

zukunft. wohnbau

Das Magazin der
ARGE Eigenheim

St. Wolfgang Tage _____ SEITE 4

fokus.steiermark&kärnten _____ SEITE 7

Seitenblicke _____ SEITE 22



WGG Kränzchen

von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS

LEERSTANDSMANAGEMENT IM BESTAND

Der Wohnungsbestand gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) verteilt sich letztlich über das gesamte Bundesgebiet. Insbesondere in strukturschwachen Abwanderungsregionen können Spezifika der Landeswohnbauförderungen – wie etwa Annuitätensprünge – zu Leerstandsproblematiken führen.

Aus strukturellen Leerständen erwachsen einer GBV nicht lediglich Kostenbelastungen. Es wird auch teils erhebliches Vermögen ineffizient gebunden. Der Generationenausgleich gem. § 1 Abs. 3 WGG sowie das Wirtschaftlichkeitsprinzip gem. § 23 Abs. 1 WGG werden auch dahingehend zu interpretieren sein, das Portfolio gegebenenfalls entsprechend zu bereinigen. § 7 Abs. 3 Z 6 WGG ermöglicht den nachträglichen Verkauf von leer stehenden, in der Vergangenheit bereits vermieteten Objekten im Rahmen des steuerbefreiten Nebengeschäftes. Grundsätzlich ohne Zustimmung der jeweiligen Landesregierung im Ausmaß von bis zu drei Wohnungen. Die Selbstnutzung wird hier nicht im Vordergrund stehen müssen. Das legt ein aktueller Beschluss des Verfassungsgerichtshofes nahe! Ein Überschreiten dieser Anzahl würde in den Paketverkauf führen, was zunächst das Genehmigungserfordernis der jeweiligen Landesregierung gem. § 10a WGG auslöst.

1) VfGH, G 306/2021-12



SCHWETZ
STRATEGICS
SMART IMMO

INTERVIEW

DI THERESIA REITER

**GESCHÄFTSFÜHRENDES VORSTANDSMITGLIED GEMEINNÜTZIGE
BAU-, WOHN- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT ALPENLAND IN ST. PÖLTEN**



Mit großer Freude stelle ich unser NETZWERT-Mitglied DI Theresia Reiter vor. Sie wurde mit 1. 10. 2022 zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied bei Alpenland gewählt und verantwortet dort den technischen Bereich. Für das Interview haben wir das vertraute Du gewählt.

Wo siehst Du Deine großen Herausforderungen und Ziele?

Die aktuellen Zeiten bedingen ein großes Maß an Flexibilität. Gewohnte Pfade müssen verlassen werden – bis vor kurzem noch erfolgreiche Abwicklungsmodelle müssen nunmehr häufig durch innovative Lösungsansätze neu gedacht werden, um in der wirtschaftlich fordernden Zeit überhaupt Projekte realisieren zu können. Hier gilt es, offen für neue Ideen zu sein, mit Weitsicht die Zusammenhänge zu erkennen und partnerschaftlich ein gemeinsames Ziel zu verfolgen.

Uns interessiert Dein Werdegang in der Baubranche.

Das Schlagwort „Frau am Bau“ begleitet mich bereits seit meinem 14. Lebensjahr. Was heutzutage mittlerweile bereits selbstverständlich ist, war zu meiner Zeit doch noch eher außergewöhnlich. So war ich in der HTL für Hochbau damals das einzige Mädchen unter 32 Burschen in der Klasse. Später im Studium – ich habe Bauingenieurwesen studiert – waren wir ebenfalls nur drei Studentinnen von rund 75 Studierenden. Ich hatte aber in all den Jahren nie das Gefühl, nicht Teil der jeweiligen Gemeinschaft zu sein und denke, dass Kompetenz, Selbstverständnis und Humor die Schlüssel dafür waren. Nun bin ich der einzige weibliche Vorstand in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, der für die technischen Agenden verantwortlich zeichnet – das macht mich schon ein bisschen stolz und ich hoffe, dadurch viele junge Frauen ermutigen zu können, einen ähnlichen Weg zu gehen.

Was braucht es, um in Eurer Branche zu reüssieren?

Akzeptanz und Respekt verdient man sich am besten durch Fairness und Kompetenz. Nachdem ein Bauprojekt eine einzigartige, komplexe, mit vielen Schnittstellen behaftete, interdisziplinär erfordernsreiche Angelegenheit ist und zudem die diversen Projektbeteiligten neben dem gemeinsamen Ziel auch ihre eigenen Interessen verfolgen (müssen), liegt es in der Natur der Sache, dass oftmals kontroverse Debatten entstehen. Neben der für solche Diskussionen notwendigen Fachkompetenz gilt es, Sensibilität für die unterschiedlichen Gesichtspunkte zu entwickeln und schließlich nach fairen, transparenten Maßstäben zu entscheiden. Dies sichert letztlich über die Jahre die entsprechende Akzeptanz in der Branche.

Was bedeutet Führung für Dich?

Für mich ist eigenverantwortliches Arbeiten besonders wichtig. Jede Mitarbeiterin, jeder Mitarbeiter soll im jeweiligen Wirkungsbereich die übertragenen Aufgaben möglichst selbstbestimmt und eigenverantwortlich unter Einhaltung der definierten Rahmenbedingungen erfüllen. Dies fördert die Motivation und steigert die Identifikation mit der Arbeit. Stereotype Handlungsweisen führen generell selten zu optimalen Lösungen. Vor allem ist im Projektgeschäft häufig situatives, rasches, eigenständiges Handeln erforderlich – dies natürlich unter Bewusstmachung der Konsequenzen.

Wie entwickelst Du Mitarbeiter?

Wissenserwerb und Wissenstransfer erscheinen mir besonders wichtig. Es lässt sich nicht alles mit „Google“ beantworten. Bei uns in der technischen Abteilung versuchen wir – den individuellen Interessen entsprechend – den jeweiligen Mitarbeiter zum Spezialisten werden zu lassen. Ich sehe es als wesentlichen Auftrag für mich, Wissen und Erfahrung entsprechend weiterzugeben. Dies mache ich auch im Rahmen meiner Lehrtätigkeit an einer Fachhochschule.

Herzlichen Dank für diese Einblicke und viel Freude mit Deinen neuen Aufgaben.

Mag. Isabella Stickler,
Vorsitzende NETZWERT

