

Aspekte der Wohnungsgemeinnützigkeit

T 2501

T 2501

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

Telefon (07 11) 9 70 - 25 00
Telefax (07 11) 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

SCHRIFTENREIHE DER
FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNEN, BAUEN UND PLANEN

HEFT 116

F 1331

ASPEKTE der WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

von

o. Univ. Prof. Dr. iur. Karl Korinek
Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüsçh
o. Univ. Prof. Dr. Egon Matzner
und Mitarbeiter

Gefördert aus Mitteln des
Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten (Wohnbauforschung)

Im Selbstverlag - 1030 Wien, Löwengasse 47
Wien 1992

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I

<i>Reformvorschläge zum Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, Zusammenfassung</i>	3
---	---

Abschnitt II

<i>Das WGG, Wirkung und Reformvorschläge</i>	13
Vorwort	13
1. Aufgabenstellung	15
2. Das Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG) als Staatsintervention	16
2.1 Ziele der Staatsintervention	16
2.2 Instrumente der Staatsintervention	17
2.3 Die Hauptprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit	18
3. Vorschläge der Expertenrunde - zusammengestellt im Forschungsprojekt "Aspekte der Wohnungsgemeinnützig- keit - Abschnitt I"	19
3.1 Teilnehmer zweier Arbeitskreissitzungen im Oktober und November 1989	19
3.2 Behandelte Themenbereiche	20
4. Bedeutung der Wohnungsgemeinnützigkeit	21
5. Geschäftskreis - Tätigkeitsbereich der GWU	25
6. Kosten	29
6.1 Baukosten	30
6.2 Finanzierungskosten	30
6.3 Instandhaltungskosten	35
7. Kostendeckung und Preisbildung/Entgeltgestaltung bei Vermietung und genossenschaftlicher Nutzung	38
7.1 Preisbildung/Entgeltgestaltung bei Miet- und Genossenschaftswohnungen	40
7.2 Preisbildung/Entgeltgestaltung bei Geschäfts- räumen	42

8. Kapitalbindung und Preisbildung bei der Übertragung von Eigentum (Eigentumswohnungen, Immobilien)	44
9. Wohnungsvergabe - Regelung	49
10. Mitbestimmung, Partizipation	51
Stellungnahme von Egon Matzner	53
Literatur	62

Abschnitt III

Rechtliche Fragen der Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts

I. Einleitung	67
II. Allgemeine und grundsätzliche Überlegungen zu einer Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts aus juristischer Sicht	69
1. Die Stellung des WGG im System des Wohnungsrechts	69
a) Das System	69
b) Die Stellung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts	70
2. Was kann das WGG zur Lösung der anstehenden Probleme der Wohnungspolitik leisten?	73
3. Der Stand der österreichischen Deregulierungsdiskussion	75
4. Schlußfolgerungen für eine Reform des WGG	80
III. Konkrete Möglichkeiten zur Verbesserung des WGG in verfassungsrechtlicher und rechtsinhaltlicher Sicht	81
1. Allgemeines	81
2. Der zulässige Geschäftskreis gemeinnütziger Bauvereinigungen	82
a) Die derzeitige Rechtslage	82
b) Diskutierte Reformanliegen	86
c) Verfassungsrechtlicher Hintergrund	86
d) Die Reformvorstellungen im Einzelnen	90
3. Die Bedeutung des Eigenkapitals gemeinnütziger Bauvereinigungen zur Erfüllung ihrer Aufgaben - Aufbringung, Sicherung, Verwendung	105

a) Eigenkapitalaufbringung	107
b) Eigenkapitalsicherung	112
c) Eigenkapitalverwendung	116
4. Aufsicht und Kontrolle über gemeinnützige Bauvereinigungen	119
a) Die derzeitige Rechtslage	119
b) Vorschläge zu einer Reform der derzeitigen Regelung	124
c) Konkrete Möglichkeiten einer Reform	125
IV. Zusammenfassung in Thesen	133
Anhang	141
Protokolle der Expertensitzungen	143