MITTEILUNGEN

des Österr. Verbandes gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen

Organ der staatlichen Wohnungspolitik

Wien I. Bösendorferstraße 7/II

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 wärmsten 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 Glückwunschschreiben, dessen Wortlaut wir nachstehend unseren Lesern zur Kenntnis bringen:

„Geehrter 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 Abgeordnetenhause 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 entgegengestellt. 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 Verbande 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.

Wichtige wirtschaftliche Fragen sind es, die den Verband und die dem Verband angegliederten gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen bewegen. So die Frage des Wiederaufbaues der durch den Krieg zerstörten Wohnstätten, die Vergütung der entstandenen Nutzungsschäden und Mietzinsausfälle, die Klärung der Verwendung und Verwertung der gewährten Reichskredite, die Aktivierung und entsprechende Dotierung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, die Aufhebung der verfügten Sperre der Sparkassen- und Bankkonti der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen und dergleichen. Alle diese Fragen sind für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen und damit für die Gesamtwirtschaft unseres Vaterlandes von allergrößter Bedeutung. Der Verband hat wiederholt Gelegenheit genommen, bei den zuständigen amtlichen Stellen und Behörden auf Abhilfe zu dringen, doch stehen größtenteils derartige Schwierigkeiten im Wege, die nur in zäher und unverdrossener Arbeit weggeschafft werden können.

Die Mitteilungen sollen auch den dem Verbande angehörigen Mitgliedern Kunde geben über die Tätigkeit der Verbandsleitung und umgekehrt auch die notwendigen Anregungen und Wünsche der Verbandsmitglieder an die Verbandsleitung herantragen. Nur in der geschlossenen Zusammenarbeit aller gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen kann unseren Aufgaben und unseren Forderungen die nötige Unterstützung und einheitliche Stoßkraft gegeben werden.

Unsere Mitteilungen sind auch bestimmt zur Aufnahme von Nachrichten über das Vereinsleben und die Tätigkeit unserer Mitglieder und hoffen wir, daß unsere Mitglieder durch Einsendung von Berichten über ihre Tätigkeit und ihr Vereinsleben Kunde geben werden von dem regen Leben, das bei den einzelnen gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen herrscht.

Der **oberste Grundsatz der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist es vor allem, neuen Wohnraum zu schaffen** und nicht bloß geschaffenen Wohnraum zu erhalten und zu verwalten. Auf diesen obersten Grundsatz muß unsere ganze Tätigkeit ausgerichtet sein. Die kriegerischen Ereignisse der vergangenen Jahre haben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft schwere Schäden zugefügt und wird es in vielen Gegenden unseres Vaterlandes zur Zeit kaum gerechtfertigt erscheinen, irgendwelche gegenwartsnahe Projekte über eine Neubautätigkeit aufzustellen. Andererseits sind in den von den kriegerischen Ereignissen so gut wie nicht betroffenen Gebietsteilen unseres Vaterlandes die wirtschaftlichen Voraussetzungen dafür gegeben, daß alsbald mit einer Neubautätigkeit, wenn auch in bescheidenem Umfange, begonnen werden kann. Notwendig ist es, daß wir all unser Trachten und Streben dahin zusammenschließen, ehestens die durch den Krieg den Wohnstätten geschlagenen Wunden zu beheben und sodann wieder für viele notleidende Menschen menschenwürdige, zweckentsprechend eingerichtete Wohnstätten zu angemessenen Mietzinsen zu schaffen.

Unsere Hauptsorge ist dabei auf das Wohl und Wehe gerade der minderbemittelten arbeitenden Bevölkerung unseres Vaterlandes gerichtet. Wer weiß, was gerade einem schwer schaffenden Arbeiter ein wohnliches Heim bedeutet, der wird auch verstehen, daß unsere Ziel- und Aufgabensetzung in **erster Linie keine wirtschaftliche Frage** bedeutet, sondern uns **eine sittlich-soziale Verpflichtung darstellt.** Wir wollen unsere Organisation entsprechend ausbauen, die meistenteils zerstörten wirtschaftlichen Grundlagen neu aufrichten, eine geordnete Verwaltung aufstellen, die Leitung unserer Verbandsmitglieder mit vaterlandstreuen Österreichern und fachlich geschulten Menschen besetzen, um so unserer großen Aufgabe und Verantwortung gerecht zu werden. In der **Einigkeit und Geschlossenheit** der Verwaltungsorgane der Wohnungsvereinigungen, der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, **in ihrem Wollen und in ihrer Tatkraft,** in der **Reinheit und Ordnung der Verwaltung** unserer Mitglieder soll die Gewähr für eine **gesunde Aufwärtsentwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** in Österreich gegründet sein.

So mögen denn unsere Mitteilungen dazu beitragen, durch Heranziehung und Vereinigung aller Kräfte die großen und idealen Ziele der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu verwirklichen.

Die Auswirkung der diesmaligen Nachkriegsverhältnisse auf die Vermögens- und Ertragslage der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

Von Finanzgerichtspräsident i. R. Dr. Franz Nitsch, Linz

Wie viele wirtschaftliche Betriebe sind auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durch die diesmaligen Nachkriegsverhältnisse besonders stark getroffen worden. Die schon während des Krieges bestandenen und gegen dessen Ende immer größer gewordenen Schwierigkeiten bei ihrer eigentlichen, nach außen hin allen sichtbaren Tätigkeit sind begreiflicherweise in der nunmehrigen Nachkriegszeit noch fühlbarer geworden. Ist doch allein schon die Wiederbehebung der an dem bisherigen Hausbesitze der Wohnungsunternehmen insbesondere durch die ungezählten Luftangriffe verursachten Schäden nur sehr schleppend und mühsam in Gang zu bringen. Auch einer Inangriffnahme von Neubauten zwecks Schaffung zusätzlichen Wohnraumes werden ungeachtet der ungeheuerlichen Wohnungsnot noch geraume Zeit große Schwierigkeiten entgegenstehen.

Der infolge der allmählichen Rückkehr der Kriegsteilnehmer und infolge des Einströmens der aus den verschiedenen Nachbarstaaten ausgewiesenen Volksdeutschen sich täglich immer noch verschärfende Wohnungsmangel stellt aber an den durch die jetzigen Verhältnisse an und für sich stark zusammengeschrumpften und auch sonst stark behinderten Verwaltungsapparat der Wohnungsunternehmen die unglaublichsten Anforderungen.

Für Außenstehende nicht ohne weiteres erkennbar, dabei aber nicht weniger fühlbar sind die Erschwernisse, welche die diesmaligen Nachkriegsverhältnisse den Wohnungsunternehmen für ihre Vermögens- und Ertragslage verursachen. Diese letzteren Schwierigkeiten sollen in den folgenden Ausführungen näher beleuchtet werden.

I. Viele Wohnungsunternehmen waren mit Kriegsende noch mit der Vollendung oder doch mit der Endabrechnung von Bauführungen beschäftigt, für welche Reichsdarlehen zwar zugesagt, aber noch nicht oder doch nicht ganz ausbezahlt worden waren. Mit der Loslösung Österreichs vom Deutschen Reich, von dem diese Darlehen zugesagt worden waren, ist nun die weitere Auszahlung der noch ausstehenden Darlehensrestbeträge ins Stocken geraten und in Frage gestellt worden.

Zweifellos handelt es sich bei diesen Darlehensrestbeträgen um Forderungen der betreffenden Darlehensnehmer an das Deutsche Reich, die eigentlich aus der Liquidationsmasse des Deutschen Reiches bestritten werden sollten. Deshalb sollten diese Darlehensrestbeträge auch von den Darlehensnehmern bei den im Zuge befindlichen Feststellungsmaßnahmen bezüglich des Vermögens des Deutschen Reiches als Forderungen gegen das Reich angemeldet werden. Ob die sohin angemeldeten Forderungsbeträge aber aus dieser Quelle befriedigt werden können, muß allerdings erst abgewartet werden. Aber selbst angenommen, daß eine Befriedigung aus der Liquidationsmasse des Deutschen Reiches möglich sein wird, wird die Lösung dieser Frage sicher noch geraume Zeit auf sich warten lassen. Die an den noch schwebenden Bauführungen beteiligten Baufirmen und Bauhandwerker werden aber auf die Auszahlung ihrer Rechnungen drängen, weshalb die betreffenden Wohnungsunternehmen, die die vorgeschriebenen Eigenmittel und bereits ausbezahlten Reichsdarlehensbeträge überschreitenden Baukosten vorläufig aus normal zu verzinsenden Zwischenkrediten bestreiten müssen, was zu einer weiteren Erhöhung der Gesamtgestehungskosten führen, also die infolge der kriegsbedingten Verteuerungen ohnehin schon bis zum Unerträglichen gesteigerten Gesamtbaukosten noch weiter erhöhen wird.

Die Untersuchung, ob die augenblicklich aufgerissene Lücke, falls die in Frage stehenden Wohnungsunternehmen auf die Einhaltung der Darlehenszusage nicht rechnen können sollten, etwa durch Aufnahme anderer, allenfalls staatlich verbürgter Kredite wieder geschlossen werden könnte, dürfte zu dem Ergebnisse führen, daß vom Kapitalstandpunkte aus eine solche Lösung sicher, in den meisten Fällen sogar auch ohne Inanspruchnahme einer staatlichen Bürgschaft gefunden werden könnte, da die meisten der in Frage stehenden Bauführungen bei dem nach den Bestimmungen über die Reichsdarlehen notwendigen Aufbau ihrer Finanzierung für einen auf dem Kapitalmarkte aufzunehmenden 1. Satz-Posten Raum böten. Da aber eine solche 1. Satz-Post mit mindestens 4% verzinst werden müßte, für die zugesagten Reichsdarlehen hingegen eine Verzinsung nicht in Rechnung gestellt werden brauchte, müßte durch eine solche Umfinanzierung der Reichsdarlehensrestbeträge auf andere Kredite die Ertragsrechnung der auf diese Art zu finanzierenden Bauvorhaben auf das empfindlichste gestört werden. Für die nach der sogenannten Übergangsregelung (Erlaß des Reichswohnungskommissars vom 4. April 1941, IV—1 Nr. 4000/41) zu finanzierenden Bauführungen, deren Einnahmen infolge der mit dem bezogenen Erlasse angeführten Mietrichtsätze einer Steigerung über den bei der Ermittlung des zu gewährenden Reichsdarlehens zugrunde gelegten Einnahmenbetrag nicht fähig wären, müßte der zuwachsende Zinsendienst für die anderweitig aufzunehmenden 1. Satz-Posten für die Ertragsrechnung einen auf keinen Fall tragbaren Verlustsaldo erzeugen.

Dieser die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in ihrem Weiterbestande gefährdenden Folgerung müßte daher dann unbedingt begegnet werden. In dieser Richtung wäre in Erwägung zu ziehen, ob nicht

1. für solche Fälle, in denen es sich nicht um werkgebundene Bauführungen handelt, eine entsprechende Erhöhung der Mietrichtsätze in Aussicht genommen werden sollte,
2. die bei verschiedenen der noch nicht fertiggestellten und bisher stillgelegten Bauführungen noch unverbrauchten Reste der bereits bezogenen Reichsdarlehensraten (die sogenannten Hereinreste) zur Auffüllung der ausbezahlten Reichsdarlehensraten verwendet werden sollten,
3. die von den abgerechneten Reichsdarlehen bereits einfließenden 1%igen Rückzahlungsbeträge für die Aktion in Anspruch genommen und
4. endlich für den Zinsendienst der zur Schließung der restlichen Finanzierungslücken noch erforderlichen Kredite Zinsenzuschüsse seitens des Staates in der erforderlichen Höhe erreicht werden könnten.

Bezüglich aller dieser Fragen werden derzeit seitens des Verbandes mit den zuständigen Behörden Verhandlungen gepflogen.

II. Eine weitere durch die diesmaligen Nachkriegsverhältnisse den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erwachsende Erschwernis ist die, daß vielen und insbesondere den größeren gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Nachkriegsverhältnisse die Verbauung von erworbenen Baugründen und die Ausführung gemachter Planungen, allenfalls auch die Verwendung sonstiger Vorbereitungsarbeiten oder die Verwendung von für solche geplante Bauvorhaben angeschaffter Materialien unmöglich gemacht haben. Alle diese Wohnungsunternehmen werden dadurch mehr oder weniger erhebliche Eigenmittel, mitunter sogar auch bereits für solche Vorbereitungsarbeiten aufzuwenden gewesene Kredite verbraucht oder doch gebunden haben, deren Gegenwerte sie nunmehr vielleicht sogar als verloren abschreiben müßten. Den durch die Erschwernisse der letzteren Art betroffenen Wohnungsunternehmen war mit Erlaß des Reichswohnungskommissars vom 7. November 1944, IV—6 Nr. 2401/120/44 eine Erstattung der Kosten solcher nicht zur Durchführung gelangter oder stillgelegter Bauvorhaben in Aussicht gestellt gewesen.

Durch die Wiederselbständigmachung Österreichs ist auch in diesem Falle die Behebung der

erwähnten, die Vermögenslage der beteiligten Wohnungsunternehmen treffende Erschwernis durch das Deutsche Reich in Frage gestellt worden. Sollen aber die betroffenen Wohnungsunternehmen durch diese Nachkriegsfolge nicht in der Fortsetzung ihrer weiteren gemeinnützigen Tätigkeit stark behindert werden, werden sie auch dafür auf irgendeine Weise schadlos gehalten werden müssen.

III. *a*) Noch größer und noch abhilfebedürftiger sind die diesmaligen Nachkriegsfolgen für die durch Bombenschäden oder sonstige Kriegsereignisse unmittelbar betroffenen Wohnungsunternehmen.

Diese Folgeerscheinungen teilen zwar die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Gegensatze zu zu den oben erwähnten beiden ersten Nachwirkungen mit der übrigen Hausbesitzerschaft, sie sind aber für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft deshalb drükkender als für die übrigen Hausbesitzer, weil die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Regel nicht über besonders hohe Eigenmittel verfügen, und selbst wenn dies der Fall sein sollte, diese für andere Zwecke gebunden wären, als für die Behebung der betreffenden Auswirkungen der ersten Nachkriegszeit und dann auch, weil die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Regel eine verhältnismäßig große Zahl von Häusern besitzen und zu verwalten haben und daher Folgeerscheinungen der hier in Betracht kommenden Art an und für sich bei ihnen leichter möglich waren und außerdem infolge der aus diesem Grunde möglichen Häufung der Schadensfälle in der Regel große Formen annehmen werden. Sind doch Fälle zu verzeichnen, in welchen bei Wohnungsunternehmen allein durch Fliegerschäden mehr als die Hälfte ihres Hausbesitzes betroffen wurde. So sind z. B. bei einem mittelgroßen Wohnungsunternehmen in Oberösterreich mit einem Gesamtwohnungsstand von rund 600 Wohnungen rund 100 Wohnungen gänzlich zerstört, 100 Wohnungen schwer und weitere 100 Wohnungen leicht beschädigt worden.

Den durch solche Kriegsschäden betroffenen Hausbesitzern war durch die Kriegsschadenverordnung die Vergütung der am Hausbesitze entstandenen Schäden seitens des Reiches in Aussicht gestellt worden. Da die bezogene Verordnung den Geschädigten einen Rechtsanspruch auf die Schadensgutmachung eröffnete und für die Höhe der Entschädigung die bei der Wiederherstellung der zerstörten oder beschädigten Objekte aufgewendeten oder aufzuwendenden Kosten als maßgebend erklärte, hätte sich in der Vermögenslage der von dem Schaden betroffenen Wohnungsunternehmen durch den Schadensfall eigentlich im großen und ganzen nichts ändern brauchen. In dem auf den Schadenseintritt folgenden Jahresabschluß würde sich nämlich auch bei langfristigen vorübergehenden Schäden ungeachtet der buchmäßigen Durchführung des Schadensfalles im Bilanzsaldo eine Änderung nicht ergeben haben, da dem in Form einer Wertberichtigung vorläufig in der Höhe der Verminderung des Buchwertes des beschädigten Hauses zu buchenden Schaden der in der gleichen Höhe sich haltende Forderungsanspruch gegen das Reich gegenübergegestellt werden könnte. Bei Dauerschäden, bei welchen die Forderung gegen das Reich sofort in der Höhe des zunächst vom Wohnungsunternehmen zu errechnenden und nach der Schadensfeststellung zu berichtigenden Schadensbetrages (Wiederbeschaffungs- bezw. Wiederherstellungskostenbetrages) zu buchen und dabei auch die Auflösung etwa vorhanden gewesener stiller Reserven unvermeidlich gewesen wäre, würde sich das Bilanzbild sogar günstiger gestaltet haben, da dann der in der vollen Höhe der Wiederbeschaffungs- oder Wiederherstellungskosten einzusetzenden Forderung an das Reich nicht nur der auf Anlagekonto ausgewiesene Buchwert des zerstörten Hauses, sondern auch ein außerordentlicher Ertrag in der Höhe der Auflösung der stillen Reserve zuzüglich der etwa vorgelegenen Überteuerungskosten gegenüberzustellen gewesen wäre.

Die Auslagen für die vom Wohnungsunternehmen selbst vorgenommenen Schadensbeseitigungen wären zunächst einem Kriegsschadensabwicklungskonto zu belasten und diesem dann nach Beendigung der Schadensbeseitigung bei der Geltendmachung des Schadensbetrages unter gleichzeitiger Belastung des Kontos Forderung an das Reich wieder gutzuschreiben gewesen.

Infolge der eingetretenen Loslösung Österreichs vom Deutschen Reich ist allerdings auch die Frage der Kriegsschadensgutmachung durch das Reich oder durch das nunmehrige selbständige Österreich unsicher geworden. Die Feststellungsämter nehmen allerdings auch weiterhin Entschädigungsanträge ohne weiteres entgegen. Über die Art und Weise der Erledigung dieser Anträge herrscht jedoch noch allgemeine Unklarheit.

Es liegt aber auf der Hand, daß sich eine gänzliche oder teilweise Ablehnung der eingebrachten Anträge auf die Vermögenslage der betroffenen Wohnungsunternehmen katastrophal auswirken und einen Großteil derselben sogar ins Konkursstadium drängen müßte.

b) Mit der Frage der Kriegssachschäden in innigem Zusammenhang stehend, ist dann die weitere Nachkriegsfolgeerscheinung, welche darin besteht, daß die durch den Luftkrieg geschädigten Hausbesitzer infolge der Zerstörung oder Beschädigung ihrer Häuser bis auf weiteres keine oder doch nur eine mehr oder minder stark verringerte Mietzinseinnahme zu verzeichnen haben.

Wie sehr sich diese Einnahmenminderung für die betroffenen Hausbesitzer auswirkt, mag schon daraus entnommen werden, daß z. B. nach einer von dem oben erwähnten oberösterreichischen Wohnungsunternehmen in diesem Belange vorgelegten Nachweisung dieses Unternehmen bei einem Gesamtmietensoll von rund 250.000.— RM, von den durch die Bombenangriffe seit 4. November 1944 gänzlich zerstörten rund 100 Wohnungen allein, also ungerechnet der den Mietern teilweise unbewohnbar gewordener Wohnungen noch zu gewährenden Zinsermäßigungen bis Ende des Jahres einen Mietzinsausfall von etwas über 80.000.— RM zu verzeichnen hatte, welcher Ausfall sich bis zur Wiederherstellung der gänzlich zerstörten Wohnungen euch weiterhin noch monatlich um rund 9000.— RM erhöhen wird.

Wie die Frage der Entschädigung für die Kriegssachschäden, ist auch die der Entschädigung dieser Nutzungsschäden bisher noch ungeklärt. Vorläufig werden zwar die infolge der Kriegssachschadensfälle entgangenen bzw. noch nicht eingeflossenen Mietzinsbeträge bilanzmäßig ebenfalls gegen Konto Forderung an das Reich ausgebucht werden können. Hinsichtlich der Bonität dieses Kontos wird aber dasselbe, wie vorhin hinsichtlich der Kriegssachschäden gesagt wurde, gelten.

Zur Zeit wird bereits an dem Entwurfe eines Wiederaufbaugesetzes gearbeitet. Dieses Gesetz soll wenigstens die erste der in diesem Punkte behandelten Fragen einer Lösung zuführen. Dem Verbande ist es gelungen, mit den zuständigen Stellen bereits in Fühlung zu treten, um die Interessen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen entsprechend zu vertreten. Da jedoch vorerst die ganze Angelegenheit noch im Stadium der Beratung ist, kann zur Zeit hierüber nichts Abschließendes gesagt werden.

c) Als dritte der an den verfügbaren Mitteln der Wohnungsunternehmen zehrenden und diese schmälernden Nachkriegsfolgen endlich sind die den Vermietern von durch Besatzungstruppen in Anspruch genommenen Wohnungen entstehenden Mietenausfälle zu erwähnen.

Diese Frage wurde überhaupt noch nicht in allen Besatzungszonen zu regeln versucht. Aber auch dort, wo eine solche Regelung bisher getroffen wurde, ist diese für die betroffenen Hausbesitzer noch keineswegs befriedigend ausgefallen. So ist z. B. in der amerikanischen Besatzungszone von der dort zuständigen Militärregierung zwar verfügt worden, daß die Mieter der von den Besatzungstruppen beschlagnahmten Wohnungen für die Dauer dieser Beschlagnahme an den Vermieter keinen Mietzins mehr zu zahlen haben, ja daß sie für den Fall, als sie den Mietzins für diese Zeit schon an den Hausbesitzer abgeführt haben sollten, von diesem den Rückersatz der Mietzinsvorauszahlung verlangen können. Der Vermieter (Hausbesitzer) hingegen sollte nach der ersten diesbezüglich, allerdings nur bis Ende 1945 in Geltung gebliebenen Anweisung während der Inanspruchnahme der betreffenden Objekte durch die amerikanischen Besatzungstruppen nur die Betriebskosten (insbesondere des Strom- und Gasverbrauches), dann die Auslagen für allfällige Wohnungsreparaturen, soferne diese mit der Zustimmung der Militärverwaltung vorgenommen wurden, sowie endlich die auf die in Anspruch genommenen Wohnungen entfallenden Anteile der Zinsen für die auf dem betreffenden Hause lastenden Hypothekardarlehen, nicht aber auch die Tilgungsbeträge für solche Darlehen oder eine Amortisation des betreffenden Hauses ersetzt bekommen. Diese, sowie die Ausfälle der übrigen Mietzinsteile, hatte dort bis Ende 1945 dann vorläufig der Hauseigentümer selbst zu tragen. An einem konkreten Falle gemessen stellte sich selbst in einer solchen Zone, in der man sich mit dieser Frage überhaupt schon befaßte, für die betroffenen Hausbesitzer für die in Betracht kommenden Monate des Jahres 1945 die Rechnung so dar, daß z. B. bei einer Gesamtmietenforderung eines dortigen Wohnungsunternehmens aus der Zeit vom Juni bis Oktober 1945 für die von den Besatzungstruppen benützten Wohnungen von . . . . . 46.945.64 RM
das betreffende Wohnungsunternehmen von dem zuständigen Finanzamte bisher nur die ausgelegten Beträge
für Licht . . . . . 2.713.27 RM
für Gas . . . . . 12.208.14 (!) „
für Wasser . . . . . 3.822.88 „
und für Reparaturen . 3.881.35 „ 22.625.64 RM
rückersetzt erhalten hat, den größten Teil des Mietenausfalles, nämlich den Betrag von . . . . . 24.320.— RM
vorläufig aber selbst zu tragen hätte.

Die Ertragsrechnung dieses Wohnungsunternehmens über das Geschäftsjahr 1945 dürfte diesen Einnahmeausfall kaum vertragen. Für die Zeit vom 1. Jänner 1946 angefangen wurde nunmehr in der genannten Zone für die Regelung der gegenständlichen Frage das Reichsleistungsgesetz als maßgebend erklärt, womit nun in dieser Zone wenigstens ab 1. Jänner 1946 auch die Ansprüche der Vermieter ihre Befriedigung finden durften.

Durch die für die Wiederherstellung der beschädigten Häuser auflaufenden und von den betreffenden Hausbesitzern vorläufig noch vorbehaltlich der von ihnen in absehbarer Zeit erwarteten Entschädigung vorausbestrittenen Auslagen einerseits und durch die anläßlich der Zerstörung oder Beschädigung von Häusern sowie während der Zeit der Benützung von Wohnungen seitens der Besatzungstruppen bisher schon entgangenen und weiter entgehenden Einnahmen andererseits sind die verfügbaren Mittel der Wohnungsunternehmen schon derart in Anspruch genommen, daß diese in allernächster Zeit wahrscheinlich zur Gänze aufgebraucht sein werden.

Die von einigen Wohnungsunternehmen zwecks Erleichterung ihrer dadurch entstehenden Illiquidität angestellten Versuche, von ihren Gläubigern mehr oder weniger weit erstreckte Moratorien zu erhalten, stellen, auch wenn solche zugestanden werden, keine Lösung der vorliegenden Fragen dar, da ja die etwa zur Stundung gelangenden Beträge von den betroffenen Hausbesitzern doch werden gezahlt werden müssen.

Die obigen Ausführungen mögen wohl zur Genüge dargetan haben, wie groß die den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durch die diesmaligen Nachkriegsfolgen erwachsenden Erschwernisse und Gefahren hinsichtlich ihrer Vermögens- und Ertragslage sind, wie notwendig es daher ist, die Aufmerksamkeit der maßgebenden Stellen auf diese unliebsamen Begleiterscheinungen zu lenken und wie dringlich die von diesen Stellen erwarteten Abhilfemaßnahmen getroffen werden sollen, sollen nicht schon durch die Ungeklärtheit der bezüglichen Fragen die in Betracht kommenden Wohnungsunternehmen und damit die Allgemeinheit schweren Schaden leiden.

Alle unserem Verbande angehörigen Wohnungsvereinigungen und ihre Mitglieder werden höfl. zur Mitarbeit an unserer Zeitschrift eingeladen und ersucht, allfällige Beiträge an den Verband, Wien I., Bösendorferstraße 7, einzusenden.

Aus dem Verbandsleben

Erste Tagung des Verbandes

Am 6. Dezember 1945 fand im Großen Sitzungssaal der Kammer für Handel, Gewerbe und Industrie in Wien die erste Tagung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen statt. Die Tagung verfolgte den Zweck, in einer Versammlung aller Mitglieder die Zielsetzung und die Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für die Zukunft festzusetzen und zu besprechen. Die Versammlung war gut besucht. Es nahmen an ihr Vertreter der Staatsämter für soziale Verwaltung, für öffentliche Bauten, Übergangswirtschaft und Wiederaufbau und für Finanzen sowie der Gemeinde Wien, des Wohnungsamtes und der Kammer für Handel, Gewerbe und Industrie sowie der Arbeiterkammer teil.

Nach Eröffnung der Versammlung durch den öffentlichen Verwalter und Verlesung eines Begrüßungsschreibens des Staatskanzlers Dr. Karl Renner, in dem er sein Bedauern aussprach, daß er infolge dringender Staatsgeschäfte nicht persönlich an der Tagung teilnehmen könne und seine Grüße und Glückwünsche für den Erfolg der Tagung übermittelte, hielt Sektionschef Dr. Arthur Fuchs vom Staatsamt für soziale Verwaltung eine Ansprache an die Versammelten, in der er der Versammlung die besten Wünsche des Staatssekretärs überbrachte, einen kurzen Überblick über die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungswesens gab und die Versicherung aussprach, daß das Staatsamt für soziale Verwaltung stets die Bestrebungen des Verbandes und der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen so wie bisher auch in Hinkunft unterstützen und fördern werde.

In einem ausführlichen Referate nahm sodann der öffentliche Verwalter Dr. Huber zu den zur Zeit im Vordergrunde stehenden Fragen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Stellung. Er betonte vor allem, daß die Behebung der Wohnungsnot, die durch die Zerstörungen des Krieges ein nie geahntes Ausmaß angenommen habe, nicht nur eine rein wirtschaftliche, sondern vor allem auch eine soziale Frage sei, die für alle Verantwortungsträger in Staat, Ländern und Gemeinden eine sittlich-soziale Verpflichtung zur Mitarbeit an der Lösung dieses Problems bedeute, um die durch die Wohnungsnot bedrohte Gefährdung des Familienlebens als eine der Hauptgrundlagen des allgemeinen Wohles und des Staates zu verhindern. Neben der öffentlichen und privaten Bautätigkeit werden vor allem auch die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen beim Wiederaufbau des zerstörten Wohnraumes und beim Neubau von Wohnungen eine große Aufgabe zu bewältigen haben.

Über Vorschlag des öffentlichen Verwalters Dr. Huber nahm sodann die Versammlung eine Resolution an, die das Sofortprogramm des Verbandes und der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen in folgenden 6 Punkten zusammenfaßte:

1. Aufstellung eines umfassenden Wohnungs- und Siedlungs-Sofortprogramms unter Einschaltung der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen durch den Bund, die Länder und Gemeinden zur Linderung der bestehenden furchtbaren Wohnungsnot mit ihren sittlichen und sozialen Verfallserscheinungen.
2. Anpassung des in Geltung stehenden Reichsgesetzes vom 29. Februar 1940 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen auf die österreichischen Verhältnisse durch Erlaß einer entsprechenden Übergangsverordnung.
3. Bereitstellung von entsprechenden öffentlichen Mitteln zur Behebung von Kriegssachschäden und Vorsorge für den Ersatz von Nutzungsschäden, insbesonders von entstandenen Mietzinsausfällen.
4. Die österreichische Regierung wird ersucht, im Zuge der Regelung der den gemeinnützigen Bauvereinigungen gewährten Reichskredite anzustreben, daß die laufenden Annuitäten für Wiederaufbauzwecke der genannten Vereinigungen Verwendung finden können.
5. Aktivierung und entsprechende Dotierung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, in dessen Vermögen auch die aus den gewährten Reichskrediten einfließenden Geldmittel überführt werden sollen.
6. Novellierung des § 16, Abs. 7 des Gesetzes vom 22. August 1945, betreffend die Anforderung und Vergebung von Wohn- und Geschäftsräumen (Wohnungsanforderungsgesetz) in der Richtung, daß bei der Vergebung frei werdender Wohnungen und Geschäftsräume den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen ein uneingeschränktes und bindendes Vorschlagsrecht eingeräumt werde.

Mit einem aufmunternden Schlußworte des öffentlichen Verwalters, das alle aufforderte, mit allen Kräften und nie erlahmender Energie an der Erreichung der Ziele der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft mitzuarbeiten, fand die erste Verbandstagung ihren Abschluß.

Radioreportage über das gemeinnützige Wohnungswesen im Wiener Sender

Am 3. November 1945 wurde vom Verband ein Radiovortrag eingeleitet, der die Öffentlichkeit über das Wesen, die Bedeutung und die Zielsetzung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft informieren sollte. Dieser Vortrag fand in Form einer Reportage statt, wobei der öffentliche Verwalter Dr. Huber im Rahmen der an ihn gestellten Fragen des Reporters in großen Zügen ein Bild vom Wesen und den Bestrebungen der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen und ihrer Organisation gab. Es wurden auf diese Weise der Öffentlichkeit in leicht faßlicher und man möchte sagen unterhaltender Weise die Grundlagen und Bestrebungen des gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsbaues bekanntgegeben. Dr. Huber erörterte in diesem Rahmen, was unter gemeinnützigem Wohnungsbau zu verstehen

sei, wer die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues seien, wie die Finanzierung der Bauvorhaben erfolge und nach welchen Richtlinien und Grundsätzen sich die Verwaltung der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen zu vollziehen habe. Auch über die Aufgaben und die Organisation unseres Verbandes wurde bei dieser Gelegenheit das Wesentlichste gesagt.

Besonders wurde bei dieser Reportage darauf hingewiesen, daß die zukünftige Bautätigkeit in den nächsten Jahren zu einem großen Teile durch die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen erfolgen wird. Als Gründe hierfür wurden kurz zusammengefaßt angeführt:

Die Errichtung und der Bau von gesunden und billigen Wohnungen und Eigenheimen für die breiten Schichten der Bevölkerung, die Ausschaltung des rein privat-kapitalistischen Gewinnstrebens beim zukünftigen Wohnungsbau und Ermöglichung der Schaffung von Wohnraum für die minderbemittelten Kreise der Bevölkerung. Als weitere Vorteile der Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen wurde noch angeführt, daß durch die Errichtung von Wohnsiedlungen mit dazugehörigem Gartenland eine Auflockerung der Großstädte erfolgt und dadurch einem alten Traum und Ziel der Wohnungsbewegung, nämlich gesunde Gartenstädte zu schaffen, nähergekommen wird. Überdies wird durch die Schaffung moderner und hygienisch eingerichteter Volkswohnungen der Volksgesundheit unendlich gedient und damit die Grundlage für ein gesundes Familienleben gelegt. Auch werden die Arbeiter und Angestellten, die Wohnungen mit etwas Gartenland besitzen, krisenfester, da sie in Notzeiten, wo sie vielleicht vorübergehend von Arbeitslosigkeit bedroht oder wirklich arbeitslos sind, sich aus den Erträgnissen ihres Gartens und einer allfällig betriebenen Kleintierzucht wertvolle Lebensmittelzubußen schaffen und sich dadurch leichter über Wasser halten können. Außerdem sind sie nicht zur Untätigkeit verdammt, da sie genügend Gelegenheit zur Arbeit in ihrem Garten haben und daher die Gefahr geringer wird, daß sie, durch längere Arbeitslosigkeit verführt, daran Gefallen finden und zu einer geregelten Arbeit nicht mehr taugen. Es wurde auch noch darauf hingewiesen, daß der größte Teil der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen rechtlich die Form einer Genossenschaft besitzen, so daß die Wohnungswerber alle Mitglieder einer Genossenschaft werden müssen und so gezwungen sind, am genossenschaftlichen Leben teilzunehmen. Diese Tätigkeit im Genossenschaftsleben übt aber einen außerordentlich guten erzieherischen Einfluß auf die Mitglieder aus. Sie werden verantwortungsbewußt, zur Mitarbeit angehalten und so bei ihnen der Gemeinsinn gestärkt und dem eigenen Egoismus Schranken gesetzt. Auf diese Art leisten die Wohnungsgenossenschaften einen nicht zu unterschätzenden Beitrag für die charakterliche und moralische Erziehung des Volkes. Durch die Mittätigkeit der Mitglieder bei den Wohnungsgenossenschaften und durch ihre Mitwirkung auf die Geschäftsführung durch Wahl der Verwaltungsorgane werden rein demokratische Prinzipien im kleinen Kreise der Genossenschaft zur Wirklichkeit. Die Genossenschaften sind also in diesem Sinne eine Art Kleindemokratie für sich und demnach die idealste Form, in der sich der Wohnungsbau in einer wirklichen und wahrhaftigen echten Demokratie abspielen kann.

Die Radioreportage zeitigte auch einen sehr schönen Erfolg. Zahlreich sind die Anfragen, die im Anschluß daran an den Verband ergingen und gezeigt haben, welches Interesse in weiten Kreisen der Bevölkerung für den gemeinnützigen Wohnungsbau besteht. Gleichzeitig ist dies für den Verband eine Bestätigung, daß er einen richtigen Weg beschritten hat, der auch in Hinkunft weiterhin benützt und ausgebaut werden soll.

Rechtliche Grundlagen und Organisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich nach dem derzeitigen Stand der Gesetzgebung.

Von Dr. Walter Tenschert, Wien,
Syndikus des Österr. Verbandes gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen.

Es wird unsere Mitglieder die Frage interessieren, welche Gesetze und Vorschriften gegenwärtig für das gemeinnützige Wohnungswesen in Österreich in Frage kommen. Hiezu ist zu sagen, daß mit Rücksicht auf die Bestimmung des Rechtsüberleitungsgesetzes vom 1. Mai 1945, die bisher auf diesem Gebiete bestandenen gesetzlichen Vorschriften weiterhin in Geltung stehen. Es gelten daher nach wie vor die Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940 (WGG) und der Durchführungsverordnung zu diesem Gesetze vom 23. Juli 1940.

Die vorgenannten Bestimmungen bezwecken vor allem, die Errichtung von Kleinwohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise durch Wohnungsvereinigungen auf gemeinnütziger Grundlage zu sichern. Es sind genaue Vorschriften über die Art und Weise, wie die Kleinwohnungen beschaffen sein müssen, über die Größe der Wohnfläche usw. in den gesetzlichen Bestimmungen enthalten, ferner auch Bestimmungen bezüglich der Verwaltung der Wohnungsvereinigungen, die Überprüfung der Jahresabschlüsse sowie über die Verteilung des Reingewinnes. Wohnungsunternehmen, die den im Gesetz genannten Erfordernissen entsprechen, können als gemeinnützige Wohnungsunternehmen durch die zuständige Behörde anerkannt werden. Mit dieser Anerkennung sind vor allem steuerrechtliche Vorteile verbunden. Durch alle diese Vorschriften soll die Schaffung von billigen, gesundheitlich einwandfreien Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise erreicht, gefördert und gesichert werden.

Eine wesentliche Bestimmung des derzeit geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitrechtes ist jene, daß jedes gemeinnützige Wohnungsunternehmen einem Prüfungsverband angehören muß, der die Prüfungsbefugnis besitzt.

Im neuen Österreich ist unser Verband, der Österreichische Verband gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen, der einzige gesetzliche Prüfungsverband für ganz Österreich. Die Hauptaufgabe unseres Verbandes besteht darin, die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen Österreichs in der Richtung zu überprüfen, ob ihre Gebarung den gemeinnützigen und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Daraus ergibt sich für unseren Verband jedoch auch das Recht und gleichzeitig die Pflicht, über die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen die erforderliche Aufsicht auszuüben und jeweils die notwendigen Richtlinien und Weisungen an die Mitglieder des Verbandes zu erteilen. Die ganzen von unserem Verbande durchgeführten Überprüfungen wären ja zwecklos, wenn sich nicht unser Verband gleichzeitig darum kümmern würde, daß die bei der Prüfung aufgekommenen Mängel der Buchführung und Geschäftsführung abgestellt werden. Der Verband muß also in solchen Fällen die ihm angehörigen Wohnungsvereinigungen beraten und ihnen die erforderlichen Weisungen und Richtlinien erteilen. Es obliegt uns somit auch die Aufgabe der Betreuung und der Lenkung unserer Mitglieder. Darüber hinausgehend obliegt unserem Verband auch die Aufgabe, die gemeinschaftlichen Belange der uns angeschlossenen Wohnungsvereinigungen zu wahren und ihre Interessen den Behörden und jedermann gegenüber in jeder nur erdenklichen Weise zu vertreten und zu fördern. Unser Verband ist also nach den gesetzlichen Bestimmungen auch zur **alleinigen Interessenvertretung aller gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen** berufen, Auf die Erfüllung dieser Aufgabe wird auch von unserem Verband ein besonderes Augenmerk gerichtet.

Wir wollen eben in jeder Hinsicht nicht nur Aufsichtsorgan, sondern auch Freund und Berater unserer Mitglieder im wahrsten Sinne des Wortes sein.

Die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz angeführten Behörden kommen seit der staatlichen Selbständigkeit Österreichs selbstverständlich für die Ausübung der ihnen nach dem Gesetz zustehenden Kompetenzen nicht mehr in Frage. Unter Heranziehung der entsprechenden Bestimmungen des Behörden-Überleitungsgesetzes vom 20. Juli 1945 ergibt sich, daß grundsätzlich das Bundesministerium für soz. Verwaltung für alle Agenden des gemeinnützigen Wohnungswesens in Österreich zuständig ist. Dieses Ministerium hat jetzt auch über die Zu- und Aberkennung der Gemeinnützigkeit eines Wohnungsunternehmens zu entscheiden.

Für den Österreichischen Verband gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen selbst kommen neben den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes die Vorschriften des Österreichischen Vereinsgesetzes vom 15. November 1867 in Frage, da unser Verband rechtlich die Form eines Vereines nach dem genannten Gesetz besitzt. Das alte österreichische Vereinsrecht ist ja auch während der Zeit der Zugehörigkeit Österreichs zum Großdeutschen Reich in seinen grundlegenden Bestimmungen erhalten geblieben.

Die nach dem Gesetz unserem Verband als Mitglieder angehörenden Wohnungsunternehmen sind zum größten Teil Genossenschaften. Es gehören ihm aber auch eine Reihe von Wohnungsvereinigungen an, die die Rechtsform der Aktiengesellschaft oder Gesellschaft m. b. H. besitzen. Für alle diese Wohnungsunternehmungen gelten neben den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes selbstverständlich auch die einschlägigen Bestimmungen der betreffenden Spezialgesetze, so des Gesetzes über die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom Jahre 1873 samt den dazu ergangenen Novellen, des Aktien-Gesetzes vom 30. Jänner 1937 und des Gesetzes über die Gesellschaften m. b. H. vom Jahre 1906, Hiebei ist jedoch zu beachten, daß nach den Vorschriften der Verordnung vom 15. April 1940, mit der das derzeit geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Österreich eingeführt wurde, alle diese Gesetze bezw. Verordnungen, soweit sie den einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Durchführungsverordnung hiezu entgegenstehen, außer Kraft getreten sind.

Es wird sich jedenfalls die Notwendigkeit ergeben, das WGG durch eine Verordnung an die neuen österreichischen Verhältnisse anzupassen; möglicherweise wird auch ein vollständig neues Gesetz über die Gemeinnützigkeit ausgearbeitet und erlassen werden. Sicher ist jedoch, daß inhaltlich, gleichgültig in welcher Form die endgültige gesetzliche Fixierung des Gemeinnützigkeitsrechtes erfolgen sollte, die wesentlichsten Bestimmungen des WGG aufrecht zu erhalten sind, da sie sich in der vergangenen Zeit gut bewährt haben und im großen und ganzen auch den schon vor dem März 1938 in Geltung gestandenen bezüglichen gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Den gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen wird in Hinkunft beim Wiederaufbau bezw. bei der Neubautätigkeit in Österreich ein maßgeblicher Einfluß zukommen. Es sei hier nur auf die erste in Wien abgehaltene Länderkonferenz verwiesen, in der ausdrücklich in einer Resolution die Einschaltung der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen bei der zukünftigen Wiederaufbau- und Bautätigkeit verlangt wurde; damit die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen dieser großen, ihrer in Zukunft harrenden Aufgaben gerecht werden können, wird unbedingt eine einheitliche Beaufsichtigung, Leitung und Lenkung erforderlich sein. Dies kann nur dadurch erfolgen, daß die bisherige Bestimmung des WGG, derzufolge alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen einem Prüfungsverband obligatorisch angehören müssen, aufrecht bleibt und die einheitliche Lenkung und Ausrichtung aller gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen durch einen einzigen für ganz Österreich zuständigen Verband erfolgt,

Eigentümer, Herausgeber und Verleger: Österr. Verband gemeinnütziger Wohnungsvereinigungen. Wien I, Bösendorferstr. 7. — Für den Inhalt verantwortlich: Dr. Walter Tenschert, Wien I, Salztorgasse 1/4. — Druck: „Norbertus" Buch- und Kunstdruckerei vorm. Roller & Comp., Gesellschaft m. b. H. Verantwortlich: Öffentlicher Verwalter: Anschel Heilpern. Wien, III, Kollergasse 7.