maier-Straße 17 5282 Ranshofen wohnbaugruppe.at	 1949  2.943
	Gemeinnützige Industrie-Wohnungs-aktiengesellschaft	 Welser Straße 41 4060 Leonding giwog.at	 1948  11.306
	GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung, gemeinnützige reg.Gen.m.b.H.	 Mozartstraße 4/3 4020 Linz gsa-wohnbau.at	 1952  1.695
	GVVG gemeinnützige Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.	 Schmiedegasse 14/1 4040 Linz lawog.at	 1953  274
	GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH	 Eisenhandstraße 30 4021 Linz gwg.at	 1941  19.125
	Wohnbau Hausruckviertel Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H.	 Straße des 21. April 3 4800 Attnang-Puchheim wbhv.at	 1923  1.509
	Innvirtler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	 Riedauerstraße 28 4910 Ried/Innkreis isg-wohnen.at	 1948  11.958
	LAWOG, Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich, e.Gen.m.b.H.	 Garnisonstraße 22 4021 Linz lawog.at	 1953  17.714
	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Lebensräume“ e.Gen.m.b.H.	 Handel-Mazzetti-Straße 1 4021 Linz lebensraeume.at	 1909  5.014

















OBERÖSTERREICH

	NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH	 Gärtnerstraße 9 4020 Linz neue-heimat-ooe.at	 1939  12.983
	Oberösterreichische Gemeinnützige Bau- und Wohngesellschaft mbH.	 Böhmerwaldstraße 3 4020 Linz ogw.at	 1949  832
	OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH	 Blumauerstraße 46 4020 Linz ooewohnbau.at	 1962  22.735
	OÖ Wohnbau gemeinnützige Wohnbau und Beteiligung GmbH	 Blumauerstraße 46 4020 Linz ooewohnbau.at	 1954  1.228
	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Steyr Ges.m.b.H.	 Färbergasse 7 4400 Steyr gwg-steyr.at	 1952  6.762
	Erste gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Steyr, e.Gen.m.b.H.	 Tomitzstraße 8 4400 Steyr 0 72 52 / 525 32	 1920  1.267
	Steyrer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Styria“ reg.Gen.m.b.H.	 Gabelsbergerstraße 3 4400 Steyr styria-wohnbau.at	 1948  5.734
	Gemeinnützige Siedlergemeinschaft „Traunsee“ reg.Gen.m.b.H.	 Grünbergweg 5c 4810 Gmunden traunseewohnen.at	 1949  1.009
	VLW Vereinigte Linzer Wohnungs- genossenschaften, gemeinn. Gesellschaft m.b.H.	 Blumauerstraße 19 4020 Linz vlw.at	 1941  7.186


























OBERÖSTERREICH

	Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. für den Bezirk Vöcklabruck	 Werkstraße 2 4860 Lenzing gsg-wohnen.at	 1938  3.172
	Gemeinnützige Welser Heimstättengenossenschaft, e.Gen.m.b.H.	 Laahener Straße 21a 4600 Wels welserheimstaette.at	 1911  7.270
	WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedler- gemeinschaft, reg.Gen.m.b.H.	 Ederstraße 9 4020 Linz wsg.at	 1952  12.268
	WSO Gemeinnützige Bau- und Wohnungs- gesellschaft m.b.H.	 Hollabererstraße 8-10 4020 Linz ws-o.at	 1954 



































SALZBURG

	Wohnbau-Genossenschaft Bergland gemeinnützige reg.Gen.m.b.H.	 Karl-Vogt-Straße 11 5700 Zell am See bergland-wohnbau.at	 1952  8.944
	Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft reg.Gen.m.b.H.	 Kirchengasse 4 5600 St. Johann / Pongau wohnen-eigenheim.at	 1953  746
	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.	 Ignaz-Harrer-Straße 84 5020 Salzburg gswb.at	 1939  23.890
	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	 Plainstraße 55 5020 Salzburg hoe.at	 1951  12.017

































SALZBURG

	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg.Gen.m.b.H.	 Ignaz-Harrer-Straße 35 5020 Salzburg die-salzburg.at	 1954  8.344
	Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H.		 1948  4.469
	Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungswirtschafts-Gesellschaft m.b.H.		 1998  4.460
	Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft reg.Gen.m.b.H.		 1950  1.558
	ÖWB Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft		 1961 
	ÖSW Wohnbauvereinigung, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.		 1953  7.060
	Alle: c/o SALZBURG WOHNBAU	 Bruno-Oberläuter-Platz 1 5033 Salzburg salzburg-wohnbau.at	
	Studentenwohnbau Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	 Ignaz-Harrer-Straße 35 5020 Salzburg die-salzburg.at	 1965  535

































STEIERMARK

	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter u. Angestellten reg.Gen.m.b.H.	 Eisengasse 1 8652 Kindberg-Aumühl 0 38 65 / 21 09	 1947  209
	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Austria Draht GmbH	 Mozartgasse 1 8600 Bruck an der Mur bruckerwohnbau.at	 1951  549
	Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, e. gemeinnützige GenmbH.	 Mozartgasse 1 8600 Bruck an der Mur bruckerwohnbau.at	 1951  2.260
	Siedlungsgenossenschaft Donawitz gemeinn. reg. Wohnbaugenossenschaft m.b.H.	 Kerpelystraße 69 8704 Leoben-Donawitz 0 38 42 / 21 13 9	 1946  1.650
	Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Elin GmbH	 Dr. Karl-Widdmann-Str. 17 8160 Weiz sg-elin.at	 1950  2.165
	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen	 Siedlungsstraße 2 8940 Liezen wohnbaugruppe.at	 1947  18.623
	ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	 Theodor-Körner-Str. 120 8010 Graz wohnbaugruppe.at	 1940  9.688
	Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.	 Neuholdaugasse 5 8010 Graz ggw.at	 1909  9.475
	GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH.	 Leechgasse 29 8010 Graz gsl-wohnen.at	 1950 



































STEIERMARK

	GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.	 Plüddemangasse 107 8042 Graz gws-wohnen.at	 1952  14.714
	Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft der Hochschüler in Leoben, reg.Gen.m.b.H.	 Salzlände 16 8706 Leoben-Seegraben 0 38 42 / 46 68 1	 1921  24
	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburg reg.Gen.m.b.H.	 Europastraße 64 8750 Judenburg 0 35 72 / 849 06	 1946  261
	Gemeinn. Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter u. Angestellten Köflach in Köflach, reg.Gen.m.b.H.	 Grazer Straße 2 8580 Köflach sgk.at	 1947  2.668
	Gemeinnützige Leobner Wohnbaugesellschaft, Ges.m.b.H.	 Mayr-Melnhof-Straße 8 8700 Leoben wohnbau-leoben.at	 1952  143
	Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung reg.Gen.m.b.H.	 Mayr-Melnhof-Straße 8 8700 Leoben wohnbau-leoben.at	 1921  1.620
	Leykam Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	 Bruckerstraße 17 8101 Gratkorn leykam-siedlung.at	 1953  1.747
	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Mürztal“ reg.Gen.m.b.H.	 Westsiedlung 5 8670 Krieglach wbg-muerztaler.at	 1955  273
	Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH	 Haubergerstraße 39 8605 Kapfenberg gemysag.at	 1938  9.372











STEIERMARK

	Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaft Niklasdorf, reg.Gen.m.b.H.	 Bruckerstraße 17 8101 Gratkorn 0 38 42 / 82 52 0	 1951  340
	Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft, gemeinnützige reg.Gen.m.b.H.	 Lindenallee 2a 8720 Knittelfeld owg.at	 1895  2.567
	Österreichische Wohnbau-genossenschaft gemeinnützige reg. GenmbH.	 Moserhofgasse 14 8010 Graz oewg.at	 1950  15.706
	ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	 Moserhofgasse 14 8010 Graz oewg.at	 1974  16.588
	Österr. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Produktivität“ gemeinn. reg.Gen.m.b.H.	 Plüddemangasse 107 8042 Graz 0 316 / 83 79 21	 1953 
	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Steiermark Ges.m.b.H.	 Münzgrabenstraße 36/9 8010 Graz bwsg.at	 1957  904
	Gemeinn. Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe reg.Gen.m.b.H.	 Münzgrabenstraße 36/9 8010 Graz 0 31 72 / 28 69 28	 1956  322
	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steir. Hilfswerk f. Eigenheimbau reg.Gen.m.b.H.	 Weststrandsiedlung 312 8786 Rottenmann rottenmanner.at	 1955  16.369
	Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Gesellschaft m.b.H.	 Mayr-Melnhof-Straße 14 8130 Frohnleiten frohnleitner.at	 1938  1.751












TIROL

	Alpenländische Heimstätte gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	 Viktor-Dankl-Straße 6 6020 Innsbruck alpenlaendische.at	 1938  12.090
	Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes reg.Gen.m.b.H.	 Ing.-Etzel-Straße 11 6020 Innsbruck ghs-wohnbau.com	 1951  5.075
	Internationales Studentenhaus gemeinnützige Ges.m.b.H.	 Rechengasse 7 6020 Innsbruck studentenhaus.at	 1952  486
	Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Landheim	 p.A. Südtiroler Platz 8 6010 Innsbruck 0512 / 53 93 0	 1954  290
	Neue Heimat Tirol Gemeinnützige WohnungsGmbH	 Gumpstraße 47 6023 Innsbruck neueheimattirol.at	 1939  17.863
	Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.	 Beda-Weber-Gasse 18 9900 Lienz osg-lienz.at	 1952  2.213
	Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	 Siemensstraße 24a 6063 Rum frieden.at	 1951  1.296
	Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH.	 Fürstenweg 27 6026 Innsbruck tigewosi.at	 1949  10.570
	Gemeinnützige Wohnungs- u. Verwaltungsgenossenschaft „Veldidena 1902“ in Innsbruck, reg.Gen.m.b.H.	 Ing.-Etzel-Straße 11 6020 Innsbruck 0512 / 52 06 12 2	 1902 




TIROL

	Volkshelm Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.	 Roseggerstraße 20 6020 Innsbruck	 1911  233
	Wattenser gemeinnützige Wohnungs-Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H.	 Ludwig-Lassl-Straße 15 6112 Wattens 052 24 / 595	 1951  64
	wohnungseigentum Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	 Südtiroler Platz 8 6010 Innsbruck we-tirol.at	 1954  11.848




































VORARLBERG

	Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	 St. Martin-Straße 7 6850 Dornbirn vogewosi.at	 1948  16.261
	Gemeinnützige Werkwohnbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	 Rotfarbweg 5 6820 Frastanz 0 55 22 / 518 41	 1951 
	Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige reg.Gen.m.b.H.	 Broßwaldengasse 14 6900 Bregenz wohnbauselbsthilfe.at	 1950  3.931



































WIEN

	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft „Alt-Glanzing“ reg.Gen.m.b.H.	 Glanzinggasse 41 1190 Wien 0664 / 15 22 44 80	 1921  54
--	--	--	--



































WIEN

	Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf reg.Gen.m.b.H.	 Altmannsdorfer Straße 74 1120 Wien ah-wohnen.at	 1921  6.391
	Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Aufbau“ reg.Gen.m.b.H.	 Tuchlauben 8 1010 Wien aufbau.at	 1929  635
	Bauhilfe, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	 Meidlinger Hauptstraße 11 1120 Wien bauhilfe.at	 1951  2.663
	Gemeinnützige Baugenossenschaft berufstätiger Frauen, reg.Gen.m.b.H.	 Hadikgasse 112 1140 Wien 01 / 89 45 42 3	 1949  77
	BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	 Margaretengürtel 36-40 1050 Wien bwsg.at	 1911  15.582
	Donau-City Wohnbau AG Gemeinnützige Aktiengesellschaft	 Leonard-Bernstein-Str. 4-6/3/1, 1220 Wien wohnparkdonaucity.at	 1994  1.001
	Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Bau-genossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	 Josefstädter Straße 81-83 1080 Wien ebg-wohnen.at	 1910  7.626
	Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	 Tannengasse 20 1150 Wien heimbau.at	 1951  2.405
	Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.	 Lindengasse 55 1070 Wien sozialbau.at	 1952  11.071



































WIEN

	Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	 Märzstraße 1 1150 Wien familienwohnbau.at	 1954  2.294
	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden reg.Gen.m.b.H.	 Hietzinger Hauptstr. 119-121, 1130 Wien frieden.at	 1947  12.094
	Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Gartenheim“ reg.Gen.m.b.H.	 Adam-Betz-Gasse 25a 1220 Wien gartenheim.at	 1919  107
	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Gartensiedlung“ reg.Gen.m.b.H.	 Flötzersteig 115 1140 Wien gartensiedlung.at	 1919  1.300
	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Gersthof-Grinzing“ reg.Gen.m.b.H.	 Peter-Jordan-Straße 96/7 1190 Wien gwgg.at	 1912  99
	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft	 Marathonweg 22 1020 Wien gesiba.at	 1921  22.807
	Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft Öffentlicher Dienst Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	 Traungasse 14-16 1030 Wien wbvgoed.at	 1955  2.846
	GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H.	 Hernalser Gürtel 1 1170 Wien gewog-wohnen.at	 1962  6.418
	GSG Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung Gemeinn. Ges.m.b.H.	 Lindengasse 16 1070 Wien gsgwohnen.at	 1984  2.596

























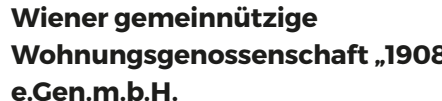











WIEN

	Gemeinnützige Bau- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Heim“ reg.Gen.m.b.H.	 Friedmangasse 62 1160 Wien heim-wohnen.at	 1912  1.198
	Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.	 Tannengasse 20 1150 Wien heimbau.at	 1953  6.689
	Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.	 Emil-Kralik-Gasse 3 1050 Wien egw.at	 1907  13.972
	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Kriegerheimstätten“ reg.Gen.m.b.H.	 Murraygasse 46/4/1 1220 Wien kriegerheimstaetten.at	 1921  381
	Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Krottenbach“ reg.Gen.m.b.H.	 Pyrkerstraße 1 1190 Wien 01 / 36 84 11 1	 1957  112
	Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Merkur“ reg.Gen.m.b.H.	 Elisenstraße 40-42 1230 Wien wiensued.at	 1954 
	Migra Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.	 Würtzlerstraße 15 1030 Wien migra.at	 1951  4.005
	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Neues Leben“ reg.Gen.m.b.H.	 Troststraße 108 1100 Wien wohnen.at	 1949  6.515
	Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.	 Lindengasse 55 1070 Wien sozialbau.at	 1962  2.447





























WIEN

	Neusiedler, Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	 Rennweg 70 1030 Wien neusiedlerbau.at	 1950  1.712
	Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	 Feldgasse 6-8 1080 Wien oesw.at	 1949  11.518
	Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	 Brigittenauer Lände 50-54 1200 Wien oeww.at	 1951  7.917
	Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Patria“ reg.Gen.m.b.H.	 Brigittenauer Lände 50-54 1200 Wien patria.at	 1952 
	Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	 Werdertorgasse 9 1010 Wien wbv-gpa.at	 1953  7.571
	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Schönes Wohnen“ reg.Gen.m.b.H.	 Bockkellerstraße 1/8/4 1190 Wien schoenes-wohnen.at	 1951  499
	Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen-GmbH	 Seilerstätte 17 1010 Wien schwarzatal.at	 1921  4.645
	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion reg.Gen.m.b.H.	 Mergenthalerplatz 10 1220 Wien siedlungsunion.at	 1927  5.503
	Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	 Lindengasse 55 1070 Wien sozialbau.at	 1954  10.992

WIEN

	Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Stadtrand-Süd“ reg Gen.m.b.H.	 Baslergasse 86 1232 Wien ebsg.at	 1952  690
	STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau Aktiengesellschaft	 Strozzigasse 6-8 1080 Wien stuwo.at	 1994  1.421
	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Süd-Ost“ e.Gen.m.b.H.	 Laaer Berg-Straße 166 1100 Wien wg-suedost.at	 1924  1.059
	Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.	 Lindengasse 55 1070 Wien sozialbau.at	 1952  3.559
	Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Vindobona“ reg.Gen.m.b.H.	 Lindengasse 55 1070 Wien sozialbau.at	 1953  1.640
	Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	 Lindengasse 55 1070 Wien sozialbau.at	 1953  10.580
	Wiener gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „1908“ e.Gen.m.b.H.	 Wallgasse 5 1060 Wien 01 / 597 27 98	 1908  269
	Wiener Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.	 Brigittenauer Lände 50-54 1200 Wien wiener.co.at	 1952 
	Wiener Stadterneuerungsgesellschaft, Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- u. Betreuungsges.m.b.H.	 Marathonweg 22 1020 Wien steg.at	 1975  1.592

WIEN

	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke, Ges.m.b.H.	 Nelkengasse 6/6 1060 Wien 01 / 587 35 98	 1950  3.242
	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Wien-Nordwest“ e.Gen.m.b.H.	 Hockegasse 30/8 1180 Wien wien-nordwest.at	 1929  432
	Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ e.Gen.m.b.H.	 Untere Aquäduktgasse 7 1235 Wien wiensued.at	 1910  17.692
	WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft für Gemeindebedienstete, Ges.m.b.H.	 Strohlumengasse 112 1220 Wien wogem.at	 1954  3.987
	Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.	 Lindengasse 55 1070 Wien sozialbau.at	 1952  10.879
	Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa	 Marathonweg 22 1020 Wien aeag.at	 1973  3.489
	Gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum“ Gesellschaft m.b.H.	 Breitenfeldergasse 3 1080 Wien wohnungseigentum.at	 1953  1.949

12

**AUTOR/-INNEN-
VERZEICHNIS &
KONTAKT**

→ AUTOREN/-INNEN-VERZEICHNIS

Mag. Eva Bauer

Leiterin des Wohnwirtschaftlichen Referats im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

WP Mag. Stephan Bauer

Vorsitzender des Revisionsvorstandes im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Dr. Alfred Früh

Leiter der Presseabteilung im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Bmstr. Ing. Alfred Graf

Obmann-Stellvertreter des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Dr. Michael Häupl

Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien

Mag. Christian Kern

Bundeskanzler

Dr. Reinhold Mitterlehner

Vizekanzler und Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

Theodor Österreicher

Direktor des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Prof. Michael Pech, MRICS

Vorsitzender des Aufsichtsrates des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Dr. Erwin Pröll

Landeshauptmann von Niederösterreich

DI Dr. Bernd Rießland

Kaufmännischer Direktor der Sozialbau AG

Frank Schneider

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

MinR Dr. Andreas Sommer

Leiter der Abteilung Wohnrecht, Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft im Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

Mag. Artur Streimelweger

Wohnwirtschaftliches Referat im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Mag. Tatjana Weiler

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Prof. Mag. Karl Wurm, MBA

Obmann des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

→ KONTAKT



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

**Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband**

Bösendorferstraße 7
1010 Wien

TELEFON 01/ 505 58 24

FAX 01/ 505 58 24 720

E-MAIL verband@gbv.at

INTERNET www.gbv.at

UID ATU3758107

ZVR 657328661

DVR 0518263

VERBANDSVORSTAND

Prof. Mag. Karl Wurm, MBA
Verbandsobmann

Bmstr. Ing. Alfred Graf
Verbandsobmann-Stellvertreter

GD Ing. Ewald Kirschner

DI Herwig Pernsteiner

VERBANDSAUFSICHTSRAT

Prof. Dipl.Ing. Michael Pech, MRICS
Vorsitzender

Frank Schneider
Vorsitzender-Stellvertreter

VERBANDSDIREKTOR

Theodor Österreicher

REVISIONSVORSTAND

WP Mag. Stephan Bauer, Vorsitzender
Mag. Alois Feichtinger
Mag. Andreas Vierlinger

