



Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl feiert ihren 75. Geburtstag

75 Jahre im Dienst für sozialen Wohnbau

In den Satzungen der heuer 75 Jahre alt werdenden Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl ist als Gegenstand des Unternehmens die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen und die Schaffung von Wohnungseigentum genannt. Der Zweck der Genossenschaft ist darauf ausgerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßige Wohnungen in Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen.

Genossenschaftsgedanke

Die Gründung von Genossenschaften hat seit rund 150 Jahren zum Ziel, den Genossenschaftsmitgliedern durch gemeinsame Aktivitäten - zum Beispiel Ein- und Verkauf von Waren - leistbare und sozial erschwingliche Güter zu beschaffen. Dies ist ab der Zeit der industriellen Revolution der Zusammenschluss schlecht verdienender Arbeiter gewesen, um gemeinsam Waren und Güter zu besseren Bedingungen einzukaufen. Waren dies bei den Konsumgenossenschaften vor

allem die Lebensmittel, so handelt es bei den Bau- und Wohnungsgenossenschaften um zu schaffenden Wohnraum. Österreichweit gibt es heute 182 derartige Wohnbaugenossenschaften, die Mitglieder im Dachverband der österreichischen gemeinnützigen Bauvereinigungen GBV sind. Neben den Landesverwaltungen als Aufsichtsbehörden ist auch dieser Dachverband für die jährliche Kontrolle der Geschäfte der gemeinnützigen Genossenschaften verantwortlich.

Die Gründung

1948 begann die Geschichte der Bad Ischler Siedlung: Vor 75 Jah-

ren erfolgte die Neugründung der „Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl“, ein Proponentenkomitee begann mit der Ausarbeitung und Einreichung der Satzungen. Zuvor hat es vor dem 2. Weltkrieg eine Siedlungsgenossenschaft in Bad Ischl gegeben, deren Vermögen und Grundstücke 1941 in die Wohnstätte Linz eingegliedert wurde. Für die Neugründung wurde ein Vorstand und ein Aufsichtsrat aus jeweils sechs Personen in der ersten Versammlung gewählt.

Am 15. Juni 1948 erfolgte die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit durch das Bundesministe-

rium für soziale Verwaltung. Mit der Registrierung beim Kreisgericht Wels am 3. September 1948 waren die Formalitäten erledigt und die Genossenschaft konnte sich ihrer Aufgabe, Wohnraum zu schaffen, widmen.

Die Geschäftsführung obliegt Vorstand und Aufsichtsrat

Gegenwärtig besteht der Vorstand aus fünf, der Aufsichtsrat aus vier ehrenamtlichen Mitgliedern. Seit 22 Jahren ist Werner Hillbrand in der Funktion des Obmannes für die Geschäfte verantwortlich, ihm stehen mit seinem Stellvertreter OStR Prof. Mag. Friedrich Gaigg, Dr. Kurt Waldhör, Christian Hörschläger und Peter Kressl zur Seite.

Die Obmänner der Genossenschaft waren fast immer langjährig in ihrer Funktion tätig: Karl Gassner 1948 - 1957; Hans Schwarzbauer 1957 - 1968; Hans Oberdammer 1968 - 1988; Johann Kals 1988 - 1997; Walter Zemlicka 1997 - 2001; Werner Hillbrand seit 2001.

Die Geschäftsführung wird von einem Aufsichtsrat begleitet, dessen Vorsitzender seit heuer Mag. Andreas Niederauer ist. Dir. Johann Stadler (Vorsitzender 2012 bis 2023) und Andreas



Der Vorstand: Dr. Kurt Waldhör, Prof. Mag. Friedrich Gaigg, Werner Hillbrand, Christian Hörschläger und Peter Kreßl.

GBSG

Loidl vervollständigen dieses Gremium, Frau Beate Gaigg ist Ersatzmitglied. Die Aufsichtsratsvorsitzenden seit Beginn der Genossenschaft waren: Dr. Josef Pessl 1948 - 1952; Stefan Pflugbeil 1952 - 1955; Hans Schwarzbauer 1955 - 1957; Ing. Karl Schönthaler 1957 - 1975; Ernst Theinschnack 1975 - 1994; Dr. Josef Raffl 1994 - 2012; Dir. Johann Stadler 2012 - 2023; Mag. Andreas Niederauer seit 2023.

Die Mitarbeiter

In der Verwaltung, im Büro sind vier Mitarbeiter hauptberuflich angestellt, sechs Hausbetreuer sind mit den Erhaltungstätigkeiten der Wohnobjekte beschäftigt und weitere acht mit Reinigungsarbeiten.

In den ersten Jahrzehnten ist die Büroarbeit von den Mitgliedern ehrenamtlich übernommen worden. Der wachsende Arbeitsaufwand erforderte ab den 70er Jahren hauptberufliche Tätigkeiten, mit Frau Anna Rathner wurde ab 1972 eine Sekretärin fix angestellt, Herr Werner Kain war ab 1974 dauerhaft angestellter Bilanzbuchhalter.

1982 folgte auf Frau Rathner Frau Walpurga Reisenbichler im Sekretariat, nach deren Pensionierung 1999 war Frau Ilse Gütl bis 2019 mit dem Posten in Sekretariat und Kundenbetreuung betraut. Ihre Nachfolge liegt seit Oktober 2018 in den Händen von Frau Teresa Reiter.

Neben Werner Kain wurde 1996 ein weiterer Dienstposten geschaffen, den Thomas Eitzinger besetzte und er folgte Werner Kain 2011 auch als Büroleiter nach, als dieser nach 37 Jahren seinen Ruhestand angetreten hat.

Gemeinnütziger genossenschaftlicher Wohnbau - wichtig für leistbares Wohnen

Schon immer war Wohnen eine große Herausforderung unserer Gesellschaft. Das Dach über dem Kopf - das eigene oder ein gemietetes - ist ein Recht, das jedem Menschen zusteht. Die gemeinnützigen Wohnbauträger sorgen für die Erfüllung dieses Rechtes seit vielen Jahrzehnten und tragen dafür Sorge, dass dies mit Hilfe von Förderungen auch nahezu jedem möglich sein kann.

Der genossenschaftliche Zusammenschluss trägt dazu bei, dass dem Wohnbedürfnis in sozialer Form, leistbar, auf ehrlichem Preisniveau und mit entsprechend ökologischer Vernunft Rechnung getragen wird. So waren es im Laufe der Zeit verschiedenste Formen, die zum Tragen gekommen sind: erst der Hausbau zum Eigenheim, später die Eigentumswohnungen, der verdichtete Flachbau in Reihenhäusern, die Wohnungen zum Mietkauf, das betreubare Wohnen - alles



Formen, mit denen auch die GBSG Bad Ischl seit langem dafür sorgt, dass Mitbürger zu den für sie passenden Wohnräumen kommen. Den Veränderungen und Herausforderungen der Zeit entsprechend sind bei den Bauobjekten die technisch neuesten, umweltschonendsten und den Ansprüchen der Zeit entsprechenden Verfahren und Materialien zur Anwendung gekommen.

Unsere auf die heimatliche Region beschränkte Tätigkeit hat über Jahrzehnte hinweg den Erfolgsweg der Siedlung geprägt - mit vielen regionalen Partnern, um die Wertschöpfung in der Region zu halten. So gilt mein Dank nicht nur den Mit-

arbeitern der Siedlung, die mit ganzem Einsatz immer wieder für Eigentümer und Mieter da sind - er gilt auch allen mit uns zusammenarbeitenden Firmen und Professionisten, die stets zur Stelle sind und unterstützen und auch allen amtlichen Stellen in den Gemeinden und Behörden und den Bürgermeistern und Bürgermeisterinnen in Bad Ischl, Bad Goisern, Obertraun, Gosau und St. Wolfgang, jene Orte, in denen Wohnbauten der Siedlungsgenossenschaft stehen.

Aufsichtsrat und Vorstand werden auch in Zukunft alles daran setzen, leistbares Wohnen im Salzkammergut als eine grundlegende Voraussetzung für die Lebensqualität der Menschen in unserer Region sicherzustellen.

*Werner Hillbrand
Vorstandsobmann
Gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl*

Für die zugenommenen Tätigkeiten in Buchhaltung und Kalkulation ist seit 2008 noch Wolfgang Laimer beschäftigt worden, Frau Berta Schiefer als Buchhalterin ergänzt seit 2019 das sehr engagierte Team in der Verwaltung.

Die Hausbetreuer sind für die Erhaltung der Funktionalität der Wohnanlagen zuständig. Liftkontrollen, Rasenmähen, Schneeschaufeln und Lam-

penwechsel sind jahreszeitlich bedingte immer wieder anfallende Tätigkeiten, die gewissenhaft und zur Zufriedenheit der Bewohner und Eigentümer ausgeführt werden. Klaus Gasenbauer, Thomas Rathbauer, Markus Laimer, Josef Laimer, Siegfried Wörther und Günter Fuchs nehmen dies sehr genau und ernst und pflegen den Kontakt zu den Menschen in den Wohngebäuden.

Ab dem Frühjahr 2024 suchen wir zur Verstärkung unseres Teams einen **Hausbetreuer** (m/w/d) für 38,5 Wochenstunden.

Bei Interesse senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen samt Lebenslauf an: office@siedlung.at



Der Aufsichtsrat: Johann Stadler, Beate Gaigg, Andreas Loidl, Mag. Andreas Niederauer. GBSG



Die Mitarbeiter: Wolfgang Laimer, Teresa Reiter, Berta Schiefer und Thomas Eitzinger. Foto Hofer

Büro in der Kurhausstraße 10

Das Verwaltungsbüro war anfangs ein kleiner Raum im Rathaus, sehr oft sind geschäftliche Arbeiten auch von zu Hause aus durchgeführt worden. 1960 wurde erstmals eine Buchungsmaschine angeschafft, wodurch es möglich wurde, jedem Genossenschaftsmitglied eine Durchschrift seines Kontoblattes zu übermitteln.

Erst 1968 mit der Errichtung des Wohnhauses in der Kurhausstraße konnten dort eigene Büroräume bezogen werden. Über 50 Jahre lang dienten diese vier Räume zur Abwicklung der Ver-

waltung.

2021 wurde eine nebenliegende Wohnung gekauft, um die mittlerweile viel zu eng gewordenen Platzverhältnisse zu verbessern. In monatelangen Umbau- und Adaptierungsarbeiten neben dem laufenden Geschäftsbetrieb ist ein heute den neuesten Anforderungen gerechtes Büro entstanden. Mit eigenem Empfangssekretariat, vier abgeschlossenen Büroräumen, einem Sitzungs- und Präsentationszimmer - mit entsprechender EDV-Technik und WLAN - sowie einem Pausen- und Sozialraum ist man für die künftigen Jahrzehnte gerüstet.

Herzliche Gratulation

Ein 75. Geburtstag ist stets ein Grund zu feiern: Vor allem im Fall der Siedlung, wie sie die Bewohner des inneren Salzkammerguts liebevoll nennen.

75 Jahre harte Arbeit für leistbares Wohnen in einer der schönsten Gegenden Österreichs. Ein solches Jubiläum darf jedenfalls ausgiebig gefeiert werden. Mir persönlich ist es eine große Freude, dass ich die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft mittlerweile schon knapp 15 Jahren als Wohnbaureferent auf ihrem erfolgreichen Weg begleiten darf.

Dabei haben wir gemeinsam einige großartige Projekte auf den Weg bringen können. Projekte, die einen großen Mehrwert für die Region und ihre Bewohner schaffen. Ich denke dabei unter anderem an ein wunderbares Projekt in St. Wolfgang.

Die Bauvorhaben der Siedlung sind mir stets ein Herzensanliegen, weil es mir wichtig ist, dass auch in den ländlicheren Regionen Oberösterreichs genügend leistbarer Wohnraum für die ansässige Bevölkerung vorhanden ist.

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft leis-

tet dafür einen immensen Beitrag! Daher möchte ich mich - neben meinen Glückwünschen zum Jubiläum - an dieser Stelle auch recht herzlich für die Arbeit der Siedlung für die Bewohner des inneren Salzkammerguts bedanken.



Den Wert dieser Arbeit kann man gar nicht hoch genug schätzen. Ein Blick auf die Wohnkosten in vergleichbare Gegenden der Welt macht sicher.

Nirgendwo kann man so schön und gleichzeitig noch immer leistbar leben. Darauf können sowohl die Mitarbeiter und der Vorstand als auch die Bevölkerung stolz sein. Das ist alles andere als selbstverständlich.

Durch diese Leistung können viele Menschen weiterhin dort leben, wo andere Urlaub machen. Für die nächsten 75 Jahre wünsche ich alles Gute und weiterhin so viel Erfolg für die tägliche Arbeit für die Mieter! Ich darf jedenfalls versichern, dass die oberösterreichische Wohnbauförderung weiter ein verlässlicher Partner bleiben wird!

*LHStv Manfred Haimbuchner,
Wohnbaureferent
OÖ Landesregierung*

Bautätigkeiten

Die Bautätigkeit in den ersten beiden Jahrzehnten bis 1968 war von der Errichtung von Einfamilienhäusern geprägt. Dabei kam in erster Linie das Prinzip Hilfe zur Selbsthilfe zum Tragen - es wurden dabei von den Mitgliedern gegenseitig Arbeitsstunden geleistet, bis zu 20 Genossenschaftsmitglieder arbeiteten zeitweise an einer Baustelle und die geleisteten Arbeitsstunden wurden vermerkt und beim eigenen Haus dann zurückgearbeitet.

So entstanden in den Anfangsjahren über 100 Siedlungshäuser in den Pratergründen, in Haiden und in Pfandl. Viele Baugründe konnten mit Hilfe der Stadtgemeinde erworben werden, Wohnbauförderung gab es vom Bundeswohn- und Siedlungsfonds und vom Land Oberösterreich, Hypothekendarlehen von der Sparkasse Bad Ischl. So konnten allein 1959 und 1960 67 Bauparzellen erworben werden und damit die geplanten Siedlungsgründe in Pfandl an 50 wartende Siedler zugewiesen werden. Gesamt konnten so etwa 250 Ischler Familien zu einem Eigenheim kommen. 1971 endete der Einfamilienhausbau.

Der Eigentumswohnungsbau

1956 entstand das erste Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen in der Leschetitzkystraße,

ab Mitte der 60er Jahre setzte sich der Eigentumswohnungsbau immer mehr durch. Mit den Häusern in der Hubkogelstraße und in Jainzen hinter der ehemaligen Hobl-Tenne, in der Kaltenbachstraße und in der Kurhausstraße entstanden bereits bis 1970 über 100 Eigentumswohnungen.

In den nächsten zehn Jahren hat die Siedlung in Bad Ischl weitere 200 geförderte Wohnungen geschaffen, um die durch die Nachkriegsgeneration entstandene Wohnungsnot zu mindern: Großobjekte wie das Haus in der Kurhausstraße 10/12, am Eingangsbüchel 14, die Wohnanlage in der Lärchenwaldstraße 19, 21, 23, 25, 27, das vor wenigen



Wohnhaus Auböckplatz alt (1974), neu (2015). GBSG



Ich gratuliere zum 75. Jubiläum

Die Bedeutung von erschwinglichem Wohnen und hoher Lebensqualität ist unbestreitbar. Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl hat über 75 Jahre hinweg erfolgreich dazu beigetragen, diese Ziele zu verwirklichen.

Als Bürgermeisterin von Bad Ischl möchte ich meine Anerkennung für die vorbildliche Zusammenarbeit mit der Genossenschaft ausdrücken. Ihre Bemühungen tragen maßgeblich zur stabilen Wohnraum-

versorgung und fairen Mieten in unserer Gemeinde bei. In einer Zeit des Wandels ist es von großer Bedeutung, gemeinsam die Herausforderungen im Bereich bezahlbaren Wohnens anzugehen. Zum beeindruckenden 75-jährigen

Bestehen gratuliere ich herzlich und wünsche der Genossenschaft weiterhin viel Erfolg und gedeihliche Tätigkeit für die kommenden Jahre.

*Ines Schiller, BEG
Bürgermeisterin der
Stadt Bad Ischl*



Foto Profier

Jahren generalsanierte Haus am Auböckplatz 12 (ehem. Konsumgeschäft) sind errichtet worden.

Über Bad Ischl hinaus

Ab 1979 wurden die Tätigkeit über die Gemeindegrenze von Bad Ischl hinaus erweitert. Wohnanlagen in Stambach, auf der Kröss, in Görb in Bad Goisern wurden gebaut, Mietwohnhäuser in Obertraun und in Gosau entstanden. Spezielle Förderungen gab es damals auch für „verdichteten Flachbau“ und so wurden zwischenzeitlich auch Reihenhausanlagen wie im Sandteneck, in der Hubkogel- und der Rittingerstraße errichtet und den Eigentümern übereignet.

Wohnhäuser mit Mietwohnungen sind in der Bahnhofstraße und am Holzplatz auf Grundstücken der Gemeinde oder im Baurecht mit der Stadtgemeinde Bad Ischl in den 90ern gebaut worden, ebenso ein Mietwohnhaus in Bad Goisern Hinlauf für junge Familien (sogenannte Startwohnungen) - dafür hat die Gemeinde das Recht, Wohnungssuchende in freie Wohnungen einzuweisen. Die größten Baustellen in den 80er- und 90er-Jahren waren die Wohnanlage Hubertus (Lärchenwaldstraße) mit 60 Wohnungen, Feldgasse, auf den Bachwirtsgründen, Gosau Hintertal und Keferfeld sowie Eichenwald in Bad Goisern mit 36 Wohnungen. In den ersten 50 Jahren des Bestehens der Siedlungsgenossenschaft gab es 1.045 Genossenschaftsmitglieder und es sind 1092 Wohneinheiten errichtet worden. Diese sind auf 387 Bauobjekte aufgeteilt gewesen.



Eines der jüngsten Projekte: Die Wohnanlage in Rußbach (2021). GBSG

Sozialer Wohnbau

Sozialbauten für ältere Menschen wurde um die Jahrtausendwende zu einer neuen Herausforderung - so wurden in Bad Goisern für die Goiserer Marktgemeinde und in Bad Ischl am Wiesbühel anstelle des verfallenden Gemeindehauses für den Samariterbund „betreute Wohnanlagen“ errichtet - gesamt 40 jeweils 50 Quadratmeter große teilmöblierte Wohnungen für Senioren, die eine zeitweise zusätzliche Betreuung über Hilfsvereine dazukaufen können.

Neue Objekte und Konzepte

Der Bau neuer Wohnanlagen setzte sich ab dem Jahr 2000 fort: Drei Häuser in der Rittingerstraße mit 20 Wohnungen, ein Objekt am Holzplatz (Einfangbühel 12), dann 24 Wohnungen in der Kreutererstraße 5. 12 davon wurden nach einem neuen Konzept errichtet: Wohnungen im Mietkauf. Man mietet eine Wohnung und diese wird dem

Mieter dann zu einem späteren Zeitpunkt zum Kauf angeboten. Dem Wohnungsbedarf der Gemeinden entsprechend wurden in Gosau (Posch) und in Obertraun weitere Objekte errichtet. Die zuletzt in Bad Ischl errichtete Wohnanlage der Siedlung steht in der Perneckerstraße - ein Haus mit 7 Eigentumswohnungen, ein zweites mit 12 Mietkaufwohnungen. Zu guter Letzt ist auch der Sprung über die Gemeindegren-

ze nach St. Wolfgang gelungen und in Kooperation mit der dortigen Gemeinde sind ein Mietwohnhaus mit 12 Wohnungen und 3 Mietkaufreihenhäuser in Rußbach errichtet worden. Alle letztgenannten Bauobjekte sind mit modernen energiesparenden Techniken gebaut, mit entsprechenden Wärmedämmungen und tw. schon mit Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen ausgestattet. Damit wird von der „Siedlung“ nicht nur sozial günstiges Wohnen und leistbarer Wohnraum geschaffen, sondern es werden auch umwelt- und klimaverträgliche Bauten errichtet, die den Anforderungen künftiger Zeiten entsprechen.

Um dies auch bei den schon langjährig bestehenden Wohnanlagen zu gewährleisten, sind in den vergangenen 20 Jahren immer wieder Mehrfamilienwohnhäuser mit den Eigentümern gemeinsam thermisch saniert und auf neueren technischen Stand gebracht worden. Ergänzende Wärmedämmungen, neue Fenster und verbrauchsgünstigere Heizun-

Grußwort aus Wien

Ein Pfeiler der über 100-jährigen Erfolgsgeschichte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich ist die Diversität der 182 Mitgliedsunternehmen.

Neben unterschiedlichen Rechtsformen wie Genossenschaft oder GmbH unterscheiden sich die Unternehmen auch in ihrer Größe und der lokalen Ausrichtung.

Genauso wie es in den Ballungsräumen große Wohnversorger braucht, sind in ländlichen Räumen kleinere, regionale Player relevant für leistbares Wohnen der Bevölkerung.

Sie kennen die Region, wissen, was gebraucht wird und haben sprichwörtlich ihr Ohr an den Menschen.

Unternehmen wie die Gemeinnützige Bau- und Sied-

lungsgenossenschaft (GBSG) Bad Ischl sorgen seit Jahrzehnten für leistbaren Wohnraum in der Region.

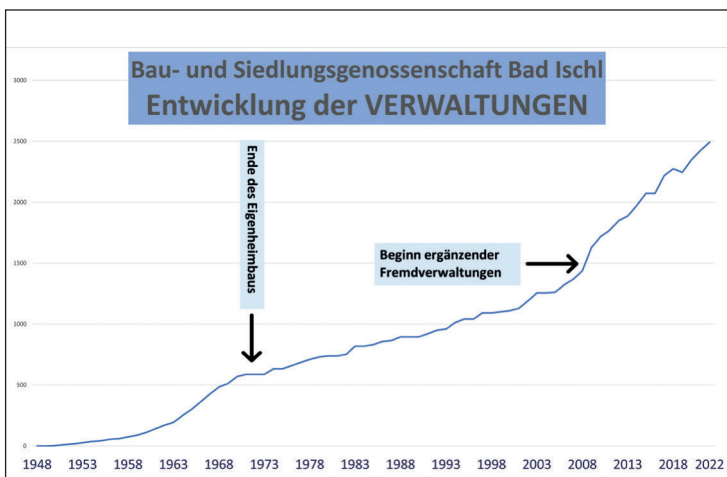
Mit rund 2.400 Wohneinheiten ist sie im Raum der



zukünftigen Kulturhauptstadt Europas Bad Ischl ein Garant dafür, dass die Menschen vor Ort leistbar und qualitativ Wohnen können.

Im Namen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gratuliere ich der GBSG zu ihrem Jubiläum und wünsche ihr für die nächsten 75 Jahre weiterhin viel Erfolg im Sinne der Wohnungssuchenden und im Dienste der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

*Mag. Alois Feichtinger
Verbandsdirektor Wien
Österreichischer Verband
gemein. Bauvereinigungen*





Wohnanlage Rittingerstraße (2001).

GBSG

gen - teilweise mit Umstellung auf Gas - waren Schwerpunkte solcher Sanierungen. Besonders beim Plattenbau der 70er Jahre am Auböckplatz hat sich dies vor allem mit der Erneuerung der Fassade auch sehr positiv auf das Ortsbild ausge-

wirkt. Weiters wird dem Klimaschutz entsprechend Erneuerung oder Umstellung bisher verwendeter Heizungsanlagen bei den bestehenden Objekten in nächster Zukunft ein ganz besonderes Augenmerk zu schenken sein.

Erweiterte Verwaltungstätigkeiten

Als besonderes Geschäftsfeld hat sich neben der Errichtung und Verwaltung der eigenen Wohnanlagen auch die Verwaltung von Wohnobjekten, die

nicht selbst errichtet wurden, sogenannten Fremdverwaltungen, etabliert. So werden derzeit neben etwa 850 selbst errichteten Wohnungen auch rund 800 fremde verwaltet. Mit Garagen und diversen Geschäftslokalen hat die Verwaltungstätigkeit in den letzten 20 Jahren um etwa 100 % auf ca. 2500 Einheiten zugenommen.

Da darf nicht unerwähnt bleiben, dass diese so stark zugekommene Beschäftigung mit den Verwaltungen immer noch mit einem kleinen, aber besonders engagiertem Team wahrgenommen werden kann. Unseren fleißigen und sehr bemühten Mitarbeitern gebührt hier spezieller Dank, denn nur so ist es möglich, die Verwaltungskosten immer noch auf sehr geringem Level zu halten, was sich letztlich in den Betriebskosten niederschlägt. Neben der Errichtung von Gebäuden ist also auch in der Verwaltung der soziale Aspekt der Genossenschaft wie-

Vormachen, wie es funktioniert

Die Frage, wie das Preiswachstum bei Wohnungen gebremst werden kann, beschäftigt die Wohnbaupolitik in ganz Europa.

Die OECD sieht in der Wohnungsgemeinnützigkeit ein Best Practice-Modell. Die GBSG Bad Ischl ist eines jener Vorzeigeunternehmen. Bezahlbarer Wohnraum ist - erst recht in Krisenzeiten - keine Selbstverständlichkeit.

Kostenbasierte Mieten im Unterschied zu den Marktmieten, sind der große Unterschied zwischen dem GBV- und dem gewinnorientiertem Wohnungssegment.

Außerdem setzen GBV wie die Siedlung Bad Ischl neue Standards und schufen für breite Bevölkerungsschichten ein hochwertigeres Wohnungsangebot.

Der Wohnungsmarkt war in den 70er Jahren von sehr unterschiedlicher Qualität beim Angebot geprägt. Die gering-

te Qualität wies der private Mietwohnungsbestand aus. GBV wie Bad Ischl haben die Wohn- und Ausstattungsqualität zu leistbaren Konditionen erhöht.

Ich gratuliere der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl zum Mitaufbau des gemeinnützigen oberösterreichischen Wohnungsmarktes.

Das hohe Engagement als Non-Profit-Anbieter in der Wohnungswirtschaft ist gar nicht hoch genug zu schätzen. Zu Leistbarkeit und Qualität kommen zukünftig Herausforderungen wie alternative Baumaterialien, smarte Technologien, Mobilitätswandel und weniger Bodenversiegelung hinzu. Klimaschutzbewegung und Co2-Ziele beschleunigen diese Megatrends.

Ich wünsche bei allen Vorhaben weiterhin viel Erfolg.

*Mag. Robert Oberleitner
Obm. Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen OÖ*



Bau- und Siedlungsgenossenschaft als gestaltende Institution

Als willkommener Einstieg in das Jubiläumsjahr hat sich aus der zur Jahreswende 2022/23 durchgeführten staatlichen Prüfung ergeben, dass sich die Ischler Genossenschaft zu den effizientesten, verlässlichsten und damit besten Bau-trägern Österreichs zählen darf. Die Herren des Vorstandes unter der Leitung von Dir. Werner Hillbrand und Mag. Friedrich Gaigg, die Damen und Herren des Aufsichtsrates und ebenso die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Verwaltung und Büro leisten - wie ihre Vorgänger seit der Gründung der Genossenschaft vor 75 Jahren - beste Arbeit.

Sie haben vorbildlich dafür gesorgt, dass im Raum Bad Ischl und über die Grenzen unserer Stadt hinaus Dutzende von Mehrfamilienhäusern mit Hunderten von leistba-

ren Wohnungen geschaffen wurden; all dies zum Nutzen von Menschen, denen es aus finanziellen Gründen unmöglich ist, Grundstücke zu erwerben und darauf Einfamilienhäuser zu errichten, die aber trotz allem das Recht darauf haben, menschenwürdig und leistbar zu wohnen. Die ehrenamtlichen wie auch die berufsgebundenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bau- und Siedlungsgenossenschaft bemühen sich, in akkuratem Umgang mit den Grundeigentümern, mit den Behörden und schließlich auch mit den Planern und den Baufirmen die Voraussetzungen für diese Anliegen zu schaffen.

OStR. Prof. Mag. Friedrich Gaigg, Obmann-Stv. Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl



derzufinden, was wesentlich zu dem oft geforderten „leistbaren Wohnen“ beiträgt.

Mitbestimmung und Kontrolle

Die Mitgliederzahl der Genossenschaft beträgt derzeit etwa 1.400. Nach den Satzungen ist das höchste Gremium der Genossenschaft die jährlich stattfindende Generalversammlung. Hier wird allen Mitgliedern über den Geschäftsverlauf des jeweils letzten Jahres berichtet, über die Zuordnung von Rücklagen abgestimmt und die Mitglieder in Vorstand und Aufsichtsrat gewählt. So erhält jedes Mitglied Bescheid über die Wertigkeit seines eingebrachten Geschäftsanteiles.

Vorgeschrieben ist auch die jährliche Prüfung der Geschäfte durch den Revisionsverband des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen. In der meist einige Tage dauernden Prüfung kontrollieren die Revisoren die Rechnungen, die erfolgten Zahlungen, beschäftigen sich mit der Art, wie Aufträge vergeben werden und erstellen Kennzahlen über die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Wiederholt wurde hier in den letzten Jahren ein sehr positives Bild der Ischler

Siedlungsgenossenschaft gezeichnet, die mit bestätigter sparsamer Verwaltung nach dem Prüfungsurteil zu den besten Österreichs in ihrer Größenordnung zählt.

Diese sparsame Verwaltung und die Unterschreitung des empfohlenen Richtsatzes der durchschnittlichen Verwaltungskosten um ca. 40 Prozent bringen nicht nur positive Jahresergebnisse, sondern ermöglichen auch, dass die Bewohner der Genossenschaftswohnungen deutlich kostengünstiger in ihren vier Wänden leben können. Bei der Präsentation der Prüfungsergebnisse sind auch die Vertreter des Landes Oberösterreich als Aufsichtsbehörde dabei, damit die rechtmäßige Verwendung von Fördermitteln und der Genossenschaftszweck auch eingehalten wird.

Die in all diesen Jahren erwirtschaftete solide Eigenmittelbasis sowie die Schuldenfreiheit - ausgenommen laufender Wohnbaudarlehen - garantieren, dass die Bad Ischler Siedlung gut für die Zukunft gerüstet ist und einen wirtschaftlich stabilen Faktor in der Immobilienszene des Inneren Salzkammergutes auch nach den bisherigen 75 Jahren weiterhin darstellen wird.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft - aktueller denn je

Unter dem Motto „Hilfe zur Selbsthilfe“ wurden Mitte des 19. Jahrhunderts die ersten Genossenschaften gegründet.

Auch die Gründung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl kann unter diesem Motto vor 75 Jahren gesehen werden.

Zweifellos ist seither viel geschehen, die Grundidee aber geblieben: Leistbares Wohnen als Grundbedürfnis der Menschen mit dem Schaffen von Wohnungen zu unterstützen.

Der Weg, den die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl eingeschlagen hat, kann als sehr erfolgreich gesehen werden. Stand in den Gründungsjahren die Errichtung von Siedlungshäusern

im Vordergrund, geht heute der Trend zum Bau neuer Wohnanlagen, die zum Teil als Mietkaufwohnungen am Markt angeboten werden.

Durch die konstruktive Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat auf der einen Seite, den Mitarbeitern im Büro

und den Hausbetreuern auf der anderen Seite, wird es auch in Zukunft möglich sein, durch konsequente Arbeit im Sinne der genossenschaftlichen Idee ein wichtiger Anbieter von Wohnraum im Salzkammergut zu sein.



Foto Hofer

*OStR. Prof. Mag. Andreas Niederauer
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Bad Ischl*



Wohnanlage Perneckerstraße (2018).

GBSG



Wohnhaus Kreutererstraße im Bau (2007).

GBSG

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl
Kurhausstraße 10, A-4820 Bad Ischl
T +43 6132 26 356



GEMEINNÜTZIGE
BAUVEREINIGUNGEN
OBERÖSTERREICH