

## Neziskový nájomný bytový sektor v Rakúsku

Lubomíra Červeňová<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Slovenská technická univerzita v Bratislave, Ústav manažmentu; lubomira.cervenova@stuba.sk

**Abstract:** Social housing in Austria has its historical roots. Non-profit housing organizations as social developers build and manage its property and offers it thanks to state subsidies with the lower rent. The new social rental housing stock is typical for its modern architecture and current insulation criteria. The paper is focused on the historical overview of non-profit housing organizations, their legal form, number and volume of the developed rental flats.

**Keywords:** social housing; non-profit housing organizations; rental housing stock

**Abstract:** Sociálne bývanie má v Rakúsku dlhú históriu. Neziskové bytové organizácie ako sociálni developeri stavajú a spravujú svoje nehnuteľnosti a ponúkajú ich na trhu bývania s nižším nájomným, a to vďaka štátnym dotáciám. Novostavby v sociálnom nájomnom bytovom sektore sú charakteristické svojou modernou architektúrou a spĺňajú aktuálne tepelnoizolačné parametre. Príspevok sa zameriava na historický prehľad vzniku a vývoja neziskových bytových organizácií, ich právnu formu a objem stavebnej produkcie nájomných bytov.

**Keywords:** sociálne bývanie, neziskové bytové organizácie, nájomný bytový fond

---

### 1. Úvod

Bývanie v Rakúsku má silný sociálny rozmer. Popri vlastníckom bývaní je neustály dôraz kladený na sociálny bytový fond zabezpečovaný, rozvíjaný a spravovaný neziskovými bytovými organizáciami resp. verejnoprospešnými stavebnými združeniami. Tieto bytové organizácie predstavujú sociálnych developerov, ktorí vďaka podpore štátu vo forme objektových dotácií môžu ponúkať na rakúskom trhu bývania byty s nižším nájomným. Článok sa sústreďí na historický prehľad ich existencie, objasňuje ich právnu formu, objem produkcie nájomných bytov, prehľad o počte spravovaných bytov. Aktívnosť neziskových bytových organizácií dokladuje aj existencia miliónového sociálneho nájomného bytu postaveného v tirolskom Radfelde v roku 2016.

### 2. Historický prehľad o neziskovom nájomnom bytovom fonde v Rakúsku

Neziskový nájomný bytový sektor má v Rakúsku už dlhú históriu. Neziskové bytové organizácie fungujú na základe Zákona o neziskových bytových organizáciách. Neziskové bytové organizácie sú súčasťou rakúskeho hospodárstva, kde svojou činnosťou významne vplyvajú na rozvoj stavebníctva pri zachovaní a ďalšom zvelaďovaní sociálnych aspektov bývania.

Existencia neziskových bytových organizácií (verejnoprospešných stavebných združení) je dôležitou súčasťou rakúskeho hospodárstva, a to najmä stavebníctva. Ich história je predovšetkým sociálnou históriou. Všetky veľké zámery bytovej politiky 20. storočia zohľadňovali sociálny význam ich činnosti a boli ním ovplyvnené. [5].

V tomto duchu bola ešte v roku 1907 zriadená Centrálna kancelária pre bytovú reformu v Rakúsku, ktorá sa zameriavala na verejne financovanú bytovú výstavbu. Tá bola v roku 1908 uzákonená.

V roku 1916 bolo v Rakúsku založené Ríšske združenie verejnoprospešných bytových družstiev ako prvé záujmové združenie. Od roku 1928 bolo ríšske združenie nahradené Centrálnym združením verejnoprospešných bytových družstiev, pričom sa upravila aj jeho organizačná štruktúra. Od roku 1929 fungovalo centrálné združenie ako Revízne združenie, v tom čase ešte bez povinného členstva stavebných družstiev.

Bytová výstavba v oblastiach s vysokou koncentráciou obyvateľstva bola už počas 1. rakúskej republiky<sup>1</sup> zabezpečovaná obcami a neziskovými organizáciami, resp. verejnoprospešnými stavebnými družstvami.

Existencia stavebných sporiteľní má tiež svoj počiatok v neziskových bytových organizáciách. Stavebné sporiteľne vznikli vyčlenením sa z neziskových bytových družstiev. Začali fungovať ako stavebné družstvá s cieľom stavebného sporenia.

Neskôr v roku 1948 tvorcovia zákona o vlastníctve bytov prišli tiež z neziskového sektora.

Neziskové bytové spoločnosti reagujú na aktuálnu spoločenskú situáciu a finančné možnosti svojich nájomníkov. Iniciovali napríklad, aby boli zo zákona o domovníckych službách vyradené nové služobné zmluvy, keďže pre obyvateľov sa bývanie stávalo drahším.

Súčasná nezisková bytová výstavba reaguje na trendy a požiadavky v stavebníctve, a to najmä tepelnotechnické parametre stavby. Podľa Luggera je neziskový bytový sektor už dvadsať rokov rozhodujúcim stimulom energeticky efektívnej výstavby. [2]

### 3. Štatistický prehľad o neziskovom nájomnom bytovom fonde v Rakúsku

Bytové spoločnosti fungujúce v rakúskom neziskovom bytovom sektore majú v súčasnosti právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným, akciovej spoločnosti alebo družstva. V minulosti, t. j. do roku 1985 fungovali aj ako spolky. Nasledujúca tabuľka č. 1 uvádza prehľad o počte a právnej forme jednotlivých neziskových bytových organizácií v rokoch 1945 - 2015.

**Tabuľka 1.** Neziskové bytové organizácie podľa ich právnej formy  
(Zdroj: Amann, W.; Lugger, K. Oesterreichisches Wohnhandbuch. 2016)

Neziskové bytové organizácie podľa ich právnej formy					
rok	s. r. o.	a. s.	spolok	družstvo	spolu
1945	33	5	1	102	141
1950	64	5	1	190	260
1955	107	5	1	248	361
1960	102	5	1	223	331
1965	107	5	1	206	319
1970	106	5	1	179	291
1975	108	6	3	147	264
1980	107	6	3	136	252
1985	104	6	1	124	235
1990	97	6	-	116	219
1995	93	8	-	109	210
2000	88	10	-	105	203

<sup>1</sup> 1. rakúska republika existovala v rokoch 1919 - 1934.

2005	82	10	-	101	193
2010	84	10	-	99	193
2014	81	10	-	98	189
2015	79	10	-	98	187

Ďalšia tabuľka č. 2 dokumentuje počet zhotovených bytov prostredníctvom neziskových bytových organizácií v rozmedzí rokov 1970 - 2015. Z hľadiska vlastníctva sa v danej tabuľke byty členia na nájomné, byty vo vlastníctve fyzických osôb a „nájomnopredajné“ byty. Od roku 1992 sú na trhu bývania v ponuke nájomné byty, ktoré si majú nájomníci možnosť odkúpiť do osobného vlastníctva po 10 až 20 rokoch ich prenájmu.

**Tabuľka 2.** Počet zhotovených bytov prostredníctvom GBV  
(Zdroj: Amann, W.; Lugger, K. Oesterreichisches Wohnhandbuch. 2016)

Počet zhotovených bytov prostredníctvom GBV				
rok	nájomné byty [ks]	byty vo vlastníctve fyzických osôb [ks]	spolu [ks]	"nájomnopredajné" byty [ks]
1970	7400	10900	18300	-
1972	8500	12800	21400	-
1974	8600	15600	24200	-
1976	7900	13900	21700	-
1978	6600	9600	16300	-
1980	6000	10500	16500	-
1982	6800	8300	15100	-
1984	8000	7100	15100	-
1986	6800	6500	13200	-
1988	8200	6500	14700	-
1990	7700	5300	13000	-
1992	10100	5800	15900	1000
1994	13000	5300	18300	1000
1996	16200	3700	19800	5000
1998	15700	4100	19000	5000
2000	14200	3100	17300	5000
2002	12700	1400	14000	5400
2004	11700	1800	13500	5800
2006	12600	800	13300	5800
2008	13400	900	14300	7970
2010	14200	500	14700	8040
2012	12700	800	13600	9300
2014	14400	1300	15800	9700
2015	16950	890	17840	12480
2016	13970	680	14650	8300

Neziskové bytové organizácie majú vysoké zastúpenie na rakúskom bytovom trhu, na ktorom sú svojou produkciou bytov zastúpené takmer 30% z celkovej novej bytovej výstavby. Neziskový nájomný bytový sektor je charakteristický svojou stabilitou produkcie, keďže má ročne rozostavaných približne 20 000 až 30 000 bytov. [5] Aktívnu činnosť týchto bytových organizácií potvrdzuje aj fakt, že na jar v roku 2016 bol dokončený milióny neziskový nájomný byt v tirolskom Radfelde.



**Obrázok 1.** Nájomný dom s miliónym nájomným bytom v Rakúsku  
(zdroj: NHT-Archiv/Martin Vandory)



**Obrázok 2.** Nájomný dom s miliónym nájomným bytom v Rakúsku  
(zdroj: NHT-Archiv/Martin Vandory)

Tabuľka č. 3 ponúka prehľad o počte zhotovených bytov prostredníctvom neziskových bytových organizácií (GBV) na konci jednotlivých kalendárnych rokov v období od 1971 - 2015.

**Tabuľka 3.** Počet bytov vo výstavbe prostredníctvom GBV na konci roka  
(Zdroj: Amann, W.; Lugger, K. Oesterreichisches Wohnhandbuch. 2016)

Počet bytov vo výstavbe prostredníctvom GBV na konci roka					
rok	[ks]	rok	[ks]	rok	[ks]
1971	43500	1996	36900	2006	24900
1980	31700	1997	35100	2007	24100
1985	24500	1998	30700	2008	24100
1988	26500	1999	28600	2009	26300
1989	24000	2000	25900	2010	27100
1990	26500	2001	24000	2011	25000
1992	29900	2002	21300	2012	23200
1993	36600	2003	22000	2013	27000
1994	39000	2004	21800	2014	29100
1995	38400	2005	22800	2015	24000

Tabuľka č. 4 informuje o počte bytov v správe neziskových bytových organizácií (GBV), konkrétne v bytových domoch v ich vlastníctve a v cudzích bytových domoch v rokoch 1970 - 2015.

**Tabuľka 4.** Počet bytov v správe GBV  
(Zdroj: Amann, W.; Lugger, K. Oesterreichisches Wohnhandbuch. 2016.)

<b>Počet bytov v správe GBV</b>			
<b>rok</b>	<b>vo vlastných bytových domov [ks]</b>	<b>v cudzích bytových domoch [ks]</b>	<b>suma</b>
1970	281900	43400	325300
1972	289700	67500	357200
1974	301600	92800	394400
1976	315500	112700	428200
1978	320000	138500	458500
1980	331300	157700	489000
1982	340200	171900	512000
1984	348900	187500	536400
1986	354300	201200	555500
1988	363700	212600	576300
1990	380800	212800	593600
1992	393400	229700	623100
1994	412500	237500	650100
1996	442400	255700	698200
1998	474400	262700	737100
2000	501900	267500	769400
2002	457300	269800	727100
2004	481600	269500	751000
2006	498000	276400	774400
2008	525400	276500	802000
2010	544700	280400	825100
2012	564900	286900	851800
2014	587000	294000	882100
2015	600000	299000	899000

Takmer päťtinu objemu stavebnej činnosti neziskových bytových organizácií tvoria činnosti spojené s opravou a údržbou bytového fondu. V porovnaní s vlastníckym bývaním a súkromným nájomným bytovým fondom má neziskový nájomný bytový fond najvyšší podiel energeticky sanovaných bytov.

### 3. Podpora bytovej výstavby v Rakúsku

Neziskový nájomný bytový sektor sa má možnosť rozvíjať vďaka podporným finančným nástrojom. Tie sú podrobne uvedené v Zákone o podpore bývania. Jednotlivé spolkové krajiny

Rakúska sa majú možnosť uchádzať o dotované pôžičky. Podľa § 12 tohto zákona môžu byť dotácie udelené až do výšky 100% celkových stavebných nákladov, alebo udelené vo forme pevne stanovenej sumy. Vlády jednotlivých spolkových krajín si vyhláškou ustanovujú podrobnejšie ustanovenia, pričom rozdiely sú prípustné v závislosti od druhu a využitia finančne podporovaného objektu a právnej formy žiadateľa o dotáciu. Pri úveroch sa podľa § 6 odseku 2 tohto zákona môžu poskytnúť úrokové dotácie. Výška dotácie sa vypočíta ako percento pôvodnej vypožičanej sumy. Zákon tiež upravuje povinnosť neziskových bytových organizácií vrátiť časť dotácie, pokiaľ sú ich príjmy vyššie ako ukladá Zákon o neziskových bytových organizáciách v § 13 odstavce 1 a 2. Týmto predpisom sa časť dodatočných príjmov použije na úhradu poskytnutých dotácií alebo zníženie súčasných grantov.

Možno konštatovať, že v jednotlivých rakúskych spolkových krajinách môže byť bytová výstavba podporovaná poskytnutím výhodných pôžičiek, pomocou so splátkami, úrokovými dotáciami alebo jednorázovým nenávratným príspevkom na výstavbu. Spolkové krajiny sa navzájom odlišujú podmienkami na získanie podpory na bytovú výstavbu, a to nielen vo výške podpory, ale aj podľa hraníc príjmu a tiež v type podpory.

Najdôležitejšou formou subjektivej dotácie je tzv. pomoc s bývaním. [1]. Predstavuje dotáciu vo forme mesačného nenávratného príspevku a slúži na zníženie nákladov spojených s bývaním konkrétnej domácnosti. Podpora je určená len pre nájomníkov nájomných bytových domov. Cieľovou skupinou sú osoby s nižšími príjmami, mnohopočetné rodiny, seniori, študenti, učni, samoživitelia. Pridelenie podpory na bývanie závisí najmä od:

- počtu osôb žijúcich v spoločnej domácnosti,
- príjmu všetkých osôb žijúcich v spoločnej domácnosti,
- podlahovej plochy bytu.

Zodpovednosť za financovanie neziskovej bytovej výstavby majú štát, spolkové krajiny, mestá a obce. Nasledujúca tabuľka uvádza prehľad o verejných výdavkoch do rakúskej bytovej politiky v roku 2014.

**Tabuľka 5.** Verejné výdavky do bytovej politiky v roku 2014  
(Zdroj: Amann, W.; Lugger, K. Oesterreichisches Wohnhandbuch. 2016)

<b>Verejné výdavky do bytovej politiky [mil. EUR]</b>	
	<b>Rok 2014</b>
podpora bývania spolkovými krajinami - objektové a subjektové dotácie spolu	cca. 1520
podpora bývania spolkovými krajinami - z toho len subjektové dotácie "Wohnbeihilfe"	cca. 341,4
pokrytie bytových potrieb podľa príjmu žiadateľov	cca. 220
podpora stavebných sporiteľní/ pôžičky na bývanie	cca. 60
mimoriadne výdavky	cca. 200
príspevok na nájomné	cca. 13
výdavky na sanáciu	cca. 50
peňažná podpora k nájomnému	cca. 10
podpora bývania obcami	cca. 200
verejné výdavky do bytovej politiky	2270
HDP	329000

Klaus Lugger z neziskovej bytovej spoločnosti Neue Heimat Tirol zdôrazňuje význam rakúskych neziskových bytových organizácií: "Výrazne prispievame k dostupnosti bývania a k zníženiu nájomného. Neziskový nájomný bytový sektor je približne o 20% lacnejší ako súkromný bytový trh. Cena prenájmu 6, 6 EUR/ m<sup>2</sup>/ mesiac (vrátane režijných nákladov a dane) v bytoch neziskových bytových organizácií sa nachádza približne o 20% nižšie ako je úroveň nájomného v súkromnom nájomnom bytovom sektore, v ktorom je hodnota ceny prenájmu 8, 1 EUR/ m<sup>2</sup>/ mesiac. [9].

#### 4. Záver

Sociálny charakter rakúskej bytovej politiky je podmienený historicky a má už svoju tradíciu. Neziskové bytové organizácie ako sociálni developeri zabezpečujú a spravujú sociálny bytový fond za nákladové nájomné. Pri novej výstavbe sa dbá na moderný architektonický návrh a na dosiahnutie aktuálnych tepelnotechnických parametrov. Podľa Dayovej za kontinuálnou existenciou sociálneho bývania v Rakúsku stojí fakt, že plánovanie, financovanie, výstavba a obnova bytového fondu je podporovaná štátom. Nikdy sa neplánovala ich rozsiahla privatizácia. [3].

Existenciu dostupného nájomného bývania oceňujú aj primátori a starostovia miest a obcí. Primátor Josef Auer z Radfeldu sa vyjadril, že len vlastnícke bývanie nestačí. Ľudia chcú flexibilitu. [9].

#### Literatúra

1. Bauer, E. et al. 70 Jahre Österreichischer Verband Gemeinnuetziger Bauvereinigungen, Revisionverband, Reiber & Reimer OG. 2016. ISBN 978-3-200-04643-6
2. Amann, W.; Lugger, K. Oesterreichisches Wohnhandbuch. 2016. Dostupné z: [http://iibw.at/documents/2016%20Amann\\_Lugger%20%C3%96sterreichisches%20Wohnhandbuch.pdf](http://iibw.at/documents/2016%20Amann_Lugger%20%C3%96sterreichisches%20Wohnhandbuch.pdf). 02. 05. 2018
3. Day, M. We can have beautiful public housing. 2018. Dostupné z: <https://jacobinmag.com/2018/11/beautiful-public-housing-red-vienna-social-housing>. 13. 11. 2018
4. Melzer, H. Wohnbauförderung: Gemeinnützige fordern gesamten Fördertopf, 2013. Dostupné z: <https://www.wohnet.at/business/branchen-news/wohnbauforderung-gemeinnuetzige-fordern-gesamte-n-foerdertopf-49710>. 02. 05. 2018
5. Mundt, A.; Amann, W. Leistbares Wohnen - Bestandsaufnahmen von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. 2015. Dostupné z: [https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/0/1/7/CH3434/CMS1459846309034/11\\_studie\\_leistbares\\_wohnen.pdf](https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/0/1/7/CH3434/CMS1459846309034/11_studie_leistbares_wohnen.pdf). 02. 05. 2018
6. Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), LGBl. Nr. 18/1989. Dostupné z: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049>. 02. 05. 2018
7. Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz - WGG) StF: BGBl. Nr. 139/1979 (NR: GP XIV RV 760 AB 1220 S. 122. BR: 2000 AB 2014 S. 385.). Dostupné z: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>. 02. 05. 2018
8. Die Wohnbauförderung in Österreich im Überblick. Dostupné z: <https://www.foerderportal.at/wohnbauforderung-in-oesterreich-im-ueberblick/>. 02. 05. 2018



9. Gemeinnützige: Ein millionste Wohnung in Österreich übergeben. Dostupné z: <https://www.meinbezirk.at/kufstein/lokales/gemeinnuetzige-ein-millionste-wohnung-in-oesterreich-uebergeben-d1702667.html>. 07. 06. 2018